

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.02.2018

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 § Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / Yhdyskuntateknisten palveluiden valmiussuunnitelma 2017 / HP	9
7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2017 / HP	11
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2017	12
- Sitovien tavoitteiden raportointi 2017	28
- Valtuustokauden strategisten päämäärien mittareiden raportointi 2017 / II	30
8 § Asemakaavamuutos 002261, ja tonttijako sekä tonttijaon muutos 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto / TLA	32
- Lausunnot ja vastineet 18.12. 2017 / Asemakaavamuutos 002261, 60. Hiekkaharju / Kulleropuisto	38
- Muistutukset ja vastineet 18.12.2017 / Asemakaavamuutos 002261, 60. Hiekkaharju / Kulleropuisto	47
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavamuutos 002261, 60. Hiekkaharju / Kulleropuisto	117
9 § Asemakaavamuutos 002305 ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Virtakuja / TLA	167
- Asemakaavamuutosselostus 12.2.2018 / Asemakaavamuutos 002305, 15.Myyrmäki	170
10 § Asemakaavan muutos 002311, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 93 Vaarala, 94 Hakunila, 96 Itä- Hakkila, 97 Kuninkaanmäki	205
- Asemakaavamuutosselostus 12.2.2018 / Asemakaavan muutos 002311, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 93 Vaarala, 94 Hakunila, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki	209
- Muistutusten ja vastineiden yhteenveto 12.2.2018 / Asemakaavan muutos 002311, 64.Kuninkaala, 94. Hakunila	232
- Lausuntojen yhteenveto 12.2.2018/ Asemakaavan muutos 002311, 64.Kuninkaala, 94. Hakunila	238
11 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asunto Oy Vantaan Myyrinmutka / asemakaavamuutos nro 002305 / AK	243
- Maankäyttösopimus Asunto Oy Vantaan Myyrimutka	244
- Maankäyttösopimus Liite 1 Asunto Oy Vantaan Myyrimutka	247
12 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Myyrmäen Huolto Oy / asemakaavamuutos nro 002305 / AK	248
- Maankäyttösopimus Myyrmäen Huolto Oy	249
- Maankäyttösopimus liite 1 Myyrmäen Huolto Oy	252
13 § Tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK	253
- Liite 1. Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat 2018	255

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 12.02.2018

- Liite 2. Erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat 2018	257
14 § Erillispientalotonttien tonttihaut vuonna 2018 / AK	259
- Kartta Askiston tonteista 20046/4-7	262
- Kartta Vantaanlaakson tontista 18089/1	263
- Kartta Hämevaaran tonteista 11022/5, 6 ja 7	264
- Kartta Ylästön tonteista 40523/6-11	265
- Kartta Pakkalan tonteista 51224/2-6	266
15 § Tontin 40442/7 myyminen Asunto Oy Ylästön Kotipihalle / Sievitalo Oy / AK	267
- Liitekartta - tontin myynti / 40_442_7	272
16 § Tontin 1 myyntipäätöksen ja tontin 3 varauksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosan korttelista 25098 / Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK	273
- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1	276
- Kartta varattavasta tontista 92-25-98-3	277
17 § Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 varaaminen Mediset Hoivarakentajat Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / AK	278
- kartta tontista 70115/1 / varaus	281
18 § Kivistöstä LPA-tontin 23152/2 luovutus määräosin / AK	282
- kartta tontista 23152/2	284
19 § Leinelän tontteja 70112/1 ja 2 koskevan varauspäätöksen kumoaminen ja tonttien 70112/1 ja 2 varaaminen / Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / AK	285
- kartta tonteista 70112/1 ja 2 varaus	287
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	288
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	290
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	292
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	294
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	298
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	299
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa	301



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 12.2.2018 klo 17.00 – 19.20

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	§:t 1-7,9 ja 11-19	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x	Puurtinen Taru	
Eskolin Jori	-	Heiskanen Janne	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	-	Päärne Reijo	x
Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja	§:t 8 ja 10 klo 18.05-18.50 ja 18.55-19.05	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	17.30-19.20	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Laitala Jere	x	Salo Veeti	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x	
Westlin Henry, kaupungininsinööri		17.00-17.15	
Lumme Juho, tontti-insinööri		17.00-18.00	
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä		x	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen §:t 1-7, 9 ja 11-19	Maarit Raja-Aho §:t 8 ja 10
---------------	--	--------------------------------

Pöytäkirjanpitäjä	Erja Tarvonen
-------------------	---------------

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	15.2.2018 klo 11.00 mennessä
----------------	------------------------------

Hanna Valtanen

Mikko Merelä

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	16.2.2018 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi
----------------	---



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Hanna Valtanen (varalla Stefan Åstrand ja Antti Lind) ja Maarit Raja-Aho (varalla Mikko Merelä ja Minna Räsänen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 15.2.2018 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hanna Valtanen ja Mikko Merelä,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 15.2.2018 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

§ 6 / Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö / Yhdyskuntateknisten palveluiden valmiussuunnitelma 2017 / kaupungininsinööri Henry Westlin

§ 7 / Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2017 / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 13 / Tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / tontti-insinööri Juho Lumme

Kaupunginhallitus 5.2.2018 § 3

Päätettiin todeta, että kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 29.1.2018 § 7 on kaupunginhallituksen päätöksellä otettu käsiteltäväksi kaupunginhallituksen seuraavaan kokoukseen.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002049	Myymäki/15685 ja Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002329	Myymäki/15685	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002156	Myymäki/osa Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002297	Myymäki, Martinlaakso/Raappavuorentien ja Martinlaaksontien liittymä	9.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136784_kaupsu_002297_oas.pdf
002337	Martinlaakso/17605 tontti 12	9.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136789_kaupsu_002337_oas.pdf
002383	Vapaala/Taltpuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137122_kaupsu_002383_oas.pdf
002384	Vapaala/Uurrepuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137129_kaupsu_002384_oas.pdf
002385	Vapaala/Vuolupuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137124_kaupsu_002385_oas.pdf
002386	Vapaala/Naulapuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137120_kaupsu_002386_oas.pdf
002332	Koivuhaka/68143	22.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136945_kaupsu_002332_oas.pdf
002316	Rekola/73008, 73010	25.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137021_kaupsu_002316_oas.pdf
002387	Vapaala/LP-alue (Varistontie 2)	31.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137238_kaupsu_002387_oas.pdf
002364	Myymäki/15653 tontti 1	1.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137264_kaupsu_002364_oas.pdf
052500	Veromies/ AUB-kilpailualue	5.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137280_kaupsu_052500_oas.pdf
002288	Myymäki/15653 tontti 1	7.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137127_kaupsu_002288_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 15



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 13 Hankintapäätös: Aviapoliksen kansainvälisen profiilin sekä houkuttelevuuden kehittäminen asukkaiden, yrittäjien ja ulkomaisten matkustajien keskuudessa
- § 14 Optiopäätös: Aviapolis Urban Blocks -arkkitehtikilpailu, jatkosuunnittelu

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 1 Maanomistajan lupa veneen säilyttämiseen trailerilla tontilla 92-68-155-4 Koivuhaassa / Marek Pahovski

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 6 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5494 Päiväkummussa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 4 Maa-alueen vuokraus Piispankylän kylän tilasta 92-413-7-2 omakotikiinteistön piha-alueeksi / Heikki ja Hannu Koppala

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 16 Konsulttitoimeksianto: Aviapolis – Liikennelabran yritysalue, kehityshankkeen käynnistysvaihe

Rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki

- § 6 Rakennusvalvonta/Tarkastusinsinöörin vakinaisen viran (vakanssinro 500587) täyttäminen / Pasi Varis
- § 8 Rakennusvalvonta/Tarkastusinsinöörin vakinaisen viran (vakanssinro 500588) täyttäminen / Anne Kalaoja

Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander

- § 1 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan vanhuspalvelut

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



VD/1263/00.01.01.01/2018

HP/HW/ET

Valmiuslain mukaan kuntien tulee varmistaa tehtäviensä mahdollisimman häiriötön hoito myös poikkeusoloissa laatimalla valmiussuunnitelma ja tekemällä poikkeusoloissa tapahtuvan toiminnan etukäteisvalmisteluja. Vantaalla jokainen toimiala laatii oman valmiussuunnitelmansa. Yhdyskuntateknisten palveluiden valmiussuunnitelma tarkistetaan kolmen vuoden välein ja sen hyväksyy kaupunginhallitus. Voimassa oleva valmiussuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2014, teknisessä lautakunnassa 21.1.2014, ympäristölautakunnassa 22.1.2014 ja kaupunginhallituksessa 10.2.2014.

Nykyisin valmiussuunnittelu ja varautumisjärjestelyt ymmärretään varsin laaja-alaisesti varautumiseksi tehtävien hoitoon häiriötilanteista vakaviin kansainvälisten kriisien aiheuttamiin poikkeusoloihin. Valtionjohto on asettanut Suomen varautumisen ja yhteiskunnan toimintakyvyn säilyttämisen päämäärät valtioneuvoston 16.12.2010 hyväksymässä periaatepäätöksessä yhteiskunnan turvallisuusstrategiassa (YTS), joka on päivitetty 2.11.2017. Yhteiskunnan turvallisuusstrategia 2017 on valtioneuvoston periaatepäätös, joka yhtenäistää varautumisen kansallisia periaatteita ja ohjaa hallinnonalojen varautumista. Strategian ensimmäisessä osassa esitetään kokonaisturvallisuuden yhteistoimintamalli, jonka pohjalta Suomessa varaudutaan ja toimitaan erilaisissa häiriötilanteissa. Kokonaisturvallisuus on suomalaisen varautumisen yhteistoimintamalli, jossa yhteiskunnan elintärkeistä toiminnoista huolehditaan viranomaisen, elinkeinoelämän, järjestöjen ja kansalaisten yhteistyönä. Kuntien vastuulla olevilla palvelujärjestelmät ovat keskeinen osa väestön selviytymisen ja toimintakyvyn kannalta elintärkeitä toimintoja. Kunta on ihmisten, järjestöjen ja muiden yhteisöjen sekä yritysten kannalta monissa tapauksissa olennainen taho häiriö- ja poikkeusoloihin varautumisessa.

Elintärkeät toiminnot ovat yhteiskunnan toimivuuden kannalta välttämättömiä, kaikissa tilanteissa ylläpidettäviä toimintokokonaisuuksia. Yhteiskunnan elintärkeät toiminnot ulottuvat poikkisektoraalisesti useiden toimijoiden lakisääteisiin tehtäviin ja osin alueille, joille ei voida määritellä yhtä ainoaa vastuutahoa. Elintärkeät toiminnot ovat lähtökohta varautumisen suunnittelulle kaikilla toimintatasoilla. Niiden turvaamiseksi suunnitellaan riskiarvioon pohjautuvat käytännön tehtävät ja vastuut.

Yhteiskuntamme toiminnan ja väestön päivittäisen elämän sujumisen kannalta erilaisten teknisten järjestelmien toimivuus on ratkaisevan tärkeää. Kaupunkikonsernin vastuulla olevilla yhdyskuntateknisten palvelujen jatkuvuuden varmistamisella vaikutetaan merkittävästi talouden ja infrastruktuurin toimivuuden ja väestön toimintakyvyn turvaamiseen. Puhtaan veden saatavuus, energian takaaminen, palveluiden tarvitsemien kiinteistöjen kunnossapito ja liikennejärjestelmä toimivuus on mahdollisimman hyvin turvattava kaikissa oloissa. Turvalliset, luotettavat ja myös häiriötilanteiden varalta varmistetut tietojärjestelmät ovat keskeinen osa yhteiskunnan elintärkeitä toimintoja turvaavaa infrastruktuuria.

Vantaan yhdyskuntateknisten palvelujen valmiussuunnitelmassa esitetään kaupungin asukkaiden elämän sujumisen kannalta tärkeiden, kaikkien yhdyskuntateknisten palveluiden varautuminen häiriötilanteisiin ja poikkeusoloihin. Elintärkeistä yhdyskuntateknisten palvelujen tehtävistä huolehtivat kaupungin toimialat, kaupungin toimintoja hoitavat kuntayhtymät ja eräät kaupunkikonserniin kuuluvat yhtiöt. Vantaan kaupungin yhdyskuntateknisten palvelujen valmiussuunnitelmassa määritellään kaupunkikonserniin kuuluvien teknisen infrastruktuurin ylläpidon tehtäviä hoitavien organisaatioiden



toiminnan periaatteet, yhteistyöjärjestelyt ja avaintehtävät häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa. Suunnitelmaan sisältyy mm. yleiskuvaukset Vantaan alueen vesi- ja jätehuollosta vastaavan Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Vantaan alueen sähköjakelusta ja kaukolämmöstä vastaavan Vantaan Energia Oy:n konsernin varautumisjärjestelyistä.

Valmiussuunnitelmilla viranomaiset pyrkivät luomaan yhteiskunnalle edellytyksiä huolehtia välttämättömistä toiminnoista kaikissa oloissa. Valmiussuunnitelmat antavat myös lähtökohdan normaalioloissa suoritettaville etukäteisjärjestelyille, kuten materiaalihankinnoille sekä henkilöstön varaamiselle, sijoittamiselle ja kouluttamiselle.

Valmiussuunnitelman on valmistellut työryhmä, jonka tehtävänä on ollut päivittää vuoden 2014 yhdyskuntateknisten palveluiden valmiussuunnitelma Vantaan valmiussuunnittelutyöryhmän ohjeiden mukaisesti. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut kaupungininsinööri. Työryhmään ovat kuuluneet kaupungin valmius- ja riskienhallintapäällikkö sekä ympäristökeskuksen, kuntatekniikan keskuksen, tilakeskuksen sekä pelastuslaitoksen edustajia. Työryhmä on kuullut mm. Liikenneviraston ja HSY:n valmiusasioiden vastuuhenkilöitä sekä muita asiantuntijoita. Valmiussuunnittelutyöryhmä on käsitellyt suunnitelman 1.2.2018 ja suunnitelma on esitelty Maankäytön, rakentamisen ja maankäytön toimialan (Mato) johtoryhmälle 7.2.2018.

Suunnitelma-asiakirjat ovat viranomaisten poikkeusoloihin varautumisen salassa pidettävyyttä koskevien 24 § kohdan 8 mukaisesti salassa pidettäviä.

Valmiussuunnitelma on nähtävillä kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi yhdyskuntateknisten palveluiden valmiussuunnitelma 2017.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417436, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VD/293/02.01.02.00/2018

HP/JH/ET

Osavuositarkastuksissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumisesta sekä käyttötalouden että investointien osalta perusteluineen. Vuoden kolmannessa osavuositarkastuksessa toimiala raportoi lisäksi sitovien tavoitteiden sekä strategisten päämäärien ja tunnuslukujen toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta tarkastuksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2017
2. Talousarvion toteutuminen 2017

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin koko vuoden toteuma, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat toteuman ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2017 vuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Käsittely:

Talous- ja hallintojohtaja korjasi liitteen ”Strategisten päämäärien mittareiden raportti” kohdan Mittari 3: Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan, tilanne 31.12.2017 tulee olla 43 milj. euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2017
- Sitovien tavoitteiden raportointi 2017
- Valtuustokauden strategisten päämäärien mittareiden raportointi 2017 / II

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu / Matti Ruusula

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



VUOSIRAPORTTI 2017

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA 12.2.2018

Sisällysluettelo

14 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala	3
Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2017	3
Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttaminen vuonna 2017	5
Talousarvion toteutuminen 2017	5
Toimialan projektitoiminta.....	5
14 0 Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä	7
Toiminnan kuvaus.....	7
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta	7
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	7
14 20 Toimialahallinto	8
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	8
Talousarvion toteutuminen.....	8
Tunnusluvut.....	9
14 30 Kiinteistöt ja asuminen	9
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	9
Talousarvion toteutuminen.....	10
Tunnusluvut.....	10
14 40 Kaupunkisuunnittelu	10
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	10
Talousarvion toteutuminen.....	11
Tunnusluvut.....	11
14 75 Rakennusvalvonta	12
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	12
Talousarvion toteutuminen.....	12
Tunnusluvut.....	12
Investoinnit	13
94 Irtain omaisuus	13
95 Kiinteä omaisuus.....	13
Kiinteän omaisuuden osto	13
Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto	14
Rahaston investoinnit	15

Liitteet:

Valtuustokauden strategisten tavoitteiden raportointi

Sitovien tavoitteiden raportointi

14 MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -Toteuma
TOIMINTATUOTOT	211 335 000	240 738 762	114	-29 403 762
TOIMINTAKULUT	-200 516 688	-186 694 209	93	-13 822 479
TOIMINTAKATE	10 818 313	54 044 553	500	-43 226 241

* luvut ilman VOK ja ilman HSY

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2017

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla vuosi 2017 oli työntäyteinen, tapahtumarikas ja tuottoisa. Rakentaminen jatkui vilkkaana. Vuonna 2017 Vantaalle valmistui uutta kerrosalaa kaikkiaan 348 932 k- m². Uusia asuntoja valmistui vuoden 2017 aikana 3 290 kappaletta. Seudulliset asuntotuotantotavoitteet (MAL) ylitettiin reilusti. Vuoden aikana järjestettiin muun muassa arkkitehtikilpailu Aviapolis Urban Blocks - kansainvälinen ideakilpailu, Kormuniityn suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, sekä käynnistettiin Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Toimialan johtoryhmä aloitti toimialan strategiatyön toukokuussa 2016 ja perusteellinen valmistelu näkyy kaupunginvaltuuston 11.12.2017 hyväksymässä valtuustokauden strategiassa. Valtuustostrategiaa valmisteltiin kanslian vetämissä työryhmissä, joissa toimialalta oli kattava edustus. Strategiatyö jatkui koko kevään ja toimialan henkilöt esittelivät ehdotuksia toimialan strategiasta valtuustokauden strategiaan. Työ jatkui valtuuston osallistamisella ja lopullinen strategia laadittiin yhdessä luottamushenkilöiden kanssa. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala näkyy valtuustokauden strategiassa hyvin vahvasti.

Kaupunginvaltuuston hyväksymä hallintosääntö tuli voimaan 1.6.2017. Hallintosääntö toi muutoksia myös maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle. Yrityspalvelut sai uuden nimen: kiinteistöt ja asuminen, samalla mittausosasto siirtyi kuntatekniikan keskuksesta kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle. Rakennusvalvonta siirtyi ympäristölautakunnan alaisuudesta kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuuteen.

Toimialalla kehitystyö jatkui vilkkaana. MATTI eli Maankäytön toimintamalli ja tietojärjestelmä sisältää maankäytön suunnittelun ja kuntateknisen infran elinkaaren hallinnan sekä kartta- ja paikkatiedon tuotannon ja hallinnan. MATTI -hankkeessa on aktiivisesti mukana kaikki toimialan tulosalueet. Henkilökunta on sitoutunut järjestelmän kehitystyöhön, joka etenee suunnitellusti. Tavoitteena on kehittää ja yhtenäistää toimialan

prosesseja, parantaa tiedon saatavuutta sekä lisätä avoimuutta ja vuorovaikutusta. Ensimmäisen vaiheen käyttöönotto toteutuu vuoden 2018 aikana.

Toimiala osallistui aktiivisesti myös Vantaan asiointipalveluiden kehittämiseen. Vuoden 2017 aikana päätettiin liittää toimialan asiakaspalvelu Vantaan kaupunkitasoiseen asiakaspalveluun vuonna 2018. Toimialalla sähköistä asiointia on kehitetty aktiivisesti. Kuntatekniikan keskus siirsi vuonna 2017 kaikki muut luvat paitsi viranhaltijapäätökset Lupapiste.fi-palveluun, tavoitteena on jatkaa kehittämistyötä niin että vuoden 2018 aikana kaikki kuntatekniikan keskuksen luvat käsitellään sähköisesti. Myös ympäristönsuojelun lupa- ja ilmoituskäsittelyssä otettiin käyttöön Lupapiste.fi -palvelu.

Tikkurilan toimitilaselvitykseen liittyvä työympäristön kehittämisprojekti käynnistyi alkuvuodesta 2017 henkilöstön kanssa tiiviissä yhteistyössä. Henkilöstön tavoitteet koottiin elokuussa aineiston pohjalta. Kaupunginjohtajan nimeämä Tikkurilan toimitilauudistuksen ohjausryhmä tapasi puheenjohtajana toimivan kaupunkisuunnittelujohtajan johdolla neljä kertaa vuoden aikana. Alueen rakentamista ohjaava asemakaavoitustyö on aloitettu kaupunkisuunnittelussa.

Sosiaalinen media on ainoa kanava, joka on vahvistanut viime vuosina asemaansa asukkaiden kotikuntaan liittyvän tiedonsaannin kanavana. Toimiala on aiemmin tuottanut muiden toimialojen tavoin sisältöä Vantaan kaupungin yhteisille, kaupunkitasoisille sosiaalisen median sivuille. Vantaan kaupunki suunnittelee ja rakentaa -Facebook-sivu käynnistettiin maaliskuussa 2017. Sivun tavoitteena on lisätä toimialan ja sen palveluiden tunnettavuutta, avata päätöksentekoa, kertoa osallistumismahdollisuuksista ja tapahtumista. Sivu toimii myös keskustelunaloittajana, ja yhtenä vuorovaikutuksen keinona kaupungin työntekijöiden ja asukkaiden välillä. Sivun seuraajamäärä kaksinkertaistui vuoden aikana 600:sta 1 200:aan.

Vuonna 2017 valmistauduttiin maksullisen pysäköinnin aloittamiseen. Aikataulussa pysyttiin kohtuullisesti ja maksullinen pysäköinti pääsi alkamaan 2.1.2018. Pysäköinnin maksujärjestelmä perustuu mobiilisovelluksiin niin, että ensimmäinen tunti on maksuton. Keskeisimmille paikoille hankittiin pysäköintiautomaatteja, jotta myös pidempiaikainen asiointi on mahdollista.

Vuonna 2017 Vantaalla vietettiin lähimetsien teemavuotta. Onnistunut teemavuosi toi vantaalaisille lisää tietoa lähimetsistä, sekä metsäoppaiden opastuksella, että erilaisin tapahtumin. Lähimetsien teemavuosi jatkuu 2018, jolloin keskitytään korpiin ja soihin.

Toimialan keskeinen asema kaupungissa näkyy myös siinä, että kaupunginhallitus nimesi 14.8.2017 toimialan vetovastuulle seuraavat toimikunnat:

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

Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttaminen vuonna 2017

Investointiohjelmaa toteutettiin kustannustehokkaasti ja innovatiivisesti

- Maanmyyntivoitot ylittivät tavoitteen: toteutunut 43 M€
- Kasvihuonekaasupäästöt vähenivät edelleen
- Maksullinen pysäköinti toteutui vuoden vaihteessa 2017-2018
- Keskusta-alueiden kaavahankkeita priorisoitiin
- Asuntotuotanto oli edelleen vilkasta: uusia asuntoja valmistui 3 290
- Pientaloalueita tiivistettiin Mapon mukaisesti
- Sähköistä asiointia ja itsepalvelua lisättiin

Joukkoliikennettä koskevien tavoitteiden raportointi toteutetaan myöhemmin HSL:n raportoinnin yhteydessä.

Talousarvion toteutuminen 2017

Toimialan tulot ylittivät budjetoidun etenkin kuntatekniikan keskuksen sopimus- ja maanlajitystuloissa sekä maanmyyntituloissa. Toimialan käyttötalouskulut (ilman HSY) alittuivat 13,8 miljoonaa euroa. Toimialan toimintakate oli 54 miljoonaa euroa.

Vuoden 2017 aikana toimialalla tehtiin seuraavat määrärahamuutokset käyttötalousosaan:

- Kiinteistöt- ja asuminen käyttötalouden menojen lisäys 940 000 euroa
- Tilakeskuksen käyttötalousmenojen lisäys 6 milj. euroa

Vuoden 2017 aikana toimialalla tehtiin seuraavat määrärahamuutokset investointiosaan:

- Kunnallistekniikan investointimenojen lisäys 3,28 milj. euroa
- Kiinteän omaisuuden ostomenojen lisäys 20,3 milj. euroa
- Osakehankintamenojen lisäys 350 000 euroa

Toimialan projektitoiminta

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan projektit on viety kaupungin projektiohjeen mukaisesti Vantaan yhteiseen Improlity-projektisalkkujärjestelmään, jossa ne myös raportoidaan.

Viime vuonna tai vuodenvaihteessa päättyneitä projekteja ovat:

- Maksullinen pysäköinti
- Kiinteistönhallinta- KiHa
- Vantaan tulevaisuuskuvat

Vielä edelleen jatkuvia projekteja ovat:

- MATTI (maankäytön toimintamalli ja tietojärjestelmä)
- Suomen kasvukäytävä- projekti

14 0 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Vastuuhenkilö: Hannu Penttilä

Toimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta

Puheenjohtaja: Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -Toteuma
TOIMINTATUOTOT	44 776 500	59 877 130	134	-15 100 630
TOIMINTAKULUT	-17 367 694	-16 397 859	94	-969 835
TOIMINTAKATE	27 408 806	43 479 271	159	-16 070 465

Toiminnan kuvaus

Uusi hallintosääntö tuli voimaan 1.6.2017, jonka jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan kuuluu yhteensä sitovina bruttobudjetoituina yksiköinä kaupunkisuunnittelulautakunta, toimialahallinto, kiinteistöt ja asuminen sekä kaupunkisuunnittelu. Erikseen sitovana nettoyksikkönä kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuuteen kuuluu rakennusvalvonta.

14 10 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -Toteuma
TOIMINTAKULUT	-79 962	-91 605	115	11 643
TOIMINTAKATE	-79 962	-91 605	115	11 643

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta kokoontui 11 kertaa vuonna 2017. Lautakunnassa on jäsentä 17, kaupunginhallituksen edustaja, nuorisovaltuuston edustaja sekä toimialan virka- ja toimihenkilöt. Vuonna 2017 lautakunta käsitteli yhteensä 300 pykälää eli keskimäärin 27 pykälää / kokous.

Uusi valtuustokausi aloitettiin poikkeuksellisesti 1.6.2017 ja uusi hallintosääntö astui voimaan. Uudet toimielimet valittiin kaupunginvaltuuston 12.6.2017 kokouksessa. Ensimmäinen, uuden kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous pidettiin 21.8.2017.

Uuden kauden alussa järjestettiin toimialan, kaupunkisuunnittelulautakunnan alaista, koulutusta lautakunnan kokousten alussa. Toimialan kaikkien lautakuntien yhteinen koulutustilaisuus luottamushenkilöille järjestettiin Tampereella syyskuussa.

14 20 TOIMIALAHALLINTO

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -Toteuma
TOIMINTATUOTOT	2 229 000	3 083 472	138	-854 472
TOIMINTAKULUT	-3 406 949	-3 325 428	98	-81 521
TOIMINTAKATE	-1 177 949	-241 956	21	-935 993

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Toimialahallinnon vuodesta 2017 muodostui aktiivinen kuten koko toimialalla. Toimialahallinnolla oli koko vuoden aktiivinen rooli kaupungin ja toimialan järjestelmäkehityksessä, muun muassa Kompassi-hankkeessa. Valmistelutyö toimialan asiakaspalvelun keskittämiseksi Vantaa-infoon alkoi loppuvuodesta 2017, ja alkuvuoden 2018 aikana toimialan asiakaspalvelu siirtyy Konserni- ja asukaspalvelu toimialalle.

Pysäköinninvalvonnan toimintaa kehitettiin sähköisten järjestelmien osalta. Vuoden 2017 aikana kehitettiin sähköistä valvontapyyntö- sekä oikaisuvaatimuslomaketta helpottamaan kuntalaisten sähköistä asiointia. Lisäksi kehitettiin pysäköintivirhemaksujen mobiilijärjestelmää niin, että pysäköinnin maksulliset alueet ja ajoneuvotiedot ovat tarkastajien käytössä mobiilisti. Tämä helpotti maksulliseen pysäköintiin valmistautumista.

Toimialan viestinnän kehittämisessä on vuonna 2017 käännetty katse kohti kunnan viestinnän perustehtävää. Viestinnän kanavia, sisältöjä ja toimintatapoja on kehitetty suuntaan, joka mahdollisimman hyvin vastaisi uuden kuntalain sekä kaupungin uuden hallintosäännön mukaista viestinnän ydintehtävää.

Uutena kuntalaisviestinnän kanavana pilotoitiin viime vuonna alueellista uutiskirjettä, johon tuotettiin sisältöjä Tikkurilan suuralueen ajankohtaisista asioista. Uutiskirjeet laajenevat vuonna 2018 jokaiselle suuralueelle. Myös rakentamishankkeiden viestintää on kehitetty. Kuntatekniikan keskukselle on luotu uutta viestinnän toimintatapaa, jonka tavoitteena on, että katu- ja viheraluehankkeet löytyvät helposti, kattavasti ja ajantasaisesti kaupungin verkkosivuilta. Suunnitelmallisella hankkeiden media- ja someviestinnällä saavutetaan nykyistä suurempia yleisöjä ja vuoropuhelua.

Talousarvion toteutuminen

Toimialahallinnon tulot ylittivät talousarvion 0,85 miljoonalla eurolla. Toimintamenot toteutuivat lähes talousarvion mukaisesti.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2017			
Toimialahallinto	TP 2016	KS 2017	TP 2017
Pysäköintivirhemaksut / kpl	32 517	49 200	52 560
Kasvu edellisestä vuodesta %	-10,2	25,5	61,6
Hallinnon henkilöstömenot (€) / toimialan kokonaismenot sis. vok (€), %	0,32	0,26	0,29
Toimialan koulutuspäivät	1 651	2 000	2 135

14 30 KIINTEISTÖT JA ASUMINEN

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -Toteuma
TOIMINTATUOTOT	38 297 500	50 889 452	133	-12 591 952
TOIMINTAKULUT	-6 450 200	-5 808 224	90	-641 976
TOIMINTAKATE	31 847 300	45 081 228	142	-13 233 929

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kiinteistöt ja asuminen tulosalue perustettiin kaupungin uuden hallintosäännön mukaisesti 1.6.2017 alkaen. Yrityspalvelut sai uuden nimen: kiinteistöt ja asuminen, samalla kaupunkimittaus (ent. mittausosasto) siirtyi kuntatekniikan keskuksesta kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle.

Asuntorakentamisessa kerrostalotuotannon huomattava kasvu on jatkunut vuoden 2017 aikana. Vantaalla valmistui yhteensä 3290 asuntoa, joista 387 oli valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoa, 93 asumisoikeusasuntoa ja 234 valtion takauslainalla rakennettua asuntoa.

Kaupunkimittaus on ollut mukana MATTI-hankkeen määrittely-, pilotointi- ja Julkaisu 1:n toteutusvaiheen tehtävissä. Vantaan kaupunkimallin 3D/LoD2-rakennusten katto- ja seinäpinnat on teksturoitu ja aineisto ominaisuustietoineen on julkaistu myös avoimena datana HRI-palvelussa. Johtokartan ylläpidossa otettiin käyttöön johtokartoitusten vastaanottojärjestelmä. Teiden ja kevyen liikenteen keskilinja-aineiston tietosisältöä on laajennettu (tien hallinnollinen luokka, kunnossapitoluokka, valaistustieto ja nopeusrajoitukset) ja aineisto on julkaistu jatkuvasti ajantasaisena karttarajapinnan kautta. Kartta.vantaa.fi-palveluun on vuonna 2017 lisätty mm. monikamerailmakuvat, Liikenneviraston kelikamerat ja Maanmittauslaitoksen peruskarttarasteri. Intranetin Vampatti-karttapalvelussa on julkaistu kymmeniä uusia aineistoja.

Talousarvion toteutuminen

Kerrostalo tuotannon huomattavan kasvun johdosta kaupungille kertyi maanmyyntivoittoja 43 M€ budjettitavoitteen ollessa 32,6 M€. Tulosalueen toimintakuluihin kaupunginvaltuusto myönsi 0,94 M€ määräraha korotuksen yksittäisen maanmyyntitappion vuoksi. Toimintakulut alittivat muutetun talousarvion 0,6M€.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2017			
Kiinteistöt ja asuminen	TP 2016	KS 2017	TP 2017
Merkittäviä maanhankintaneuvotteluja käynnissä	10	10	12
Käynnissä olevat luovutuskilpailut	5	5	8
Valmistuneet asunnot	2 972	2 400	3 290
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	318	720	387
Maanmyynti- ja vuokratulot (t€)	52 694	36 200	47 168
Kivistön maanmyyntivoitot koko maanmyyntituloista (t€)	6 774	8 000	8 350
Maanmittauspalveluiden tuottavuus (suoritteita kpl / henkilövuosi)	21,2	20,9	21,5
Tonttijaon laadinnan kesto aika (vrk)	48	48	62

14 40 KAUPUNKISUUNNITTELU

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -Toteuma
TOIMINTATUOTOT	250 000	228 983	92	21 017
TOIMINTAKULUT	-4 293 101	-3 778 988	88	-514 113
TOIMINTAKATE	-4 043 101	-3 550 005	88	-493 096

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Vuonna 2017 on hyväksytty 26 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 209 835 k-m², josta 40 %:a on kaavoitettu kaupungin omistamalle maalle. Muuta rakennusoikeutta hyväksytyissä kaavoissa noin 173 065 k-m². Uusista vireille tulleista kaavoista on vuoden aikana laadittu 36 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita oli 31.12.2017 valmisteltavana kaikkiaan 169 kpl.

Kaupunkisuunnittelun toiminnan tehostamisessa keskeisintä on ollut osallistuminen Matti-järjestelmän pilotin määrittelyyn ja testaukseen sekä julkaisu 1:n suunnitteluun. Yleiskaavoituksen pilotti on saatu päätökseen ja loppuvuodesta osallistuttiin MATTI-

järjestelmän ensimmäiseen julkaisuun, johon kuuluu mm. asemakaavaprosessi. MATTI-hankkeeseen kuuluu myös mittava toimintamallin muutos, jonka läpivientiä on jo aloitettu muutosjohtamisen kautta.

Vantaan tulevaisuuskuvat - hanke oli osa Suomi 100 -ohjelmaa. Kevään aikana kerättiin asiantuntijoiden ja asukkaiden näkemyksiä. Eri tavoilla hankkeeseen on osallistunut tähän mennessä kyselyiden kautta yli 1300 ja kouluyhteistyön kautta noin 20 000 ihmistä. Hanke esiteltiin Vantaan valtuustoseminaarissa elokuussa ja se oli osa kaupunkistrategian valmistelua. Hankkeen pohjalta valmisteltiin myös yleiskaavatavoitteet.

Vantaan seuraava koko kaupungin yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana 2017–2020. Työ käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 22.5.2017 § 59. Yleiskaavatyötä ohjaa kaupunginhallituksen 14.8.2017 § 8 nimittämä yleiskaavatoimikunta, joka käsitteli syksyn kokouksissaan yleiskaavan tavoitteita ja hyväksyi ne osaltaan 4.12.2017. Syksyllä laadittiin myös yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli nähtävillä 14.10.-30.11.2017.

Tikkurilan toimitilaselvitykseen liittyvä työympäristön kehittämisprojekti käynnistyi alkuvuodesta 2017 henkilöstön kanssa tiiviissä yhteistyössä. Henkilöstön tavoitteet koottiin elokuussa aineiston pohjalta. Alueen rakentamista ohjaava asemakaavoitustyö on aloitettu kaupunkisuunnittelussa.

Talousarvion toteutuminen

Toimintatuotot toteutuivat talousarvion mukaisesti. Tulosalueen toimintakulut alittivat talousarvion 0,5 M€ johtuen mm. uusien rekrytointien viiveistä.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2017			
Kaupunkisuunnittelu	TP 2016	KS 2017	TP 2017
Hyväksytyt asemakaavat kpl	26	45	26
Uusi asuntokerrosala k-m2	159 025	265 000	209 835
Uusi toimitilakerrosala k-m2	1 648	200 000	173 065
Asemakaavan muutosaloitteet	167	140	169
Vuoden kaavoitushakemukset	42	40	40
Poikkeamispäätökset	76	70	86

14 75 RAKENNUSVALVONTA

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -Toteuma
TOIMINTATUOTOT	4 000 000	5 675 222	142	-1 675 222
TOIMINTAKULUT	-3 137 482	-3 393 614	108	256 132
TOIMINTAKATE	862 518	2 281 608	265	-1 419 090

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Rakennusvalvonnan myönnettyjen lupien pinta-alalla mitattu rakentamisen kerrosalan volyymi on edellisvuoden ja oli noin 60 % pitkäaikaisen keskiarvon yläpuolella. Haetun ja aloitetun asuntorakentamisen kerrosalavolyymi ylittyi noin 3 000 asunnolla keskiarvon ollen 4 500 asuntoa. Vuoden vaihteessa 2017-18 rakenteilla oli noin 7400 asuntoa. Käytetyn asuinrakennusoikeuden kerrosalan määrä oli 350 000 k-m². Valmistuneiden asuntojen määrä ylitti toimintavuonna 1 400 asunnolla kymmenen vuoden keskiarvon ollen 3 290 asuntoa eli tältä osin MAL tavoite saavutettiin vuoden 2017 osalta. Liike-, varasto- ja toimistorakentaminen nousi merkittävästi edellisvuodesta ja saavutti normaalivuoden tason. Kehäradan vaikutuksesta Vantaa kasvaa enemmän kuin koskaan historiansa aikana.

Kehittämistoiminnassa keskeisintä on ollut sähköisen asioinnin kehittäminen. Sähköisen asioinnin alustan, Lupapisteen, kehitystyötä on tehty yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Koko lupaprosessi, alkutiedusteluista arkistointiin ja tietopalveluihin, hoidetaan sähköisesti.

Käsittelyaika saatiin pidettyä varsin kohtuullisena koko vuoden. Lupien käsittelyn keskiarvo on 39 vuorokautta. Rakennuslupien käsittelyajat ovat hieman lyhentyneet.

Talousarvion toteutuminen

Rakennusvalvonnan talousarvio saavutettiin toimintakatteen ollessa 2,3 M€, joka ylitti talousarvion 1,4 M€:lla.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2017			
Rakennusvalvonta	TP 2016	KS 2017	TP 2017
Aloitettut asunnot	4 299	2 400	5 032
Kokonaisala, m ²	428 000	400 000	562 000
Tulot/menot, %	161,7	125,5	167
Menot/lupien kokonaisala (€/m ²)	7,89	7,97	6,03
Valmistuneet rakennukset, kpl	592	400	624
Toimitilat m ²	1 021	1 021	1 021

INVESTOINNIT

94 IRTAIN OMAISUUS

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -To- teuma
94 Irtain omaisuus	-1 312 000	-1 109 665	85	-202 335
TOIMINTATUOTOT	0	4 883	X	-4 883
TOIMINTAKULUT	-1 312 000	-1 114 548	85	-197 452

Irtaimen omaisuuden osalta määräraha alitettiin 0,2 M€. Määrärahalla hankittiin pääosin ajoneuvokalustoa varikolle. Lisäksi hankittiin irtainta katutekniikkaan, geotekniikkaan sekä kaupunkimittaukseen.

95 KIIENTEÄ OMAISUUS

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %
Kiinteä omaisuus	-26 800 000	-16 259 125	61
TOIMINTATUOTOT	3 500 000	7 894 483	226
TOIMINTAKULUT	30 300 000	24 153 607	80
Kiinteän omaisuuden osto ja myynti	-24 000 000	-15 086 689	63
TOIMINTATUOTOT	3 500 000	7 894 483	226
TOIMINTAKULUT	-27 500 000	-22 981 172	84
Maa-alueiden kunnostus	-2 800 000	-1 172 435	42
TOIMINTAKULUT	-2 800 000	-1 172 435	42

Kiinteän omaisuuden osto

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

Kiinteän omaisuuden ostoon oli budjetoitu 7,2 milj. euroa, mutta määrärahaa korotettiin 27,5 milj. euroon. Korotustarve muodostui pääasiassa 2017 voimaan tulleisiin laajoihin asemakaavoihin liittyvien maankäyttösopimusten toteutumiseen tarvittavista ostmäärärahoista. Korotus tuli vastaavasti tuloina kuntatekniikan keskukselle.

MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMISRAHASTO

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -Toteuma
TOIMINTATUOTOT	200 000	602 945	301	-402 945
TOIMINTAKULUT	-200 000	-1 104 109	552	904 109
TOIMINTAKATE	0	-501 164		501 164

Kivistön keskustassa ja asuntomessualueella oli vuoden 2017 lopussa valmiina 35 kerrostaloa, joissa on 1704 asuntoa. Rakenteilla oli 16 kerrostaloa, joihin valmistuu 984 asuntoa. Keimolanmäessä oli vuoden 2017 lopussa valmiina 8 kerrostaloa, joissa on 555 asuntoa. Rakenteilla oli neljä kerrostaloa, joihin valmistuu 294 asuntoa.

Kaiken kaikkiaan Kivistöön keskustaan ja Keimolanmäkeen on valmistunut 2259 kerrostaloasuntoa, joissa asuu noin 3260 asukasta. Kivistön keskustasta ja Keimolanmäestä kaupunki myi vuonna 2017 kahdeksan kerrostalotonttia.

Tikkurilaan valmistui Dixin toisessa vaiheessa liiketilaa 4 000 m² ja toimistoja kahteen tornitaloon 8 000 m². Viimeinen rakennusvaihe on aloittamatta. Vuoden 2017 aikana Tikkurilaan (Tikkurila, Jokiniemi, Viertola, Koivuhaka) valmistui 12 kerrostaloa ja asuntoja kaikki talotyytit huomioiden 606 kpl. Vuoden lopussa oli rakenteilla 25 kerrostaloa, joissa on 1 429 asuntoa. Asemasillan itäpäähän on rakenteilla 9 500 m²:n toimisto- ja liikerakennus. Tikkurilan Silkin peruskorjaus on käynnissä. Ns. kirkon korttelin asemakaavamuutos on luottamusmieskäsittelyssä. Kirjastopuisto valmistui ja Tikkurilan Jokirannan suunnittelu on käynnissä.

Korson keskustassa on rakenteilla 120 asunnon tornitalo sekä kaksi muuta kerrostaloa. Myyrmäen keskustan asemakaava tuli voimaan. Purettujen Martinkeskuksen ostoskeskuksen ja Laajavuoren koulun tilalle on rakenteilla kerrostaloja ja päivittäistavarakauppa. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin syksyllä 2016. Kilpailuun jätettiin neljä kilpailuehdotusta. Voittajatahon kanssa on aloitettu kaavamuutoksen jatkotyöstäminen (Koivukylän kaavamuutos 002114/ Koivutorin kaavoitushanke) 12.9.2017 lähtien. Hakopolun Liikekiinteistö Oy:n kanssa on käyty jatkokeskusteluja alueen kehittämistä.

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

Asumisen myötä alueella avautuu uudenlaisia toimintamahdollisuuksia ja liiketoimintamalleja.

Aviapoliksen aseman läheisyydessä toimitilarakentaminen jatkuu; Aviabulevardi II -toimistorakennuksen (26 300 k-m²) rakennustyöt ovat käynnissä, samoin Technopoliksen laajennusosan (5550 k-m²) rakennustyöt ovat käynnissä. Mondo -toimistorakennuksen (42 400 k-m²) suunnittelu on käynnistynyt.

Uuden, Perintötien varteen, sijoittuvan asuntoalueen asemakaavat ovat vahvistuneet ja ensimmäiset kerrostalot ovat rakenteilla.

Vantaan kaupunki järjesti yhdessä viiden maanomistajan kanssa avoimen kansainvälisen ideakilpailun ”Aviapolis Urban Blocks”, jonka tuloksena saatiin kehityskelpoisia, ideatasoisia suunnitelmia 15,6 hehtaarin kilpailualueelle. Alueen suunnittelu jatkuu parhaiden ideoiden pohjalta. Alueelle tavoitellaan monipuolisia kaupunkitoimintoja; asuntoja noin 3 000 asukkaalle ja lisäksi työpaikkarakentamista vähintään 20 % rakentamisen kokonaislaajuudesta. Alueelle sijoittuvat myös Manttaalipuisto ja Rälssipuisto sekä Atomi-monitoimirakennus, jonka on määrä valmistua vuonna 2022.

Useita asemakaavamuutostöitä on ollut työn alla.

Aviapolista on kehitetty paikallisessa sidosryhmäyhteistyössä (mm. Aviapolis- tapahtumassa 31.8 -1.9.2017). Aviapolista on markkinoitu lentokentän läheisyydestä hyötyville yrityksille ja sijoittajille muun muassa kiinteistöalan kansainvälisillä messuilla (MIPIM-tapahtuma Cannesissa keväällä ja ExpoReal Münchenissa syksyllä). Aviapoliksen markkinointia on toteutettu yhteistyösopimukseen perustuen alueen maanomistajien, yritysten sekä alueella toimivien rakennusliikkeiden kanssa.

Rahaston investoinnit

EUR	Talousarvio 2017	Toteuma 1-12 / 2017	Toteuma %	TA -To- teuma
Rahaston investoinnit	-5 000 000	-2 134 913	43	-2 865 087
TOIMINTAKULUT	-5 000 000	-2 134 913	43	-2 865 087

Rahaston investointimenot alittivat talousarvion 2,9 miljoonalla eurolla vuonna 2017. Rahaston investointivaroilla toteutettiin Myyrmäen keskustan sekä Tikkurilan jokirannan kehittämistä ja Tikkurilan aseman alikulkua.

Sitovat tavoitteet vuodelle 2017

Sitova tavoite vuodelle 2017	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2015 loppu	Mittarin tavoitetaso 2017	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2017 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.12.2017	Tavoitteen toteutuminen Tavoite toteutui: - täysin - osittain - ei lainkaan
Kaupungin talous tasapainossa							
Strateginen päämäärä 1. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan							
1.2 Investointiohjelma toteutetaan kustannustehokkaasti ja innovatiivisesti	Bruttoinvestointien max. euromäärä	113,4 milj. euroa	Talousarvion 2017 mukainen	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Patrik Marjamaa	Vuosi 2017 on edetty työohjelman mukaisesti kuntatekniikan investoinneissa, toimitilainvestoinneissa muodostui säästöä hankkeiden aikataulumuutosten johdosta.	Investoinnit alittivat vuodelle 2017 budjetoidun investointien kokonaissumman. Toimialan investoinnit tilanteessa 31.12.2017 olivat 99,7 milj. euroa.	Tavoite toteutui täysin. 
1.3 Joukkoliikenteen kuntaosuus on alle 50 % (tulot/menot) ilman joukkoliikenteen infrakorvauksia	Joukkoliikenteen kuntaosuus-% ilman infrakorvauksia	48,60 %	Enintään 50 %	Hannu Penttilä	Kaupungin edunvalvonta eri HSL-yhteistyöfoorumeissa sekä kustannustietoisuus mm. HSL:n linjastosuunnitelmista ja talousarviosta annettavien lausuntojen yhteydessä.	Arviointi tehdään keväällä 2018.	Tavoite toteutunee täysin. 
Strateginen päämäärä 3. Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan							
3.1 Maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa	Maanmyyntivoitot	37,3 milj. euroa	32 milj. euroa	Hannu Penttilä	Myyty kerrostalotontteja , rivi- ja pientalotontteja sekä työpaikkatontteja ja tontinosia.	Maanmyyntivoitot 43 milj. euroa	Tavoite toteutui täysin. 
Kaupunkirakenne eheytyy							
Strateginen päämäärä 5. Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatuikätyviin							
5.1 Kasviuonekaasupäästöt vähenevät 4 % vuodessa	Vantaan kasviuonekaasupäästöjen määrä	5,5 tonnia CO2- ekv/asukas	Vantaan kasviuonekaasupäästöt vähenevät 4 % vuodessa	Hannu Penttilä	Päästöt vähentyneet asumisen, palveluiden ja teollisuuden osalta.	HSY:n alustavien päästölaskelmien mukaan vuoden 2016 päästöt olivat 4,7 tonnia CO2-ekv/asukas; vuoden 2017 osalta tietoja ei ole vielä käytettävissä.	Tavoite toteutunee täysin. 
5.2 Joukkoliikenteen käyttäjämäärä kasvaa 2 % vuodessa	Joukkoliikenteen matkustajamäärät eli Vantaan juna-asemien ja bussipysäkkien nousijamäärät lokakuun arkivuorokauden keskiarvona	Lokakuu 2015: 104 722 nousua /arkivuorokausi	Joukkoliikenteen matkustajamäärän kasvattaminen 2 % vuodessa	Hannu Penttilä	Kuntatekniikan keskus parantaa pysäkkien ja joukkoliikenneinfran olosuhteita.	Arvio kasvusta 2-4 %. Lähijunanousut ja bussiliikenteen nousut ovat samaa suuruusluokkaa. Lähijunaliikenteen nousijamäärä on kasvanut 4 % vuoden 2016 tasosta. Bussiliikenteen nousijamäärää ei ole HSL:llä vielä tiedossa.	Tavoite toteutui täysin. 
5.3 Kaavoitetaan asuntorakentamisen kerrosalaa 265 000 kem/vuosi	Valmistuneiden kaavojen k-m ² /v määrä	209 209 k-m ²	265 000 k-m ²	Hannu Penttilä	Etenee kaavoitusohjelman mukaan.	Asuntokaavoja (netto) 209 835 k-m ² eli tavoitteesta on saavutettu 79 %. Kaavojen myöhästymisiin useita erilaisia syitä.	Tavoite toteutui osittain. 
5.4 Kehitetään toimintamalli maksulliselle pysäköinnille	Kehitetään toimintamalli maksulliselle pysäköinnille Vantaalla ja asetetaan tavoitteet vuodelle 2017	Toimintamallia ei ole	Keskusta-alueiden maksullinen pysäköinti on käytössä vuonna 2017	Hannu Penttilä	Maksullinen pääosin mobiililaitteilla maksettava pysäköinti aloitetaan Myyrmäessä, Kivistössä ja Tikkurilassa.	Maksullinen pysäköinti otetaan käyttöön suunnitellussa laajuudessaan vuoden 2018 alusta alkaen.	Tavoite toteutui osittain. 

Sitova tavoite vuodelle 2017	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2015 loppu	Mittarin tavoitetaso 2017	Vastuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2017 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.12.2017	Tavoitteen toteutuminen Tavoite toteutui: - täysin - osittain - ei lainkaan
Strateginen päämäärä 6. Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia							
6.1 Priorisoidaan keskustoihin sijoittuvia kaavahankkeita	Keskusta-alueiden kaavat	2015 kaavoitusohjelma	Asumisen kaavahankkeiden kerrosalasta 50 % sijoittuu määritellyille keskusta-alueille	Hannu Penttilä	Etenee kaavoitusohjelman mukaan.	Keskusta-alueille kaavoista on sijoittunut 37 % (asunto k-m2). Osa keskusta-alueille sijoittuvista kaavoista siirtyneet myöhempään ajankohtaan.	Tavoite toteutui osittain. 
Strateginen päämäärä 8. Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista							
8.1 Kaupunki luo edellytykset vähintään 2 400 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle	Valmistuneiden asuntojen määrä	2689 täysin.	2400	Hannu Penttilä	Asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana.	Valmistuneita asuntoja 3290 asuntoa	Tavoite toteutui 
8.2 Pientaloalueiden tiivistäminen Mapon mukaisesti	Uusi rakennuspaikka	72	Asemakaavoituksen ja poikkeamispäätösten avulla luodaan 100 rakennuspaikkaa vuosittain	Hannu Penttilä	Etenee kaavoitusohjelman mukaan.	Pientaloja on kaavoitettu 21 360 k-m2, eli noin 213 rakennuspaikkaa. Poikkeamispäätöksillä on luotu edellytykset noin 54 asunnon rakentamiseen pientaloalueille.	Tavoite toteutui täysin. 

Strategisten päämäärien mittareiden raportti 31.12.2017

Strateginen päämäärä		Mittari	Lähtötaso 31.12.2012	Tavoitetaso 31.12.2017	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet vuonna 2017	Mittarin tilanne 31.12.2017	Toteumatilanne väreinä vihreä: toteutui täysin keltainen: toteutui osittain punainen: ei toteutunut lainkaan
Kaupungin talous tasapainossa								
3.	Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan	Maanmyyntitulot strategiakaudella kasvavat maapolitiittisen ohjelman mukaisesti	Maanmyyntivoittojen budjettitaso 30 milj. euroa	Maanmyyntivoitot vuosina 2013–2017 yhteensä vähintään 150 milj. euroa	Hannu Penttilä	Maapolittisten linjausten mukainen tulostavoite 30 miljoonaa euroa, talousarviossa 2017 tavoite 32 milj. e	Maanmyyntivoitto vuonna 2017 43 milj. euroa.	
4.	Kumppanuuksien hyödyntäminen	Rakentuminen ja tontinmyynti tehostuvat	Kivistön asemakaavat voimaan	Kivistön maanmyyntivoitot 8 milj. euroa/vuosi ja Kivistön keskusta-alueesta Kehäradan pohjoispuolella puolet on rakennettu tai rakenteilla	Hannu Penttilä	Kivistön asuntorakentaminen on kumppaneiden toimesta vilkasta ja uuden asuntorakentamisen edistymistä on edistetty riipeällä kaavoituksella.	Maanmyyntivoitto Kivistön alueelta vuonna 2017 6,8 milj. euroa, vuodesta 2013 lähtien yhteensä 45,7 milj. euroa.	
Kaupunkirakenne eheytyy								
5.	Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin	Asukasmäärän kehittyminen 1000 metrin vyöhykkeellä asemista/joukkoliikenteen runkovyöhykkeellä	92 300/120 000	100 000 /127 000	Hannu Penttilä	Asemakaavojen toteuttaminen.	103 400 /130 100	
		Kasvihuonekaasupäästöt	Asukaskohtaiset päästöt: 6,4 t CO2-ekv, kokonaispäästöt: 1,320 milj. t CO2-ekv (v. 2012)	Vuotuinen väheneminen kokonais- ja asukaskohtaisissa päästöissä jatkuu	Hannu Penttilä	Ympäristöohjelman mukaisia toimenpiteitä jatkettiin. Päästöt jatkoivat laskuaan myös vuonna 2016 vaikkakaan ei niin paljon kuin edellisinä vuosina.	Asukaskohtaiset päästöt olivat vuonna 2016 4,9 t tonnia CO2-ekv ja kokonaispäästöt 1,078 milj. t CO2-ekv vuonna 2016. Vuoden 2017 tiedot ovat käytössä vasta kesällä 2018.	
		Asemien liityntäpysäköintipaikat	1530	2700	Hannu Penttilä	Vehkalan liityntäpysäköintialue on valmis.	2494 paikkaa.	
		Kivistön, Leinelän sekä Vehkalan, Aviapoliksen asemaseutujen kaavoittaminen	Kaavoitusohjelma	Kaavat hyväksytty	Hannu Penttilä	Kaavat ovat valmistuneet.	Kivistön, Vehkalan ja Leinelän liityntäpysäköintipaikat valmistuneet. Aviapoliksen aseman eteläistä sisäänkäyntiä ympäröivän korttelin asemakaava valmistunut. Asuntomessujen eteläparkkia käytetään liityntäpaikkoihin (1000 ap).	
		Kehä III ja Kehärata valmistuvat 2015	Rakentaminen käynnissä	Hankkeet valmistuneet	Hannu Penttilä	Kehä III ja Kehärata valmistuivat vuonna 2015.	Kehärata on valmis ja otettiin käyttöön 7/2015. Kehä III ja Lentoasemantien parantaminen on valmis ja otettiin käyttöön 10/2015. Kehä III välillä Lahdenväylä-Porvoonväylä otettiin vastaan urakoitsijalta liikenneväylien osalta 11/2015. Viimeistelytyötä tehtiin keväällä 2016.	
6.	Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia	Keskustojen valmistuvien kaavojen kerrosala/vuosi	100 000 k-m2/v	100 000 k-m2/v	Hannu Penttilä	KV:ssä hyväksytyt kaavat.	69 467 k-m2	
		Pyörateiden pituus yhteensä	685 km	716 km	Hannu Penttilä	Kestävä liikkuminen sisältäen laadukkaat pyöräilynrunkoyhteydet otettu huomioon Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa.	Pyörateiden pituus yhteensä vuoden 2017 lopussa on noin 717 km.	
		Arkkitehtuuristrategian päivitys	Päivityksen valmistelu	Arkkitehtuuristrategian päivitys valmis	Hannu Penttilä	Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma hyväksytty kv:ssa 11.5.2015	Ks. Toimenpiteet.	
7.	Investointiohjelma vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheytymistä	Investointiohjelman toteutuminen	TVO:n taso	TVO:n taso	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Hannu Penttilä	Investointiohjelmat on laadittu TVO-tasoon. Investointiohjelmien toteuttaminen suunnitelmien mukaisesti.	Kaupungin (pl. liikelaitokset ja rahastot) investointiasian toteutunut netto vuonna 2017 oli 134,1 milj. euroa. Kaupungin bruttoinvestoinnit yhteensä olivat 144,1 milj. euroa. Vuoden 2017 investointien perustaso asetui myös bruttomääräisesti tavoitellun investointikaton mukaiseksi.	
		Kaupungin toimitilamäärä, m2	884 192 m2	Toimitilamäärä kasvaa enintään 0,5 prosenttia vuodessa	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Hannu Penttilä	Toimitilamäärä on vähentynyt noin 16 % vuodesta 2015.	Toimitilojen määrä 2017: 821 002 m2.	
8.	Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista	Asuntojen määrä (MAL-sopimus)	Toteutunut uusi tuotanto	Sopimusten mukainen	Hannu Penttilä	Tavoite sopimuksen mukaisesti 2000 asuntoa.	Vuonna 2017 toteutui 3 290 asuntoa.	
Palvelut uudistuvat								
16.	Kuntalaisten osallisuus ja yhteissuunnittelu palvelujen kehittämisessä lisääntyy	Asukkaiden ja palvelujen käyttäjien kanssa kehitetyt palvelut ja niiden järjestämistavat (palvelumuotoilu)	Nykytilanne	Uudet asiakkaiden ja palvelujen käyttäjien kanssa kehitetyt palvelut	Apulaiskaupunginjohtajat	Vuosi 2017 oli lähimetsien teemavuosi. Asukkaat on otettu mukaan eri tavoin maankäytön suunnitteluun. Erityisenä painopisteenä ovat olleet lapset ja nuoret. Kaupunkisuunnittelussa asukkaita on osallistettu mm. Aviapoliksen kaavarunkotyöhön, Kivistön ja Backaksen kartanon alueiden suunnitteluun sekä Kuusijärven kehittämissuunnitelmatyöhön. Kaupunkisuunnittelu ja viheralueyksikkö ovat lisäksi yhteistyössä osallistaneet asukkaita mm. Martinlaaksonpolun, Topaasiaukion ja Tikkurilan jokirannan suunnitteluun. Asukkaita on otettu mukaan myös puistojen suunnitteluun. Myös päiväkotien ja koulujen pihoja on kehitetty yhdessä asukkaiden kanssa. Toimialalla on osallistuttu erilaisten hyvinvointiohjelmien toteuttamiseen. Osallisuus on kirjattu vahvasti myös päivitettyyn arkkitehtuuriohjelma Apoliin.	Ks. Toimenpiteet.	
17.	Vaikuttavat ja kustannustehokkaat palvelut	Toimialojen asiakastytyväisyyssykelyt	Nykytilanne	Asiakastytyväisyys paranee	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Mato: Kuntateknikan keskus osallistui 2016 laajempaan 27 kunnan teknisten palveluiden kyselytutkimukseen.	Mato: Kuntateknikan keskus osallistui 2016 laajempaan 27 kunnan teknisten palveluiden kyselytutkimukseen. Rakennusteollisuus RT toteutti keväällä 2015 kyselyn, jonka mukaan Vantaa on Suomen rakentamisyöstävällisin kaupunki.	
		Asukastytyväisyyssykelyt ja palvelukyky	Nykytilanne	Asukastytyväisyys paranee	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Valtuustokauden strategian ja sen sisältämien ohjelmien toteuttaminen.	Kaupunkipalvelututkimus toteutettiin vuoden 2016 aikana: kaupunkipalvelututkimuksen laaja asuinkuntaindeksi Vantaan osalta nousi 3,6:een vuoden 2012 3,4:stä. Palvelukohtaisessa tarkastelussa palveluun tyytyväisten osuus kasvoi valtaosassa palveluista.	

Strateginen päämäärä	Mittari	Lähtötaso 31.12.2012	Tavoitetaso 31.12.2017	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet vuonna 2017	Mittarin tilanne 31.12.2017	Toteumatilanne väreinä vihreä: toteutui täysin keltainen: toteutui osittain punainen: ei toteutunut lainkaan
18. Vaihtoehtoiset palvelujen tuottamistavat lisäävät asiakkaan valinnanvapautta	Vaihtoehtoiset palvelujen tuottamistavat toimialojen palvelutuotannossa lisääntyvät	Nykytilanne	Asiakkaan valinnanvapautta lisäävien vaihtoehtoisten palvelujen tuottamistapojen käyttö palvelutuotannossa lisääntyy	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Mato: Toimialalla ei ole palvelutuotantoa, jossa asiakkaan valinnanvapautta voisi lisätä.	Ks. Toimenpiteet.	
19. Lisätään sähköistä asiointia ja itsepalveluja	Toimialojen tarjoamat sähköiset asiointi- ja itsepalvelut	Arvio sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen käytöstä, määrä/toimiala 31.12.2012	Sähköinen asiointi kasvaa olemassa olevien palveluiden käytön lisäämisen sekä uusien kehitettävien sähköisten palveluiden kautta.	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	Rakennusvalvonnan yhden luukun periaate -hanke on toteutettu.	Ks. Toimenpiteet.	
Muutosta toteutetaan johtamisen kautta							
20. Hyvällä strategisella johtamisella ja esimiestyöllä toteutetaan muutosta	Huonot vaikutusmahdollisuudet muutoksiin (Kunta10)	38 % 31.12.2014: 36,70 %	28 %	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstökysely (Kunta 10) toteutettu syksyllä 2016	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) 35,2	
	Päätöksenteon oikeudenmukaisuus (Kunta10)	3,23 31.12.2014: 3,24	3,3	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstökysely (Kunta 10) toteutettu syksyllä 2016	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) 35,3	
21. Henkilöstön sitoutumisen ja osaavan työvoiman varmistaminen	Sosiaalinen pääoma (Kunta10)	3,78 31.12.2014: 3,79	3,8 %	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstökysely (Kunta 10) toteutettu syksyllä 2016	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) 35,4	
	Työnantajan suositteluinen (Kunta10)	70,2 % 31.12.2014: 76,2 %	79,2 %	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstökysely (Kunta 10) toteutettu syksyllä 2016	Henkilöstökysely 2016 (Kunta 10) 35,5	
	Sairauspoissaoloprosentti	4,34 31.12.2014 4,58	3,9	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Vuoden 2017 toteutuma oli 4,50 (vuonna 2016 4,55). Toimintavuonna toteutettiin Tuunattua työtä, esimiehet kävivät aktiivisesti eVälkekeskusteluja ja tutkivat työssä sattuneita ja poissaoloon johtaneita tapaturmia. Terveys- ja turvallisuusjohtamisen vahvistamisesta huolimatta sairauspoissaolot eivät vähentyneet riittävästi.	31.12.2017: 4,50	
	Oppilaitosyhteistyön malli	Satunnaista	Merkittävillä ammattialoilla systemaattista	Apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Kirsi-Marja Lievonen	Henkilöstösuunnitelmassa on ensi kertaa vuonna 2016 ennakoitu harjoittelijoiden määrään ja niiden toteutumista seurataan vuoden aikana.	Kolmen ammattialan osalta oppilaitosyhteistyö on pääosin systemaattista. Muilla ammattialoilla yhteistyömuodot ovat pitkälti vakiintuneina, mutta käytännöt vaihtelevat tulosalueittain.	

Valtuustokauden 2013 - 2017 strategiaan sisältyvien ohjelmien raportointi

Ohjelma	Raportointivastuu	Ohjelman tilanne 31.12.2017
5. Kaupungin ympäristöohjelma valtuustokaudelle 2013 - 2016	mato	Kaupunginvaltuusto hyväksynyt ympäristöohjelman 7.10.2013. Ympäristöohjelmaa on toimeenpantu valtuustokauden ajan. Sen toteutumisesta on raportoitu ympäristöraportissa vuosittain. Vuoden 2018 aikana valmisteltiin uusi ympäristöohjelma resurssivisauden tiekartta.
8. Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma	mato	Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.5.2015.
11. Maapoliittiset linjaukset	mato	Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 17.12.2012. Noudatetaan kattavasti.
12. Asunto-ohjelma	mato	Kaupunginhallitus 2.3.2009. Noudatetaan.



8 §

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 maantaseratkaisuna. 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 rataa 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 omakotitaloissa. 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 vetoomus
- Omakotiyhdistyksen mielipidettä tukee 60 jäsentä
- Verkkosivuilta 12 kpl palautetta 18.1.2016

Mielipiteissä nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:

- Toivottiin rakentamisen määrän vähentämistä
- Toivottiin monipuolisempaa asuntotyyppijakaumaa
- Oltiin huolissaan Tarhurintien liikenteen lisääntymisestä
- Oltiin huolissaan radanvartisen pysäköintialueen koosta
- Oltiin huolissaan nykyisen rakennuskannan arvon laskemisesta uuden rakentamisen myötä
- Oltiin huolissaan varhaiskasvatuksen kapasiteetista alueella
- Toivottiin rakentamisen kerrostamista siten, että rakentaminen olisi matalaa nykyisen rakenteen lähistöllä, ja että kerroskorkeudet nousisi radan läheisyydessä ja alueen 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 muutostokustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (7530 euroa), Yhteensä 25 530 euroa.

Käsittely:

Lautakunta esitti yksimielisesti seuraavan pöytäkirjalausuman, huomiotavaksi kaavan jatkovalmistelussa:

Pysäköintialuetta suunniteltaessa huomioidaan alueen ympäristön luonne jakamalla se pienempiin aluekokonaisuuksiin erilaisilla istutuksilla ja viheralueilla.

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjäviiden 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 muutostokustannukset (18 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (7 530 euroa), Yhteensä 25 530 euroa.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Paula Lehmuskallio poistui yhteisöjäviiden 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 nähtävillepano 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, asemakaavamuutosehdotus 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Kulleropoisto.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



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 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi kaavaselostusta vuorovaikutuksen osalta.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 8

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 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto.

Käsittely:

Jäsen Minna Räsänen esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Jäsenet Kärki ja Nguyen kannattivat tehtyä palautusesitystä.

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä kannattivat jäsenet Vanhanen ja Valtanen sekä varajäsen Päärni.

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

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Kivimäki, Päärni, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Åstrand ja Raja-Aho) ja 6 ei-ääntä (Forsberg, Kärki, Lind, Merelä, Nguyen ja Räsänen). Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelujohtajan esityksen tulleen hyväksytyksi.

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002261 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Kulleropuisto.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017 / II
- 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

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
NRO 1 Vantaan energia	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 suunnittelualueen keskelle LPA alueen välittömään läheisyyteen. 	Kaavakarttaan lisätään puistomuuntamo.

	Kaukolämpöverkko Ei huomautettavaa. Alue on liitettävissä kaukolämpöön.	
NRO 2 HSY	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.	Kaavaselostusta täydennetään

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 puistomuutamolle. Paikkaa ehdotetaan liitteen 3 mukaisesti suunnittelualueen 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

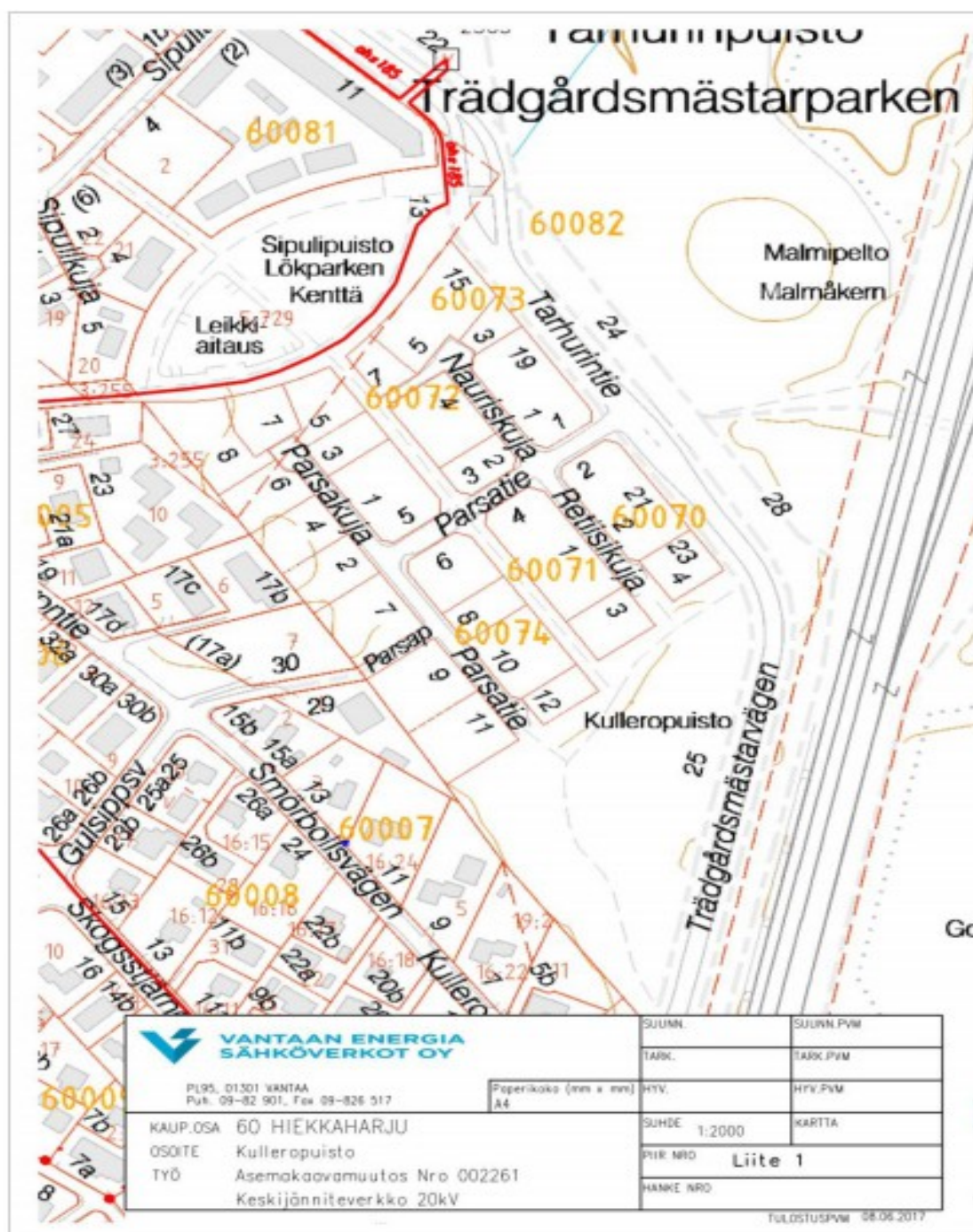
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

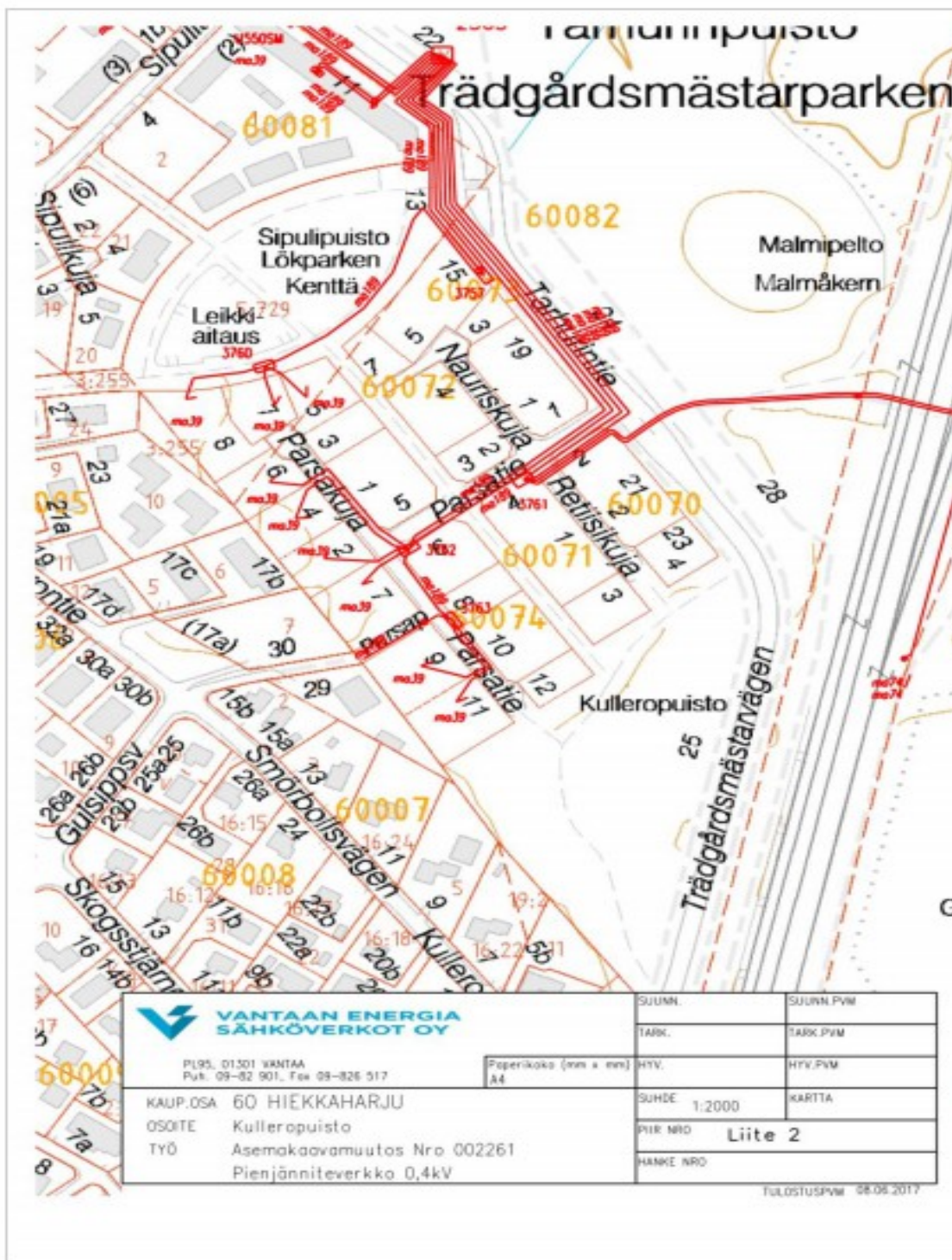
Antti Hartikainen

70117 Docu 3

LIITTEET

1. Keskijänniteverkon kartta 1:2000





Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu maakaapeleiden sijainti.
Kaavakarttaan lisätään ohjeellinen puistomuuntamo.

Tarkastukset

Kaavakarttaan lisätään puistomuuntamo.

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa

VD/9402/10.02.04.01/2014

1905/00.02.022.0220/2015
30.8.2017
VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 30.8.2017
Dno: VD/9402/10.02.04.01/2014

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002261, KULLERVOPUISTO, 60. KAUPUNGINOSA, HIEKKAHARJU

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 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 /
Kullerupuisto

MUISTUTUKSET JA VASTINEET

18.12.2017

Kaupunkisuunnittelu

Kullerupuisto -asemakaavaehdotus nro 002261 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **14.6.-17.8.2017**.
Tänä aikana jätettiin **(17 kpl) muistutusta**.

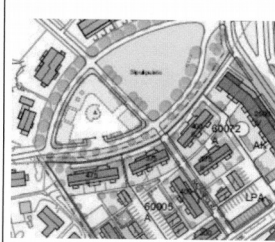
Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
Muistuttaja 1	- On huolissaan siitä, riittääkö alueen päiväkodeissa ja kouluissa tilaa. - Lisääntyvä liikenne on ongelma varsinkin Talvikkitien risteyksessä. - Suunnitellut parkkipaikat eivät riitä autoille. - Suunnitelman mukainen rakentaminen laskee alueen pientalojen arvoa. - Rakentamisen ajaksi vaativat taloonsa tärinämittausta.	
Muistuttaja 2	-Asuntojen ja autoliikenteen määrä kasvaa, mikä on uhka liikenneturvallisuudelle, eivätkä autopaikat riitä.	
Muistuttaja 3	- 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 pysäköintiongelmia 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	-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?	Kaavakarttaan tehdään muutos, merkintä "suojeltu lähde" muutetaan "lähde" -merkinnäksi.

	-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?	
Muistuttaja 5	-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 estettämyyden 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 suojaviheralue ja sen pohjoispuolelle omakotitalojen rivi. -BoKlok-aluetta tulee jatkaa idemmäs korvaamaan kerrostaloja. -Pysäköintialue lähemmäs asuntoja. -Tahurintien pohjoispuoliseen kerrostaloon ei huomauttamista, mutta etelänpuoleinen talo saisi olla enintään 4 kerrosta. -Itäistä pysäköintialuetta tulisi pienentää ja muuttaa eteläosastaan viheralueeksi. -Kaupunkikuvallisista asioista riittävän tarkat määräykset. -Myös isoja asuntoja asuntojakauman monipuolistamiseksi.	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 Tahurintielle päin on istutettava puustutuksin. Selostukseen lisätään kappale pysäköintialueen viihtyvyyden parantamisesta viherrakentamisen ja valaistuksen keinoin. Selostukseen on lisätty OASista saatu mielipide.
Muistuttaja 6	-Pysäköintipaikkoja ei nykyisellään ole tarpeeksi ja kadunvarsipysäköinti tukkii liikennettä Talkootiellä. -Koulu ja päiväkotikapasiteetti ei riitä.	

	-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	-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	-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	-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 arvonmenetyksen? -Kaupunki ei kohtelee maanomistajia tasavertaisesti, vaan suosii Seurakuntayhtymiä.	

Ehdotus kaavamuutoksen kohtuullistamisesta

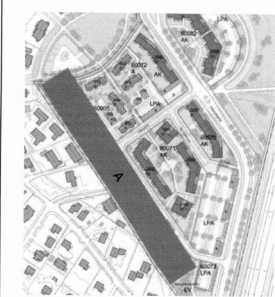
Leikkipuiston vieressä olevien asuntojen asuinhuoneiden ikkunoiden suuntaaminen kohti leikkipuistoa



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.

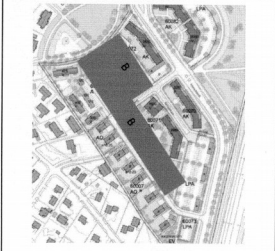
Koko länsisivuston pitäminen omakotitaloina



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.

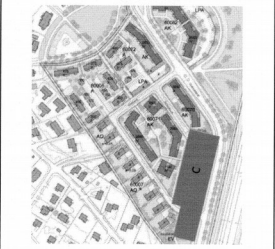
BoKlok-alueen laajentaminen



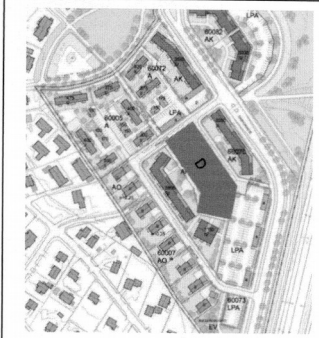
Seurakuntayhtymät ovat suunnitelleet alueen reunaan BoKlok-taloja. Ehdotamme, että tämän alueen muotoa muutetaan niin, että tehdään B:llä merkitystä alueesta BoKlok-alue.

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.

	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.	
	-Asuntomäärän suuren nousun myötä askarruttaa, kuinka nykyiset kevyen liikenteen väylät riittävät ja miten vältetään pihojen läpi kulkeminen.	
Muistuttaja 10	-Hiekkaharjun omakotialueen vetovoima ja viihtyvyys tulee laskemaan huomattavasti, jos korkeita kerrostaloja parkkialueineen ahdetaan rinta rinnan omakotialueen kylkeen. -Opettajana olen myös huolissani koulujen täyttymisestä yliahtaiksi.	
Muistuttaja 11	- Alueen tulisi olla visuaalisesti yhtenäinen ja peillata Tarhurinpuistoon 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: -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 nykyisien suunnitelmien vaatimia infran parannuksia? -Kenelle kaupunkia ja kaavaa suunnitellaan?	
Muistuttaja 12	-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	

	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. -Haluan tähän muistukseen seikkaperäisen kirjallisen vastineen kaupungin jokaiselta taholta jonka toimintaan tämä kaavamuutos voi vaikuttaa.	
Muistuttaja 13	-Koulut ja päiväkodit ovat jo tällä hetkellä täynnä. -Alueen pysäköintitilanne on jo tällä hetkellä vaikea eikä pysäköintitarpeita ei ole otettu kaavassa riittävästi huomioon. -Myös kaavamuutoksen mukana tulisi liikenne alueelle lisääntymään ja sitä ei ole otettu huomioon suunnittelussa. -Uudella kaavamuutoksella on vaikutus suoraan laskevasti alueen muiden asuntojen hintaan.	
Muistuttaja 14	-Ehdotettu kaava ja kerrosneliöiden nostaminen yli kaksinkertaiseksi poikkeaa selvästi nykyisestä vuonna 2006 hyväksytystä asemakaavasta. Alueella ei ole tapahtunut muutoksia keskeisissä asioissa kaavan voimaantulon jälkeen. -Kaavamuutos 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. Ehdotettu uusi kaava romuttaa tämän lupauksen ja vaikuttaa oleellisesti alueen luonteeseen ja asuntojen arvoon. -Alueen koulut ovat jo täynnä. Miten kaupunki aikoo turvata kuusinkertaisen asukasmäärän tuoman tarpeen lapsiperheiden palveluille?	
Muistuttaja 15	-Kun hankimme tontin Sipulitieltä oli tiedossa Vantaan kaupungin lupaus, että Kullerupuiston 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.	
Muistuttaja 16	- 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? -Autopaikat ei riitä tälläkään hetkellä alueella. - Nykyiset tiet todella ahtaita jos liikenne lisääntyy. - Miten palvelut, koulu/päiväkotipaikat uusille asukkaille?	
Muistuttaja 17	-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.	

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 arvomuutos 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 värinämittauksen. 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.

Kaavamuutosalueen 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.

- Koulu- ja päiväkotiverkon suunnittelun lähtökohtana on Vantaan kaupungin virallinen väestöennuste, missä mm. otetaan huomioon asuntorakentamisennuste. Kullerpuiston 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 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 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 läpiajoa 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 läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulku voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkainnormi 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 alkoon

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 läpiajoa 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 mitoitetu 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 säilymisen 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-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 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.

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.

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. 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 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 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 läpiajoa ja ajonopeuksia. Pääyhteys alueelle on Talvikkitien kautta.

Alueen kasvu ei sinällään vaikuta katuverkon mitoittamiseen, vaan olevat ja uudet kadut pystyvät hoitamaan liikenteen kasvun. Alueen 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 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 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.

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-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.

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 laatuikätyviin.

Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien välillä on tehty aiesopimus tiettyjen asuntoalueiden - mm. Hiekkaharju 5/ Kullerupuiston 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. Kullerupuiston 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 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, missä 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 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 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 kaupunginosaan 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 kaupunginosaan 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 läpiajoa 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 läpikulkuliikennettä pihoihin. Pihojen läpikulku voidaan estää pihojen suunnittelulla.

Autopaikkojen riittävyys on huomioitu kaavaratkaisussa. Määräyksissä autopaikkainnormi 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 suojavyöhyke 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 ylemmän 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 luottamuksensuojia 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 Kullerupuiston 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 Kullerupuistoon on suunniteltu. Hiekkaharju 5-alueella on kuitenkin myös kaupungin toimesta todettu voimakas pula parkkipaikoista. Tämä on johtanut siihen, että Kullerupuistoon 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 Kullerupuiston 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. pysäköintiongelmiin vuoksi kaupunki pystyisi myöntämään pysäköintinormin alimitoituksen ja sen, että pysäköintinormin ohjausvaikutus on ollut toivottua pienempi.

Kullerupuiston 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/Myyrmäen 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 Kullerupuiston alueen sisällä kulkevat kadut ovat kapeita ja niille on myös esitetty paljon pysäköintiä, tullee 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 kerrokorkeus 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 BoKloknimitystä

tarkoittaen pientalomaisia pienkerrostaloja) rakentuminen 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.

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.

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/ Kullerupuiston 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. Kullerupuiston 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. 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) 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.
- 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. Pysäköintialueelle on ajo sekä Parsatien eteläisestä liittymästä, että Retiisikujan puolelta. Retiisikujan puolelta on lyhempi yhteys Talvikkitien 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 kaava-alueelle 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 päiväkotia, 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-alue 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 kestävä 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 varaan. Kaupunkirakenteen ja palvelurakenteen tulee tukeutua raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatuikätyihin.
- Vantaan kaupungin ja seurakuntayhtymien välillä on tehty aiesopimus tiettyjen asuntoalueiden – mm. Hiekkaharju 5/ Kullerupuiston 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 Talvikkien 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 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. 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 autopaikkannormi 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 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-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. 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 pysäköitynä 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 hyväksytyn 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 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 kaavamuuotosehdotusta ei kohtuullisteta, kuinka aloitetaan kaupungin kanssa prosessi, jossa sovitaan alueelta kaupungin omakotitalotontin ostaneiden henkilöiden kanssa, kuinka taloudellinen menetys hyvitetään?

Pyydän, että Kullerupuiston 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 peruskouluista 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 henkilöautomaikkaa/ vuorokausi. Nykyinen alueen maankäyttö synnyttää n. 1500 henkilöautomaikkaa/vuorokausi, joten lisäystä on n. kolmannes. Liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat katuverkon mitoittamiseen. 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-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 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. 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 päiväkoti. 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 mitoittamiseen. Katuverkolle on tehty juuri hidaste Tarhurintielle Sipilintien 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 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 mitoitetu 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 kaavamuutosta.

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.

Kaavamuutos, 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 kaavamuutoksen kohtuullistamiseksi" esitetyllä tavalla. Mikäli kaavamuutosta 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 kerrostaloläueella. 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 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-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?

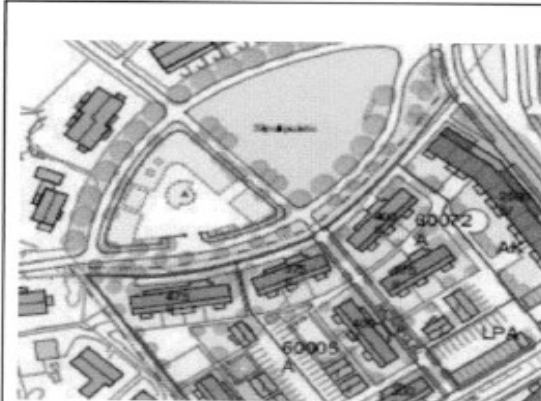
On myös huomattavaa, että nyt voimassa olevassa kaavassa Seurakuntayhtymät ovat saaneet hyvitystä alueelle kaavoitetusta puistoalueesta. Kaavaehdotuksessa tätä hyvityksenä saatua rakennusoikeutta kasvatetaan lisää. Kaksinkertainen hyvitys tuntuu kohtuuttomalta.

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 päin puistosta. Muuttamalla asuinhuoneiden ikkunat ja parvekkeet leikkipuiston puolelle tukisi puiston rauhoittamista levottomalta toiminnalta.

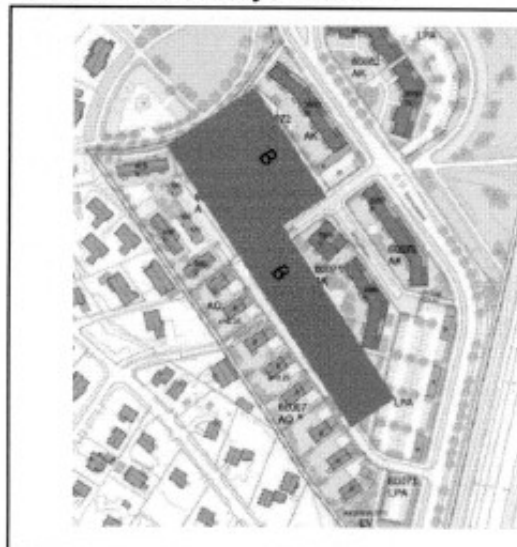
Koko länsisivuston pitäminen omakotitaloina



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.

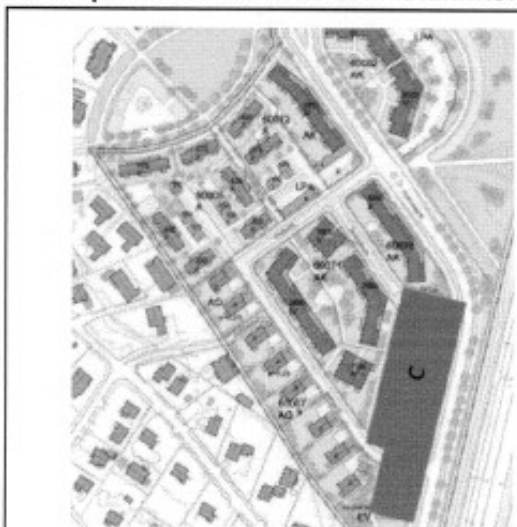
BoKlok-alueen laajentaminen



Seurakuntayhtymät ovat suunnitelleet alueen reunaan BoKlok-taloja. Ehdotamme, että tämän alueen muotoa muutetaan niin, että tehdään B:llä merkitystä alueesta 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 huomioiduksi.

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-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.
- 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.

- 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 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.
- —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 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 päiväkotit. 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 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 Sipilätien 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-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 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 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.

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 rakentumisen 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. Kaavamuuotos, 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 lähialueelle 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 heinikkoa 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 nykyisien 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.
- Kaavamuuotoksessa 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 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 asemakaavamuuotukseen 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. Ilmakuvauspotuksesta 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 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 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 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 Kullerupuiston 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 tää 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-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.
- Kaava-alueen kerrostalot sijaitsevat radan ja Hiekkaharjun aseman lähistöllä. Asemanseutujen ja niiden lähistöjen tiivistäminen on kaikkialla pääkaupunkiseudulla ajankohtainen, Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukainen ja kestäväään 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. Kullerupuiston

kaavamuutos on otettu huomioon asuntorakentamisennusteissa ja virallisessa väestöennusteissa 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 mitoittamiseen. 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. 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 huomiotu kaavaratkaisussa. Kaavamuutoksessa on autopaikkainormiin 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 kaavamuutoksesta - kaavatyö numero 002261

Arvoisa kaupunginhallitus,

haluamme jättää muistutuksen liittyen Kulleropuiston kaavamuutokseen, 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 kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksen 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 kaavamuutoksella 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.
- 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 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) 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).

Kullerupuiston 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 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/Tarhuripuiston 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-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 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.
- Koulun 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 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) 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.

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 kaavam muutoksen kohteena oleva alue on tämän kokonaisuuden viimeinen osa.

Kun hankimme tontin Sipulitieltä oli tiedossa Vantaan kaupungin lupaus, että Kullerupuiston 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-alue 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 kestäväään 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 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 16**Muistutus:**

Terve

Kaavamuutos 002261 liittyen 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-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 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 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 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 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 mitoittamiseen. 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 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 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.

- Jokainen rakennushanke on erilainen, eikä yleistä velvoitetta esim. värinämittausten suorittamiselle voida esittää kaavamääräyksellä. Paalutus- ja maarakennustyöt ovat melua ja värinää 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 värinämittauksia; 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.

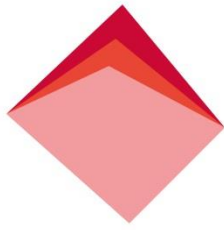
Terveisin

Vastine:

- Tässä kaavassa ei muodostu riittävän suurta asukasmäärää, jotta palvelurakentamiseen vaadittava volyymi täyttyisi. Hiekkaharjun asemalla on vanha ostoskeskus, jonka ympäristössä asuvien asukkaiden määrä määrittää sen, saadaanko sinne palveluita, kuten esimerkiksi ruokakauppaa. Asukasmäärän ylittäessä kauppiaiden minimitalvoitteen, on mahdollista saada lisää palveluita ostoskeskuksen yhteyteen.

Tarkistukset:

*



Vantaa
Tikkurila

002261 KULLEROPUISTO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä / II 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.

Muutos 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.

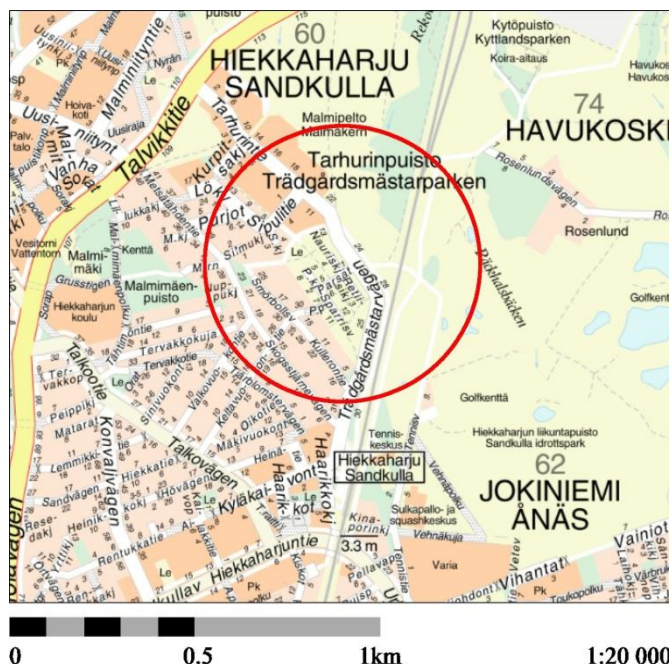
Tonttijaon muutos:

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.

KAAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan seurakuntien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002261.
- Kaavoitus tuli vireille 2.11.2015.

- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 18 kappaletta. Lisäksi saatiin 107 hengen allekirjoittama vetoomus ja Hiekkaharjun omakotiyhdistyksen kannanottoa puolsi 60 henkeä.
- Kaavasta pidettiin yleisötilaisuudet 10.11.2015 ja 8.11.2016.
- 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. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
2. TIIVISTELMÄ	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
2.2 SUUNNITTELUTILANNE	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
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. ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
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. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	36
8. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	37
9. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET	39
10. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO	48

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 lisäytyy 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.

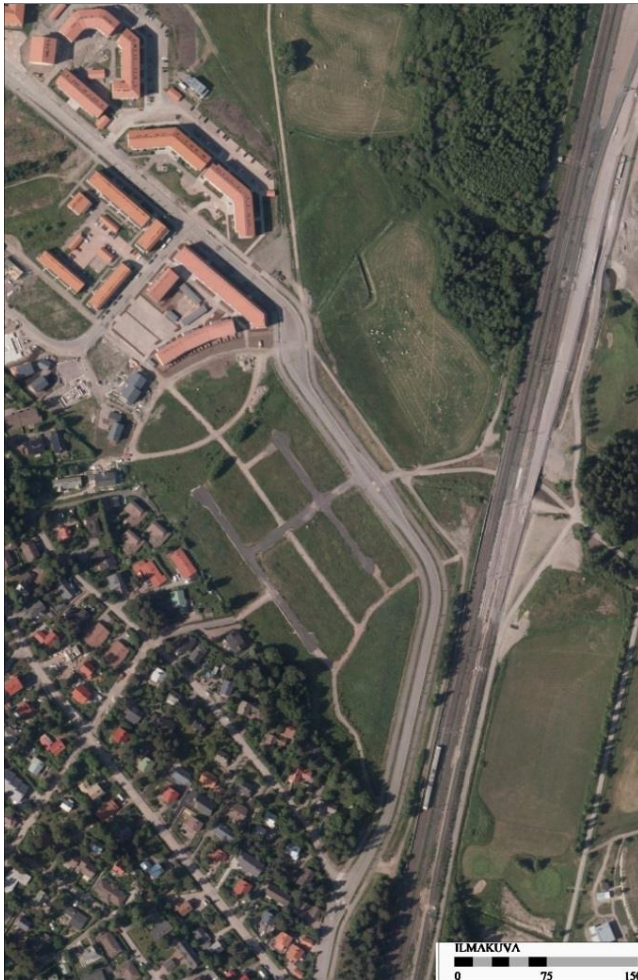
Kaupunkikuvallisesti kaava pyrkii noudattamaan Hiekkaharju 5- kaava-alueen tyyliä. Tämä näkyy mm. lamellien muotoilussa, katto- ja julkisivumateriaaleissa ja -väreissä sekä kaavan länsireunan omakotialoissa.

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 heinikkoa, 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.

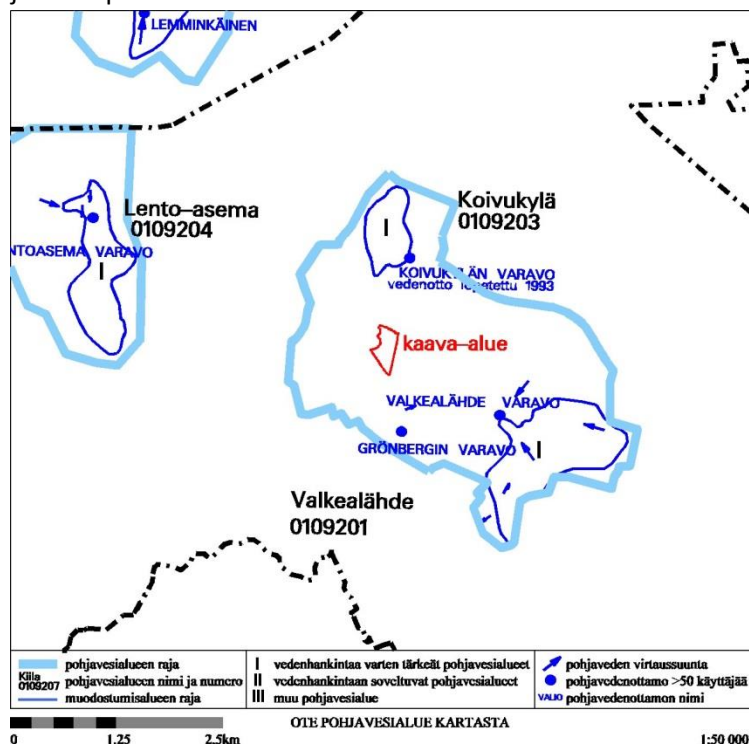


Kuva kaava-alueelta pohjoiseen. Taustalla näkyy jo rakennettua Hiekkaharju 5-kaava-alueita

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 Tarihurintieltä 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 keskustan palveluita.

Pieni osa Hiekkaharjussa asuvista käy töissä omalla palvelualueellaan. Eniten työpaikkoja tarjoavat alueen palvelut, alueella on myös jonkin verran yritystoimintaa. Suunnittelualueella on muutamia työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Kaava-alue sijaitsee Hiekkaharjun pohjoisosassa, ja se rajautuu Hiekkaharjun pientaloalueeseen lännessä, sekä laajoihin ulkoilumaastoihin luoteessa ja radan toisella puolella idässä. Pohjoisessa Hiekkaharju 5-alueen kerrostalot ovat pääosin 3-kerroksisia.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue on pääosin heinikkoa, joka rajautuu olemassa olevaan asutukseen. Alueen itäreunalla kulkee päärata, joka jakaa peltomaisemaa. Radan varren peltonäkymät ovat osa maisemaa, jonka junamatkustajat näkevät Vantaasta.

Hiekkaharjun vanhaa omakotitaloaluetta kuvaa vehreys. Rakennusten värit ovat murettuja ja ne pilkottavat puiden ja pensaiden lomasta. Hiekkaharju 5- kaava-alueen rakennuksia kuvaa katuja rajaavat lamellit murretuissa värisävyissä, yhtenäiset harjakatot ja puoliumpinaiset korttelipihat. Sipulipuiston reunaa pohjoispuolella rajaa kaarimaisesti rakennetut 2-3 kerroksiset rakennukset.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsevan Rekolanojan laaksoa kutsutaan Hiekkaharjun kohdalla Malmipel-loksi. 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 Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

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

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 Rekolanojan Malminpellon kohdalla.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu viereiselle Hiekkaharju 5-kaava-alueelle.

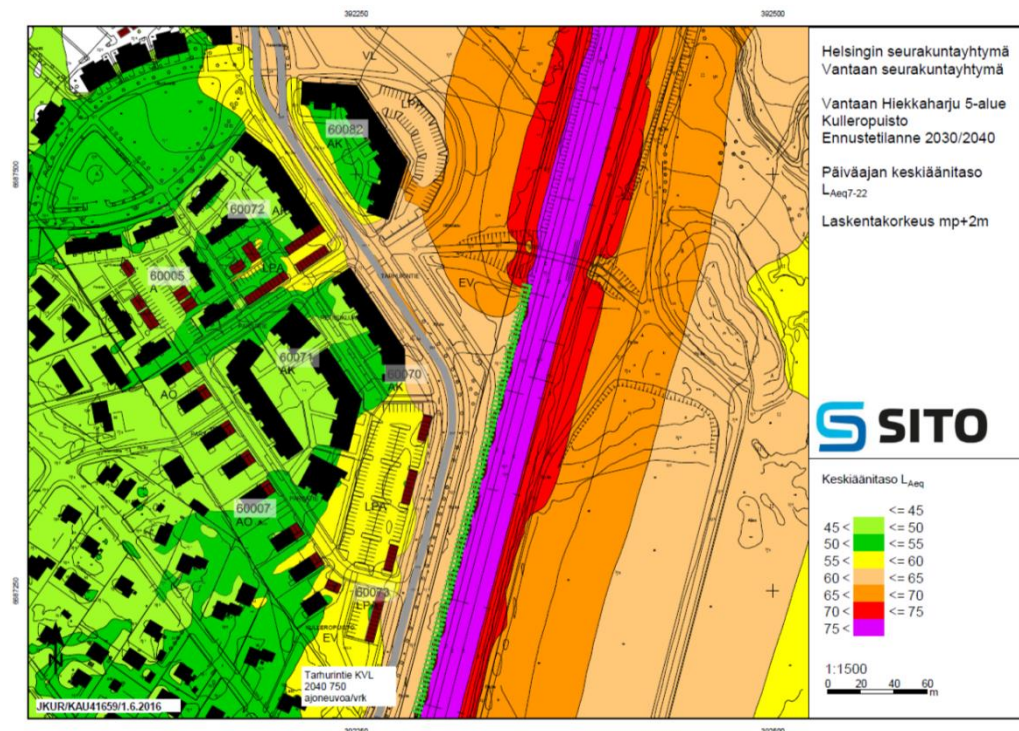
Ympäristöhäiriöt

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.



Meluselvitys, päiväajan keskiäänitaso. Sito Oy.

Radan värinä

Kaava-alueen raideliikenteen värinää 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 värinäselvitystä. Vuoden 2011 selvityksen mukaan, raideliikenteen värinän tunnusluvut eivät ylitä kaava-alueella.

Saastunut maaperä

Alueelle on laadittu maaperän pilaantuneisuusselvitys vuonna 2016.

Noin 1,2 kilometrin päässä alueesta on sijainnut vuosina 1928–1984 Grönbergin lyijysulatto. Lisäksi nykyisen kirjaston kohdalla, noin 1,5 kilometrin päässä on toiminut akkutehdas vuoteen 1972 asti. Nämä laitokset ovat aiheuttaneet lähialueilla lyijylaskeuman, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista Tikkurilan alueella.

Maaperätutkimuksen perusteella Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset kynnysarvot ylittivät yhteensä 1 näytepisteessä lyijyn osalta. Kromin osalta kynnysarvo ylittyi 4 ja vanadiinin osalta 11 näytteessä. Kaikissa näytteissä oli kynnysarvon ylittäviä arseenipitoisuuksia. 13 näyt-

teessä oli jokaisessa vähintään yhden haitta-aineen kynnysarvon ylitys. Pitoisuudet alittivat alemmat ohjearvot. Asetuksen perusteella alemman ohjearvon alittavista pitoisuuksista ei aiheudu kunnostustarvetta.

Mikäli kohteen kiinteistöjen pintamaita kuljetetaan pois, luokitellaan maat Ympäristöhallinnon ohjeita 2/2007 Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi mukaan pilaantumattomaksi maa-ainesjätteeksi, jossa on kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Tällöin maa-aines voidaan sijoittaa maankaatopaikalle, jonka ympäristölupa sallii kyseisten maiden vastaanoton.

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

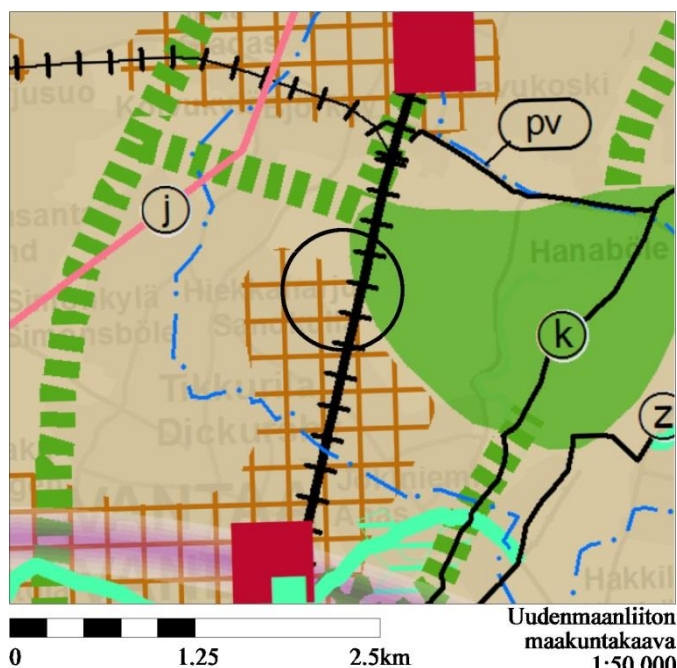
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

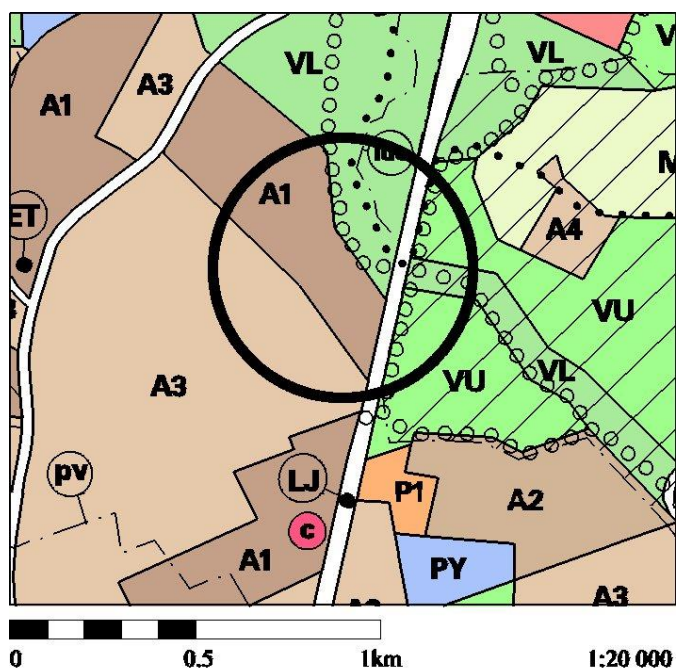
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava



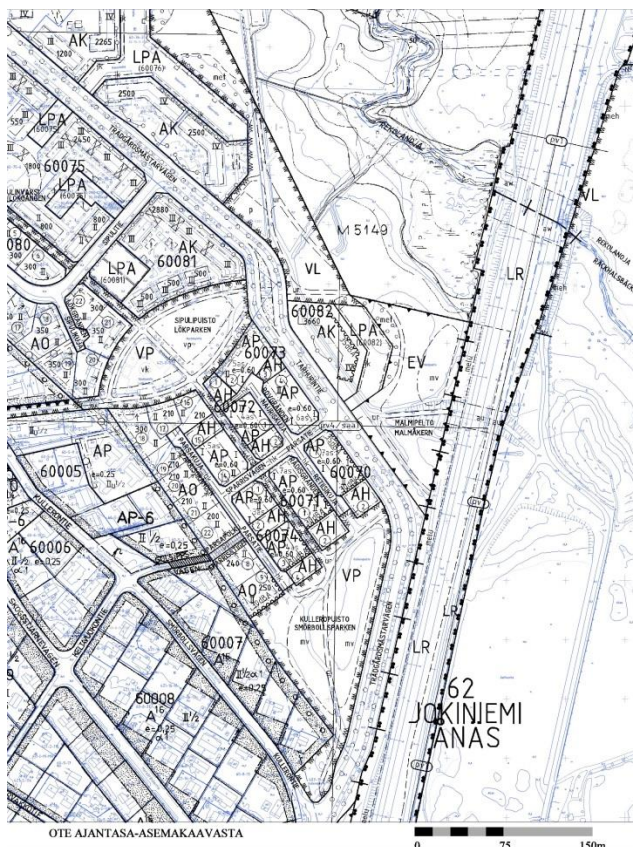
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Malmipellon alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alue on pohjavesialuetta. Maakuntakaavaa täydentää 2. vaihe-maakuntakaava. 2. vaihe-maakuntakaavaan alue on merkitty kehittämis-periaatemerkinnällä 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. vaihe-maakuntakaavan 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 asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), asumista palvelevaksi korttelialueeksi (AH) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella on myös autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Kullerupuisto on osoitettu puisto-alueeksi (VP). Malmipelto on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Tarhurintie on osoitettu katualueeksi. Malmipellon alueella on voimassa Ylä-Tikkurilan rakennuskaava, joka on vahvistettu 20.4.1961. Siinä Malmipellon alue on osoitettu maatalousalueeksi.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma



Kaava-alue on Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa tummanruskeaa aluetta, eli ensisijaisesti kehitettävää vyöhykettä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

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 yleisötilaisuudet 10.11.2015 ja 8.11.2016.

Ympäröivän alueen asukkaat perustivat pienen asukastyöryhmän, joka kokoontui kaupungin työntekijöiden kanssa kaksi kertaa (24.11.2015 ja 1.6.2016), jälkimmäisessä oli mukana myös seurakuntayhtymien edustaja. Kokouksissa käytiin läpi kaavatyön etenemistä sekä käsiteltiin asukkaiden esiin nostamia kysymyksiä. Asukkaat nostivat esille mm. kaavan tehokkuuden, pysäköinnin sekä palveluiden riittävyyden. Näiden vaikutusta suunnitelmaan käsitellään luvussa 4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot. Näiden lisäksi järjestettiin yksi maastokäynti 30.1.2017 Hiekkaharjun liikenteellisistä kysymyksistä.

Asukkaiden kanssa on käyty keskustelua myös sähköpostilla ja asukkaat ovat itse perustaneet nettisivun tiedon tehokkaaksi jakamiseksi Hiekkaharjun asukkaille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin paljon palautetta.

- Yhteensä 18 mielipidettä
- 107 hengen vetoomus
- Omakotiyhdistyksen mielipidettä tukee 60 jäsentä
- Verkkosivuilta 12 kpl palautetta 18.1.2016

Mielipiteissä nousi voimakkaimmin esille seuraavat teemat:

- Toivottiin rakentamisen määrän vähentämistä
- Toivottiin monipuolisempaa asuntotyyppijakaumaa
- Oltiin huolissaan Tarhurintien liikenteen lisääntymisestä
- Oltiin huolissaan radanvartisen pysäköintialueen koosta
- Oltiin huolissaan nykyisen rakennuskannan arvon laskemisesta uuden rakentamisen myötä
- Oltiin huolissaan varhaiskasvatuksen kapasiteetista alueella
- Toivottiin rakentamisen kerrostamista siten, että rakentaminen olisi matalaa nykyisen rakenteen lähistöllä, ja että kerroskorkeudet nousisi radan läheisyydessä ja alueen itä-osassa.
- Pidettiin kevyen liikenteen yhteyksien turvaamista tärkeänä
- Toivottiin että rakentaminen ilmeeltään ja rakennustavaltaan tulisi muistuttamaan Hiekkaharju 5 -kaava-aluetta.

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 hälinä

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.

Nähtävillölon jälkeen tehdyt uutokset kaavaan

Nähtävillölon 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 kappaleessa 5.2. Lisäksi on annettu uusi määräys jonka mukaan kortteleiden 60070 ja 60071 pysäköinti-alueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutettava puustutuksin.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillöpano 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 laatuikätyviin.

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.

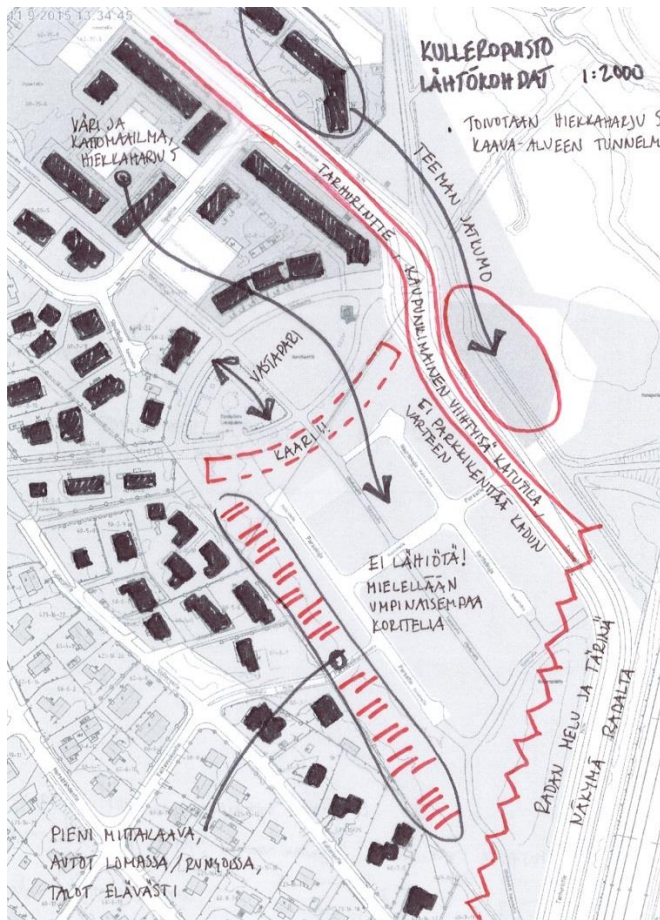
Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- 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 laatuaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

4.4.2 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 Leviskä.

Vantaan kaupunkisuunnittelussa pohdittiin kahta vaihtoehtoa joissa rakentaminen olisi tehokkaampaa mutta pienimittakaavaista. Pysäköinti oli näissä vaihtoehtoissa 3-kerroksisissa pysäköintitaloissa. Vaihtoehtoissa 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 mitoitus pistetalaratkaisulla. Alueen länsireunassa oli 2-kerroksisia kerrostaloja.



Ensimmäinen maankäyttöluonnos, Sito Oy.

Alueelle toivottiin samantapaista ilmettä ja tunnelmaa kuin jo rakennetulle Hiekkaharju 5 -kaava-alueelle. Toivottiin ilmettä joka ei olisi lähiömäinen, vaan enemmän kaupunkimainen. Hiekkaharjun omakotitaloaluetta haluttiin huomioida sijoittamalla alueen länsireunaan pienimittakaavaista rakentamista. Myös Malminpellolle avautuvien kerrostalojen toivottiin noudattavan samantapaista muotoa kuin Hiekkaharju 5 -kaava-alueella.

Sito teki kaksi vaihtoehtoa, joissa länsireunan kaksikerroksisia taloja pilkottiin pienemmiksi rakennuksiksi, ja joissa pistetaloista osa korvattiin lamelleilla jotka noudattavat samantapaisia katualuetta rajaavia linjauksia kuin Hiekkaharju 5 -kaava-alueella. Toisessa vaihtoehdossa pysäköinti on kokonaan maan tasossa radan vieressä, toisessa kahdessa tasossa radan vieressä. Kun pysäköintivaihtoehtoja verrattiin keskenään, todettiin että pysäköinti kahdessa kerroksessa tulisi olemaan niin paljon kalliimpaa, että se ei olisi tällä alueella taloudellisesti mahdollista. Suunnitelmaan kiihdyttiin 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 rajautuva 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.

Korttelia 60071 pidetään yhtenäisenä kokonaisuutena, jonka pihan mittakaava sopii hyvin suunniteltujen kerroskorkeuksien kanssa. Alla olevassa havainnekuvassa näkymä parvekkeelta kortteli pihalle.



Korttelin 60082 piha-alue. Sito Oy.

Sipulipuiston vieressä olevaa kaksikerroksisten pientalomaisten pienkerrostalojen aluetta ei voi toteuttaa jos se jää liian pieneksi. Tämän takia ei ole järkevää lisätä omakotitalojen määrää sen kustannuksella. Pienkerrostalojen rakennukset on kaavamääräyksen 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 ilmapäätävään. 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 asuntokerrosm², 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

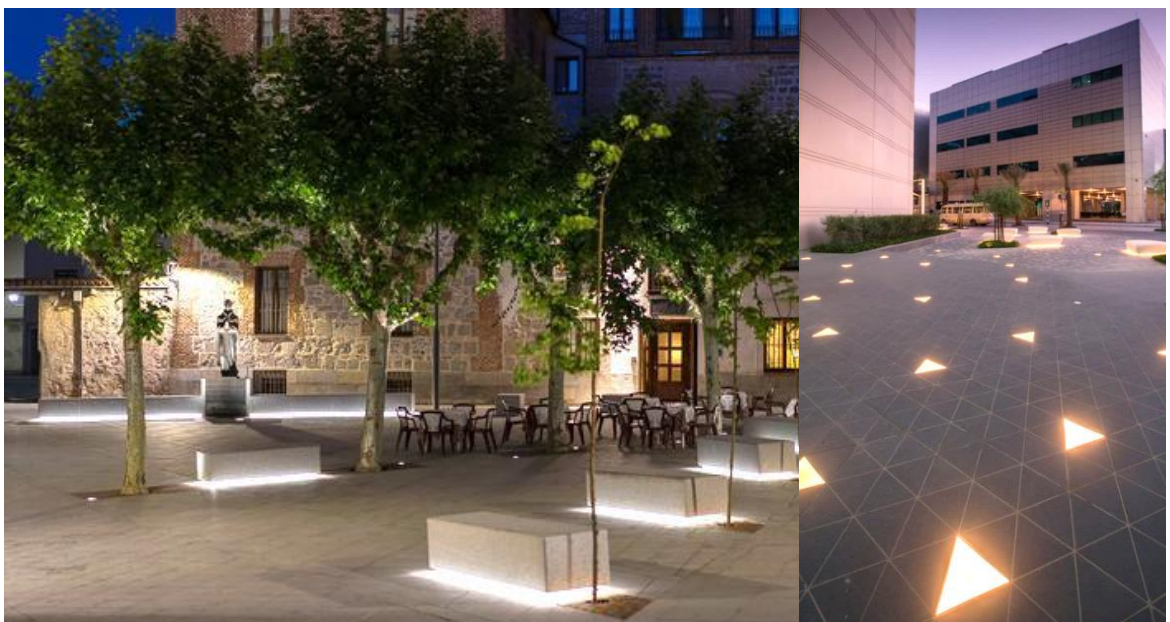
Kaavalla luodaan yhtenäinen, melko laaja alue, joka huomioi ympärillään olevan rakennuskannan sopeutuen siihen ja jatkaen ympäristössä onnistuneesti toteutuneita elementtejä.

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 korttelia. Kortteleiden ilme hakee muotokielensä Sipulipuiston pohjoispuolelle rakennetusta Hiekkaharju 5-alueesta, muodostaen jatkumon tälle alueelle. Julkisivut ovat pääosin yksivärisiä ja yksiaineisia. Vierekkäisten rakennusten värien tulee vaihdella. Julkisivujen tulee olla kiviainesta ja rapattuja, slammattuja tai paikallaan muurattua tiiltä. Rakennusten värisävyt ovat lämpimiä ja murrettuja. Rakennuksiin tulee harjakatot jotka ovat ruukunpuunaista 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. Tontitehokkuus 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 Kulleropuisto, ja se jatkuu samannimisenä kaava-alueen ulkopuolella.

VL, lähivirkistysalue

Malmipelto on kokonaan osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueelle on merkitty ohjeellinen hulevesiallas sekä meluvalli. Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä ja sinne on suunniteltu hiihtolatu. Alueen läpi kulkee myös ohjeellinen pyöräilyn laatukäytävä. 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.

Maantasaautopaikat ovat jäsennöitävä puuistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

Korttelin 60082 pysäköintialue tulee maisemoida istutuksin.

LP, yleinen pysäköintialue

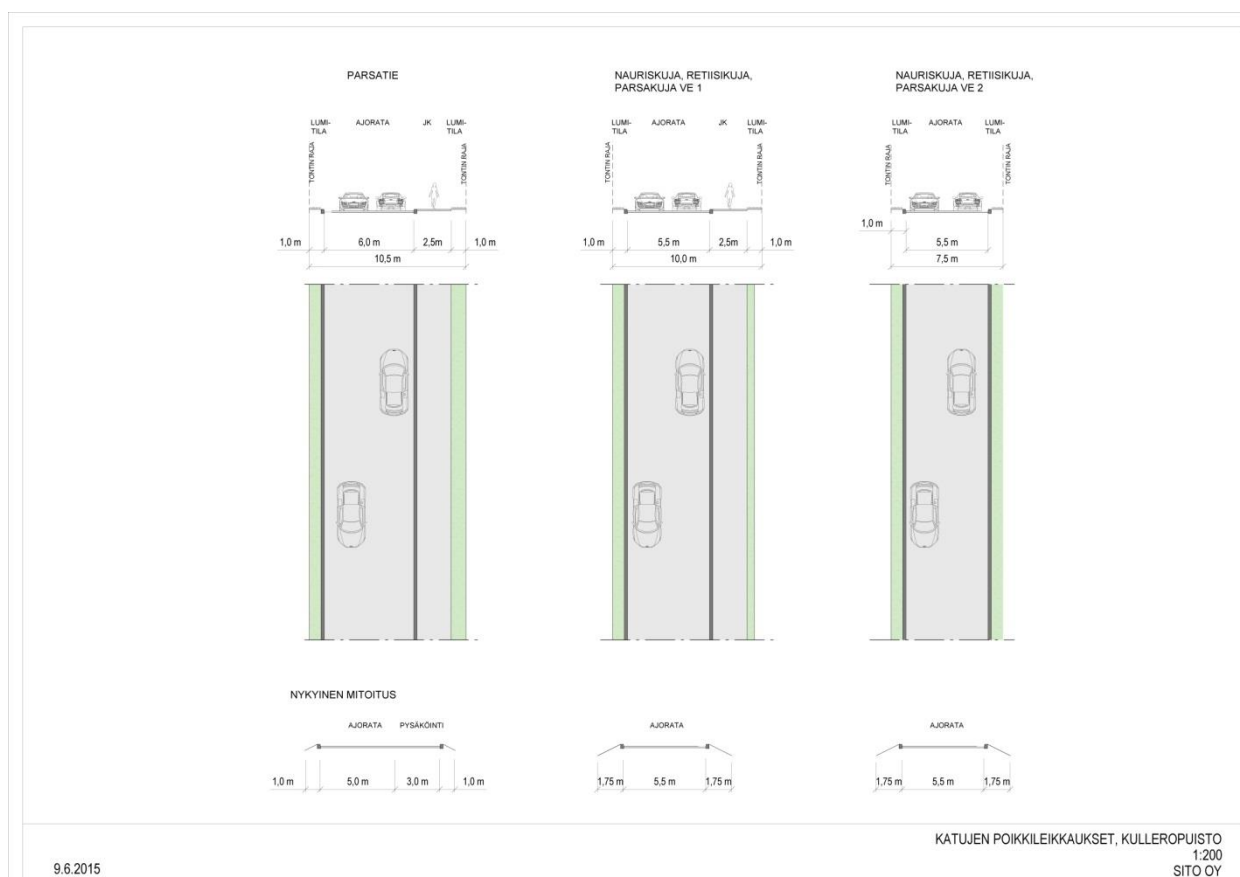
Alue on varattu yleiseen pysäköintiin.

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 molemmiin 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 kestävän 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 kaupunkirakentamiseen, jolloin se osaltaan vähentää infrastruktuurin materiaalityöntarvetta ja kaupunkitoimintojen energiankulua. 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 Hiekkaharju 5-alueelta tuttua kumpuilevaa maisemaa. Kortteleiden 60071 ja 60070 lamellien muotoilu jatkaa Hiekkaharju 5-alueelta tuttua muotoa 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 asutusta hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Uudet asukkaat lisäävät Hiekkaharjun keskustan ja Koivukylän palvelujen kannattavuutta. Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Asuntorakentamisen tiivistäminen hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen on myös taloudellisesti järkevää.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä, koska suurin osa kaduista on rakennettu jo asemakaavan 600500 mukaisesti. Katualueita hieman muutetaan ja uutta katuakin rakennetaan noin 130 metriä. Vesihuoltoverkkoa jatketaan noin

60 metriä. Samalla kuitenkin osa rakennetuista kunnallistekniikan rakenteista jää käyttämättömäksi. Hakija maksaa maankäyttösopimuksella kaupungille korvausta noin 2,2 miljoonaa euroa.

Kaupunki saa lisäksi maanmyyntituloja kaupungin omistamalle maalle osoitetuista rakennusaloista sekä kahta korttelia palvelevasta LPA-tontista. Näistä maakaupoista sovitaan erikseen hakijan kanssa.

Maantasopysäköinti näinkin lähellä juna-asemaa ei ole paras ratkaisu, mutta toisaalta alueen tehokkuus jää sen verran alhaiseksi, että rakenteellinen pysäköinti tulisi suhteellisen kalliiksi.

Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaava-alue sijoittuu laajan Malmipellon ja Rekolanojan uoman virkistysaluekokonaisuuden läheisyyteen. Kaavalla radan varressa sijaitseva Kulleropuiston virkistysalue poistuu. Kyseinen alue ei kuitenkaan ole ollut oikeassa virkistyskäytössä, ja siinä esiintyy radan melua ja tärinää. Malmipellon EV-alue muutetaan VL-alueeksi, koska alue on kokonaisuudessaan virkistysaluekäytössä.

Liikenne

Lisärakentaminen lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä uudisrakennettavalla alueella, ja Tarhurintien liikennemäärät kasvavat uuden rakentamisen myötä. 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 tasaaminen tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiitoitus 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 ton-teilla 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 raja-
aus on määriteltä tärinäselvityksen antaman rajauksen mukaisesti.

Saastuneet maat

Maaperätutkimuksen tulosten perusteella tutkitun alueen maaperän haitta-ainepitoisuudet eivät ylitä Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvi-
oinnista 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 heinikkoa. Hanke hyödyntää olemassa olevaa katuverkkoa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavan toteutumisen aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä arvioitiin KEKO-laskurilla, joka laskee päästöt 50 vuoden aikajaksolla. KEKO arvioi myös kaavan kokonaisekotehokkuutta, joka muodos-
tuu kasvihuonekaasupäästöjen määrästä, luonnonvarojen käytöstä ja luontovaikutuksista. Las-
kenta huomioi rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon sekä rakennusten energi-
ankulutuksen ja henkilöliikenteen aiheuttamat päästöt, sekä suunnitelman vaikutukset hiilinielui-
hin 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 %). Infrastruk-
tuurin rakentamisen ja ylläpidon osuus kokonaispäästöistä on noin 2 % ja maankäytön muutosten vaikutus hiilinieluun noin 1 %.

Alue sijoittuu olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen mutta rakentamattomalle maalle ja perustamisolosuhteiltaan vaativalle maaperälle, minkä vuoksi kasvihuonekaasupäästöt ovat hie-
man suuremmat kuin kaupunkialueilla keskimäärin. Myös henkilöliikenteen päästöt ovat hieman keskimääräistä suuremmat, sillä vaikka alue sijaitsee radan varressa, etäisyys asemalle on yli 400 metriä.

Käyttövaiheen kasvihuonekaasupäästöjä on mahdollista vähentää edistämällä vähäpäästöistä lii-
kennettä ja uusiutuvaa energiaa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentä-
minen 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

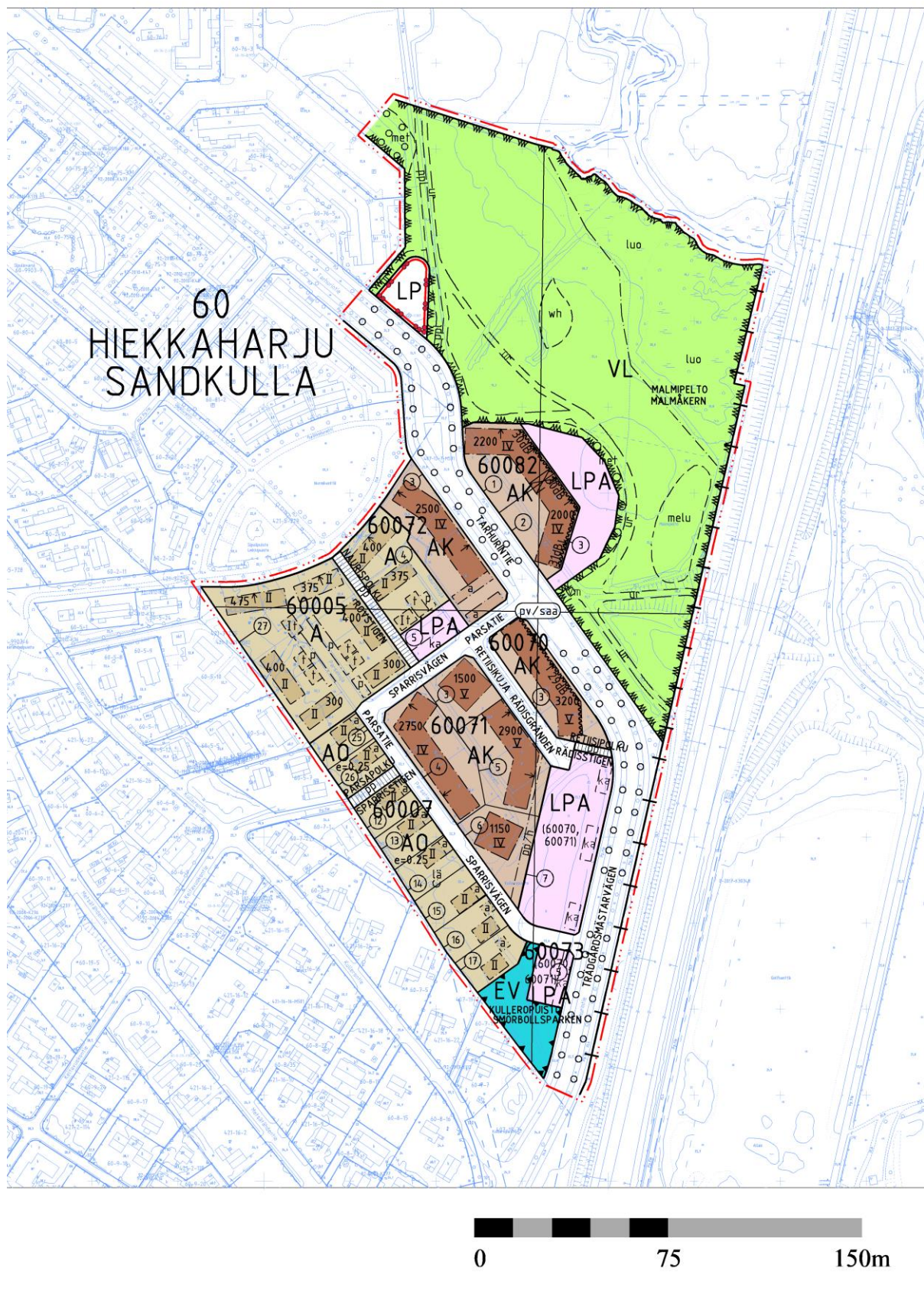
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,5162	100,0	22702	0,24	0,0000	11009
A yhteensä	3,0021	31,5	22702	0,76	0,5625	11009
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
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						

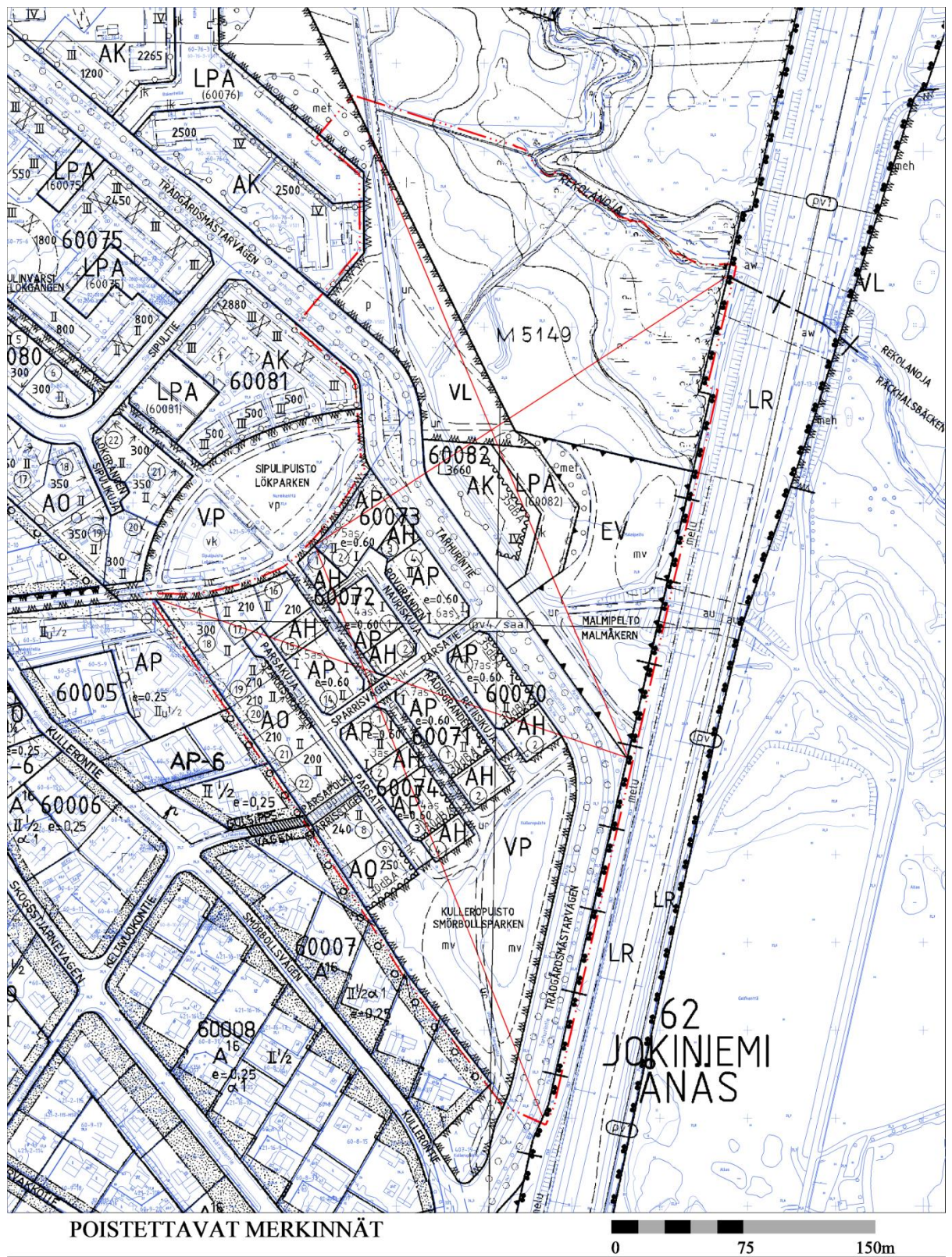
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	9,5162	100,0	22702	0,24	0,0000	11009
A yhteensä	3,0021	31,5	22702	0,76	0,5625	11009
A	0,8899	29,6	3025	0,34	0,8899	3025
AK	1,5216	50,7	18200	1,20	1,2034	14540
AP	0,0000		0		-0,9986	-5992
AO	0,5906	19,7	1477	0,25	-0,1589	-564
AH	0,0000		0		-0,3733	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,7688	39,6	0		1,7169	0
VP	0,0000		0		-1,2982	0
VL	3,7688	100,0	0		3,0151	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,5858	27,2	0		0,7207	0
Kadut	1,6851	65,2	0		0,4369	0
Hidaskadut	0,0000		0		-0,4092	0
Kev.liik.kadut	0,0785	3,0	0		0,0570	0
LP	0,0857	3,3	0		0,0857	0
LPA	0,7365	28,5	0		0,5503	0
E yhteensä	0,1595	1,7	0		-0,7890	0
EV	0,1595	100,0	0		-0,7890	0
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-2,2111	0
M	0,0000		0		-2,2111	0
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002261

Päiväys
Datum

18.12.2017

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
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 porrastorneina. Mikäli rakennukset toteutetaan luhtitaloina, luhtikäytävät eivät saa olla koko julkisivun pituisia ja niiden on oltava kevyrakenteisia.

Kadun suuntaan avautuvien asuntojen lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutasen pintaa ylempänä.

Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Rakennusten harjakorko saa olla enintään kahdeksan metrin korkeudella maanpinnasta.

Julkisivumateriaalin tulee olla pääosin peittomaalattua puuta.

Julkisivuväreinä tulee suosia murrettuja värisävyjä. Valkoisin ja harmaan käyttöä tulee välttää. Asuinrakennusten värien tulee vaihdella keskenään.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Tontti on aidattava pääosin pensasaidoilla.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentoliikennemelua AL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Autopaikat tulee erottaa pensasistutuksella muusta piha-alueesta.

Asfaltin käyttö on sallittua ainoastaan pysäköimisalueella.

Rakentamattomille tontinosille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Talousrakennusten katot saa toteuttaa viherkattoina.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

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 ekonomibyggnader.

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 beståder 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 AL 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.

Ekonomibyggnadernas tak får förverkligas som gröntak.

Fördrojning 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 tomtarna 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 erotuttava selkeästi rakennuksen massasta mm. katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla. Sisääntulossa on näytettävä selkeästi siirtyminen julkisesta tilasta puoliyksityiseen tilaan mm. materiaali muutoksilla.

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 vesikaton 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.

Talousrakennukset, katokset, aidat ja muut kevyet rakenteet saa tehdä myös puusta ja ne tulee peittomaalata.

Julkisivuväreinä tulee suosia värikyläisiä, 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 edellämainituin keinoin vähintään 35 metrin välein.

Parvekkeita ei saa tukea maasta. Koko julkisivun mittaisia parvekkeita ei sallita.

Parvekkeiteiden on oltava kevytrakenteisia.

Kortteleissa 60070 ja 60072 Tarhurintielle avautuvilla julkisivuilla, korttelissa 60071 LPA-alueella ja radalle avautuvilla julkisivuilla ja korttelissa 60082 Malmipellon 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 yterskikt 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 givna 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 terrakottarött.

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.

Ekonomibyggnader, 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 markstöttor. 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. Pihajänteet on rakennettava yhtenäisiksi tonteilla, jotka rajautuvat toisiinsa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihan osien välillä voi olla tasoeroja. Pihajänteet 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 kaupunkiviihtelyyn, 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 pihajänteestä.

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 korkeusasetamaan.

Korttelin 60082 pihasuunnittelussa tulee maanpinta tasata siten, että Tarhurintien on maanpäällinen tulvareitti tasolla +21,3 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 harjakattoja.

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. Valkoisia ja harmaita värejä 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 korkeusasetamaan.

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 obebyggda delarna av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden, eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Färdruternas 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 dagvatten nätet. 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 +21,3 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.

Takets 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 obebyggda tomtdelar ska träd och buskar planteras.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterstikt ska vara minst 28 dB.

Fördröjning av dagvattnen ska ordnas i området innan de leds ut i det allmänna dagvatten nätet. 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.

Lähevirkistysalue.

Autopaikkojen korttelialue.

Korttelin 60082 pysäköintialue tulee maisemoida istutuksin.

Autopaikat on jäsennöitävä puuistutuksin enintään 40 pysäköintipaikan yksiköiksi.

LPA-alueen yleisen käytön saa estää puomeilla.

Vieras pysäköintipaikkoja saa sijoittaa alueen sisäisen ka-
tuyhteyden varrelle kadunvarsipysäköintinä.

Kortteleiden 60070 ja 60071 LPA-alue:

Pysäköintialueen viihtyvyyttä on lisättävä viherrakentami-
sen, valaistuksen ja taiteen keinoin, esimerkiksi käyttämäl-
lä nurmikiveä ja paikalle sopivaa valotaidetta.

Pysäköintialueen itäreuna Tarhurintielle päin on istutetta-
va puuistutuksin.



Yleinen pysäköintialue.

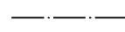
Suojaviheralue.



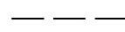
Kaupunginosan raja.



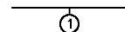
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



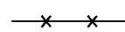
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

TARHURINTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleis-
sen alueen nimi.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

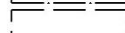
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-
sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,25

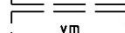
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-
alaan.



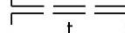
Rakennusala.



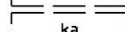
Ohjeellinen rakennusala.



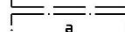
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.



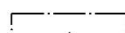
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



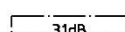
Auton säilytyspaikan rakennusala.



Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Kulkuaukon enimmäiskorkeus saa olla 2,5 m ja enim-
mäisleveys 3 m.



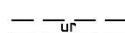
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on
rakennettava kiinni.



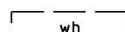
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten
rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden ra-
kenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on
oltava vähintään 31 dB.



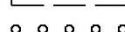
Ohjeellinen pyöräilyn laukukäytävä.



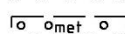
Ohjeellinen ulkoilureitti.



Ohjeellinen hulevesialue.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



Ohjeellinen istutettava metsikkö.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Område för närekreation.

Kvartersområde för bilplatser.

Parkeringsområdet i kvarteret 60082 ska anpassas till
miljön genom planteringar.

Bilplatserna ska genom trädplanteringar delas in i enhe-
ter på högst 40 parkeringsplatser vardera.

Allmänt bruk av LPA-området kan hindras med bommar.

Gästparkeringsplatserna får placeras utmed områdets in-
terna gatuförbindelse i form av parkering utmed gata.

Kvarteren 60070 och 60071 LPA-området

Parkeringsområdets trivsel ska ökas med hjälp av grön-
byggande, belysning och konst, t.ex. genom att använda
stenläggning med plats för gräs och för platsen lämpad
ljuskonst.

Parkeringsområdets östra sida mot Trädgårdsmästarvä-
gen ska förses med trädplanteringar.

Område för allmän parkering.

Skyddsgrönområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarternummer.

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.

Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan
och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.

Riktgivande byggnadsyta där ett skärmtak.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
Passagen får vara högst 2,5 m hög och 3 m bred.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som bygg-
naden skall tangera.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller
i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konst-
ruktioner skall vara minst 31 dB mot denna sida av
byggnadsytan.

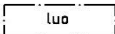
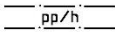
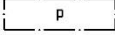
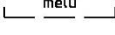
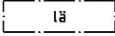
Riktgivande kvalitetskorridor för cykling.

Riktgivande friluftsled.

Riktgivande dagvattenområde.

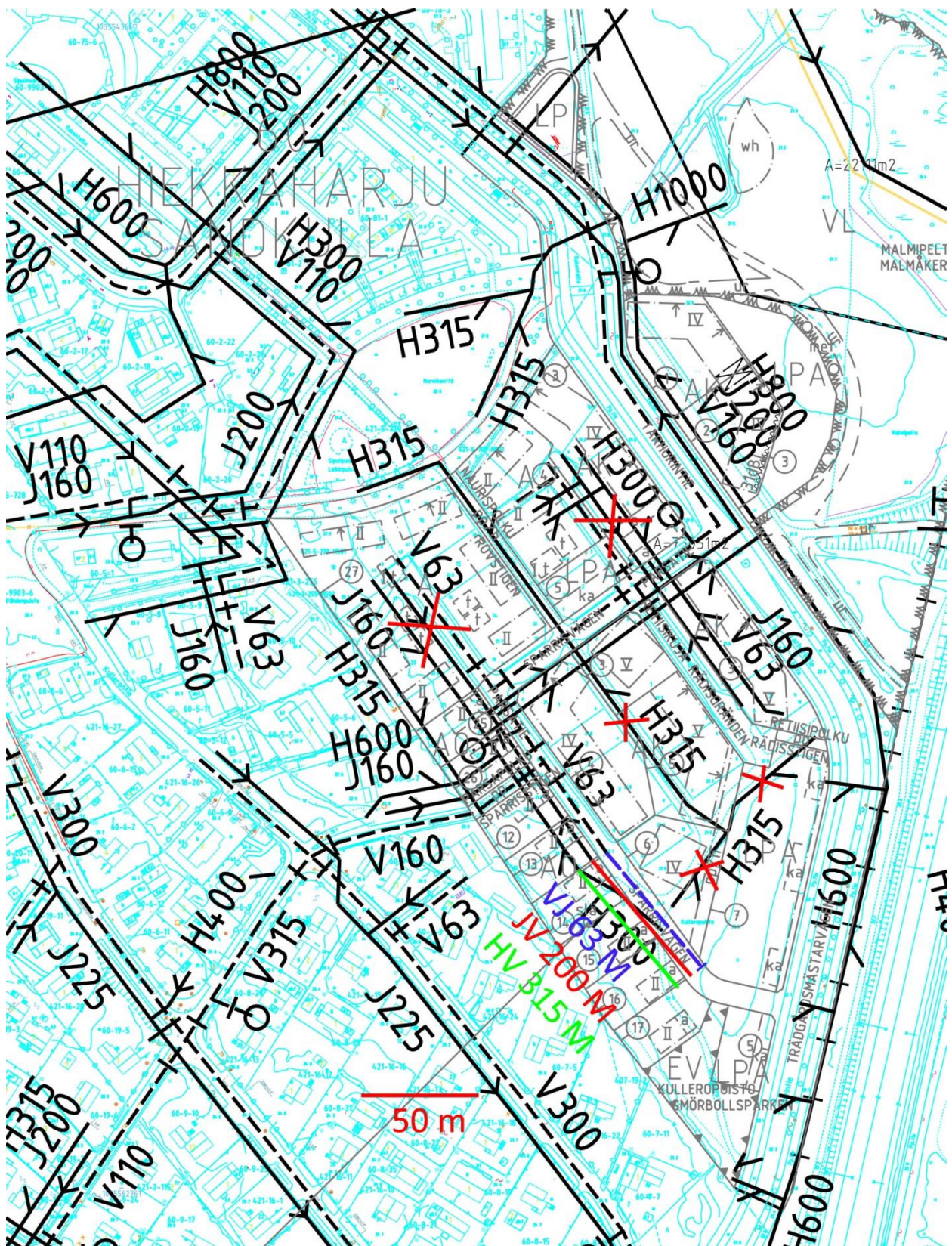
Trädrad som skall bevaras / planteras.

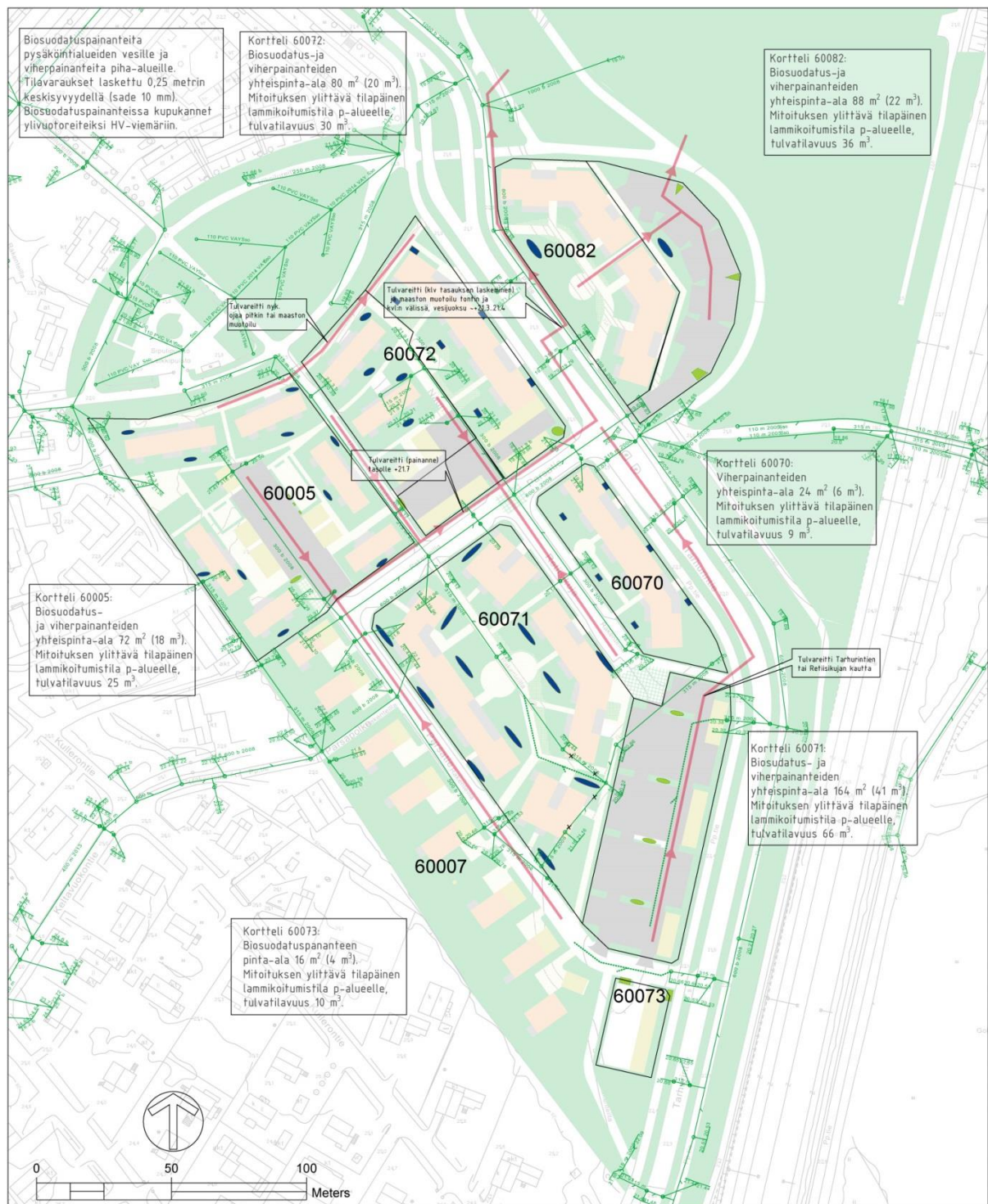
Riktgivande skogsdynga som skall planteras.

	Katu.	Gata.	5 / 5
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.	
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.	
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.	
	Ohjeellinen meluesteelle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverat för bullerskärm.	
(60070,60071)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.	
	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 sulkuventtiili kaivo ennen vesien johtamista kunnan sadevesiviemäriin. Maaperän liikeypitoisuus 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 kemikalie-cisterner 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.	
	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.	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__	









MERKINNÄT

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|-----------------------------|
| | HULEVESIVEMÄRI, NYKYINEN | | VIHERPAINANNE/ SADEPUUTARHA |
| | HULEVESIVEMÄRI, UUSI | | BIOSUODATUSPAINANNE |
| | TULVAREITTI, EI YHTENÄINEN NYK. | | |
| | KORTTELIRAJA | | |

Kullerupuisto	MITTAKAAVA 1:1 250
LIITE 2. Yleissuunnitelma (A3)	
L. Viitanen/L. Harilainen	Pvm 25/8/2016



9 §

Asemakaavamuutos 002305 ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Virtakuja / TLA

VD/2208/10.02.04.01/2016

TLA/TKA/MKU/ET

Autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jolle rakennetaan kahdeksankerroksinen ja 5 660 k-m² suuruinen kerrostalo. Samalla kaavoitetaan Uomapolku Virtakujalta Uomarinteelle.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 15661 ja 15667 sekä katualuetta kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 15661 ja 15667 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 15661.

Alue sijaitsee Virtakuja 2 – 4, Uomarinne ja Myyrmäenraitti 8.

Kaavan hakija

Myyrmäen Huolto Oy

Maanomistus

Myyrmäen Huolto Oy, Asunto Oy Myyrinmutka / Sato Oy ja Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Sato Oy, Ncc Oy ja konsulttina Optiplan Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Asemakaavan muutos

Myyrmäen Huolto Oy hakee asemakaavamuutosta niin, että Virtakujan pysäköintitontille voitaisiin rakentaa kahdeksankerroksinen kerrostalo. Myyrmäen Huolto Oy:llä on esisopimus Sato Oy:n kanssa.

Kaupungin tavoitteena on asemakeskusten kehittäminen. Louhelan rautatieasemalle on matkaa 500 metriä. Tontti sijaitsee Kuohupuiston vieressä.

Virtakuja 4:n tontti, joka on nyt autopaikkojen korttelialuetta LPA, muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontille saa rakentaa 5 660 k-m² suuruisen kerrostalon, jonka suurin kerrosluku on kahdeksan. Taloon tulee omistus- ja vuokra-asuntoja yhteensä 114 kpl, joiden keskikoko on 43 h-m². Uusi talo sijoittuu Virtakujan päähän, jossa olevat siirtolohkareet säästetään. Uudet autopaikat sijoittuvat talon sisään.

Rakennuksen julkisivut ovat väribetonia tai rappauستا ja julkisivujen värit vaihtelee eri suuntiin. Samaan linjaan pohjoisemmaksi on rakennettu vastaavan korkuinen ja -levyinen kerrostalo.



Virtakuja 2:n tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL. Tontilla on kahdeksankerroksinen talo, jonka käytössä on nyt 50 autopaikkaa. Kaavamuutoksessa tontille on varattu 52 autopaikkaa, joista liiketilalle 2 autopaikkaa. Autopaikkojen sijoitus sallitaan tonttijaosta riippumatta. Tonttia laajennetaan, jolloin pääosa autopaikoista sijoittuu omalle tontille.

Samalla Virtakujan ja Uomarinteen välille kaavoitetaan jalankulku- ja pyöräilykatu, Uomapolku. Tällöin lähivirkistysalueelle varattu ulkoilureitti muuttuu katualueeksi ja nykyinen ulkoilutie siirtyy koulutontilta tulevalle katualueelle.

Uomarinteen koulun tontilla tarkistetaan autopaikkamäärä, joka on nyt sidottu oppilasmääriin, vaikka kyseessä on alakoulu.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 27.4.2016.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 11.5.2016.

Tällöin saatiin yhdeksän mielipidettä, joissa hanketta ei vastustettu.

Mielipiteiden johdosta uutta taloa on siirretty pohjoisemmaksi ja kaksi siirtolohkareta Virtakujan päässä on säilytetty.

Toinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 5.9.2017

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 19.9.2017.

Tällöin saatiin neljä mielipidettä, joissa hanketta ei vastustettu.

Tilakeskuksen mielipiteen johdosta koulutonttia ei pienennetä, vaan nykyinen ulkoilutie siirretään koulutontilta voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle. Koulutonttia tarvitaan laajenevaa koulua ja tulevaa päiväkotia varten.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).

Kaava tuottaa joukkoliikennevyöhykkeelle asuntokerrosalaa 5 660 k-m², yhteensä 114 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutuskustannukset maksaa hakija Myyrmäen Huolto Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 11 250 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.2.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002305 ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Virtakuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Myyrmäen Huolto Oy maksaa muutokustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 11 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.2.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002305 VIRTAKUJA MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 12.2.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002305

2. TIIVISTELMÄ



Näkymä Uomarinteen koulutontilta. Vasemmalla Virtakuja 2, keskellä Virtakuja 4, oikealla Uomarinne 5. Optiplan Oy 6.11.2017

Myyrmäen Huolto Oy hakee asemakaavamuutosta niin, että Virtakujan pysäköintitontille voitaisiin rakentaa kahdeksankerroksinen kerrostalo. Myyrmäen Huolto Oy:llä on esisopimus Sato Oy:n kanssa.

Kaupungin tavoitteena on asemakeskusten kehittäminen. Louhelan rautatieasemalle on matkaa 500 metriä. Tontti sijaitsee Kuohupuiston vieressä.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Virtakuja 4:n tontti, joka on nyt autopaikkojen korttelialuetta LPA, muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontille saa rakentaa 5 660 k-m² suuruisen kerrostalon, jonka suurin kerrosluku on kahdeksan. Taloon tulee omistus- ja vuokra-asuntoja yhteensä 114 kpl, joiden keskikoko on 43 h-m². Uusi talo sijoittuu Virtakujan päähän, jossa ovat siirtolohkareet säästetään. Uudet autopaikat sijoittuvat talon sisään.

Rakennuksen julkisivut ovat väribetonia tai rappautsa ja julkisivujen värit vaihtelee eri suuntiin. Samaan linjaan pohjoisemmaksi on rakennettu vastaavankorkuinen ja -levyinen kerrostalo.

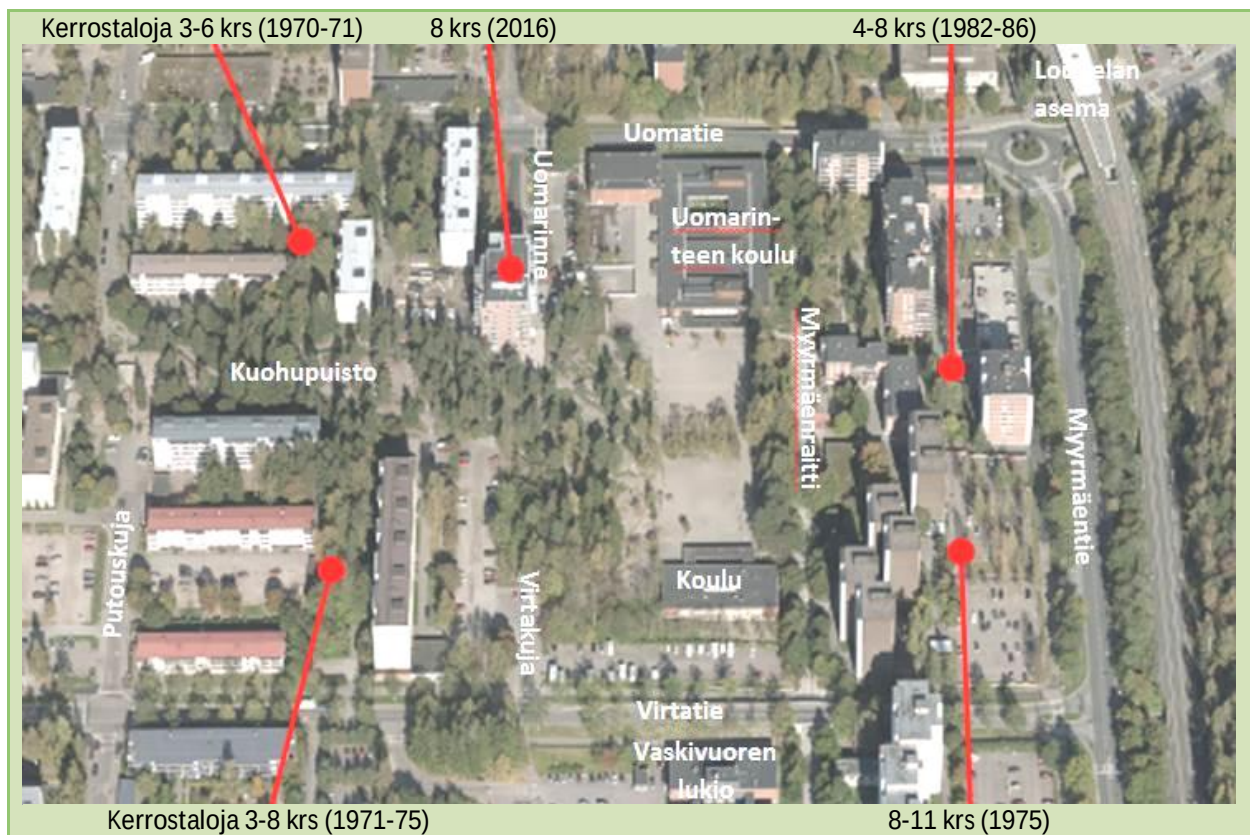
Virtakuja 2:n tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL. Tontilla on kahdeksankerroksinen talo, jonka käytössä on nyt 50 autopaikkaa. Kaavamuutoksessa talolle on varattu 52 autopaikkaa, joista liiketilalle 2 autopaikkaa. Autopaikkojen sijoitus sallitaan tonttijaosta riippumatta. Tonttia laajennetaan, jolloin pääosa autopaikoista sijoittuu omalle tontille.

Samalla Virtakujan ja Uomarinteen välille kaavoitetaan jalankulku- ja pyöräilykatu, Uomapolku. Tällöin lähivirkistysalueelle varattu ulkoilureitti muuttuu katualueeksi ja nykyinen polku siirtyy koulutontilta tulevalle katualueelle. Tämä mahdollistaa koulutontin kehittämisen. Pikkukoulun tilalle rakennetaan kahdeksanryhmäinen päiväkotito.

Uomarinteen koulun tontilla tarkistetaan autopaikkamäärä, joka on nyt sidottu oppilasmäärään, vaikka kyseessä on alakoulu ja tontille on tulossa päiväkotito.

Kaavamuutos sisältää tonttijaon muutoksen.

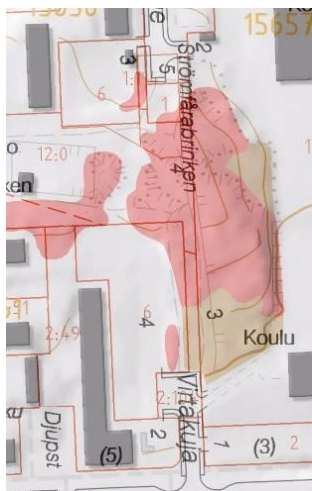
3. LÄHTÖKOHDAT



Lähiympäristön kerroslukuja, ilmakeku 2016.

TKa 25.9.2017

☙ Selvitys suunnittelualueen oloista



Maaperä.

Kallio. Moreeni.

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on aluekeskus ja tiivis 16 000 asukkaan kerrostaloalue.

Luonnonympäristö

Tonteilla on siirtokiviä ja sekapuustoa, ylemmällä osalla mäntyjä. Maaperä on täyttömaata, moreenia ja kalliota. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Virtakuja 2:n tontilla on vuonna 1971 valmistunut kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo (7 489 m²), jossa on 91 asuntoa ja liiketila.

Virtakuja 4:n tontilla on pysäköintipaikkoja ja luonnontilaista aluetta.

Uomarinteen koulun punatiiliset koulutalot ovat vuodelta 1975.

Naapuritonteilla on vaaleita asuinkerrostaloja pääosin 1970-luvulta. Alueella ei ole rakennusperintökohteita.

Kaupunkikuva

Lähialueella on erikorkuisia betonielementtikerrostaloja 1970-luvulta. Uomarinteen koulutaloissa ja Myyrmäenraitin itäpuolisissa kerrostaloissa on punatiilijulkisivuja.



Virtakuja päättyy nyt siirtokivilohkareisiin. Taustalla Uomarinne 5:n uusi kerrostalo.

TKa 2.5.2016

Virkistys

Virtakujan tontit rajautuvat Kuohupuistoon, jossa on leikkikenttä.

Palvelut

Myyrmäessä on aluekeskustasoiset palvelut. Virtakuja 2:n talossa on liiketila.

Liikenne

Autoliikenne: Virtakuja on lyhyt tonttikatu.

Joukkoliikenne: Louhelan rautatieasemalle on 500 metriä. Myyrmäntiellä on vilkas bussiliikenne.

Kevyt liikenne: Myyrmäessä autoliikenne ja kevyt liikenne on erotettu toisistaan. Virtakujalla on jalkakäytävät.

Pysäköinti: Virtakuja 2:n käytössä on nyt 50 autopaikkaa. Virtakujan katualueella on lisäksi 4 autopaikkaa.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäänneksiä.

Tekninen huolto

Virtakujalla on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, viemäri, hulevesiviemäri, sähkö, tietoliikenne).

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Sen vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +95,00 ja alin painetaso noin +82,00.

Jätevesiviemäröinti

Virtakujan eteläosassa oleva jätevesiviemäri johtaa jätevedet etelään Virtapuistossa kulkevaan runkoviemäriin. Runkoviemäriin jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle ja sieltä edelleen Hämeenkyän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.



Uomarinteen koulu on valmistunut 1975.

TKa 25.9.2017

Hulevedet

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäri- ja Vaskivuorentien pohjoispuolella Mätäojanlaaksoon, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halvasepikkä.

Kaava-alueella on asuinkerrostalo ja kaksi koulutaloa, joiden katot ovat läpäisemätöntä pintaa. Virtakujan katualueella ja koulun pysäköintialueella on läpäisemätöntä asfalttipintaa. Asuinkerrostalon pysäköintialueet ja koulun piha-alueet, jotka ovat sorapintaisia, ovat puoliläpäisevää pintaa. Asuinkerrostalon piha-alue ja sen pysäköintialueen ja koulun pihan välissä oleva metsäinen alue on läpäisevää pintaa. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan pääasiassa tonttien omien järjestelmien kautta hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäreissä vedet johdetaan Virtatieltä Myyrmäenraitin ja Ojapolun kautta junaradan itäpuolelle. Hulevedet puretaan Vaskivuorentien pohjoispuolella Mätäojanlaaksoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu: Lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta sekä opetus- ja kokoontumistiloilta 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

Tiemelu: Tiemelutaso on Uomarinteen koulun pohjoissivulla 55 – 60 dB (2016, päivällä), mikä edellyttää 30 dB ääneneristävyyttä.

Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

Maanomistus

Myyrmäen Huolto Oy, Asunto Oy Myyrinmutka / Sato Oy ja Vantaan kaupunki.

☙ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että pääkaupunkiseudulla varmistetaan riittävä asuntotuotanto ja että virkistysalueista muodostetaan yhtenäisiä kokonaisuuksia (VN 13.11.2008).

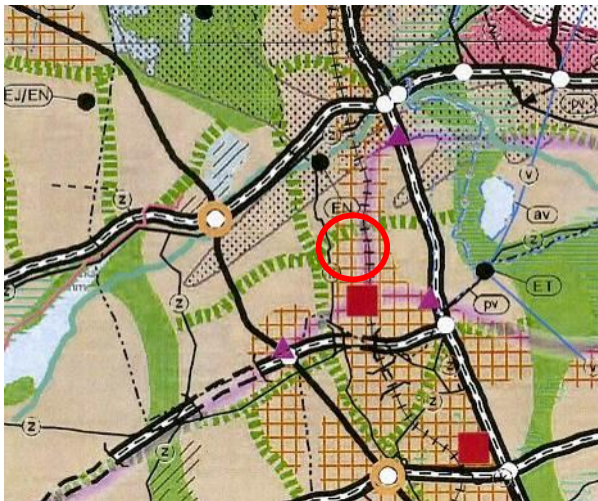
Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (14.12.2017).

=> Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) taajamatoimintojen aluetta ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) tiivistettävää aluetta.

=> Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



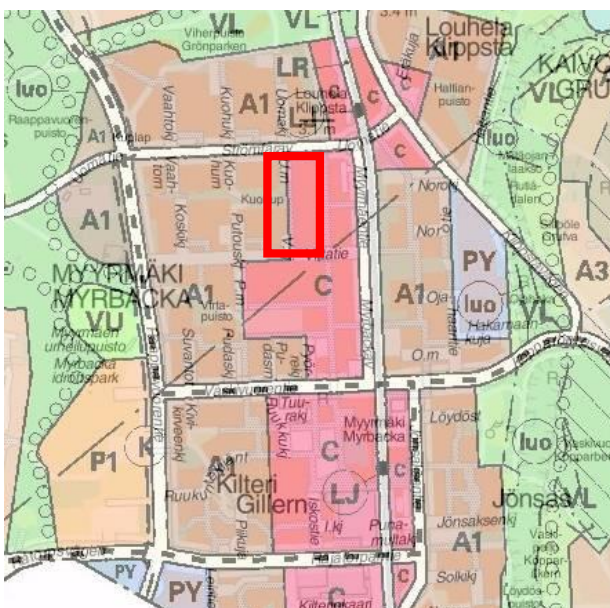
Uudenmaan maakuntakaava.

	Taajamatoimintojen alue.
	Tiivistettävä alue.
	Keskustatoimintojen alue.
	Merkitykseltään seudullinen vähittäis- kaupan suuryksikkö.
	Työpaikka-alue.
	Virkistysalue.
	Luonnonsuojelualue.
	Viheryhteystarve.
	Seutuliikenteen rata.
	Lentomelualue.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen.

=> Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



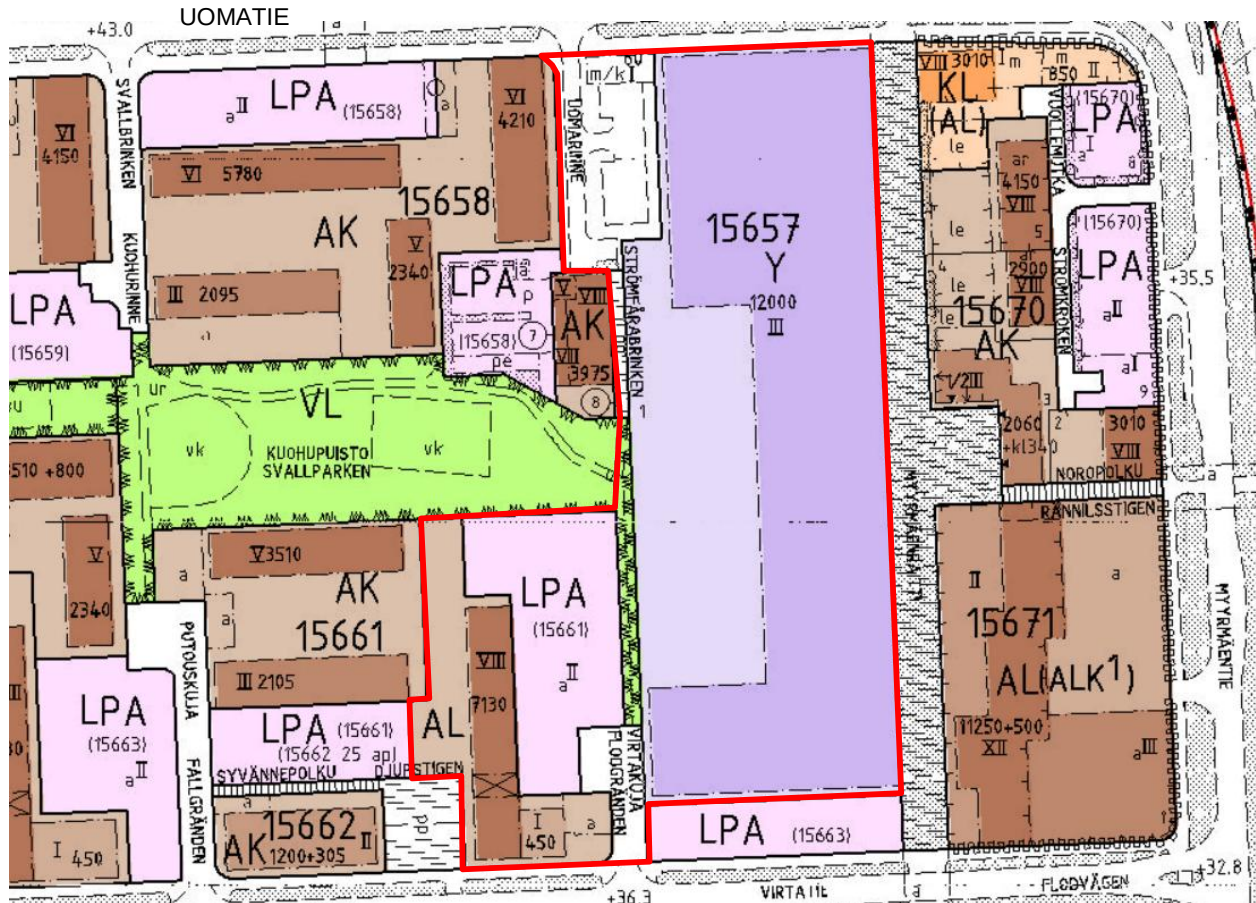
Vantaan yleiskaava.

	A1 Tehokas asuntoalue.
	A3 Pientaloalue.
	C Keskustatoimintojen alue.
	P1 Palvelujen alue.
	PY Palvelujen alue.
	VL Lähivirkistysalue.
	VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	(m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
	(LJ)- Joukkoliikenteen terminaali.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Voimassa olevat asemakaavat

- 001320 (Kv 20.10.1997) korttelissa 15661 ja Virtakujan katualueella.
- 002235 (Kv 15.6.2015) Kuohupuistossa sekä Uomarinteen ja Virtakujan katualueilla.
- 150100 (SM 21.5.1970) ja 000676 (Kh 25.1.1988) Uomarinteellä.
- 150300 (SM 19.6.1973) Uomarinteen koulun tontilla.



AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.		Katu.
AL	Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	pp	Kävely- ja pyöräilykatu.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	15661	Korttelin numero.
VL	Lähivirkistysalue.	VIII	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	7130	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
			 Kaavamuutosalueen raja.

Ajantasa-asemakaava.

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

Nykyiset asemakaavamääräykset Virtakuja2:n tontilla

- Asuinkerrostalojen korttelialueille saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä rakentaa lisäksi tiloja palvelutarkoituksiin kerrosalaltaan enintään 10 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta.
- Asuinkerrostalojen ullakolle saa rakentaa talon asukkaiden käyttöön tarkoitettuja sauna-, vaatehuolto-, ym. tiloja.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät
 - asunnot: 1 autopaikka / 80 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / asunto. Asuntojen autopaikoista on 80 % rakennettava heti. Loput 20 % on toteutettava tarpeen vaatiessa.
 - liiketilat: 1 autopaikka / 35 k-m².

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

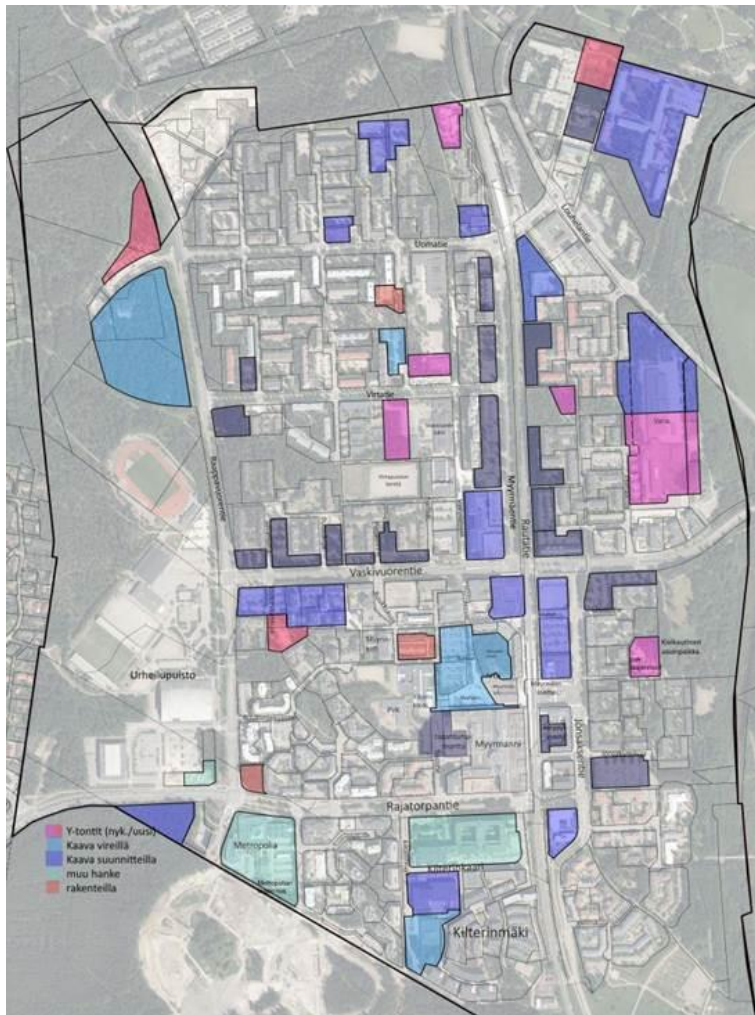
Kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle.
(Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Kaavoitetaan 320 000 k-m² ensi sijassa keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.
=> Kaava tuottaa uutta laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 5 660 k-m².
Hanke sisältää sekä vuokra- että omistusasuntoja ja kattokerroksissa yhteistiloja.

Myyrmäen kaavarunkoluonnos

Länsi-Vantaan ratakaupungin visiossa on nostettu esiin kolme alueen kannalta tärkeää aihetta: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki sekä mieleenpainuva kaupunkikuva. Näitä aiheita korostetaan ja tuodaan suunnittelussa esiin. Vision mukaan Länsi-Vantaan ratakaupunki on 1. viisaasti täydentyvä kaupunki, 2. oma-
leimainen ja turvallinen paikka asua, 3. sujuvaa ja kestävää liikkumista, 4. viihtyisää ja virikkeellistä ulkotilaa, 5. työtä ja palveluita lähellä. – Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 hyväksyi vision Myyrmäen kaavarungon suunnittelun pohjaksi.



Myyrmäen kaavarunkoluonnos.

Rakenteilla asumista, vanhusten
asumiskeskus, Metropolian laajennus
Suunnitteilla Colosseumille julkisem-
paa käyttöä, hotelli, asumista, liike-
tiloja

Vireillä 80 000 k-m², 1700 asukasta
Suunnitteilla, neuvottelut kesken
240 000 k-m², 4700 asukasta
Taloyhtiöiden parkkialueita ja muita
tutkittavia alueita 100 000 k-m², 2000
asukasta

Yhteensä noin 420 000 k-m², noin
8 400 uutta asukasta

Tavoitteet tehokkuudelle:
suurkorttelit & aluetehokkuus

- | | |
|--------------------------|--|
| Y-tontit (nykyinen/uusi) | |
| Kaava vireillä | |
| Kaava suunnitteilla | |
| Muu hanke | |
| Rakenteilla | |

Kaavarunkoa valmistellaan lautakun-
nan käsittelyyn helmikuussa 2018.

Johanna Rajala, syyskuu 2017



Suhde kaupunkirakenteeseen. Myyrmäessä on aluekeskustasoiset palvelut.

TKa 2017

[Rakennusjärjestys](#)

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

[Tonttijako- ja rekisteri](#)

Vantaan kiinteistörekisteri.

[Rakennuskiellot](#)

Ei ole.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 27.4.2016, näkymä Virtakujalta.

Vasemmalla Virtakuja 2, oikealla luonnosteltu Virtakuja 4:n uusi kerrostalo.

Optiplan Oy 22.4.2016

[Kaavamuutoshakemus](#)

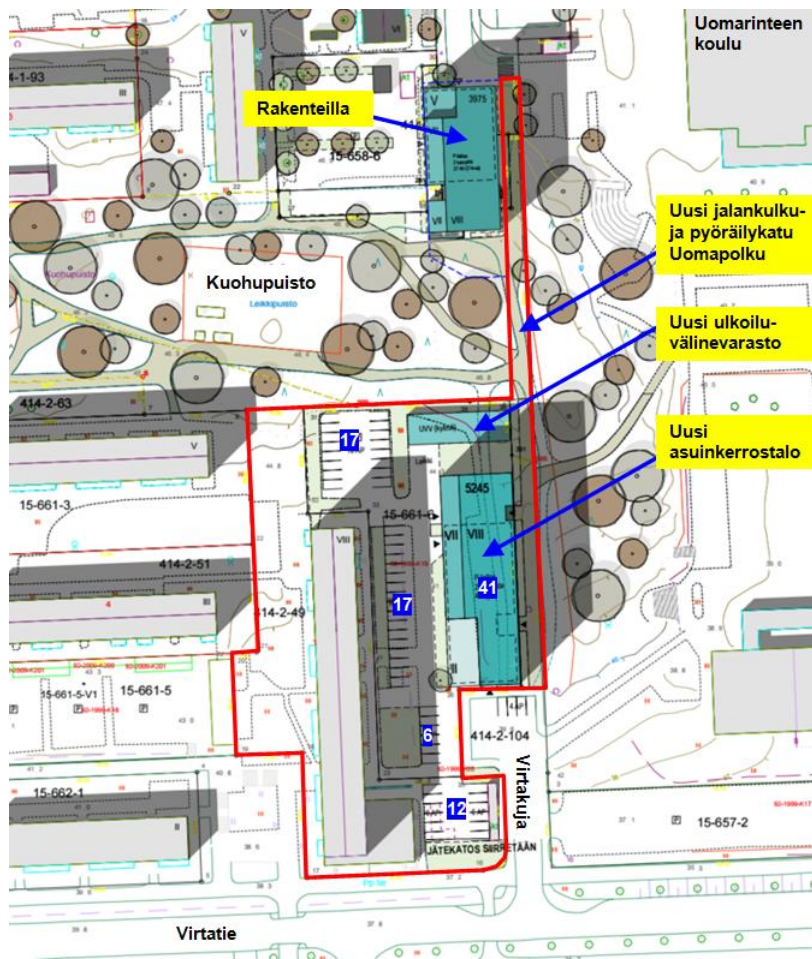
Myyrmäen Huolto Oy haki asemakaavamuutosta 11.3.2016 siten, että Virtakuja 4:n pysäköintitontille rakennetaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Hakemusta on perusteltu Uomarinteelle valmistuneella samankorkuisella rakennuksella ja että kaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen täydentämisen ja asuntotuotannon lisäämisen nykyisen raideliikenneverkon lähialueella.

[Ennakkoneuvottelut](#)

Sato Oy neuvotteli kaavamuutoksesta 1.6., 8.9., 21.10. ja 7.12.2015.

[€ Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus](#)

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 27.4.2016, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 31.5.2016 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 7.5.2016.
- *Kaavatilaisuus* järjestettiin Virtakujan kääntöpaikalla 11.5.2016 klo 17.00.
- *Aluearkkitehti* oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- *Osallisia* kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 27.4.2016, asemapiirros. Optiplan Oy 22.4.2016

- ☐ Kaavamuutosalue.

Virtakuja 2, alustava luonnos

Rakennettu kerrosala 7 489 k-m2.
Saton selvityksen mukaan nyt
käytössä 50 ap + liiketiloille 2 ap.
omalle tontille 12 ap
Virtakuja 4:n tontille 40 ap
yhteensä 52 ap
Lisäksi katualueella on 4 vieras-
paikkaa.

Virtakuja 4, alustava luonnos

Rakennusoikeuskerrosala 5 245 k-m2. Lisäksi saa rakentaa

- porrashuoneiden 15 m2/kerros/ porrashuone ylittävä osuus
- yhteistilat, varastot, tekniset tilat, autohallit
- ulkoseinien 250 mm ylittävä osuus

Autopaikanormi (2013) 1 ap / 130 k-m2 $\Rightarrow 5\,245 \text{ k-m2} / 130 = 41 \text{ ap}$ autohallissa.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 9.5.2016:
 - **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapelin sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.
 - **Kaukolämpöverkko:** Ei huomautettavaa.
2. Kaavatilaisuus Virtakujan kääntöpaikalla 11.5.2016 klo 17.00 – 18.30:

Paikalla oli aluearkkitehti, Saton edustaja Antti Laine ja 7 osallista. Osalliset kiinnittivät huomiota Virtatien läpiajoon ja ajonopeuksiin. Säilyvätkö nykyiset pysäköintipaikat (kyllä, mutta alue järjestellään uudelleen). Hiekkapäälysteinen pysäköintikenttä on "huonossa hapessa" ja pölyää. Pysäköintikenttä järjestellään uudelleen ja päällystetään uudisrakentamisen yhteydessä. Katsottiin, mihin uusi talo sijoittuu tontilla. Kysyttiin, voiko enää vaikuttaa. Aluearkkitehti kertoi kaupungin asuntorakentamistavoitteet. Todettiin, että puita joudutaan kaatamaan, mutta rakennuspaikan kohdalla ei ole hienoja puita karun maaperän vuoksi. Tontilla ei ole inventoituja luontokohteita. Sato on korjannut Virtakuja 2:n julkisivut, myös sisätilojen korjausta toivottiin. Samoin Putouskuja 7 on peruskorjattu. Ehdotettiin, että uutta taloa siirretään pohjoisemmaksi niin, että Virtakujan päässä olevat siirtolohkareet säilyisivät. Tällöin ulkoiluvälinevarasto voitaisiin rakentaa taloon kiinni. Ulkoiluvälinevarasto sijoittuu tontin korkeimpaan osaan kallioalueelle. Polkupyöräpaikkoja on nyt liian vähän. Paikalla havaittiin, että tontin pohjoisosaa käytettiin auringossa istuskeluun ja siirtolohkareita kipeilyyn. Todettiin, että Virtakujalta Uomarinteelle menevä kävelytie on yleensä vilkkaassa käytössä, mutta ei nyt rakennustyömaan vuoksi. Tontin rinne on osa laajempaa mäkeä, alkuperäistä Myyrmäkeä.



Virtakuja päässä olevat siirtolohkareet.

TKa 2.5.2016

=> Taloa on siirretty pohjoisemmaksi, niin että siirtolohkareet säilyvät. Varastot sijoitetaan talon sisään. Leikki- ja oleskelupaikka sijoittuu tontin aurinkoiseen pohjoisosaan.

3. Asukas A, 16.5.2016:

Pidän lähtökohtaisesti Myyrmäen täydennysrakentamisen näkökulmasta myönteisenä uutta kerrostalohanketta Virtakuja 4:n parkkialueelle. Kiitokset luonnoksen selkeydestä.

Muutama kommentti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn luonnokseen liittyen:

- Rakennuksen julkisivu Virtatien suuntaan tulisi olla luonnoksessa esitettyä tasokkaampi. Luonnospiirroksessa uudisrakennuksen seinässä on näkyvissä elementtisaumat ja valkoinen julkisivu Virtatien suuntaan on varsin ankea. Koska alueen vanhemmasta 70-luvun rakennuskannasta talojen elementtisaumat on rapattu viimeinkin kokonaisuudessaan piiloon, niin niitä ei tule olla myöskään uudisrakentamisessa!

- Onko pohdittu vaihtoehtoa sijoittaa suunniteltu uusi rakennus hieman pohjoisemmaksi nykyisen parkkikentän pohjoisreunaan alkamaan paikasta johon nyt luonnoksessa on piirretty ulkoiluvälinevarasto? Luonnoksen kuvan perusteella Virtakuja 2:n ja 4:n talot näyttäisivät vierekkäin sijoiteltuna muodostavan talviaikaan pahimmillaan kolkon Pruittlgoe-maisen korkeiden ja leveiden talojen tuulitunnelin. Mikäli uusi 8-kerroksinen asuintalo olisi hieman pohjoisempaan, ei vaikutelma olisi ehkä aivan yhtä tyly.

=> Julkisivuja on kehitetty ja väritystä on lisätty. Elementtisaumoja häivytetään. Rakennusta on siirretty pohjoisemmaksi. Varastot sijoittuvat rakennuksen sisään.

4. Asukas B, 23.5.2016:

--- asukkaana haluaisin tuoda esiin uudisrakennuksen varjostavan vaikutuksen, varsinkin talviaikaan jolloin Myyrmäentien varren korkeasta rakentamisesta johtuen aurinko pääsee paistamaan lähinnä Virtatien kohdalla olevasta kuilusta talon yläpäähän (E-rappu). Eli jos uudisrakennus tulee esitettyyn paikkaan, käytännössä E:n alempiin kerroksiin ei paista koskaan aurinko uudisrakennuksen ja takapihalla olevien suurten kuusien takia.

Tämä pystyttäisiin välttämään mikäli talo rakennettaisiin tontin pohjoislaitaan, eli noin 20m ylemmäs tontilla, ja ulkoiluvälinevarasto sijoitetaan pohjoislaidan sijaan tontin etelälaitaan.

=> Taloa on siirretty pohjoisemmaksi. Varastot sijoittuvat talon sisään.



Rakennuspaikka, Virtakuja 4:n tontin yläosaa. Kallio on lähellä maan pintaa.

TKa 2.5.2016

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 26.5.2016:

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäen aluekeskukseen kulkevien linja-autojen palveluverkko ulottuu lähes koko Vantaan alueelle, Helsinkiin matkustaville on tarjottu tiheä junaliikenne Louhelan ja Myyrmäen asemilta. Kävelymatka rautatieasemille on muutama sata metriä.

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta saadaan lisää käyttäjiä jo olemassa oleville palveluille.

Uomapolun rakentaminen on todella positiivinen muutos kevyen liikenteen näkökulmasta, muutoksella avataan uusi yhteys pyöräilijöille ja jalankulkijoille Virtatien ja Uomatien väliin, mikä saattaa edistää alueen kevyen liikenteen kasvua ja henkilöautoilun vähenemistä.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

6. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 30.5.2016:

Ei huomautettavaa.

7. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry, 30.5.2016:

Lähtökohtien nykytilanteessa todetaan: "Alueella ei ole inventoituja luontokohteita eikä kulttuurikohteita." – Kuitenkin Virtakujan päässä, uudisrakennuksen eteläpään kohdalla sijaitsee kaksi maisemassa hyvin näkyvää kookasta siirtolohkaretta toisiinsa nojaten. Tällä hetkellä lohkarit ovat nuorten puiden alla hieman kätkössä. Lohkareita ei ole merkitty Vantaan luonnonmuistomerkkeihin, mutta paikallisesti ne ovat edustavannäköiset. Lohkareista pohjoiseen on kookasta kivikkoa mäen laelle asti, mutta nuo kaksi noin nelimetristä ovat maiseman monimuotoisuudessa ja elävöittämisessä merkittävimmät.

Selostuksen havainnekuvassa kivet on poistettu talon tieltä.

SLL Vantaa esittää, että nuo kaksi isoa siirtolohkaretta jätetään paikoilleen ja taloa lyhennetään muutama metri eteläpäästä, tai se siirretään kiinni uuteen ulkoiluvälinevarastoon. Pohjoispuolen Kuohupuistoa ei pidä pienentää. Uusi "Uomapolku" tulee ehdottomasti toteuttaa pohjoisessa Uomarinteelle saakka.

=> Taloa on siirretty pohjoisemmaksi, jolloin siirtolohkarit säilyvät. Varastot on sijoitettu talon sisään. Uomapolku rakennetaan Uomarinteelle saakka. Kuohupuisto ei pienene.



Kuohupuiston leikkipaikka.

TKa 2.5.2016

8. Asukas C, 31.5.2016:

1. Virtatie on ns. *koulutie* ja tämä pitäisi ehdottomasti ottaa huomioon tällaista muutosta suunniteltaessa. Nyt Uomarinteen koulu on aivan suunnitellun kohteen vieressä ja Virtakujaa pitkin ja sen yli kulkee päivittäin satoja pieniä koululaisia. Suunnitelma toteutessaan kasvattaa huomattavasti Virtakujan liikennettä ja tämä tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Mikä suunnitelma toteutuu, Virtakujan alkuun tai aivan Virtakujan ja Virtatien risteyksen tuntumaan on saatava *hidaste*, jotta Virtatien ja mahdollisen uuden kerrostalon myötä lisääntyvä liikenne saadaan rauhoitettua. Uomarinteen koulu on iso alakoulu, joten kyseessä on satoja perheitä koskeva huoli turvallisesta koulumatkasta.

2. Onko varmasti selvitetty, että alueella oleva siirtolohkare ei ole suojelukohde? Tämä tulisi varmistaa, ettei tule tehtyä ratkaisuja, jotka osoittautuvat peruuttamattomiksi. Mielestäni siirtolohkare pitäisi joka tapauksessa pyrkiä säilyttämään alkuperäisen Myyrmäen omaleimaisena merkinä. Jos siis kohteeseen on pakko ympätä kerrostalo, niin eikö mitenkään ole mahdollista suunnitella sellainen talo, joka säilyttäisi tämän maamerkin?

=> 1. *Virtatien katujärjestelyjä suunnitellaan Myyrmäen kaavarungon yhteydessä.*

2. *Siirtolohkareta ei ole suojeltu, mutta se säilyy, koska taloa siirretään pohjoisemmaksi.*

9. Vantaan kaupunginmuseo, 31.5.2016, kirjattu 1.6.2016:

Ei huomautettavaa. Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja arkeologia kohteita eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Koulutontin asuntorakentamismahdollisuuden selvittäminen

Kysymykseen, rajoittaako Virtatie 4:n rakentaminen koulutontin rakentamismahdollisuuksia tulevaisuudessa, laadittiin luonnos, kuinka koulutontin eteläosa on rakennettavissa asumiseen, kun Uomarinteen pikkukoulu on purettu. Luonnoksessa todettiin, että koulutontin eteläosaan ja Myyrmäen huollon pysäköintitontille voitaisiin sijoittaa asuntorakentamista yhteensä 11 000 k-m².

Koulutontin eteläosaan on kuitenkin nyt vireillä päiväkotihanke (luonnos sivulla 28).



Tutkielma, jossa koulutontin eteläosaan rakennettaisiin tulevaisuudessa kerrostaloja 11 000 k-m², autopaikat pysäköintitalossa 85 kpl. Luonnos osoittaa, että rakennushake ei estä koulutontin kehittämistä tulevaisuudessa asumiseen. Optiplan Oy 16.6.2016.

☙ Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen uusittiin, koska taloa oli siirretty pohjoisemmaksi ja sen koko oli kasvanut.

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 5.9.2017, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 5.10.2017 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 9.9.2017.
- *Kaavatilaisuus* järjestettiin Virtakujan kääntöpaikalla 19.9.2017 klo 17.00 – 17.30.
- *Aluearkkitehti* oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- *Osallisia* kaavoituksessa olivat kaavamuutoksen hakija Myyrmäen Huolto Oy, Sato Oy, NCC Rakennus Oy, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijat, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

10. Osallistuminen Virtakujan kääntöpaikalla, 19.9.2017:

Paikalla oli kuusi osallista ja aluearkkitehti, joka esitteli suunnitelmaa ja muutoksia aiempaan verrattuna. Yksi asukas piti uudisrakennusta rumiluksena. Lisäksi ihmeteltiin parkkipaikkojen vähenemistä pihalta. Siirtokivien säilymiseen oltiin tyytyväisiä. Esitettiin, että tiedotus pitäisi olla myös englanniksi, kuten Espoossa.

=> *Julkisivuväritystä on kehitetty. Nykyisten asukkaiden autopaikat 50 kpl säilyvät.*

11. Vantaan kaupunginmuseo, 29.9.2017:

Ei huomautettavaa.



Kuva osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.9.2017, suhde ympäristön rakentamiseen. Uudisrakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle. Polku Virtakujalta Uomarinteelle säilyisi nykyisellä paikallaan, jolloin koulutontti pieneneisi. Polku kulkee nyt koulutontin kautta. / Optiplan Oy 25.8.2017

12. Vantaan Energia, 3.10.2017:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen mukaisesti. Käytössä olevia pienjännitekaapeleita ei suunnittelualueella sijaitse. Vantaan Energia Sähköverkot haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Jos maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti.
- **Kaukolämpöverkko:** Ei huomautettavaa.

=> Kaapelit ilmenevät kaupungin johtokartalta.

13. Vantaan kaupungin tilakeskus, rakennuttaja-arkkitehti Aulikki Korhonen, 5.10.2017: Uusi tontti muodostettaisiin osittain myös Uomarinteen koulun Y-tontista 15657.

Uomarinteen koulun laajennuksen suunnittelussa vuosina 2016 – 2017 on tullut esiin, että koulun tontti laajennuksen ohella tarvitaan koululaisten ulkoilu- ja välituntikäyttöön. Koululle varattu tontin osa on jo nyt tähän tarkoitukseen liian pieni.

Lisäksi tontin eteläosan käyttö on osittain avoin: tontin eteläpäässä on tällä hetkellä Uomarinteen koulun niin kutsuttu pikkukoulu, jonka paikalle tulee mahdollisesti päiväkotia. Myös tontin eteläosan mitoitus on erittäin tiukka ja tontin pienentäminen voi rajoittaa tulevia käyttömahdollisuuksia.

Nykyisen koulurakennuksen toiminnan ja tontin tulevan käytön kannalta Uomarinteen koulutontin pienentäminen asuntorakentamisen takia ei ole toivottavaa.

=> *Koulun ja päiväkodin toimintaedellytysten turvaaminen myös tulevaisuudessa on ensisijaista, joten Uomapolku siirretään asemakaavan mukaiselle paikalleen eikä Y-tontti pienene. Tästä on neuvoteltu tilakeskuksen, sivistystoimen, kuntatekniikan keskuksen ja Länsi-Vantaan asemakaavayksikön kesken 19.12.2017. Kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen vuoksi annetaan rakennustyön alkamista ajoittava kaavamääräys. Koulutontin pysäköintinormiksi tarkistetaan 1 ap / 200 k-m².*

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Vertailu ylemmän asteiseen kaavoitukseen

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden asuntotuotantotavoitteen, maa-kuntakaavan ja yleiskaavan tiivistämistavoitteiden ja kaupungin maapoliittisten linjausten asuntotuotantotavoitteiden mukainen. Rakennushanke on huomioitu myös Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa.

Muut tavoitteet

Koulutontin toimintaedellytysten turvaaminen on ensisijaista, joten Uomapolku siirretään pois koulutontilta. Virtakujan pohjoispäässä olevat siirtolohkareet säilytetään. Kaavan laadullisena tavoitteena on Vantaan arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015).

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asumis-asioiden päällikkö *Tomi Henriksson*, asemakaavasuunnittelija *Johanna Rajala*, lupa-arkkitehti *Sampo Sälevara*, maisema-arkkitehdit *Laura Muukka*, *Elina Ekroos*, *Heidi Burjam*, viheraluesuunnittelija *Satu Nätyntki*, hankepäällikkö *Eija Kivineva*, rakennuttaja-arkkitehti *Aulikki Korhonen*, strategia-asiantuntija *Laura Malinen*, suunnittelija *Päivi Riehungangas*, kadunsuunnittelupäällikkö *Olli Lappalainen*, liikenneinsinöörit *Pirjo Salo*, *Jaana Virtanen*, *Teemu Vihervaara*, suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*, alueinsinööri *Mikko Kettunen*, kaupungininsinööri *Henry Westlin*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnitteluavustaja *Marko Hoffren*.

Sato Oy:tä edustivat *Antti Laine* ja *Maarit Tuomainen*.

NCC Rakennus Oy:tä edustivat *Ilkka Alvoittu* ja *Martta Kyllönen*.

Hakijan arkkitehtikonsulttina toimi Arkkitehtitoimisto Optiplan Oy / *Julius Jääskeläinen*.

Hanketta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 27.4.2016, 8.6.2016, 13.6.2017 ja 10.1.2018, hakijan ja kaupungin suunnittelijoiden kanssa kokouksissa 14.8., 30.10. ja 27.11.2017 sekä sähköpostitse. Uomapolusta pidettiin erillinen kokous 19.12.2017.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Näkymä Virtakujalta. Vasemmalla nykyinen Virtakuja 2, oikealla uusi kerrostalo Virtakuja 4.
Optiplan Oy 27.11.2017

Kaavan tarkoituksena on kerrostalon rakentaminen pysäköintitontille.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi annetaan 5 660 k-m². Suurin kerrosluku on kahdeksan. Pysäköinti sijoittuu osin talon sisään ja osin nykyisille pysäköintikentille.

Virtakujalta Uomarinteelle rakennetaan kävely- ja pyöräilykatu nykyisen viheryhteyden kohdalle, jolloin polku siirretään uudisrakennuksen viereen. Tällöin koulutontti ei pienene.

Kaavaratkaisun perustelu

Kaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteiden mukainen. Tontti sijaitsee 500 m Louhelan ja 850 m Myyrmäen rautatieasemilta, joten tontin tehokas rakentaminen on perusteltua.

Rakennettu ympäristö

Tontille rakennetaan kahdeksankerroksinen asuintalo, jonka ylimmissä kerroksissa ovat saunatilat ja yhteisterassit. Autopaikat sijoitetaan talon sisälle kellariin ja 1. kerrokseen sekä pihalle vanhan ja uuden kerrostalon väliin. Ulkopysäköintialueen reunat istutetaan. Tontin pohjoisosaan rakennetaan leikki- ja oleskelualue, jonka pohjoispuolelle voidaan sijoittaa mahdollisesti tarvittava erillinen varastorakennus. Jätehuolto sijoittuu Virtakujan viereen uuteen aitaukseen.

Luonnonympäristö

Tontilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Virtakujan päässä olevat kaksi siirtolohkareta säilytetään jonkin verran siirrettyinä. Tontti liittyy puistoon.



Näkymä idästä Uomarinteen koulun tontilta. Vasemmalla Virtakuja 2, oikealla uudisrakennus Virtakuja 4. Uuden talon julkisivu itään on nelivärinen. / Optiplan Oy 6.11.2017

Liikenne

Uusien asuntojen osalta sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 ajalle 1.1.2014 – 31.12.2018 ja alle 1 km etäisyydelle Myyrmäen asemasta asumiselle hyväksymää pysäköinnin kokeilunormia 1 ap / 130 k-m². Kokeilunormin tavoitteena on kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen.

Virtakuja 2:n osalta nykyinen autopaikkamäärä 50 kpl säilyy. Nykyisille liiketiloille varataan 2 autopaikkaa. Autopaikkoja saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta.

Mitoitus

Tontille saa rakentaa uutta asumista 5 660 k-m², mikä tuottaa 114 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 43 h-m² ja huoneistoalat 27 – 90 h-m². Bruttoala 7 741 br-m² sisältää myös yhteistilat, autohallit, varastot ja tekniset tilat.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat rajataan luonnosten mukaisiksi. Kaavassa annetaan määräyksiä rakennustavasta ja siirtolohkareiden säilyttämisestä.

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydestä lentomelua vastaan määrätään rakennusjärjestyksessä.

Nimistö

Uomarinne / Strömfårabrinken (1968) ja *Virtakuja / Flodgränden* (1968) liittyvät Mätäojasta johdettuun vesiaiheeseen. Virtakujalta Uomarinteelle menevän jalankulkukadun nimeksi annetaan *Uomapolku / Strömfårabrinken* (Nr 9.11.2015). Sen vieressä on Uomarinteen koulu.



Näkymä Kuohupuiston suunnasta. Rakennuksen pääty on kaksivärinen. Tontti istutetaan rehevästi.



Julkisivut itään Uomarinteen koulutontin suuntaan. Uomapolulle päin rakennuksessa on neljä värisävyä.



Etelään.
Optiplan Oy 6.11.2017



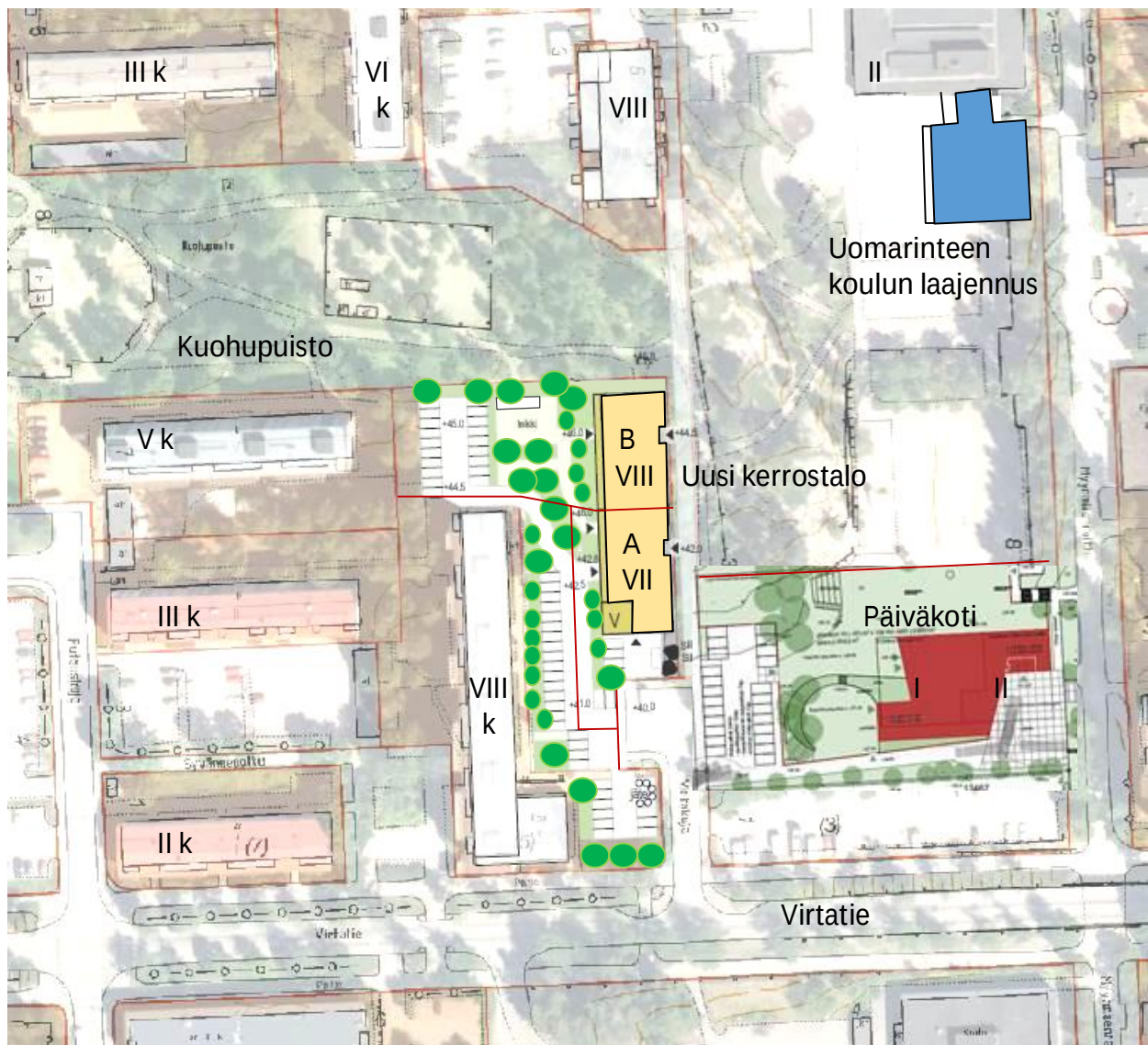
Länteen.



Pohjoiseen.

Kaavamuutoksen merkittävät vaikutukset

- *Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen*
Pysäköintitontti rakennetaan asuintontiksi, mutta nykyiset autopaikat eivät vähene. Uomapolku siirretään kaavan mukaiselle paikalleen, jolloin Y-tontti säilyy nykyisen kokoisena.
- *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*
Kaupunkirakenne tiivistyy. Muutos on visualisoitu havainnekuvin.
- *Vaikutukset luontoon ja maisemaan*
Tontilla olevaa luonnonympäristöä muuttuu osin rakennetuksi ympäristöksi. Virtakujan päässä olevat siirtolohkareet säilytetään ja siirretään tontin puolelle. Jalankulkukatu rakennetaan kaavan mukaiselle paikalleen. Tontille istutetaan rehevästi pihakasvillisuutta.



Uusi asuinrakennus, Virtakuja 4: Optiplan Oy 27.11.2017, täydennys TKA

Uomarinteen koulun laajennus, tarveselvitys-hankesuunnitelma, tontinkäyttöluonnos, Kh 23.5.2016.

Virtakujan päiväkoti, Virtakuja 3: Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy 22.6.2016.

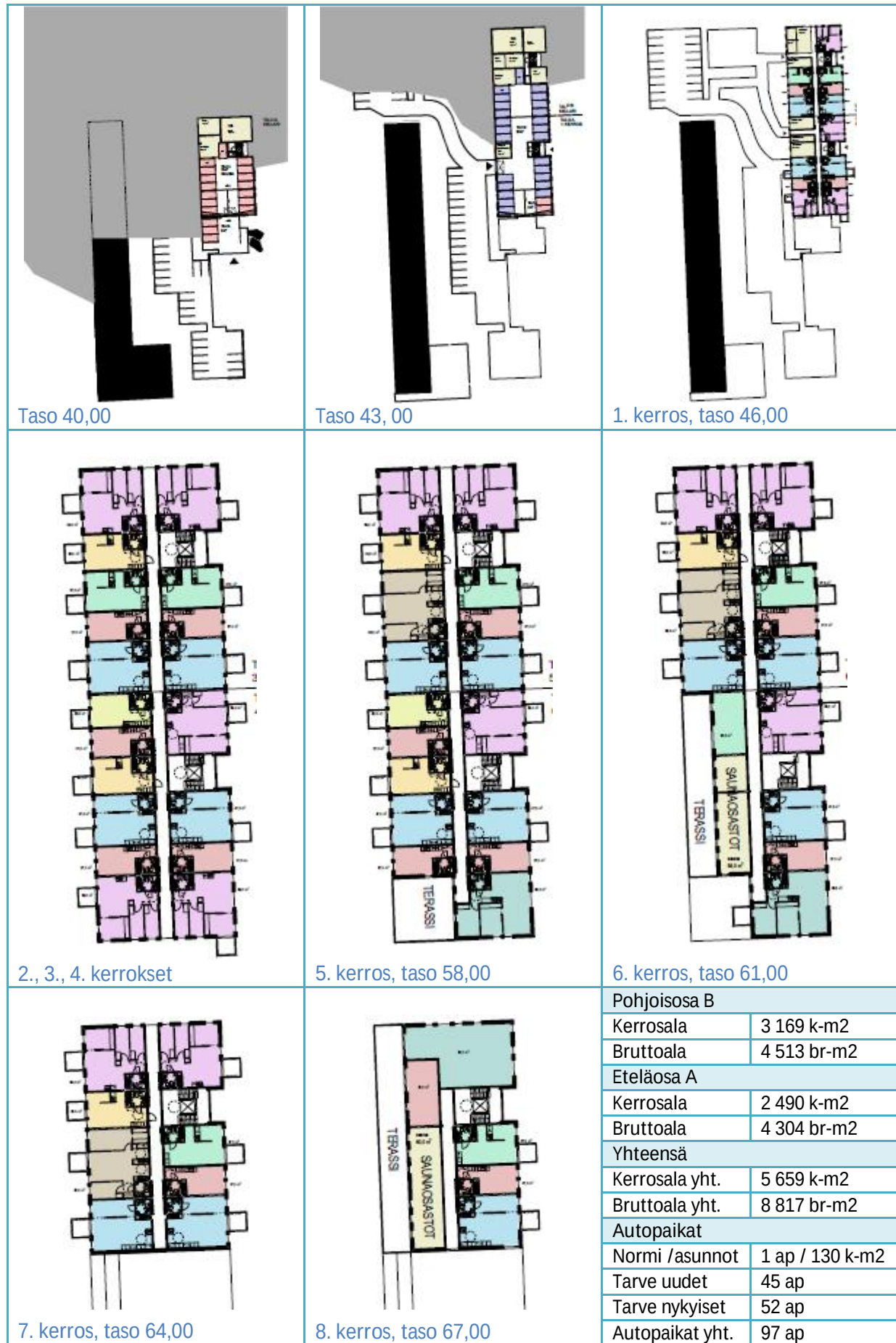
Uudisrakennushankkeiden suhde toisiinsa ja lähiympäristöön, asemapiirros.

Liikenteelliset vaikutukset

Vanhan talon autopaikat eivät vähene. Uudelle talolle varataan 1 ap / 130 k-m² eli 45 ap (0,39 ap/asunto), joten kaikille asunnoille ei varata autopaikkaa. Kaavamuutos lisää autoliikennettä noin 135 ajon/vrk, mikä ei vaikuta merkittävästi katuliittymien toimivuuteen. Virtakujan tuleva liikennemäärä on noin 590 ajon/vrk, kun päiväkotikin (8 ryhmää, 128 lasta) on rakennettu. Kaupunginosassa on aluekeskuksen palvelut, tontti sijaitsee lähellä rautatieasemia, Myyrmäentiellä on erinomaiset bussiyhteydet ja Myyrmäessä toimii autonvuokraamo, joten oma auto ei ole välttämätön.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos tarjoaa uusia esteettömiä vuokra- ja omistusasuntoja 114 kpl, joille on kysyntää. Huoneistojen keskikoko on 43,4 h-m². Vantaan asutokunnista on yhden hengen talouksia 38 % ja kahden hengen talouksia 33 % (2015), joten suunnitelma vastaa kaupungin väestörakenteeseen kerrostaloasumisen osalta.



Uudisrakennuksen pohjakaaviot. / Optiplan Oy 27.11.2017

Asunnot ja autopaikat

Huoneistojakauma					Autopaikkojen sijoittuminen	
Asuntotyyppi	Huoneisto-ala h-m2	Talo A kpl	Talo B kpl	Yhteensä kpl	AL-korttelin autopaikat (Virtakuja 2)	
1 h + kt	27,0	15	12	27	Tarve 52 ap, perustuu nykytilanteeseen omalla tontilla	29 ap
	30,5	5	–	5	AK-tontilla B	19
	32,5	–	1	1	AK-tontilla A	4
	33,5	4	6	10	AK-korttelin tontin A autopaikat	
	37,0	–	12	12	Tarve 2490 / 130 => 20 ap	17
2 h + kt	47,5	11	15	26	hallissa omalla tontilla	
3 h + kt	65,5	–	3	3	maantasossa omalla tontilla	3
	66,5	2	–	2	AK korttelin tontin B autopaikat	
	90,0	–	1	1	Tarve 3170 / 130 => 25 ap	9
4 h + kt	59,0	14	13	27	hallissa omalla tontilla	
Yhteensä h-m2		2173,0	2773,5	4946,5	hallissa tontilla A	16
Yhteensä kpl		51	63	114	Yhteensä ap	97

Viherkerroinlaskenta

	Virtakuja 2	Virtakuja 4	Kokonaisuus
Uudisrakentamiskohde	Ei	Kyllä	Kyllä
Maankäyttö	Asuinalue	Asuinalue	Asuinalue
Pihatyyppi umpikortteli	Ei	Ei	Ei
Kansipihan osuus alle 25 %	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Onko tontilla mahdollisuus liittyä erillisviemäröintiin?	Kyllä	Kyllä	Kyllä
Onko alle 50 m tontista luonnonkasvillisuudesta muodostuvaa viherkäytävää?	Puisto	Puisto	Puisto
Onko läpäisemätön maaperä/pohjavesi keskimäärin vähintään 100 cm maanpinnan alapuolella?	Ei	Ei	Ei
Onko tontilla tilaa vieviä uusiutuvan energian tuotantoratkaisuja?	Ei	Ei	Ei
Tontti	15-661-1	15-661-6	Molemmat
Tontin pinta-ala m2	4 007	3877	7 884
Rakennusten peittopinta-ala m2	1 321	1082	2 403
Kerrosala k-m2	7 489	5659	13 148
Rakennusten peittopinta-ala suhteessa tontin pinta-alaan	0,33	0,28	0,30
Säilytettävät hyväkuntoiset isot puut (ä 25 m2) kpl	24	–	24
Säilytettävät siirtolohkareet m2	–	22	22
Istutettava isoksi kasvava puu (yli 10 m, ä 25 m2) kpl	–	13	13
Istutettavat isot pensaats (ä 3 m2) m2	–	15	–
Istutettavat pensaats (ä 1 m2) m2	–	–	15
Nurmikko m2	1 377	864	2 241
Läpäisevät pinnoitteet (sora, hiekka, kivituhka)	–	416	416
Viivytyskaivanto tai säiliö (maalainen) m3	–	23,5	23,5
Bonuspisteet			
- Varjostava isokokoinen puu etelä- tai lounaispuolella	1	1	1
- Yhteiskäytössä oleva kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta	–	1	1
Viherkerroimen tavoitetaso	0,8	0,8	0,8
Viherkerroin = Pisteytetty viherpinta-ala / Kokonaispinta-ala	1,1	0,7	0,8

Laskenta on tehty nykytonteille. Autopaikkoja sijoitetaan tonttijaosta riippumatta. Siksi kumpaakin tonttia on tarkasteltava viherkerroinlaskelmassa kokonaisuutena.



Vesihuollon esisuunnitelma.

Elina Kettunen 8.12.2017

Tekninen huolto

Vesihuolto

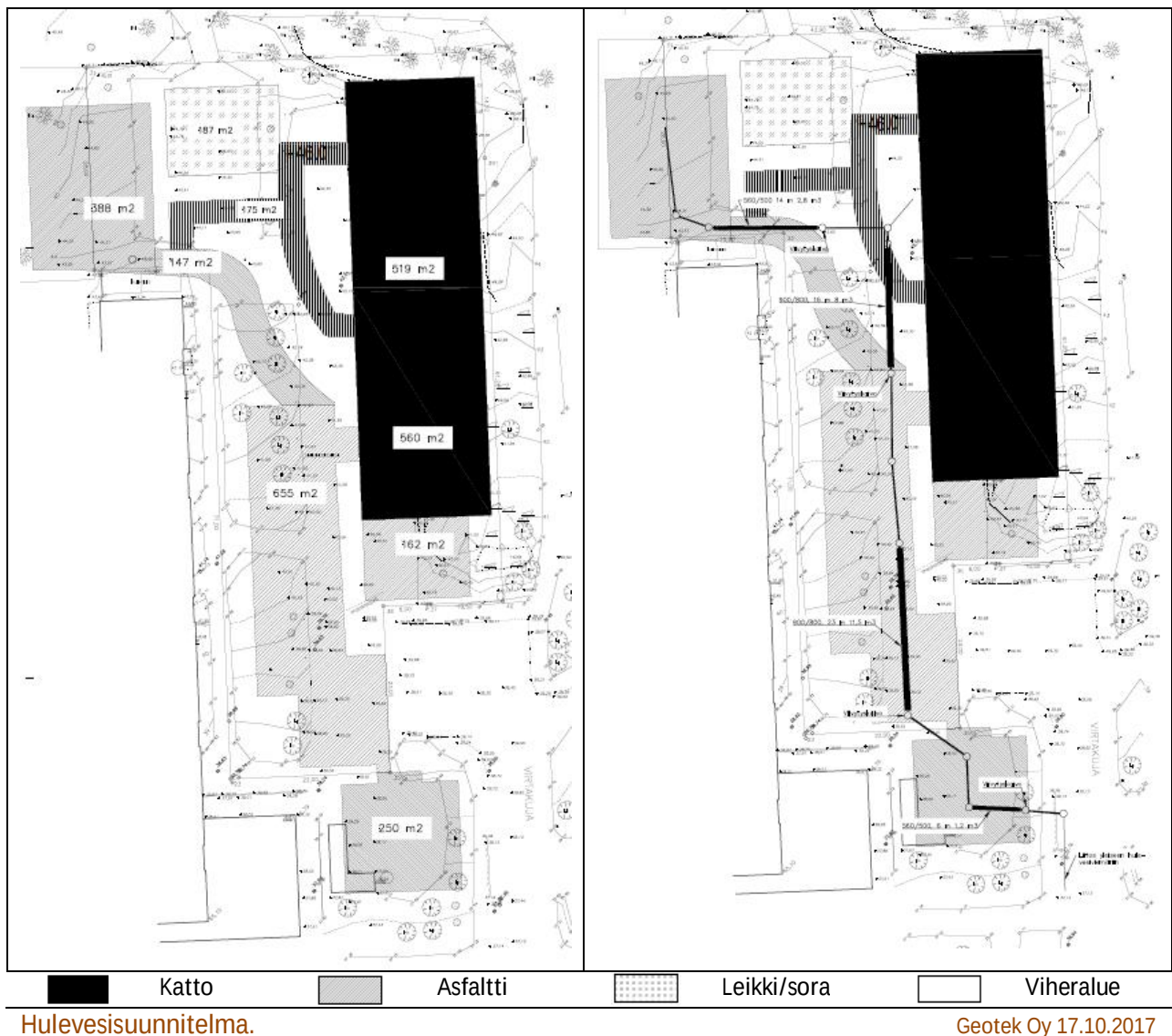
Kaavamuutoksen myötä vesihuoltoverkostoa tulee laajentaa Virtakujalla. Uutta vesi-johtoa ja jätevesiviemäriä tulee rakentaa noin 40 m ja uutta hulevesiviemäriä noin 22 m. Rakennus saattaa vaatia kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tämä tulee varmistaa rakennussuunnitteluvaiheessa, kun HSY antaa viralliset painetasot. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 31 000 €.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään vesiä viivytettävän maanalaisissa viivytysputkissa. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnitteluun. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesien hallintarakenteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä sorapintainen pysäköintialue sekä puistokaistale muuttuvat asuinrakennusten tonteiksi ja kaduksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömäksi pinnaksi. Samassa yhteydessä nykyisen asuinkerrostalon pysäköintiä järjestellään uudelleen ja pysäköintialuetta laajennetaan nykyisille tontin viheralueille. Samalla pysäköintialue myös asfaltoidaan. Nämä kaikki toimenpiteet lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää ja kasvattavat siten muodostuvien hulevesien määrää.

Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Viivytys tullaan toteuttamaan maanalaisin viivytysrakentein, koska maanpinnalla ei ole tilaa hulevesien käsittelylle. Kaavan yhteydessä laadittu hulevesien hallintasuunnitelma toimii perustana rakennuslupavaiheen tarkemmalle suunnittelulle. Rakennuslupaa haettaessa on laadittava hulevesisuunnitelma, joka tarkastetaan kuntatekniikan keskuksessa.



Geotek Oy 17.10.2017

Hulevesisuunnitelman tiivistelmä

Tontille rakennetaan 7- ja 8-kerroksiset asuinkerrostalot ja asfaltoitavat paikoitusalueet. Rakentamisen seurauksena tontin vettä läpäisemättömän pinta-alan määrä tulee kasvamaan. Uudessa tilanteessa tontin kokonaispinta-ala tulee olemaan noin 4 400 m². Vettä läpäisemättömäksi pinnaksi muutettu pinta-ala on noin 2 580 m².

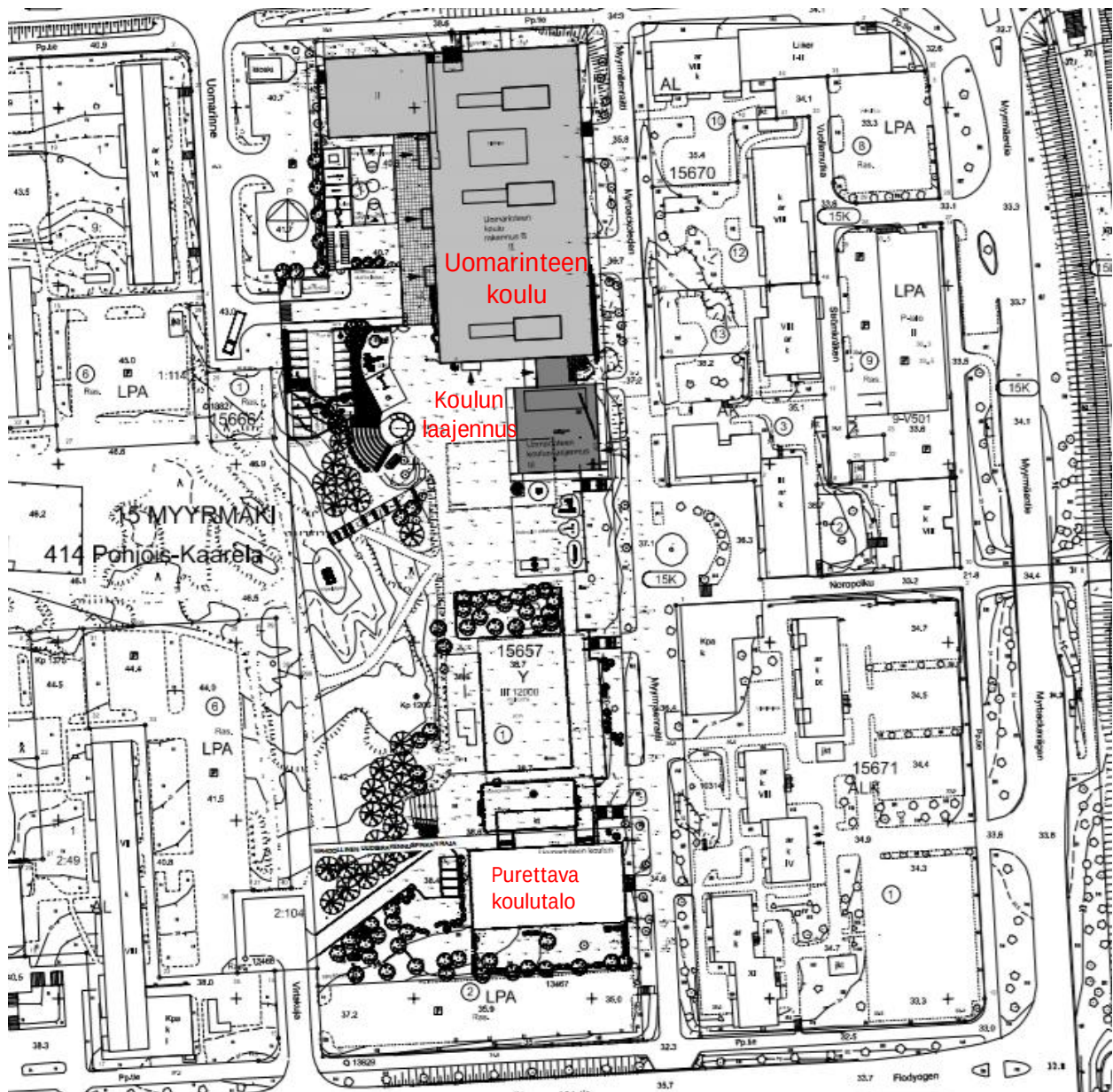
Pieni osa tontin hulevesistä pystytään hyödyntämään pihan viheralueilla, mutta pääosa katto- ja pihavesistä kerätään alueen sisäiseen hulevesijärjestelmään, josta ne johdetaan viivytettyinä kaupungin hulevesiviemäriin.

Alue on pohjasuhteiltaan sellainen, että hulevesien suurimittainen imeytys ei ole mahdollista. Vähäinen määrä hulevettä kuitenkin imeytyy maaperään viheralueiden ja muiden hyvin vettä läpäisevien pintojen kautta.

Hulevesien viivytys esitetään toteutettavaksi maanalaisissa säiliöissä. Viivytysrakenteet voivat olla esim. kalvoilla ympäröityjä hulevesikasetteja tai vastaavia rakenteita. Tässä tapauksessa hulevedet suositellaan viivytettäväksi suurilla muoviputkilla.

Rankkasateella viivytysrakenteisiin mahtuu vesimäärä 23,5 m³. Tontin painanteisiin tulee lisäksi pidättymään pieni määrä, mutta pääosa vedestä valuu ympäristöön, lähinnä eteläpuolella oleville kaduille.

Geotek Oy 17.10.2017



Uomarinteentie koulun laajennus, tarveselvitys-hankesuunnitelma, tontinkäyttöluonnos (Kh 23.5.2016).
Purettavan koulutalon paikalle voidaan rakentaa päiväkotia.

Uomarinteentie koulun laajennuksen hankesuunnitelma

Laajennus vastaa kasvavan väestömäärän tarpeisiin. Uomarinteentie koulun laajennuksen suuruus on noin 2 000 k-m². Laajennukseen sijoittuu 276 oppilasta ja henkilökuntaa 45 henkeä. A-koulu (eteläisempi) puretaan, jolloin tontin eteläosa on mahdollinen sijoituspaikka päiväkodille. B-koulu (pohjoisempi) on kunnostettu 2009.

Nykyinen pysäköintinormi on sidottu toimihenkilöiden ja yli 18-vuotiaiden opiskelijoiden määrään, vaikka kyseessä on alakoulu. Uudeksi pysäköintinormiksi annetaan: auto-paikkoja on varattava vähintään 1 ap / 200 k-m².



Uomarinteen päiväkodin asemapiirros. / Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy 22.6.2016.

Uomarinteen päiväkodin tontinkäyttöselvitys

Uomarinteen päiväkodin tontinkäyttöselvityksen vaihtoehtona A on esitetty neljän kotialueparin päiväkoti tontin itosaan ja pysäköintialue tontin länsiosaan osin nykyisen Uomapolun kohdalle. Piha sijoittuisi päiväkodin aurinkoiselle länsipuolelle. Pihan järjestäminen on tässä vaihtoehdossa hieman haasteellista, mutta toisaalta huolellisesti suunniteltuna piha voisi olla hyvinkin toimiva ja virikkeellinen. Tontin korkeuserot mahdollistavat päiväkodin sijoittumisen kolmeen tasoon niin, että jokaiseen kotialueparin märkäeteiseen on esteetön yhteys maantasosta. Huoltopiha Myymäenraitin puolella voi toimia iltakäytön sisääntuloaukiona. (Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy 22.6.2016)

Päiväkodin laajuus on noin 1350 k-m². Päiväkotiin sijoittuisi neljä kotiryhmäparia, yhteensä 128 lasta. Pihaa on varattava 15 – 20 m² lasta kohti. Pysäköintipaikalle sijoittuisi 10 saattopaikkaa, 7 päiväkodin henkilökunnan paikkaa ja 7 koulun opettajien paikkaa, yhteensä 24 paikkaa. Esitetty tontti- ja pysäköintiratkaisu on ristiriidassa Uomapolun nykyisen linjauksen kanssa, joten Uomapolku tulee siirtää asemakaavan mukaiselle paikalleen.

Y-tontin rakennusoikeus	12 000 k-m ²
Nykyinen koulutalo B	5 980
Koulun laajennus	2 000
Päiväkoti	1 350
Jäljelle jäävä rakennusoikeus	2 670

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS



Näkymä etelästä, etualalla Vaskivuorentie.



Näkymä luoteesta, etualalla Kuohupuisto.



Näkymä lounaasta, etualalla Virtatie.
Optiplan Oy 20.9.2017



Näkymä idästä, keskellä Virtatie.

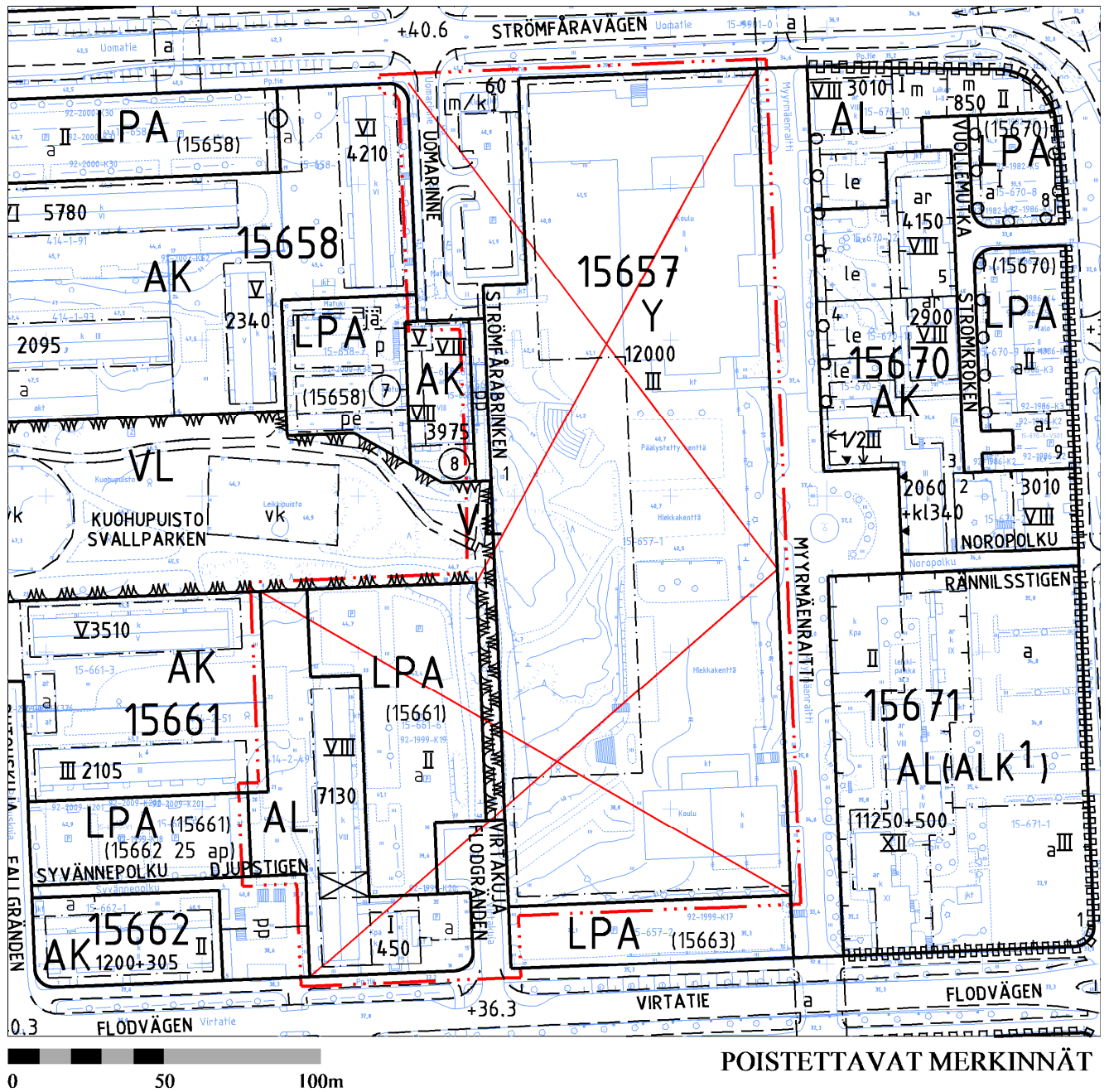
Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.
Hankkeessa toteutetaan sekä vuokra- että omistusasuntoja.
Rakennushankkeen toteuttaa NCC Rakennus Oy.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).
Katu- ja kunnallistekniikkatyöt on tehtävä ennen talonrakennustyön alkamista.
Uomapolun siirto maksaa karkeasti arvioituna 70 000 € (2017).

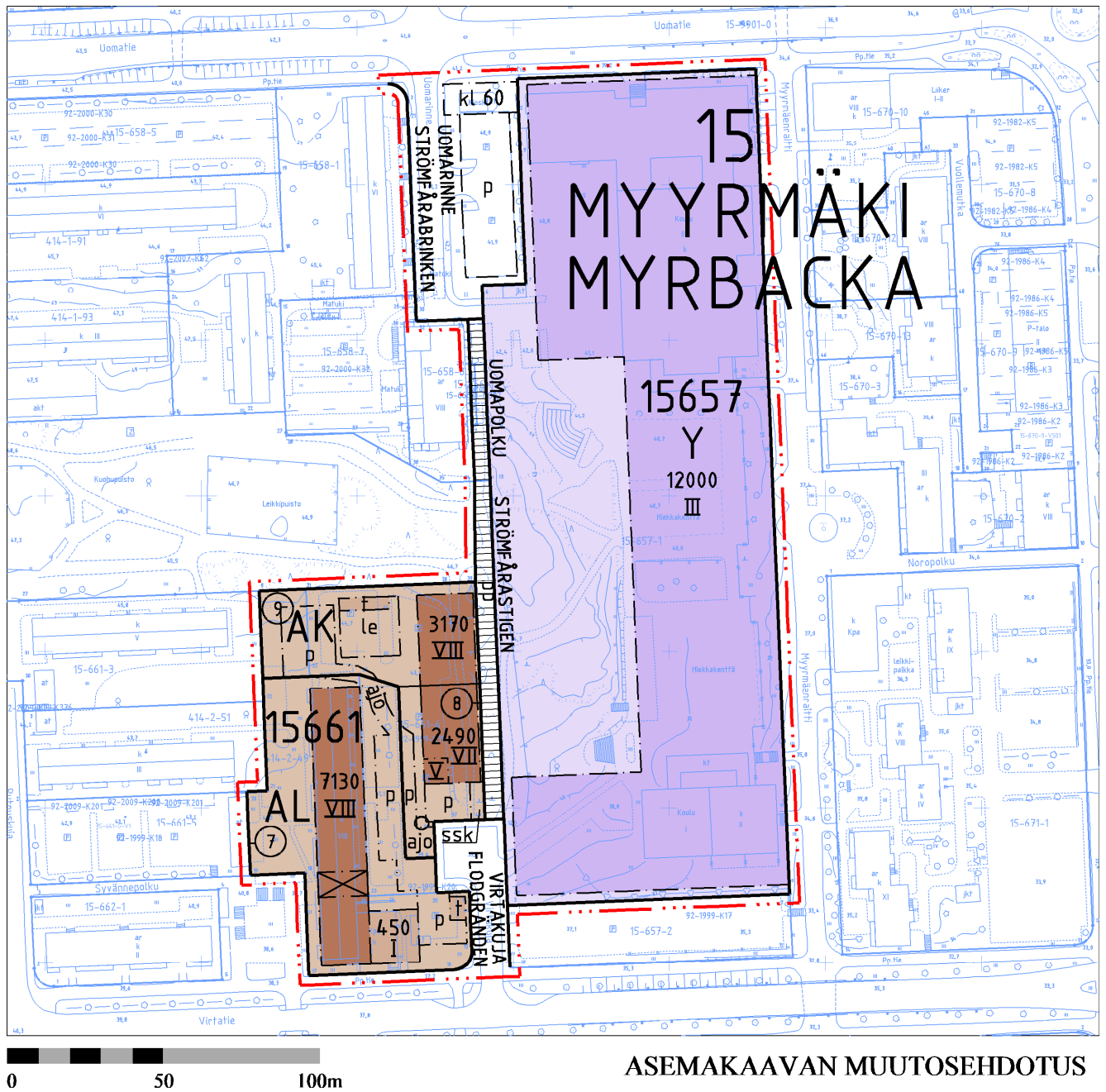
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 12.2.2018

Ti-O-K ————— *to*

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, 01300 Vantaa

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





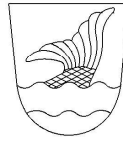
Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002305

12.2.2018

684491, 683491

Vantaan kaupunki

**VIRTAKUJA**

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutosOsat kortteleista 15657 ja 15661 sekä
katualuetta.**Tonttijaon muutos**

Osa korttelia 15661.

1:2000

Vanda stad

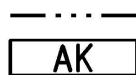
FLODGRÄNDEN

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanenDelar av kvarteren 15657 och 15661
samt gatuområde.**Ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 15661.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuin- ja liiketonttien korttelialue.Rakennustyön saa aloittaa vasta, kun Uomapolku ja muu
tonttien tarvitsema kunnallistekniikka on rakennettu.

Julkisivujen tulee olla väribetonia tai rappausa.

Julkisivuelementit tulee sovittaa julkisivun arkkitehtoniseen
ilmeeseen. Julkisivuissa tulee käyttää myös graafista beto-
nia ja väripintoja.Mahdollisen elementtijaon pystysaumamat on häivyttävä
julkisivukäsittelyn keinoin.Länsijulkisivun tulee olla valkoinen, eteläjulkisivun kaksi-
värisen (valkoinen ja punainen), itäjäulkisivun nelivärisen
(punaisia ja tumma) ja pohjoissivun kaksivärisen (punai-
nen ja tumma).Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivut ei-
vät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.Parvekkeet saavat ulottua 2,1 metriä kadun puolelle, vä-
hintään 3,2 metriä kadun yläpuolella.Porrashuoneen 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa ase-
makaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asuinrakennuksesta on järjestettävä uloskäynti sekä Uo-
mapolulle että pihalle.Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa
rakennuslupaa rakennukseen sijoittaa asukkaiden käyt-
töön sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, autohalli-, varas-
to-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia tiloja sekä
teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 15 % asemakaavassa
annetusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaik-
koja eivätkä väestönsuojaa.Ylimmissä kerroksissa tulee olla yhteisiä sauna- ja oleske-
luterasseja.

Tontilla tulee olla rehevästi puita ja pensaita.

Leikki- ja oleskelualueen saa sijoittaa kortteli- ja tontti-
jaosta riippumatta.Tontin pohjoisosan pysäköintialue tulee rajata pensasai-
doin.

Hulevedet tulee viivyttaa.

Polkupyöräpaikkoja on varattava 1 pp / asunto.

Autopaikkoja on varattava AK-korttelia varten 45 kpl
(1 ap / 130 k-m²) kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.Autopaikkoja on varattava myös viereistä AL-korttelia
varten.**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**Rakennuksen maantasokerroksessa saa olla asuntoja
palvelevia varasto-, teknisiä ja muita tiloja, jotka saa ra-
kentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för flervåningshus.Byggnadsarbetet får endast startas efter Strömfårstigen
och annan kommunalteknik som behövs för tomter har
byggts.

Fasaderna ska vara av färgbetong eller puts.

Fasadelementen måste anpassas till fasadens arkitekto-
niska uttryck. I fasaderna måste då användas även grafisk
betong och färgtytor.Eventuella vertikala elementfogar ska bleknas med fasad-
behandlingar.Västra fasaden ska vara vit, södra fasaden tvåfärgig (vit
och röd), östra fasaden fyrfärgig (röda och mörk) och nor-
ra fasaden tvåfärgig (röd och mörk).Även i de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasaderna
får inte ge ett sluttet intryck.Balkonger får räckas 2,1 meter på gatans sida, minst 3,2
meter över gatan.Den del av trapphuset som överskrider 15 m²-vy får byg-
gas utöver det våningstal som anvisas i detaljplanen.

Trapphus ska ha naturligt ljus.

Från bostadsbyggnaden ska ordnas en utgång både till
Strömfårstigen och till gårdsplanet.Utöver den byggnadsrätt som anvisats i detaljplanen, får
i byggnadsytan och i byggnaden placeras för invånarna
avsedda bastu-, klubb-, hobby-, service-, bilhall-, förråds-,
befolkningsskydds-, oa. gemensamma utrymmen som
betjänar boendet samt tekniska utrymmen, likväl till högst
15 % av våningsytan angiven i detaljplan. Dessa utrym-
men räknas inte vid dimensionering av bilplatser eller
skyddsrum.I de övre våningarna ska vara gemensamma bastu- och
vistelseterrasser.

På tomten ska vara träd och buskar frodigt.

Lek- och vistelseområdet får placeras oavsett kvarters-
och tomtindelningen.Parkeringsplats på tomtens norra del ska gränsas med
häckar.

Dagvatten ska fördröjas.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / bostad.

Bilplatser ska reserveras för AK-kvarteret 45 st. (1 bp /
130 m²-vy) oavsett kvarters- och tomtindelningen.Bilplatser ska reserveras också för bredvidliggande AL-
kvarteret.**Kvarterets område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.**I byggnadens marknivå får vara förråds-, tekniska och
andra utrymmen som betjänar bostäder som får byggas
utöver byggnadsrätten och våningsantalet.

Leikki- ja oleskelualueen saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaoista riippumatta.

Hulevedet tulee viivyttaa.

Autopaikkoja on varattava asunnoille 50 kpl sekä liike- ja toimistotiloille 2 kpl kortteli- ja tonttijaoista riippumatta.

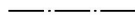


Yleisten rakennusten korttelialue.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 200 k-m².



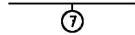
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

VIRTAKUJA

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

12000

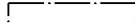
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Ⅴ

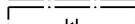
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



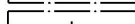
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.



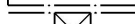
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



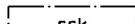
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

O

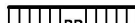
Istutettava puu.



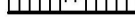
Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.



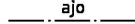
Katu.



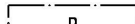
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Ajoyhteys.



Pysäköimispaikka.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

TONTTIJAKO

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

Lek- och vistelseområdet får placeras oavsett kvarters-² / ² och tomtindelningen.

Dagvatten ska fördröjas.

Bilplatser ska reserveras för bostäder 50 st. samt för affärs- och kontorsutrymmen 2 st. oavsett kvarters- och tomtindelningen.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 200 m²-vy.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Genomfartsöppning i byggnad.

För lek och utvistelse reserverad del av område.

Träd som skall planteras.

Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Körförbindelse.

Parkeringsplats.

Riktgivande parkeringsplats.

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.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda _ _ _ 20 _ _

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _ _ / _ 20 _ _

Godkänd av stadsfullmäktige _ _ / _ 20 _ _

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	30.11.2017
Kaavan nimi	002305 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		05.09.2017
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002305
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5238	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,5238

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,5238	100,0	25300	0,72	0,0000	5660
A yhteensä	0,7883	22,4	13240	1,68	0,3876	5660
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3057	65,4	12000	0,52	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0634	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4298	12,2	60	0,01	-0,3242	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,5238	100,0	25300	0,72	0,0000	5660
A yhteensä	0,7883	22,4	13240	1,68	0,3876	5660
AK	0,3330	42,2	5660	1,70	0,3330	5660
AL	0,4553	57,8	7580	1,66	0,0546	0
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3057	65,4	12000	0,52	0,0000	0
Y	2,3057	100,0	12000	0,52	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0634	0
VL	0,0000		0		-0,0634	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4298	12,2	60	0,01	-0,3242	0
Kadut	0,3404	79,2	60	0,02	0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0894	20,8	0		0,0634	0
LPA	0,0000		0		-0,3876	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



10 § **Asemakaavan muutos 002311, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 93 Vaarala, 94 Hakunila, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki /TLA**

VD/4920/10.02.04.01/2016

TLA/VKA/MAI/MKU/ET

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pitkän matkan linja-autojen pysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen ja meluseinien rakentaminen. Asemakaavamuutoksen alueella ei ole suunniteltua rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutos koskee katualueet kaupunginosassa 97, Kuninkaanmäki. Katu- ja liikennealueet kaupunginosassa 96, Itä-Hakkila. Katu- ja liikennealueet kaupunginosassa 94, Hakunila. Liikennealueet kaupunginosassa 93, Vaarala. Erityisalueet kaupunginosassa 66, Hakkila. Katu-, liikenne- ja erityisalueet kaupunginosassa 64, Kuninkaala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoalueita, katualueita ja liikennealueita.

Alue sijaitsee Valtatie 4:n ja Kyytitien eritasoristeysalueella ja Kehä III:n ja Koivukylänväylän liikenneympyrän välisen maantiealueella Lahdentiellä. Idässä alue rajautuu Pelto-ojan puistoon.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, Suomen valtio, Helsingin seurakuntayhtymä ja yksityinen henkilö.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut ELY-keskuksen konsulttina WSP.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty tieliikenne alueeksi (L), joukkoliikenteen terminaaliksi (LJ) ja pientalo alueeksi (A3).

Asemakaavan muutos

Valtatie 4:n ja Kyytitien risteys sillan läheisyyteen suunnitellaan pitkän matkan linja-autoliikenteen vaihtopysäkit. Vaihtopysäkkialueiden rakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta molemmin puolin Lahdenväylällä Kyytitien kohdalla. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa pitkän matkan linja-autopysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen ja meluseinien rakentaminen. Lisäksi suunnitellaan liityntäpysäköintipaikat Lahdenväylän länsipuolelle. Lisäksi Lahdentie (mt140) Kehä III:n ja Koivukylänväylän liikenneympyrän välillä muuttuisi kaupungin katualueeksi ja kaupungin kunnossapidettäväksi. Asemakaavamuutoksessa ei ole annettu rakennusoikeutta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 8.6.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 7 kappaletta:



HSL kannattaa esitettyjä tavoitteita.

Vantaan Energia Oyj haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sekä kaukolämpö- ja maakaasuverkkojen sijainti.

Caruna Oyj:llä ei ole huomautettavaa.

Vantaan kaupunginmuseo haluaa, että Malmarintie ja Kaskelanrinne -nimiset kadut säilytetään.

Fingrid Oyj haluaa, että otetaan huomioon kaavamuutosalueen eteläpuolella oleva 400 kV:n voimajohto.

HSY mainitsee Hakunilan vesitornin, jonka toimivuus on syytä huomioida suunnittelun yhteydessä.

Asukas haluaa, että vaihtopysäkkien melunsuojaus tulee kaavassa vaatia toteutettavaksi samanaikaisesti pysäkkien kanssa.

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 ei tuottaa uutta asuntokerrosalaa, eikä työpaikkatontteja.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.11.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002311, 64 Kuninkaala, 94 Hakunila / Lahdenväylän vaihtopysäkit,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja täydensi asian otsikon ja päätösesityksensä, lisäten kaikki kaavaan kuuluvat kaupunginosat.

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund poistuivat yhteisöjääviiden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokousta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho ja tämän pykälän tarkasti pöytäkirjantarkastaja Vesa Pajula.

Päätös:

Päätettiin, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.11.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002311, 97 Kuninkaanmäki, 96 Itä-Hakkila, 94 Hakunila, 93 Vaarala, 66 Hakkila, 64 Kuninkaala / Lahdenväylän vaihtopysäkit,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.



Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.12.2017-11.1.2018. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat. Tarkennetut muistutukset ja lausunnot liitetiedostona.

Kaskelan asukas ehdottaa, että Lahdentien liikenne ei ohjataan Kyytitien yli, liikenne toimi entiseen tapaan. Huolissa liikennemäärästä Kyytitie ja Lahdentiellä. Kaavamuutosta olisi hyvää saada Valkoisenlähteentien asti. Kaskelan alueelta Hakunilan palvelualueelle tulee toteuttaa turvallinen ja toimiva jalankulku ja kevyenliikenteen yhteys. *Tämä asemakaavamuutos ei käsittele Hakunilan kaavarungossa esitettyä Kyytitien ja Lahdentien eritasoliittymän poistamisen ideasuunnitelmaa, eikä jalankulku ja kevyenliikenteen yhteyttä Kaskela ja Hakunilan välissä. Kaduksi muuttamisen tavoitteena on mm. ajonopeuksien laskeminen. Kaavamuutos ei ulottuu Valkoisenlähteentien asti.*

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.11.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljatoista ja saatiin neljä kappaletta.

Kaskelan omakotiyhdistys: Kannatamme eritasoliittymän säilyttämistä Kyytitie ja Lahdentien risteyksessä. Lahdentietä läpiajoreittinä käyttävästä liikenteestä pitäisi ainakin osa ohjata vaihtoehtoisille reiteille ja Lahdentien ja Kehä III:n liittymässä länteen suuntautuvan liikenteen järjestelyjä kehittää edelleen. Jalkakäytävät tulee rakentaa koko Kaskelanrinteen pätkälle ja korjata kadulta kiinteistöjen pihoihin valuvista sadevesistä aiheutuva ongelma. *Tämä asemakaavamuutos ei käsittele Hakunilan kaavarungossa esitettyä Kyytitien ja Lahdentien eritasoliittymän poistamisen ideasuunnitelmaa, eikä Kaskelanrinne kadun rakentamisesta. Kaduksi muuttamisen tavoitteena on mm. ajonopeuksien laskeminen. Ilmoitan liikennesuunnittelijoille mielipiteestä ja suosittelen seuramaan tulevia kaavamuutoksia sekä tiesuunnitelmia alueella, että voitte vaikuttaa alueensuunniteluun. Liikennesuunnittelijat ovat tietoisia Lahdentien ruuhkautumisen häiriöistä.*

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin (kV) voimajohto. Voimajohtoalue on otettava huomioon ja rakentamisesta pyydettävä risteämäläusunto.

ELY-keskus: Ennen Lahdentien kadunpitopäätöksen tekemistä kannattaa olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen. Asemakaavaan rajoittuu Kaskelan allikkolähde, johon Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt oikeuden poiketa vaarantamista koskevasta kiellosta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Vesihuolto tulee ottaa huomioon. Vesijohtojen suojaus ja huoltoajo vesitornille täytyy olla mahdollinen kaikkina aikoina.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi. Lisättiin hulevesireitti kaavamääräyksen. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleseloste ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.2.2018 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002311, 64 Kuninkaala, 66 Hakkila, 93 Vaarala, 94 Hakunila, 96 Itä-Hakkila, 97 Kuninkaanmäki / Lahdenväylän vaihtopysäkit.

**Käsittely:**

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kokousta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.2.2018
- Muistutukset ja vastineet 12.2.2018 / 002311
- Lausunnot ja vastineet 12.2.2018 / 002311

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339

asemakaavasuunnittelija Mikel Aizpuru, puh. 050 302 8410

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

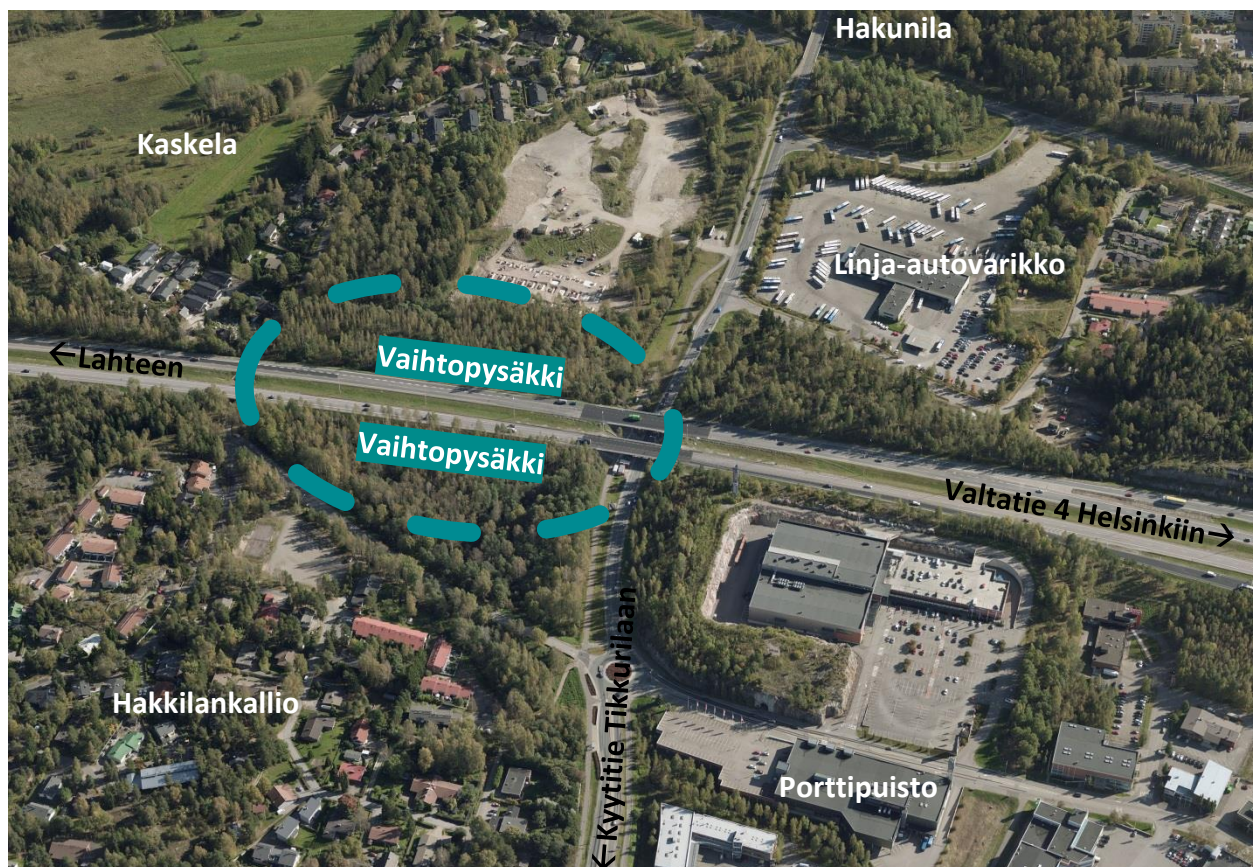


Vantaa
Hakunila

002311

LAHDENVÄYLÄN VAIHTOPYSÄKIT

HAKUNILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.2.2018 päivättyä asemakaavakartta nro 002311.
Kaavoitus on tullut vireille 8.6.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

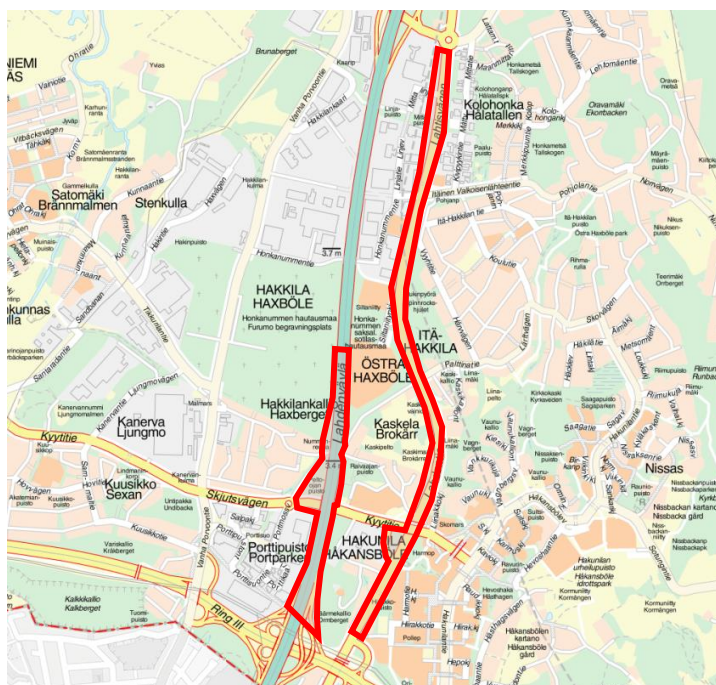
Asemakaavan muutos:

Katualueet kaupunginosassa 97, Kuninkaanmäki. Katu- ja liikennealueet kaupunginosassa 96, Itä-Hakkila. Katu-, liikenne- ja erityisalueet kaupunginosassa 94, Hakunila. Liikennealueet kaupunginosassa 93, Vaarala. Erityisalueet kaupunginosassa 66, Hakkila. Katu-, liikenne- ja erityisalueet kaupunginosassa 64, Kuninkaala.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan pitkän matkan linja-autojen pysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen ja meluseinien rakentaminen. Asemakaavamuutoksen alueella ei ole suunniteltua rakennusoikeutta.

Kaavan laatija: Mikel Aizpuru, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9410.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Valtatie 4:n ja Kyytitien eritasoristeysalue sekä Kehä III:n ja Koivukylänväylän liikenneympyrän välisen maantienä Lahdentiellä (seututie 140). Idässä alue rajautuu Pelto-ojan puistoon.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.5.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002311.
- Hankkeesta järjestettiin Kaskelan omakotiyhdistyksen kanssa infotilaisuus 4.5.2017 ja Hakunilassa yleisötilaisuus 16.5.2017
- OAS valmistui 8.6.2017.
- Mielenpitoet pyydettiin 4.8.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhteensä 7 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §) 20.11.2017.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2017–11.1.2018.
- Muistutuksia saatiin 1 kpl ja lausuntoja saatiin 4 kpl.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO**Sisällysluettelo**

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat	4
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
4. Asemakaavan kuvaus.....	13
5. Asemakaavan toteutus	15
6. Kaavatyöhön osallistuneet	15
7. Asemakaavan seurantalomake.....	16
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	18
9. Muu suunnitelma-aineisto	19

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Historialliset kartat: <http://kartta.vantaa.fi>, Vantaan Kaupunki
- Tilastotietoa:
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset
- Vaihtopysäkkien tiesuunnitelma, Uudenmaan ELY-keskus 2017

1. TIIVISTELMÄ

Valtatie 4:n ja Kyytitien risteys sillan läheisyyteen suunnitellaan pitkän matkan linja-autoliikenteen vaihtopysäkit. Vaihtopysäkkialueiden rakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta molemmien puolin Lahdenväylällä Kyytitien kohdalla. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa pitkän matkan linja-autopysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen ja meluseinien rakentaminen. Lisäksi suunnitellaan liityntäpysäköintipaikat Lahdenväylän länsipuolelle ja selvitetään muita maankäyttömahdollisuuksia Pelto-ojan puistossa. Lisäksi Lahdentie (mt140) Kehä III:n ja Koivukylänväylän liikenneympyrän välillä muuttuisi kaupungin katualueeksi ja kaupungin kunnossapidettäväksi.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on laaja ja muodostuu kahdesta alueesta. Valtatie 4:n (Lahdenväylä) osalle annetaan nimeksi tässä kaavaselostuksessa "A-alue" ja mt 140 (Lahdentie) osalle annetaan nimeksi "B-alue".

"A-alue" on Vantaan kaupungin ja valtion omistuksessa. Pelto-ojan puistossa yksi tontti on yksityisessä omistuksessa. Pelto-ojan puisto sijaitsee Lahdenväylän ja Hakkilankallion asuinalueen välissä. Hoitamattomalla puistoalueella on muutama polkuja, muualla liikkuminen on hankalaa. Maaperä puistossa on silttiä ja savea. Lahdenväylä on rakennettu täyttömaalle puiston kohdalla. Alue Kyytitien eteläpuolella on kalliota.

"B-alue" on Valtion omistuksessa oleva liikennealue. Hakunilan keskustan kohdalla Kyytitien silta ylittää Lahdentien ja ramppi nousee Lahdentieltä Kyytitielle. Lahdentie on asfaltoitu maantie. Ajo- väylän itäpuolella on jalankululle ja polkupyöräilylle rakennettu väylä maantiealueella.

Väestö, palvelut ja työpaikat

"A- ja B-alueiden" rajausten sisällä ei ole rakennuksia eikä asukkaita.

Vaihtopysäkkien suunnittelualue sijaitsee Hakunilan keskustasta alle kilometrin etäisyydessä. Hakkilankallio ja Kaskela asuinalueilla asui 755 henkeä (9/2017), ja Porttipuistossa oli 844 työpaikkaa (12/2014). Kaskelassa Kyytitien pohjoispuolella, entisellä Destian tontilla, rakennetaan tällä hetkellä uusia kerrostaloja. Hakunilan keskustan kaavarungossa on suunniteltu Hakunilan keskustan laajentaminen Kyytitien ja Lahdentien varrelle.

Palvelut löytyvät pääosin Hakunilan ostarilta.

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

Liikenne

Valtatie 4:n keskimääräinen arkivuorokausiliikenne vaihtopysäkkien kohdalla on noin 59 000 ajoneuvoa, Lahdentiellä on noin 10 500 ajoneuvoa ja Kyytitiellä on noin 8 700 ajoneuvoa.

Runkolinja 562 kulkee Lansimäeltä Aviapolikseen Kyytitieltä pitkiin. Tulevaisuudessa pikaratikkakin voisi kulkea Kyytitiellä. Pikaratikan varaus on esitetty suunnitelmissa.

Polkupyöräilyn laatukäytävä Hakunilasta Tikkurilaan on suunnitteilla Kyytitielle.

Virkistys

"A-alueella" sijaitsee Pelto-ojan puisto. Puisto on hoitamaton metsä eikä näytä oleva lähiasukkaiden käytössä. Kulkeminen puistossa on hankalaa. Porttisuonoja kulkee alueen läpi.

Vesistöt ja vesitalous

Vantaan Kormuniitynoja virtaa asemakaavan muutosalueen eteläosan halki. Valuma-alueen laajuus on 2,3 km² muutosalueen yläjuoksulla, joka vastaa noin 22 % koko valuma-alueesta.

Kormuniitynoja kulkee avouomana tiiviisti rakennetun Porttipuiston alueen kautta. Oja kulkee tunnelissa Lahdenväylän alitse ja jatkaa itäpuolella avo-ojana ja osin rumpuputkessa Hakunilaan. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellvikenin lahdessa.

Kormuniitynoja on luokiteltu taantuvaksi pienvesistöksi (TIA = 0,25...0,6) Schulerin luokituksen mukaan. Luokitus perustuu vesistön valuma-alueen vettäläpäisemättömän pinnan määrään (TIA). Kormuniitynojan vettäläpäisemättömän pinnan osuus on 0,27. Kormuniitynojan virtaamia on mitattu ja arvioitu Vantaan kaupungin toimesta. Vuonna 2016 tehtyjen vesistömittauksien perusteella arvioidaan perusvirtaamaksi 10...30 l/s sekä ylivirtaamiksi Kormuniitynoja Destian varikon kohdalla seuraavaa:

- HQ 1/20 1.1 m³/s
- HQ 1/50 1.3 m³/s
- HQ 1/100 1.4 m³/s
- HQ 1/250 1.6 m³/s

Vantaan Kormuniitynoja on luokiteltu myös taimenpuroksi. Vesistön kalastoa on kartoitettu Kormuniitynojan sivuhaarassa, Itä-Hakkilanojassa, jossa on havaittu taimenia, kolmipiikkejä ja kymmeniä piikkejä.

Pohjavesi

Nykyisen Pelto-ojan puiston pohjavesi purkautuu suoraan ja todennäköisesti lisäksi myös Kaskelan allikko-lähteen kautta aluetta halkovaan Kormuniitynojaan. Pohjaveteen ei saa aiheutua laatu-muutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalueella on rakennettua vesihuoltoa Kormuniitynojan pohjoispuolella.

Vedenjakelu

Muutosalueen eteläosassa Kormuniitynojan varrella kulkee Kyytitien d315 runkovesijohto. Lisäksi alueen länsipuolelle Annankallionpolulle on rakennettu d300 vesijohto. Alueen pohjoisosassa ei ole vedenjakelua palvelevia vesijohtoja.

Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkälän vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön paineenkorotusaseman ja Tikkurilan paineenpiirin kautta. Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin.

Alueen vesisäiliönä on Hakunilan vesitorni, jonka tilavuus 1000 m³, NW +88.0 ja HW +94.2. Lisäksi on käytössä alavesisäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +85.3 ja ylin on noin +95.3. Painetasot on ilmoitettu N₂₀₀₀-korkeusjärjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemärointi

Jätevedet ohjataan alueen halki rakennettuun d400 jätevesiviemäriin, joka kulkee runkovesijohdon rinnalla. Jätevedet ohjataan viemäriä pitkin Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja Mailatien mittausaseman kautta Helsinkiin jätevesiverkostoon ja edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevedet

Pelto-ojanpuiston ja Lahdenväylän välissä on hulevesipainanne, jossa tiealueelta tulevat hulevesivirtaamat tasataan ennen johtamista eteenpäin. Hulevedet johdetaan avo-ojen kautta kaavamuu-
tosalueen eteläpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan.



Porttisuonoja Pelto-ojan puistossa

Sähköverkko, kaasuverkko ja kaukolämpö

Kyytitien alueella vt4:n ali, on erilaisia maanalaisia johtoja.

Ympäristöhäiriöt

Vt4:n valtava ajoneuvoliikenne ja liikenteen nopeus aiheuttavat liikennemeluongelmia lähiasutus-
alueilla. "B-alueen" liikenne aiheuttaa pienempiä liikennemeluongelmia Kaskelan ja Rukinpyörän
asuntoalueilla.

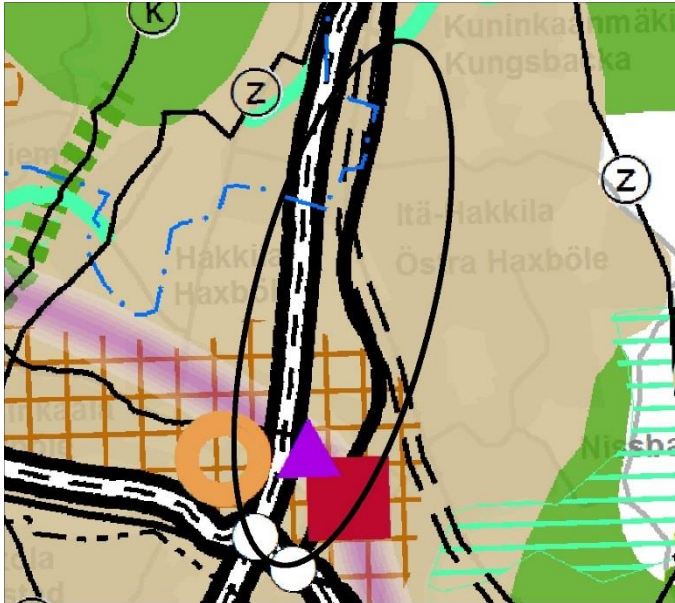
2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaan "A-alue" on Vantaan kaupungin, Suomen valtion, Helsin-
gin seurakuntayhtymä ja yksityisen henkilön omistuksessa. "B-alue" on Suomen valtion omistuk-
sessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



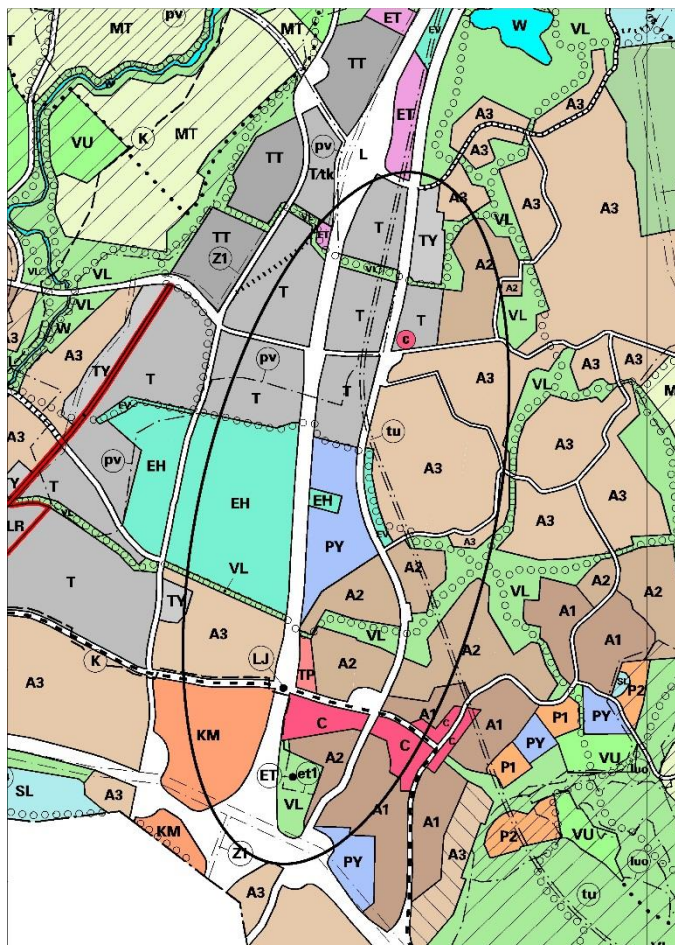
Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kaavamuutosalueelle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka sekä pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.

Uudenmaan maakuntakaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2007 ja sen jälkeen sitä on täydennetty neljällä vaihekaavalla. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014

Yleiskaava



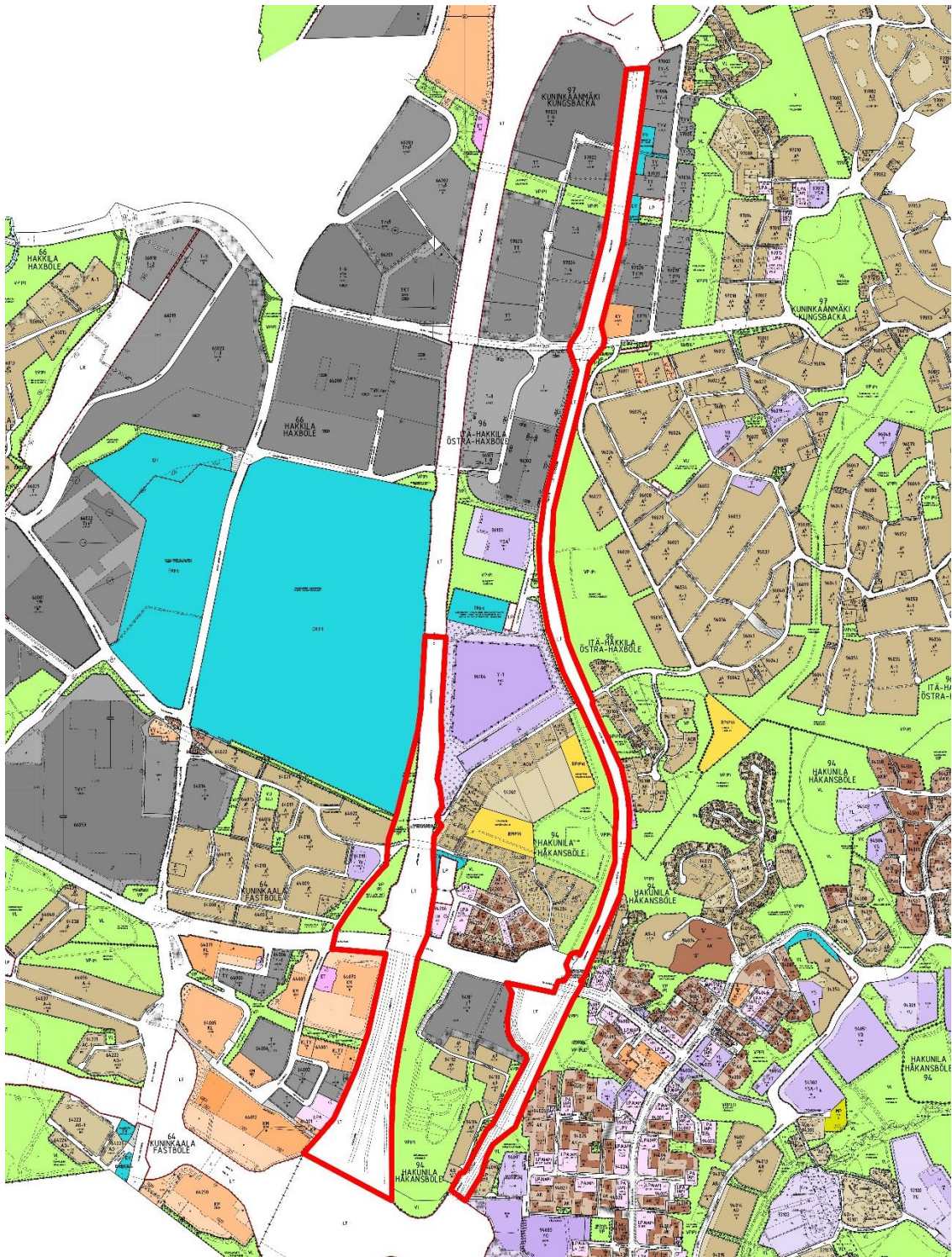
"A-alue" on yleiskaavassa liikennealue (L) ja Kyytitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

"B-alue" on yleiskaavassa liikennealue (L).

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

Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 940500 (YM 21.5.1985), asemakaava nro 660400 (SM 23.3.1984), asemakaava nro 001987 (KV 15.12.2014), asemakaava nro 640100 (SM 26.2.1976), asemakaava nro 641000 (YM 23.7.1985), asemakaava nro 001811 (KV 29.3.2004), asemakaava nro 930200 (SM 5.1.1978), asemakaava nro 001349 (KV 15.10.2001), asemakaava nro 970200 (SM 23.3.1976), asemakaava nro 940500 (YM 21.5.1985), asemakaava nro 001495 (KV 28.8.2000), asemakaava nro 940500 (YM 6.3.2017), asemakaava nro 940300 (SM 25.10.1974), asemakaava nro 000156 (KH 30.6.1980). Asemakaavoissa alue on puistoa (P), maantietä (LT), liikennealuetta (L) ja katualuetta. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Hakunilassa on tehty Hakunilan keskustan kaavarunkosuunnitelma. Kaavarungossa vaihtopysäkien alue on otettu mukaan suunnittelualueeseen. Kaavarungossa visioidaan tulevaa Hakunilan keskustaa ja etsitään kehityksen suuntia. Suunnitelman toteutuminen voisi merkitä noin 6 000 uutta asukasta Hakunilaan. Kaavarungosta löytyy lisää tietoa Vantaan nettisivuilta:

http://www.vantaa.fi/hakunilan_kaavarunko

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Vantaan kaupungin kaavamuuotoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.5.2016. Kaavamuuotos sai työohjelmassa numeron 002311 ja kaavoitus tuli vireille 8.6.2017.

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.6.2017-4.8.2017. Tuolloin mielipiteitä saatiin yhteensä 7 kappaletta:

HSL kannattaa esitettyjä tavoitteita.

Vantaan energia oyj haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sekä kaukolämpö- ja maakaasuverkkojen sijainti.

Caruna oy:llä ei ole huomautettavaa.

Vantaan kaupungin museo haluaa, että Malmarintie ja Kaskelanrinne-nimiset kadut säilytetään.

Fingrid oyj haluaa, että otetaan huomioon kaavamuuotosalueen eteläpuolella oleva 400 kV:n voimajohto. Mielipiteessä ei voitu ottaa kantaa teiden ja katujen tekniseen toteutukseen, joten niistä tai muista liikennejärjestelyistä tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto.

HSY mainitse Hakunilan vesitornin, jonka toimivuus on syytä huomioida suunnittelun yhteydessä.

Asukas suhtautuu kaavaehdotukseen positiivisesti. Vaihtopysäkkien melunsuojaus tulee kaavassa vaatia toteutettavaksi samanaikaisesti pysäkkien kanssa. Hän huomauttaa, että maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan kaavayhdistelmässä Lahdenväylän vaikutusalue on merkitty kehäkautungin kehittämisvyöhykkeeksi.

Hankkeesta järjestettiin Kaskelan omakotiyhdistyksen kanssa infotilaisuus 4.5.2017 ja Hakunilassa yleisötilaisuus 16.5.2017, jossa konsulttiyhtiö WSP esitti vaihtopysäkkien suunnitelmat.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavamuutos 002311 Lahdenväylän vaihtopysäkit oli nähtävillä 13.12.2017 - 11.1.2018. Nähtävilläoloaikana saatiin yksi muistutus. Lausuntoja pyydettiin neljatoista ja saatiin neljä kappaletta.

Annetut muistutukset ja lausunnot sekä niiden *vastineet* lyhyesti (tarkemmin muistutusten ja lausuntojen koonneissa):

Muistutus

Kaskelan asukas ehdottaa, että Lahdentien liikenne ei ohjataan Kyytitien yli, liikenne toimi entiseen tapaan. Huolissa liikennemäärästä Kyytitie ja Lahdentiellä. Kaavamuutosta olisi hyvää saada Valkoisenlähteentien asti. Kaskelan alueelta Hakunilan palvelualueelle tulee toteuttaa turvallinen ja toimiva jalankulku ja kevyenliikenteen yhteys.

Tämä asemakaavamuutos ei käsittele Hakunilan kaavarungossa esitettyä Kyytitien ja Lahdentien eritasoliittymän poistamisen ideasuunnitelmaa. Kaduksi muuttamisen tavoitteena on ajonopeuksien laskeminen. Silloin liikenneturvallisuus paranee, liikennemelu ja pienhiukkasten määrä vähenee. Kaavamuutos ei ulottuu Valkoisenlähteentien asti, muutoksen tarkoitus oli vain vaihtopysäkkien toteutus ja Lahdentien muuttaminen liikenne alueelta kaduksi. Tämä asemakaavamuutos ei käsittele jalankulku ja kevyenliikenteen yhteyttä Kaskela ja Hakunilan välissä. Täytyy seurata tulevia kaavamuutoksia sekä tiesuunnitelmia, jossa käsitellään asiaa.

Lausunnot

Kaskelan omakotiyhdistys: Kannatamme eritasoliittymän säilyttämistä Kyytitie ja Lahdentien risteyksessä. Lahdentietä läpiajoreittinä käyttävästä liikenteestä pitäisi ainakin osa ohjata vaihtoehtoisille reiteille ja Lahdentien ja Kehä III:n liittymässä länteen suuntautuvan liikenteen järjestelyjä kehittää edelleen. Jalkakäytävät tulee rakentaa koko Kaskelanrinteen pätkälle ja korjata kadulta kiinteistöjen pihoihin valuvista sadevesistä aiheutuva ongelma.

Tämä asemakaavamuutos ei käsittele Hakunilan kaavarungossa esitettyä Kyytitien ja Lahdentien eritasoliittymän poistamisen ideasuunnitelmaa. Kaduksi muuttamisen tavoitteena on ajonopeuksien laskeminen. Silloin liikenneturvallisuus paranee, liikennemelu ja pienhiukkasten määrä vähenee. Ilmoitan liikennesuunnittelijoille mielipiteestä ja suosittelen seuramaan tulevia kaavamuutoksia sekä tiesuunnitelmia alueella, että voitte vaikuttaa alueensuunniteluun. Liikennesuunnittelijat ovat tietoisia Lahdentien ruuhkautumisen häiriöistä. Kaskelanrinne jää kaavamuutoksen ulkopuolella. Katusuunnitelmien suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa Vantaan Kaupungin tekninen keskus.

Fingrid Oyj: Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin (kV) voimajohto. Voimajohtoalue on otettava huomioon ja rakentamisesta pyydettävä risteämälausunto.

Huomioon otettava tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

ELY-keskus: Ennen Lahdentien kadunpitopäätöksen tekemistä kannattaa olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen. Asemakaavaan rajoittuu Kaskelan allikkolähde, johon Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt oikeuden poiketa vaarantamista koskevasta kiellosta.

Vantaan kaupunki on yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen ennen kadunpitopäätöksen tekemistä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Vesihuolto tulee ottaa huomioon. Vesijohdosten suojaus ja huoltoajo vesitornille täytyy olla mahdollinen kaikkina aikoina.

"A-alueen" toimenpiteet otetaan huomioon rakentamisvaiheessa. Jos tullaan työskentelemään "B-alueelle" otetaan huomioon vesijohdot ja huoltoajon tarpeet.

Lausunnot ja muistutukset on otettu huomioon tarkistusesityksissä. Niiden perusteella on tarkennettu selostusta ja tehty teknisiä korjauksia.

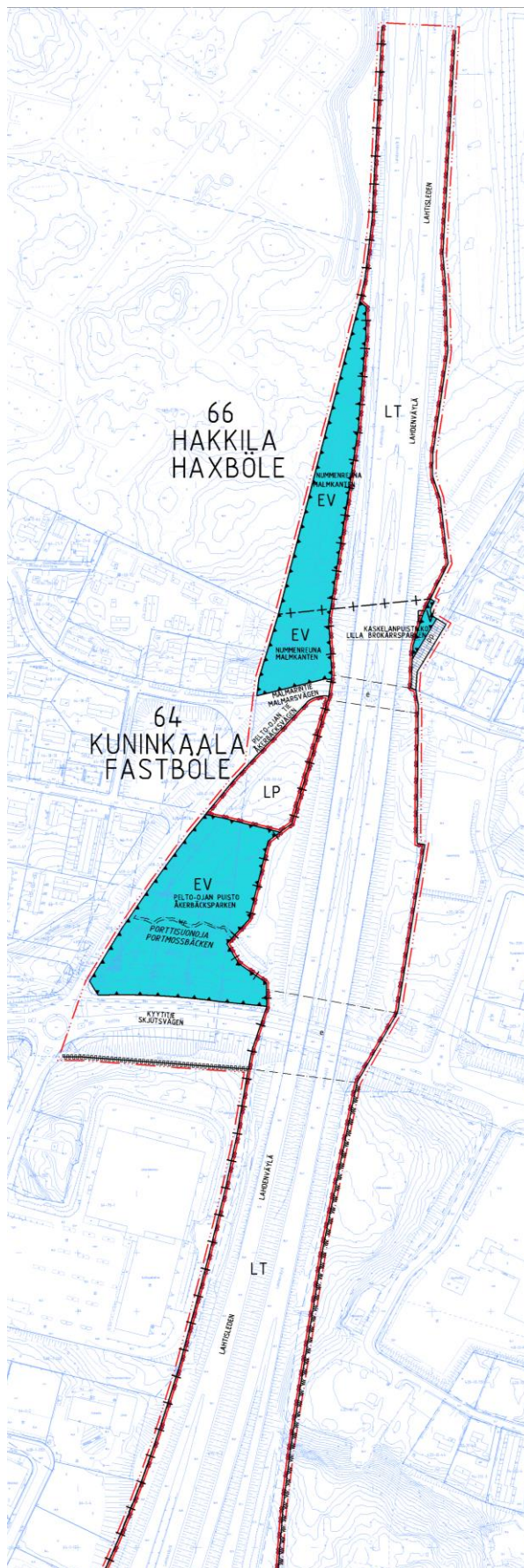
Asemakaavahanke esitellään ja meneillään oleva vaihe vaikutusmahdollisuuksineen kerrotaan Vantaan kaupungin internet-sivulla:

http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/hakunilan_kaavat/hakunilan_kaavat_arkisto/101/0/132802

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

- Saada hyvä yhteys vaihtopysäkkien ja Kyytitien julkisen paikallisliikenteen välille sekä liityntä- ja polkupyöräpysäköintiin.
- Porttisuonojan huomioiminen Pelto-ojan puistossa ja maankäyttömahdollisuuksien selvittäminen paikalla.
- Liityntäpysäköintipaikan suunnittelua Lahdenväylän länsipuolella.
- Nykyisen asumisen melusuojauksen parantaminen.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET



"A-alueella" vaihtopysäkkien suunnitelma mahtuu hyvin valtion omistuksessa olevalle maalle. Vantaan kaupungin maalle on osoitettu suojaviheralueita (EV) Lahdenväylän reunoille. Vaihtopysäkkien länsiliityntä pysäköintialueelle on osoitettu kaavassa yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Kaskelanrinteen ja Kaskelankujan yhdistää asemakaavassa ja-lankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Porttisuonoja kulkee Porttisuontien ja Lahdenväylän välissä useampi metriä katutasoa alempana. Huono maaperä rakentamiselle (korkeat kustannukset) ja mahdollinen Porttisuonojan kattaminen ovat osoittautuneet hankaliksi toteuttaa. Tulvariskien takia on suositeltavaa jättää Porttisuonoja nykyiselleen puroksi.

Liityntäpysäköinnin alue on suunniteltu Pelto-ojan puiston pohjoispäädystä niin, että eteläosan Porttisuonoja jää koskematta. Pohjoisosan maasto on käytännössä lähes samassa tasossa kadun kanssa.

"B-alueella" Lahdentien liikennealueen hallinnallinen käyttötarkoitus muuttuu kaupungin katualueeksi.

Ote asemakaavamuutosehdotuksesta, sivu 18

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella suunnitellaan yleisiä pysäköintipaikkoja (LP) tiesuunnitelman mukaisesti pitkänmatkan linja-autoliikenteen vaihtopysäkkien länsipuolelle. Nummenreuna, Kaskelanpuistikko ja Pelto-ojan puisto muuttuvat puistosta (VP) suojaviheralueeksi (EV). Kaskelanrinne ja Kaskelankuja yhdistyvät jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla katualueella. Lahdentien hallinnallinen käyttötarkoitus muuttuu valtion liikennealueesta kaupungin katualueeksi.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vaihtopysäkkien tiesuunnitelmaan sisältyy meluseinien rakentaminen Lahdenväylän liikennemeluun vastaan. Melusteet parantavat nykyasukkaiden tilannetta Hakkilankalliossa sekä Kaskelassa sekä mahdollistaa tulevaisuuden täydennysrakentamista Lahdenväylän itäpuolelle. Porttisuonoja, Pelto-ojan puistossa on päätetty jättää kattamatta. Alueella on huono maaperä rakentamiselle (siltti ja savea). Ojan tulvariskien takia suositellaan uoma säilytettäväksi avoimena ja mahdollisimman luonnonmukaisena.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 LP

Yleinen pysäköinti-merkillä osoitetaan vaihtopysäkkien länsipuolelle liityntäpysäköintipaikkoja vaihtopysäkkien tiesuunnitelman mukaisesti. Alueelle ajetaan Pelto-ojan tien kautta.

EV

Nummenreuna, Kaskelanpuistikko ja Pelto-ojan puisto on osoitettu suojaviheralueeksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

A-alueen hanke sijoittuu jo rakennetulle Lahdenväylälle hyvien joukkoliikennedyteyhteyksien varten. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. B-alue siirtyy valtion maantien alueesta kaupungin katualueeksi.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ympäristöhäiriöt: liikennemelu

Uuden tiesuunnitelman mukainen liikennemeluseinien toteuttaminen tuo mahdollisuuden Hakkilankallion keskustan laajentamiselle länteen päin. Kaskelan asuinalueen täydennysrakentaminen tulee myös mahdolliseksi ilman muiden rakenteiden (pysäköintitalot, asuinrakennukset) käyttämistä melusuojaukseen.

Lahdentien muutos liikennealueesta katualueeksi mahdollista liikennenopeuden laskemisen ja siten liikennemelun ja pienhiukkasten vähentämisen.

Liikenne

Vaihtopysäkeiltä on helppo vaihtaa 562 runkolinjaan, joka kulkee Länsimäelta Tikkurilan kautta Aviapolikseen. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliiken-

nepalvelujen kannattavuutta. Vaihtopysäkkien suunnittelussa on lisäksi suunniteltu yleinen pysäköintialue autoille ja pysäköintipaikkoja polkupyörille. Tulevaisuuden pikaratikan reitti ja pysäkki-varaus on myös otettu huomioon tiesuunnitelmassa. Joukkoliikenteen reitistöt huomioiden asemakaavamuutoksen vaikutusalue on laaja.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalueen uudet toiminnot, Lahdenväylän vaihtopysäkki ja Gasumin maakaasun paineenalennusasema eivät edellytä vesijohtoverkoston laajentamista. Alueelle on rakennettu vesihuolto selostuksen kohdan 2.1.1 mukaan.

Alueen eteläpuolella rakennettaessa on huomioitava riittävä suojaetäisyys vesihuoltolinjoihin. Lisäksi on huomioitava tarvittavat suojarakenteet, jotta nykyiset vesihuoltolinjat säilyvät vahingoittumattomina ja ne voidaan kunnostaa tarvittaessa aukikaivamalla.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (vesistöt ja hulevedet)

Vesistöt

Kormuniitynoja tulee pitää avo-uomana, joka mahdollistaa tulvavirtaamien tasaamisen luonnonomukaisena puro-osuutena. Puroon liittyvistä rakennustoista on pyydettävä alustava lausunto Vantaan ympäristökeskukselta ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Lausunto määrittelee uomalle suunniteltavat toimenpiteet (ojansiirto tai puron kunnostus) sekä rakennushankkeen vesilain mukaisen luvantarpeen.

Mikäli Kormuniitynojan kunnostus tulee rakennushankkeen yhteydessä tarpeelliseksi, tulee toimenpiteillä säilyttää luonnonomukainen kapea virtausreitti perusvirtaamatilanteessa sekä leveä virtausreitti tulvavirtaamatilanteissa. Puron sivuluiskat tulee suojata luonnonomukaisesti virtauksen kuluttavalta eroosiolta. Lisäksi kunnostuksessa tulee turvata kalojen kulku pienvesistössä.

Hulevedet

Alueen hulevesien hallinta tulee toteuttaa vuonna 2014 laaditun Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Kohdassa 2.1.1 mainittuja nykyisiä hulepainanteita tulee muuttaa ja laajentaa, mikäli vettä läpäisemättömän pinnan määrä ja pintavalunta kasvavat.

Alueella syntyviä hulevesiä tulee tasata ja huippuvirtaamia hidastaa hulevesien viivytysrakenteilla ennen johtamista Kormuniitynojaan. Hulevesien viivytystilavuutena käytetään $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemättömästä pintaa kohden. Viherrakenteilla ja muilla vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla voidaan vähentää viivytystarvetta tontilla.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä alueen hulevesisuunnitelma hyväksyttäväksi Vantaan kuntatekniikassa.

Työnaikainen hulevesien hallinta tulee toteuttaa työmaalla laskeuttamalla alueen hulevedet ennen johtamista Kormuniitynojaan. Vantaan työnaikaisien hulevesien laadullisessa hallinnassa tulee noudattaa Helsingin kaupungin ja HSY:n laatimaa työmaavesiohjetta. Ohjeessa on edellytetty laatuvaatimukset kiintoainemäärän (300 mg/l), lämpötilan ($<25 \text{ C}$), pH:n (6-9) sekä ($< 5\%$) suhteen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Pitkä matkan linja-autojen ja joukkoliikenteen hyvä yhdistelmä lisää matkustajamääriä. Osa matkustajamäärästä voi siirtyä yksityisauton käyttäjäkunnasta, mitä tarkoittaa päästöjen vähentämistä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa asemakaavamuutoksen toteuttaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

ELY-keskus

Jaakko Kuha

Uudenmaan ELY-keskus

WSP

Hannele Kemppi

Suunnittelupäällikkö, Infra

Ollipekka Pakkanen

Katusuunnittelija

Gasum

Jussi Vainikka

Liiketoiminnan kehityspäällikkö

Mikko Kaarlampi

Maankäyttöinsinööri

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Vesa Karisalo

Alue-arkkitehti

Mikel Aizpuru

Asemakaavasuunnittelija

Jari Jokivuo

Asemakaavasuunnittelija

Outi Colliander

Suunnitteluavustaja

Merja Hokkanen

Kaavoitusteknikko

Kuntatekniikan keskus

Antti Auvinen

Suunnitteluinsinööri / Vesihuolto

Susanna Koponen

Liikenneinsinööri

Tiina Hulkko

Liikenneinsinööri

Ympäristökeskus

Sinikka Rantalainen

Ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä helmikuuta 2018.

Mikel Aizpuru
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	29.01.2018
Kaavan nimi	002311 Lahdenväylän vaihtopysäkit, kaupunginosa 97,96,94,93,66,64		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	40,4082	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	40,4082

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

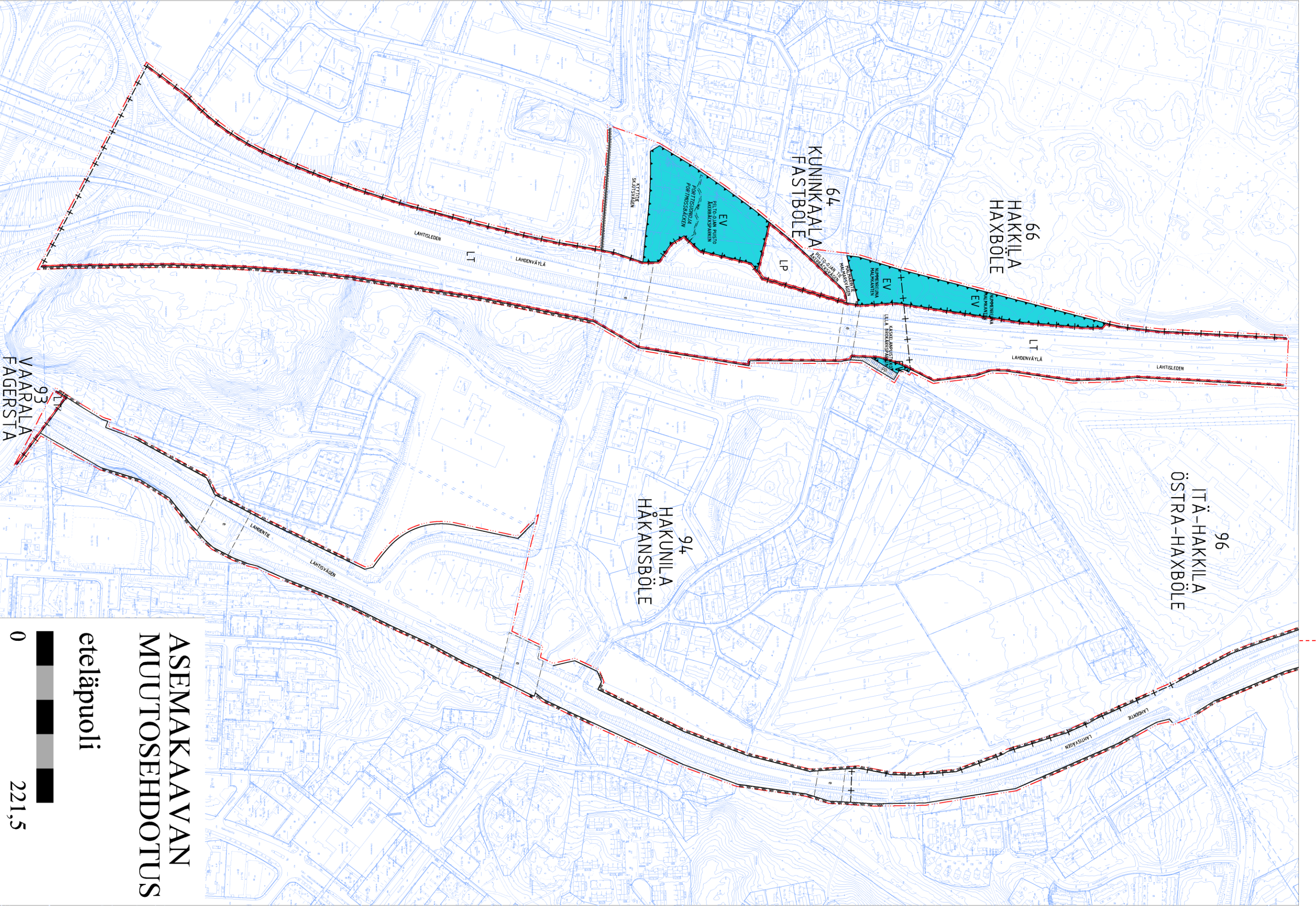
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	40,4082	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-3,1606	0
R yhteensä						
L yhteensä	37,8172	93,6	0		0,5790	0
E yhteensä	2,5910	6,4	0		2,5816	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

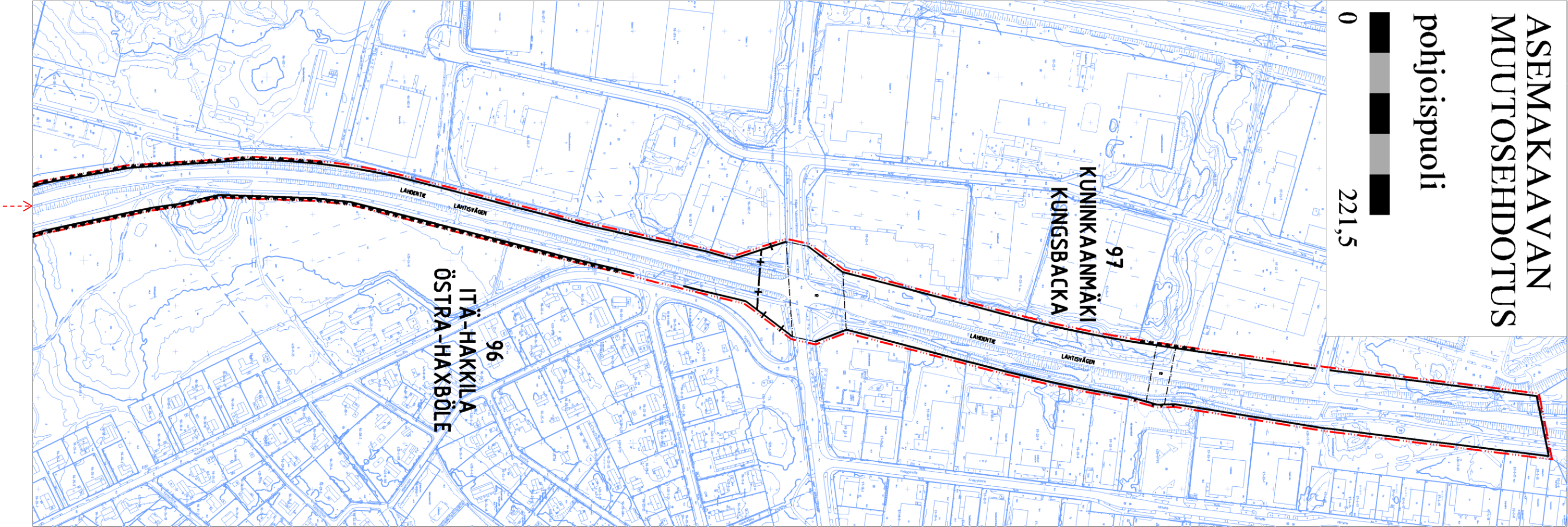
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

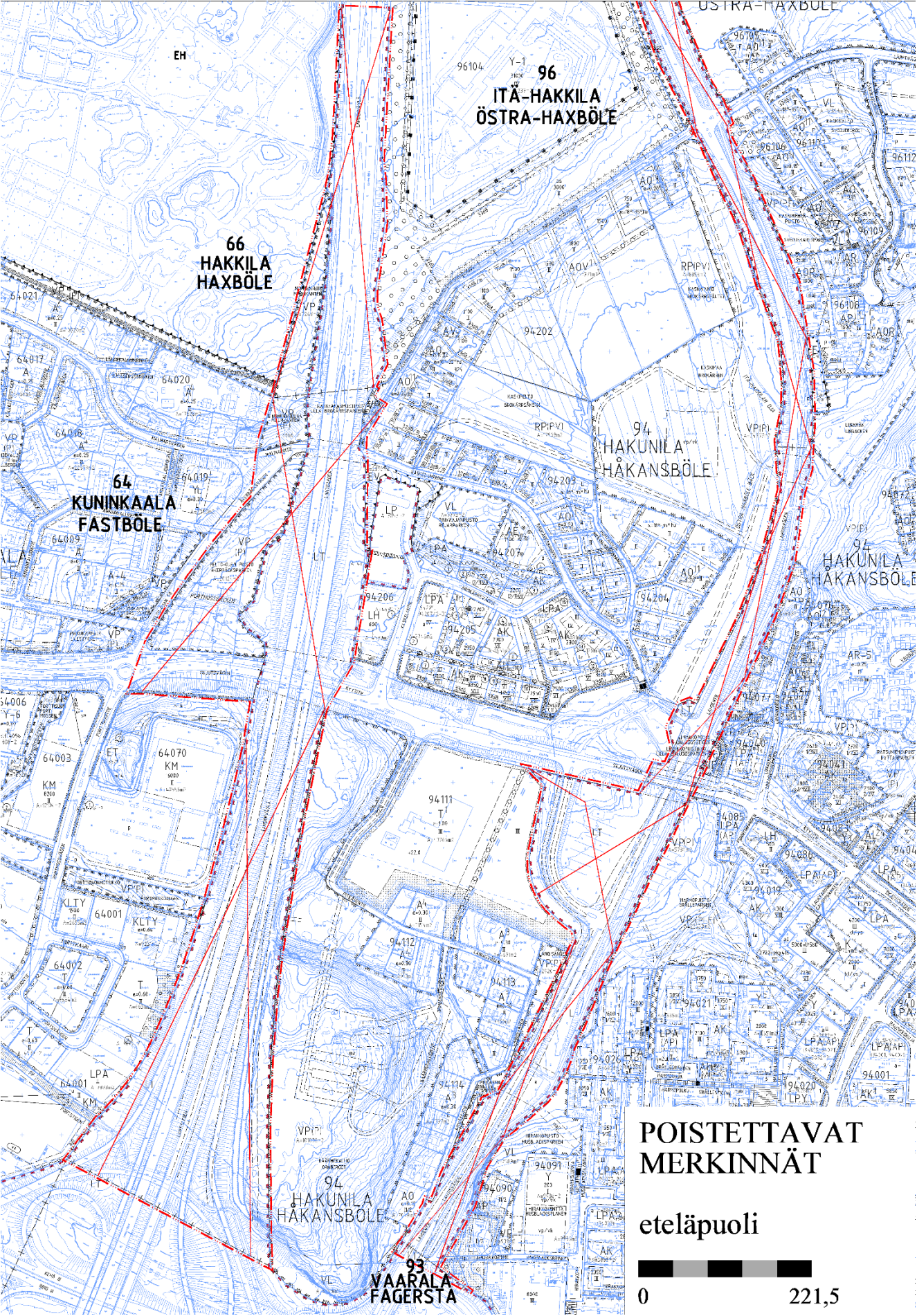
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	40,4082	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-3,1606	0
VP	0,0000		0		-3,1606	0
R yhteensä						
L yhteensä	37,8172	93,6	0		0,5790	0
L					-0,3756	0
Kadut	20,1522	53,3	0		19,1023	0
Kev.liik.kadut	0,0485	0,1	0		0,0485	0
LT	17,1015	45,2	0		-18,7112	0
LP	0,5150	1,4	0		0,5150	0
E yhteensä	2,5910	6,4	0		2,5816	0
ET	0,0000		0		-0,0094	0
EV	2,5910	100,0	0		2,5910	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

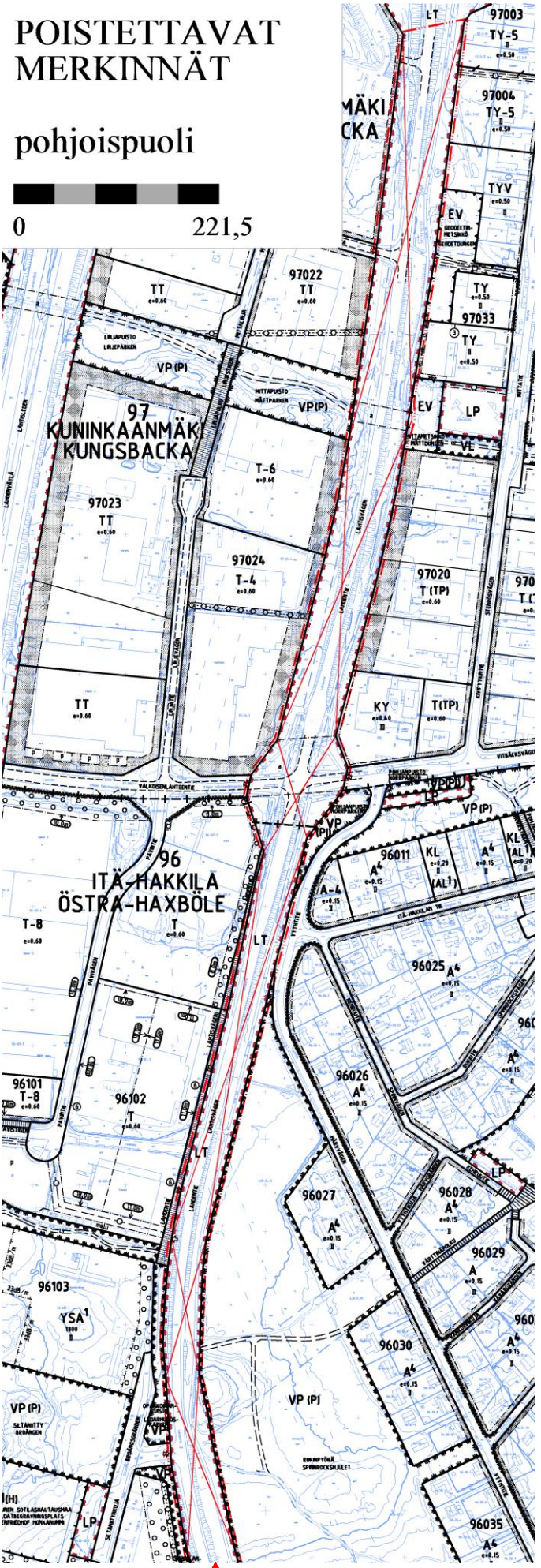






POISTETTAVAT
MERKINNÄT

pohjoispuoli



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002311

12.2.2018

684504-05, 685504-05,
686505, 687505, 688505

Vantaan kaupunki

**LAHDENVÄYLÄN
VAIHTOPYSÄKIT**

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 97, Kuninkaanmäki
Katualueet.Kaupunginosa 96, Itä-Hakkila
Katu- ja liikennealueet.Kaupunginosa 94, Hakunila
Katu-, liikenne- ja erityisalueet.Kaupunginosa 93, Vaarala
Liikennealueet.Kaupunginosa 66, Hakkila
Erityisalueet.Kaupunginosa 64, Kuninkaala
Katu-, liikenne- ja erityisalueet.

Vanda stad

**LAHTISLEDEN
VÄXELSTOPPAR**

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 97, Kungsbacka
Gatuområdena.Stadsdel 96, Östra-Haxböle
Gatu- och trafikområdena.Stadsdel 94, Håkansböle
Gatu-, trafik- och specialområdena.Stadsdel 93, Fagersta
Trafikområdena.Stadsdel 66, Haxböle
Specialområdena.

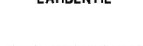
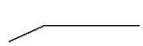
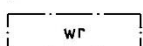
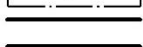
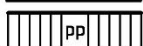
Stadsdel 64, Fastböle

Gatu-, trafik- och specialområdena.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · — · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Maantien alue.
-  Yleinen pysäköintialue.
-  Suojaviheralue.
- + — + — Kaupunginosan raja.
- — — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- · — · — Osa - alueen raja.
- x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
-  Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
-  Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- PORTTISUONOJA Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.
-  Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
-  Hulevesireitti.
-  Katu.
-  Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
-  Eritasoristeys.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Område för landsväg.
- Område för allmän parkering.
- Skyddsgrönområde.
- Stadsdelsgräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
- Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
- Dagvattenled.
- Gata.
- För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
- Planskild korsning.
- Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

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.

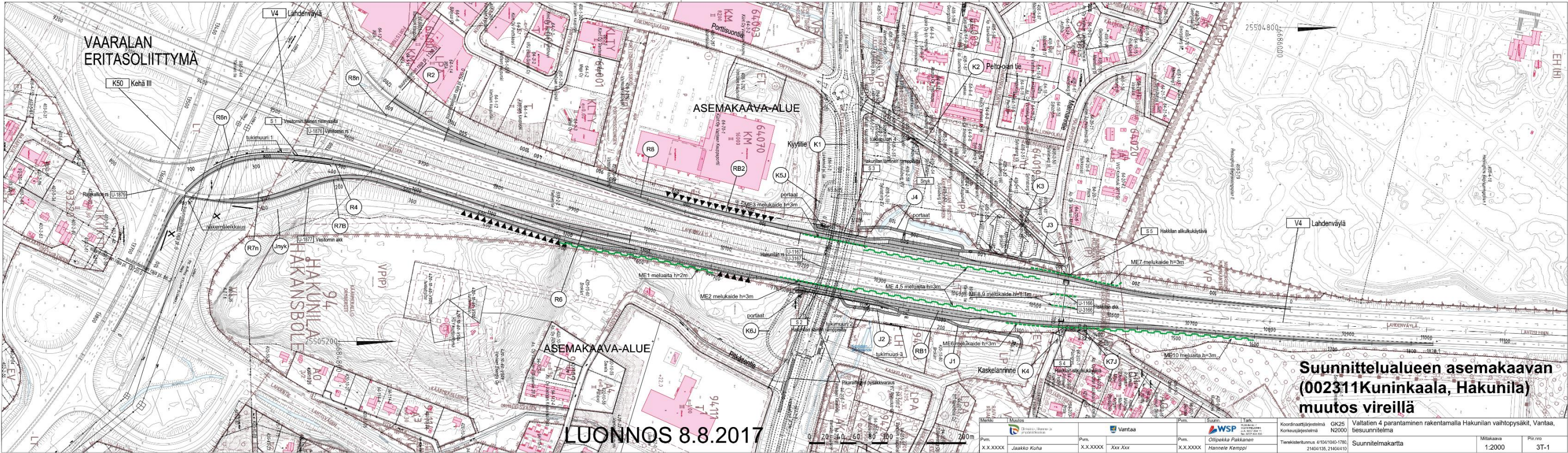
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
 NRO 002311
 Lahdenväylän vaihtopysäkit
 MIELIPIDE JA VASTINEET
 12.2.2018

Kaupunkisuunnittelu / asemakaavoitus

Lahdenväylän vaihtopysäkit -asemakaavamuutosehdotus nro 002311 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.12.2017 - 11.1.2018. Tämän jälkeen jätettiin yksi (1 kpl) mielipide.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Kaskelan asukas	Ehdottaa, että Lahdentien liikenne ei ohjataan Kyytitien yli, liikenne toimi entiseen tapaan. Huolissa liikennemäärästä Kyytitie ja Lahdentiellä. 1999 kehittämisselvityksessä Valkoisenlähteentielle suunniteltiin eteläsuuntaiset rampit moottoritielle. Kaavamuutosta olisi hyvää saada Valkoisenlähteen tien asti. Lahdentien ja Kehä III:n liittymä on hankala ja vaarallinen. Kaskelan alueelta Hakunilan palvelualueelle tulee toteuttaa turvallinen ja toimiva jalankulku ja kevyenliikenteen yhteys.	-

NRO 1

Mieliipide:

Vantaan kaupunki.

Vantaan kaupungilla on kehitteillä kaksi Hakunilan aluetta koskevaa asemakaava-muutosta. Muutokset koskevat rakentamista ja liikennettä.

Kysymys on, Lahdentien ja Kyytitien tasoliittymän suunnittelun toteuttamisesta. Ehdotus on, että Lahdentien 140 liikennettä ei ohjata Kyytitien yli ja että liikenne toimii entiseen tapaan. Suunniteltu uusi tiepohja tulisi kuitenkin tehdä pitempänä liityntärampina tarpeellista Kyytitielle liittymistä varten. Samalla tie mahdollistaa maankäytön, kun Kaskipellolle suunnitellaan koulua ja päiväkotia. Kyytitiellä on kolmesta kohdasta yhteys Kehä 3:lle. Lahdentien liikenne koostuu Itä-Vantaan asukas ja teollisuusalueen liikenteestä ja ovat tyypillistä maantie liikennettä. Kun lukuun otetaan Kaskelan ja Hakunilan alueen paikallinen autoliikenne, kevyenliikenteen ja asukasmäärän kasvu ja pikaraitiotie, alkaa liikenneympyrä käydä ahtaaksi.

Annetuissa lausunnoissa kuten Ely-keskus, kiinnitetään erikoista huomiota ympäristön suojeluun, liikennemäärät, melu, päästöt sekä joukkoliikenne, kun päätöksiä tehdään. Risteystä koskevassa muutoksessa on mahdollisuus, että olosuhteet huononevat. On syytä muistaa, miten linja-auto varikko ja maantiet pitivät kylää jatkuvassa ilman-saasteessa. Pahin kohde oli ja on kohta johon kerrostalot on rakennettu ja aivan asunto-talon viereen, todella iso parkkitalo. Kun maasto on sellainen, että kun päästöt eivät vähällä haihdu ja kun melua yritetään vähentää rakentamalla taloja lähelle katuja voi seurauksena olla, että päästöt haihtuvat entistä huonommin.

Kun Lahdentien katusuunnitelma nyt toteutuu antaa se Vantaan kaupungille uusia mahdollisuuksia kehittää Lahdentien reuna-alueita, joka voi myös lisätä liikenne määriä. Ely-keskuksen mukaan tulisi pyrkiä joustavaan ja liikennettä vähentävään kehitykseen. On myös otettava huomioon viihtyvätkö asukkaat alueella. Hakkilan teollisuusalueen toiminta ja liikenne on jatkuvasti laajentunut. Alueelta lähtevän liikenteen kulkureitit ovat jääneet kehittämättä. Kehä 3:lle idän ja lännen suuntaan pyrkivät rekat käyttävät vanhoja teitä, Lahdentietä ja Vanhaa Porvoon tietä ja näin muun liikenteen lisäksi risteys-alueet ovat ruuhkaisia, hankalia ja hitaita.

Uudenmaan tiepiiri on laatinut 1999 Kehittämisselvityksen välillä Kehä 3 – Koivu-kylänväylä. Selvitys on asiantuntijoiden laatima liikenne suunnitelma alueesta, johon ollaan voimakkaasti kehittämässä teollisuutta, liikennettä ja asuntoja. Tällöin Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän liittymään suunniteltiin etelänsuuntaiset rampit moottoritielelle. Tällä toimenpiteellä olisi saatu ja saataisiin vieläkin pussin perällä olevaa liikennettä vähennettyä Kyytitien liittymistä. Tiehallinto ei kuitenkaan hyväksynyt suunnitelmaa vaikka suunnitelman tekijä on oma tiepiiri. Koska vaihtoehtoja ei juuri ole, tulisi **suuntaisrampit** ottaa nyt huomioon, kun Lahdentien ja Kyytitien liittymää suunnitellaan. Tämä on ollut myös Vantaan kaupungin tarkoitus.

Jos Itä-Hakkila - Kuniinkaanmäki alueliikenteellä olisi Helsingin suunnasta mahdollisuus poistua Lahdenväylältä Valkoisenlähteentien liittymässä, vähentäisi järjestely huomattavasti tulevan Lahdentien / Kyytitien liittymän vilkasta iltapäivän paluuliikennettä. Poistumistie Lahdenväylältä ei varmaan olisi iso työ, ehkä tilapäinen. Muuta väylän liikennettä järjestely tuskin haittaisi. Lahdenväylän asemakaava muutos- suunnitelma olisi hyvä saada Valkoisenlähteentien sillalle asti.

Tehtyjä kirjelmiä liikennesuunnitelmasta:

Vantaan Omakotiyhdistysten keskusjärjestö /

Vantaan Kaupunki 28.4.1997 - Lahdentielle voitaisiin tehdä Taajamatiesaneeraus.

Valtuustokysely, valt. Saastamoinen / Vantaa Kaupunki- raskasliikenne. 7.11. 2000.

Eduskunta kysely, valt. Kiljunen raskasliikenne- 16.5-2001. Suomen Oma-kotiliitto /

Vantaan Kaupunki ja Uudenmaan ympäristökeskus 26.4.2006 - raskasliikenne.

Kyytitiellä on kuusi isompaa liittymää lyhyellä matkalla.

Lahdentie / Kyytitie, tulossa muutostyö.

Pitkäsantie / Kyytitie, linja-autovarikko, tuleva kerrostalo alue.

Kaskelantie / Kyytitie, iso kerrostaloalue, parkkitalo, rekkaparkkialue.

Porttisuontie / Kyytitie, porttisuoliikekeskus, kiertoympyrä.

Pelto-ojantie / Kyytitie, asukasliikennettä.

Kyytitien / Vanhan Porvoontien, tasoristeys.

Vanha Porvoontien tuntumassa on paljon toimistotaloja, kuljetus liikkeitä, yrityksiä, tullikamari, hautausmaa. On todettava myös Keskon rekkaliikenne, joka pohjoisen ja idän suuntaan käyttää Porvoontietä. Sekä Hakintien teollisuusalueen toiminta.

Toinen **hankala** liittymä on Lahdentien 140 liityntä Kehä 3:lle Lahdentielle Kehätielle länsisuuntaan ja idänsuunnasta Kehätietä Lahden suuntaan kääntyvän kaistat menevät ristiin, tilanne on edelleen sekava ja vaarallinen, vaikka tietä on juuri korjattu. Liittymä on Hakunilan runkokaava- aluetta.

Kyllä tienpitäjien tulisi todella ottaa vakavasti huomioon näiden liittymien tilanne, kun liikennemäärät jatkuvasti kasvavat ja läpiajo liikenne kuormittaa risteykset. Alueelta pois pääsy vaikeutuu ja Kyytitien useat liittymät hidastava ja tukkivat liikenteen.

Kaskelan alueelta Hakunilan palvelualueelle tulee toteuttaa turvallinen ja toimiva jalankulku ja kevyenliikenteen yhteys. Koululaisten, vanhusten, lasten ym. kaupoissa kävijöiden edun mukaista on, että vaarallisia tien ylityksiä **ei ole**. Hyvä toteutus voi myös vähentää kaupassa käyntiä autolla, ottaen myös huomioon alueen kasvavan asukasmäärän. Alueen Liikennesuunnitelmaa on nyt tehty 20 vuotta.

**Valtatie 4 ja sen rinnakkaistiet välillä
Kehä III - Koivukylänväylä
Kehittämisselvitys
Vantaa**

**Tielaitos
TIEHALLINTO
Uudenmaan tiepiiri**

Vantaan kaupunki

Helsinki 1999

Suomalainen Insinööritoimisto Oy

ALKUSANAT

Valtatie 4 (Lahdenväylä) on yksi Helsingin pääsisääntuloteistä. Hakkilan alueella valtatie 4 rinnakkaisteina toimivat maantie 140 (Lahdentie) ja Vanha Porvoontie, joka on Vantaan kaupungin katu. Hakkilan alueella sijaitsee jo nyt paljon liikennettä aiheuttavia toimintoja, jotka ovat keskittyneet tavarantoiminnan varastointiin ja jakeluun. Aluetta ollaan kehittämässä voimakkaaksi logistiikkakeskukseksi, joka tukeutuu Eurooppatiehen E18 (Kehä III) ja myös mahdolliseen Vuosaaren satamaan. Uudet toiminnot lisäävät alueen työpaikkoja. Myös asukkaiden määrä seudulla kasvaa jonkin verran.

Jo tapahtunut maankäytön muuttuminen alueella on muodostanut ongelmia liikenteen ja maankäytön yhdistämisessä. Selvittääkseen Lahdenväylän ja sen rinnakkaisteiden kehittämistarpeet Hakkilan alueella, Uudenmaan tiepiiri käynnisti kehittämisselvityksen laatimisen helmikuussa 1999. Selvitysalue sijoittuu Vantaan kaupungin alueelle. Kehittämisselvityksen tavoitteena oli määrittää Lahdenväylän ja sen rinnakkaisteiden jatkosuunnittelutarpeet ja tarvittavien toimenpiteiden periaatteet. Tarkastelujen tärkeimpänä lähtökohtana oli maankäytön ja liikenteen tarpeiden yhdistäminen.

Selvityksen tekemistä on ohjannut Uudenmaan tiepiirin, Vantaan kaupungin ja konsultin muodostama projektiryhmä. Uudenmaan tiepiirissä työtä valvoivat dipl.ins. Elisa Sanasvuori ja pääkaupunkiseudun suunnitteluyksikön päällikkö Ronald Westermarck. Joukko- ja kevytliikenneasioista keskusteltiin dipl.ins. Sini Puntasen kanssa.

Projektiryhmään kuuluivat:

- Uudenmaan tiepiiristä
 - diplomi-insinööri Elisa Sanasvuori, puheenjohtaja
- Vantaan kaupungilta
 - liikennesuunnitteluinsinööri Hannu Laakso
 - liikenneinsinööri Erkki Lång
 - liikenneinsinööri Pirjo Suni
 - aluearkkitehti Vesa Karisalo
 - joukkoliikennesuunnittelija Leila Gröhn
- Suomalainen Insinööritoimisto Oy, sihteeri

Selvitystyön on tehnyt konsulttityönä Suomalainen Insinööritoimisto Oy, joka on käyttänyt alikonsulttina Matrex Oy:tä. Suomalainen Insinööritoimisto Oy:ssä työstä ovat vastanneet:

- Ins. Rauno Tuominen projektipäällikkö ja tiensuunnittelu
- DI Heikki Haila liikenneselvitykset

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| • FM Jari Mannila | ympäristöselvitykset |
| • Maisema-arkkitehti Hanna Keskinen | ympäristösuunnittelu |
| • Ins. Pekka Karhapää | tiensuunnittelu |
| • DI Tapani Toivanen | geotekniikka |
| • DI Pekka Mantere | siltasuunnittelu. |

Matrex Oy:ssä liikenne-ennusteen ovat laatineet dipl.ins. Tapani Särkkä ja tekn.yo. Petja Partanen. Melutarkastelujen osalta työssä on käytetty pääkaupunkiseudun meluselvityksen tuloksia.

Vuoropuhelu ja asukkaiden kannanotot

Alueen asukkaat ovat olleet erittäin kiinnostuneita Hakkilan alueen tieverkon kehittämisestä. Heiltä on tullut lukuisia kirjelmiä Vantaan kaupungille ja Uudenmaan tiepiiriin nykyisistä ongelmista ja alueen kehittämisen suuntaviivoista. Kirjelmissä esitettyjä asioita ovat olleet mm:

- Alueen kehittäminen logistiikkakeskukseksi ei saisi haitata alueen asutusta. Asukkaat kokevat erityisesti raskaasta liikenteestä aiheutuvat haitat Lahdentien varren asutukselle merkittäviksi. Pahimpina ongelmia on mainittu melu ja suuret ajonopeudet Lahdentiellä. Ongelman poistamiseksi on ehdotettu liikenteen ohjaamista pois Lahdentieltä esimerkiksi Valkoisenlähteentielle Lahdenväylälle etelään rakennettavalla suuntaisliittymällä.
- Liikenteen meluhaittoja esitetään torjuttavaksi sekä Lahdenväylän että Lahdentien osalta.
- Lahdentien ja Koivukylänväylän liittymässä tien ylittäminen jalan tai polkupyörällä koetaan turvattomaksi.
- Koivukylänväylän varrelle on toivottu kevyen liikenteenväylää.
- Nykyiset varikkoalueet ja raskaiden ajoneuvojen pysäköinti katujen varrella aiheuttaa asukkaiden mielestä melu- ja pakokaasuongelmia.

Osa näistä kysymyksistä saadaan vastaus tässä selvityksessä, mutta esimerkiksi varikkoalueet ja raskaiden autojen pysäköinti alueella on ratkaistava maankäytön suunnittelulla.

Työn etenemisestä on toimitettu tiedotteita Vantaan omakotiyhdistyksen keskusjärjestön tiedotuslehteen kaksi kertaa työn aikana. Tiedotteet koskivat työn aloittamista ja tavoitteita sekä työn lopputulosta. Työn lopputuloksia esiteltiin Kuninkaanmäen omakotiyhdistykselle

Helsingissä joulukuussa 1999

Vastine:

Tämä asemakaavamuutos ei käsittele Hakunilan kaavarungossa esitettyä Kyytitien ja Lahdentien eritasoliittymän poistamisen ideasuunnitelmaa. Kaduksi muuttamisen tavoitteena on ajonopeuksien laskeminen. Silloin liikenneturvallisuus paranee, liikennemelu ja pienhiukkasten määrä vähenee. ELY-keskus vastaa Valkoisenlähteentien eteläsuuntaisen ramppien toteuttamisesta. Kaavamuutos ei ulottuu Valkoisenlähteentien asti, muutoksen tarkoitus oli vain vaihtopysäkkien toteutus ja Lahdentien muuttaminen liikenne alueelta kaduksi.

Lahdentien ja Kehä III:n liittymä ei sisältyy kaavamuutoksen.

Tämä asemakaavamuutos ei käsittele jalankulku ja kevyenliikenteen yhteyttä Kaskela ja Hakunilan välissä. Täytyy seurata tulevia kaavamuutoksia sekä tiesuunnitelmia, jossa käsitellään asiaa.

Tarkistukset:

-

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
 NRO 002311
 Lahdenväylän vaihtopysäkit
 LAUSUNNOT JA VASTINEET
 12.2.2018

Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Lahdenväylän vaihtopysäkit asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002311**. Lausuntoja pyydettiin 14 ja saatiin neljä 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Omakotiyhdistys Itä-Hakkila	Lausuntoa ei saatu	
NRO 2 Omakotiyhdistys Kuninkaanmäki	Lausuntoa ei saatu	
NRO 3 Omakotiyhdistys Kaskela	Kyytitien ja Lahdentien uuden suunnitellun liikenneympyrän sijoittaminen kohtuuttomana hättana lähimpien talojen asukkaille. Kannatamme eritasoliittymän säilyttämistä. Lahdentietä läpiajoreittinä käyttävästä liikenteestä pitäisi ainakin osa ohjata vaihtoehtoisille reiteille ja Lahdentien ja Kehä III:n liittymässä länteen suuntautuvan liikenteen järjestelyjä kehittää edelleen. Jalkakäytävät tulee rakentaa koko Kaskelanrinteen pätkälle ja korjata kadulta kiinteistöjen pihoihin valuvista sadevesistä aiheutuva ongelma.	-
NRO 4 Omakotiyhdistys Vaarala seura	Lausuntoa ei saatu	
NRO 5 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Lausuntoa ei saatu	
NRO 6 Vantaan ympäristöyhdistys	Lausuntoa ei saatu	
NRO 7 Elisa Oyj	Lausuntoa ei saatu	
NRO 8 Fingrid Oyj	Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin (kV) voimajohto. Otettava huomioon ja rakentamisesta pyydettävä risteämälausunto. Muutoin ei huomautettavaa.	-

NRO 9 Gasum Oy	Lausuntoa ei saatu	
NRO 10 Helsingin seurakuntayhtymä	Lausuntoa ei saatu	
NRO 11 Uudenmaan ELY-keskus	Ennen Lahdentien kadunpitopäätöksen tekemistä kannattaa olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen. Kaskelan allikkolähde: Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt oikeuden poiketa vaarantamista koskevasta kiellosta.	-
NRO 12 Liikennevirasto	Lausuntoa ei saatu	
NRO 13 HSL Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä	Lausuntoa ei saatu	
NRO 14 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Vesihuolto tulee ottaa huomioon. Vesijohtojen suojaus ja huoltoajo vesitornille täytyy olla mahdollinen kaikkina aikoina.	-

NRO 3
Kaskelan omakotiyhdistys

Lausunto 29.1.2018:

Kaskelan Omakotiyhdistys ry on syyskokouksessaan 18.12.2017 käsitellyt Hakunilan kaavarunkoon ja alueen liikennejärjestelyihin liittyviä asioita sekä päättänyt lausua mielipiteenään seuraavaa:

- Kaskelan Omakotiyhdistys ry pitää kohtuuttomana haittana lähimpien talojen asukkaille Kyytitien ja Lahdentien uuden suunnitellun liikenneympyrän sijoittamista alustavassa yleissuunnitelmassa sijoitettuun paikkaan, koska tällöin siirrettävä Lahdentien osuus sijoittuu lähimpien alueen omakotitalojen viereen ja liikenteestä aiheutuva melu ja päästöt lisääntyvät merkittävästi. Kannatamme eritasoliittymän säilyttämistä.

- Vanha Lahdentie toimii tällä hetkellä Lahdenväylän (moottoritie) rinnakkaisreitteinä erityisesti moottoritieellä säännöllisesti ilmenevien liikennehäiriöiden takia. Näissä tapauksissa liikenne kiertää Lahdentietä pitkin jatkuvana jonona. Jos eritasoristeys poistetaan (silta puretaan), Kyytitien ja Lahdentien risteyskohdassa kiertoliittymä tulee käytännössä estämään pitkiksi ajoiksi Kyytitietä kulkevan poikittaisliikenteen lähes kokonaan liikennehäiriöiden aikana. Esimerkiksi pohjoisempana sijaitseva Lahdentien ja Koivukylänväylän risteys kiertoliittymä näyttää ruuhkautuvan jo normaalioloissa ruuhka-aikoina. Ruuhkautumisen estämiseksi Lahdentietä läpiajoreittinä käyttävästä liikenteestä pitäisi ainakin osa ohjata vaihtoehtoisille reiteille ja Lahdentien ja Kehä III:n liittymässä länteen suuntautuvan liikenteen järjestelyjä kehittää edelleen.

- Kaskelanrinteen molempiin päihin on viime vuoden aikana rakennettu uusi jalkakäytävä mutta jostakin syystä keskellä oleva n. 100 m pituinen osuus on jätetty rakentamatta. Omakotiyhdistyksen mielestä jalkakäytävät tulee rakentaa koko Kaskelanrinteen pätkälle Lahdentien tuleville vaihtopysäkeille asti. Kaskelanrinne on ulkoilijoiden suosima reitti, muttei tällä hetkellä riittävän turvallinen keskiosaltaan kadun mutkien ja mäkisyyden sekä kapeuden takia. Samassa yhteydessä voitaisiin korjata myös kadulta kiinteistöjen pihoihin valuvista sadevesistä aiheutuva ongelma. Mielestämme katualueen sadevedet tulee johtaa asianmukaisesti ojiin tai sadevesiviemäriin siten, etteivät vedet valu asuinkiinteistöjen haitaksi.

Vastine:

Tämä asemakaavamuutos ei käsittele Hakunilan kaavarungossa esitettyä Kyytitien ja Lahdentien eritasoliittymän poistamisen ideasuunnitelmaa. Kaduksi muuttamisen tavoitteena on ajonopeuksien laskeminen. Silloin liikenneturvallisuus paranee, liikennemelu ja pienhiukkasten määrä vähenee. Ilmoitan liikennesuunnittelijoille mielipiteestä ja suosittelen seuramaan tulevia kaavamuutoksia sekä tiesuunnitelmia alueella, että voitte vaikuttaa alueensuunniteluun.

Liikennesuunnittelijat ovat tietoisia Lahdentien ruuhkautumisen häiriöistä.

Kaskelanrinne jää kaavamuutoksen ulkopuolella. Katusuunnitelmien suunnittelusta ja toteuttamisesta vastaa Vantaan Kaupungin tekninen keskus.

Tarkistukset:

-

NRO 8
Fingrid Oyj

Lausunto 18.1.2018:

Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin (kV) voimajohto Tammisto - Anttila yhdessä Helen Sähköverkko Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n voimajohtojen kanssa. Olemme lausuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 3.7.2017.

Fingridillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Edellisessä lausunnossamme mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle ja rakentamiselle on otettava huomioon myös alueen tarkemmassa suunnittelussa. Kuten toimme esille, asemakaavan mahdollistamista liikennejärjestelyistä pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto (risteamalausunnot@fingrid.fi).

Vastine:

Huomioon otettava tarkemmassa suunnitteluvaiheessa.

Tarkistukset:

-

NRO 11
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto 18.1.2018:

Asemakaavaan sisältyy osuus Lahdenväylää (valtatie 4) sekä osuus Lahdentietä (seututie 140). Asemakaava mahdollistaa pitkän matkan linja-autopysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen rakentamisen. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan melusteiden ja liityntäpysäköintipaikkojen toteuttaminen Lahdenväylän varteen. Ratkaisuihin on laadittu tiesuunnitelmaa, joka on otettu huomioon asemakaavassa.

Lahdentie on osoitettu asemakaavassa kaduksi Kehä III:n rampin pohjoisreunasta Koivukylänväylän kiertoliittymän eteläreunaan saakka. Lahdentien muuttaminen maantiestä kaduksi kyseisellä osuudella vastaa Uudenmaan ELY-keskuksen käsitystä väylän toiminnallisesta luonteesta. Ennen kadunpitopäätöksen tekemistä Vantaan kaupungin kannattaa olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen. Väylän kunto voidaan inventoida yhteistyössä ja sopia muista kaduksi muuttamiseen liittyvistä asioista ennen kadunpitopäätöksen tekemistä.

Asemakaavaan rajoittuu Kaskelan allikkolähde, johon Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt oikeuden poiketa vaarantamista koskevasta kiellosta (Dnro ESAVI/9870/2017).

Vastine:

Vantaan kaupunki on yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen ennen kadunpitopäätöksen tekemistä.

Tarkistukset:

-

NRO 14
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto 31.1.2018:

Asemakaavamuutos nro 002311, Lahdenväylän vaihtopysäkit
64. kaupunginosa, Kuninkaala sekä 94. kaupunginosa, Hakunila

Valtatie 4:n ja Kyytitien risteyssillan läheisyyteen suunnitellaan pitkän matkan linja-autoliikenteen vaihtopysäkit. Vaihtopysäkkialueiden rakentaminen edellyttää asemakaavan muutosta molemmiin puolin Lahdenväylällä Kyytitien kohdalla. Asemakaavamuutoksen tarkoitus on mahdollistaa pitkän matkan linja-autopysäkkien sekä niihin liittyvien kaistojen ja meluseinien rakentaminen. Lisäksi suunnitellaan liityntäpysäköintipaikat Lahdenväylän länsipuolelle ja selvitetään muita maankäyttömahdollisuuksia Pelto-ojan puistossa. Lisäksi Lahdentie (mt140) Kehä III:n ja Koivukylänväylän liikenneympyrän välillä muuttuisi kaupungin katualueeksi ja kaupungin kunnossapidettäväksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Vaihtopysäkkien muutosalueen, kaavaselostuksessa "A-alue", eteläosassa Kormuniitynojan varrella kulkee Kyytitien d315 runkovesijohto sekä keräilyviemäri d400. Lisäksi alueen länsipuolelle Annankallionpolulle on rakennettu d300 vesijohto.

A-alueen eteläosassa sijaitseva vesihuolto tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja varmistaa tarpeellinen suojaus rakentamisen aikana,

Lahdentien (mt140) varressa, kaavaselostuksessa "B-alue", eteläosassa sijaitsee Hakunilan vesitorni, jonka toimivuus on varmistettava Lahdentien (mt140) varressa sijaitsevien vesijohtojen tarpeellisella suojauksella jos ko. linjojen lähellä tullaan työskentelemään. Lisäksi on huolehdittava siitä, että huoltoajo vesitornille on mahdollista kaikkina aikoina.

Lahdentien (mt140) varressa, B-alueella, sijaitsee vesihuoltoa vaihtelevin etäisyyksin tiestä melkein koko kaavamuutosalueen matkalla. Kyseiset vesihuollon rakenteet tulee ottaa huomioon ja suojata tarpeellisin toimenpitein jos ko. linjojen läheisyydessä tullaan työskentelemään.

Vastine:

"A-alueen" toimenpiteet otetaan huomioon rakentamisvaiheessa. Jos tullaan työskentelemään "B-alueelle" otetaan huomioon vesijohdot ja huoltoajon tarpeet.

Tarkistukset:

-



11 § **Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asunto Oy Vantaan Myyrinmutka / asemakaavamuutos nro 002305 / AK**

VD/10926/10.00.01.05/2017
AK/HP/HW/MVä/AVP/ET

Myymäen Huolto Oy on hakenut asemakaavan muutosta Myymäen (15.) kaupunginosassa, korttelissa 15661. Asunto Oy Vantaan Myyrinmutka omistaa asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan kiinteistön 92-15-2-49. Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Vantaan Myyrinmutka (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002305.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001320 sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002305 sopimusalueen rakennusoikeus muuttuu niin, että nykyisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) 7580 k-m²:n lisäksi sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 638 k-m².

Sopimusalueen asemakaavan muutoksen nro 002305 mukainen käyttö edellyttää uuden kevyen liikenteen yhteyden (Uomapolku) toteuttamista sekä vesihuollon rakentamista Virtakujalla. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 18 kk kuluessa siitä, kun Yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Mikäli Yhtiö tarvitsee Uomapolun katualuetta työmaa-alueeksi, tulee Yhtiön järjestää työmaan ajaksi korvaava kevyen liikenteen yhteys Virtakujan ja Uomarinteen välille.

Asemakaavamuutokseen nro 002305 liittyen Kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 175 450 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Vantaan Myyrinmutkan kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen,
- b) oikeutetaan kuntatekniikan keskus tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 312 2048, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Asemakaavan muutos nro 002305, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Myyrmäen Huolto Oy on hakenut asemakaavan muutosta Myyrmäen (15.) kaupunginosassa, korttelissa 15661. Asunto Oy Vantaan Myyrinmutka omistaa asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan kiinteistön 92-15-2-49 (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001320 sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002305 sopimusalueen rakennusoikeus muuttuu niin, että nykyisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) 7580 k-m²:n lisäksi sopimusalueelle tulee asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 638 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002305 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Vantaan Myyrinmutka ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Vantaan Myyrinmutkan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Asunto Oy Vantaan Myyrinmutka** (Y-tunnus 0125056-2)
PL 401, 00601 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan muutoksen nro 002305 mukainen käyttö edellyttää uuden kevyen liikenteen yhteyden (Uomapolku) toteuttamista Virtakujan ja Uomarinteen välille sekä vesihuollon rakentamista Virtakujalla. Kaupunki toteuttaa Uomapolun rakentamisen asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 18kk 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 Uomapolun rakentamista vastaavassa aikataulussa. Mikäli Yhtiö tarvitsee Uomapolun katualuetta työmaa-alueeksi, tulee Yhtiön järjestää työmaan ajaksi korvaava kevyen liikenteen yhteys Virtakujan ja Uomarinteen välille. Uomapolun rakentamista koskeva osuus on esitetty liitteessä nro 1.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 175 450 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002305 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 175 450 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuita-

taan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

7. 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 täydytyksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002305 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002305 ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002305, 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.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Vantaan Myyrinmutkalle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Asunto Oy Vantaan Myyrinmutka

xxx

xxxx

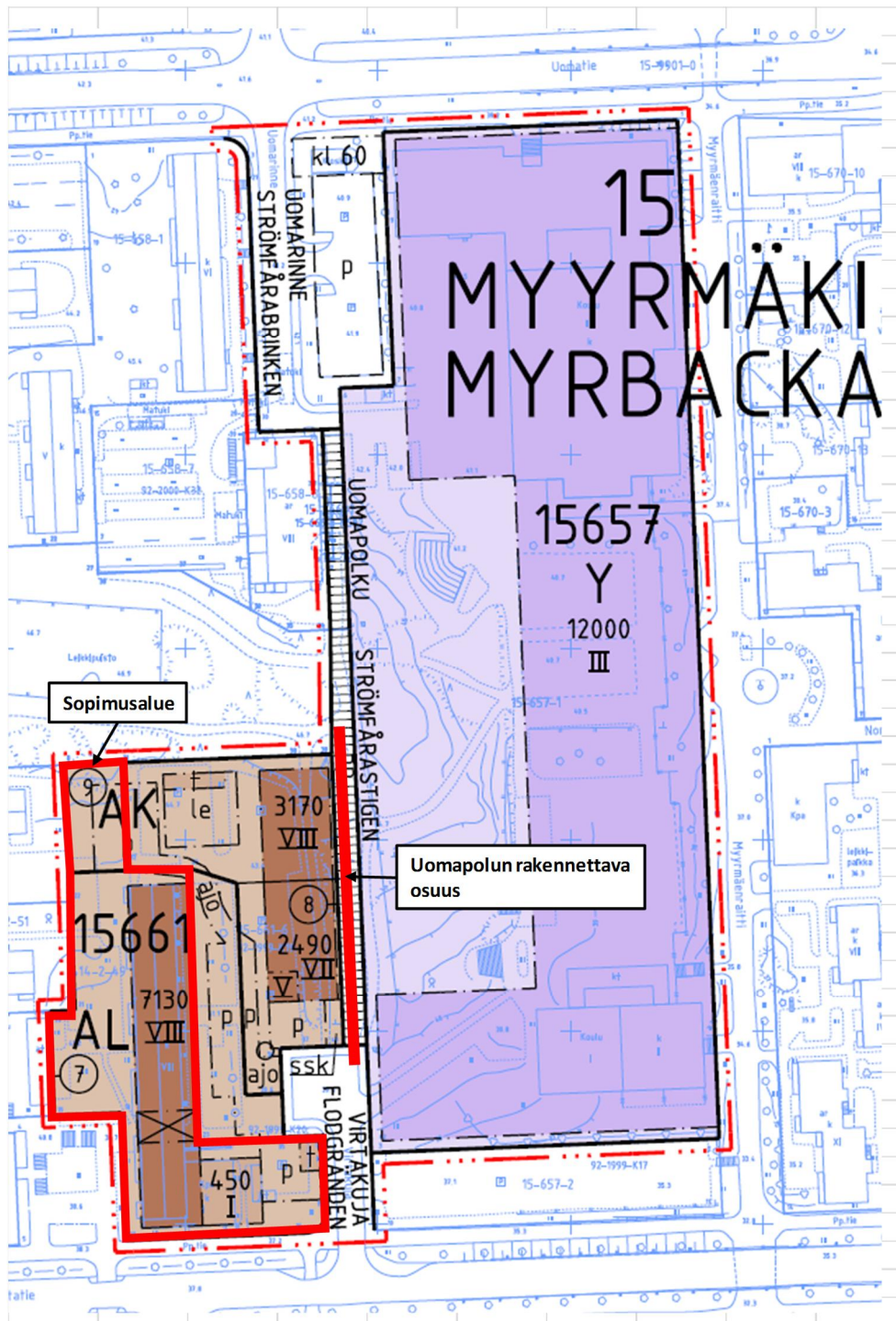
LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

LIITE 1

SOPIMUSALUE (PUNAISILLA RAJATTU)

KAUPUNGIN VASTUULLA OLEVA, SOPIMUKSEN MUKAINEN RAKENTAMINEN UOMAPOLUSTA OSOITETTU PUNAISILLA VIIVALLA

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002305 (KARTTA PÄIVÄTTY 7.12.2017)





12 § **Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Myyrmäen Huolto Oy / asemakaavamuutos nro 002305 / AK**

VD/10927/10.00.01.05/2017
AK/HP/HW/MVä/AVP/ET

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Myyrmäen Huolto Oy (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002305.

Sopimusalueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 001320 sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002305 sopimusalueen rakennusoikeuden määräksi tulee 5 022 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen nro 002305 mukainen käyttö edellyttää uuden kevyen liikenteen yhteyden (Uomapolku) toteuttamista sekä vesihuollon rakentamista Virtakujalle. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan 18 kk kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta ja siitä kun Yhtiö on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä. Sopimusalueen talonrakennustöitä ei saa aloittaa ennen edellä mainitun kunnallistekniikan valmistumista. Yhtiö siirtää Virtakujan päässä olevat siirtolohkareet asemakaavamuutoksen nro 002305 mukaiseen paikkaan tontille.

Asemakaavamuutokseen nro 002305 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 1 381 050 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa Myyrmäen Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen,
- b) oikeutetaan kuntatekniikan keskus tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 312 2048, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Asemakaavan muutos nro 002305, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Myyrmäen Huolto Oy on hakenut asemakaavan muutosta Myyrmäen (15.) kaupunginosassa, korttelissa 15661 omistamalleen kiinteistölle (kiinteistötunnus 92-15-661-6, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001320 sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002305 sopimusalueen rakennusoikeuden määräksi tulee 5 022 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Asemakaavan muutokseen nro 002305 liittyen Vantaan kaupunki ja Myyrmäen Huolto Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Myyrmäen Huolto Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Myyrmäen Huolto Oy (Y: 0197024-4),**
PL 33, 01601 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan muutoksen nro 002305 mukainen käyttö edellyttää uuden kevyen liikenteen yhteyden (Uomapolku) toteuttamista Virtakujan ja Uomarinteen välille sekä vesihuollon rakentamista Virtakujalla. Sopimusalueen talonrakennustöitä ei saa aloittaa ennen edellä mainitun kunnallistekniikan valmistumista.

Kaupunki toteuttaa Uomapolun rakentamisen asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 18kk 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 Uomapolun rakentamista vastaavassa aikataulussa.

Yhtiö siirtää Virtakujan päässä olevat siirtolohkareet asemakaavan mukaiseen paikkaan tontille (sopimusalueelle) kun asemakaavan muutos nro 002305 on tullut voimaan. Siirtolohkareet on siirrettävä viimeistään ennen kadunrakennustöiden aloittamista. Mikäli Yhtiö tarvitsee Uomapolun katualuetta työmaa-alueeksi, tulee Yhtiön järjestää työmaan ajaksi korvaava kevyen liikenteen yhteys Virtakujan ja Uomarinteen välille.

Uomapolun rakentamista koskeva osuus sekä siirrettävät siirtolohkareet on esitetty liitteessä nro 1.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 381 050 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002305 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 1 381 050 euron Kaupungin hyväksymän omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuutataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

5. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO

Sopimusalueella Yhtiön omistukseen jäävästä asumisen rakennusoikeudesta vähintään **2 490 k-m²** on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

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 käräjäoikeudessa.

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 täytenä. 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 muutos nro 002305 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002305 ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002305, 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.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyrmäen Huolto Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Myyrmäen Huolto Oy

xxx

xxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

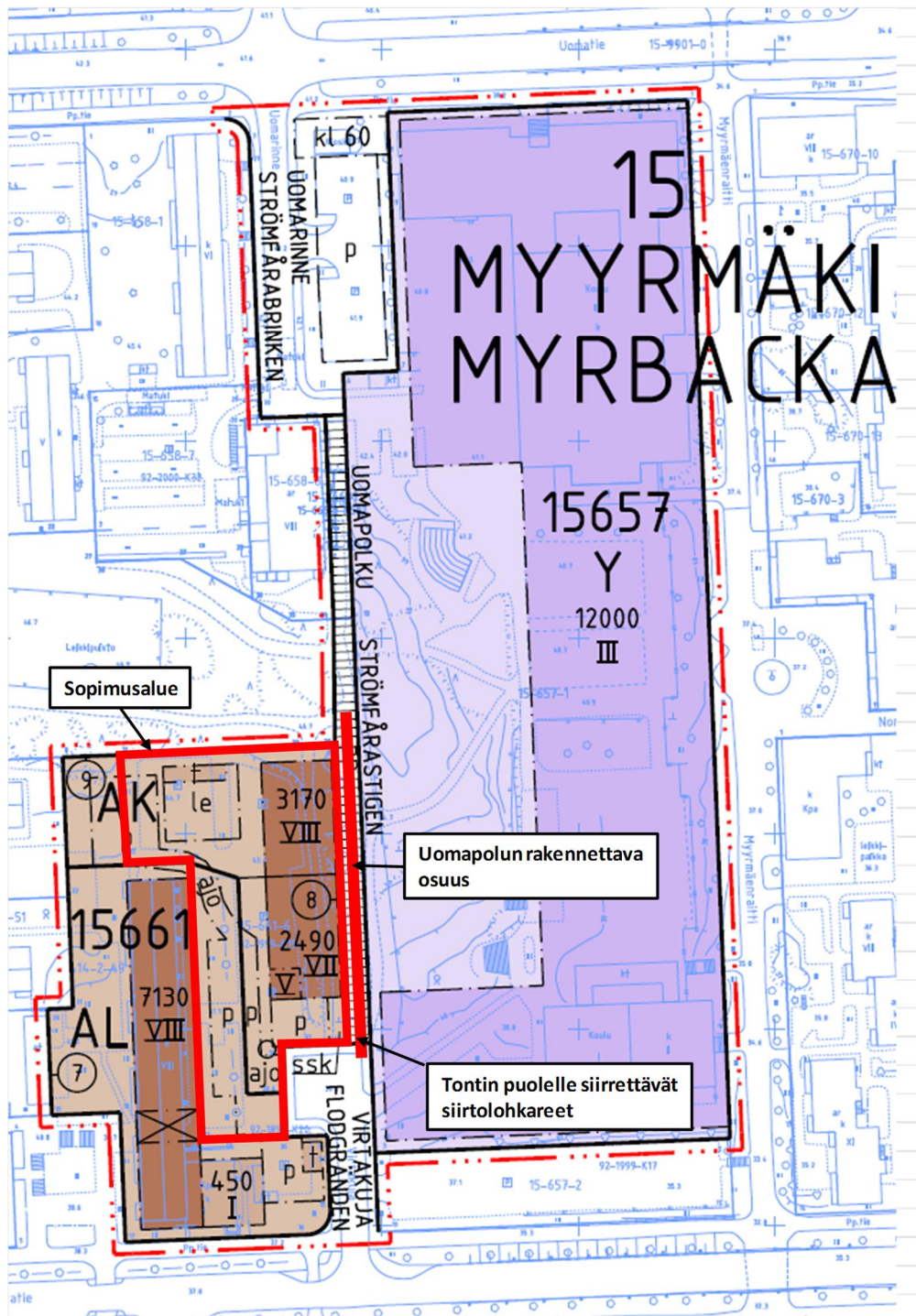
LIITE 1

SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)

KAUPUNGIN VASTUULLA OLEVA, SOPIMUKSEN MUKAINEN RAKENTAMINEN UOMAPOLUSTA OSOITETTU PUNAISELLA VIIVALLA

YHTIÖN VASTUULLA OLEVIENT, SIIRRETTÄVIEN SIIRTOLOHKAREIDEN OHJEELLINEN SIJAINTI OSOITETTU NUOLELLA

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002305 (KARTTA PÄIVÄTTY 7.12.2017)





13 §

Tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK

VD/170/10.00.02.00/2017

AK/MH/JL/The/ET

Päätetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi tuottajamuotoisten asuntotonttien ja erityispalvelutonttien toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot tarkistettiin viimeksi vuoden 2017 alussa. Päätös on toistaiseksi voimassa. Liitteenä olevat uudet luovutusperiaatteet korvaavat aiemmin kaupunginhallituksen 23.01.2017 § 22 päättämät luovutusperiaatteet.

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että erityispalvelutonteille ja tuottajamuotoisille asuntotonteille tehdään erilliset liitteenä olevat luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka olisivat toistaiseksi voimassa.

Voimassa olevissa asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteissa on lähdetty siitä, että tontit luovutetaan myymällä ja erityistapauksessa tontit voidaan myös vuokrata, siten että tontin vuotuinen vuokramaksu on 4-6 prosenttia tontin hinnasta. Nyt esitetään, että tuottajamuotoiset asuntotontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla. Luovutustavaksi katsotaan tapauskohtaisesti kaupungin kannalta paras vaihtoehto.

Vuokraamalla tonteista saadaan kaupungille tasaista kassavirtaa ja rakentajien ei tarvitse sitoa pääomaa tontteihin. Vuokraamalla kaupunki myös varmistaa, että tontin käyttö vastaa vuokrasopimuksen mukaista käyttötarkoitusta ja kaupunki maanomistajana pystyy vaikuttamaan ja hyötymään tontin mahdollisesta kehittämisestä pidemminkin ajan päästä. Vuokrausmahdollisuuden tarjoaminen on myös asunnon ostajien näkökulmasta hyvä vaihtoehto.

Tonttien luovuttamistavan yhteydessä on myös huomioitava, että maanmyyntivoitot ovat keskeisessä osassa kaupungin talousarviossa ja strategiassa. Näin ollen tonttien luovuttamisessa myyminen tulee jatkossakin olemaan ensisijaisesti käytetty vaihtoehto. Pitkällä tähtäimellä myös vuokraaminen on kaupungin talouden näkökulmasta hyvä vaihtoehto. Tontin vuosivuokran ollessa 4,5 prosenttia tontin käyvästä arvosta, tulee vuokrakertymästä hieman yli 22 vuoden aikana tontin myyntihintaa vastaava tuotto. Vuokraamisen etuna on myös tasaiset ja hyvin ennustettavissa olevat vuokratulot sekä vuokratulojen kumuloituminen. Johdonmukaisella vuokraamisella vuosittaisista vuokratuotoista on saatavissa tasaisesti kasvava tulolähde, joka ohittaa maanmyyntitulojen määrän.

Tuottajamuotoiset asuntotontit

Sääntelemättömän tuotannon tuottajamuotoiset asuntotontit esitetään luovutettavan myymällä käypään hintaan tai vuokraamalla. Vuokraamalla luovutettavien tonttien vuosivuokraksi esitetään 4,5 prosenttia tontin käyvästä arvosta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa tarkistetaan käyvän hinnan mukaiseksi puolessa välissä vuokratuottoa.

Säännellyn tuotannon tuottajamuotoiset asuntotontit esitetään luovutettavan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tonttien myynti- ja vuokrahinnat esitetään määritettävän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymien periaatteiden mukaisesti.



Tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokra-ajaksi esitetään 40 vuotta.

Erityispalvelutontit

Erityispalvelutontit (mm. päiväkotitontit, hoivakodit, erityisasuminen) esitetään luovutettavaksi pääsääntöisesti vuokraamalla, koska erityispalvelutonttien tarve voi ajan kuluessa muuttua ja tonttien omistusoikeus on tarkoituksenmukaista säilyttää kaupungilla. Näin kaupunki voi vuokratuokauden päättymisen jälkeen arvioida uudelleen palvelutilannetta ja tontin käyttötarkoitusta. Erityispalvelutonttien osuus maanmyyntituloista on vähäinen, joten niiden vuokraamisella ei ole suurta vaikutusta kaupungin talouteen. Erityispalvelutonttien vuokra-ajaksi esitetään pääsääntöisesti 30 vuotta.

Erityispalvelutonttien myyntihinnaksi esitetään tonttien käypää hintaa ja vuotuisesti vuokramaksuksi esitetään 4,5 prosenttia tontin käyvästä arvosta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa tarkistetaan käyvän hinnan mukaiseksi puolesta välissä vuokratuokautta. Säännellyn tuotannon erityispalvelutonttien myynti- ja vuokrahinnat sekä vuokra-aika esitetään määritettävän Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Muut luovutusperiaatteet

Tontit luovutetaan ensisijaisesti kilpailuilla. Kilpailuissa ja luovutusehdoissa huomioidaan kaupungin maa- ja asuntopolitiikan tavoitteet sekä Vantaan kaupungin strategia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa tuottajamuotoisia asuntotontteja noudatetaan liitteessä 1 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja ja luovutettaessa erityispalvelutontteja (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) noudatetaan liitteessä 2 mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1. Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat
- Liite 2. Erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat (KH 5.3.2018)

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan myymällä ja vuokraamalla.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

2.1 Sääntelemätön asuntotuotanto

Tontit myydään käypään hintaan. Tontin käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.

Tontti voidaan myydä tai vuokrata Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä sekä rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan tai asuntojen vuokratason hyväksyy kaupunki.

Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

Valtion takauslainalla ja 10 vuoden korkotuella toteutettavien kohteiden tontit luovutetaan edellä mainittujen sääntelemättömän tuotannon periaatteiden mukaisesti.

2.2 Säännelty asuntotuotanto

Valtion tukeman asuntotuotannon tontit vuokrataan tai myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuosivuokra määritellään ARA:n hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Valtion sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samaksi kuin sääntelemättömällä tontilla.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

Mikäli kaupunki kehittää omia malleja tuettuun asuntotuotantoon, tontit voidaan luovuttaa edellä mainittujen säännellyn tuotannon periaatteiden mukaisesti.

2.3 Tontinosien luovutus

Tontinosien luovutuksissa käytetään kussakin tapauksessa määriteltävää käypää hintaa.

3) LUOVUTUSEHDOT

3.1 Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen. Tontti voidaan myös luovuttaa ehdoin, että toteuttaja vastaa tontinsaajan sijaan tai yhteisvastuullisesti tontinsaajan kanssa rakentamisvelvoitteesta.

Tontinsaaja ei saa ilman kaupungin hyväksyntää luovuttaa tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täytymistä. Rakentamisvelvoitteen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kirjataan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä on kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

3.2 Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

Tontinsaajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

3.4 Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinsaajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

3.5 Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset.

3.6 Yleinen sopimussakko

Tontinsaajalle asetetaan kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli tontinsaaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja luovutuskielto) velvoitteitaan.

3.7 Vuokra-aika

Asuntotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 40 vuotta.

Erityispalvelutonttien (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat (KH 5.3.2018)

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tontit voidaan myös myydä, mikäli myymiselle on hyvät perusteet ja se on kaupungin edun mukaista.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

2.1 Sääntelemätön tuotanto

Tontit myydään käypään hintaan. Tontin käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.

Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin käyvästä arvosta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan käyvän vuokrahinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä vuokratasosta.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

2.2 Säännelty tuotanto

Valtion tukeman tuotannon erityispalvelutontit vuokrataan tai myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla. Vuosivuokra määritellään ARA:n hyväksymien periaatteiden mukaisesti. Valtion sääntelyn päättyessä yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samaksi kuin sääntelemättömällä tontilla.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontista peritään lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuinrakennusoikeutta yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on määrätty.

3) LUOVUTUSEHDOT

3.1 Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinsaaajan tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti

on rakentamiskelpoinen. Tontti voidaan myös luovuttaa ehdoin, että toteuttaja vastaa tontinsaajan sijaan tai yhteisvastuullisesti tontinsaajan kanssa rakentamisvelvoitteesta.

Tontinsaaja ei saa ilman kaupungin hyväksyntää luovuttaa tonttia ennen rakentamisvelvoitteen täytymistä. Rakentamisvelvoitteen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi kirjataan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä on kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

3.2 Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

Tontinsaajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

3.4 Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinsaajan tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

3.5 Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset.

3.6 Yleinen sopimussakko

Tontinsaajalle asetetaan kauppakirjassa tai vuokrasopimuksessa tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli tontinsaaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja **luovutuskielto**) velvoitteitaan.

3.7 Vuokra-aika

Erityispalvelutonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 30 vuotta.

3.8 Erityisasumisen palveluntuottaja valtion sääntelemässä tuotannossa

Erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.



14 §

Erillispientalotonttien tonttihaut vuonna 2018 / AK

VD/1229/10.00.02.00/2018

AK/MH/JL/ET

Esitetään, että vuonna 2018 laitetaan 11 erillispientalotonttia yleiseen tonttihakuun sekä 8 erillispientalotonttia tarjouskilpailuun.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 21 hyväksyi yleiset erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, hinnoitteluperiaatteet ja luovutusehdot, jotka ovat voimassa toistaiseksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaisesti lautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Yleiseen hakuun pisteytyksen perusteella luovutettavaksi ja kiinteällä hinnalla myytäväksi esitetään 11 tonttia:

Vantaanlaakson kaupunginosasta korttelin 18089 tontti 1 Nybackankujan varrelta (1 tontti), Askiston kaupunginosasta korttelin 20046 tontit numero 4-7 Skobbaksenrinteen varrelta (4 tonttia) ja Ylästön kaupunginosasta korttelin 40523 tontit numero 6-11 Kuukusentien varrelta (6 tonttia).

Tonttien rakennusoikeudet ovat Vantaanlaaksossa 160, Askistossa 180 ja 200 kerrosneliömetriä ja Ylästössä 150–180 kerrosneliömetrin välillä.

Yleiseen hakuun esitetyt tontit Askiston kaupunginosasta korttelin 20046 tontit numero 4-7 eivät vielä ole rakentamiskelpoisia. Askiston tonteille rakennetaan kunnallistekniikkaa (katu ja vesihuollon johdot) tämän vuoden kevään aikana. Jos näiden tonttien osalta ei kunnallistekniikkaa saada ajoissa rakennettua, tontteja ei laiteta yleiseen tonttihakuun. Vantaanlaakson ja Ylästön tontit ovat heti rakentamiskelpoisia.

Yleinen haku on tarkoitus järjestää keväällä 2018.

Tarjouskilpailulla myytäväksi esitetään 8 tonttia:

Hämevaaran kaupunginosasta korttelista 11022 tontit 5-7 Vieterikujan varrelta (3 tonttia) ja Pakkalan kaupunginosasta korttelista 51224 tontit 2-6 Pitotien varrelta (5 tonttia).

Tonttien rakennusoikeudet ovat Hämevaarassa 200–215 kerrosneliömetrin välillä ja Pakkalassa 190–205 kerrosneliömetrin välillä.

Tarjouskilpailuun esitetyt tontit ovat heti rakentamiskelpoisia. Tarjouskilpailu on tarkoitus järjestää syksyllä 2018.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 21 on päättänyt, että erillispientalotontit myydään vähintään 20 % yli alueen pientalotonttien Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) määrittelemän hinnan.

Esitetyt kerrosneliöhinnat pohjautuvat toteutuneisiin tonttikauppoihin, mutta arvioitu kohtuullisiksi, koska kaupungin ei ole syytä nostaa maanhintatasoa. Vantaanlaaksossa ja Pakkalassa tonttien rakentamisolosuhteet ovat haasteelliset sekä Pakkalassa tonttitehokkuus on poikkeuksellisen suuri, joten



esitetyt tonttien alueelliset kerrosneliöhinnat jäävät alle ARA+20%. Muiden alueiden esitetyt kerrosneliöhinnat ovat kuitenkin vähintään ARA +20 %.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon muun muassa tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Tarjouskilpailussa vahvistetut tonttihinnat ovat pohjahintana.

Tontit luovutetaan alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettavalla myyntihinnalla
Hämevaarassa 670 euroa / kerrosneliömetri,
Askistossa 600 euroa / kerrosneliömetri,
Vantaanlaaksossa 550 euroa / kerrosneliömetri,
Ylästössä 750 euroa / kerrosneliömetri,
Pakkalassa 570 euroa / kerrosneliömetri.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että keväällä 2018 järjestettävän yleisen haun perusteella, jossa tontinsaajat valitaan pisteytyksen perusteella, luovutetaan Vantaanlaakson kaupunginosasta korttelin 18089 tontti 1, Askiston kaupunginosasta korttelin 20046 tontit numero 4-7 ja Ylästön kaupunginosasta korttelin 40523 tontit numero 6-11.
- b) että järjestetään tarjouskilpailu Hämevaaran kaupunginosasta korttelista 11022 tonttien 5-7 ja Pakkalan kaupunginosasta korttelista 51224 tonttien 2-6 myymiseksi korkeimman tarjouksen tehneille.
- c) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään kiinteähintaiset tontit esittelyosassa mainituin alueellisin kerrosneliömetrihinnoilla noudattaen kaupunginhallituksen päättämiä erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja.
- d) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään tarjouskilpailun perusteella luovutettavat tontit kunkin tontin korkeimman tarjouksen tehneelle tai hänen kieltäytyessään ostamasta kyseistä tonttia seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle noudattaen kaupunginhallituksen päättämiä erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja. Tarjouskilpailussa käytetään esittelyosassa mainittuja alueellisia kerrosneliömetrihintoja pohjahintana.
- e) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö vahvistamaan alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon muun muassa tontin muodon, sijainnin ja maaperän.
- f) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään vuonna 2018 yleisestä hausta ja tarjouskilpailuista luovuttamatta jääneet tontit ns. jatkuvalla myynnillä samalla hinnalla kuin ne ovat olleet yleisessä tonttihaussa ja tarjouskilpailussa myynnissä noudattaen voimassa olevaa kaupunginhallituksen päättämää erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta Hämevaaran tonteista 11022/5, 6 ja 7
- Kartta Vantaanlaakson tontista 18089/1



- Kartta Askiston tonteista 20046/4-7
- Kartta Ylästön tonteista 40523/6-11
- Kartta Pakkalan tonteista 51224/2-6

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

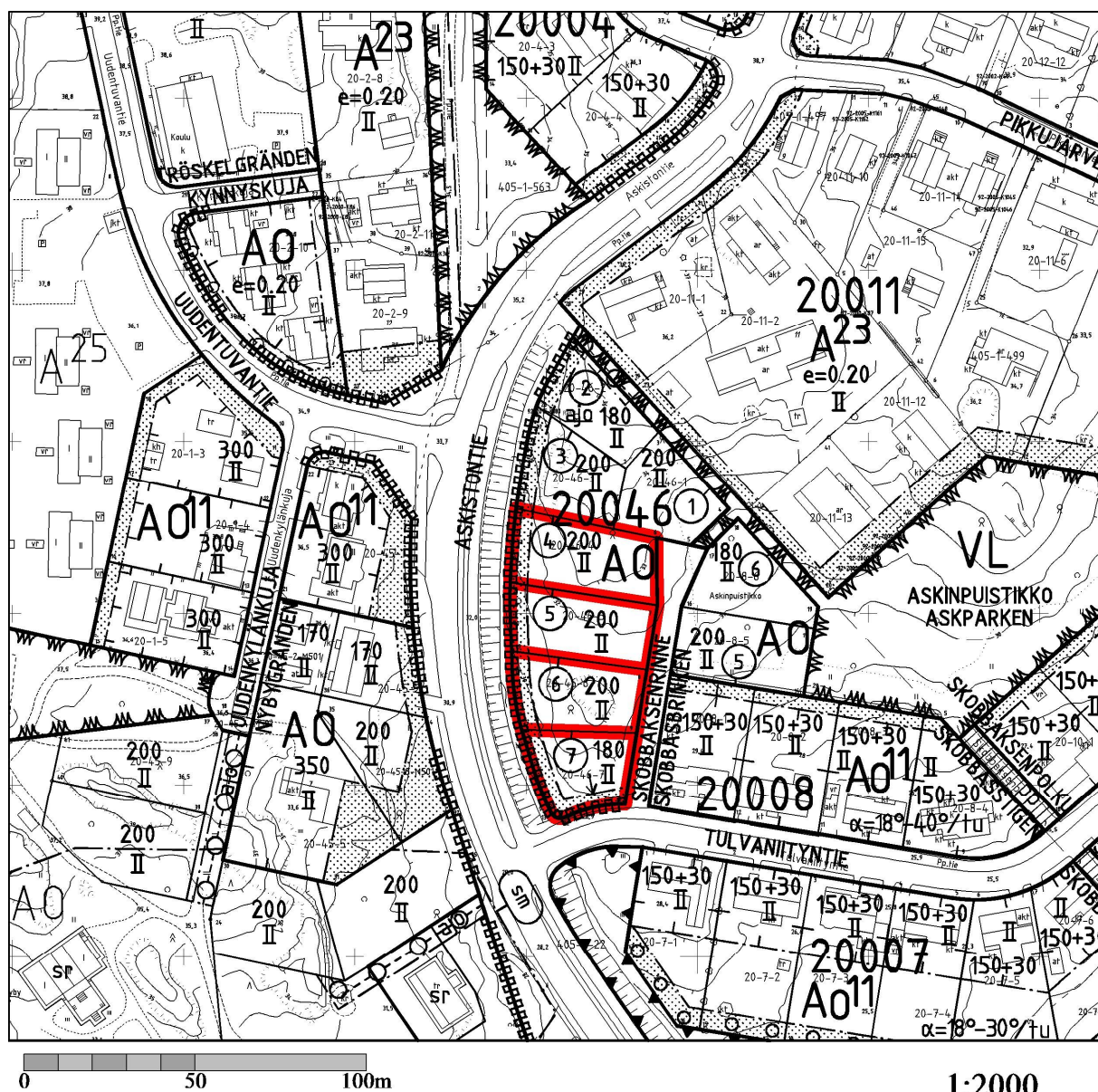
KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: ASKISTO (20)

Kortteli: 20046

Tontit: 4-7



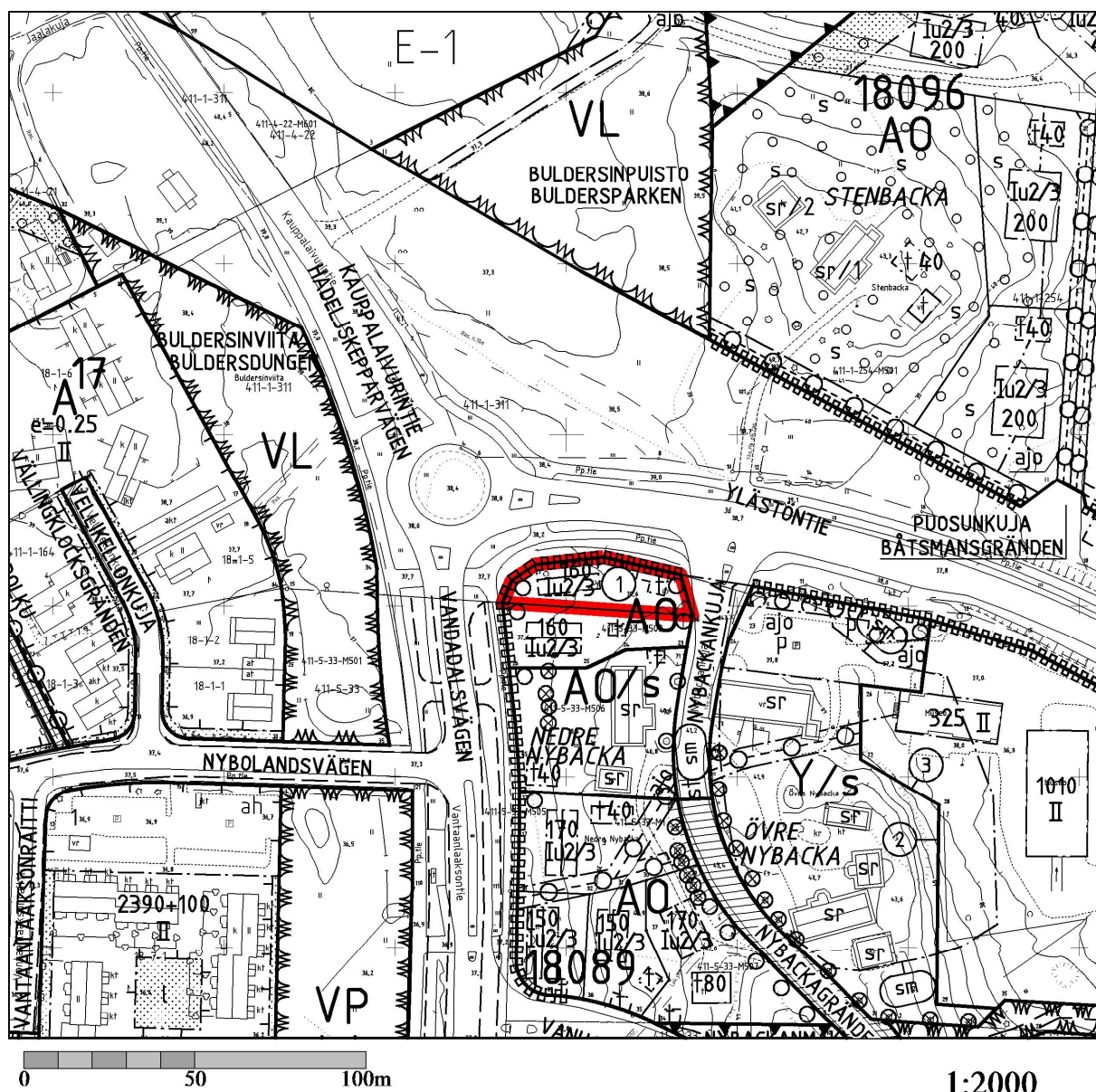
KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa:
VANTAANLAAKSO (18)

Kortteli: 18089

Tuleva tontti: 1
(määräala tilasta 92-411-1-311)



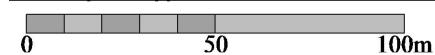
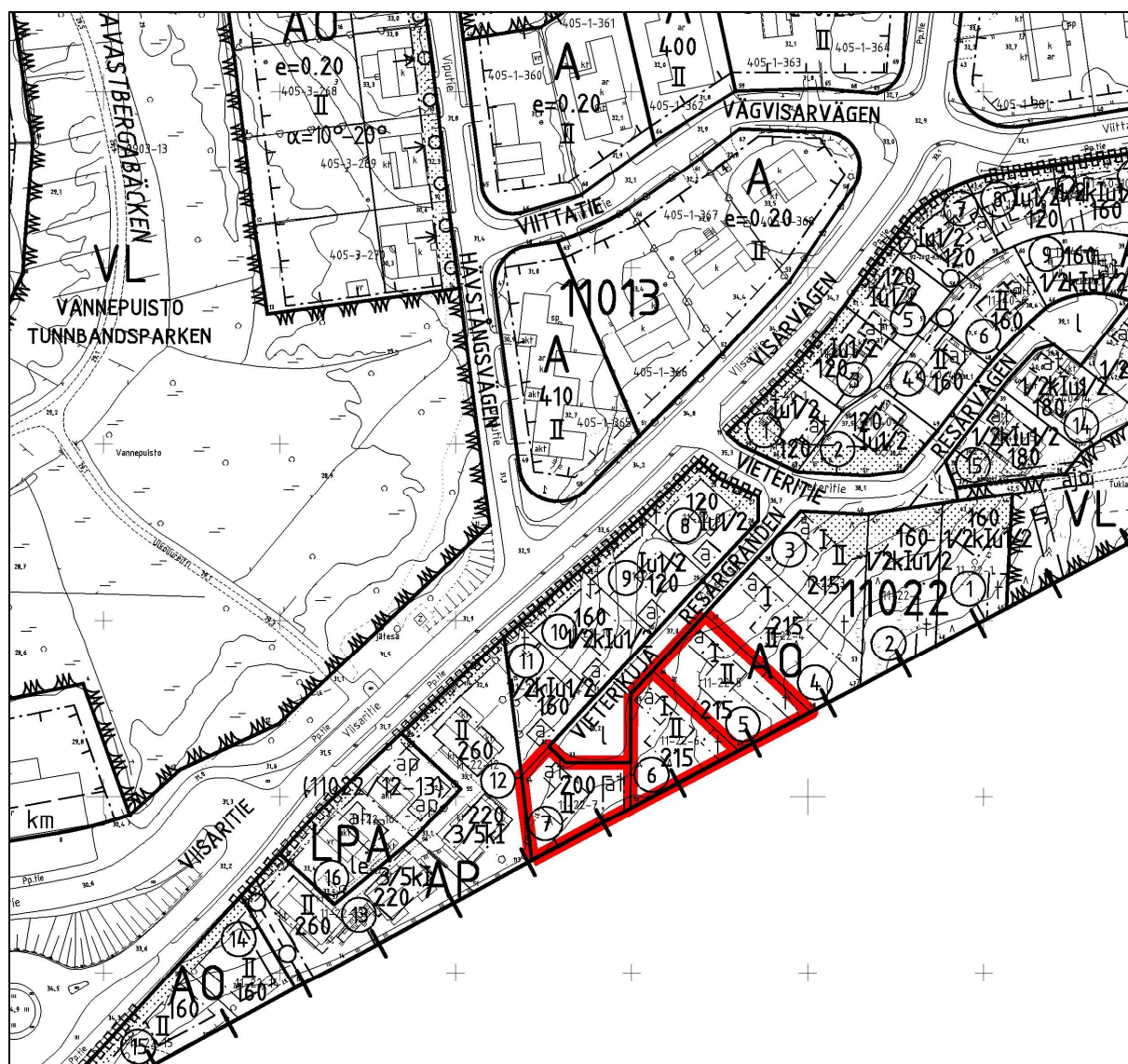
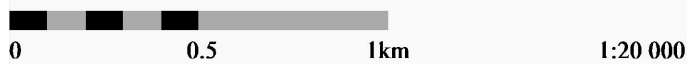
KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: HÄMEVAARA (11)

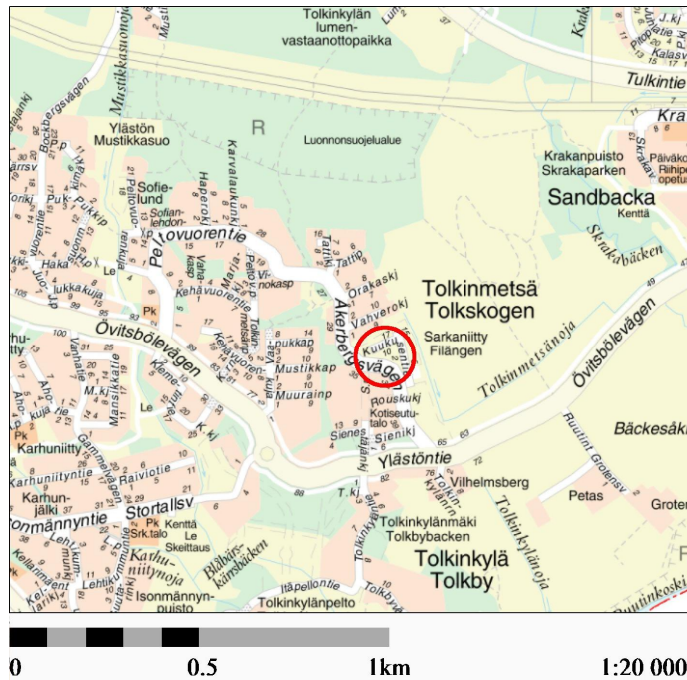
Kortteli: 11022

Tontit: 5-7



1:2000

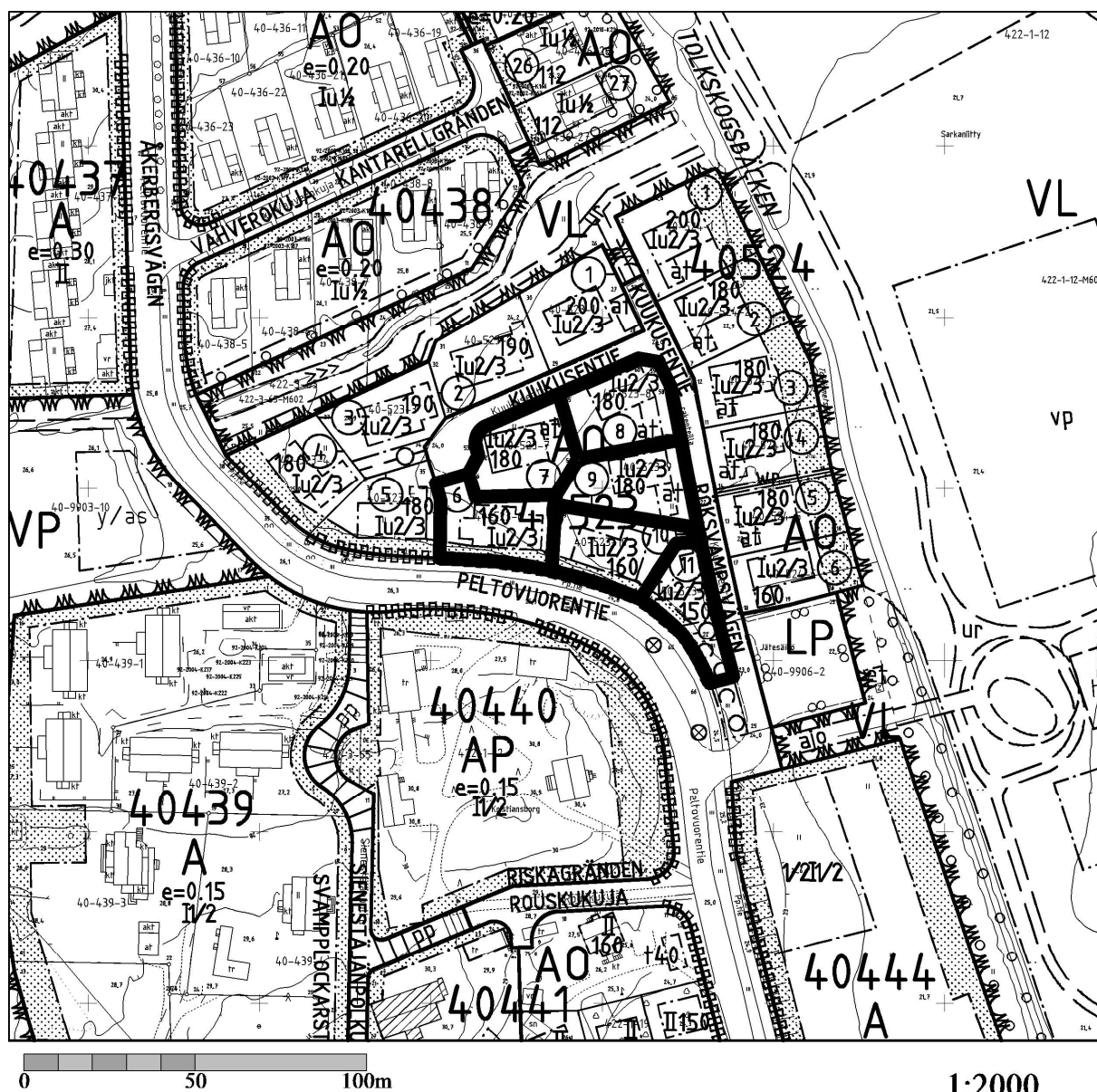
KOHTEEN SIJAINTI



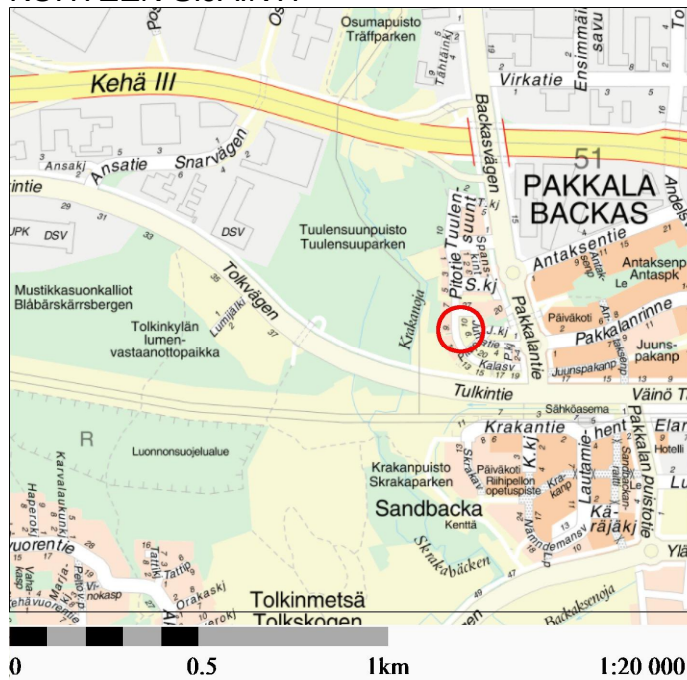
Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40523

Tontit: 6-11



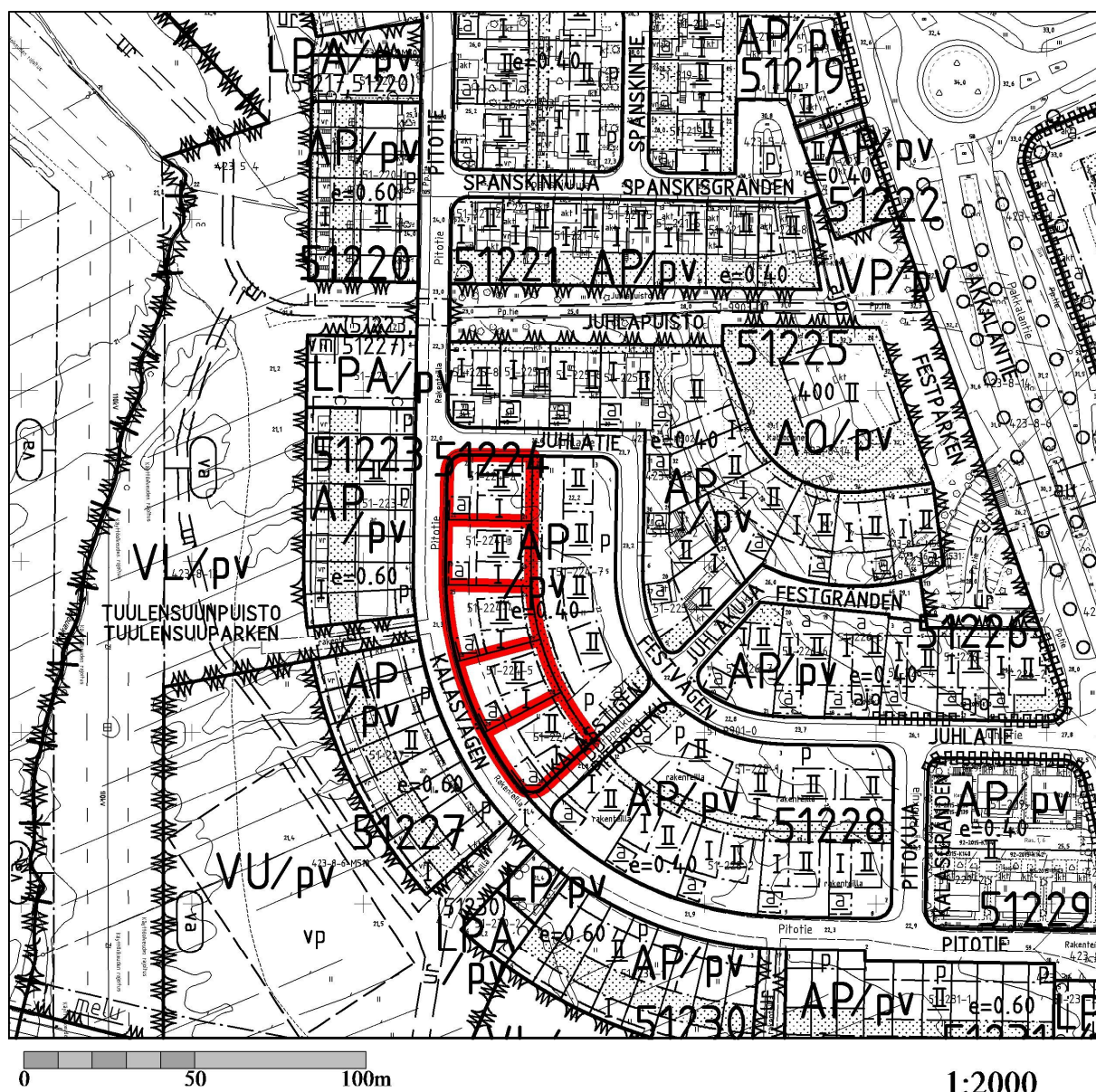
KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kortteli: 51224

Tontit: 2-6





15 § Tontin 40442/7 myyminen Asunto Oy Ylästön Kotipihalle / Sievitalo Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH/ET

Ylästössä sijaitseva tontti 40442/7 on kilpailutettu ja varattu kilpailun voittajalle Sievitalo Oy:lle. Esitetään tontin 40442/7 myymistä Asunto Oy Ylästön Kotipihalle. Kohteen toteuttaa Sievitalo 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 tonttihinna 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-osakeyhtiöille.

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

- a) varata Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. – 14.6.2017 -kilpailun tontit esittelyosassa olevan taulukon mukaisesti taulukossa mainituille toimijoille,
- b) 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 hyväksymän 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. Sievitalo Oy voitti kilpailussa tontin 40442/7 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 3469 (€/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 40442/7 on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi AO ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1161 k-m².

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 (1161 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 650 €/k-m².

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 12.2.2018 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Ylästön Kotipihalle Ylästön korttelin 40442 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 754.488 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Sievitalo Oy on maksanut 37.724 euron suuruisen varausmaksun, 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 40442/7

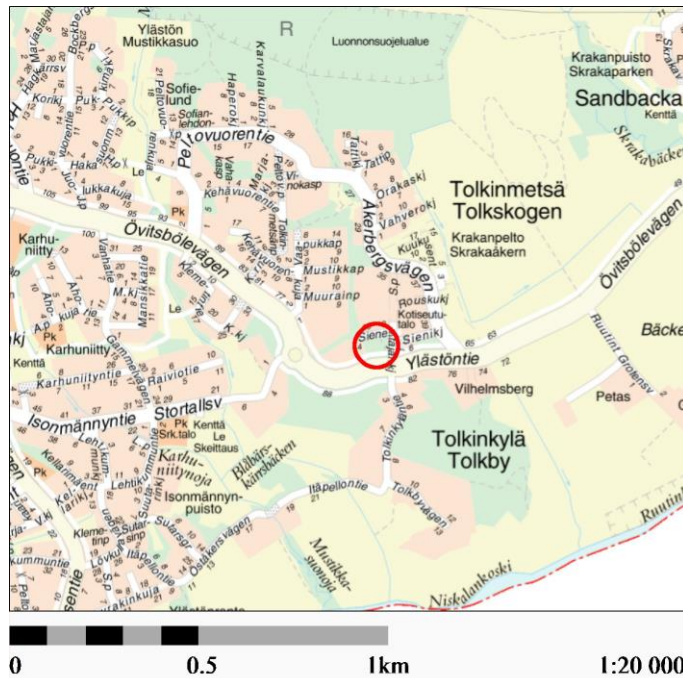
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



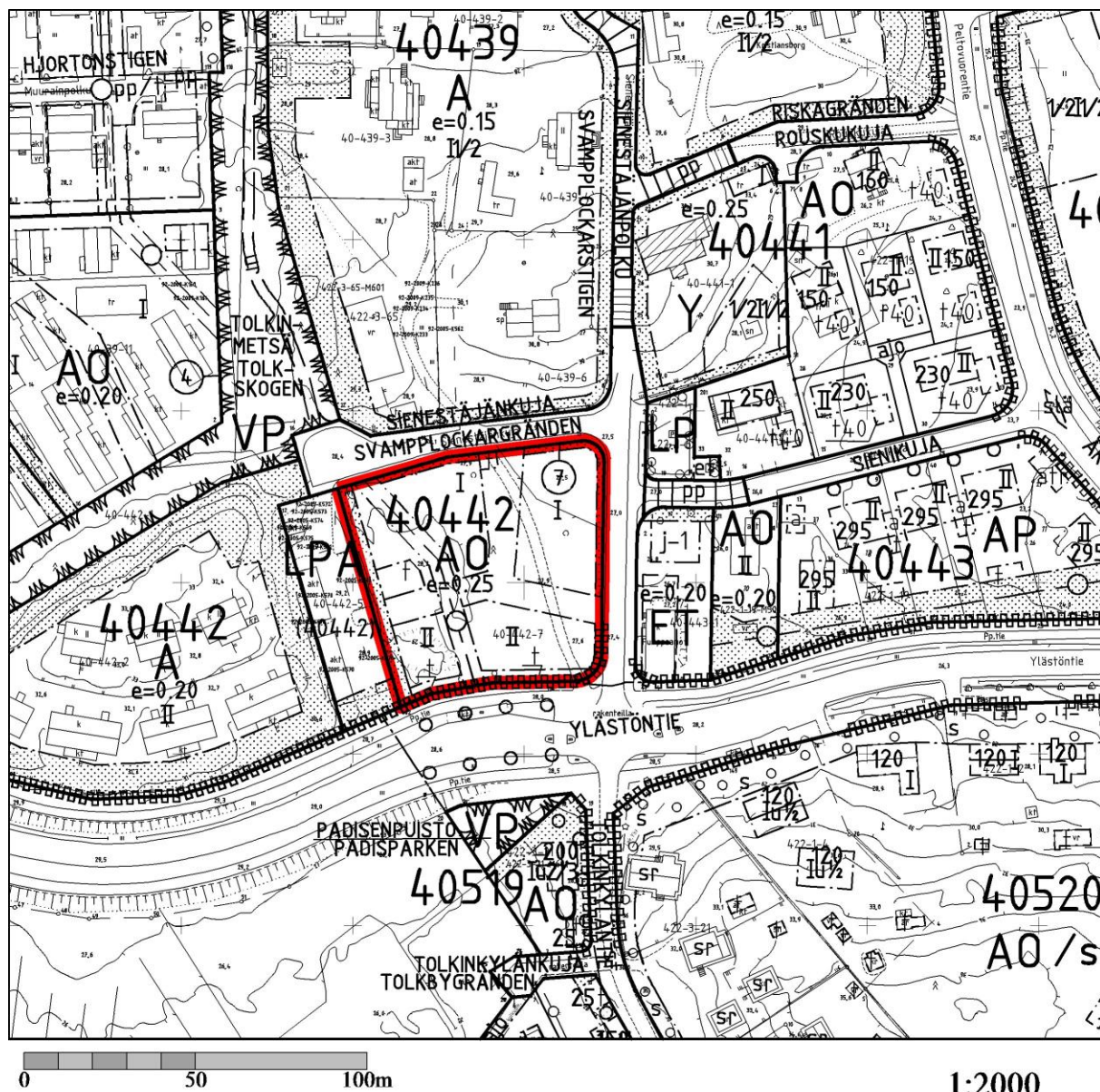
TON TIN MYYN TI /

Asunto Oy Ylästön Kotipiha

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40442

Tontti: 7





16 §

Tontin 1 myyntipäätöksen ja tontin 3 varauksen jatkaminen Myllymäen kaupunginosan korttelista 25098 / Kiinteistö Oy Härkähaankuja / AK

VD/10961/10.00.02.03/2015

AK/AVP/ET

Esitetään jatkettavaksi myyntipäätöstä Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 25098 tontista 1 ja varausta tontista 3 Kiinteistö Oy Härkähaankujalle muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten (asemakaavamerkintä KTY) korttelin 25098 tontit 1 ja 3. Korttelin 25098 asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5, ja korttelissa on tonttijako. Tontin 1 koko on 7996 m² ja tontin 3 koko on 6360 m². Kortteli rajautuu etelässä Härkähaantiehen ja muilta osin sitä kiertää Härkähaankuja.

Vantaan kaupunki on myynyt 25.5.2016 Kiinteistö Oy Härkähaantielle em. korttelista noin 10606 m²:n suuruisen tontin 25098-2 muotialan tukkukaupan myyntitoimistorakennushankkeen ensimmäistä vaihetta varten. Fashion Centerin ensimmäinen rakennusvaihe on valmistunut kesällä 2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kokouksessaan 4.9.2017 päättänyt myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle toimitilarakennusten korttelin 25098 tontin 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten ja jatkanut tonttivarausta korttelin 25098 tontille 3 vaiheen III suunnittelua ja rakentamista varten 30.8.2018 asti, mikäli toinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti. Myyntipäätös raukeaa, ettei päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 28.2.2018 mennessä.

Kiinteistö Oy Härkähaankuja / yhtiön hallituksen puheenjohtaja on toimittanut 30.1.2018 uuden hakemuksen Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen tulosalueelle. Hakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Allekirjoittanut pyytää kunnioittaen, että Vantaan kaupunki jatkaisi meille 28.2.2018 päättyvää tonttivarausaikaa ja myyntipäätöstä neljä kuukautta eli 30.6.2018 saakka. Varaus ja myyntipäätös koskevat Fashion Center -nimisen, muotitukkukaupan keskuksen toiselle rakennusvaiheelle varattua tonttia Härkähaantien varrella Vehkalan rautatieaseman lähellä. Tontille olemme yhdessä arkkitehtiemme ja kaupungin kanssa suunnitelleet toimitilarakennuksen tukkuliiketoimintaa varten.

Tämän toisen vaiheen rakentamissuunnitelmat ovat edenneet ja olemme saaneet ja lunastaneet rakentamiselle rakennusluvan. Olemme jatkaneet suunnittelua edelleen ja pääsemme kilpailuttamaan rakennusurakat nyt hakemamme pidennysajan puitteissa ja saamme hankkeelle kustannustiedot. Samaan aikaan saamme myös vuokrasopimuksia solmittua riittävästi, ja voimme näin ollen tehdä rakentamisen aloituspäätöksen. Hanke ja suunnittelu etenevät puoleltamme rakentamisen aloittamiseksi kevään aikana siten, että rakennustöiden suunniteltu aloitusajankohta on touko-kesäkuussa 2018. Aiemmin ilmoittamaamme aloitusajankohtaa olemme joutuneet siirtämään eteenpäin. Todettakoon, että Fashion Centerin ensimmäinen rakennusvaihe valmistui kesällä 2017 ja rakennukseen on sijoittunut n. 50 eri muotitukkukaupan yritystä. Rakennus on täyteen vuokrattu ja suurimpana vuokralaisena on Lasessor Oy. Toisen vaiheen konseptina on niin ikään muotitukkukauppa vastaavalla muodin ja pukeutumisen alan yrityskokoonpanolla. Toisen vaiheen markkinointi yrityksille on ollut aktiivisesti käynnissä ja etenee nyt hyvällä vireellä. Toteamme, että tällä hetkellä vuokrattavista tiloista on varattu tai esisopimuksin vuokrattu jo n. 40 %. Edelleen haluamme todeta, että hankkeemme rahoitus tapahtuu samoin kuin



ensimmäisessä vaiheessa; pääsijoittajat (Lasessor Oy:n omistajat ja Takoa Invest Oy) ovat samat kuin ensimmäisessä vaiheessa. Osittain hanke rahoitetaan myös pankkilainalla. Tähän mennessä hankkeeseen on jo investoitu pääsijoittajien toimesta useampi sata tuhatta euroa. Tarvitsemme varausajan ja myyntipäätöksen pidennyksen tonttiin nro 1 edellä mainituista syistä.

Todettakoon edelleen, että meillä on tonttivaraus myös Fashion Centerin kolmanteen rakennusvaiheeseen samassa korttelissa tonttiin nro 3. Kolmannen vaiheen suunnittelu käynnistyy toisen vaiheen rakentamisen aikana. Pyydämme nyt samalla, että jatkaisitte myös tämän tontin nro 3 varausaikaa. Kolmas rakennusvaihe on tarkoitus rakentaa samaa rakennustapaa ja ulkoasua noudattaen kuin ensimmäinen ja toinen rakennusvaihe. Hankkeen vaiheistuksen sekä edellä mainittujen seikkojen turvaamiseksi pyydämme, että tätä tontin nro 3 varausaikaa jatkettaisiin kuudella kuukaudella eteenpäin eli 28.2.2019 saakka.

Esitämme, että suhtaudutte myönteisesti pyyntöihimme ja päätätte jatkaa tonttivarauksiamme sekä uudistaa tai jatkaa tarpeen mukaan tontin myyntipäätöstä.”

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontin 1 ja varattavaksi korttelin 25098 tontin 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheiden II ja III suunnittelua ja rakentamista varten. II- ja III-vaiheiden konseptien tulee kiinteästi liittyä toiminnaltaan nyt toiminnassa olevaan I-vaiheeseen. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tonttien myyntiä.

Tonttien kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 240 €/k-m². 240 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista. Toisen vaiheen eli korttelin 25098 tontin 1 (n.3998 k-m²) kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien pohjalta 959 520 €. Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Korttelin 25098 tontin 1 kiinteistökauppa tulee tehdä 30.6.2018 mennessä. Kolmannen vaiheen osalta varaus on voimassa 28.2.2019 asti, mikäli toinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 € ja enintään 2 M€.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa toimitilarakennusten korttelin 25098 tontti 1 muotitukkukeskushankkeen vaiheen II suunnittelua ja rakentamista varten. Tontin rakennusoikeus on noin 3998 k-m² ja kauppahinta on 959 520 €.
- b) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
- c) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.



- d) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.
- e) jatkaa tonttivarausta Kiinteistö Oy Härkähaankujalle Myllymäen kaupunginosassa korttelin 25098 tontille 3 muotitukkukeskushankkeen vaiheen III suunnittelua ja rakentamista varten. Varaus on voimassa 28.2.2019 asti, mikäli toinen vaihe toteutuu suunnitelmien mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta myytävästä tontista 92-25-98-1
- Kartta varattavasta tontista 92-25-98-3

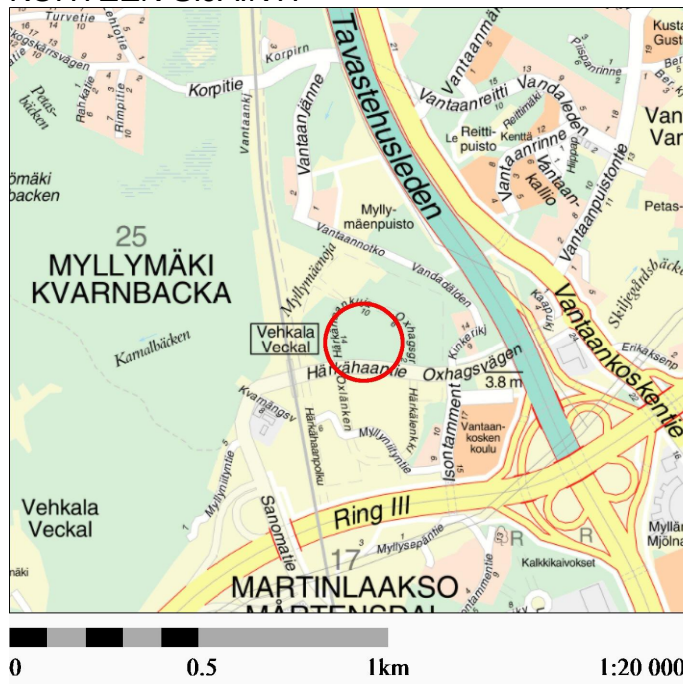
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

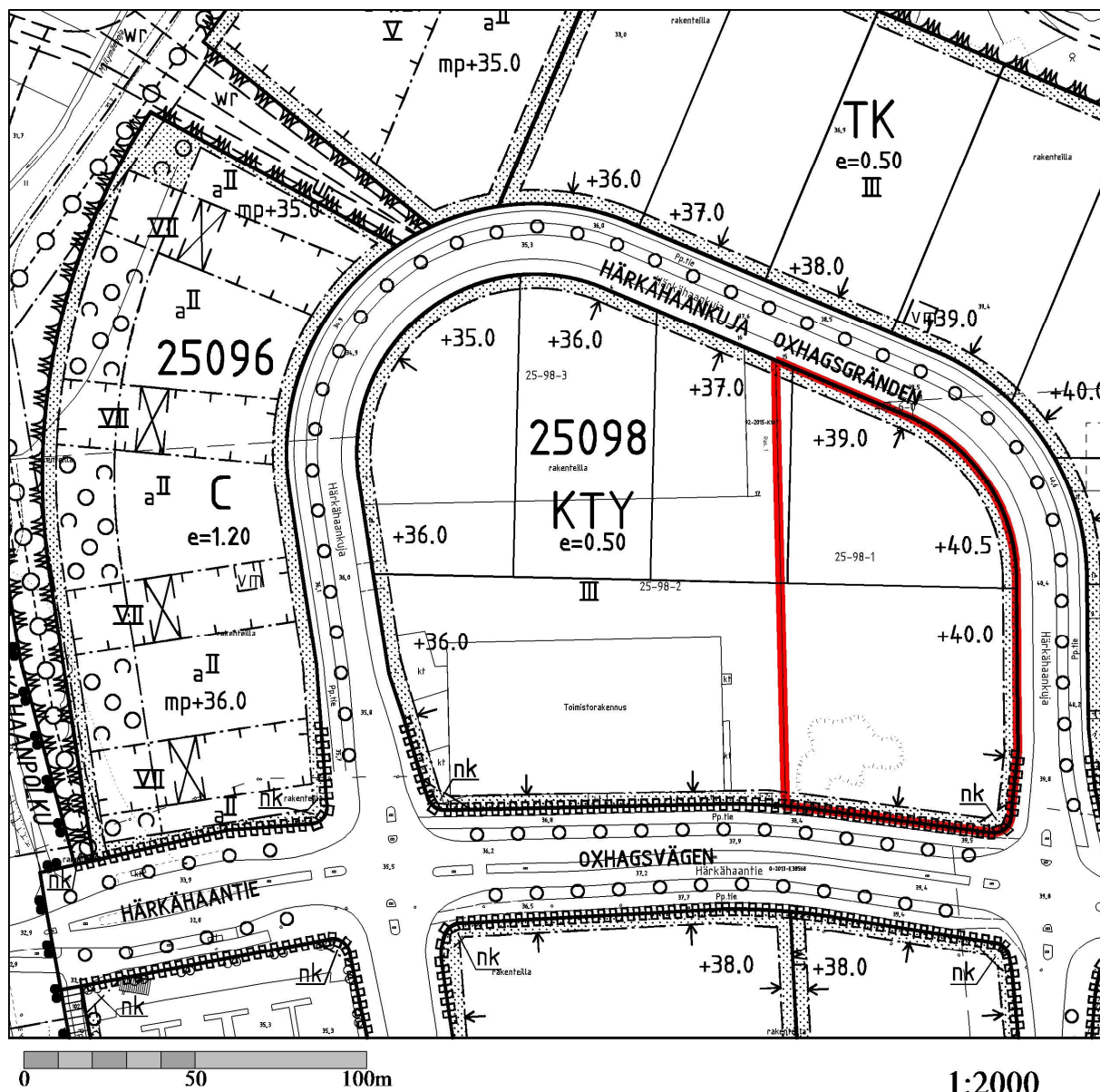


TON TIN MYynti/
Kiinteistö Oy Härkähaankuja

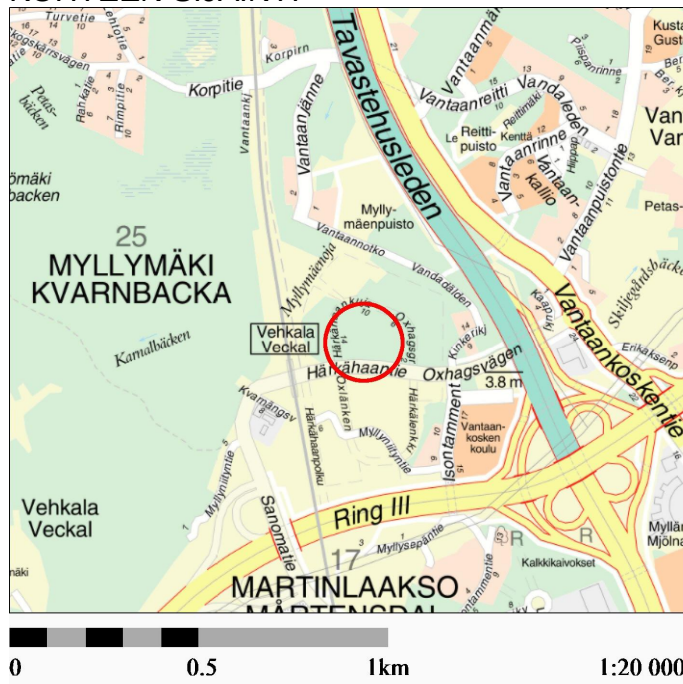
Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kiinteistö: 92-25-98-1

pinta-ala: 7996 m²



KOHTEEN SIJAINTI

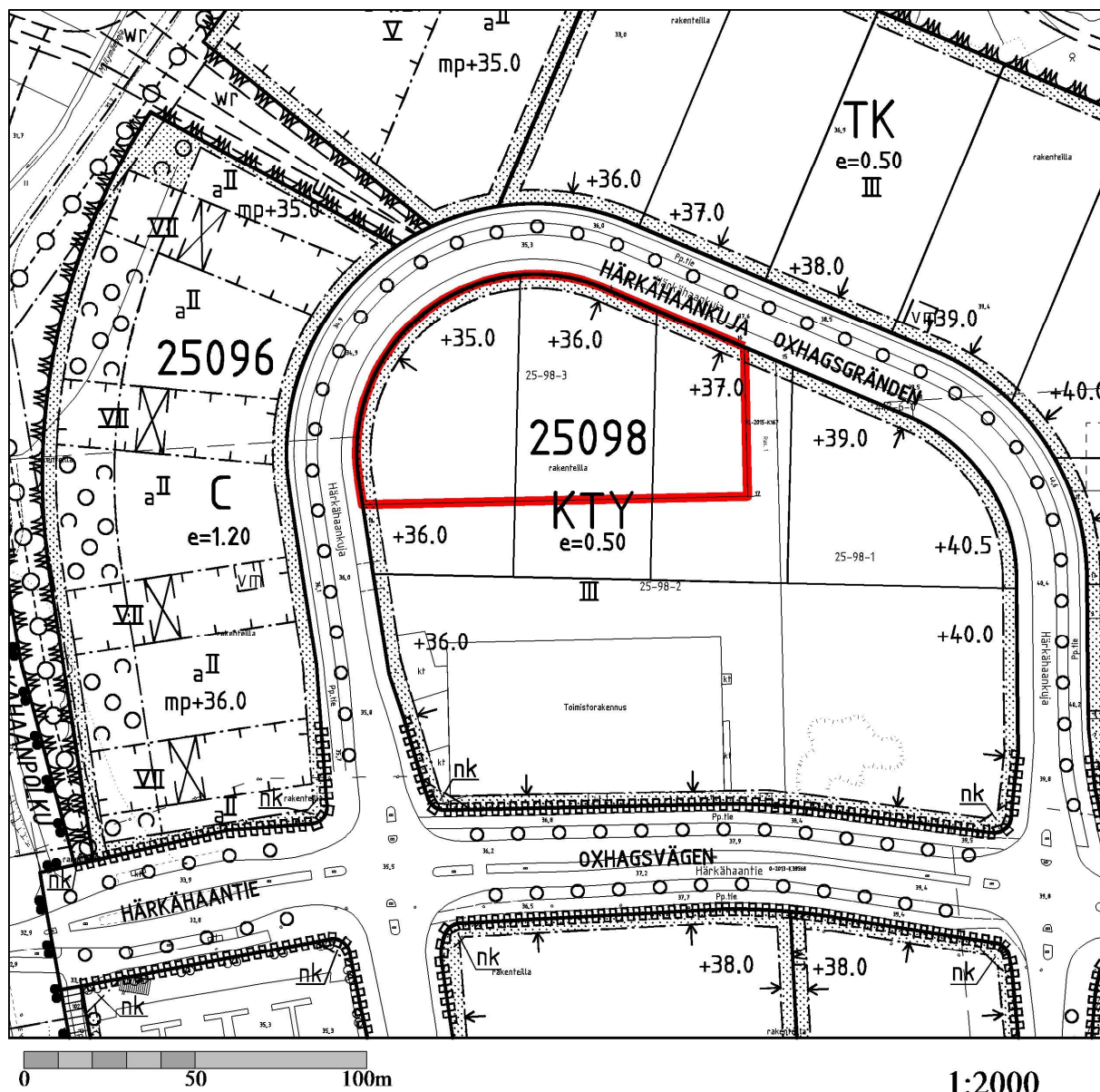


**TONTIN VARAAMINEN/
Kiinteistö Oy Härkähaankuja**

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kiinteistö: 92-25-98-3

pinta-ala: 6360 m²





17 §

Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 varaaminen Mediset Hoivarakentajat Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / AK

VD/9750/10.00.02.02/2017

AK/ThE/MH/JL/ET

Esitetään Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 varaamista Mediset Hoivarakentajat Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten.

Sivistystoimen talousarvion 2018 ja taloussuunnitelman 2018-2021 mukaisesti varhaiskasvatuksen tulosalueen tavoitteena on yksityisen palvelutuotannon lisääminen. Yksityisessä varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä kasvaa, kun uutta palvelua tuotetaan investorimallilla toteutetuissa päiväkodeissa.

Sivistystoimi on esittänyt, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala etsii yksityistä varhaiskasvatuspalveluiden investoria ja palveluiden tuottajaa Koivukylään tontille 70115/1. Tontti on rakentamiskelpoinen ja sille rakennettavan uuden yksityisen päiväkodin tulee olla käytössä viimeistään 1.8.2019.

Tontti **70115/1** sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaisella lähipalvelurakennusten korttelialueella. Tontin pinta-ala on 3 323 m² ja sen kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 500 k-m².

Päiväkotitontin 70115/1 viereiselle tontille 70115/2 tullaan toteuttamaan Leinelän alueen asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettu kerhotila. Tonttien 70115/1 ja 2 kesken tulee laatia yhteisjärjestelysopimus, missä on muun muassa sovittu yhteisistä autopaikoista, kulkuoikeuksista sekä mahdollisista muista rasitteista / oikeuksista. Päiväkotitontille 70115/1 on myös rakennettava väestönsuoja.

Tontin luovutustavaksi on katsottu parhaiten sopivan tonttiarvonta, jossa tontti luovutetaan vuokraamalla arvonnalla voittaneelle investorille. Menettelyllä pyritään nopeasti vastaamaan Koivukylän päiväkotitarpeeseen. Sivistystoimi sopii arvonnalla valitun investorin kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä palveluntuottajan kanssa päiväkodin konseptisällöstä.

Tontin saaja sitoutuu rakentamaan uuden päiväkodin ja tuottamaan siinä varhaiskasvatuksen palveluita vantaalaisille lapsiperheille.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22 on hyväksynyt asuntonttien ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2017 ja päättänyt, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymää enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 - 6 % tontin hinnasta. Mikäli vuokraaminen edistää yksityisten päiväkotien toteutumista Vantaalle kaupungin oman palvelutuotannon tueksi, on vuokrausvaihtoehdon mahdollistaminen tarkoituksenmukaista. Tontin vuosivuokrana voitaneen käyttää 4 % tontin hinnasta. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) järjestää edellä esitetty tonttiarvonta / tonttihaku tontista 70115/1 päiväkotitoimintaa varten,
- b) luovuttaa tontti 70115/1 vuokraamalla arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investorille, joka sopii yhdessä Vantaan kaupungin sivistystoimen kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta,
- c) tontin 70115/1 vuotuiseksi vuokramaksuksi 4 prosenttia ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta ja vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin,
- d) luovuttaa tontti noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.11.2017 § 27 päätöksen mukainen tonttiarvonta järjestettiin siten että kilpailuun ilmoittautumisaika oli 28.11.2017 - 12.1.2018 klo 12:00. Määräaikaan mennessä tonttiarvontaan osallistujiksi ilmoittautui 12 toimijaa.

Arvonta suoritettiin 5.2.2018 ja toimijat arvottiin seuraavaan järjestykseen:

1. Mediset Hoivarakentajat Oy
2. Rakennusurakointi S. Tikakoski Oy
3. PH-Asunnot Oy
4. Oy KK-Rahasto
5. Cor Group Oy
6. Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt
7. Enli Oy
8. Plus Hoivakiinteistöt Oy
9. Lehto Tilat Oy
10. Lapti Oy:n ja Hoivaneliö Oy:n muodostama konsortio
11. Sijoitus Toivonen Oy
12. Suomen Hoivatilat Oyj

Mikäli toimija kieltäytyy saamastaan tontista tai toimijan kanssa ei päästä sopuun palveluntuottajan valinnasta tai muista tontinluovutusehdoista, tarjotaan tonttia seuraavalle sijalle arvotulle toimijalle.

Tonttiarvonnassa ohjelman mukaisesti kaupunki pidättää oikeuden hylätä ehdotukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tai vuokraamatta ehdotuksen tekijälle tontin tai mikäli päättävän toimielimen päätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu kaupungista riippumattomista syistä, kaupunki ei vastaa miltään osin toimijalle aiheutuneista kustannuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018 § 17



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Mediset Hoivarakentajat Oy:lle tontti 70115/1 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

- a) tontti luovutetaan noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- b) varaus on voimassa 31.12.2018 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 70115/1 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

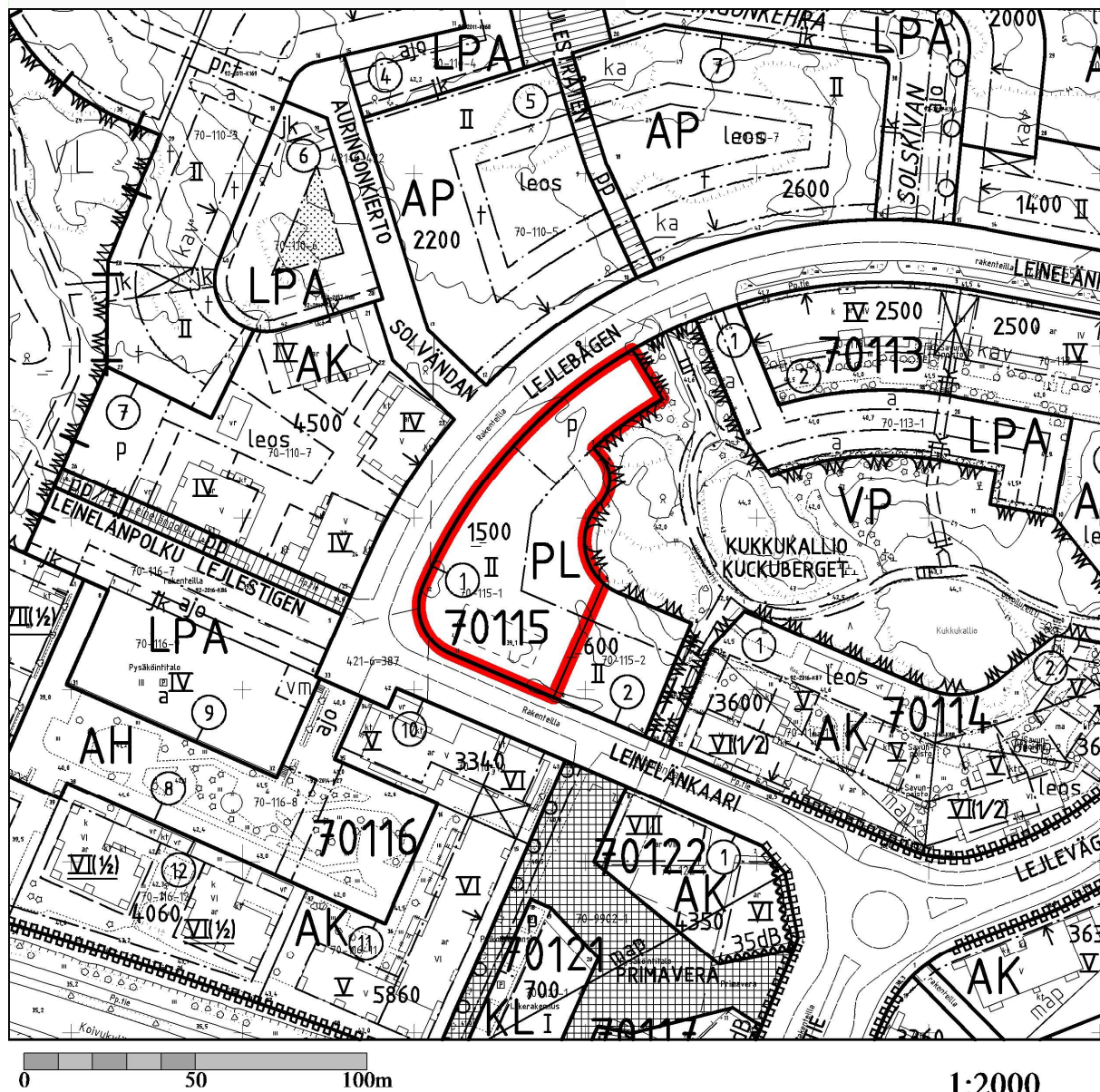
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

[illegible]

Tontti: 1





18 §

Kivistöstä LPA-tontin 23152/2 luovutus määräosin / AK

VD/1262/10.00.02.00/2018
AK/MH/ET

Kivistön korttelien 23150-23153 asuntotonttien autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23152/2, johon rakennetaan maanpäällinen pysäköintilaitos. Rakentaminen alkaa keväällä 2018. LPA-tontti 23152/2 esitetään luovutettavaksi määräosin Asunto Oy Kivistön Hermesille, Asunto Oy Kivistön Poseidon'ille, Asunto Oy Kivistön Kronokselle, Asunto Oy Kivistön Heraklesille, Asunto Oy Kivistön Zeus -nimiselle yhtiölle ja Asumisoikeus Oy Vantaan Keltasafiiripolku 6:lle. Loppuosa LPA-tontista tullaan luovuttamaan myöhemmin.

Kivistön keskusta-asuminen 5 -nimisellä asemakaava-alueella on tällä hetkellä rakenteilla 164 asuntoa kortteliin 23150, 116 asuntoa kortteliin 23151 ja 77 asuntoa kortteliin 23152 eli yhteensä 357 asuntoa.

Kivistön keskusta-asuminen 5 -nimisellä asemakaava-alueen AK -tonttien 23150/1, 23150/2, 23151/2, 23151/3, 23152/1 ja 23153/1 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tontille 23152/2, johon rakennetaan 386 paikkainen 5-kerroksinen, katettu maanpäällinen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen rakentaminen alkaa keväällä 2018.

Alkujaan oli tarkoitus, että LPA -tontti 23152/2 luovutetaan vastikkeetta Lujatalo Oy:n perustamalle Kiinteistö Oy:lle, joka toteuttaisi pysäköintilaitoksen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on kuitenkin ilmoittanut, ettei se enää hyväksy pysäköintitonttien luovuttamista kiinteistöosakeyhtiöille vakuusongelmien takia, vaan ne tulee luovuttaa määräosin asuntotonttien omistajille. Sen takia nyt esitetään luovutettavaksi AK-tonttien 23150/1, 23151/2 ja 23152/1 osuudet LPA-tontista 23152/2. LPA-tontin hinta on sisältynyt asuntotonttien hintoihin.

Kaupunki on varannut AK-tontit 23150/2, 23151/3 ja 23153/1 vuoden 2018 loppuun saakka. Näiden AK-tonttien LPA- tontin määräosuudet kaupunki luovuttaa siinä vaiheessa, kun AK-tontit 23150/2, 23151/3 ja 23153/1 myydään.

Asunto Oy Kivistön Hermes -nimiselle yhtiölle luovutetaan tontin 23150/1 määräosaa vastaava määräosa 2530 /45515. Asunto Oy Kivistön Poseidon -nimiselle yhtiölle luovutetaan tontin 23150/1 määräosaa vastaava määräosa 4205/45515. **Asunto Oy Kivistön Kronos** -nimiselle yhtiölle luovutetaan tontin 23150/1 määräosaa vastaava määräosa 3930/45515. **Asunto Oy Kivistön Herakles** -nimiselle yhtiölle luovutetaan tontin 23150/1 määräosaa vastaava määräosa 2270/45515. **Asunto Oy Kivistön Zeus** -nimiselle yhtiölle luovutetaan tonttia 23151/2 vastaava määräosa 5970/45515. **Asumisoikeus Oy Vantaan Keltasafiiripolku 6** -nimiselle yhtiölle luovutetaan tonttia 23152/1 vastaava määräosa 5300/45515.

LPA-tontille 23152/2 tulee omistajien tehdä hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinnanjakautuminen omistajien kesken. LPA-tonttia ei saa kiinnittää ennen hallinnanjakosopimuksen kirjaamista.

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.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2017 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Kivistön Hermes -nimiselle yhtiölle määräosa 2530/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
- b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Kivistön Poseidon -nimiselle yhtiölle määräosa 4205/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
- c) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Kivistön Kronos -nimiselle yhtiölle määräosa 3930/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
- d) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Kivistön Herakles -nimiselle määräosa 2270/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
- e) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Kivistön Zeus -nimiselle yhtiölle määräosa 5970/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
- f) luovuttaa vastikkeetta Asumisoikeus Oy Vantaan Keltasafiiripolku 6 -nimiselle yhtiölle määräosa 5300/45515 Kivistön korttelin 23152 tontista nro 2.
- g) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen tulosityksikön lakimiehen allekirjoittamaan tonttia 23152/2 koskevan hallinnanjakosopimuksen.

LPA-tontin 23152/2 luovutuksissa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tontista 23152/2

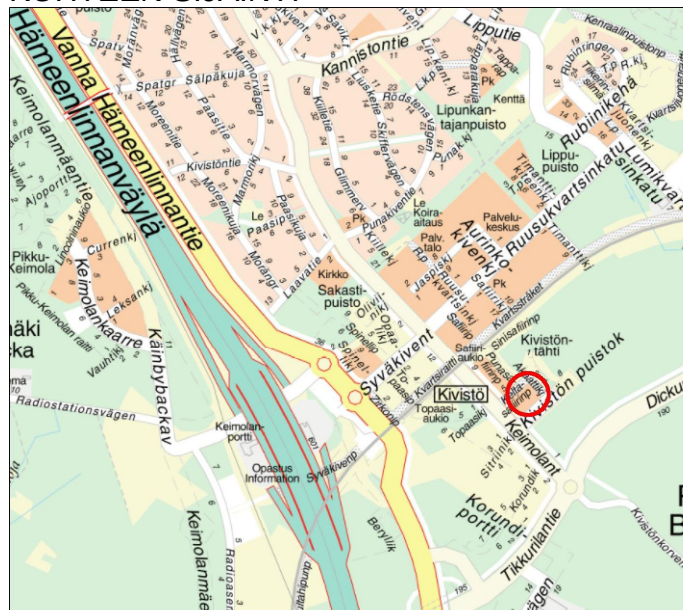
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN LUOVUTUS

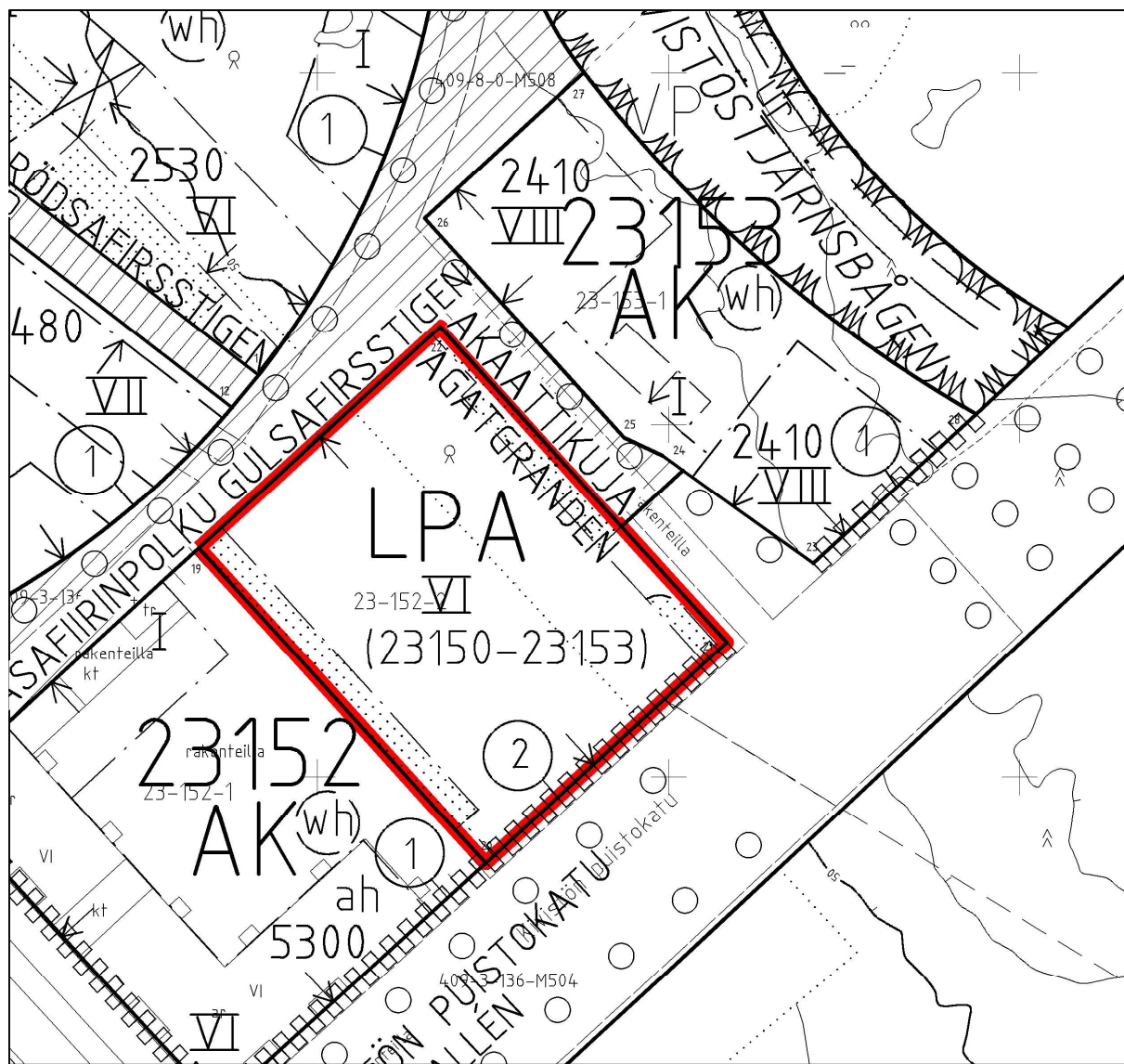
MÄÄRÄÖSIIN /

Asunto Oy Kivistön Hermes
 Asunto Oy Kivistön Poseidon
 Asunto Oy Kivistön Kronos
 Asunto Oy Kivistön Herakles
 Asunto Oy Kivistön Zeus
 Asumisoikeus Oy Vantaan
 Keltasafiiripolku 6

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23152

Tontti: 2



0 25 50m

1:1000



19 § **Leinelän tontteja 70112/1 ja 2 koskevan varauspäätöksen kumoaminen ja tonttien 70112/1 ja 2 varaaminen / Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy / Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy / AK**

VD/9656/10.00.02.00/2016

AK/MH/ET

Esitetään varattavaksi tontit 70112/1 ja 2 Leinelästä Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja kumottavaksi tontteja 70112/1 ja 2 koskeva aikaisempi varauspäätös.

Leinelässä on tällä hetkellä rakenteilla 141 asuntoa kortteliin 70118 sekä 76 asuntoa kortteliin 70122. Näiden valmistuttua Leinelässä on asuntoja jo noin 1400.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 36 on varannut tontit 70112/1 ja 2 Leinelästä asumisoikeustuotantona toteutettavaksi Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 31.12.2018 saakka. Asuntosäätiö on kirjallisesti pyytänyt, että tontit 70112/1 ja 2 varataan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, koska omistusasunnoilla on Leinelässä tällä hetkellä kysyntää. Alun perin ajatuksena oli, että korttelin 70112 tonteille 1-3 toteutetaan omistusasuntoja. Kysyntää omistusasunnoille ei silloin ollut, josta johtuen tontille 70112/3 on toteutettu asumisoikeusasuntoja ja tontit 70112/1 ja 2 on varattu asumisoikeusasuntotuotantoon. Nyt Asuntosäätiö palaisi alkuperäiseen ajatukseen. Asuntosäätiö on myös pyytänyt, ettei tonttien varausta asumisoikeustuotantoon peruttaisi, koska Asuntosäätiö toteuttaisi asumisoikeusasuntoja tonteille, mikäli vapaarahoitteisille omistusasunnoille ei saada riittävästi ennakkovaraajia. Asuntosäätiö lähtisi heti ennakkomarkkinoimaan kohdetta.

Tonteille 70112/1 ja 2 on suunniteltu kerrostalo, jossa on yhteensä 27 asuntoa pinta-alaltaan 38,5 – 74 m² ja 16 paritaloasuntoa pinta-alaltaan 87,0 – 112,5 m². Tonteille on myönnetty 19.12.2017 rakennusluvat. Kohteen urakkakilpailu on käyty ja kohteesta on saatu urakkatarjoukset.

Leinelän valmiista ja rakenteilla olevista 1400 asunnosta 244 (17 %) on asumisoikeusasuntoja ja 398 (28 %) omistusasuntoja, joten alueen sosiaalinen eheys kestää hyvin 43 asunnon kohteen muuttamisen asumisoikeusasunnoista omistusasunnoiksi tai toisin päin.

Varattavat tontit 70112/1 ja 2 on asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A. Tontin 70112/1 rakennusoikeus on 1950 k-m² ja tontin 70112/2 rakennusoikeus on 1900 k-m².

Kiinteistöt ja asuminen esittää, että nyt tehtävässä varauspäätöksessä huomioidaan molemmat tuotantomuodot ja tonttien 70112/1 ja 2 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Asuntosäätiö ilmoittaa kaupungille, kumpaa tuotantomuotoa tulee toteuttamaan, jonka perusteella tontit myydään joko Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n perustamalle as oy:lle tai sitten suoraan Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit 70112/1 ja 2 myydään käypään hintaan. Tonttien käyväksi yksikköhinnaksi on arvioitu 490 €/k-m².



Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

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 12.2.2018 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 21.11.2016 § 36
- b) varata Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.
- c) varata Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Koivukylän kaupunginosan korttelin 70112 tontit 1 ja 2 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Varausehdot:

Tonttien varaukset ovat voimassa 31.12.2018.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta tonteista 70112/1 ja 2 varaus

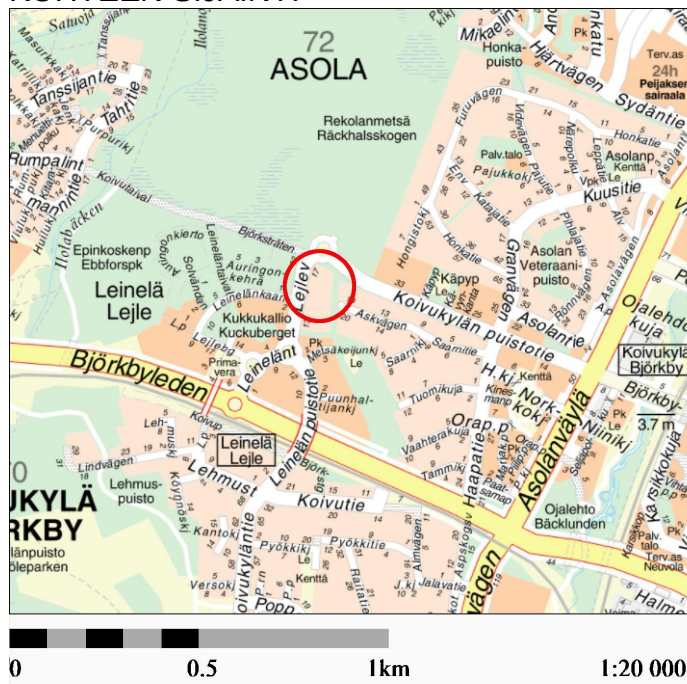
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI

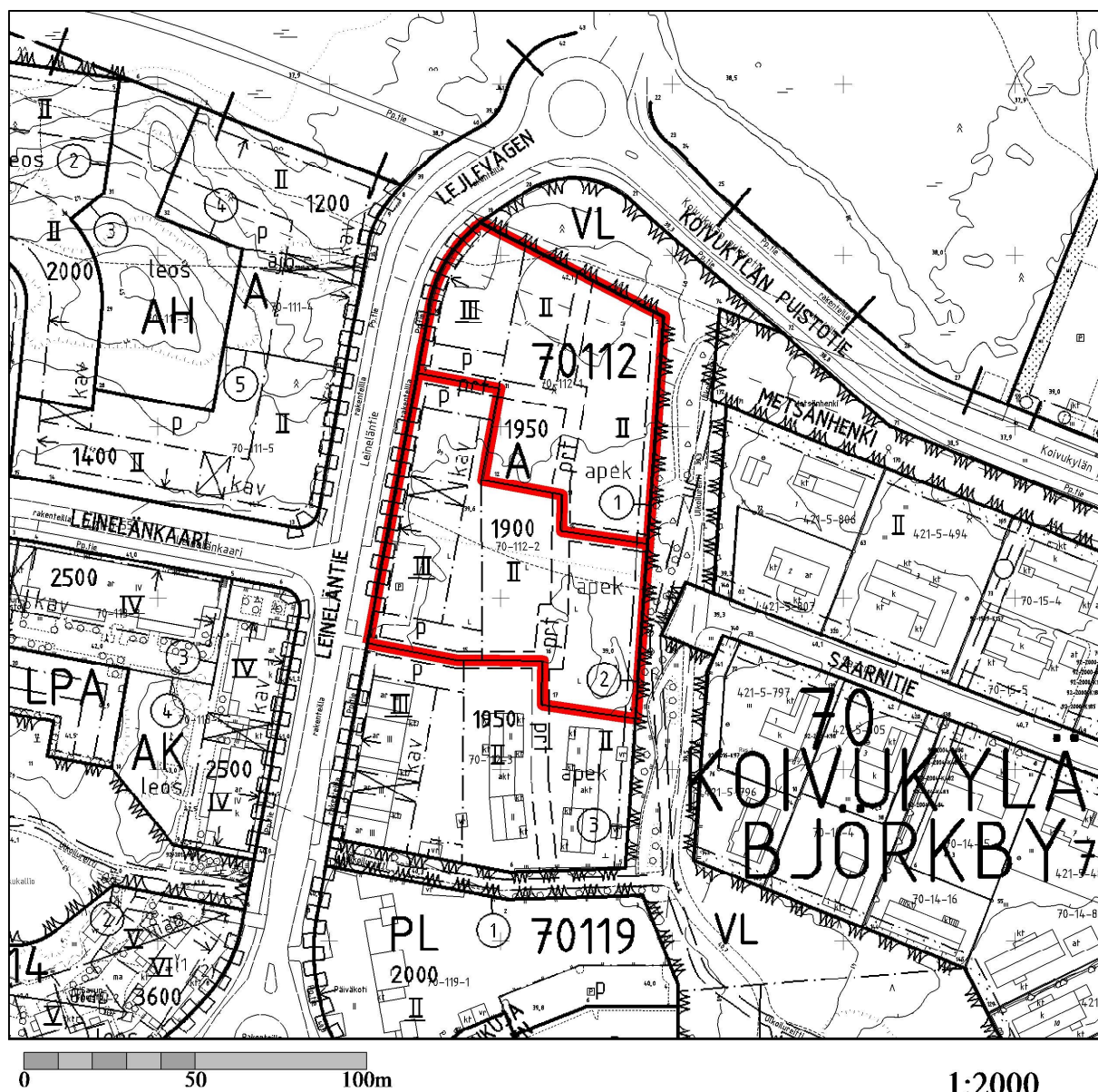


TONTTIEN VARAAMINEN /
Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy /
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70112

Tontit: 1-2





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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta



- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 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 tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163



Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 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 tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163



Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 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 näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiannotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat



ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 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 2018, 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