SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 19.03.2018

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 § Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 / HP 10

- Hakemus / Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 13

- Päätös ja asemapiirros 68-56-17-POP, 10.11.2017 §73 / Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 17

- Oikaisuvaatimus_1 poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 22

- Oikaisuvaatimus_2 poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 26

- Asemakaavaote / Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 29

- Kaavamääräykset / Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / Haapalahti Henri Aleksi / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 30

7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja viranhaltijoiden pöytäkirjojen nähtävillä pitäminen ja muu kokousmenettely / HP 33

8 § Asemakaavan muutos 002295 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48-50 / TLA 35

- Asemakaavamuutosselostus 19.3.2018 / Asemakaavan muutos 002295, 70. Koivukylä 38

- Lausunnot ja vastineet 19.3.2018/ Asemakaavan muutos 002295, 70. Koivukylä 76

- Muistutukset ja vastineet 19.3.2018/ Asemakaavan muutos 002295, 70. Koivukylä 83

9 § Asemakaavamuutos 002328 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso / Vaisala / TLA 85

- Lausunnot ja vastineet 19.3.2018 / Asemakaavamuutos 002328 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala 89

- Asemakaavamuutosselostus 19.3.2018 / Asemakaavamuutos 002328 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 18. Vantaanlaakso, Vaisala 92

10 § Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 / TLA 129

- Asemakaavamuutosselostus 19.3.2018 / Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 132

- Liikenneselvitys 5.3.2018 / Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 170

- Meluselvitys 5.3.2018 / Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 187

- Hulevesisuunnitelma 15.12.2017 / Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 ... 210

11 § Asemakaavan muutos nro 002334, 23.Kivistö / Paasitie 7b / TLA ... 217

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017, tarkistettu 19.3.2018/Asemakaavan muutos nro 002334, 23.Kivistö / Paasitie 7b ... 220

- Muistutuksien ja vastineiden koonti 19.3.2018 / Asemakaavan muutos nro 002334, 23.Kivistö / Paasitie 7b ... 243

- Lausuntojen yhteenveto 19.3.2018/ Asemakaavan muutos nro 002334, 23.Kivistö / Paasitie 7b ... 245

12 § Asemakaavamuutos 002120 ja tonttijako / 13 Vapaala / Vapaalantie 10 / TLA ... 252

13 § Asemakaavan muutos 002275 ja tonttijako, 13. Vapaala / Raspitie ja Vuolutie / TLA ... 253

14 § Asemakaavan muutos 002359 ja tonttijako 11. Hämevaara / Vipupuisto / TLA ... 254

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2018/Asemakaavan muutos 002359 11. Hämevaara / Vipupuisto ... 256

15 § Uusimaa-kaava 2050 / Vantaan kaupungin lausunto valmisteluaineistosta / TLA ... 288

- Uusimaa-kaava 2050 / Vantaan kaupungin lausunto valmisteluaineistosta ... 289

- Uusimaa-kaava 2050 rakennekaavakartta (luonnos) ... 292

- Lausuntopyyntö Uusimaa-kaavan 2050 valmisteluaineistosta/ Uusimaa-kaava 2050 ... 302

16 § Veromiehen verkot 052700 / TLA ... 304

- 052700 Veromiehen verkot 19032018 ... 305

17 § Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52. Veromies / AUB-alue / TLA ... 346

- AUB_arvostelupöytäkirja_palkitut_28082017/Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52. Veromies / AUB-alue ... 349

- Avispolis WTWMF tiivistelmä/Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52. Veromies / AUB-alue ... 395

18 § Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Asolantien Liikekiinteistö Oy / Asemakaavan muutos nro 002295, Koivukylä / AK ... 427

- Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Asolantien Liikekiinteistö Oy / Asemakaavan muutos nro 002295 ... 430

19 § Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266 / AK ... 441

- Liite A1 Sopimusalue ... 445

- Liite B1, luovutuksen kohde ... 446

- Maankäyttösopimuksen muutos ... 447

20 § Toimitilarakennusten korttelin 52131 tontin 11 myynti Veromiehen kaupunginosassa / Koy Robert Huberintie 16 / AK ... 451

- Karta myytävästä tontista 92-52-131-11 ... 453

21 § Kaivokselan tontteja 16206/6 ja 8 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen ja toteuttamissopimuksen muuttaminen / Bonava Suomi Oy / AK ... 454

22 § Turvakodin tontinluovutuskilpailun voittajan valinta ja tontin 72119/1 varaus / Suomen Hoivatilat Oyj / AK ... 455

- kartta tontin 72119/1 varaus ... 458

23 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Asolassa / DNA Oyj / AK ... 459

- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03 461
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 22.1.2018 / DNA Oyj 464
- Viheralueyksikön lausunto 31.1.2018 / Annika Kemppainen 469
24 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Matarissa / Elisa Oyj / AK 471
- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03 473
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 15.9.2017 / Elisa Oyj 476
- Viheralueyksikön lausunto 20.10.2017 / Annika Kemppainen 480
25 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Korsossa / Elisa Oyj / AK 482
- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03 484
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 15.9.2017 / Elisa Oyj 487
- Viheralueyksikön lausunto 20.10.2017 / Annika Kemppainen 491
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 493
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 495
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 497
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 499
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 503
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 504
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemaavan muutosta koskevassa asiassa 506

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 19.3.2018 klo 17.00 – 18.20
Paikka Clarion Hotel Helsinki Airport, Karhumäentie 5, 01530 Vantaa

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x	Puurtinen Taru	
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	
Mäkelä Mikko	x	Spets Jouni	
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen Sveta	x	Korpela Eeva-Liisa	
Valtanen Hanna	x	Vihma Anu	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	-	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Laitala Jere	-	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
Tarvonen Erja, lautakunnan sihteeri, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 22.3.2018 klo 11.00 mennessä

Stefan Åstrand Minna Räsänen

Pykälä 6, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 23.3.2018 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Stefan Åstrand (varalla Antti Lind ja Paula Lehmuskallio) ja Minna Räsänen (varalla Otso Kivimäki ja Vesa Pajula).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 22.3.2018 klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Stefan Åstrand ja Minna Räsänen ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 22.3.2018 klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunginvaltuusto on kokouksessa 5.3.2018 § 3 myöntänyt eron Jori Eskolinille kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenen tehtävästä ja Janne Heiskaselle varajäsenen tehtävästä.

Kaupunginvaltuusto valitsi Mikko Mäkelän kaupunkisuunnittelulautakunnan varsinaiseksi jäseneksi ja hänen henkilökohtaiseksi varajäsenekseen Jouni Spetsin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 3

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

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan seminaari pidettiin klo 12.00 – 16.00, ennen varsinaisen kokouksen alkua. Seminaarin aiheena olivat pysäköintinormikeskustelu / liikennesuunnittelupäällikkö Markus Holm ja maa- ja asuntopoliittiset linjaukset / kiinteistöjohtaja Antti Kari, tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö ja asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson.

Seminaariin osallistuivat seuraavat lautakunnan jäsenet, varajäsenet, kaupunginhallituksen edustaja sekä kokousvirkamiehet:
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, Raja-Aho Maarit, Lehmuskallio Paula, Kivimäki Otso, Päärni Reijo, Pajula Vesa, Åstrand Stefan, Lind Antti, Kärki Niilo, Vanhanen Maija, Eklund Tarja, Pokkinen Terhi, Räsänen Minna, Merelä Mikko, Forsberg Magnus, Vihma Anu, Valtanen Hanna, Spets Jouni, Mäkelä Mikko, Nguyen Chau, Kaira Lauri, Penttilä Hannu, Laine Tarja, Kari Antti, Hohti Jonna, Hamari Milla ja Tarvonen Erja

———

Kuultiin seuraava selostus:

§ 17 Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52. Veromies / AUB-alue / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / HP

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2018

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002049	Myyrmäki/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	Myyrmäki/15685	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002156	Myyrmäki/osa Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002297	Myyrmäki, 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/Talttapuisto	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
002317	Myyrmäki/15673 tontti 1	1.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137198_kaupsu_002317_oas_paivitetty_01022018.pdf
002364	Myyrmäki/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	Korso, Vallinoja/ Naakkapolku, Kotkarinne	7.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137127_kaupsu_002288_oas.pdf
002333	Viertola/63104	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137404_kaupsu_002333_oas.pdf
002352	Tikkurila/61209 tontti 1	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ja_Toimitila_tayd.pdf
002365	Tikkurila/61206 tontti 3	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ja_Toimitila_tayd.pdf
002357	Veromies/ osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
002361	Veromies/osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
002362	Veromies/osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
251200	Myllymäki/Vehkalan Veho (Vehkalan aseman länsipuoli)	16.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137712_kaupsu_251200_oas.pdf
002367	Myyrmäki/15530 tontti 2	21.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137691_kaupsu_002367_oas2.pdf
741700	Havukoski/ 415-1-586	22.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137709_kaupsu_741700_oas_220202018p.pdf
052600	Veromies/MUURA (työohjelmassa nimellä AVIRKA)	1.3.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137795_kaupsu_052600_oas.pdf
002372	Tikkurila/61109 tontti 7	2.3.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137987_kaupsu_002372_oas.pdf
931100	Vaarala/ Vaaralanlammet	8.3.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137999_kaupsu_931100_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 28

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018

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

Apulaiskaupunginjohtaja vs. Henry Westlin
§ 17 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan Talous- ja hallintopalveluiden tulosalueen talous- ja hallintojohtajan sijaisten määrääminen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
§ 1 Tilausoikeuksien myöntäminen kaupunkisuunnittelun tulosalueella

Rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki
§ 9 Rakennusvalvonta / Lupa-arkkitehti vakinaisen viran (vakanssinro 500589) täyttäminen / Jukka Luomajärvi
§ 10 Rakennusvalvonta / Lupa-arkkitehti vakinaisen viran (vakanssinro 500590) täyttäminen / Hanna Tiira

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 2 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen / vuokra-alue 92-415-3-28-V502 osoitteessa Peijaksentie 33
§ 3 Maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen Länsimäessä / X3M Rakennus Oy

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 2 Maanomistajan lupa betonimurskeen käyttämiseen tontin 92-25-100-1 maatäyttöihin / Kiinteistö Oy Vantaan Härkälenkki 7

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila
§ 1 Maa-alueiden vaihto asemakaavan toteuttamiseksi Ilolassa, Kanervakuja 4 / Pääkaupunkiseudun Tonttirahasto Ky

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 7 Maankäyttölupa tilapäisen työmaatukikohdan sijoittamiseen Koivuhaassa / Varten Oy
§ 8 Maa-alueen vuokraaminen mullan jalostamista sekä varastointia varten Kiilassa / Ralf Ajalin Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 5 Katualueita koskevan korvaussopimuksen hyväksyminen Kuninkaanmäessä / Fredrik Rafael Skogsterin kuolinpesä
§ 6 Katualueita koskevan korvaussopimuksen hyväksyminen Kuninkaanmäessä / Päivikki Haikka
§ 7 Määräalan (yleisen alueen) ostaminen tilasta RN:o 92-420-4-131 Kuninkaanmäestä / Päivikki Haikka

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 19 Pientalotontin 92-18-57-14 myyminen Vantaanlaaksosta / jatkuva myynti vuonna 2018
§ 20 Pientalotontin 92-11-22-15 myyminen Hämevaarasta / jatkuva myynti vuonna 2018
§ 21 Hissiavustuksen myöntäminen asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastosta / Asunto Oy Myyränpelto

Erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander

§ 2 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikainen vuokrasopimus / Mereo / Vanhusten Palvelutaloyhdistys ry

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 2 Määräalan (tontinosa) myyminen asemakaavan toteuttamiseksi tilasta 92-301-6-353 Nikinmäessä / Korhonen Juho ja Rasilainen Janita

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 8 Maa-alueen vuokraus viljely- ja laiduntamistarkoitukseen Sotungin kylästä / Tarja Helenius

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

6 §

Oikaisuvaatimukset poikkeamislupapäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkarantie 2 / HP

VD/2008/10.03.00.01/2018
HP/TLA/ATI/A-LVA/MKU/ET

Poikkeamislupaa on haettu kolmen paritalon rakentamiselle 1901 m^2 suuruiselle rakennuspaikalle 92-407-16-137, kaupunginosassa 68 Koivuhaka koskien osaa korttelia 68145, osoitteessa Päivänkakkarantie 2, 01300 VANTAA

Asiassa on jätetty kaksi oikaisuvaatimusta.

Kaupunkisuunnittelujohtaja teki 10.11.2017 myönteisen poikkeamispäätöksen.

Oikaisuvaatimus nro 1 on jätetty 20.11.2017.

Ensinnäkin poikkeamislupa on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielestä maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin vastainen, kun siinä sallittaisiin todella voimakasta asuntojen lukumäärän lisäämistä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

Toiseksi poikkeamispäätöksen perusteluissa mainitaan ”erityiset syyt”, mutta hakemus on hyväksytty, eikä näitä erityisiä syitä kuitenkaan erikseen mainita ja analysoida. Päätöstä on perustelu mm. valtuustokauden 2018-2020 strategian mukaisena ”pientalovaltaisilla alueilla maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista”, mikä oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ei pidä paikkaansa, koska asemakaavan mukaiselle kahden asunnon rakennuspaikalle ollaan sallimassa peräti kolmenkertainen määrä asuntoja (6 kpl).

Kolmanneksi hyväksytty poikkeamislupa vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun, kun yhden yksittäisen rakennuspaikan kohdalla poiketaan voimassa olevasta asemakaavasta. Asia pitäisi heidän mielestään hoitaa asemakaavanmuutoksella, johon otettaisiin mukaan laajempi kokonaisuus, jolloin rakentamisen vaikutukset voitaisiin analysoida laajemmin.

Neljänneksi Vantaan kaupunginvaltuustossa 18 kaupunginvaltuuston jäsentä on allekirjoittanut valtuustoaloitteen, jossa peräänkuulutetaan uusien yhtenäisten kaavojen tarvetta vanhoille pientaloalueille.

Viidenneksi oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat Vantaan Sanomien 15.11.2017 lehtiartikkeliin, joka on ristiriidassa nyt hyväksytyn poikkeamislupapäätöksen kanssa. Lehtiartikkelissa harmitellaan löyhiä kaavamääräyksiä, jotka sallivat rakentajien tehdä alueiden luonnetta vastaan sotivia suunnitteluratkaisuja.

Kuudenneksi poikkeamislupa asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan maapohjan kiinteistöveron suhteen. Rakennuspaikan arvo nousee poikkeamispäätöksen myötä, mutta maapohjan verotusarvo säilyy muuttumattomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoamista ja uuden päätöksen tekemistä. He vaativat maltillista tiivistämistä, kuten viime vuosien aikana on toimittu. Kyseisen tontin osalta kolmen asunnon rakennusoikeuden hyväksymistä ja rakennusoikeuden määräksi (e=0,25) mukaan

475 k-m^2. Päätöksessä olevat viittaukset rakennusten sijoitteluun, hulevesien käsittelyyn, Kattilaojaan ja rajaojiin ovat heidän mielestään oikein.

Oikaisuvaatimus nro 2 on jätetty 21.11.2017. Oikaisuvaatimus sisältää samat huomiot kuin oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimus kohtien yksi, kolme, neljä, viisi ja kuusi kohdalta. Lisäksi he kiinnittävät huomiota alueen luonteeseen, jonka ominaispiirre on, että perhe rakentaa suhteellisen isokokoisen asunnon tontilleen tavoitteenaan pitkäaikainen asuminen alueella. Myös he vaativat tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoamista ja uuden päätöksen tekemistä.

Kaupunkisuunnittelujohtaja/Aluearkkitehti toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

1. Alueen asemakaava on rajoittanut asumista lentomelualueelle. Yleiskaavassa 2007 lentomelualue on supistunut, jolloin alueella ei ole ollut enää tarvetta rajoittaa asuntojen lukumäärää. Näin ollen on myönnetty poikkeamisia asuntojen lukumäärän rajoituksesta.
2. Poikkeamispäätöksessä on erityiseksi syyksi mainittu se, ettei alue enää kuulu sellaiseen lentomeluvyöhykkeeseen, joka rajoittaa asuntojen rakentamista alueelle. Erityiseksi syyksi voidaan katsoa myös tontin sijainti välittömästi kokoojakadun vieressä, jolloin tontin synnyttämä liikenne ei rasita alueen sisällä olevia asukkaita. Alue sijaitsee myös kävelyetäisyydellä Koivuhaan kaupallisista palveluista.
3. Poikkeamispäätöksen yhteydessä harkitaan sen vaikutus ympäröiville tonteille. Kyseisen tontin ympäristössä on tiloja, joille on mahdollista myöntää poikkeaminen samasta asuntojen lukumäärän rajoitteesta siltä osin, kun kyseiset tontit eivät sijaitse lentomelualueella lm2.
4. Kaavamuutos on liian hidas työkalu, kun kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärä, ei rakennusoikeuden määrä.
5. Lehtiartikkeli viitannee tapauksiin, joissa kaavamääräyksen tulkinnanvaraisuuden johdosta on päädytty myöntämään rakennuslupia vain pienasunnoista koostuville kerrostaloille pientaloalueen sisälle. Käsittelyssä olevalla poikkeamispäätöksellä on myönnetty pientaloalueelle lupa rakentaa pientaloja, jolloin rakentamisen mittakaava ja rakenne eivät merkittävästi poikkea ympäröivästä rakenteesta.
6. Poikkeamispäätöksellä ei ole nostettu alueen rakennusoikeutta eikä muutettu käyttötarkoitusta, jolloin verotusarvossa ei kohdella maanomistajia eriarvoisesti.
7. Kysyntä isoista omakotitaloista on vähentynyt viime vuosina.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen poikkeamispäätöksestä 10.11.2017 § 73,
b) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Tarkastetaan tämä pykälä heti kokouksessa.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin tämä pykälä heti kokouksessa.

Liitteet:
- Hakemus poikkeamislupaan / 28.6.2017
- Poikkeamispäätös ja asemapiirros / 68-56-17-POP 10.11.2017 § 73
- Asemakaavaote
- Kaavamääräykset
- Oikaisuvaatimukset 2 kpl/ poikkeamispäätös 68-56-17-POP 10.11.2017 § 73

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 050 310 4267
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 050 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

LUPAPISTE

Poikkeaminen

Päivänkakkarantie 2

Asiointikunta Vantaa	**Hakemuksen vaihe** Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 92-407-16-137	**Hakemus jätetty** 28.06.2017
Asiointitunnus: LP-092-2017-03528	**Käsittelijä**
Hankkeen osoite Päivänkakkarantie 2	**Hakija**
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hakemuksen tiedot

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Rakennetaan kolme puolitoistakerroksista puuverhoiltua paritaloa. Yhteensä asuntoja on kuusi.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Tontille saa kaavan mukaan rakentaa yhden asunnon 800 m2 kohti.
Haetaan poikkeuksena rakentaa yhteensä kuusi asuntoa.
Perusteluna on yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen.
Tontti ei ole lentomelualeella.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

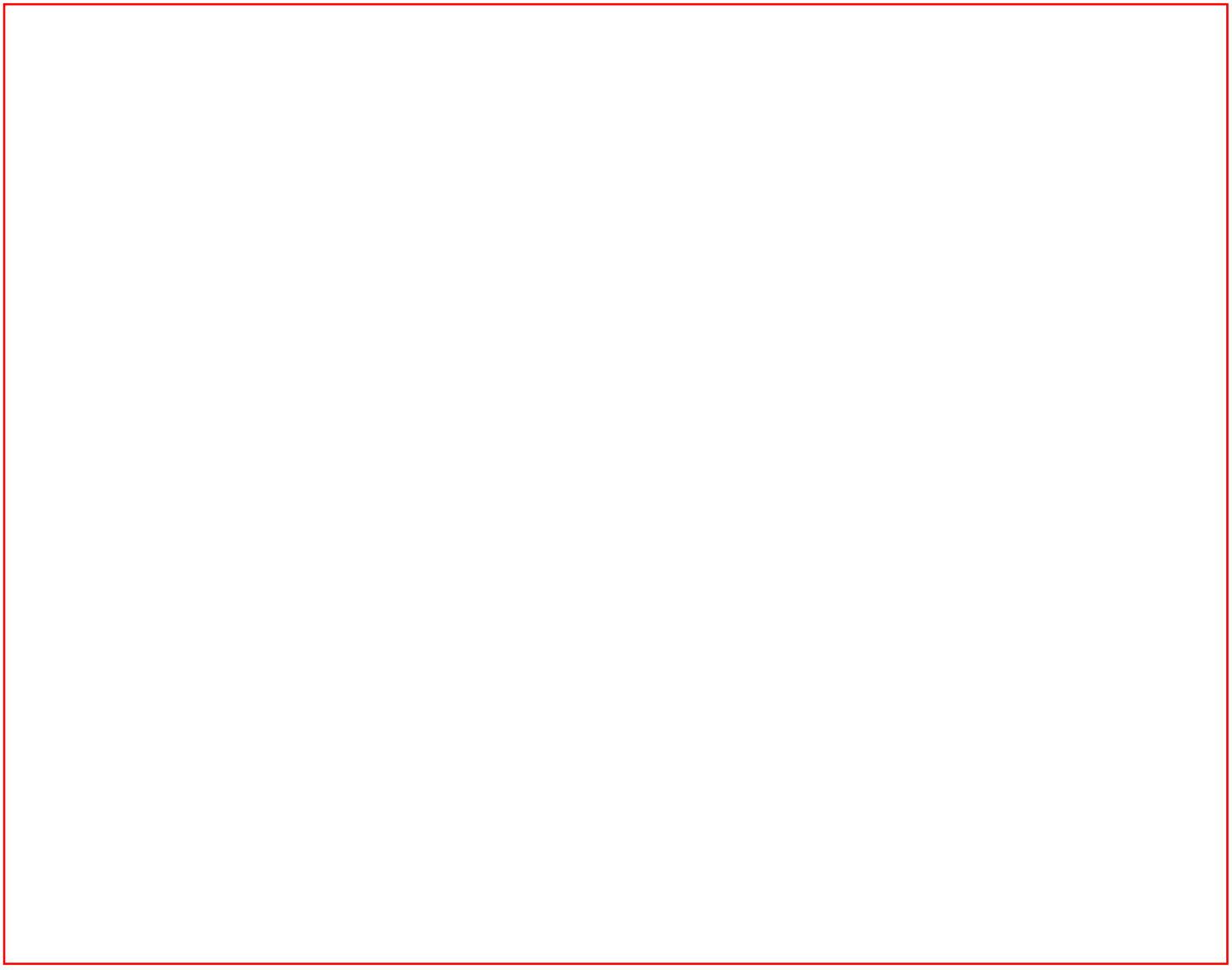
Tilan nimi BÄCKBO	**Rekisteröintipäivä** 03.08.1953
Maapinta-ala 0.1988	**Vesipinta-ala** (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	**Kaavatilanne** Asemakaava

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot



Verkkolaskuosoite (Tyhjä)	**OVT-tunnus** (Tyhjä)
Välittäjä (Tyhjä)	

Laskuviite Päivänkakkarantie

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala (Tyhjä)	**Pääasiallinen käyttötarkoitus** (Tyhjä)

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 012 kahden asunnon talot	**Toimenpide** Uusi rakennus
Huoneistoja 6	**Kerroksia** 2
Kerrosala 485	**Kokonaisala** 485

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	**Rakennuspaikalla on yleiskaava** Ei
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	**Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus** Kyllä
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	**Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto** Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 2	**Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun** 2
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 1	**Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin** 1
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 2	**Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun** Kyllä
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	**Metsässä** Ei
Metsän reunassa Ei	**Nykyisen rakennuspaikan vieressä** Kyllä
Vanhalla rakennuspaikalla Ei	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	**Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita** Ei

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta (Tyhjä)	**Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon** Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys Rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta, sijaitsee asemakaava-alueella.

Rakennuspaikka Koivuhaka, Kiinteistö 92-407-16-137, osa korttelia 68145, Päivänkakkarantie 2, 01300 VANTAA

Hakija

Rakennustoimenpide Kolmen paritalon rakentaminen 1901 m^2 suuruiselle rakennuspaikalle oheisen asemapiirroksen mukaisesti.

Olemassa olevat rakennukset puretaan.

Rakentamisrajoitus Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58§:n 1 momenttia.

Toimivalta Vantaan kaupunki

Lausunnot Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/ liikennesuunnittelu
Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/vesihuolto
Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/geotekniikka

Päätös

Vantaan kaupunki on suostunut kolmen paritalon rakentamiseen ehdolla, että

- Hulevedet on viivytettävä tontilla ennen yleiseen hulevesijärjestelmään johtamista.
- Olemassa olevat rajaojia ei saa täyttää tai rakentaa niiden päälle.
- Rakennukset eivät saa sijoittua istutettavalle tontin osalle, eivätkä rakennustyöt saa aiheuttaa merkittävää Kattilaojan samentumista.
- Kattilaojan suuret virtaamavaihtelut tulee ottaa huomioioon.

Lähtökohdat:

Yleiskaava
Rakennuspaikka on Vantaan yleiskaavassa (Kv. 17.12.2007 lainv. 25.2.2009) pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB).

Asemakaava
Alueella on voimassa Koivuhaka 3C–asemakaava nro 681000, joka on vahvistettu 3.11.1998 ympäristöministeriössä.

Asemakaavan mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti. Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla.

Lisäksi alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta. Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan pensasaidalla. Alueelle ei myöskään saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maan päällistä kellaria.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB.

Autopaikkojen määrä asunnoilla on oltava vähintään 2 autopaikkaa/asunto ja työtiloilla 1 autopaikka/2 työntekijää.

Asemakaavasta löytyvät myös merkinnät, jotka osoittavat:
- viisi metriä leveää istutettavaa alueen osaa Kuriiritien ja Päivänkakkarantien puoleisilla tontin reunoilla ja 15 metriä leveää alueen länsipuoleisen rajan puolella.
- e=0.25 on tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
- I ½ on rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosten lukumäärä, jossa murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Lausuntojen sisältö:
Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/ geotekniikka
Geotekniikka antaa lausunnon perustamistapalausunnon ja maaperätutkimusten perusteella rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/ liikennesuunnittelu
Ei huomautettavaa.

Vantaan kaupunki/ kuntatekniikan keskus/ vesihuolto
Kiinteistö voidaan liittää yleiseen jätevesiviemäriin, yleiseen vesijohtoon ja yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevedet on viivytettävä tontilla ennen yleiseen hulevesijärjestelmään johtamista. Olemassa olevat rajaojat tulee huomioida. Rakennukset eivät saa sijoittua istutettavalle tontin osalle, eivätkä rakennustyöt saa aiheuttaa merkittävää Kattilaojan samentumista. Kattilaojan suuret virtaamavaihtelut tulee huomioida.

Nykytilanne:
Alueella on vuonna 1952 valmistunut 120 ka-m^2:n suuruinen omakotitalo.

Poikkeamiset

Hanke poikkeaa asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti. Nykyisen tilan rakennusmaan pinta-ala on noin 1920 m^2, täten sille asemakaavan mukaa saa rakentaa vain kaksi asuntoa.

Kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Samansisältöisiä muistutuksia tuli yhteensä viisi kappaletta. Yksi naapuri lähetti kaksi vastustavaa kirjettä, joissa toisessa oli tarkemmat perustelut.
Naapurit vastustivat haketta. He katsoivat, että Koivuhaan asuntoalueen väljäksi tarkoitettu luonne muuttuu. Hanke on heidän mielestään hyväksytyn asemakaavan vastainen, eikä edistä alueen pitkäaikaisten asukkaiden viihtyvyyttä.
Naapurit huomauttivat myös mm. hulevesien imeytyksestä, autopaikkojen määrästä ja tulevan tontin kahdesta sisäänajoliittymästä.

Epätietoisuutta oli myös tulevan tontin pinta-alasta ja sen vaikutuksesta tontin rakennusoikeuteen.

Perustelut

Koivuhaka 3B asemakaavaa tehdessä sovellettiin Vantaan yleiskaavassa 1992 olleita määräyksiä lentomelun suhteen ja siksi asemakaava-alueella sijaitsevien tonttien kokoa ja asuntojen määrää rajoitettiin.

Hakijan kiinteistö sijaitsee nykyisen Vantaan yleiskaavan 2007 lentomeluvyöhykkeellä 3, jolla rakentamista ei ole rajoitettu. Hanke on uuden yleiskaavan mukainen.

Valtuustokauden strategian 2018-2020 mukaan pientalovaltaisilla alueilla edistetään maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Tavoitteena on tiivistää olemassa olevia asuinalueita siellä, missä se on mahdollista. Hanke on tämän tavoitteen mukainen.

Vantaan kaupunkimittauksessa on tehty 1.11.2017 tontille ennakkotulkinta tontin pinta-alasta, jonka mukaan asemakaavan mukaisen tulevan tontin pinta-ala on 1901 m^2. Täten rakennuspaikan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on tonttitehokkuuden e=0.25 mukaan noin 475 ka-m^2. Tällä poikkeamisluvalla myönnetään kolmen paritalon rakentaminen, joidenka yhteenlaskettu rakennusoikeus on 485 ka-m^2. Rakennusoikeus nousee 10 ka-m^2. Rakennusoikeuden ylitys on vähäinen.

Hakija on toimittanut 23.10.2017 korjatun asemapiirroksen seuraavin muutoksin:

- Talo C:n sijaintia on muutettu parempien pihajärjestelyjen saamiseksi
- tontin pohjoisrajalle istutetaan pensasaita
- tontille on vain yksi liittymä

Poikkeaminen mahdollistaa täten kaavan salliman rakennusoikeuden toteuttamisen.

Edellä mainittu huomioon ottaen on hakemuksen tueksi erityisiä syitä, eikä hanke aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §

Päätöksen antaminen

Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

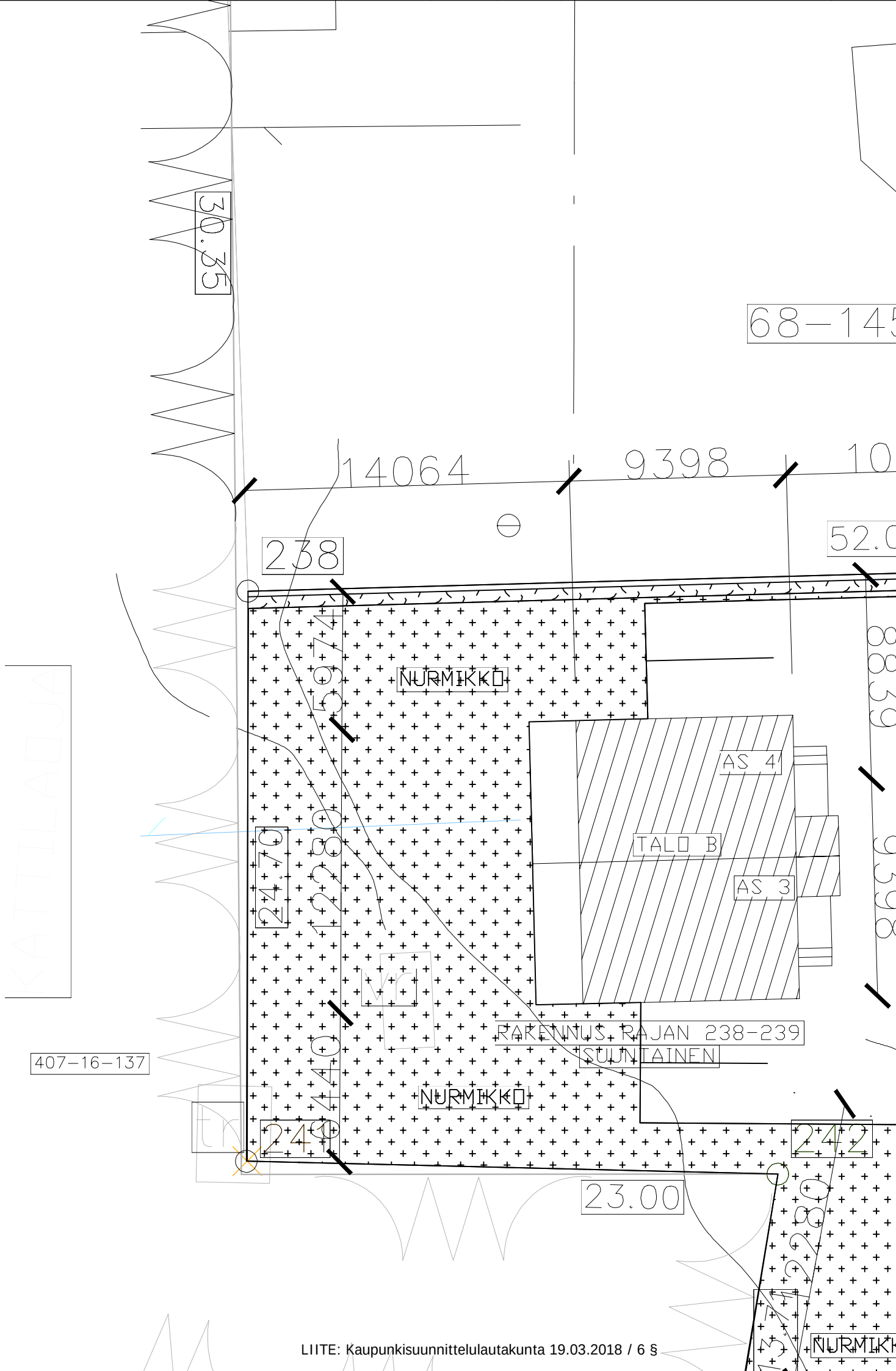
Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka aikana on haettava rakennuslupa.

Valmistelija

Vantaalla 10.11.2017

Lunastus Myönteinen päätös 2500 euroa.

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus


30.35
68–145
14064
9398
238
52.0
NURMIKKO
AS 4
TALO B
AS 3
RAKENNUS RAJAN 238-239
SUUNTAINEN
NURMIKKO
242
23.00
407–16–137
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 6 §

Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Vantaan maankäytön asiakaspalvelu
Kielotie 13
01300 Vantaa

Haemme muutosta seuraavaan poikkeamispäätökseen

Päätöslupatunnus: 68-0056-17-POP
Päätöspykälä: §73
Päätöspäivä: 10.11.2017
Haettava muutos: tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoaminen ja uuden päätöksen tekeminen oheisten perusteluiden mukaisesti

Koivuhakaan, Päivänkakkaratie 2:ssa olevalle kiinteistölle 92-407-16-137, joka on osa korttelia 68145, on myönnetty hyväksytystä asemakaavasta ko. poikkeamisluvalla kolmen paritalon rakentamisoikeus. Perusteet poikkeamisluvan hyväksymiselle on eritelty päätöksessä.

Olemme hyväksymiseen oikeutettujen perusteluiden suhteen selkeästi eri mieltä.

1. Myönnetty poikkeamislupa on maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin vastainen, koska siinä sallittaisiin todella voimakasta asuntojen lukumäärän lisäämistä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

2. Poikkeamispäätöksen perusteluissa mainitaan ”erityiset syyt” miksi hakemus on hyväksytty, näitä erityisiä syitä kuitenkaan erikseen mainitsematta ja analysoimatta. Päätöksen perustelut-kohta sinänsä luettelee useita syitä hakemuksen hyväksymiselle, mutta mielestämme ainoana *erityisenä syynä* hyväksymiselle näemme viittauksen valtuustokauden 2018-2020 strategiaan.

   Toisin kuin poikkeamispäätöksen perusteluissa todetaan, tätä päätöstä ei voida pitää Vantaan valtuustokauden strategian 2018-2020 mukaisena. Valtuustokauden strategiassa korostetaan "*pientalovaltaisilla alueilla **maltillista** alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista*". Nyt annettua päätöstä ei voida millään muotoa pitää *maltillisena*, kun lainvoimaisen asemakaavan mukaiselle kahden asunnon rakennuspaikalle ollaan sallimassa peräti kolminkertainen määrä, kuusi (6), asuntoa!

3. Hyväksytty poikkeamislupa vaarantaa maaomistajien tasapuolisen kohtelun, kun yhden yksittäisen rakennuspaikan kohdalla lähdetään voimallisesti poikkeamaan voimassa olevasta asemakaavasta. Mahdollinen voimakas tiivistäminen tulisi tehdä asemakaavan muutoksen kautta, jolloin muutosalueeksi voidaan ottaa yhtä rakennuspaikkaa suurempi kokonaisuus ja mahdollisen tiivistämisen vaikutukset arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yksittäistä poikkeuslupaa laajemmin.

4. Myös Vantaan kaupunginvaltuustossa on nostettu esille pientaloalueiden kohtalo, ja liian tiiviin rakentamisen aiheuttamat haasteet. 18 kaupunginvaltuuston jäsenen

allekirjoittamassa valtuustoaloitteessa peräänkuulutetaan uusien yhtenäisten kaavojen tarvetta vanhoille pientaloalueille. Yksittäisten poikkeamislupien myöntäminen ei ole järkevä ja kestävä ratkaisu.

5. Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine kommentoi Vantaan Sanomien artikkelissa (VS 15.11.2017 sivu 10 – kopio liitteenä) tehtyä valtuustoaloitetta. Hän harmittelee löyhiä kaavamääräyksiä, jotka sallivat rakentajien tehdä alueiden luonnetta vastaan sotivia suunnitteluratkaisuja. Koskien artikkelin asiaa, hänen mukaansa, voimassa oleva asemakaava on kaupunkisuunnittelun näkökulmasta vanhentunut. "Vaikka tehokkuusluku [0,25] olisi kaavan mukainen, joskus rakentajan suunnitteluratkaisu saattaa olla sellainen, että se sotii alueen luonnetta vastaan".

   Kiinteistö 92-407-16-137 on Vantaan yleiskaavan mukaan pientaloaluetta (A3), ja alueella on voimassa Koivuhaka 3C-asemakaavan nro 681000, jonka mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta (A0). Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti.

   Voimassa oleva asemakaava ei täten ole löyhä, joten johdonmukaisesti ajatellen Laineen itsensä hyväksymää ja myöntämää poikkeamislupaa ei hänen Vantaan Sanomiin antamansa haastattelun ja lausuntojen mukaan olisi pitänyt lainkaan hyväksyä vaan se olisi pitänyt hylätä.

   Vastuullisena virkamiehenä ja päättäjänä hänen, kaupunkisuunnittelujohtajan, tekemisensä ja julkiset lausuntonsa rakentamiseen liittyvissä asioissa ovat erittäin painavia, joissa johdonmukaisuus ja loogisuus ovat ehdottomia lähtökohtia, jotta kuntalaiset voivat yleensäkin luottaa virkamiehiin ja päätöksentekijöihin saadakseen tasapuolisen kohtelun.

   Mielestämme tämän poikkeamisluvan hyväksyminen poikkeaa tästä tasapuolisen kohtelun periaatteesta selkeästi, koska yhtäältä kaupunkisuunnittelujohtaja Laine julkisesti harmittelee rakentajien intoa tehdä alueiden luonnetta vastaan sotivia suunnitteluratkaisuja, mutta toisaalta hän on ylimpänä virkamiehenä hyväksymässä selkeästi lainmukaisen kaavan vastaista poikkeamislupaa ja täten rohkaisee rakentajia poikkeamaan hyväsytyistä asemakaavoista.

6. Poikkeamislupa asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan maapohjan kiinteistöveron suhteen, kun yhden yksittäisen rakennuspaikan arvo nousee poikkeamispäätöksen myötä, mutta rakennuspaikan maapohjan verotusarvo säilyy muuttumattomana.

Edellä mainittujen argumenttien perusteella vaadimme tehdyn poikkeamislupapäätöksen kumoamista ja uutta päätöstä seuraavasti:

1. Maltillinen tiivistäminen kyseisen kiinteistön osalta olisi kolmen asunnon rakennusoikeuden myöntäminen.

   Koivuhaan 3C-asemakaava-alueella on muutamien viimevuosien aikana toimittu juuri näin, isommat kiinteistöt on lohkottu pienemmiksi tonteiksi (esimerkkeinä vaikka tontit 68-150-1 & 68-150-2 jotka on lohkottu alkuperäisestä kiinteistöstä 421-1-986; 68-150-5 lohkottu

kiinteistöstä 421-1-987; 68-150-6 kiinteistöstä 421-1-286; 68-150-7 kiinteistöstä 421-1-287; 68-151-4 kiinteistöstä 421-1-576 ja 68-148-17 kiinteistöstä 421-1-915), ja näille tonteille on uudisrakennettu tai parhaillaan rakenteilla yksi asunto kullekin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Vaihtoehtoisesti tonttia ei ole lohkottu, ja yhdelle tontille on rakennettu kolme asuntoa (68-151-3) maltillisella poikkeamalla lainvoimaisesta asemakaavasta.

Edellä kuvatuilla ratkaisuilla ja toiminnalla mm. "gryndereiden temmellystä" pystytään selkeästi rajoittamaan vantaalaisissa tontti- ja kiinteistökaupoissa.

2. Rakennusoikeutta myönnetään tonttitehokkuuden (e=0,25) mukaisesti 475 ka-m^2

3. Aiemmassa päätöksessä olevat viittaukset rakennusten sijoitteluun, hulevesien käsittelyyn, Kattilaojaan ja rajaojiin ovat mielestämme oikein.

Jos tämä esittämämme oikaisuvaatimus kuitenkin hylätään, ja kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että kolminkertainen määrä asuntoja suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan ko. kiinteistöllä on maltillista täydennysrakentamista – siis sallii kolmen paritalon, eli kuuden asunnon, rakentamisen kahden asunnon tontille – haluamme selkeät, yksiselitteiset, yhtenäiset ja johdonmukaiset perustelut tehdylle päätökselle kutakin esittämiämme argumentteja vastaan. Kaupunkisuunnittelulautakunta voi tulevaisuudessa käyttää näitä annettuja ja harkittuja perusteluita myös muita vastaavanlaatuisia oikaisuvaatimuksia käsitellessään taatakseen kaupunkilaisille tasapuolisen ja tasa-arvoisen kohtelun.

Haluamme tiedoksi tämän oikaisuvaatimuksen käsittelyn lopputuloksen ja päätöksen perusteluineen.

[redacted]

Liite: kopio Vantaan Sanomien 15.11.2017 sivulla 10 julkaistusta artikkelista "Pientaloasukkaiden kohtalo huolestuttaa asukkaita.

Pientaloalueiden kohtalo huolestuttaa asukkaita

RAKENTAMINEN Omakotiyhdistysaktiivi pelkää, että Vantaasta tulee grynderien temmellyskenttä.

TIINA ÖRN
tiina.orn@media.fi

Perinteisten pientaloalueiden tuhoaminen on Vantaalla lopetettava, vaatii 18 valtuutetun allekirjoittama valtuustoaloite. Tikkurilan omakotiyhdistyksen puheenjohtaja **Mauri Valta** antaa esimerkin pientaloalueen luonteen tuhoamisesta:

– Tikkurilassa ollaan suunnittelemassa vanhan omakotitalon tilalle 18 "kottaraispönttöasuntoa".

Kottaraispöntöillä Valta viittaa noin 20 neliön yksiöihin, joita rakennetaan kaksikerroksisiin pienkerrostaloihin.

Ongelmana on Vallan mukaan rajanveto. Millaista rakentamista sallitaan pientaloalueeksi kaavoitetulle alueelle?

– Onko yksiöistä koostuva pienkerrostalo pientalo? Meidän mielestämme ei ole, toteaa yli 20 vuotta omakotiyhdistyksessä toiminut Valta.

Aloite vaatii yhtenäisyyttä

- Markku Weckman ja 17 muuta valtuutettua vaativat, että perinteisten vantaalaisten pientaloalueiden, kuten Tikkurilan, Viertolan, Hiekkaharjun, tuhoaminen on lopetettava.
- Aloitteen allekirjoittaneet valtuutetut moittivat kaupunkia siitä, ettei Vantaa ole laatinut vanhoille pientaloalueille uusia, yhtenäisiä kaavoja.
- Aloitteessa viitataan Tikkurilaan Voikukantien ja Keltamontien risteykseen suunnitteilla olevaan hankkeeseen, jossa vanhan omakotitalon paikalle tulisi 18 yksiötä.

Hän korostaa, että rakennusvalvonnan ja kaavoittajien tulisi pitää huolta monimuotoisuuden säilymisestä. Valta pelkää, että jos rakennusvalvonta myöntää lupia pienkerrostaloille omakotialueille, niin Vantaasta tulee "grynderien temmellyskenttä".

– Pientaloalueiden luonne muuttuu täysin. Se ei ole kenenkään muun kuin pelkästään rahaa tavoittelevien grynderien etujen mukaista.

Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja **Tarja Laine** myöntää asemakaavan olevan kaupunginsuunnittelun näkökulmasta vanhentunut.

– Kaavoittajat haluavat säilyttää pientaloalueet. Asemien lähelle ja vielä rakentamattomiin kohtiin on toki mahdollista rakentaa tiiviimmin.

Laine mainitsee tehokkuusluvun 0,25 sellaiseksi, joka takaa alueen vehreyden. Silloin 1000 neliön tontilla on rakennusoikeutta 250 neliötä.

– Vaikka tehokkuusluku olisi kaavan mukainen, joskus rakentajan suunnitteluratkaisu saattaa olla sellainen, että se sotii alueen luonnetta vastaan.

Hiekkaharjussa pientaloasukkaita kismittää huoneistohotellikäyttöön rakennettu talo osoitteessa Keltavuokontie 4. Myöskään kaupunkisuunnittelussa ei olla tyytyväisiä rakennukseen.

– Kaavoitus on ollut tuota rakentamista vastaan. Sillä alueella on kaava, mutta kaavamääräykset ovat sen verran löyhiä, että rakennusvalvonnan oli todettava tuon huoneistohotelliratkaisun olevan mahdollinen, harmittelee kaupunkisuunnittelujohtaja Laine.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
C/O Vantaan maankäytön asiakaspalvelu
Kielotie 13 / katutaso
01300 VANTAA

Oikaisuvaatimus poikkeamispäätökseen
Lupatunnus 68-0056-17-POP
Koivuhaka, kiinteistö 92-407-16-137, osa korttelista 68145, Päivänkakkarantie 2, 01300 Vantaa
Päätöspykälä § 73
Päivätty 10.11.2017

Voimassa oleva kaava on Vantaan yleiskaava Kv. 17.12.2007 lainv. 25.2.2009.
Alueen kaava Koivuhaka 3C- asemakaava nro 68100, joka on vahvistettu 3.11.1998.
Alue on erillispientalojen korttelialuetta (A0). Tontille saa rakentaa **1 asunto per 800 neliömetriä.**
Tehokkuusluku e=0.25 ja suurin sallittu kerrosten lukumäärä on 1 1/2.
Alueella pitää olla 2 autopaikkaa/asunto.

A0 kaavoitetun alueen koko on n. 25 hehtaaria.

Haemme poikkeamispäätöksen peruuttamista ja haluamme, että päätöksessä noudatetaan alueen voimassa olevaa yleiskaavaa.

- Rakentamisessa on noudatettava yleiskaavaa, jonka mukaan 1901 m2 **tontille saa rakentaa 2 asuntoa.** (Kolmannelle asunnolle jäisi, voimassa olevan kaavan mukaan, rakennusoikeutta oikeuttavaa pinta-alaa vain 301 m2.)

Perusteet poikkeamispäätöksen peruuttamiseen

- Päätöksessä sallitaan **voimakasta asuntojen lukumäärän lisäämistä voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna** ja siten poikkeamispäätös on maankäyttö- ja rakennuslain §58, 1 momentin vastainen.

- **Päätös vaarantaa alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun.** Yhden yksittäisen rakennuspaikan kohdalla poiketaan voimallisesti voimassa olevasta kaavasta. Voimakas tiivistäminen tulisi tehdä asemakaavan muutoksen kautta, jolloin muutosalueeksi voidaan ottaa yhtä rakennuspaikkaa suurempi kokonaisuus ja mahdollisen tiivistämisen vaikutukset arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yksittäisiä poikkeuslupia laajemmin.

- Toisin kuin poikkeamispäätöksen perusteluissa todetaan, **tätä päätöstä ei voida pitää Vantaan valtuustokauden strategian 2018-2020 mukaisena**. Valtuustokauden strategiassa korostetaan "pientalovaltaisilla alueilla **maltillista** alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista". Nyt annettua **päätöstä ei mitenkään voi pitää maltillisena,** kun lainvoimaisen asemakaavan mukaiselle kahden asunnon rakennuspaikalle ollaan sallimassa kuusi (6) asuntoa!

- **Poikkeuslupa asettaa maanomistajat eriarvoiseen asemaan maapohjan kiinteistöveron suhteen**, kun yhden yksittäisen rakennuspaikan arvo nousee poikkeamispäätöksen myötä, mutta rakennuspaikan maapohjan verotusarvo säilyy muuttumattomana.

- **"Alueen luonne"**. Alueen (koko n. 25 hehtaaria) ominaispiirre on, että perhe rakentaa suhteellisen isokokoisen asunnon tontilleen, yleensä tavoitteena pitkäaikainen asuminen. Poikkeamisluvan mukaan yhdelle tontille tulisi 6 kpl n. 80 m2 asuntoja sekä 12 autopaikkaa, mikä jättää viheralueille erittäin vähäisen tilan, vaarantaen myös seitsemänkymmentä vuotta vanhan kuusiaidan riittävän valonsaannin. Asuntojen koko ja määrä viittaavat ilmiselvästi "grynderinomaiseen" rakentamiseen.

  Viittamme tämän kohdan osalta myös Vantaan kaupunkisuunnittelujohtajan Tarja Laineen kannanottoon Vantaan Sanomien numerossa per 15/11. 2017. Viittaus: "Vaikka rakentajan tehokkuusluku olisi kaavan mukainen, joskus suunnitteluratkaisu saattaa olla sellainen, että se sotii alueen luonnetta vastaan".

Edellytämme, että saamme kirjallisen tiedon lautakunnan päätöksestä, perusteluineen.

Liitteenä kopio: Vantaan Sanomat 15/11 2017 artikkeli

[redacted]

SRV

SRV on tuhansien suomalaisten kaupunkikuvaa innovatiivisesti jo 30 vuoden ajan. Vatkaamme poikkeaa kehittämisestä rakentamalla uusia kotejaa. Keskustoja ja tiloja kohtaamisille. Tervetuloa asuntokaupoille.

sen
sen

kki

den
puiston
ja kau-
rkistys-
desta
vuoden.
tuu

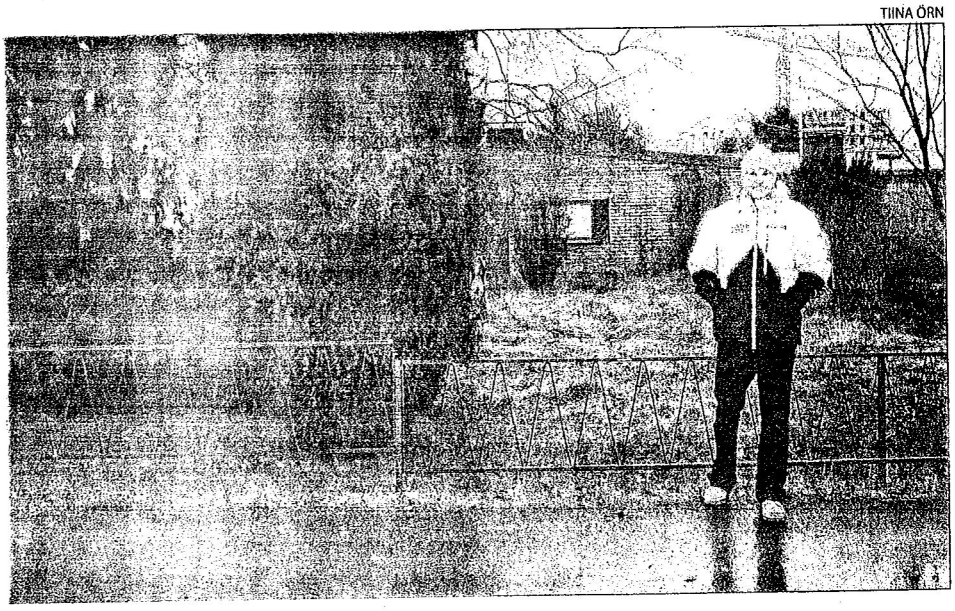
onttiosuus
alk.
21 815

Vantaa RAJAKYLÄ
Asunto Oy Vantaan Kaarna,
Sompakuja 1

Huoletonta ja turvallista asumista kerrostalossa. Suunnittelun johtoajatuksena on ollut asumisen helppous ja toiminnallisuus. Tutustu ja valitse mieleisesi kaksio tai kolmio. Nämä kodit myydään vauhdilla. Oma tontti. C-Energialuokka. Valmistuu viimeistään 30.4.2018.

Huoneistot	m²	mh. alk.	vh. alk.
2h+kt(+s)	45,5-54,0	60 854	190 830
3h+kt(+s)	64,5	81 404	255 270

TIINA ÖRN



Tikkurilan omakotiyhdistyksen puheenjohtaja Mauri Valta korostaa, etteivät pientaloasukkaat vastusta alueen tiivistämistä sinänsä, vaan sitä, että rakentamisessa määrää vain sijoittajien ja grynderien etu. Taustalla näkyvän talon paikalle suunnitellaan yksiöistä koostuvaa pienkerrostaloa.

Pientaloalueiden kohtalo huolestuttaa asukkaita

Oma-kotiyhdistysaktiivi pelkää, että Vantaasta tulee grynderien temmellyskenttä.

TIINA ÖRN
tiina.orn@media.fi

Perinteisten pientaloalueiden tuhoaminen on Vantaalla lopetettava, vaatii 18 valtuutetun allekirjoittama valtuustoaloite. Tikkurilan omakotiyhdistyksen puheenjohtaja **Mauri Valta** antaa esimerkin pientaloalueen luonteen tuhoamisesta:

– Tikkurilassa ollaan suunnittelemassa vanhan omakotitalon tilalle 18 "kottaraispönttöasuntoa".

Kottaraispöntöillä Valta viittaa noin 20 neliön yksiöihin, joita rakennetaan kaksikerroksisiin pienkerrostaloihin.

Ongelmana on Vallan mukaan rajanveto. Millaista rakentamista sallitaan pientaloalueeksi kaavoitetulle alueelle?

– Onko yksiöistä koostuva pienkerrostalo pientalo? Meidän mielestämme ei ole, toteaa yli 20 vuotta omakotiyhdistyksessä toiminut Valta.

Aloite vaatii yhtenäisyyttä

Markku Weckman ja 17 muuta valtuutettua vaativat, että perinteisten vantaalaisten pientaloalueiden, kuten Tikkurilan, Viertolan, Hiekkaharjun, tuhoaminen on lopetettava.

Aloitteen allekirjoittaneet valtuutetut moittivat kaupunkia siitä, ettei Vantaa ole laatinut vanhoille pientaloalueille uusia, yhtenäisiä kaavoja.

Aloitteessa viitataan Tikkurilaan Voikukantien ja Keltamontien risteykseen suunnitteilla olevaan hankkeeseen, jossa vanhan omakotitalon paikalle tulisi 18 yksiötä.

Hän korostaa, että rakennusvalvonnan ja kaavoittajien tulisi pitää huolta monimuotoisuuden säilymisestä. Valta pelkää, että jos rakennusvalvonta myöntää lupia pienkerrostaloille omakotialueille, niin Vantaasta tulee "grynderien temmellyskenttä".

– Pientaloalueiden luonne muuttuu täysin. Se ei ole kenenkään muun kuin pelkästään rahaa tavoittelevien grynderien etujen mukaista.

Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja **Tarja Laine** myöntää asemakaavan olevan kaupunginsuunnittelun näkökulmasta vanhentunut.

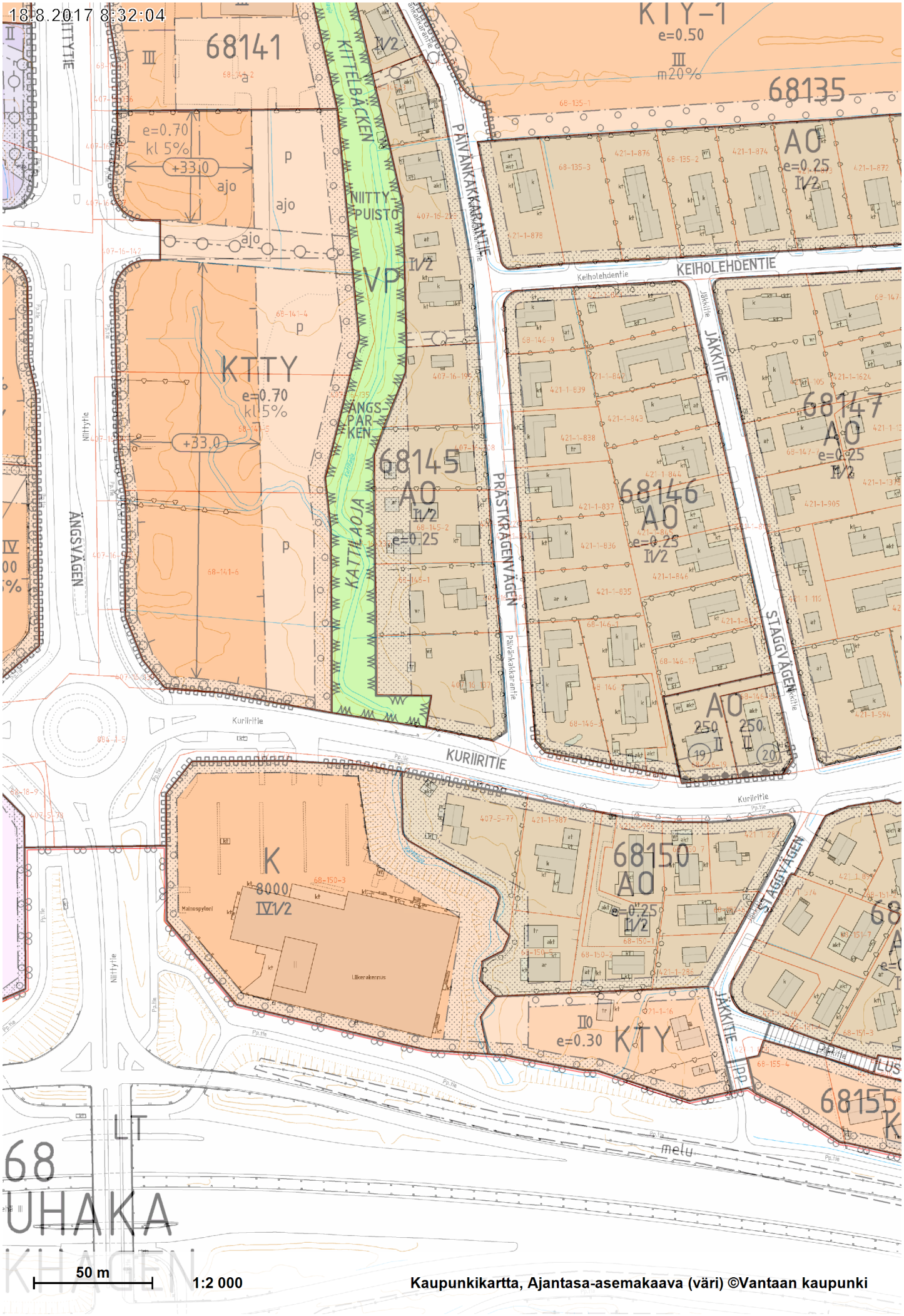
– Kaavoittajat haluavat säilyttää pientaloalueet. Asemien lähelle ja vielä rakentamattomiin kohtiin on toki mahdollista rakentaa tiiviimmin.

Laine mainitsee tehokkuusluvun 0,25 sellaiseksi, joka takaa alueen vehreyden. Silloin 1000 neliön tontilla on rakennusoikeutta 250 neliötä.

– Vaikka tehokkuusluku olisi kaavan mukainen, joskus rakentajan suunnitteluratkaisu saattaa olla sellainen, että se sotii alueen luonnetta vastaan.

Hiekkaharjussa pientaloasukkaita kismittää huoneistohotellikäyttöön rakennettu talo osoitteessa Keltavuokontie 4. Myöskään kaupunkisuunnittelussa ei olla tyytyväisiä rakennukseen.

– Kaavoitus on ollut tuota rakentamista vastaan. Sillä alueella on kaava, mutta kaavamääräykset ovat sen verran löyhiä, että rakennusvalvonnan oli todettava tuon huoneistohotelliratkaisun olevan mahdollinen, harmittelee kaupunkisuunnittelujohtaja Laine.


18.8.2017 8:32:04
68141
III
e=0.70
kl 5%
+33.0
ajo
p
NIITTY-
PUISTO
VP
KITTELBÄCKEN
KATTILAOJA
ÄNGS-
PAR-
KEN
KTTY
e=0.70
kl 5%
+33.0
68145
AO
II1/2
e=0.25
PÄIVÄNKAKKARANTIE
PRÄSTKRAGENVÄGEN
KEIHOLEHDENTIE
JÄKKITIE
68135
AO
e=0.25
II1/2
68147
AO
e=0.25
II1/2
68146
AO
e=0.25
II1/2
AO
250
II
250
III
19
20
KURIIRITIE
Kuriiritie
K
8000
IV1/2
Liikerakennus
Mainospyloni
68150
AO
e=0.25
II1/2
STAGGVÄGEN
II0
e=0.30
KTY
68155
K
LT
melu
68
UHAKA
KHAGEN
50 m
1:2 000
Kaupunkikartta, Ajantasa-asemakaava (väri) ©Vantaan kaupunki

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	YM 03.11.1998 Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
681000	14.01.1998	86/54-55, 87/55, 87/56

Vantaan kaupunki

KOIVUHAKA 3 C

Asemakaava
68. kaupunginosa, Koivuhaka
Korttelit 68131, 68133, 68137, 68143, 68145-68148, 68150-68153, 68155, 68156, osat kortteleista 68134, 68135, 68141, 68142, 68161 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja vesialueet.

69. kaupunginosa, Helsingin pitäjän kirkonkylä
Virkistys- ja vesialueet.

Asemakaavan muutos
68. kaupunginosa, Koivuhaka
Kortteli 68160, osat kortteleista 68018, 68134, 68141, 68161 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.

69. kaupunginosa, Helsingin pitäjän kirkonkylä
Virkistys- ja vesialueet.

1:2000

Vanda stad

BJÖRKHAGEN 3 C

Stadsplan
Stadsdel 68, Björkhagen
Kvarteren 68131, 68133, 68137, 68143, 68145-68148,68150-68153, 68155, 68156, delar av kvarteren 68134, 68135, 68141, 68142, 68161 samt gatu-, rekreations-, trafik- och vattenområden.

Stadsdel 69, Helsinge kyrkoby
Rekreations- och vattenområden.

Ändring av stadsplanen
Stadsdel 68, Björkhagen
Kvarteret 68160, delar av kvarteren 68018, 68134, 68141, 68161 samt gatu-, rekreations- och trafikområden.

Stadsdel 69, Helsinge kyrkoby
Rekreations- och vattenområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

— · · · —
3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Linje 3 meter utanför det planområde som fastställelsen gäller.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.

AO-kortteleita 68145, 68147, 68148, 68151, 68152, 68153 sekä AO-alueita kortteleissa 68135, 68142, 68143, 68146, 68150 koskevia määräyksiä:

För AO-kvarteren 68145, 68147, 68148, 68151, 68152, 68153 samt AO-områden i kvarteren 68135, 68142, 68143, 68146, 68150 gällande bestämmelser:

Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliömetriä kohti.
Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla.

På tomten får byggas en bostad per varje fullt antal 800 kvadratmeter av tomtytan.
Befintliga byggnader får renoveras och utbyggas på sätt som motssvarar nybygge.

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

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

Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan pensasaidalla.

Tomterna skall mot gatusidan eller mot annat allmänt område inhägnas med häck.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

På området får inte byggas helt eller till huvuddelen ovan jord belägen källare.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB.

Ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flygtrafikbuller skall vara minst 40 dB och motsvarande värde i arbetsrum skall vara minst 38 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto
Työtilat 1 autopaikka/2 työntekijää

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad
Arbetslokaler 1 bilplats/2 arbetstagare

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

K-alueita kortteleissa 68146 ja 68150 koskevia määräyksiä:

För K-områden i kvarteren 68146 och 68150 gällande bestämmelser:

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

På området får inte byggas helt eller till huvuddelen ovan jord belägen källare.

Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

På tomten får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB.

Ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flygtrafikbuller skall vara minst 40 dB och motsvarande värde i arbetsrum skall vara minst 38 dB.

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliömetriä suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua ulko-oleskelu- ja leikkitilaa.

För varje bostad skall byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utevistelse- och lekområde som skall vara skyddat och försett med tillräckliga redskap och planteringar.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto
Liiketilat 1 autopaikka/35 k-m2
Toimistot tai työtilat 1 autopaikka/50 k-m2

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad
Affärslokaler 1 bilplats/35 m2-vy
Kontor eller arbetslokaler 1 bilplats/50 m2-vy

K-aluetta korttelissa 68150 koskevia määräyksiä:

För K -området i kvarteret 68150 gällande bestämmelser:

Korttelialueelle ei saa rakentaa automarket- tai supermarket-tyyppistä suurmyymälää.

På kvartersområdet får inte byggas stormarknad av auto- eller supermarkettyp.

Sallitun rakennusoikeuden estämättä rakennukseen saa rakentaa valokatteisena jalankulkukäytävän tai talvipuutarhan.

Utan att den tillåtna byggnadsrätten hindrar får i byggnaden byggas en ljustäckt gångväg eller vinterträdgård.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

De områden som reserveras för parkering skall avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

Rakennusten julkisivut on jäsennettävä esim. porrashuoneilla, hissikuiluilla, erkkereillä, julkisivusyvennyksillä yms. siten, että jäsentämättömän julkisivun pituus on enintään 25 metriä.

Byggnadernas fasader skall indelas med t.ex. trapphus, hisschakt, erker, fasadnischer o.dyl. så att den oindelade fasadens längd är högst 25 meter.

KTY

Toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för kontorsbyggnader och/eller för byggnader för ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 6 §

KTY-kortteleita 68155 ja 68156 sekä KTY-aluetta korttelissa 68150 ja 68143 koskevia määräyksiä:

För KTY-kvarteren 68155 och 68156 samt KTY-området i kvarteren 68150 och 68143 gällande bestämmelser:

Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

På tomterna får inte placeras utomhuslager.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä.

Del av tomt för lastning som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon.

Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

På tomten får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliömetriä suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua ulko-oleskelu- ja leikkitilaa.

För varje bostad skall byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utevistelse- och lekområde som skall vara skyddat och försett med tillräckliga redskap och planteringar.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB.

Ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flygtrafikbuller skall vara minst 40 dB och motsvarande värde i arbetsrum skall vara minst 38 dB.

Sallitun rakennusoikeuden estämättä rakennukseen saa rakentaa valokatteisena jalankulkukäytävän tai talvipuutarhan.

Utan att den tillåtna byggnadsrätten hindrar får i byggnaden byggas en ljustäckt gångväg eller vinterträdgård.

Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.

På området får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

På området får inte byggas helt eller till huvuddelen ovan jord belägen källare.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

De områden som reserveras för parkering skall avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 autopaikkaa/asunto
Teollisuus	1 autopaikka / 80k-m2
Toimistot	1 autopaikka / 50 k-m2
Varastot	1 autopaikka /150 k-m2

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	2 bilplatser/bostad
Industri	1 bilplats / 80m2-vy
Kontor	1 bilplats / 50 m2-vy
Lager	1 bilplats /150 m2-vy

KTY-aluetta korttelissa 68143 koskevia määräyksiä:

För KTY -området i kvarteret 68143 gällande bestämmelser:

Rakennusten julkisivut on jäsennettävä esim. porrashuoneilla, hissikuiluilla, erkkereillä, julkisivusyvennyksillä yms. siten, että jäsentämättömän julkisivun pituus on enintään 15 metriä.

Byggnadernas fasader skall indelas med t.ex. trapphus, hisschakt, erker, fasadnischer o.dyl. så att den oindelade fasadens längd är högst 15 meter.

KTY-1 Liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader och/eller för byggnader för ickemiljöstörande industri- och lagerbyggnader.

KTY-1 -kortteleita 68131, 68133, 68134, 68137, 68141 sekä KTY-1 alueita korttelissa 68143 ja 68161 koskevia määräyksiä:

För KTY-1 -kvarteren 68131, 68133, 68134, 68137, 68141 samt KTY-1 - områden i kvarteren 68143 och 68161 gällande bestämmelser:

Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

På tomterna får inte placeras utomhuslager.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä.

Del av tomt för lastning som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

På tomten skall planteras träd och buskar.

Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

På tomten får byggas för fastighetens skötsel nödvändig bostad.

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliömetriä suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua ulko-oleskelu- ja leikkitilaa.

För varje bostad skall byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utevistelse- och lekområde som skall vara skyddat och försett med tillräckliga redskap och planteringar.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 38 dB.

Ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flygtrafikbuller skall vara minst 40 dB och motsvarande värde i arbetsrum skall vara minst 38 dB.

Rakennusten julkisivut on jäsennettävä esim. porrashuoneilla, hissikuiluilla, erkkereillä, julkisivusyvennyksillä yms. siten, että jäsentämättömän julkisivun pituus on enintään 25 metriä.

Byggnadernas fasader skall indelas med t.ex. trapphus, hisschakt, erker, fasadnischer o.dyl. så att den oindelade fasadens längd är högst 25 meter.

Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.

På området får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.

Alueelle ei saa rakentaa kokonaan tai pääosiltaan maanpäällistä kellaria.

På området får inte byggas helt eller till huvuddelen ovan jord belägen källare.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

De områden som reserveras för parkering skall avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 autopaikkaa/asunto
Liiketilat	1 autopaikka / 35 k-m2
Teollisuus	1 autopaikka / 80k-m2
Toimistot	1 autopaikka / 50 k-m2
Varastot	1 autopaikka /150 k-m2

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	2 bilplatser/bostad
Affärslokaler	1 bilplats / 35 m2-vy
Industri	1 bilplats / 80m2-vy
Kontor	1 bilplats / 50 m2-vy
Lager	1 bilplats /150 m2-vy

Alueelle ei saa rakentaa automarket- tai supermarket -tyyppistä suurmyymälää.

På kvartersområdent får inte byggas stormarknad av auto- eller supermarkettyp.

VP Puisto.

Park.

VL Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

L Kauttakulku- tai sisäänajotie suoja- ja näkemäalueineen.

Genomfarts- eller infartsväg med tillhörande skydds- och frisiktsområden.

LP Yleinen pysäköintialue.

Område för allmän parkering.

LHK Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.

Kvartersområde för servicestations- och affärsbyggnader.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 autopaikka/35 k-m2
Ravintolat	1 autopaikka/6 istumapaikkaa

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bilplats/35 m2-vy
Restaurant	1 bilplats/6 sitplats

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

ET-korttelia 68160 sekä ET-aluetta korttelissa 68161 koskevia määräyksiä:

För ET-kvarteret 68160 samt ET-området i kvarteret 68161 gällande bestämmelser:

Alueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka kipinöiden, tuhkan, noen, savun, lämmön, löyhkän, kaasujen, höyryjen, käryjen, tärinän, melun tai raskaan liikenteen vuoksi tai muusta syystä aiheuttaa terveydellistä tai muuta haittaa lähellä asuville tai oleskeleville.

På området får inte placeras anläggning som genom gnistor, aska, sot, rök, värme, stank, gas, ånga, os, vibration, buller eller tung trafik eller av andra orsaker medför fara för hälsan eller andra betydande olägenheter för dem som bor eller vistas i närheten.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

På området får byggas för fastighetens skötsel nödvändiga bostäder.

Asuntoa kohden on rakennettava vähintään 30 neliömetriä suojattua ja riittävillä välineillä ja istutuksilla varustettua ulko-oleskelu- ja leikkitilaa.	För varje bostad skall byggas ett minst 30 kvadratmeter stort utevistelse- och lekområde som skall vara skyddat och försett med tillräckliga redskap och planteringar.
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristys lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB ja työhuoneiden vastaavan arvon on oltava vähintään 30 dB.	Ljudisoleringen i bostadsrummens yttre skal mot flygtrafikbuller skall vara minst 35 dB och motsvarande värde i arbetsrum skall vara minst 30 dB.
Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä.	Del av tomt för lastning som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon.
Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.	De områden som reserveras för parkering skall avskiljas från de övriga gårdsplanerna med konstruktioner och planteringar.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:		Minimiantalet bilplatser:	
Asunnot	2 autopaikkaa/asunto	Bostäder	2 bilplatser/bostad
Toimistot	1 autopaikka/50 k-m2	Kontor	1 bilplats/50 m2-vy
Varastot	1 autopaikka/150 k-m2	Lager	1 bilplats/150 m2-vy

W	Vesialue.	Vattenområde.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	Bestämmelsegräns.
	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	Riktgivande bestämmelsegräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
68	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KOIVU	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
68146	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KURIIRITIE	Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.	Namn på gata, öppen plats, torg eller park.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
m 20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för butikslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
I 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som, utan hinder av våningsantalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget ovanför de i planen till antalet angivna våningarna.
e=0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 80 senttimetriä kadun pinnan tasosta.	Del av område där staket, plantering eller annat siktbinder får stiga högst 80 centimeter över gatunivån.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Istutettava puurivi.	Trädrad som bör planteras.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
	Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.	Del av område som i sin helhet skall planteras så att den utgör en skyddsgrönzon.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
a	Kadun tai liikennealueen alittava jalankulkukatu.	Gågata under gata eller trafikområde.
y	Vesialueen ylittävä katu tai ulkoilureitti.	Gata eller friluftsled över vattenområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där utfart är förbjuden.
melu	Ohjeellinen meluesteelle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverat för bullerskärm.
v	Vaara-alueen raja.	Gräns för faroområde.

Asemakaavaosasto

Liisa Harju
Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef

Stadsplaneavdelningen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.

Vantaalla/Vanda 09.02.1998

Timo Velling
Kaupungingeodeetti/Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 493/82 kräver.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
Godkänd av stadsfullmäktige
23.02.1998

Vahvistettu ympäristöministeriössä
Fastställd av miljöministeriet
03.11.1998

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 6 §

7 § **Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja viranhaltijoiden pöytäkirjojen nähtävillä pitäminen ja muu kokousmenettely / HP**

VD/7238/00.02.02.00/2017
HP/JH/ET

Kaupunginsuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 7 on päättänyt Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja viranhaltijoiden pöytäkirjojen nähtävillä pitämisestä ja muusta kokousmenettelystä seuraavaa:

Vantaan kaupungin hallintosäännön luku 24 § 3 mukaan toimielimet pitävät kokouksensa päättäminään aikoina. Kokous pidetään myös, kun puheenjohtaja tai tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kokouskutsut toimitetaan, mikäli mahdollista, kolme päivää ennen kokousta ja kutsun yhteydessä on jäsenille ja niille, joilla on läsnäolo-oikeus tai -velvollisuus, toimitettava kokouksen esityslista, jossa tulee olla selostus kustakin käsiteltävänä olevasta asiasta ja päätösehdotus. Jos toimielimen kokousasioita ei saada siinä kokouksessa käsitellyiksi, asiat voidaan siirtää jatkokokoukseen, johon ei tarvitse antaa eri kutsua. Kokouksesta poissa olleille on kuitenkin pyrittävä antamaan tieto jatkokoulutuksesta.

Hallintosäännön luku 24 § 6 mukaan toimielimen jäsenen (muun kuin kaupunginvaltuuston jäsenen) ollessa estynyt saapumasta kokoukseen, hänen tulee kutsua sijaansa kokoukseen henkilökohtainen varajäsenensä. Jäsenen ollessa esteellinen käsittelemään jotakin asiaa kokouksessa tai esteen vuoksi ei voi osallistua jonkun asian käsittelyyn, hän voi kutsua varajäsenen kokoukseen ko. asiaa käsittelemään.

Hallintosäännön luku 24 § 28 mukaan pöytäkirjan allekirjoittaa puheenjohtaja ja varmentaa pöytäkirjanpitäjä.

Toimielimen pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Hallintojohtaja Hanna Ormio on 1.6.2017 päättänyt, että kaupungin viralliset ilmoitukset julkaistaan kuntalain 102 §:n edellyttämällä tavalla kaupungin internet-sivuilla sekä säädösten niin edellyttäessä, esimerkiksi eräissä kaava-asioissa, julkaistaan asianomaiset viralliset ilmoitukset myös sanomalehdessä. Kaupunginkansliassa laaditaan lisäksi yhteiskuulutus lautakuntien, jaostojen ja johtokuntien sekä viranhaltijoiden päätöspöytäkirjojen nähtävänä pitämisestä.

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

a) toimittaa kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouskutsu, mikäli mahdollista, viimeistään kokousta edeltävänä torstaina, julkaisemalla esityslista liitteineen luottamushenkilöiden extranet -sivuilla ja ilmoittamalla sähköpostilla esityslistan julkaisemisesta tai tarvittaessa myös tekstiviestillä,
b) pitää kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjat yleisesti nähtävillä kaupungin internet- ja intra –sivuilla ja luottamushenkilöiden extranet -sivuilla viimeistään pöytäkirjan tarkastusta seuraavana perjantaina tai mikäli tämä päivä on pyhäpäivä tai jouluaatto, seuraavana viraston aukiolopäivänä,
c) merkitä tiedoksi, että toimialan viranhaltijapäätökset ovat nähtävänä kaupungin kirjaamossa ja luottamushenkilöiden extranet -sivuilla päätöksen tekemistä seuraavana perjantaina tai mikäli tämä päivä on pyhäpäivä tai jouluaatto, seuraavana viraston aukiolopäivänä,

d) todeta, että kaupunginkansliassa laaditaan yhteiskuulutus lautakuntien, jaostojen ja johtokuntien sekä viranhaltijoiden päätöspöytäkirjojen nähtävänä pitämisestä,
e) valita joka kokouksessa kaksi pöytäkirjan tarkastajaa, jotka tarkastavat kokouksessa laaditun pöytäkirjan viimeistään kokouksen jälkeisenä torstaina klo 11 mennessä, ellei jonkin pöytäkirjan pykälän osalta toisin päätetä ja
f) todeta, että tämä päätös on voimassa toistaiseksi.

Kuntalain 1.6.2017 voimaan tulleen 140 §:n johdosta Vantaan kaupunki on alkanut julkaista internetissä 1.1.2018 lukien sellaiset viranhaltijapäätökset, joihin kuntalaisilla on yleinen muutoksenhakuoikeus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään muuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.8.2017 § 7 päätöksen c-kohta seuraavaksi:

Päätetään merkitä tiedoksi, että viranhaltijapäätökset pidetään nähtävänä kaupungin kirjaamossa ja luottamushenkilöiden extranet -sivuilla päätöksen tekemistä seuraavana keskiviikkona. Lisäksi ne viranhaltijapäätökset, joihin kuntalaisilla on yleinen muutoksenhakuoikeus, pidetään myös nähtävänä yleisessä tietoverkossa päätöksen tekemistä seuraavana keskiviikkona.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Sihteeri, ote kaupunginkanslia / Marja Panula-Markelin

Muutoksenhakuohje: 1.

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

8 § Asemakaavan muutos 002295 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48-50 / TLA

VD/9631/10.02.04.01/2015
TLA/VKA/LTO/MKU/ET

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalojen (9 160 k-m^2) rakentamisen kortteliin 70006. Lisäksi Asolanväylän varteen sijoittuu maantasokerrokseen vähintään 150 k-m^2 liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pääosin kannen alle. Nyt kannelle sijoittuvat Norkkokuja 2:n autopaikat sijoittuvat uudelle AH-tontille.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 70006, kaupunginosassa 70, Koivukylä.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 70006 ja liikennealuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 70006

Alue sijaitsee Koivukylän kaupunginosassa Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteyksessä noin 250 metrin päässä Koivukylän asemalta.

Kaavan hakija
Asolantien liikekiinteistö Oy ja Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakevat asemakaavan muuttamista siten, että kortteliin 70006 voidaan rakentaa asuinkerrostaloja ja niiden maantasokerroksiin liike- ja palvelutiloja. Asolantien liikekiinteistö Oy on valinnut kumppanikseen Pohjola rakennus Oy:n.

Maanomistus
Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen nro 92-421-5-78 ja LPA-tontin nro 92-70-6-4. Asolantien liikekiinteistö Oy omistaa tontin nro 92-70-6-3.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy Pohjola rakennus Oy:n konsulttina.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta ja pohjavesialuetta.

Asemakaava
Asemakaavamuutoksen mukaan alueelle saa rakentaa 8 700 k-m^2 VII- ja XII-kerroksisia asuinkerrostaloja. Nykyisen asemakaavan mukaan alueella on liikerakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta sekä yleistä pysäköintialuetta. Alueelle on rakennettu 2 000 k-m^2:n suuruisen liikerakennus vuonna 1986 ja pysäköintikansi vuonna 1985.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.3.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta. Monessa niistä vastustettiin XII-kerroksista rakennusta.

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 8 700 k-m2.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002295 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48-50,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Asolantien liikekiinteistö Oy maksaa puolet maksuluokan mukaisista muutoskustannuksista (9 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 9 930 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002295 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48–50,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Asolantien liikekiinteistö Oy maksaa puolet maksuluokan mukaisista muutoskustannuksista (9 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 9 930 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 20.9.-19.10.2017.Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vastustettiin XII-kerroksista rakennusta. Korkeudeksi esitettiin VIII kerrosta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 28.8.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
Lausuntoja pyydettiin viisi ja saatiin neljä kappaletta.
Lausunnoissa alueelle esitettiin mm. muuntamoa ja ilmanlaatua koskevia kaavamääräyksiä.

Tehdyt tarkistukset
Lausuntojen johdosta kaavaan on lisätty ilmanlaatua koskeva kaavamääräys. Muista työn aikana esille tulleista syistä rakennusoikeutta on nostettu 460 k-m^2:llä, kaavaan on lisätty pohjavesimääräys ja muutettu arkadin alla kulkevan yleiselle jalankululle tarkoitetun alueen merkintää selkeämmäksi. Lisäksi on muokattu hulevesi- ja vihertehokkuusmääräyksiä.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002295 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Asolanväylä 48-50.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2018
- Muistutukset ja vastineet 19.3.2018
- Lausunnot ja vastineet 19.3.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 7507339,
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 050 3029028
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Koivukylä

002295 ASOLANVÄYLÄ 48-50

KOIVUKYLÄ

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.3.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002295. Kaavoitus on tullut vireille 9.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kaupunginosa 70, Koivukylä

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 70006.

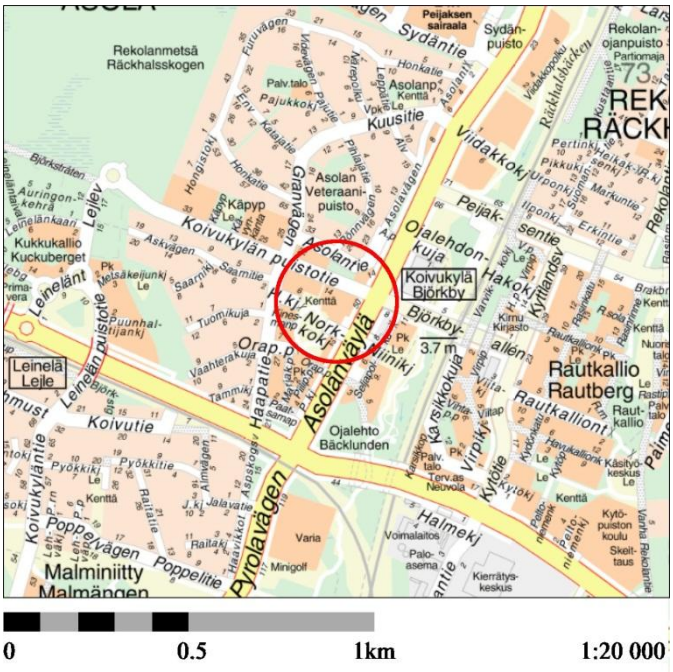
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 70006.

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalojen (9 160 k-m^2) rakentamisen kortteliin 70006. Lisäksi Asolanväylän varteen asuintalojen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu vähintään 150 k-m^2 liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle. Nyt kannella olevat Norkkokuja 2:n autopaikat on sijoitettava uudelle AH-tontille.

Kaavan laatija: Lassi Tolkki, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 09 8392 2678.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijoittuu Koivukylän keskustaan. Koivukylän asemalle on noin 250 metriä.

Alue rajautuu pohjoisessa Koivukylän puistotiehen, idässä Asolanväylään ja etelässä Norkkokujaan. Alueen länsipuolella on Kinesmanpuisto ja asuinkerrostaloja.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asolantien liikekiinteistö Oy:n ja Vantaan kaupungin yrityspalveluiden jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 10.11.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 9.3.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 31.3.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. LÄHTÖKOHDAT 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 8
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 11
3.3 Asemakaavan tavoitteet 13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 14
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS 15
4.1 Kaavan rakenne 15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 15
4.3 Aluevaraukset 16
4.4 Kaavan vaikutukset 16
4.5 Ympäristön häiriötekijät 20
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 20
6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 20
7. Asemakaavan seurantalomake 21
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 23
Muu suunnitelma-aineisto 27

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asolanväylä 48–50, Vantaa, Meluselvitys. 6.2.2017

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

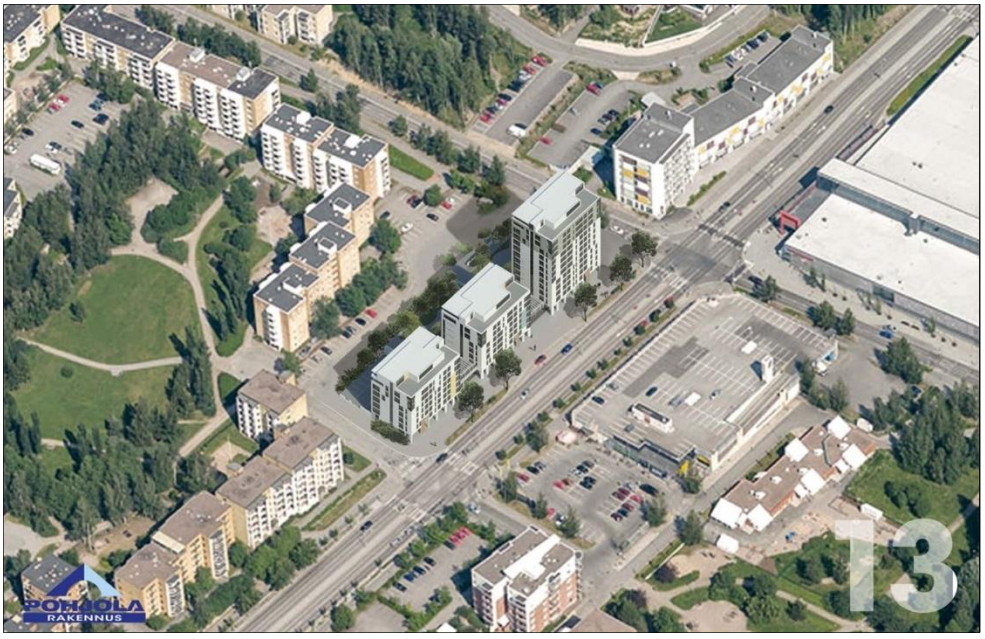
- Koivukylän keskusta, Kaavatarkastelu. 25.2.2009

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa asuinkerrostalojen (9 160 k-m^2) rakentamisen kortteliin 70006. Lisäksi Asolanväylän varteen sijoittuu vähintään 150 k-m^2 liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pääosin kannen alle. Nyt kannelle sijoittuvat Norkkokuja 2:n autopaikat sijoittuvat uudelle AH-tontille.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on 2000 k-m^2 liikerakentamisen rakennusoikeutta sekä autopaikkojen korttelialuetta ja yleinen pysäköintialue. Pysäköinti on osittain kahdessa kerroksessa. Nykyinen liikerakennus on valmistunut vuonna 1986.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.



Asolanväylän alustava julkisivunäkymä. Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivukylä on yksi Vantaan keskustoista. Muutosalueen sijainti pääradan tuntumassa ja Asolanväylän varrella takaa hyvät liikenneyhteydet.

Kaavamuutosalue on toisaalta osa Koivukylän keskustan keskeisimmän risteyksen kaupunkikuvaa, toisaalta alue on osa Kinesmanpuiston ympärille vuosina 1983 – 1993 rakennettua keltatiilistä kerrostaloaluetta.

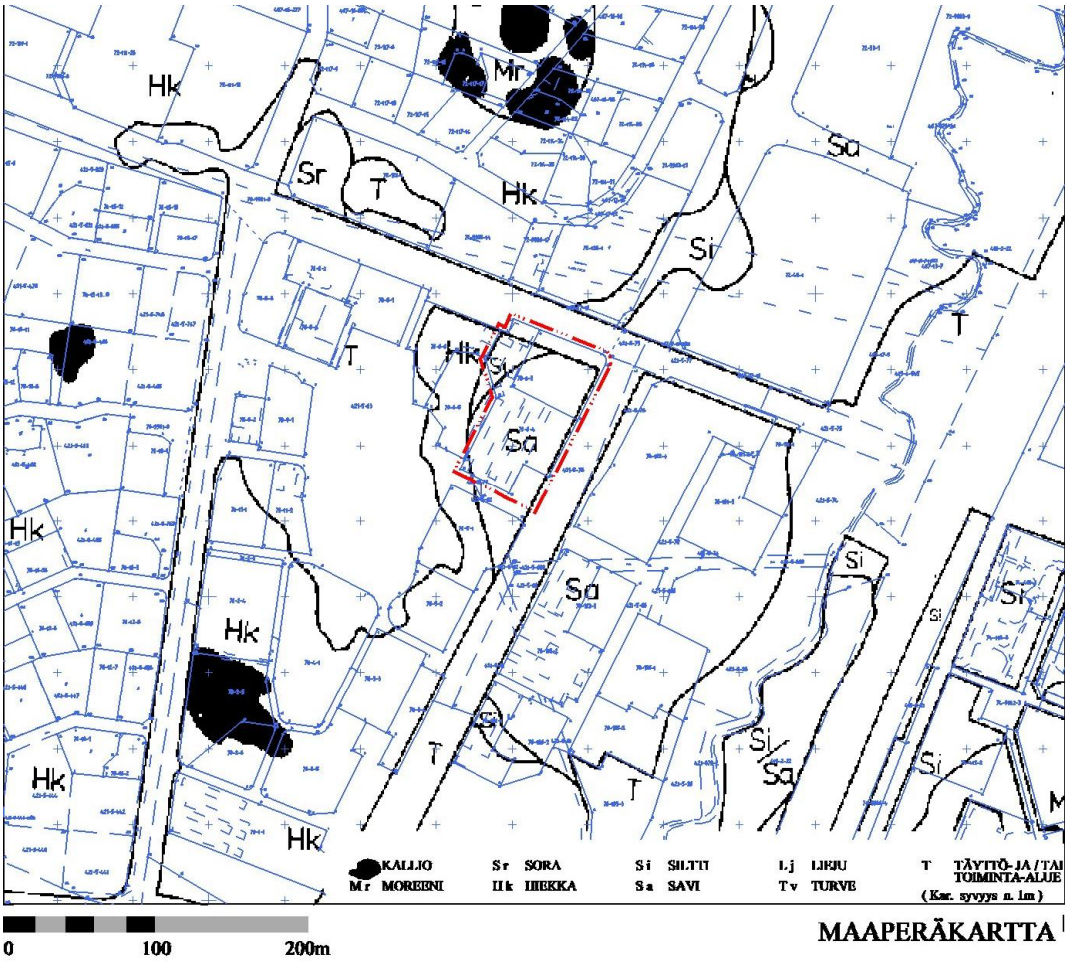
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaava-alue on jo nykyisellään kokonaisuudessaan rakennettu.

Vesistöt ja vesitalous
Pohjavedet
Alue sijaitsee Koivukylän pohjavesialueella, pohjavesien muodostumisalueen läheisyydessä. Pohjaveteen ei saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia.

Maaperä



Kaava-alue sijaitsee pintamaalajikartan mukaan savi- ja silttialueella.

Asolanväylältä tehdyt painokairaukset ovat päättyneet noin 10-24 metrin syvyydelle maanpinnasta. Kairauksissa on ollut pehmeää savea noin 7-9 metrin kerrostuma ennen kovempia, mutta paikoin erittäin paksuja siltti-/savi-/hiekkakerrostumia. Pohjimmaiset kitkamaakerrostumat ovat kairaajan mukaan olleet osittain kivisiä. Rakennuksien todennäköisin perustamistapa on paalutus.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevassa tutkimuslinjassa on savirinne, jossa on pehmeä kiilamainen välisavikerrostuma. Sama kiilamainen savikerrostuma näkyy myös kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevassa tutkimuslinjassa. Savirinteen kokonaisstabiliteetti tulisi selvittää.

Alue sijaitsee 1-luokan pohjavesialueella ja pohjavedenpinnan pysyvä alentaminen ei ole sallittua.

Topografia

Alavimmat kohdat Asolanväylän varrella ovat +24.2. Nykyinen pysäköintikansi on tasolla +28.3. Alueen länsiosa on pysäköintialuetta, jonka korkeudet vaihtelevat välillä +26.8 – +28.0.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivukylän suuralueella asui vuoden 2017 alussa 28 062 asukasta ja Koivukylän kaupunginosassa 4 075 asukasta. Koivukylän suuralueen väkiluku on kasvanut 10 vuodessa n. 16 % ja Koivukylän kaupunginosan 33 %. Koivukylän kaupunginosan suurta kasvua selittää Leinelän rakentaminen. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Koivukylän suuralueen ennustetaan kasvavan n. 4 500 asukkaalla ja Koivukylän kaupunginosan n. 960 asukkaalla.

Koivukylän kaupunginosassa on lapsia ja yli 65-vuotiaita jonkin verran vähemmän ja työikäisiä jonkin verran enemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole nykyisin asuntoja.

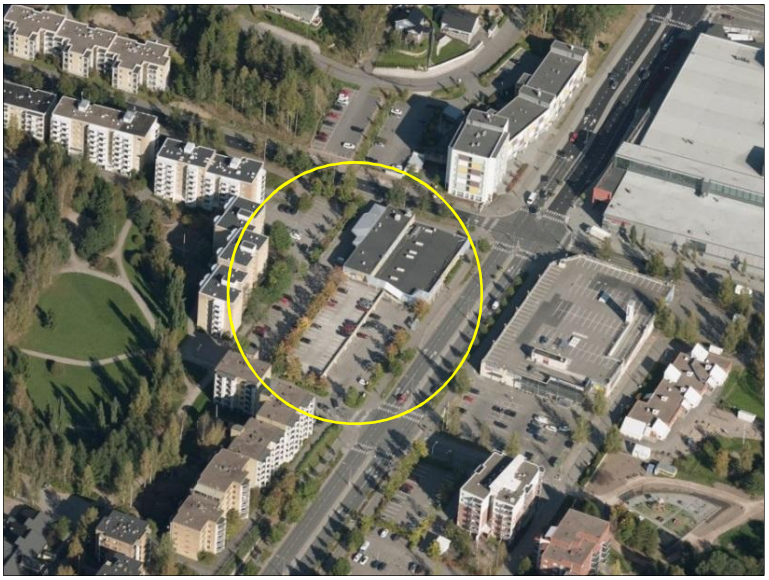
Palvelut ja työpaikat

Koivukylän suuralueen työpaikkaomavaraisuus on vain n. 40 %, kun se koko Vantaalla on yli 100 %. Koivukylän alueen työpaikoista noin puolet on sosiaali- ja terveyspalveluissa. Peijaksen sairaala on alueen suurin työpaikka.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Koivukylän ydinkeskustaa. Se sijoittuu Asolanväylän varrelle. Vieressä ovat alueen suurimmat kaupat, Citymarket ja S-Market. Koivukylän asemalle on matkaa n. 250 metriä ja Kehäradan Leinelän asemalle n. 800 metriä.

Kaupunkikuva



Kaavamuutosalueelle sijoittuu v. 1986 rakennettu 2 000 k-m^2:n suuruinen liikerakennus ja v. 1985 rakennettu pysäköintikansi.

Alueen länsi- ja eteläpuolilla on pääosin 1980-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja. Pohjoispuolella on v. 2012 valmistunut asuintalo. Alueen itä- ja koillispuolille sijoittuvat matalat liikerakennukset; S-Market valmistui v.1996 ja Citymarket v. 2009. S-Market on kooltaan 3 300 k-m^2 ja Citymarket etumyymälöineen 13 000 k-m^2.

Pohjoispuolinen asuinkerrostalo vuodelta 2012 on korkeutensa (VII kerrosta) ja omaperäisen julkisivunsa vuoksi alueen nykyinen maamerkkirakennus.

Virkistys

Alueen vieressä on Kinesmanpuisto. Siellä on polkuverkostot, puuston kehystämä rinteeseen sijoittuva nurmialue sekä pieni pelikenttä. Puiston valaistusta täydennetään lähivuosina.

Liikenne

Alueen vieressä kulkevat Asolanväylä ja Koivukylän puistotie. Niillä on myös kevyelle liikenteelle tarkoitetut polkupyörä- ja jalankulkuväylät.

Koivukylän asemalle on matkaa n. 250 metriä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Asolanväylällä Citymarketin kohdalla ja Koivukylän puistotiellä aseman vieressä.

Tekninen huolto

Vesihuolto
Alueella on rakennettu vesihuolto. Hulevedet johdetaan rakennetuissa hulevesiviemäreissä Rekolanojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen.

Vedenjakelu

Vesi tulee alueelle d150 Norkkokujan vesijohdosta. Asolanväylällä kulkee d300 jakelujohto. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin. Alueen vesijohtoverkko kuuluu em. painepiiriin.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N_{2000}-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet ohjataan Norkkokuja-Niinikuja d315 viemäriä pitkin pääradan länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurila pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti

Rakennettuja d300 sadevesiviemäreitä on Norkkokujan ja d600 Koivukylän puistotien katualueilla. Alueen itäpuolella kulkee avo-oja. Sadevedet johdetaan sekä avo-ojissa että rakennetuissa sadevesiviemäreissä Rekolanojaan ja edelleen Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Koivukylän puistotiellä, Asolanväylällä ja Norkkokujalla.

Ympäristöhäiriöt

Asolanväylä ja päärata aiheuttavat alueelle liikennemelua. Meluselvityksen kartat s. 36-37. Asolanväylä aiheuttaa myös ilmanlaadun heikkenemistä.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisen LPA-tontin sekä LP-alueen ja katualueen. Nykyisen liikerakennuksen tontin omistaa Asolantien liikekiinteistö Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-421-5-78 ja 92-70-6-4	Vantaan kaupunki	0,4363
92-70-6-3	kaavamuutoksen hakija	0,2159
Yhteensä		0,6522

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

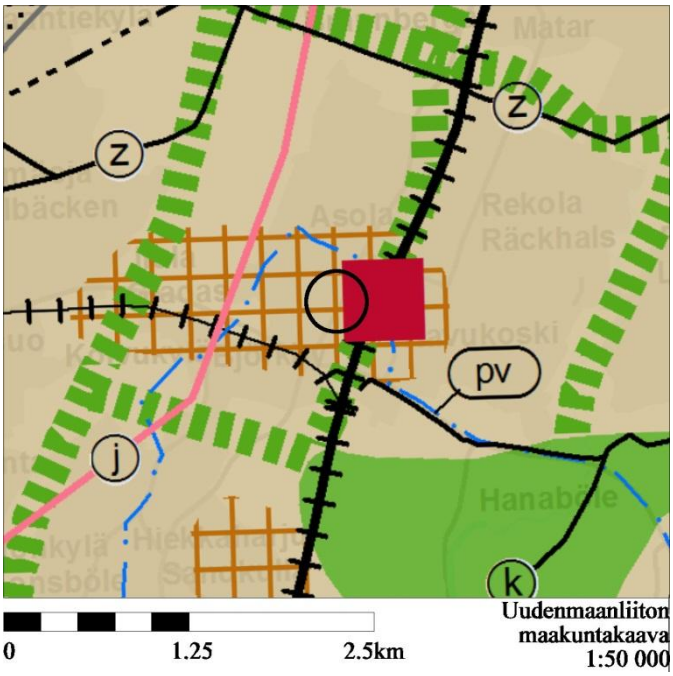
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

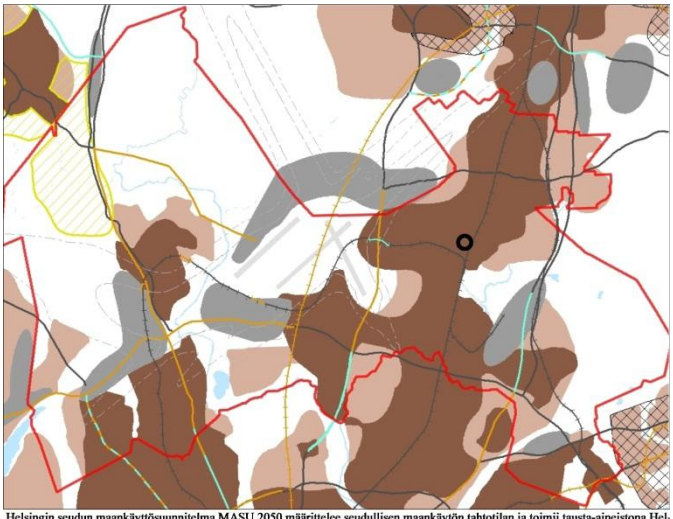
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

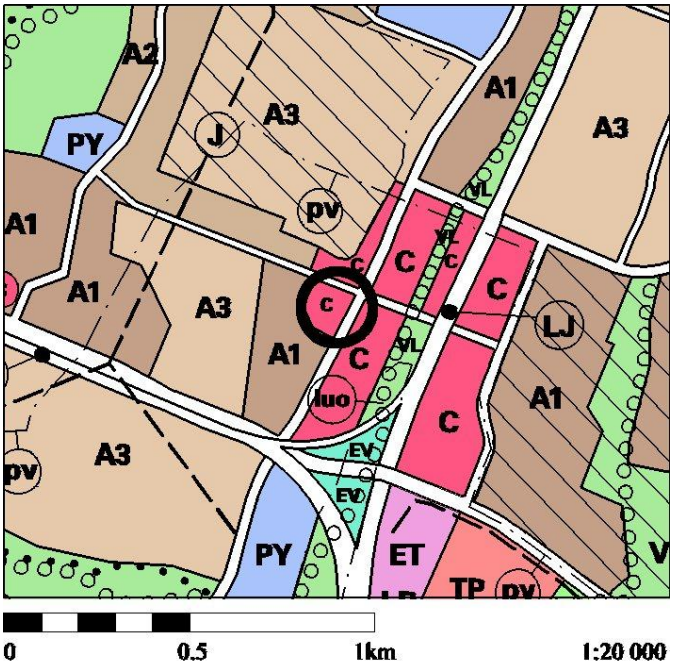
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

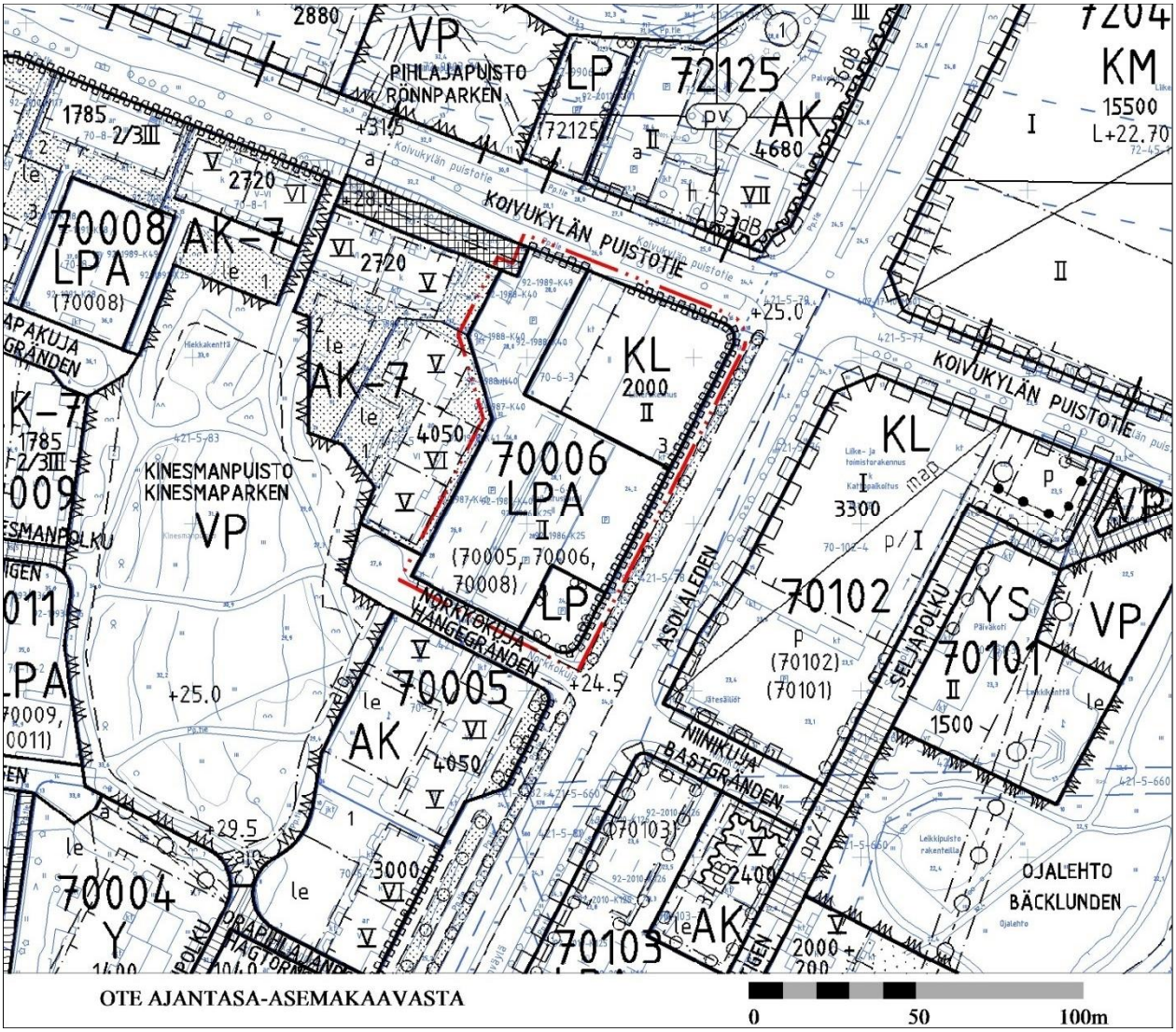
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja pohjavesialuetta (pv).

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

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaavamuutos nro 000435 (YM 4.4.1985). Sen mukaan alueelle sijoittuu Liikerakennusten korttelialuetta (KL), Autopaikkojen korttelialuetta (LPA), Yleistä pysäköintialuetta (LP) ja hiukan katualuetta.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut suunnitelmat

Koivukylän keskusta-alueelle on laadittu v. 2009 kaavatarkastelu (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy). Siinä alueelle ehdotettiin asuinkerrostalon rakentamista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asolanväylän liikekiinteistö Oy:n ja Vantaan kaupungin yrityspalveluiden jättämä asemakaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 10.11.2015. Kaavamuutoksen numero on 002295. Kaavoitus tuli vireille 9.3.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteitä saatiin 10 kpl *(kursiivilla mielipiteen huomiointi asemakaavamuutosehdotuksessa)*:

1. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.
2. Asukas 1 vastustaa kerrostalojen korkeuksia esitetyssä muodossa. Maksimissaan 5-6 kerrosta niin kuin jo olemassa olevissa kerrostaloissa. *Koivukylän keskeistä risteystä halutaan korostaa korkeammalla rakennuksella.*
3. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL pitää tärkeänä, että kaavamuutosalueen kohdalla Asolanväylällä sijaitseva pysäkki säilytetään, vaikkei se tällä hetkellä olekaan käytössä.
4. Asukas 2:n mukaan heidän taloyhtiöönsä ei ole tullut tietoa kaavamuutoksesta. Hän on huolissaan taloyhtiön autopaikkojen kohtalosta. *Yhtiölle on uudelleenlähetetty kuulemiskirje. Yhtiön autopaikat eivät muutu muutoin kuin että tonttinumero muuttuu.*
5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY toteaa alueen vesihuollon olevan valmiiksi rakennetun.
6. As. Oy Kinesmanpuiston hallitus pitää hanketta hyvänä, mutta 12 -kerroksista rakennusta voisi harkita madallettavaksi lähemmäs muiden rakennuksien korkeuksia. *Koivukylän keskeistä risteystä halutaan korostaa korkeammalla rakennuksella.*
7. Vantaan Energia haluaa, että nykyisten maakaapeleiden sijainti huomioidaan asemakaavassa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
8. Asukas 3:n ja 68 muun allekirjoittajan mielestä rakennukset ovat liian korkeita ja tulevat varjostamaan. Rakennusten tulee olla korkeintaan 6-7 kerrosta korkeita. *Koivukylän keskeistä risteystä halutaan korostaa korkeammalla rakennuksella.*

9. Asukkaiden 4 ja 5 mielestä tornitalo poikkeaa korkeutensa puolesta ympäristön rakennuksista niin, ettei se sovi kyseiselle paikalle. Se myös varjostaisi kohtuuttomasti. Sinänsä kerrostalot ovat tervetulleita, mutta matalampina. *Koivukylän keskeistä risteystä halutaan korostaa korkeammalla rakennuksella.*
10. As. Oy Kinesmanpuisto tiedustelee, että pysyyhän taloyhtiön pysäköintipaikkojen määrä ennallaan ja onko mahdollista saada lisäpaikkoja. *Taloyhtiön pysäköintipaikat eivät muutu muutoin kuin että tonttinumero muuttuu. Nykyiselle autokannelle johtavat kaksi ajorampia poistuvat. Niiden paikalle voi olla mahdollista tehdä pari uutta autopaikkaa. Niiden jakaminen on sovittava taloyhtiöiden ja kaupungin kesken.*

Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki sekä Pohjola Rakennus Oy:n Heikki Hirvonen ja Jussi Lehtinen olivat 20.4.2017 esittelemässä asiaa As. Oy Kinesmanpuiston yhtiökokouksessa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.9. – 19.10.2017. Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki sekä Pohjola Rakennus Oy:n Jussi Lehtinen ja Johanna Saarela olivat tavattavissa 27.9. klo 17 – 19 Koivukylän kirjastossa. Muistutuksia saatiin 1 kpl. Siinä vastustettiin XII-kerroksista rakennusta. Muistutuksen johdosta ei tehty muutoksia kaavaehdotukseen.
Asemakaavaehdotuksesta pyydettiin 5 kpl lausuntoja ja saatiin 4 kpl. Niissä mm. esitettiin muuntamon lisäämistä kaava-alueelle, kiinnitettiin huomiota meluun ja ilmanlaatuun sekä Koivukylän puistotien kaistajärjestelyihin. Lausuntojen johdosta lisättiin ilmanlaatua koskeva kaavamääräys sekä tarkistettiin meluselvitys.

Nähtävilläolon ja lausuntojen jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin.

Lausuntojen johdosta sekä työn aikana esille tulleista muista seikoista johtuen kaavakarttaan ja -määräyksiin tehdään seuraavat tarkistukset:

- AK-alueen rakennusoikeutta nostetaan 460 k-m^2:llä, jonka jälkeen rakennusoikeus on 9 160 k-m^2.
- Lisätään koko alueelle pv – Tärkeä pohjavesialue -merkintä (yleiskaavan mukaisesti).
- Poistetaan ”Yleiselle jalankululle varattu alueen osa” -merkintä kaavakartalta. Sen sijaan lisätään arkadi-merkinnän alle lisäkaavamääräys: ”Arkadi on varattu yleiselle jalankululle”. Tämä parantaa kaavakartan luettavuutta.
- Lisätään ilmanlaatua koskeva kaavamääräys: ”Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.”
- Lisäksi vihertehokkuutta ja hulevesiä koskevia asemakaavamääräyksiä on tarkistettu.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Strateginen painopiste on mm. kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille.

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimuksen mukaisesti Vantaa sitoutuu siihen, että vuosina 2016-2019 Vantaan asemakaavoitusmäärä on keskimäärin 266 250 krs-m^2.

Sopimuksen mukaan kohdealueet sijoittuvat ensisijaisesti yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen ja palveluiden suhteen hyvin saavutettaville alueille.

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto A. Asolanväylän varrella on VII-kerroksiset rakennukset ja Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteyksessä XII-kerroksinen rakennus. Rakennusten välit ovat avoimia. Korostaa Koivukylän keskeistä risteystä.

Vaihtoehto B. Kaikki rakennukset ovat VIII-kerroksisia. Rakennukset yhdistetty parvekkeilla. Tällöin näkymät takana olevista rakennuksista suljetumpia.

Vaihtoehto C. Kaikki rakennukset ovat VIII-kerroksisia. Rakennusten välit ovat avoimia. Tällöin näkymät takana olevista rakennuksista ovat avoimempia kuin vaihtoehto B:ssä

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta

Asemakaavaehdotus on laadittu vaihtoehdon A pohjalta.

Alustava asemapiirros (suurempana, selityksin s.29). Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muutetaan Koivukylän keskeinen risteys keskustamaisemmaksi.

4.1.1 Mitoitus

Alueelle sijoittuu arviolta noin 220 asukasta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen, AK pinta-ala on 0,2 hehtaaria. Rakennusoikeus on 9 160 k-m2. Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue on kooltaan 0,24 ha. Yhteensä AK- ja AH – alueiden tehokkuus on 2,05.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerros-m2
- 1 ap / 100 k-m^2 myymälätilat
- 1 ap/ 60 k-m^2 toimisto-, palvelu- ja työtilat
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone ja liiketiloille 1 kpl/ 40 k-m^2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa muutoin paitsi Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteyksen XII-kerroksisen rakennuksen osalta. Siihen halutaan Koivukylän keskeistä risteystä korostava rakennusmassa.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue muodostuu uudesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä alueesta (AH) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA).

4.3.1 Korttelialueet

AK, Asuinkerrostalojen korttelialueet

Ratkaisu koostuu kahdesta seitsemänkerroksisesta asuintalosta sekä Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteykseen sijoittuvasta kaksitoistakerroksisesta asuintalosta. Kaupunkikuvallisesti tärkeää kulmaa on korostettu korkealla rakennusmassalla.

Asuinrakennusoikeutta on 9 160 kerrosneliömetriä asuntoja varten ja 150 kerrosneliömetriä liiketiloja yms. varten. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan olla korkealuokkaisia ja omaleimaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Pihoilla hyödynnetään hulevesiä. Hulevedet johdetaan pois viivyttävällä järjestelmällä. Istutuksista ja vihertehokkuudesta on kaavamääräykset. Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydestä sekä pihoilla ja parvekkeilla sallittavasta melutasosta on myös kaavamääräykset.

AH, Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

AK-alueen pihatilat sijoittuvat pääosin AH-alueen kansipihalle. Pääosin kannen alle sijoittuu uusien kerrostalojen pysäköinti sekä korttelin 80005 tontin 1 autopaikat (korvaavat nykyisellä kannella olevat autopaikat).

Pysäköintiin ajo tapahtuu kahdesta suunnasta: Koivukylän puistotieltä ja Norkkokujalta.

Kaava-alueella syntyviä hulevesiä voidaan vähentää hyödyntämällä vesiä tontin viherrakenteissa. Lisäksi pihan wh-alueilla on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista tontilta kaupungin hulevesiverkostoon.

LPA, Autopaikkojen korttelialue

Kaavamuutosalueen länsipuolisten asuinrakennusten pysäköinti sijoittuu LPA-alueelle. Heidän pysäköintialueensa ei muutu muutoin kuin, että tonttinumero muuttuu. Nykyisin samalla LPA-tontilla olevat liikerakennuksen ja korttelin 80005 tontin 1 autopaikat puretaan nykymuodossaan ja sijoittuvat jatkossa AH-alueelle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Koivukylän keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asukkaita tulee noin 220.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivukylän kaupunginosaan, aivan keskustaan. Suunniteltu rakentaminen tiivistäisi Koivukylän keskeisen risteyksen kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu noin 250 metrin päähän Koivukylän asemasta. Lisäksi Koivukylän puistotietä pitkin kulkee busseja mm. Leinelän asemalle, josta pääsee Kehärataa pitkin Länsi-Vantaalle.

Kaupunkikuva

Alue on nyt Asolanväylälle päin suureksi osaksi pysäköintialuetta. Uusi rakentaminen tuo Koivukylän keskeiseen risteykseen kadunvarsirakentamista, joka nykyistä paremmin sopii keskeiselle paikalle.

Asolanväylän alustava julkisivunäkymä. Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Asuminen

Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Pienet liiketilat tuovat alueelle muutaman uuden työpaikan, toisaalta nykyisen liikerakennuksen työpaikat joutuvat siirtymään muualle. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Koivukylän palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Pienasuntovaltainen asuntotuotanto ei juurikaan lisää päiväkoti- ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Hanke sijoittuu keskeiselle paikalle hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyyteen, mikä on taloudellisesti oleellisinta. Katuihin ja muihin kunnallistekniikkaan ei kohdistu merkittäviä muutoksia, joten kustannukset ovat vähäisiä. Kaupunki saa kaavamuutoksen myötä tuloja maankäyttösopimuksesta, maan myynnistä sekä uusien asukkaiden myötä verotuloina.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen kolmeen rakennukseen tulee n. 220 uutta asukasta. Kaksi rakennusta on tarkoitus toteuttaa omistusasuntoina ja yksi kovan rahan vuokra-asuntoina.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten viereisen Kinesmanpuiston, käyttöä. Rakennukset sijoittuvat nykyisen liikerakennuksen ja pysäköintialueen paikalle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Koivukylän asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa osaltaan joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Uusi asuinkortteli lisää vain vähäisesti liikennettä, koska paikalta poistuu liiketiloja.

Koivukylän puistotielle esitetään uutta vasemmallekääntymiskaistaa. Se lyhentäisi jonoja siten, että tontille liittyminen sujuisi ruuhka-aikoinakin ongelmitta (suunnitelmakuva s.27).

Vesihuolto

Alueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan. Nykyinen kiinteistö on liittynyt Norkkokujan kautta vesihuoltoverkostoon. HSY:n liitospalvelut antavat liitoskohtalausunnon uusista vesihuoltoliittymistä.

Hulevedet

Alueen hulevesiverkosto on rakennettu kohdan 2.1.3 mukaan. Alueella syntyviä hulevesiä tulee hidastaa kiinteistöjen hulevesien viivytysrakenteilla ennen johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuutena käytetään 1 m^3 / 100 m^2 vettäläpäisemätöntä pintaa kohden.

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

Hulevesilaskelmien lähtökohtana on luonnontilainen tontti, ei nykyinen rakennettu tilanne.

Tontin viivytystilavuutena on perusmitoituksella 17 m^3 ja tulvamitoituksella 44 m^3. Tontin hulevesien purkuvirtaama ei saisi ylittää 20 l/s.

Rakennusluvan yhteydessä laaditaan tontin hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään Vantaan kuntatekniikassa ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Asolanväylän aiheuttama liikennemelu huomioidaan asemakaavassa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyysvaatimuksina sekä parvekkeiden ja piha-alueiden suojaamisvaatimuksina.

Pienhiukkaset

Asolanväylällä on ennusteen mukaan v. 2040 16 000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 7 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Asolanväylän ajoradan reunaan on 11 metriä. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset etäisyydet täyttyvät kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Ensimmäiseen kerrokseen ei sijoitu asuntoja, joten toiseen kerrokseen sijoittuvat asunnot eivät ainoina täyttäisi minimietäisyyttä. Toisaalta asemakaavamääräys kieltää pelkästään Asolanväylälle avautuvat asunnot.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt rakennuksen tai pysäköintialueen käytössä. Alueelle tulee pienet maanvaraiset imeytysalueet ja lisäksi pihakannen päälle tehdään kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu laadukkaisiin joukkoliikennepalveluihin ja raideliikenteeseen.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavilla elementeillä: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 6 kpl ja pikkupuita vähintään 20 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1500 m^2. Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä vähintään 200m^2. Rakennuslupavaiheen laskelma voi yksityiskohdissaan poiketa tästä, kunhan tavoiteluku saavutetaan.

Vihertehokkustuloskortti on sivulla 33. Kaavamääräyksissä huomioidaan myös aurinkopaneelien ja viherkattojen sijoittaminen sekä sähköautojen latauspisteet.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikennemelu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on kaavamääräyksissä otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun asemakaavaehdotus on tullut voimaan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
Lassi Tolkki	asemakaavasuunnittelija
Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
Susanna Koponen	liikenneinsinööri
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
Heikki Virkkunen	projektijohtaja

Elite varainhoito Oyj:	Antti Hänninen
Pohjola rakennus Oy:	Heikki Hirvonen
Pohjola rakennus Oy:	Jussi Lehtinen
Pohjola rakennus Oy:	Johanna Saarela
Arkkit.toimisto Hannu Jaakkola Oy:	Hannu Jaakkola
Arkkit.toimisto Hannu Jaakkola Oy:	Mika Smolander

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä maaliskuuta 2018.

Lassi Tolkki
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.02.2018
Kaavan nimi	002295 Koivukylä 70 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.03.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002295
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6522	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2121	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6522

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6522**	**100,0**	**9160**	**1,40**	**0,0000**	**7160**
A yhteensä	0,4466	68,5	9160	2,05	0,4466	9160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2159	-2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2056	31,5	0		-0,2307	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

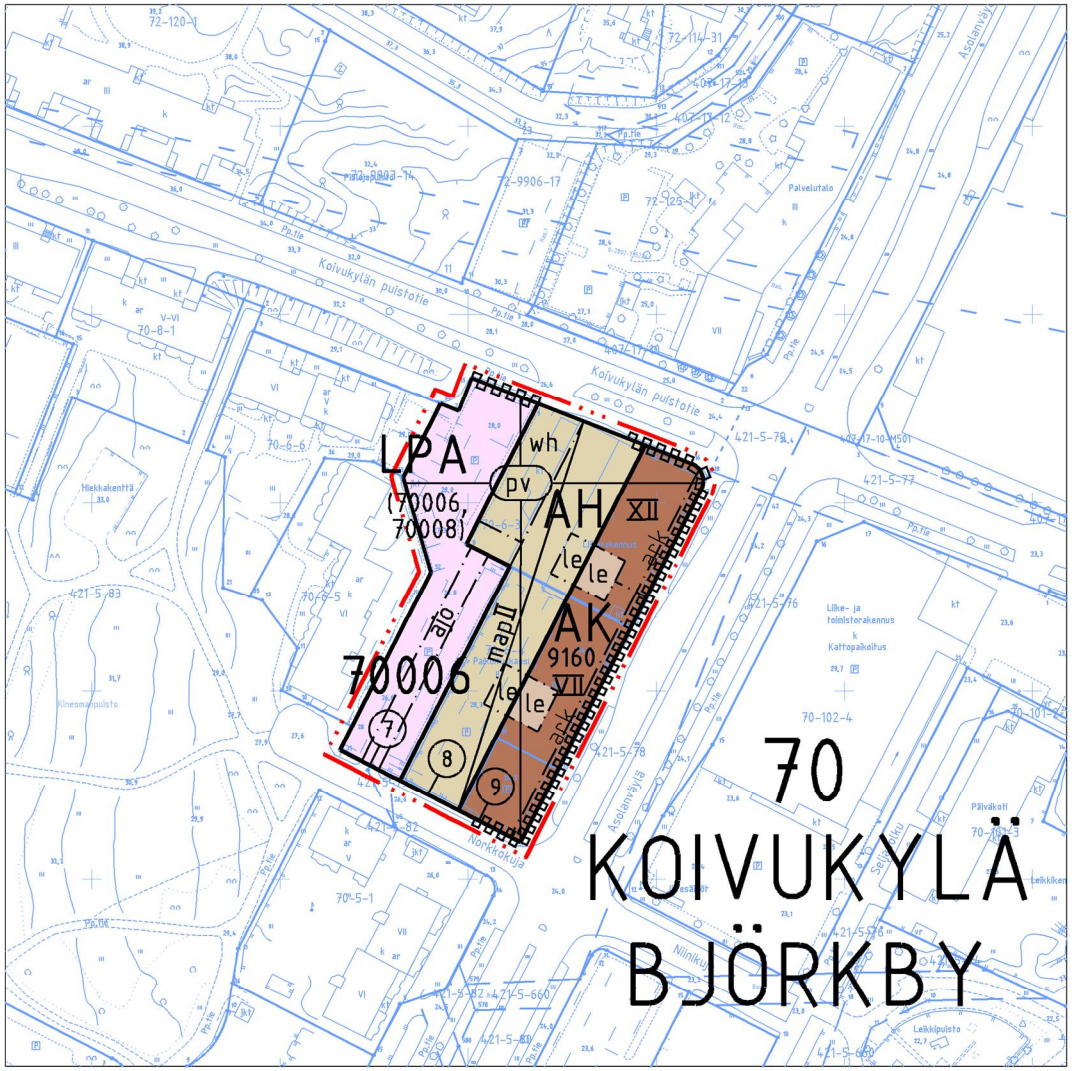
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2121**	**32,5**	**0**	**0,2121**	**0**

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

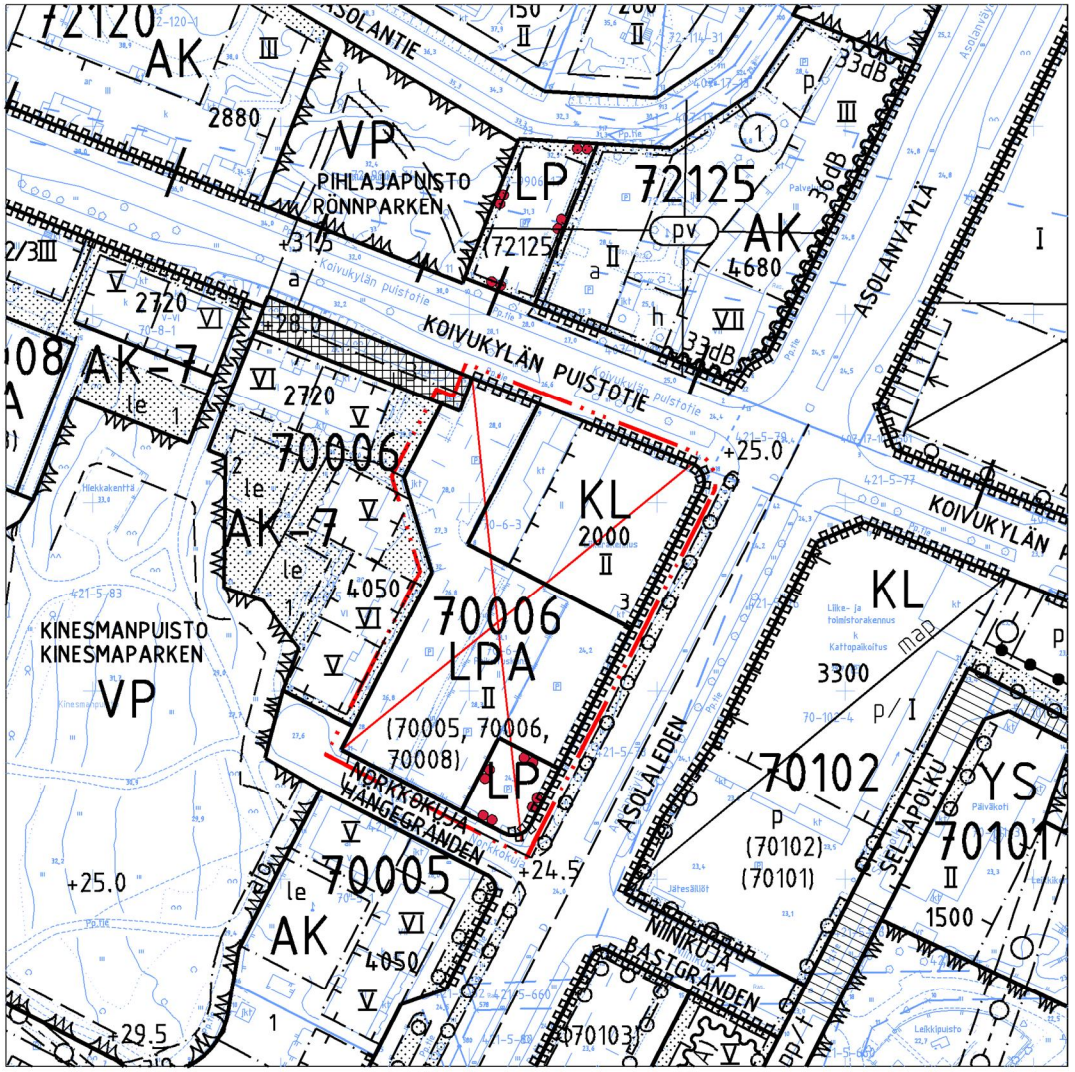
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6522**	**100,0**	**9160**	**1,40**	**0,0000**	**7160**
A yhteensä	0,4466	68,5	9160	2,05	0,4466	9160
AK	0,2029	45,4	9160	4,51	0,2029	9160
AH	0,2437	54,6	0		0,2437	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2159	-2000
KL	0,0000		0		-0,2159	-2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2056	31,5	0		-0,2307	0
Kadut	0,0000		0		-0,0005	0
LP	0,0000		0		-0,0391	0
LPA	0,2056	100,0	0		-0,1911	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	**0,2121**	**32,5**	**0**	**0,2121**	**0**
map	0,2121	100,0	0	0,2121	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002295	19.3.2018	690502, 690503 1 / 3

Vantaan kaupunki

ASOLANVÄYLÄ 48-50

Kaupunginosa 70, Koivukylä

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 70006.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 70006.

1:2000

Vanda stad

ASOLALEDEN 48-50

Stadsdel 70, Björkby

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 70006.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 70006.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Kvartersområde för flervåningshus.

Rakennusoikeus
Asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, teknisiä ym. tiloja.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja. Näitä tiloja tulee rakentaa vähintään 150 k-m².

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja. Määräys ei koske liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja.

Saunoja, kerhotiloja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Julkisivut
Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen.

Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Niissä tulee olla poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/ tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Autokatosten, aitojen, muurien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa omaleimainen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Parvekkeet voivat ulottua ulokkeina AH-alueen puolelle.

Pihat
Tontit rajataan katujen suuntaan muurilla ja kasvillisuudella.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

Byggrätt
I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen, byggas sådana lager-, service-, hobby-, klubb-, tvättstuge-, bastu-, befolkningsskydds- och tekniska utrymmen samt andra utrymmen som betjänar boendet.

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning i trapphusen byggas en del som överskrider 15 m²-vy.

I bostadsbyggnadernas gatuplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen. För dessa utrymmen ska anvisas minst 150 m²-vy.

Inga bilplatser eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan. Bestämmelsen gäller ej affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen.

Bastu-, klubb- och tekniska utrymmen får byggas utan att det som bestämts om det största tillåtna våningstalet hindrar det.

Fasader
Arkitektoniskt ska byggnaden vara av hög klass och med en egen karaktär.

Eventuella elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Källarvåningens fasader och de murar som ingärdar gårdarna får inte ge ett slutet intryck. I dessa bör avvikande material, ytbehandlingar och/eller färger användas. De kan även framhävas med konstnärliga medel.

Carportar, stängsel, murar och övriga konstruktioner ska utgöra en arkitektonisk helhet med en egen prägel.

Balkongerna kan sträcka sig ut över AH-området i form av utskjutande partier.

Gårdarna
Tomterna avgränsas mot gatorna med en mur och växtlighet.

På tomten ska träd och buskar planteras.

Muuta

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet on lasitettava.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, ettei valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on Asolanväylän puolella oltava vähintään 33 dB.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.

Rakennuksen perustuksineen tulee sijaita vähintään 2,5 metrin päässä vesihuoltolinjoista.

Kaava-alueella syntyviä hulevesiä voidaan vähentää hyödyntämällä vesiä tontin viherrakenteissa. Lisäksi pihan wh-alueilla on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista tontilta kaupungin hulevesiverkostoon.

Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Rakennusten kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelien ja viherkattojen sijoittaminen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 130 k-m²
Liiketilat	1 ap / 100 k-m²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 ap / 60 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 pp/ asuinhuone.
Niistä vähintään puolet on sijoitettava ulkoiluvälinevarastoon, joka on helposti käytettävissä.

Liiketilat	1 pp / 40 k-m²
Toimisto-, palvelu- ja työtilat	1 pp / 50 k-m²

Annat

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Balkonger ska glasa.

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot de fasader, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhölje på den sida som vetter mot Asolaleden vara minst 33 dB.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt.

Byggnaden inklusive grundkonstruktioner ska ligga på minst 2,5 meters avstånd från vattenförsörjningslinjerna.

Dagvatten som uppstår i planläggningsområdet kan minskas genom att vattnet utnyttjas i tomtens grönstrukturer Dessutom ska dagvattnet fördröjas i gårdens wh-områden innan det leds från tomten till stadens dagvattennät.

För tomten beräknas i bygglovsskedet grönbyggandets effektivitet, vilken ska vara minst 0,8 på bostadsområdenas gårdar. Gårdsplanen och kalkylens styrkort, vilket anger förverkligandet av grönbyggandets effektivitet, bifogas till bygglovsansökan.

Vid val av byggnadernas takformer och takvinklar ska man beakta placeringen av solpaneler och gröntak.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp / 130 m²-vy
Affärslokaler	1 bp / 100 m²-vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 bp / 60 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Bostäder 1 cp/ bostadsrum.
Av detta måste minst hälften placeras i ett förrad för friluftsredskap i gårdsnivå.

Affärslokaler	1 cp / 40 m²-vy
Kontors-, service- och arbetsutrymmen	1 cp / 50 m²-vy

AH — **Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.** — **Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.**

AH-alueelle sijoitetaan korttelin 70006 tontin 9 sekä korttelin 70005 tontin 1 autopaikat.

I AH-området placeras bilplatser för tomt 9 i kvarteret 70006 samt bilplatser för tomt 1 i kvarteret 70005.

Pysäköintipaikat sijoitetaan pääosin kannen alle.

Parkeringsplatserna placeras huvudsakligen under däck.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Alueelle saa rakentaa autokatoksia ja talousrakennuksia.

På området får byggas carportar och ekonomibyggnader.

Kaava-alueella syntyviä hulevesiä voidaan vähentää hyödyntämällä vesiä tontin viherrakenteissa. Lisäksi pihan wh-alueilla on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista tontilta kaupungin hulevesiverkostoon.

Dagvatten som uppstår i planläggningsområdet kan minskas genom att vattnet utnyttjas i tomtens grönstrukturer Dessutom ska dagvattnet fördröjas i gårdens wh-områden innan det leds från tomten till stadens dagvattennät.

Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

För tomten beräknas i bygglovsskedet grönbyggandets effektivitet, vilken ska vara minst 0,8 på bostadsområdenas gårdar. Gårdsplanen och kalkylens styrkort, vilket anger förverkligandet av grönbyggandets effektivitet, bifogas till bygglovsansökan.

Autokatoksissa ja talousrakennuksissa tulee olla viherkatto.

Carportarna och ekonomibyggnaderna ska förses med gröntak.

LPA — **Autopaikkojen korttelialue.** — **Kvartersområde för bilplatser.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. — **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

Osa - alueen raja. — **Gräns för delområde.**

⑦ — **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** — **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. — **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

70 — **Kaupunginosan numero.** — **Stadsdelsnummer.**

KOIV — **Kaupunginosan nimi.** — **Stadsdelens namn.**

70006 — **Korttelin numero.** — **Kvartersnummer.**

9160 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** — **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ark	Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi. Arkadi on varattu yleiselle jalankululle.	Fasad som skall förses med en arkad. Arkaden är avsedd för allmän gångtrafik.
map II	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
wh	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(70006, 70008)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
pv	Tärkeä pohjavesialue.	Viktigt grundvattensområde.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

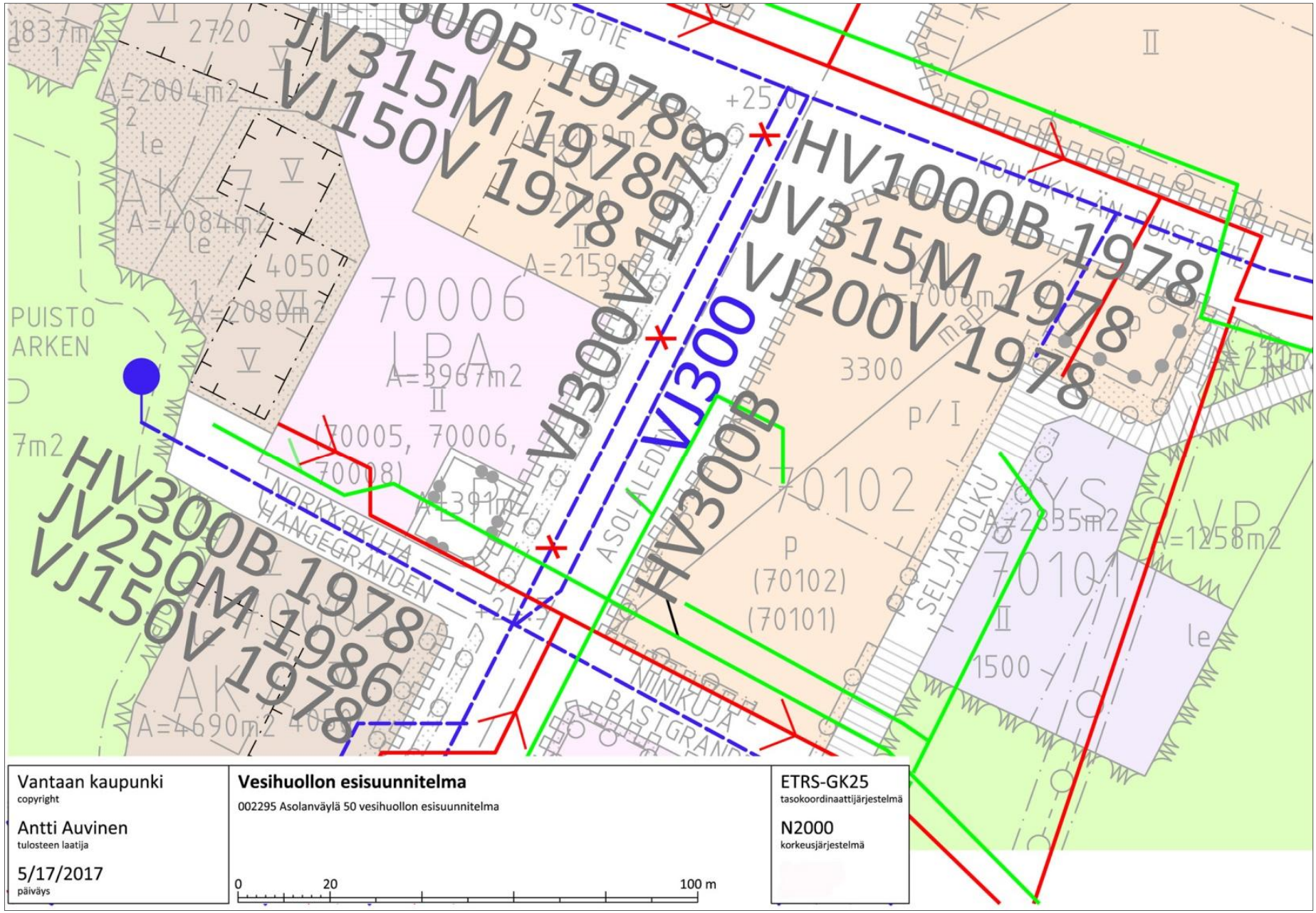
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

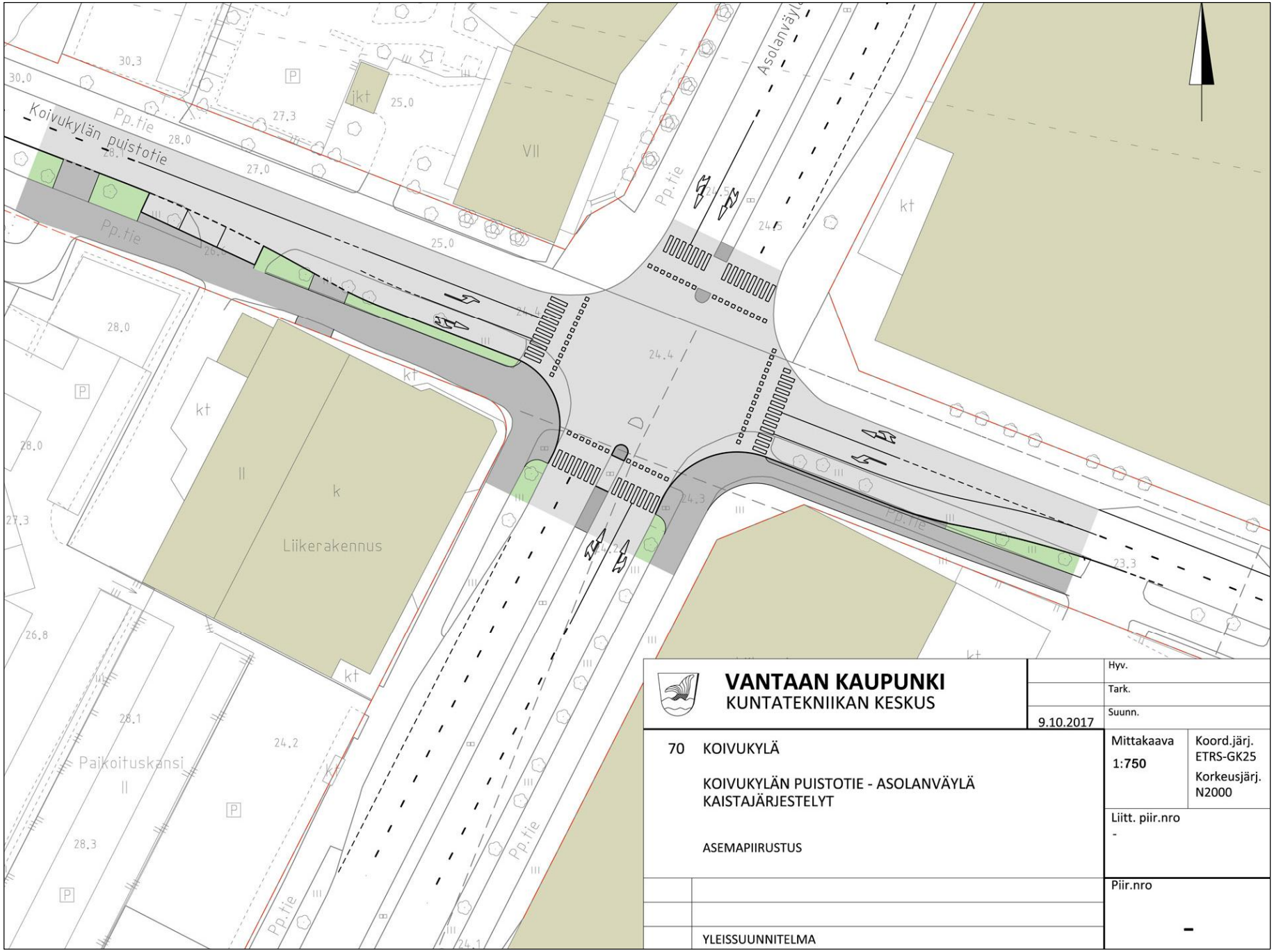
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

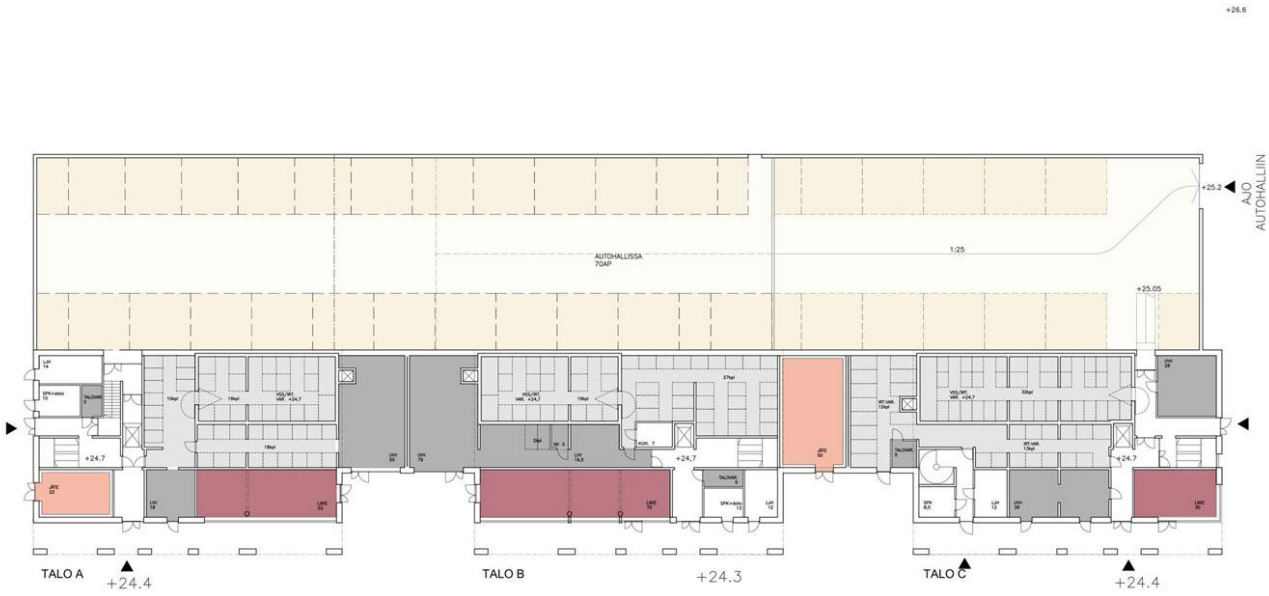
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


JV315M 1978
VJ150V 1978
VJ300V 1978
VJ300
HV300B
HV1000B 1978
JV315M 1978
VJ200V 1978
HV300B 1978
JV250M 1986
VJ150V 1978
70006
LPA
A=3967m2
(70005, 70006, 70008)
70102
P
(70102)
(70101)
70101
PUISTO ARKEN
NORRKROKLIHA
HÄNGEGRÄNDEN
ASOLALEDEN
SELJAPOLKU
NIINIKUJA
BASTGRÄND
Vantaan kaupunki
copyright
Antti Auvinen
tulosteen laatija
5/17/2017
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002295 Asolanväylä 50 vesihuollon esisuunnitelma
0
20
100 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä


Koivukylän puistotie
Pp.tie
Asolanväylä
Liikerakennus
Paikoituskansi
VII
II
k
jkt
kt
P
30.3
30.0
28.0
27.3
27.0
25.0
24.5
24.4
24.3
24.2
24.1
23.3
26.8
28.1
28.3
VANTAAN KAUPUNKI
KUNTATEKNIIKAN KESKUS
9.10.2017
Hyv.
Tark.
Suunn.
70 KOIVUKYLÄ
KOIVUKYLÄN PUISTOTIE - ASOLANVÄYLÄ
KAISTAJÄRJESTELYT
ASEMAPIIRUSTUS
YLEISSUUNNITELMA
Mittakaava
1:750
Koord.järj.
ETRS-GK25
Korkeusjärj.
N2000
Liitt. piir.nro
-
Piir.nro
-

AUTOHALLIIN
KASVILLISUUS
ISTUTETTAVA LEHTIPUU
KUKKIVA PIKKUPUU
ISTUTETTAVA MATALA LEHTIPENSAS h:<1m
PERENNAISTUTUS
MAKSARUOHOMATTO
UUSI NURMI
ISTUTUSALLAS PAIKOITUSKANNELLA
SADEPUUTARHA
PINNOITTEET
BETONILAATOITUS, ROOMAILAINEN KIVEYS
BETONIKIVEYS
ASFALTTI
NURMIKIVEYS
TURVA-ALUSTA, PAIKALLAVALETTU KUMIPINTA
1. LEIKKI
2. OLESKELU
3. MAKSARUOHONAUHAT
4. MATALAT PENSASKUMMUT
5. MAANVARAINEN TONTIN OSA:
- MAANALAINEN HULEVESISÄILIÖ TAI VIIVYTYSALLAS, YLIVUOTO KAUPUNGIN HULEVESIVERKKOON
Leikkiväline-esimerkit
Lappset:
- 175070 Kiikkulauta
- 175080 Hiekkalaatikko
- NF2271M Scandinavia, selkänojallinen penkki
1
A S O L A N V Ä Y L Ä
PIHASUUNNITELMA
LUONNOS
29.05.2017
MAISEMA-ARKKITEHDIT
BYMAN & RUOKONEN OY
Hämeentie 133 A, 00560 HELSINKI PUH. 09-857 1761
byman.ruokonen@maisema-arkkitehdit.fi
POHJOLA RAKENNUS
TALO A
TALO B
TALO C
Asolanväylä
Pp.tie
Norkk
AUTOKANNELLE
jkt
P
280
290
273
268
266
244
241
236



1.kerros / katutaso

2.kerros / pihakansitaso

Julkisivu itään Asolanväylälle

Julkisivut etelään ja pohjoiseen / Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Julkisivu länteen

Leikkauksia etelästä päin / Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.

Vihertehokkuus

Tuloskortti

Päivämäärä: 15.12.2017
Lomakkeen täyttäjä: Elina Ekroos
Kaavamääräykset: Elina Ekroos

Kohteen osoite -
Kortteli- ja tonttinumero -

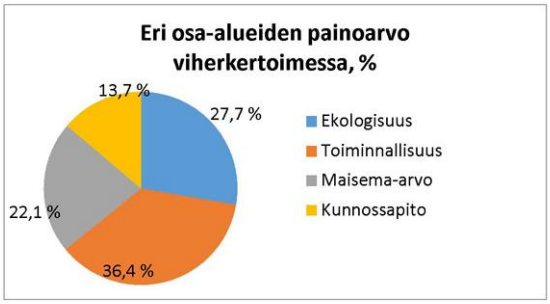
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,7

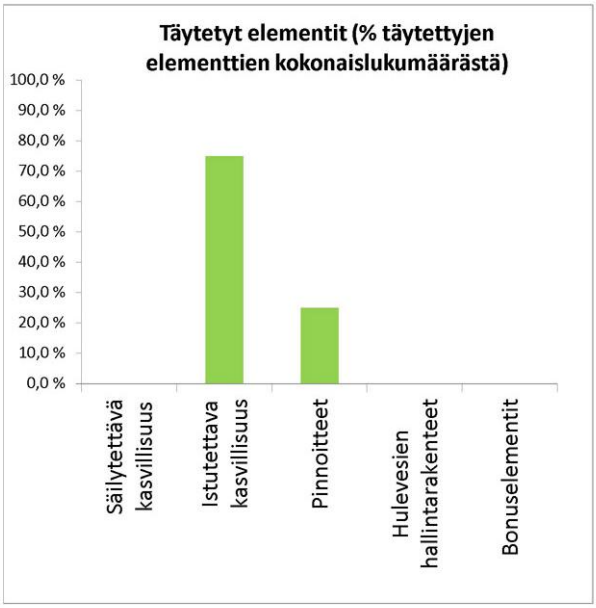
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	0	5
Istutettava kasvillisuus	3	12
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	6
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	4	25

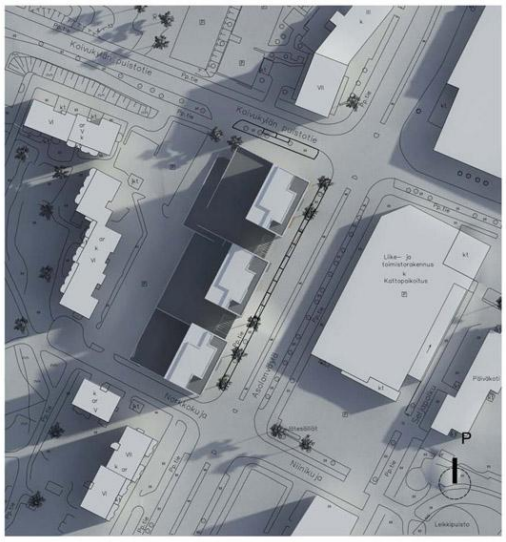
Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostukseen: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).
Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 6 kpl ja pikkupuita väh. 20 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1500 m2. Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule-ja nurmikiveä vähintään 200m2.





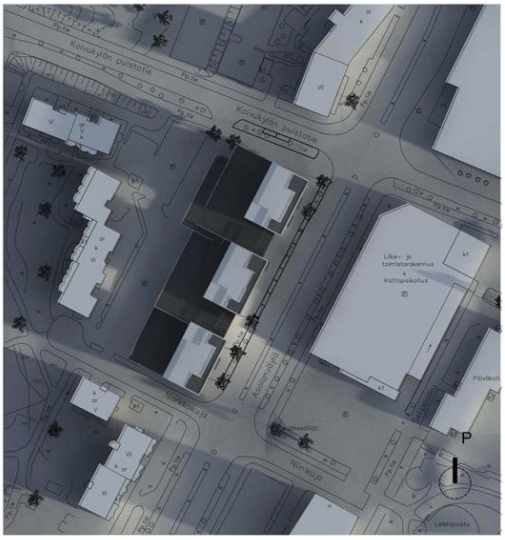
Varjoisuusselvitys / *Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.*



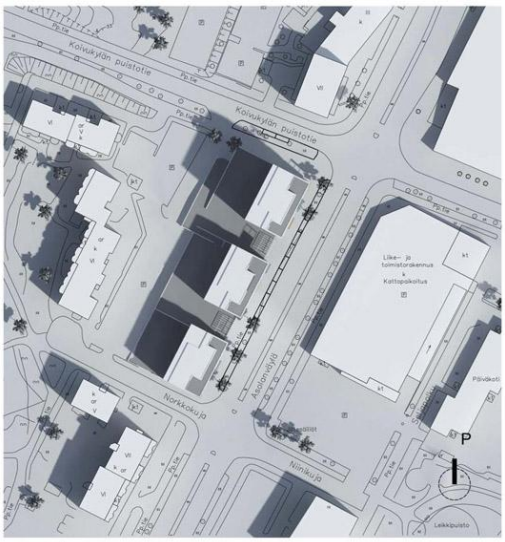
21. KESÄKUUTA 07:00

20. MAALISKUUTA 07:00

21. KESÄKUUTA 09:00

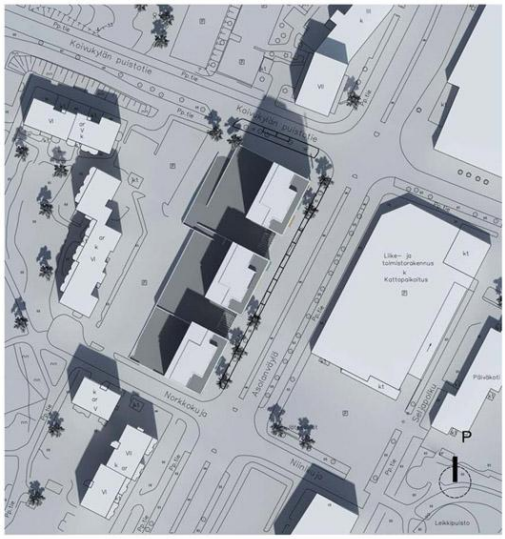


20. MAALISKUUTA 09:00

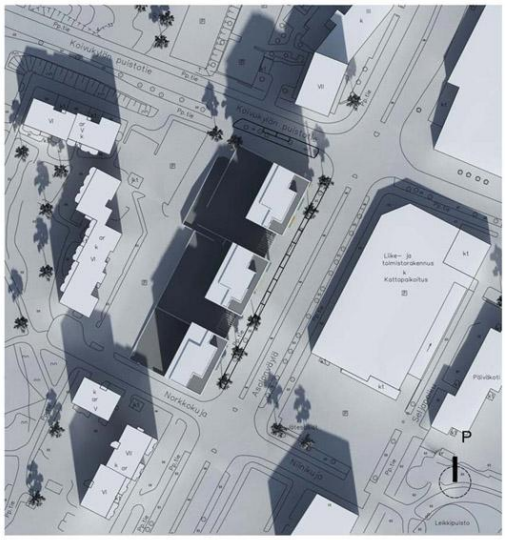


21. KESÄKUUTA 11:00

20. MAALISKUUTA 11:00



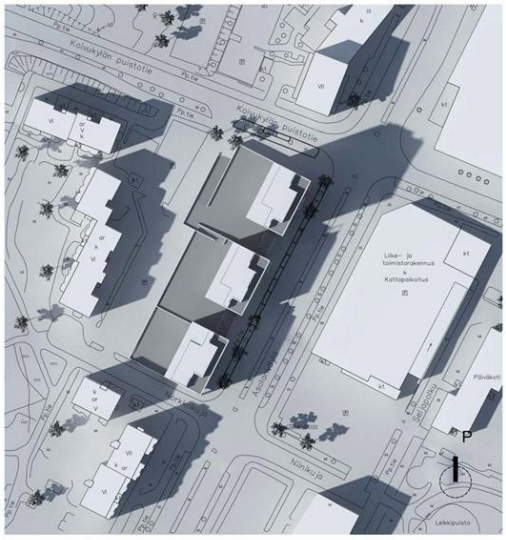
21. KESÄKUUTA 13:00



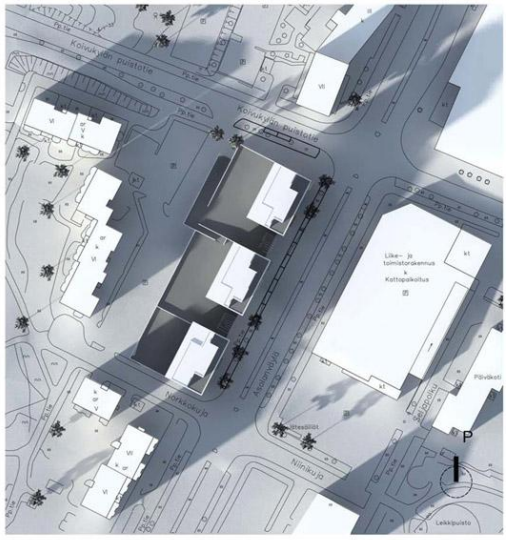
20. MAALISKUUTA 13:00

21. KESÄKUUTA 15:00

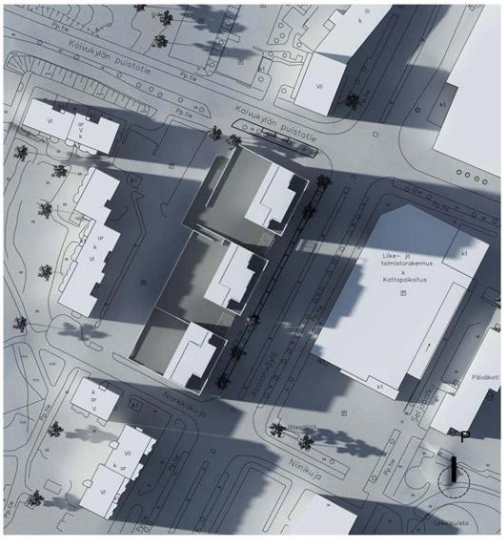
20. MAALISKUUTA 15:00



21. KESÄKUUTA 17:00



20. MAALISKUUTA 17:00



21. KESÄKUUTA 19:00

20. MAALISKUUTA 19:00

Liite 2.1
Asolanväylä 48-50
Asemakaavamuutoksen meluselvitys

Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

SITO

Päiväajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2040

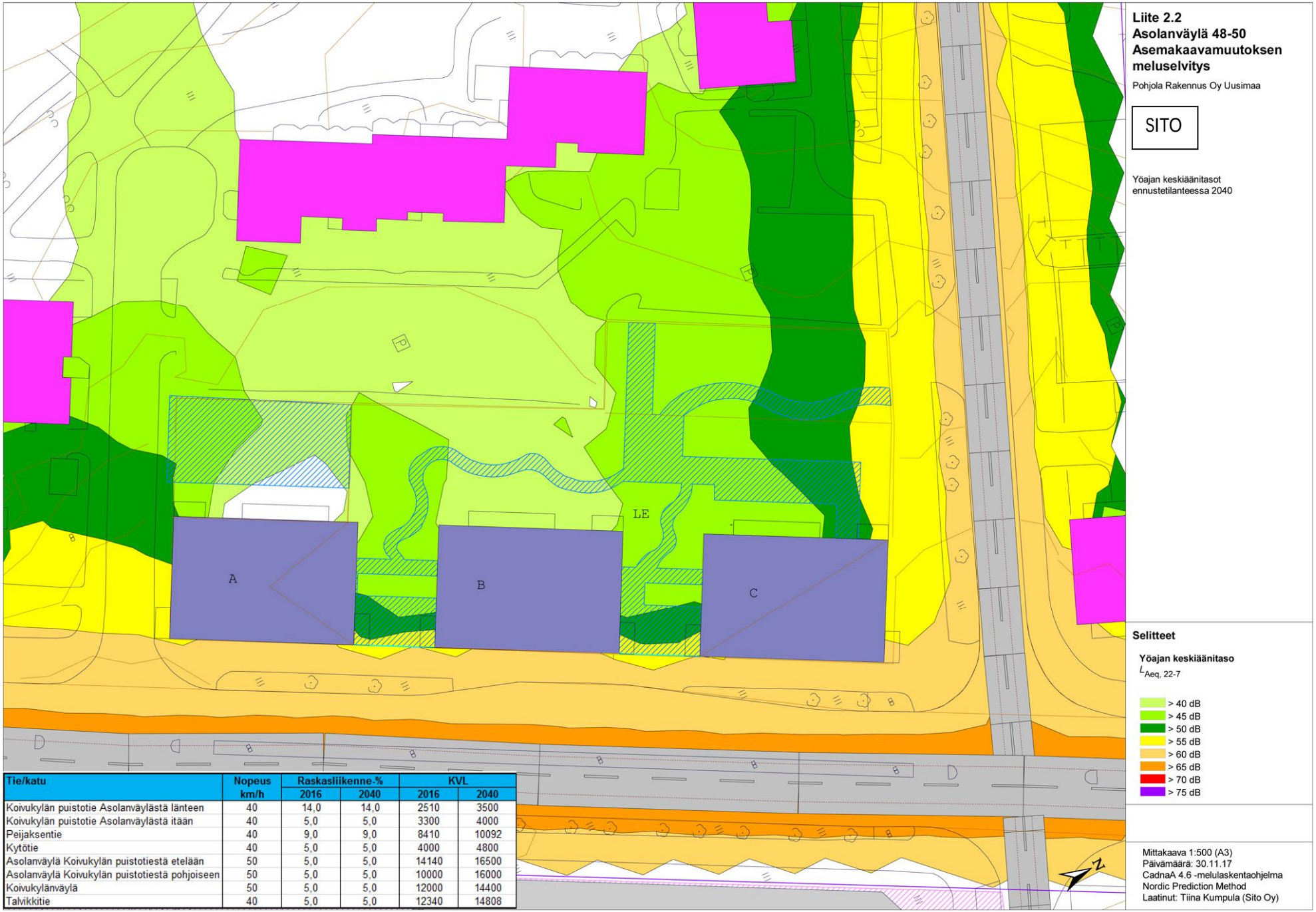
Selitteet

Päiväajan keskiäänitaso
$L_{Aeq, 7-22}$

- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Mittakaava 1:500 (A3)
Päivämäärä: 30.11.17
CadnaA 4.6 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Tiina Kumpula (Sito Oy)

Tie/katu	Nopeus km/h	Raskasliikenne-%		KVL	
		2016	2040	2016	2040
Koivukylän puistotie Asolanväylästä länteen	40	14,0	14,0	2510	3500
Koivukylän puistotie Asolanväylästä itään	40	5,0	5,0	3300	4000
Peijaksentie	40	9,0	9,0	8410	10092
Kytötie	40	5,0	5,0	4000	4800
Asolanväylä Koivukylän puistotiestä etelään	50	5,0	5,0	14140	16500
Asolanväylä Koivukylän puistotiestä pohjoiseen	50	5,0	5,0	10000	16000
Koivukylänväylä	50	5,0	5,0	12000	14400
Talvikkitie	40	5,0	5,0	12340	14808



Tie/katu	Nopeus km/h	Raskasliikenne-% 2016	Raskasliikenne-% 2040	KVL 2016	KVL 2040
Koivukylän puistotie Asolanväylästä länteen	40	14,0	14,0	2510	3500
Koivukylän puistotie Asolanväylästä itään	40	5,0	5,0	3300	4000
Peijaksentie	40	9,0	9,0	8410	10092
Kytötie	40	5,0	5,0	4000	4800
Asolanväylä Koivukylän puistotiestä etelään	50	5,0	5,0	14140	16500
Asolanväylä Koivukylän puistotiestä pohjoiseen	50	5,0	5,0	10000	16000
Koivukylänväylä	50	5,0	5,0	12000	14400
Talvikkitie	40	5,0	5,0	12340	14808

VANTAAN KAUPUNKI

Asolanväylä 48-50
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002295

LAUSUNNOT JA VASTINEET
19.3.2018

Kaupunkisuunnittelu / VKA / LTO

Kaupunginhallitus 28.8.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Asolanväylä 48-50 asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002295**. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 ELY	- ELY:n oppaan melutaso 65 dB tarkoitettu käytettäväksi erittäin tiiviissä kaupunkirakenteessa. - Meluselvitys ei ajan tasalla - Ilmanlaatua koskeva kaavamääräys	– - Tarkistetaan meluselvitys - Lisätään ilmanlaatua koskeva kaavamääräys
NRO 2 HSY	- Kaavamääräys koneellisesta ilmanvaihdosta; tuloilma puhtaalta puolelta - Kaavamääräys ei vaadi johtosiirtoa	- Lisätään ilmanlaatua koskeva kaavamääräys –
NRO 3 Vantaan Energia	- Alueelle tarvitaan uusi muuntamo	–
NRO 4 HSL	- Asolanväylän bussipysäkki säilytettävä myös tulevaisuudessa - Koivukylän puistotiellä kaistajärjestelyt ja pysäköintihalliin ajo eivät saa haitata joukkoliikennettä	– –

NRO 1
ELY, UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Asolanväylä 48-50 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002295) 27.10.2017 mennessä. Asemakaava-alue sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C).

Asuinrakennuksia ei tulisi sijoittaa alueelle, jossa niille ei voida taata hiljaista julkisivua. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten melun ohjearvojen ylitys rakennuksen tai asuinkerroksen kaikilla julkisivuilla tarkoittaa sitä, että hiljaisen julkisivun puuttuessa asuntoja ei tällaisiin rakennuksiin tai kerroksiin voi sijoittaa.

Kaavassa on määrätty, että asunnot eivät saa avautua vain julkisivuille, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että koko kaava-alueella asuntojen julkisivun melutason ylittäessä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkomelun ohjearvot on asuntojen avauduttava myös sellaisen julkisivun puolelle, jossa päätöksen mukaiset ohjearvot toteutuvat (päivä 55 dB, yö 50 dB). Makuuhuoneet on tällöin sijoitettava rakennuksen hiljaisemmalle puolelle. Lisäksi kaava-alueella on varmistuttava siitä, että yöaikana LAFmax –taso 45 dB ei ylity asunnoissa.

Uudenmaan ELY-keskuksen 2013 julkaisemassa oppaassa tasoksi on määritelty 65 dB. Oppaassa oleva joustomahdollisuus valtioneuvoston päätöksen ohjearvoista ei ole rakennettu niin, että sitä voitaisiin käyttää missä ja milloin tahansa, vaan jousto vaatii aina alueen ympäristön huomioon ottamista sekä haittojen ja hyötyjen arviointia ja arvotusta. Lähtökohtana on se, että 65 dB:n melutaso voidaan hyväksyä tehtäessä täydennysrakentamista erittäin tiiviissä kaupunkirakenteessa. Tavoitteena melualueelle sijoitettavilla asuinrakennuksilla tulee olla myös se, että rakennuksilla voidaan suojata jotain jo olemassa olevaa piha- tai virkistysaluetta tms. ja näin parantaa alueen ääniympäristöä. Meluisille alueille rakennettaessa tulisi kuitenkin huolehtia siitä, että piha-alueiden melutaso on mahdollisimman alhainen ja niiden koko riittävä, ottaen huomioon piha-aluetta käyttävien asukkaiden lukumäärä. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaikilla asunnoilla, joiden julkisivu on meluisalla puolella, on myös julkisivu, jolla ohjearvot toteutuvat.

Asemakaavan liitteenä olevan meluselvityksen liitekuvissa 2.1 ja 2.2 on esitetty vuoden 2040 ennustetilanteet, joiden pohjana on käytetty tammikuun 2017 luonnosta. Melun leviäminen ei näytä huomioivan pihakannen seinämää tai pihakannen tasosta lähtevää laskennassa käytettyä 1,2 metrin umpinaista aitarakennelmaa. Meluselvitys saattaa tästä syystä antaa erityisesti pihalle ja pihan puolen julkisivuille virheelliset arvot varsinkin kun pihakannen korkoasemaa on korotettu tammikuun luonnosvaiheesta n. metrillä.

Ilmanlaadun osalta kaavaan tulee lisätä vastaavanlainen määräys, kuin on Koivukylän puistokadun pohjoispuoleisella asemakaava-alueella (nro 721200): Rakennuksen korvausilma on otettava pihan puolelta.

Vastine:

Lausunnon mukaan 65 db:n melutaso voidaan hyväksyä tehtäessä täydennysrakentamista erittäin tiiviissä kaupunkirakenteessa. Koivukylän keskusta on Vantaan yleiskaavan mukaista keskustatoimintojen aluetta. Alueelle on siis tavoitteena luoda tiivistä kaupunkirakennetta. Tämä asemakaavamuutos on osa tätä täydennystyötä.

Meluselvitystä voidaan tarkistaa.

Ilmanlaadun osalta kaavaan voidaan lisätä kaavamääräys korvausilman ottamisesta.

Tarkistukset:

Tarkistetaan meluselvitys viimeisimmän suunnitelman mukaiseksi.

Lisätään asemakaavamääräys:
” Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.”

NRO 2
HSY, HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

Koivukylän aseman lähistöllä sijaitseva Asolanväylän asemakaavamuutosehdotus eheyttää kaupunkirakennetta tehostamalla maankäyttöä hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Ilmastosyistä on kiitettävää, että kaavaehdotuksessa on kiinnitetty huomiota myös pintojen läpäisevyyteen ja hulevesiin sekä rakennusten kattokulmiin ja -muotoihin, jotka mahdollistavat aurinkopaneelien ja viherkattojen rakentamisen.

Asolanäylän liikenne aiheuttaa alueella ilmanlaatu- ja meluhaittoja. Vaikka liikenteen päästöt vähenevätkin tulevaisuudessa ajoneuvotekniikan kehittyessä, katupöly aiheuttaa ilmanlaatuhaasteita todennäköisesti jatkossakin. Alueen jatkosuunnittelussa tulisi noudattaa Uudenmaan ELY-keskuksen ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” – oppaassa esitettyjä suojaetäisyyksiä ja altistumisen vähentämiskeinoja (http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-244-2). Opas on laadittu yhteistyössä HSY:n kanssa.

Lähimpien asuinkerrostalojen julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 7 metrin etäisyydellä Asolanväylän reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys on 11 metriä vuoden 2040 liikennemääräennusteen mukaisella liikennemäärällä. Kaavaselostuksen mukaan ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset etäisyydet täyttyvät kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyyksiä ei ole tarkoitettu arvioitavan maanpinnasta ylöspäin ylempiin kerroksiin vaan ne koskevat koko rakennusta maanpintatasosta laskettuina.

Ilmansaasteiden pitoisuudet toki pienenevät ylöspäin mentäessä, mistä syystä on suositeltavaa, että vilkasliikenteisillä kaduilla alimpiin kerroksiin ei sijoitettaisi asuntoja. On hyvä, että asemakaavamääräys kieltää pelkästään Asolanväylälle avautuvat asunnot, jolloin asuntoja voi tuulettaa myös puhtaammalta puolelta. Asukkaiden altistumisen vähentämiseksi kaavamääräyksiin on syytä sisällyttää myös määräys koneellisesta ilmanvaihdosta, jossa tuloilma otetaan mahdollisimman korkealta rakennuksen puhtaalta puolelta ja suodatetaan tehokkaasti. Kohteeseen ei ole suositeltavaa sijoittaa herkkiä kohteita, joille esitetään sovellettavaksi pidempiä suojaetäisyyksiä kuin asunnoille.

Alueella on rakennettu vesihuolto valmiiksi. Poiketen kaavamuutoksen selostuksen vesihuollon esisuunnitelmasta, kaavamuutos ei vaadi johtosiirtoa.

Asolanväylän suuntaisesti katualueelle on rakennettu vesijohto 300 v. Asolanväylän ja Norkkokujan risteystä lähestyttäessä pohjoisesta vesijohdon sijainti tulee lähemmäs tontin rajaa koko kaavamuutosalueen matkalla. Vesijohto tulee huomioida rakennustöiden suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vastine:

Ilmanlaadun osalta kaavaan voidaan lisätä kaavamääräys korvausilman ottamisesta.

Asemakaavassa on turvattu nykyiselle Asolanväylän vesihuoltolinjoille lähtökohtaisesti riittävä 2,5m suojaetäisyys. HSY voi sallia rakentamisen vesijohto- ja viemärilinjojen suoja-alueelle. Kaavan vesihuollon esisuunnitelman johtosiirto voidaan toteuttaa myöhemmin esim. kaupungin Asolanväylän kadunkunnostuksen tai HSY:n linjasaneerauksen yhteydessä.

Tarkistukset:

Lisätään asemakaavamääräys:
” Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.”

NRO 3
VANTAAN ENERGIA OY
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

Lausunto:

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 kiinteistölle tarvitaan varaus uudelle kiinteistömuuntamolle. Muuntamotilan paikka on esitetty liitteen 3 kuvassa. Myöhemmin Vantaan Energia tarkensi lausuntoaan: Haluamme, että kaavaan tulee vm merkintä puistomuuntamoa varten kiinteistön Norkkokujan puoleiselle laidalle.

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

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

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

Vastine:

Jatkosuunnittelussa on puistomuuntamon sijoituspaikaksi viheralueyksikön kanssa sovittu Kinesmanpuisto lähellä Norkkokujan kääntöpaikkaa. Paikka on myös Vantaan Energian mielestä sopiva. Paikka on tämän asemakaavamuutoksen ulkopuolella, joten asia ei aiheuta muutoksia asemakaavamuutokseen.

Tarkistukset:

–

NRO 4
HSL, HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

Asemakaavamuutoksessa esitetty rakentaminen tiivistää maankäyttöä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa asemakaavamuutoksen mukaista rakentamista alueelle.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Asolanväylällä, kulkusuunnassa etelään, sijaitsee pysäkki "Koivukylän puistotie" V7013. Pysäkki ei ole tällä hetkellä HSL:n järjestämän bussiliikenteen käytössä. HSL pitää kuitenkin tärkeänä, että pysäkki säilytetään paikallaan myös tulevaisuudessa.

Koivukylän puistotiellä kulkee Asolanväylän yli aamuruuhkassa kahdeksan linjojen 624, 631 ja 736 vuoroa tunnissa. HSL pitää tärkeänä, että kaistajärjestelyt ja pysäköintihalliin ajo suunnitella siten, että se ei aiheuta haittaa joukkoliikenteelle.

Vastine:

Asolanväylän bussipysäkkisyvennys säilyy. Koivukylän puistotielle rakennetaan vasemmalle kääntymiskaista, jolloin myös suoraan ajaminen sujuvoituu. Tonttiliittymän kohta huomioidaan ajoradan leveydessä.

Tarkistukset:

–

VANTAAN KAUPUNKI

Asolanväylä 48-50
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002295

MUISTUTUKSET JA VASTINEET
19.3.2018

Kaupunkisuunnittelu / VKA / LTO

Asolanväylä 48-50 -asemakaavamuutosehdotus nro 002295 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **20.09 – 19.10.2017**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 As Oy Kinesmanpuisto	12-kerroksinen rakennus liian korkea. Sopiva korkeus olisi 8 kerrosta.	–

NRO 1

Muistutus:
AsOy Kinesmanpuisto pitää yhtiön itäpuolelle suunniteltua 12 kerroksista rakennusta liian korkeana. Sopiva korkeus olisi 8 kerrosta.

Vastine:
Koivukylän keskeistä risteystä halutaan korostaa korkeammalla rakennuksella. Asemakaavamuutoksessa esitetty XII-kerroksinen rakennus sijoittuu runsaan 60 metriä As Oy Kinesmanpuiston itäpuolelle, joten varjostus on hyvin vähäistä.

Tarkistukset:
–

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

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

Vaisala Oyj:n kiinteistöä laajennetaan sen eteläpuoleisen virkistysalueen osalle, jolla sijaitsevaa ulkoilureittiä siirretään etelämmäksi. Kiinteistön rakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 km^2.

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

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

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

Kaavan hakija
Vaisala Oyj.

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

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

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

Asemakaavan muutos
Vaisala Oyj:n kiinteistöä laajennetaan n. 42 m etelään päin lähivirkistysalueelle ja kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 km^2. Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan 1,03 ha osa Vaisala Oyj:n ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitila-, toimisto-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Laajennusalue tarvitaan kiinteistön pysäköintialueeksi ja poistuvalla osalla lähivirkistysaluetta sijaitseva ulkoilureitin itäinen osuus siirretään etelämmäksi. Uuden pysäköintialueen eteläreunaa vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. Vaisala Oyj:n tavoitteena on nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen heidän kiinteistöllään. Kiinteistön itäpuolella sijaitseva Vaisala Oyj:lle heidän laitteidensa testauskentäksi

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

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

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,3 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 42 000 km^2. Kaavamuutoksen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 57 000 k-m^2 (KTY) korttelitehokkuudella e=0,7.

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

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

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

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 14

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään, että

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1.-22.2.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kaksi (HSY, Uudenmaan ELY-keskus) ja saatiin yksi kappaletta.
ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa on syytä käsitellä myös vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen. Lisäksi maalämpö tulisi kieltää pohjavesialueella.

Tehdyt tarkistukset
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia asemakaavamuutoksen kaavaselostukseen vaikutusten arviointien kohtaan 4.4.2 koskien hulevesien hallinnan vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen.
Vantaan kaupungin sisäisen asiantuntijayhteistyön johdosta Anturikenttä -nimisen erityisalueen itäpuoleinen osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta on nähtävilläolon jälkeen merkitty valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueen (vky) sijaan maisemallisista syistä avoimena säilytettäväksi alueen osaksi (sma), joka on osa valtakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta. Tarkistettu kaavamerkintä ohjaa vky-merkintää tarkoituksenmukaisemmin maiseman käsittelyä siten, että sen arvo säilyy. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002328 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vaisala.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2018
- Lausunnot ja vastineet 19.3.2018

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002328
VAISALA
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / 19.3.2018

Kaupunginhallitus 8.1.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002328, Vaisala**. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Kaavan vaikutusten arvioinnissa on syytä käsitellä myös vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueeseen. Lisäksi maalämpö on syytä kieltää pohjavesialueella.	Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin kohtaa 4.4.2 on tarkistettu sisällyttämällä siihen hulevesien hallinnan vaikutukset Vantaanjoen Natura-alueeseen.
NRO 2 Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY	Ei antanut lausuntoa.	-

NRO 1

Lausunto:

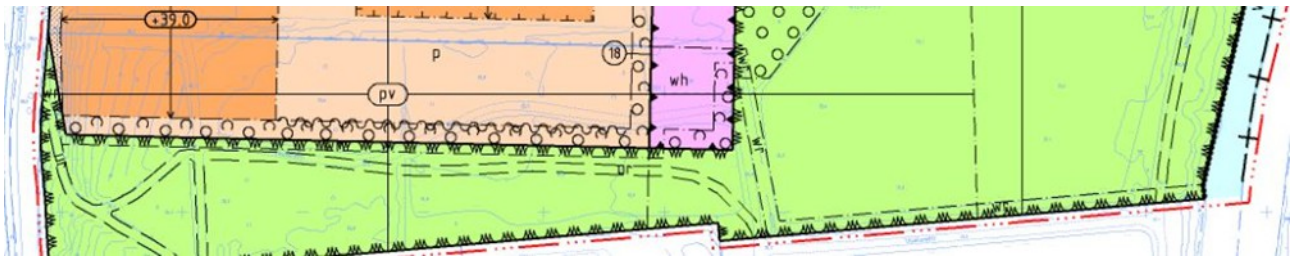
**Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 18. Vantaanlaakso,
Vaisalan pysäköintialue, nro 002328**

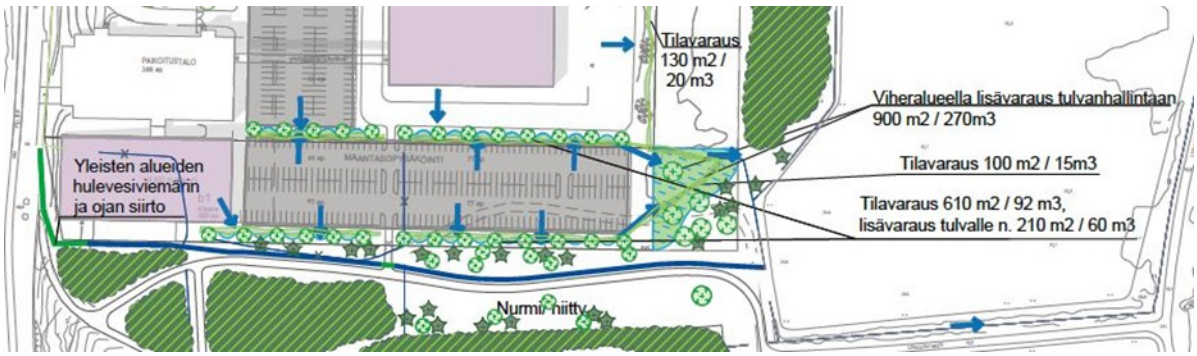
Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Vaisalan pysäköintialueen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002328).

Vantaanjoki sisältyy Natura 2000 –verkostoon. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on syytä käsitellä myös vaikutuksia Natura-alueeseen. Vantaanjokeen vaikutuksia aiheutuu pääasiassa ojien kautta jokeen johdettavien hulevesien mukana kulkeutuvan kiintoaineksen ja epäpuhtauksien kautta. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty mm. hulevesien viivyttämistä alueella ja hulevesijärjestelmän rakentamista ennen muun rakentamisen aloittamista. Näin toimittaessa Natura-alueelle ei todennäköisesti aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Asia on kuitenkin tarpeen avata vaikutusten arvioinnissa. Alue sijaitsee kokonaisuudessaan reilusti riittävän korkealla Vantaanjoen tulvimisen kannalta. Hulevesien kannalta alueen maankäyttö ei ole juuri ole muuttumassa. Eteläisestä viheralueesta rakentamiseen ja paikoitusalueeksi muuttuva osa tietysti lisää hieman vettä läpäisemätöntä pinta-alaa. Alueelle ollaan kuitenkin toteuttamassa hulevesien viivytys-/käsittelypainanteita, jollaisia nykytilassa ei ole. Tarkempaa suunnitelmaa edellytetään rakennuslupavaiheessa. Lisääntyvästä hulevesimäärästä huolimatta kokonaisuus on siis paranemassa nykytilaan verrattuna.

Osa kaavamuutosalueesta on niukasti pohjavesialueella, mutta ei Kaivokselan vedenottamon vesilain mukaisilla suojavyöhykkeillä. Kaavamääräyksissä on asetettu ehtoja maalämmön hyödyntämisen suhteen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että maalämpö on syytä kieltää pohjavesialueella.

Vastine:
Vaisalan KTY-korttelialue ja sen hulevesien hallinnan alueet eivät sijaitse Vantaanjoen tulva-alueella. Asemakaavamuutoksen kartalle on KTY-korttelialueen eteläreunaan VL-alueelle osoitettu hulevesireitti, joka johtaa hulevesiä korttelialueen itäpuolen erityisalueelle (E) osoitetun hulevesialueen (wh), pa. n. 900 m^2, kautta lähivirkistysalueen läpi noin 180 m pituisessa avo-ojassa (wr) Vantaanjokeen.





Myös korttelialueen pohjoisosaan on sieltä johdettavia hulevesiä varten osoitettu hulevesialue (wh). Erityisalueen (E) hulevesialueella käsitellään myös Vaisalan tontin hulevesiä. Uutta pysäköintialuetta reunustavat puista ja pensaista muodostettavat tiheät reunavyöhykkeet toimivat myös hulevesien viivytyspainanteina. Hulevesien käsittelyalueet toimivat hulevesien ja niihin sitoutuneiden kiintoaineiden viivytys- ja laskeutuspainanteina. Niiden viivytys- ja tulvatilavuudet on määritetty siten, että kaavamuutoksen toteutuksen jälkeen alueella muodostuvat hulevesivirtaamat vastaavat luonnontilassa olevaa metsää. Kaavamääräykset edellyttävät, että KTY-korttelialueen ajopihoilta sekä pysäköinti- ja lastausalueilta tulevat valumisvedet on kerättävä ja johdettava alueelta siten, ettei aiheuteta haittaa maaperälle, vesistölle tai pohjavesiesiintymälle. Korttelialueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma, mikä koskee myös rakentamisvaihetta. Tarkemman suunnittelun perusteella voidaan painanteiden pohjalle tarvittaessa rakentaa myös salaojat. Asemakaavamuutos ei aiheuta sellaista kiintoaineksen tms. kulkeutumista Vantaanjokeen, mikä olisi vuollejokisimpukoille haitallista.

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin kohtaa 4.4.2 on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti siten, että siinä käsitellään myös hulevesien hallinnan vaikutuksia Natura-alueeseen.

Osa kaavamuutosalueesta on niukasti pohjavesialueella mutta ei Kaivokselan vedenottamon vesilain mukaisilla suojavyöhykkeillä, kuten Uudenmaan ELY-keskus toteaa. Vaisalan laajennetun tontin eteläreunasta on yli 1 km etäisyys HSY:n Kaivokselan varavedenottamoon. Vaisalan kiinteistölle sekä sen ja Kaivokselan varavedenottamon väliin pohjavesialueelle on toteutettu lukuisia maalämpökaivoja. Vantaan kaupungin ympäristökeskus on rakennus- ja toimenpidelupalausunnoissaan noudattanut ELY-keskuksen ohjeistusta, ettei esimerkiksi maalämpökaivoja sijoiteta 500 metriä lähemmäksi vedenottamoa. Vaisalan kiinteistön uusissa kaavamääräyksissä edellytetään, että maalämpölaitteistoissa saa käyttää vain sellaista ainetta, josta ei aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa ja maalämpöjärjestelmissä käytettävän nesteen haitattomuus on varmistettava. Vaisalan kiinteistöllä käytettävä Altian valmistama maalämpöneste on vettä, josta on 28 paino-% etanolia, 0,8 paino-% metyyli-isobutyyliketonia ja 0,6 paino-% metyylietyyliketonia. Nesteen aineosat ovat biologisesti helposti hajoavia eivätkä sisällä metanolia tai glykolia. Kaupunki katsoo, että pohjavesiin ja maalämpöön liittyvät asemakaavamuutoksen kaavamääräykset eivät aiheuta riskiä pohjavesille eikä maalämpöä ole tarve kieltää Vaisalan kiinteistön osalla, joka sijaitsee pohjavesialueella.

Tarkistukset:
Asemakaavamuutoksen kaavaselostusta on tarkistettu em. vastineessa esitetyllä tavalla.

002328 VAISALA

VANTAANLAAKSO

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.3.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002328. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 11.3.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

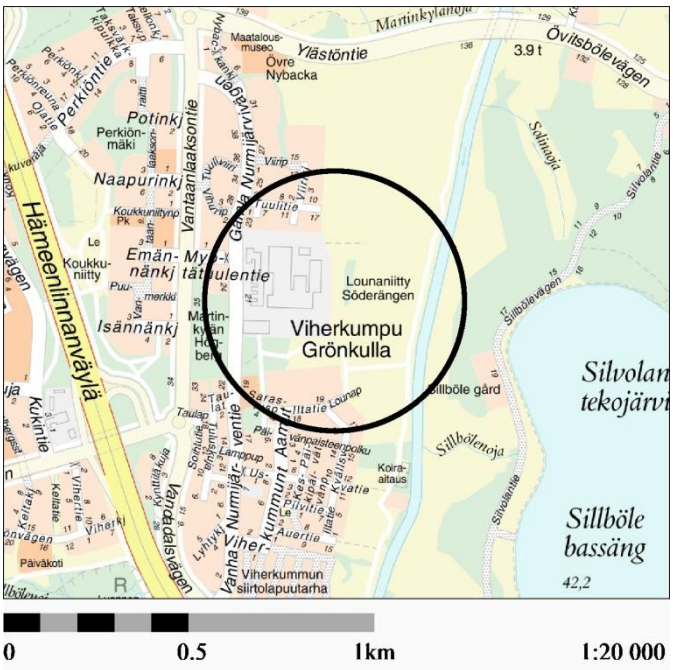
osa korttelia 18060 kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö: Osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan Anturikenttä-nimiseksi erityisalueeksi sekä Vaisala Oyj:n toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeuden määrä kasvaa 15 000 k-m^2.

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

Aluetta rajaa pohjoisessa Tuulitien pientaloasutus ja etelässä asuntoosakeyhtiöt Sarastuspolulla sekä Iltatiellä. Idässä alue rajautuu Vantaanjokeen ja lännessä Vanhaan Nurmijärventiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

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

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2018 sekä kaupunginhallitus 8.1.2018.
- Kaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 24.1.–22.2.2018. Siitä saatiin 2 lausuntoa mutta ei yhtäkään muistutusta. Tarkistettu kaavaehdotus sekä lausuntojen ja muistutusten vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.3.2018. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 15
3.3. Asemakaavan tavoitteet 17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 17
4. Asemakaavan kuvaus 19
4.1 Kaavan rakenne 19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 21
4.3 Aluevaraukset 21
4.4 Kaavan vaikutukset 22
4.5 Ympäristön häiriötekijät 28
4.6 Nimistö 28
5. Asemakaavan toteutus 28
6. Kaavatyöhön osallistuneet 28
7. Asemakaavan seurantalomake 30
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 32

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

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

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

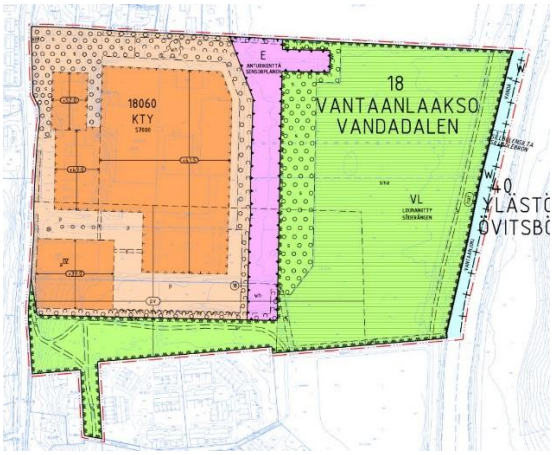
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointiraportti. Vantaan kaupunki 2006, C28:2006, KSY 17/2006.

1. TIIVISTELMÄ

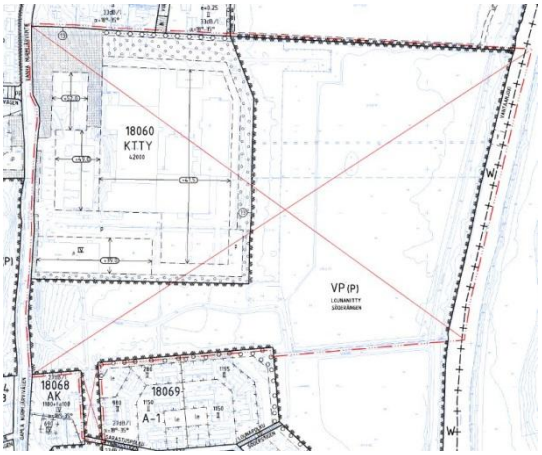
Vaisala Oyj on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että heidän kiinteistöään laajennettaisiin n. 42 m etelään päin lähivirkistysalueelle ja kokonaisrakennusoikeuden määrää lisättäisiin 15 000 km^2. Lounaniityn lähivirkistysalueesta muutetaan 1,03 ha osa Vaisala Oyj:n ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitila-, toimisto-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Laajennusalue tarvitaan kiinteistön pysäköintialueeksi ja poistuvalla osalla lähivirkistysaluetta sijaitseva ulkoilureitin itäinen osuus siirretään etelämmäksi. Pysäköintialueen eteläreunaan on toteutettava melueste. Vaisala Oyj:n tavoitteena on nykyisten toimintaolosuhteiden ja tulevaisuuden kehittämisedellytysten turvaaminen heidän kiinteistöllään. Kiinteistön itäpuolella sijaitseva Vaisala Oyj:lle heidän laitteidensa testauskentäksi vuokrattu osa virkistysalueesta muutetaan erityisalueeksi (E), jonka nimeksi annetaan Anturikenttä (ruots. Sensorplanen).

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

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,3 ha. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 57 000 k-m^2 (KTY) korttelitehokkuudella e=0,7.



Kaavamuutos 002328



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

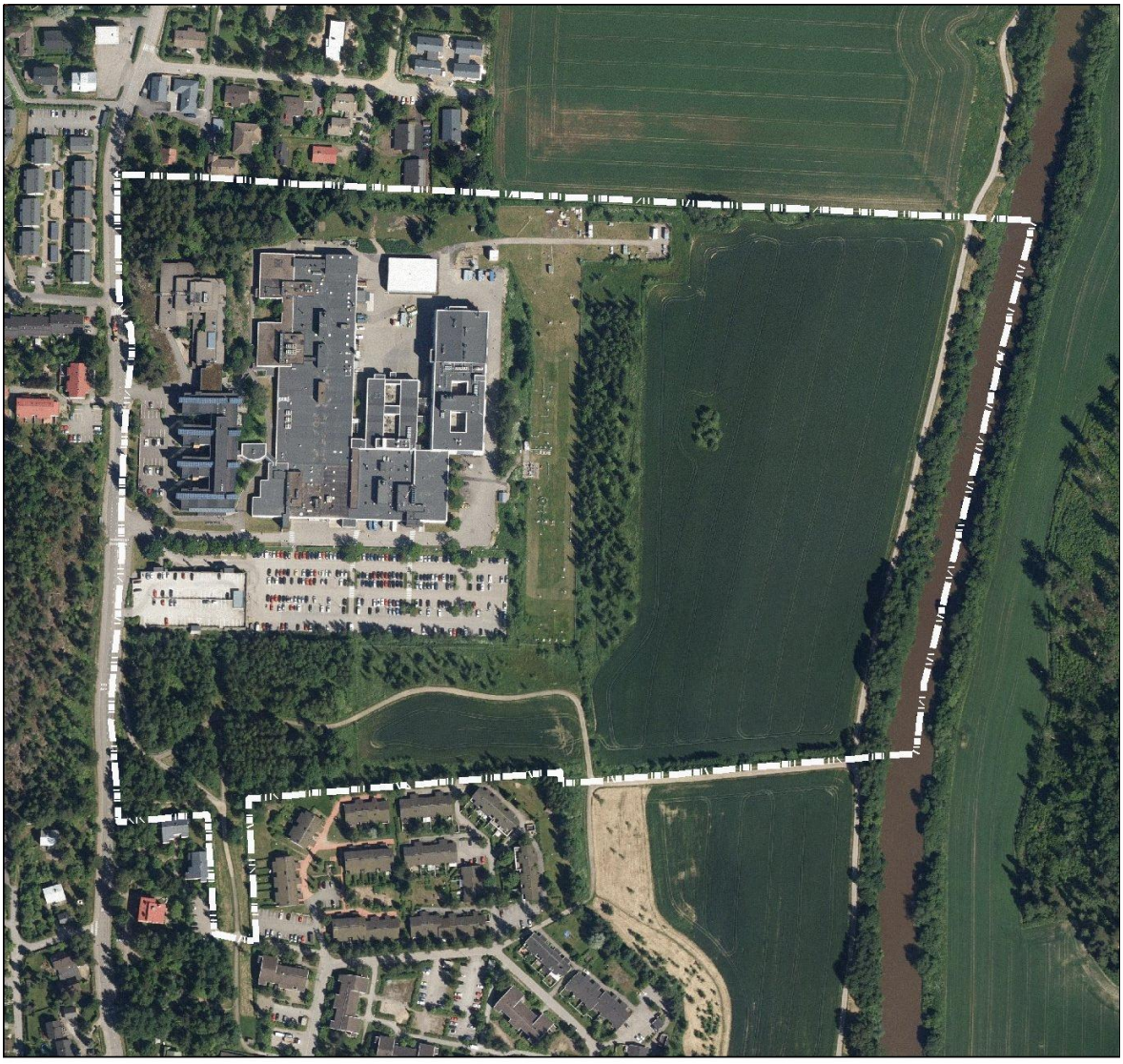
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vaisala Oyj:n kiinteistö sijaitsee asutuksen keskellä Vantaanjoen laakson viljelyaukean länsireunalla noin 300 metriä joesta länteen. Maasto nousee joelta Vanha Nurmijärventien suuntaan ensin loivemmin ja tien reunavyöhykkeellä jyrkemmin. Alue liittyy Vanhan Nurmijärventien välityksellä

Vantaanlaaksontiehen, josta on yhteys mm. Hämeenlinnanväylälle. Kaavamuutosalueen eteläosa on Kaivoksela I - pohjavesialueella mutta ei sen muodostumisalueella.

Yli 65 vuotta alueella toiminut Vaisala työllistää nykyään yli 1 400 henkilöä, joista n. 1 000 Vantaan kiinteistöllä, ja vie tuotannostaan 98 % yli 150 maahan. Vaisalan tontilla on toimisto-, tutkimus-, tuotanto- ja varastotiloja. Rakennukset ovat pääosin noin kymmenen metriä korkeita ja ne on rakennettu useassa eri vaiheessa. Rakennusoikeudesta on käytetty noin 36 000 k-m^2. Tontin eteläosassa on pysäköintilaitos sekä pysäköintialue. Tontin itäpuolella olevalla virkistysalueen niittymäisellä osalla, joka on vuokrattu Vantaan kaupungilta, on erilaisia tutkimuslaitteita.



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

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

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

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

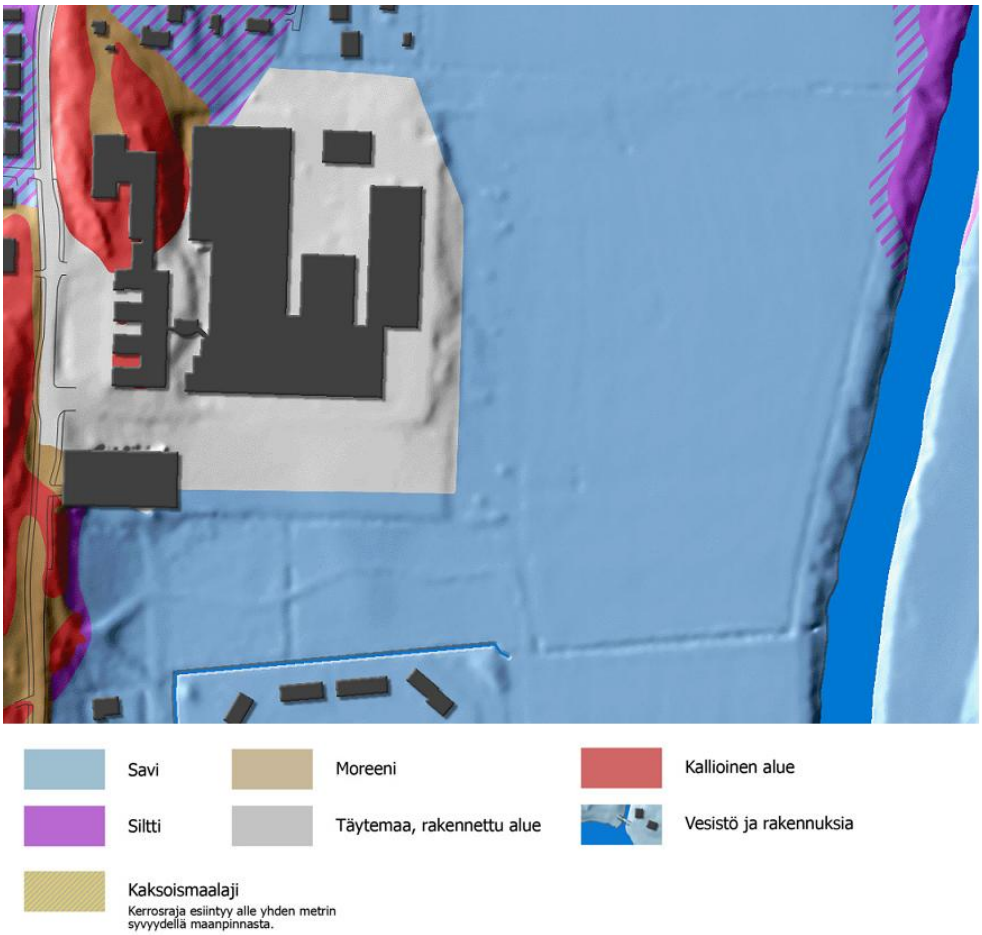
Maaperä

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

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

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevassa pohjaveden havaintoputkessa pohjavedenpinta on vaihdellut tasovälillä +18,2…+20,6 (5.2.1998-7.6.2017). Vaisalan tontille edellisten rakennusvaiheiden aikana asennetuissa havaintoputkissa pohjavedenpinta on ollut noin tasoilla +24,1 (9-13.3.1995) ja +24,3 (6.4.1983). Pysäköintitalon kohdalle asennetussa havaintoputkessa pohjavesi on vaihdellut tasovälillä +25,3…+25,8 (12.1.-22.8.2001). Moreenimäen alueelle asennetussa havaintoputkessa pohjavesi on ollut tasolla +33,2 (17.12.2008).

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



Topografia

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Asuminen

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

Palvelut ja työpaikat

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

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

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

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen tontti on liitetty Tuulitien eteläpuolella kulkevaan vesijohtoon, joka on kytketty Vantaanlaaksontien runkovesijohtoon kaava-alueen länsipuolella. Alue kuuluu Myyrmäen

painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m^3. Painetasot vaihtelevat välillä +82.00 … +96.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti

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

Kaukolämpö

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

Sähköverkko

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

Ympäristöhäiriöt

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

2.1.4 Maanomistus

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

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

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

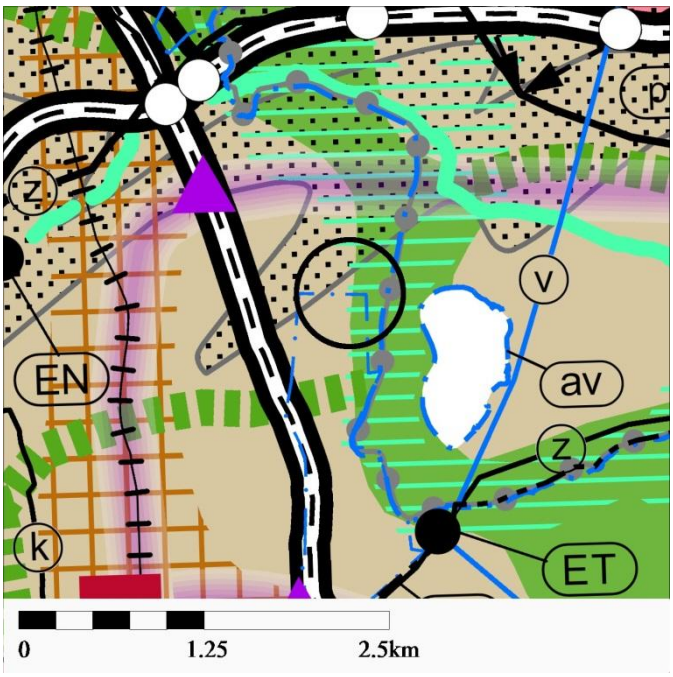
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

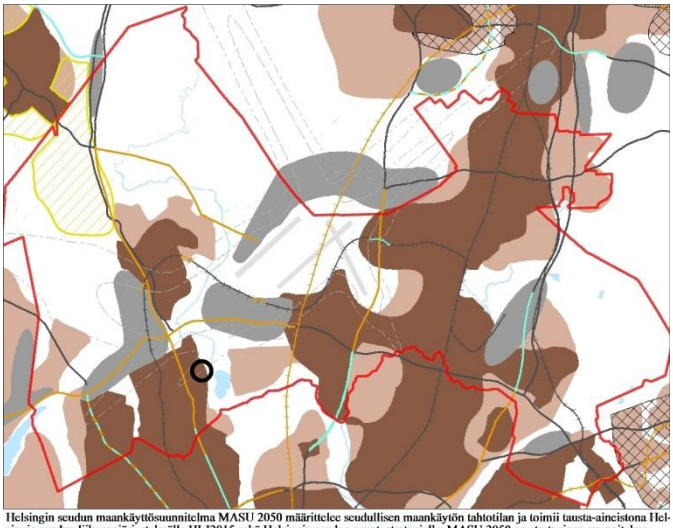


Asemakaavamuutosalue on pääosin taajamatointojen aluetta ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA. Muutosalueen eteläosa sijaitsee ominaisuuksiltaan arvokkaalla tai yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella . Vantaanjoki on vedenhankinnan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

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

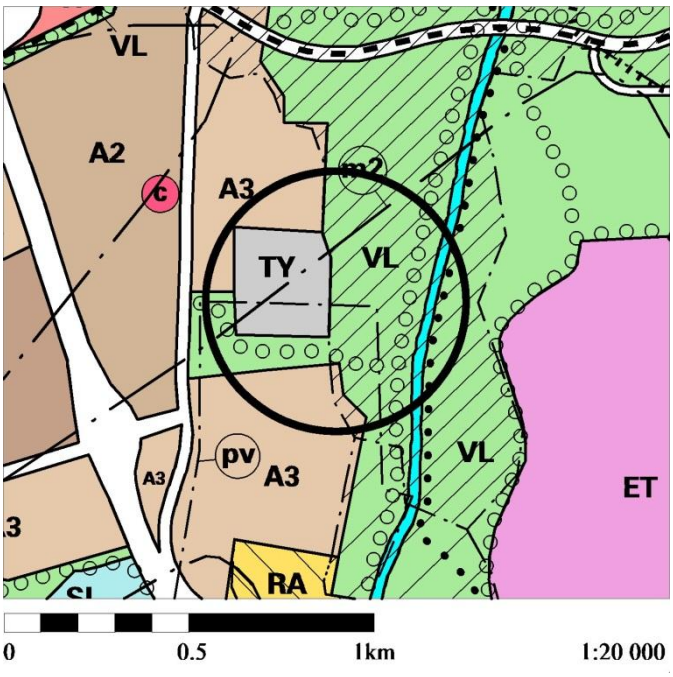
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

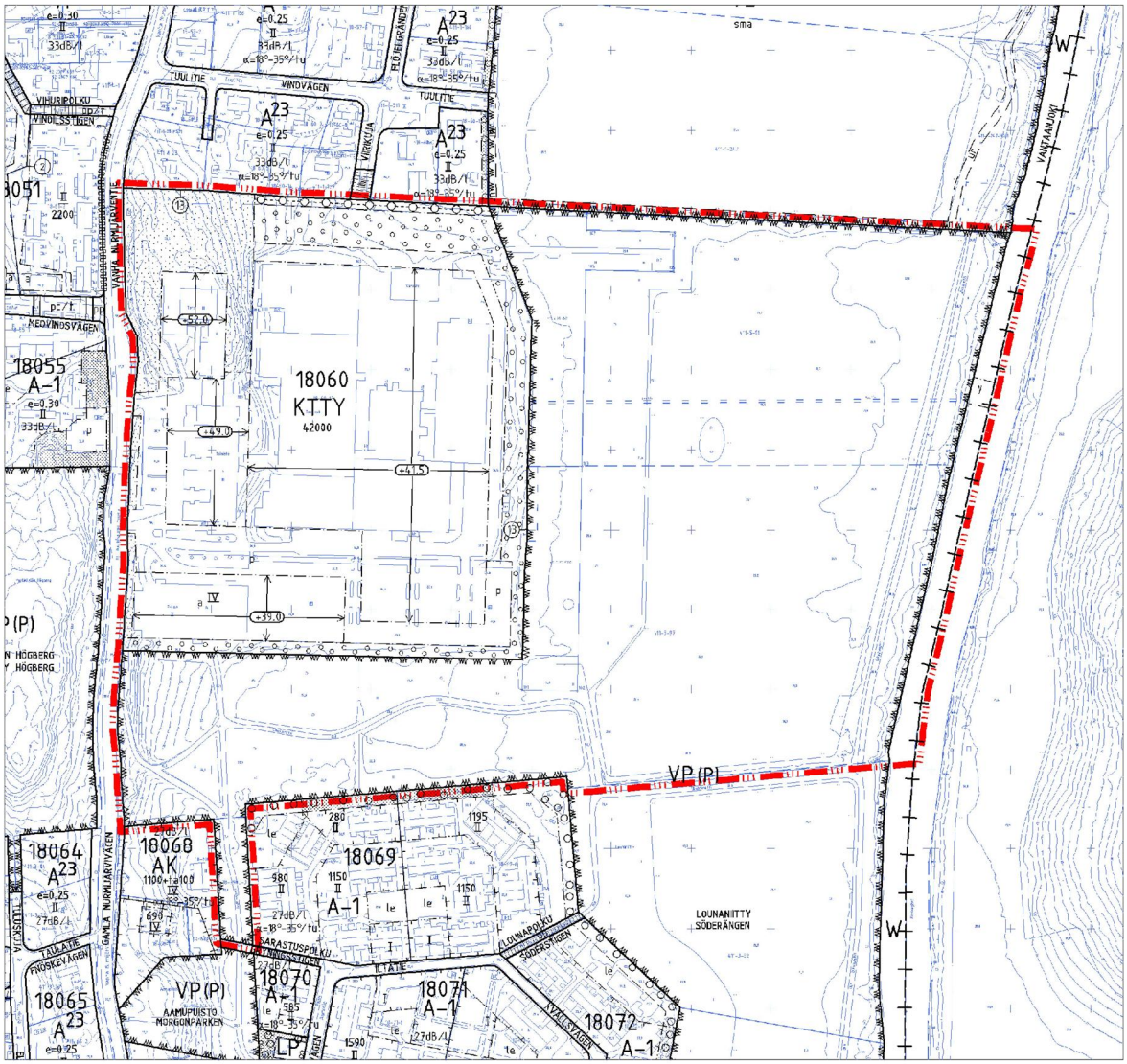
Yleiskaava



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

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

Asemakaava



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Vaisala Oyj:n kortteli 18060 on osoitettu kaupunginvaltuuston 26.3.2001 hyväksymällä asemakaavan muutoksella nro 001671 toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTTY). Kokonaisrakennusoikeutta on yhteensä 42000 k-m^2. Rakennusten sallitut enimmäiskorkeudet ovat korttelin länsireunassa +52.0, +49.0, keski- ja itäosassa +41.5 sekä eteläosassa IV-kerroksista pysäköintilaitosta varten +39.0. Tontilla on myös maantason pysäköimispaikkoja autoille (p). Korttelin luoteisosa on istutettavaa alueen osaa, muille reunoille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Korttelin pohjoisreunassa on alue maanalaisille johdoille.

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

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

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut kaupunginhallituksen 8.1.2018 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 24.1.–22.2.2018 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta sekä HSY:ltä.

Kaavamuutosehdotusta koskevia muistutuksia ei jätetty. Lausuntoja saatiin 1 kpl.

Uudenmaan ELY-keskus: Vantaanjoki sisältyy Natura 2000 –verkostoon. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on syytä käsitellä myös vaikutuksia Natura-alueeseen. Vantaanjokeen vaikutuksia aiheutuu pääasiassa ojien kautta jokeen johdettavien hulevesien mukana kulkeutuvan kiintoaineksen ja epäpuhtauksien kautta. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty mm. hulevesien viivyttämistä alueella ja hulevesijärjestelmän rakentamista ennen muun rakentamisen aloittamista. Näin toimittaessa Natura-alueelle ei todennäköisesti aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Asia on kuitenkin tarpeen avata vaikutusten arvioinnissa. Alue sijaitsee kokonaisuudessaan reilusti riittävän korkealla Vantaanjoen tulvimisen kannalta. Hulevesien kannalta alueen maankäyttö ei ole juuri ole muuttumassa. Eteläisestä viheralueesta rakentamiseen ja paikoitusalueeksi muuttuva osa hieman lisää vettä läpäisemätöntä pinta-alaa. Alueelle ollaan kuitenkin toteuttamassa hulevesien viivytys-/käsittelypainanteita, jollaisia nykytilassa ei ole ja tarkempaa suunnitelmaa edellytetään rakennuslupavaiheessa. Lisääntyvästä hulevesimäärästä huolimatta kokonaisuus on siis paranemassa nykytilaan verrattuna. Osa kaavamuutosalueesta on niukasti pohjavesialueella, mutta ei Kaivokselan vedenottamon vesilain mukaisilla suojavyöhykkeillä. Kaavamääräyksissä on asetettu ehtoja maalämmön hyödyntämisen suhteen. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että maalämpö on syytä kieltää pohjavesialueella.

Erillinen vastine lausunnoille on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.3.2018. Osa kaavamuutosalueesta on niukasti pohjavesialueella mutta ei Kaivokselan vedenottamon vesilain mukaisilla suojavyöhykkeillä, kuten Uudenmaan ELY-keskus toteaa. Vaisalan laajennetun tontin eteläreunasta on yli 1 km etäisyys HSY:n Kaivokselan varavedenottamoon. Vaisalan kiinteistölle sekä sen ja Kaivokselan varavedenottamon väliin pohjavesialueelle on toteutettu lukuisia maalämpökaivoja. Vantaan kaupungin ympäristökeskus on rakennus- ja toimenpidelupalausunnoissaan noudattanut ELY-keskuksen ohjeistusta, ettei esimerkiksi maalämpökaivoja sijoiteta 500 metriä lähemmäksi vedenottamoa. Vaisalan kiinteistön uusissa kaavamääräyksissä edellytetään, että maalämpölaitteistoissa saa käyttää vain sellaista ainetta, josta ei aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa ja maalämpöjärjestelmissä käytettävän nesteen haitattomuus on varmistettava. Kaupunki katsoo, että pohjavesiin ja maalämpöön liittyvät asemakaavamuutoksen kaavamääräykset eivät aiheuta riskiä pohjavesille eikä maalämpöä ole tarve kieltää Vaisalan kiinteistön osalla, joka sijaitsee pohjavesialueella.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin kohtaa 4.4.2 on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti siten, että siinä käsitellään myös hulevesien hallinnan vaikutuksia Natura-alueeseen.

Kaavamerkintä vky (Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.) on korvattu merkinnällä sma (Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.) sekä lisämääräyksellä ”Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta”. Korvaava merkintä ohjaa vky-merkintää paremmin maiseman käsittelyä siten, että sen arvo säilyy. Valtakunnallisesti

merkittävän kulttuuriympäristön aluerajaus ei ole yksiselitteinen ja sijainniltaan tarkka, joten sen osoittaminen tarkalla asemakaavatasolla on ongelmallista.

Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä ne edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

MAL-tavoitteet:

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)
- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

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

3.3.2 Muut tavoitteet

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

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

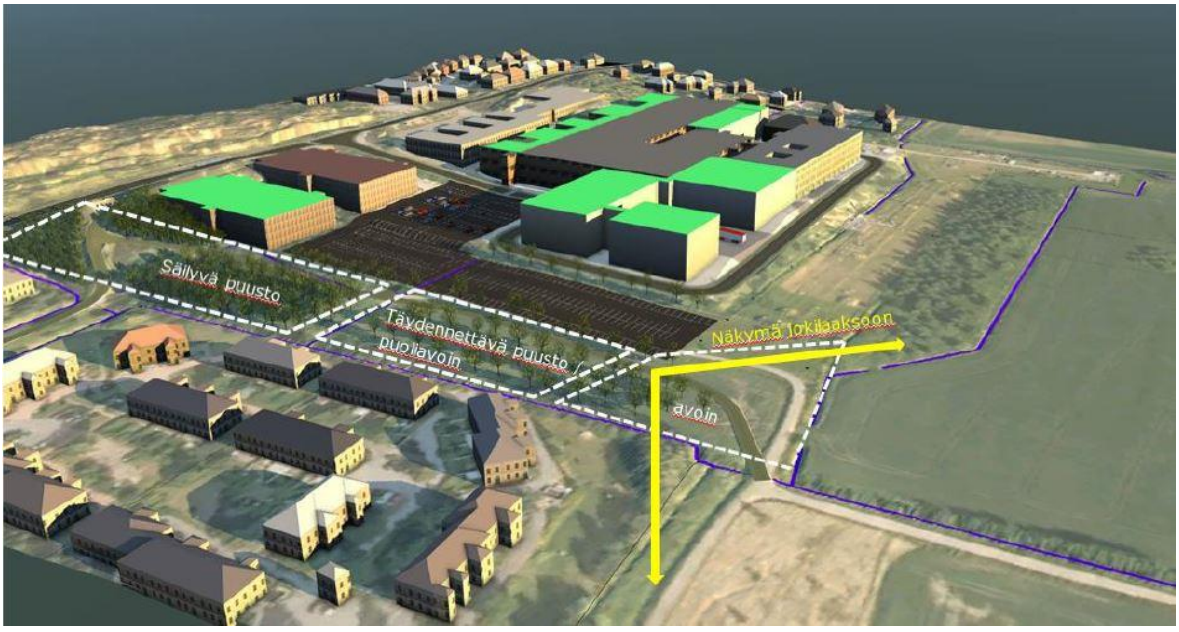
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisuun on vaikuttanut se, että Vaisalan kiinteistön pysäköintiä ympäristöhäiriöineen ei voida sijoittaa tontin pohjoisreunaan siellä olevaa pientaloasutusta vasten eikä laajentaa kiinteistön itäpuolelle nykyiselle laitteiden testauskentälle, joka on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisemaa. Vaisalan tuotekehitystiloista tulee olla näköyhteys testausken-

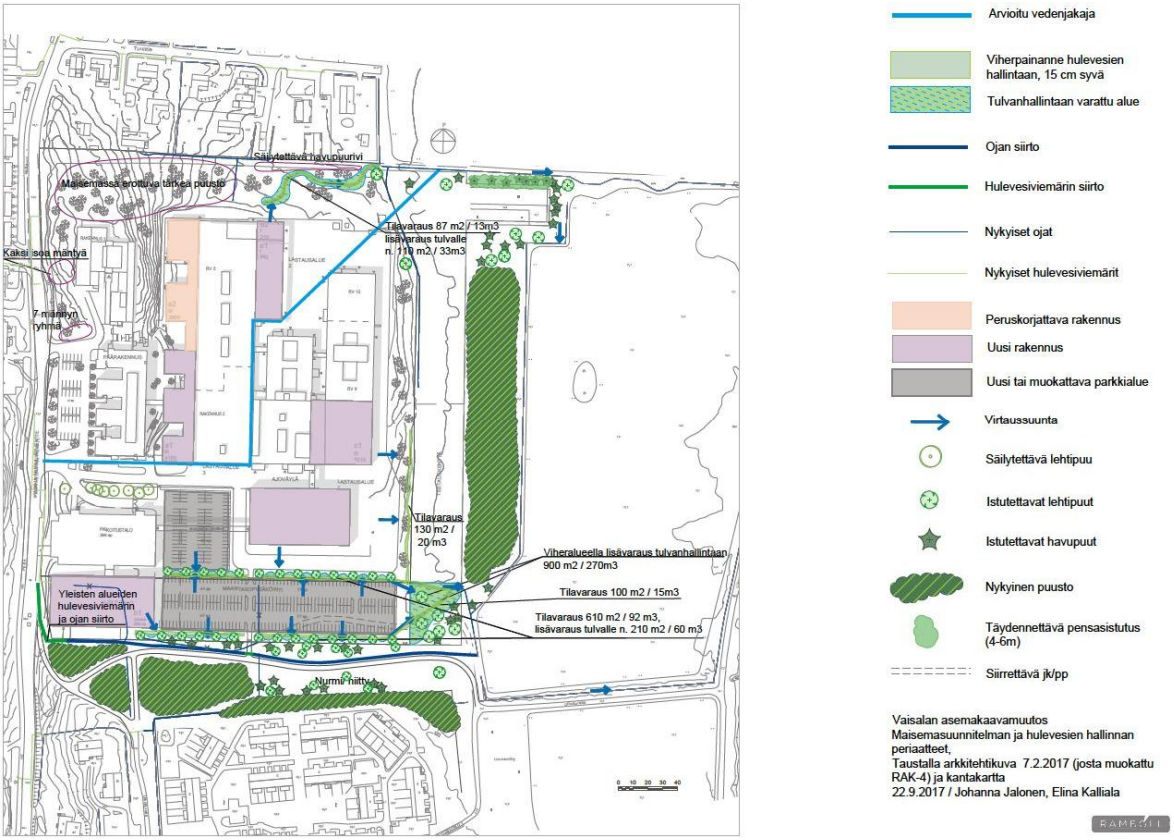
tälle. Nykyisen testauskentän itäpuolelle kasvanut metsikkö kuitenkin tarvitaan estämään Vaisalan rakennusten liiallista näkymistä Vantaanjokilaakson arvokkaaseen maisemaan. Testauskentän siirto metsikön itäpuolelle peltolaaksoon lähivirkistysalueelle poistaisi ko. näköyhteyden sekä supistaisi lähivirkistysaluetta merkittävästi ja testauskenttä laitteineen työntyisi arvokkaaseen maisemaan haitallisesti. Kaavamuutoksen perusteltuna lähtökohtana on Vaisalan kiinteistön laajentaminen sen eteläpuoleiselle lähivirkistysalueen osalle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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



Mallinnos kaakosta, lisärakentaminen osoitettu vihreällä (Ramboll Finland Oy)



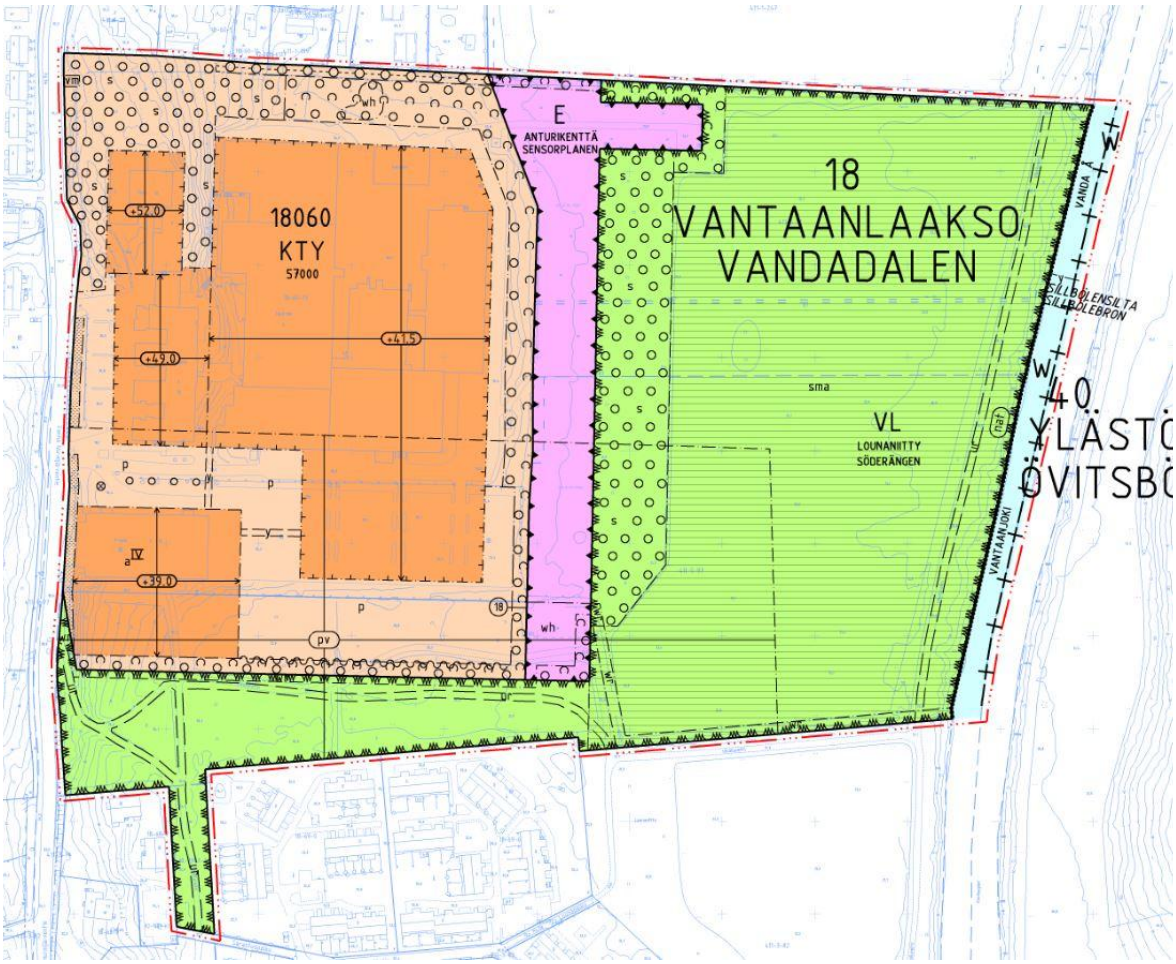
Maisemasuunnitelman ja hulevesien hallinnan periaatteet (Ramboll Finland Oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta (VL) muutetaan kortteliin 18060 muodostettavan laajennettavan tontin 18 ja toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrää lisätään 15 000 k-m^2. Rakennusten korkeutta rajoitetaan ja korttelialueen reunoille osoitetaan istutusvyöhykkeitä, jotta rakennukset istuvat Vantaanjokilaakson arvokkaaseen maisemaan ja ympäröivään asutukseen. Vaisala Oyj keskittää tuotekehitystoiminnot nykyisten rakennusten eteläpuolelle toteutettavaan uudisrakennukseen. Tuotekehitykseltä nykyisistä rakennuksista vapautuvat tilat muutetaan tuotantotiloiksi yms. Pysäköinti on korttelialueen eteläosissa pysäköintilaitoksessa sekä maantasopaikkoina, joiden eteläpuolelle Lounaniityn lähivirkistysaluetta vasten on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. KTY-korttelialueelle ajetaan Vanhan Nurmijärventien nykyisten kahden tonttiliittymän kautta. Korttelialueen eteläosa ja kaavamuutosalueen lounaisosa ovat Kaivoksela I –pohjavesialuetta.

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



4.1.1 Mitoitus

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

Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 42 000 k-m^2 ja se on osoitettu pinta-alaltaan 7,08 ha laajuiselle Vaisalan toimitilarakennusten korttelialueelle (KTTY). Kaavamuutoksen jälkeen toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 57 000 k-m^2 ja pinta-ala 8,11 ha. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoittava laskennallinen tehokkuusluku e= 0,70.

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

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

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

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

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

4.3 ALUEVARAUKSET

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

4.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 18060 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja tontti nro 18. Korttelialueen liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Korttelialueelle (n. 8,11 ha) on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 57 000 k-m^2 kokoisille toimistorakennuksille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille rakennusala, mikä mahdollistaa nykyisten rakennusten kehittämisen ja tarvittavat laajennukset. Rakennusten julkisivupintojen ja vesikattojen leikkauskohdille on määrätty ylimmät korkeusasemat, jotta rakennukset saadaan sovitettua Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan. Rakennusten jne. näkymisen arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee olla mahdollisimman vähäistä, mikä on huomioitava myös ulkoalueiden valaistuksessa. Korttelialue on rakennettava arkkitehtuuriltaan korkeatasoisena.

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

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

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

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

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

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

E, erityisalue

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

Erityisalueen eteläosaan muodostetulla hulevesialueella voidaan käsitellä myös Vaisalan tontin hulevesiä.

Pohjavesialue

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

Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue

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

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Anturikenttä-nimisen erityisalueen itäpuoleinen osa Lounaniityn lähivirkistysalueesta on nähtävilläolon jälkeen merkitty valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueen (vky) sijaan maisemallisista syistä avoimena säilytettäväksi alueen osaksi (sma), joka on osa valtakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta. Tarkistettu kaavamerkintä ohjaa vky-merkintää tarkoituksenmukaisemmin maiseman käsittelyä siten, että sen arvo säilyy. Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluerajaus ei myöskään ole yksiselitteinen ja sijainniltaan tarkka, joten sen osoittaminen tarkalla asemakaavatasolla on ongelmallista.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä kohtalaisesti. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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

Yhdyskuntarakenne

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

Rakentaminen sijoittuu Vanhalta Nurmijärventieltä ja Vantaanjoen peltolaaksoon laskeutuvaan itärinteeseen.

Kaupunkikuva

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

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

Asuminen

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

Palvelut ja työpaikat

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

Taloudelliset vaikutukset

Vaisala Oyj maksaa kiinteistön laajennusalueesta (1,03 ha) ja lisärakennusoikeudesta (15 000 km^2) kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 464 113 euroa.

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

Hankkeen katsotaan olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

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

Virkistys

Vaisalan kiinteistön eteläpuoleisesta virkistysalueesta n. 1,03 ha muutetaan ja liitetään Vaisalan tonttiin. Muutoksen myötä Vaisalan eteläpuoleinen itä-länsisuuntaisen ulkoilureitin itäinen osuus siirtyy ja rakennetaan etelämmäksi ja siten nykyistä lähemmäksi korttelin 18069 asuinrakennuksia. Erityisalueeksi muutettava n. 1,33 ha osa lähivirkistysalueesta on ollut jo pitkään Vaisala Oyj:n vuokraamana laitteiden testauskenttänä eikä siten ole aktiivisessa virkistysaluekäytössä. Muutokset eivät ole merkittäviä Vantaanlaakson virkistysalueiden laajuuden ja virkistysalueverkoston rakenteen ja käytettävyyden kannalta. Vantaanjoen yli kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu ulkoilureittisiltavaraus säilyy kaavamuutoksessa. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen liikenneselvityksen. 100 kerrosneliömetriä tuotantotilaa arvioidaan tuottavan noin 2,5–3,5 kävijää vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman 15 000 kerrosneliön lisärakentamisen myötä Vaisalan tontille tulisi noin 375–525 kävijää vuorokaudessa enemmän ja arviolta 400 henkilöautokäyntiä vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mahdollistaman kokonaisrakennusoikeuden mukaisessa lopputilanteessa meno- ja paluumatkat tuottavat huoltoliikenne huomioiden tontille liikennemäärän, jonka suuruus selvityksen mukaan on yhteensä 876 ajon/vrk.

Liikennelaskentatietojen perusteella voidaan arvioida, että Vaisalan liikenne tulee suuntautumaan melko tasaisesti molempiin suuntiin Vanhalle Nurmijärventielle. Nykytilanteen arkivuorokausiliikenteeseen nähden uuden maankäytön aiheuttama liikenne vastaa noin 23 % kasvua Vanhan Nurmijärventien pohjoispäässä ja noin 18 % kasvua Vanhan Nurmijärventien eteläpäässä. Liikenne-ennusteen mukaan Vanhan Nurmijärventien liikenne kasvaa ilman Vaisalan laajennusta ennustevuoteen 2040 mennessä kadun pohjoisosalla n. 2 100 ajoneuvoon vuorokaudessa, ja eteläosalla n. 2 900 ajoneuvoon vuorokaudessa. Prosentuaalisesti kasvu ennustevuoden tilanteessa vastaa pohjoispäässä noin 10,5 % ja eteläpäässä noin 20,8 % nykytilanteeseen nähden. Tontin liikenne tulee keskittymään klo 6–9 ja klo 14–18 välisille ajanjaksoille, huipputuntien ajoittuessa aamulla klo 8–9 ja illalla klo 16–17. Liikenteen kasvu ei ole kovin merkittävää, eikä siitä aiheudu merkittäviä liikenteellisiä haittoja tai viivytyksiä.

Taulukko 1. Uuden maankäytön arvioidut matkatuotokset huipputunteina (ajon/h).

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

Vaisalan tontilla on nykytilanteessa noin 390 autopaikkaa pysäköintitalossa ja maantasossa pysäköintikentällä noin 380 autopaikkaa. Lisäksi päärakennuksen edustalla on noin 40 pysäköintipaikkaa. Yhteensä pysäköintipaikkoja on nykytilanteessa noin 800 kappaletta. Laajennuksen myötä nykyisen pysäköintitalon eteläpuolelle rakennetaan toinen pysäköintitalo. Tontin eteläosiin sijoittuvaa kenttäpysäköintiä siirretään noin 42 metriä etelään päin muuttamalla osa nykyistä virkistysaluetta pysäköintialueeksi, jonka eteläreunaan on toteutettava vähintään 1,5 m korkea melueste. Lopputilanteessa pysäköintitaloissa on noin 780 autopaikkaa, kenttäpysäköintinä noin 380 ap ja päärakennuksen edustalla noin 40 ap. Yhteensä tontille tulee sijoittumaan noin 1200 autopaikkaa.

Vesihuolto

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin vesihuoltoverkkoihin. Liitospaikat vesijohtoon ja jätevesiviemäriin pysyvät ennallaan tontin koillisnurkalla ja hulevedet johdetaan jatkossakin tontin itäpuolella virtaaviin peltojen rajaojiin.

Vaisala Oyj:n tontin laajentuessa etelämmäksi puistoon, tulee Vanhan Nurmijärventien hulevesiviemärin purkupaikkaa siirtää noin 40 m matkalta ja samalla rakentaa uutta avo-ojaa noin 270 m idän suuntaan puistoon. Hulevesiviemärin ja ojan siirtokustannukset ovat arviolta 41 000 €. Kaavamuutoksen maankäyttösopimuksessa edellytetään, että Vaisala vastaa kaikesta em. kunnallistekniikan toteuttamiseen liittyvän suunnittelun ja rakentamisen kustannuksista ja toteuttaa em. kunnallistekniikan kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti kaupungin valvonnassa. Em. kunnallistekniikka luovutetaan kaupungin kuntatekniikan keskukselle ja HSY:lle erillisessä katselmustoimituksessa, kun työ valmistuu.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma tontin niille osille, joissa muutoksia tehdään. Ennallaan pysyvillä tontin osilla voidaan hyödyntää nykyistä kuivatusjärjestelmää. Niiltä osin kuin tonttia muokataan, tulee hulevesiä viivyttää ennen niiden johtamista ympäröiviin ojiin. Hulevesien hallinnan tavoitteena on imitoida luonnontilaista tilannetta eli pyrkimyksenä on että tontin muokatuilta osilta poistuisi maksimissaan saman suuruinen virtaama kuin sieltä luonnontilassakin poistuisi ja virtaaman erotus viivytettäisiin tontilla.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä on huomioitu tarvittavina asuinhuoneiden sekä toimistotilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen sekä meluselvityksen. Vaisalan laajennuksen myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi. Keskivuorokausiliikenteen määrät jäävät v. 2040 ennustetilanteessa noin 3000 ajoneuvon vuorokausitasolle, jolloin asumisen suositusetäisyys Vanhasta Nurmijärventiestä on 10 metriä. Varsinaista minimietäisyyttä rakentamiselle ei määritellä näin pienillä liikennemäärillä.

Vaisalan laajennuksen lisäys liikennemääriin tuottaa noin 1 – 2 dB lisäyksen katuverkon nykyliikenteen aiheuttaman melun keskiäänitasoon. Vaisalan tuotantolaitoksen eteläpuolella olevien asuintalojen kohdalla päiväajan melutason muutos on ennustevuoden 2040 tilanteessa 2 - 3 dB. Tällai-

nen kasvu on yleisesti hyväksytyn käsityksen mukaan pääsääntöisesti korvakuulolla havaittavissa. Melutaso ei kuitenkaan nouse Valtioneuvoston melulle asettamien ohjearvojen yli, eikä siten sen osalta aiheuta melusuojaustarvetta. Vaisalan laajennuksen eteläpuolella olevalla virkistysalueella sekä päiväajan (55 dB) että yöajan (50 dB) ohjearvot alittuvat myös silloin kun Vaisalan tontin liikenne otetaan huomioon. Todelliseen melutilanteeseen alueella vaikuttavat myös muut melulähteet, kuten Hämeenlinnanväylä ja lentokoneiden melu.

Vaikka melun ohjearvot eivät ylity Vaisalan eteläpuolisilla asuinkiinteistöillä, on kaavamuutoksessa päädytty edellyttämään vähintään 1,5 m korkean meluesteen toteuttamista Vaisalan uuden pysäköintialueen eteläreunaan. Meluselvityksen melumallinnosten perusteella se rajoittaa Vaisalan laajennuksesta tontin eteläpuoleisille asuinkiinteistöille aiheutuvan melutason muutoksen nousun jäämään alle 2 dB, minkä yleisen käsityksen mukaan katsotaan olevan raja muutoksen korvin havaittavuudelle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaisala Oyj:n kiinteistön laajennuksen alle jäävän virkistysalueen osan nykyinen metsikkö hävitetään. Em. alueella ei ole arvokkaiksi luokiteltuja luontokohteita. Pääasiassa kiinteistöä lisärakennetaan jo rakennetuille osille tonttia. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä läpäisemättömän pinnan määrä tulee lisääntymään, kun osa puistoalueesta muutetaan pysäköintikäyttöön. Uuden rakentamisen yhteydessä hulevesien hallintaan panostetaan kuitenkin nykyistä enemmän. Tavoitteena on, ettei virtaamien suuruus alueelta kasvaisi. Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten erillisen hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman.

Vantaanjoki on kaavamuutosalueella osa Natura 2000 verkkoa ja suojeluperusteena on vuollejokisimpukka. Vuollejokisimpukka elää virtaavissa vesissä sora- ja hiekkapohjilla tai ohuen savikerroksen peittämällä pohjalla hyvinkin erikokoisissa joissa. Vantaanjoesta tehdyn tutkimuksen (Valovirta 2008) mukaan alajuoksun viimeiset 20 km ovat koko vuollejokisimpukkapopulaatio kannalta merkittävimmät. Vuollejokisimpukan menestymisen uhkatekijöitä paikallisesti ovat veden laatu ja kiintoaineksen kulkeutuminen jokeen hulevesien myötä. Huuhtoutunut kiintoaines saattaa peittää joen pohjaa ja muuttaa vuollejokisimpukan käyttämät habitaatit elinkelvottomiksi. Kiintoaineksen määrä vaihtelee erityisesti tulvatilanteiden ja sateiden mukaisesti. Jokivarren rantakaistat ovat paikoin kapeat tai olemattomat, jolloin humuksen huuhtoutuminen pelloilta on keväällä voimakasta.

Vaisalan KTY-korttelialue ja sen hulevesien hallinnan alueet eivät sijaitse Vantaanjoen tulva-alueella. KTY-korttelialueen eteläreunaan VL-alueelle on osoitettu hulevesireitti, joka johtaa hulevesiä korttelialueen itäpuolen erityisalueelle (E) osoitetun hulevesialueen wh (pa. n. 900 m^2) kautta lähivirkistysalueen läpi noin 180 m pituisessa avo-ojassa Vantaanjokeen. Myös korttelialueen pohjoisosaan on sieltä johdettavia hulevesiä varten osoitettu hulevesialue wh. Erityisalueelle (E) osoitetulla hulevesialueella käsitellään myös Vaisalan tontin hulevesiä. Uutta pysäköintialuetta reunustavat puista ja pensaista muodostettavat tiheät reunavyöhykkeet toimivat myös hulevesien viivytyspainanteina. Hulevesialueet toimivat hulevesien ja kiintoaineiden viivytys- ja laskeutuspainanteina. Niiden viivytys- ja tulvatilavuudet on määritetty siten, että kaavamuutoksen toteutuksen jälkeen alueella muodostuvat hulevesivirtaamat vastaavat luonnontilassa olevaa metsää. Kaavamääräykset edellyttävät, että KTY-korttelialueen ajopihoilta sekä pysäköinti- ja lastausalueilta tulevat valumisvedet on kerättävä ja johdettava alueelta siten, ettei aiheuteta haittaa maaperälle, vesistölle tai pohjavesiesiintymälle. Korttelialueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään ja rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma, mikä koskee myös rakentamisvaihetta. Tarkemman suunnittelun perusteella voi-

daan painanteiden pohjalle tarvittaessa rakentaa myös salaojat. Asemakaavamuutos ei aiheuta sellaista kiintoaineksen tms. kulkeutumista Vantaanjokeen, mikä olisi vuollejokisimpukoille haitallista.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uudet rakennukset ovat kuitenkin energiataloudellisempia kuin vanhat. Kaavamuutos mahdollistaa maalämmön hyödyntämisen Vaisala Oyj:n kiinteistöllä. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Alueen lisärakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen sekä tonttiliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on 4.9.2017 hyväksynyt erityisalueelle nimen ”Anturikenttä” *(ruots. Sensorplanen)*. Vantaanjoen ylittävän siltavarauksen nimi on Sillbölensilta *(ruots. Sillbölebron)*.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vaisala Oyj:	Jouni Parhankangas	
	Ari Meskanen	
Ramboll Finland Oy:	Johanna Jalonen	
	Kai Jussila	
	Elina Kalliala	
	Elise Lohman	
	Janne Ristolainen	
	Arttu Ruhanen	
	Pekka Väinölä	
Ark.toimisto Hannu Jaakkola Oy:	Hannu Jaakkola	
	Kai Rajakaltio	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri

Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Saara Juopperi	ympäristötarkastaja
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä maaliskuuta 2018.

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	14.09.2017
Kaavan nimi	002328 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.03.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002328
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,2754	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	19,2754

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

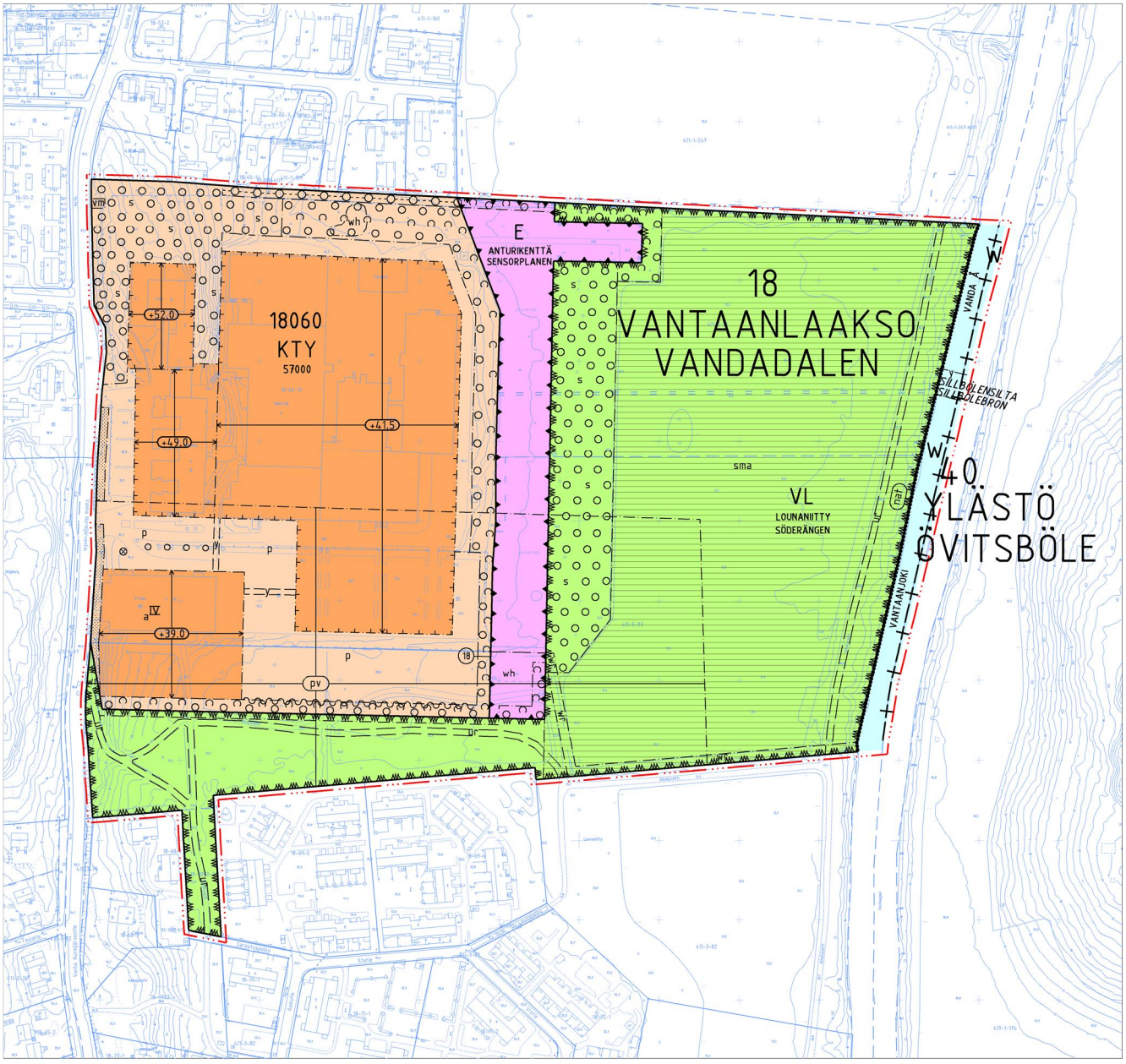
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**19,2754**	**100,0**	**57000**	**0,30**	**0,0000**	**15000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,1140	42,1	57000	0,70	1,0342	15000
T yhteensä						
V yhteensä	9,3026	48,3	0		-2,3626	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3284	6,9	0		1,3284	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5304	2,8	0		0,0000	0

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

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

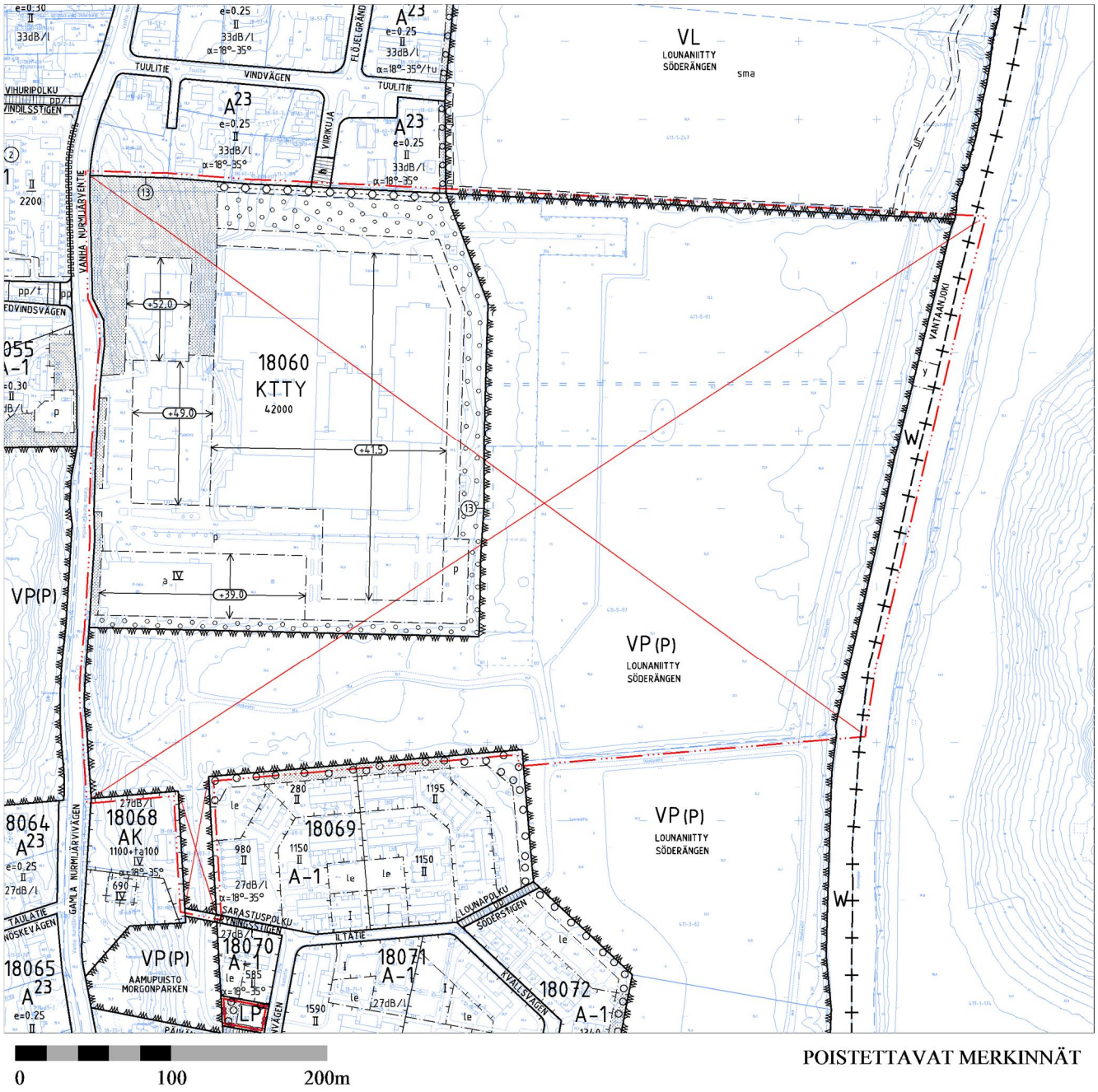
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**19,2754**	**100,0**	**57000**	**0,30**	**0,0000**	**15000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	8,1140	42,1	57000	0,70	1,0342	15000
KTY	8,1140	100,0	57000	0,70	8,1140	57000
KTTY	0,0000		0		-7,0798	-42000
T yhteensä						
V yhteensä	9,3026	48,3	0		-2,3626	0
VP	0,0000		0		-11,6652	0
VL	9,3026	100,0	0		9,3026	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	1,3284	6,9	0		1,3284	0
E	1,3284	100,0	0		1,3284	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5304	2,8	0		0,0000	0
W	0,5304	100,0	0		0,0000	0



0 100 200m

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002328	19.3.2018	685493

Vantaan kaupunki

VAISALA

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso
Osa korttelia 18060 sekä virkistys-, erityis- ja vesialueet.

Kaupunginosa 40, Ylästö
Vesialuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 18060.

1:2000

Vanda stad

VAISALA

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 18, Vandadalen
Del av kvarteret 18060 samt rekreations-, special- och vattenområdena.

Stadsdel 40, Övitsböle
Vattenområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 18060.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KTY **Toimitilarakennusten korttelialue.**

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

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Tontille saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa auton säilyttämiseen tarkoitettuja tiloja.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusaseman yläpuolelle saadaan sallitun rakennusoiden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, kuten hissi- ja iv- konehuoneen.

Kortteliin saa sijoittaa maanalaisia tiloja rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle. Maanalaiset tilat voivat olla myös työtiloja. Työtilojen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ilmanvaihdon riittävyyteen, uloskäytävien turvallisuuteen, valaistukseen, työtilan viihtyvyyteen sekä työturvallisuuslainsäädäntöön.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen.

Rakennusten julkisivuissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja.

Korttelialueen rakennusten, rakennelmien jne. näkymisen Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen tulee olla mahdollisimman vähäistä, mikä on huomioitava myös ulkoalueiden valaistuksessa. Korttelialueelle on lähivirkistysalueita vasten istutettava puita ja pensaita näkösuojaksi.

Korttelialueelle tulee istuttaa kasvillisuusvyöhykkeitä alueenosille, jotka eivät ole muun toiminnan kannalta välttämättömiä.

Julkisivuun, jonka kohtisuora etäisyys autopaikasta on pienempi kuin 15 metriä, ei saa sijoittaa asuinhuoneen ikkunoita, ellei asuntojen lattiataso ole vähintään yhden metrin autopaikkojen tasoa ylempänä.

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

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Uutta pysäköintialuetta vasten sen eteläpuolelle on toteutettava melueste. Meluesteen tulee olla rakenteeltaan tiivis eikä esteen alareunan ja maanpinnan välissä saa olla rakoa. Meluesteen yläreunan on oltava vähintään 1,5 metriä korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla.

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

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

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

På området får byggas bostäder som är nödvändiga för fastighetens skötsel.

På tomten får utöver byggnadsrätten byggas ett biltak eller ett bilgarage.

Ovanför byggnadens fasadytas och vattentakets skärningspunkt får utöver den tillåtna byggnadsrätten byggas tekniska utrymmen, såsom hiss- och vs-maskinrum.

I kvarteret får utöver byggnadsrätten underjordiska utrymmen placeras på byggnadsytan. De underjordiska utrymmena får även vara arbetsrum. Vid planeringen av arbetsrummen skall särskilt läggas vikt vid tillräcklig ventilation, trygga utgångar, belysning, arbetrummets trivsel och arbetarskyddslagstiftningen.

Kvartersområdet skall byggas med iakttagande av ett byggnadssätt och en arkitektur av hög klass.

Byggnadernas fasader skall beklås med högklassig material.

Kvartersområdets byggnader, konstruktioner osv. ska synas så lite som möjligt mot Vanda ådals landskapsområde av nationellt värde, vilket också ska beaktas i utomhusområdenas belysning. I kvartersområdet ska träd och buskar planteras mot närrekreationsområdena som skydd mot insyn.

På kvartersområdet ska planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.

I mindre än 15 meter vinkelrätt från bilplats belägen fasad får inte placeras till bostadsrum hörande fönster, såvida inte bostädernas golvplan ligger minst en meter högre än bilplatsnivån.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 32 dB.

I bostäder ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

Mot det nya parkeringsområdet ska ett bullerhinder förverkligas. Bullerhindret ska ha en tät konstruktion och det får inte finnas någon glipa mellan bullerhindrets nedre kant och markytan. Bullerhindrets översida ska ligga minst 1,5 meter över markytans nivå i kvartersområdet.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua. Pohjavedelle vaarallisten aineiden varastointi ja käsittely on järjestettävä ympäristöä vaarantamatta. Ajopihoilta sekä pysäköinti- ja laustausalueilta tulevat valumisvedet on kerättävä ja johdettava alueelta siten, ettei aiheuteta haittaa maaperälle, vesistölle tai pohjavesiesiintymälle.

Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä. Maalämpölaitteistossa saa käyttää vain sellaista ainetta, josta ei aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Suunniteltaessa maalämmön käyttöä kiinteistön lämmitysmuotona on varmistuttava käytettävän nesteen haitattomuudesta.

Vanhan Nurmijärventien luiskat saavat ulottua korttelialueelle.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 ap / 50 k-m²
	1 pp / 80 k-m²
Tuotantotilat	1 ap / 100 k-m²
	1 pp / 240 k-m²
Varastot	1 ap / 150 k-m²
	1 pp / 240 k-m²
Asunnot	2 ap / asunto
	1 pp / 30 k-m²

Verksamheten på området får inte äventyra grundvattnets kvalitet. Lagring och behandling av för grundvattnet farliga ämnen måste ordnas utan risker för miljön. Avrinningsvattnet från fordonsgårdarna och parkerings- och lastningsområdena skall samlas in och ledas från området så att jordmånen, vattendragen eller grundvattnet inte skadas.

Jordvärme kan utnyttjas på tomten. I jordvärmeanläggningarna får endast användas sådant material som inte riskerar grundvattnets kvalitet. När användningen av jordvärme planeras vid uppvärmningen av fastigheten måste man försäkra sig om att den vätska som används är oskadlig.

Gamla Nurmijärvivägens gatuslänter får sträcka sig in på kvartersområdet.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Kontor	1 bp / 50 m²-vy
	1 cp / 80 m²-vy
Produktionslokaler	1 bp / 100 m²-vy
	1 cp / 240 m²-vy
Lager	1 bp / 150 m²-vy
	1 cp / 240 m²-vy
Bostäder	2 bp / bostad
	1 cp / 30 m²-vy

Erityisalue.

Alueelle saa sijoittaa sääolosuhteiden tms. mittaamiseen tarkoitettuja teknisiä laitteita ja niiden testauskentän.

Specialområde.

I området är det tillåtet att placera tekniska anordningar avsedda för mätning av väderleksförhållanden e.dyl. och ett fält för testning av anordningarna.

Alue on suunniteltava ja toteutettava siten, että se sopeutuu osaksi valtakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta.

Området ska planeras och anläggas så att det passar in som en del av det nationellt värdefulla landskapsområdet i Vanda ådal.

Alueen saa aidata.

Området får ingärdas.

Mikäli alueen käyttö erityisalueena päättyy, sitä voidaan käyttää lähivirkistysalueena.

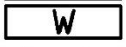
Om området upphör att användas som specialområde kan det användas som närrekreationsområde.

Hulevesialueella saa käsitellä myös korttelin 18060 tontin 18 hulevesiä.

I dagvattenområdet får också dagvatten hanteras från tomt 18 i kvarteret 18060.

Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Vesialue.

Vattenområde.

Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

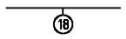
Gräns för delområde.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

18

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

VAN

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

18060

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

ANTURIKENTTÄ

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

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

SILLBÖLENSILTA

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

57000

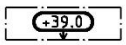
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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

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

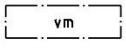


Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

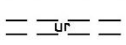


Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

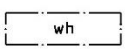
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.



Ohjeellinen ulkoilureitti.
Yhteystarve on sitova.

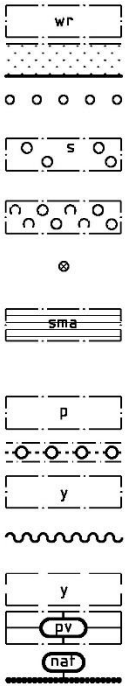
Riktgivande friluftsled.
Behovet av förbindelsen är bindande.



Hulevesialue.

Dagvattenområde.

3 / 3



Hulevesireitti.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta.

Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ylitys.

Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.

Ohjeellinen ylitys.

Tärkeä pohjavesialue.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

TONTTIJAKO

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

Dagvattenled.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
Området är en del av det nationellt värdefulla landskapsområdet i Vanda ådal.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Övergång.

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.

Riktgivande övergång.

Viktigt grundvattensområde.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

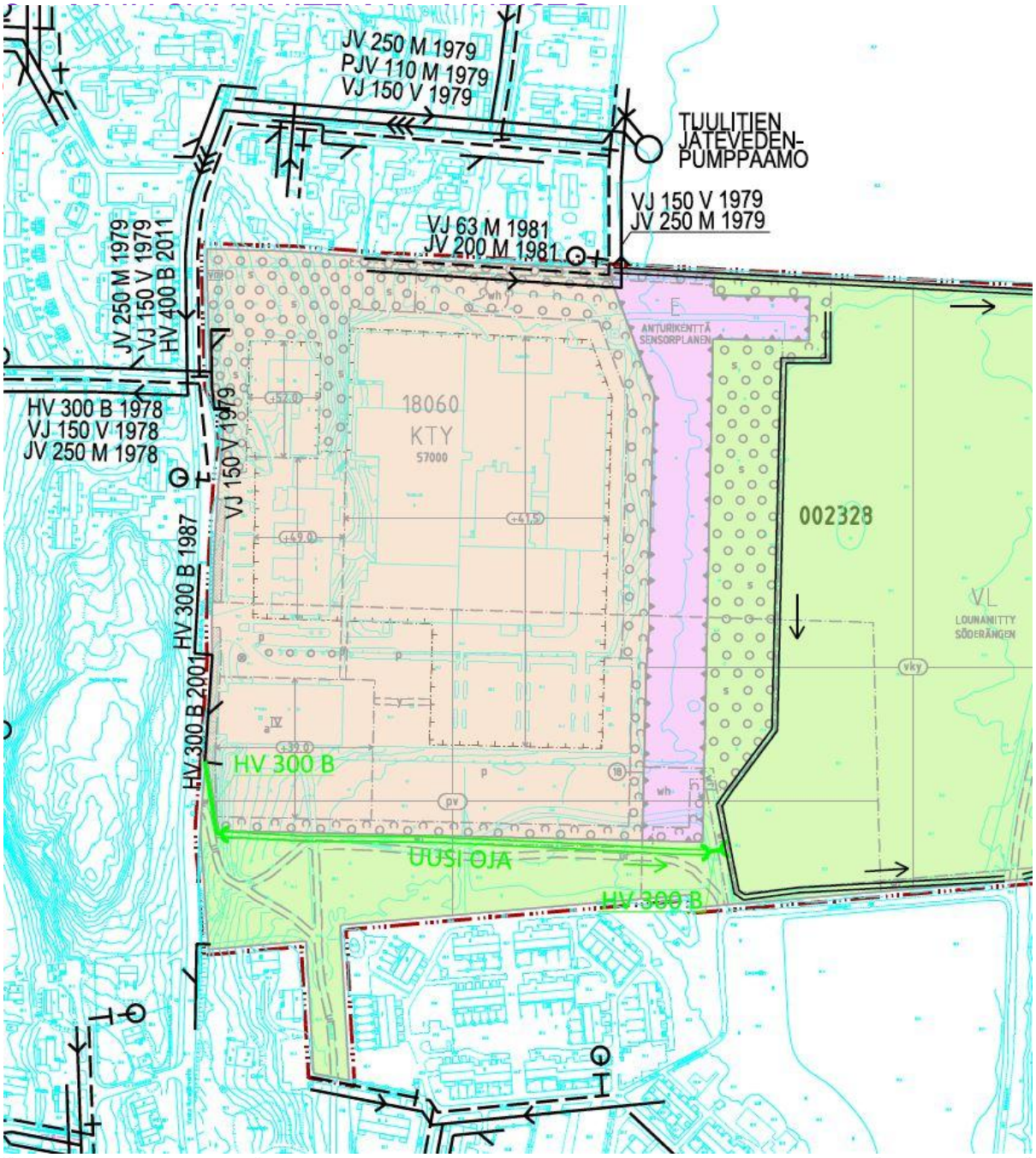
Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright Elina Kettunen tulosteen laatija 19.9.2017 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002328 Vaisala 0 60 300 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä

10 § **Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 / TLA**

VD/8955/10.02.04.01/2016
TLA/TKA/JKÖ/MKU/ET

Koukkuniityn puiston kaakkoisosa muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi enintään 2 800 k-m^2 kokoista päivittäistavarakaupan myymälää varten.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 18023 sekä katualuetta kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoa kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Tonttijako koskee korttelia 18023 kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Alue sijaitsee Vantaanlaaksontie 34 alueella Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien liittymän itäreunassa Koukkuniitty -nimisen puiston kaakkoisosassa.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavamuutosehdotuksen tausta-aineistojen valmisteluun ovat osallistuneet Lidl Suomi Ky sekä heidän konsultteinaan Ramboll Finland Oy ja Innovarch Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), jonka pohjoispuolella sijaitsee lähipalvelujen keskus (c). Kaavamuutosalueen pohjoisosa on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 2 (m2). Vantaanlaaksontie ja Martinlaaksontie ovat pääkatuja.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutosalue, jolle kohdistuu tieliikennemelua 60-70 dB, on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 -aineiston mukaan kaupan palveluverkon kannalta sopiva päivittäistavarakaupan paikka. Vantaan kaupungin tavoitteena on monipuolistaa kaupan rakennetta ja lisätä kaupan toimijoiden määrää asemakaavoittamalla hyvin yhdyskuntarakenteeseen sijoittuvia uusia kaupan tontteja sitä varten. Uutta kaupan tonttia reunustavat Martinlaaksontie ja Vantaanlaaksontie ovat joukkoliikenteen hyvän palvelutason väyliä. Asemakaavoituksen käynnistyttyä kaupunki on 18.5. – 13.6.2017 hakenut julkisesti päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle tontille Länsi-Vantaalla (Vapaalantie 4 sekä Vantaanlaaksontie 34). Tonttihakuun pystyivät osallistumaan kaikki halukkaat päivittäistavarakaupan toimijat. Määräaikaan mennessä saapuneista neljästä hakemuksesta on kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 myöntänyt kokonaisarvion perusteella parhaaksi osoittautuneelle Lidl Suomi Ky:lle suunnitteluvarauksen Vantaanlaaksontie 34 tontille. Tarkoitus on, että Lidl ostaa tontin kaupungilta asemakaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä.
Vantaanlaaksontie 34 kohdalla sijaitsevasta puistosta muutetaan noin 0,96 ha osa tontiksi 2 800 k-m^2 kokoista liikerakennusta varten. Tontin pohjoisreunaan on toteutettava vähintään 2 m korkea melueste.

Tontin ja sen eteläpuolella olevan Martinlaaksontien väliin puiston alueelle toteutetun kevyen liikenteen väylän alue liitetään Martinlaaksontien katualueen osaksi.
Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 18023 tontti 1.
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,97 ha.
Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 800 k-m^2 (KL) korttelitehokkuudella e=0,29.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 5.4.2017. Kaavamuutostyö on liitetty kaupunkisuunnittelun kevään 2017 työohjelmaan.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomat -lehdessä 8.4.2017 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä 15 mielipidettä ja viranomaiskannanottoa. Lähialueen asukkaiden mielipiteissä (19 allekirjoittanutta), yhtä lukuunottamatta, vastustetaan asemakaavamuutosta. Mielipiteiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa. Asukastilaisuuksia on järjestetty 26.4.2017 ja 16.1.2018.

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden työpaikkatontin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päiväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002320 sekä tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2018
- Hulevesisuunnitelma 15.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Liikenteelliset tarkastelut 5.3.2018, Ramboll Finland Oy
- Meluselvitys 5.3.2018, Ramboll Finland Oy

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002320
VANTAANLAAKSONTIE 34
VANTAANLAAKSO

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.3.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002320. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 8.4.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 18023 sekä katualueet kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso (kumoutuvan asemakaavan puistoa).

Tonttijako:

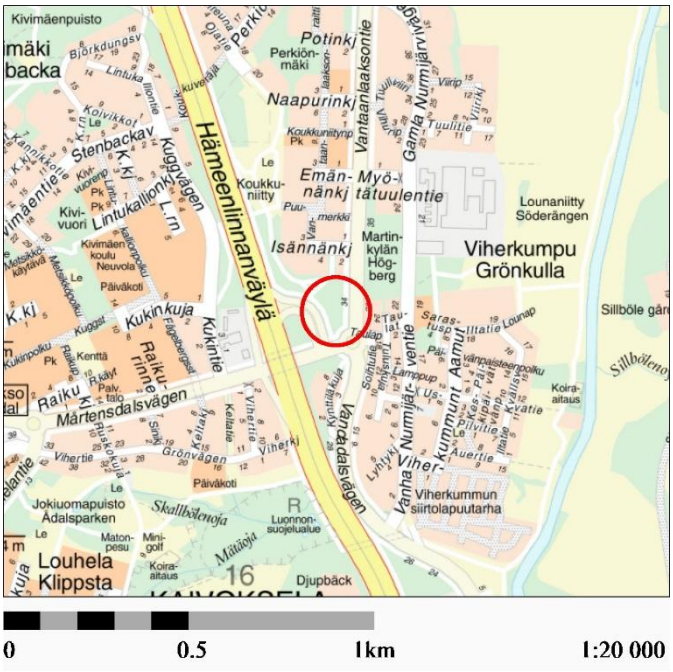
kortteli 18023 kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

Kaavamuutoksen keskeinen sisältö: Koukkuniityn puiston kaakkoisosa muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi rakennusoikeudeltaan enintään 2 800 k-m^2 kokoista päivittäistavarakaupan myymälää varten.

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanlaakson kaupunginosassa Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien liittymän itäreunassa Koukkuniitty-nimisen puistoalueen kaakkoisosassa.

Aluetta rajaa pohjoisessa Koukkuniitty, idässä Vantaanlaaksontie, etelässä Martinlaaksontie ja lännessä Hämeenlinnanväylä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 12.10.2016. Kaavamuutos liitettiin työohjelmaan numerolla 002320 (KALA 16.1.2017).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 5.4.2017. Siihen liittyvät mielipiteet pyydettiin 19.5.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta. Kaavoitus ilmoitettiin Vantaan Sanomat -lehdessä vireille 8.4.2017.
- Hankkeesta järjestettiin 26.4.2017 tutustumiskäynti maastossa, johon osallistui 7 asukasta.

- Julkinen haku kaupan toimijoille tontista 18.5. – 13.6.2017. Suunnitteluvaraus Lidl Suomi Ky:lle (KALA 21.8.2017).
- Asukastilaisuuteen Kivimäen koululla 16.1.2018 osallistui 29 asukasta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 16
3.3. Asemakaavan tavoitteet 17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 19
4. Asemakaavan kuvaus 21
4.1 Kaavan rakenne 21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 22
4.3 Aluevaraukset 22
4.4 Kaavan vaikutukset 23
4.5 Ympäristön häiriötekijät 29
4.6 Nimistö 29
5. Asemakaavan toteutus 29
6. Kaavatyöhön osallistuneet 29
7. Asemakaavan seurantalomake 31
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 33

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Hulevesisuunnitelma (Lidl Vantaanlaakso) 15.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Liikenteelliset tarkastelut (Lidl Vantaanlaakso) 5.3.2018, Ramboll Finland Oy
- Meluselvitys 5.3.2018, Ramboll Finland Oy

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040. Vantaan kaupunki C3/2016 Kaupsu, YK0043, Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015.

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Koukkuniityn puiston kaakkoisosa muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi päivittäistavarakaupan myymälää varten. Alue on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 -aineiston mukaan kaupan palveluverkon kannalta sopiva päivittäistavarakaupan paikka. Vantaan kaupungin tavoitteena on monipuolistaa kaupan rakennetta ja lisätä kaupan toimijoiden määrää asemakaavoittamalla hyvin yhdyskuntarakenteeseen sijoittuvia uusia kaupan tontteja sitä varten. Uutta kaupan tonttia reunustavat Martinlaaksontie ja Vantaanlaaksontie ovat joukkoliikenteen hyvän palvelutason väyliä.

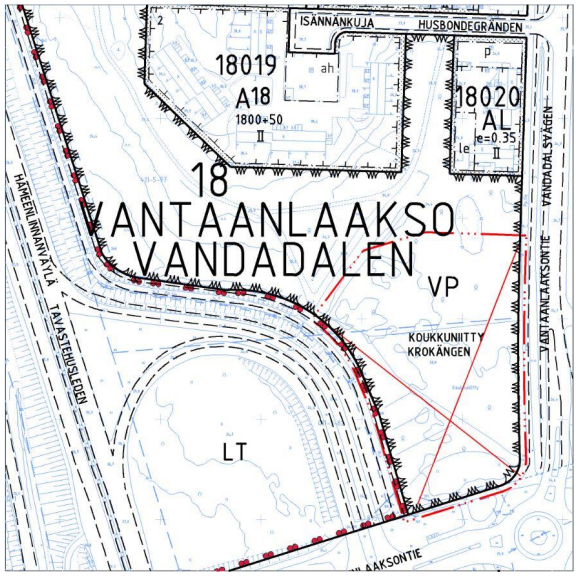
Asemakaavoituksen käynnistyttyä kaupunki on 18.5. – 13.6.2017 hakenut julkisesti päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle tontille Länsi-Vantaalla (Vapaalantie 4 sekä Vantaanlaaksontie 34). Tonttihakuun pystyivät osallistumaan kaikki halukkaat päivittäistavarakaupan toimijat. Määräaikaan mennessä saapuneista neljästä hakemuksesta on kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 myöntänyt kokonaisarvion perusteella parhaaksi osoittautuneelle Lidl Suomi Ky:lle suunnitteluvarauksen Vantaanlaaksontie 34 tontille. Tarkoitus on, että Lidl ostaa tontin kaupungilta asemakaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä.

Vantaanlaaksontie 34 kohdalla sijaitsevasta puistosta, joka on tieliikennemelun 60-70 dB aluetta, muutetaan noin 0,96 ha osa tontiksi 2 800 k-m^2 kokoista liikerakennusta varten. Tontin pohjoisreunaan on toteutettava melueste. Tontin ja sen eteläpuolella olevan Martinlaaksontien väliin puiston alueelle toteutetun kevyen liikenteen väylän alue liitetään Martinlaaksontien katualueen osaksi.

Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 18023 tontti 1.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,97 ha. Kaavamuutosalueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 2 800 k-m^2 (KL) korttelitehokkuudella e=0,29.

Kaavamuutos 002320



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanlaakson asuntoalueen lounaisosassa Hämeenlinnanväylän itäreunassa. Kaavamuutosalueen muodostava koivuvaltainen Koukkuniityn kaakkoisosa liittyy Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien välityksellä Hämeenlinnanväylään. Kaavamuutosalue on päiväajan liikenteen 60-70 dB melualuetta, mikä ylittää virkistysalueita koskevan Valtioneuvoston 55 dB melun enimmäismäärän ohjearvon.

Etäisyys kaavamuutosalueelta sen pohjoispuolella sijaitsevaan Vantaanlaakson palveluiden keskittymän muodostavaan pienehköön liikerakennukseen on noin 460 m.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee isojen liikenneväylien ja pääkatujen vieressä Hämeenlinnanväylän ja sen itäpuoleisen kallio- ja moreeniharjanteen, jota Vanha Nurmijärventie mukailee, välissä. Kaavamuutosalue on ollut 1970-luvulle saakka peltoa.

Vesistöt ja vesitalous

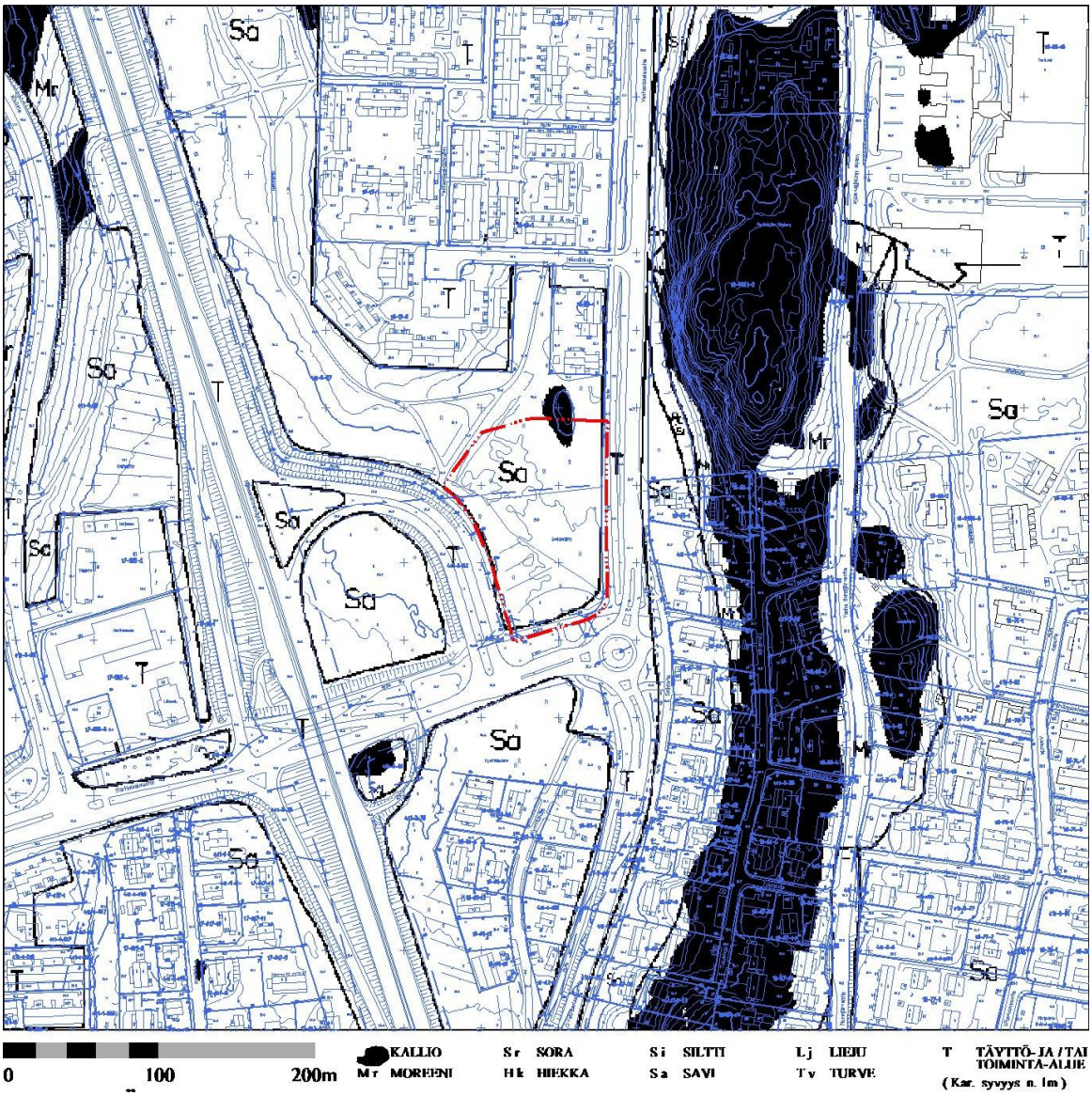
Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä kaavamuutosalueen ulkopuolella Hämeenlinnanväylän länsipuolella sijaitsevan Mätäojanlaakson pohjoisosaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä. Se on kovakuoriainen, joka on erikoistunut elämään tulvivilla ja runsaasti puumaisia pajuja kasvavilla alueilla.

Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsää, jossa kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee rakennettu puistoraitti. Alueelle satavat vedet virtaavat kaava-alueen kaakkoisosaan, josta ne päätyvät Vantaanlaaksontien hulevesiviemäriin. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Kaavamuutosalueella sijaitsevan Koukkuniityn osa-alueen maaperä on maalajikartan perusteella savea. Kaavoitettavan tontin koillisosa ulottuu irtomaakerroksen peittämän pienen kallionkumpareen eteläreunaan. Maalajikartassa maaperä on kartoitettu noin metrin syvyyteen.

Uusien rakennusten perustaminen voi edellyttää paalutusta. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Topografia

Kaavoitettavan tontin korkeusasema (korkeusjärjestelmä N2000) on noin +23,9 ja sitä lännessä reunustava Hämeenlinnanväylän rampin itäreunan kevyen liikenteen väylä on keskimäärin tasolla +25. Kaavoitettavaa tonttia idässä reunustava Vantaanlaaksontie on keskimäärin korkeusasemalla +24,5 ja etelässä reunustava Martinlaaksontien pohjoisreunan kevyen liikenteen väylä tasolla +24,2.

Martinlaaksontien ylittävän Hämeenlinnanväylän sillan korkeusasema on noin +27,5.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueeseen kuuluvassa Vantaanlaaksossa oli vuoden 2017 alussa 2 772 asukasta. Väkiluku on noussut vuodesta 2007 noin 300:lla. Vantaanlaaksossa yli 65-vuotiaiden osuus on 17,8 %, mikä on suurempi kuin Vantaan keskiarvo (15 %). Viereisen Martinlaakson kaupunginosan väkiluku on noussut vuoden 2007 jälkeen noin 562:lla ja Kaivokselan noin 1 184:lla.

Kaavamuutoksen lähialueen väkiluku on vuoden 2007 jälkeen kasvanut noin 2 046:lla.

Asuminen

Kaavamuutosalueen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on asutusta pientaloissa. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueen työpaikat vähenivät vuosina 2004 – 2014 noin 1 600:lla. Vantaanlaaksossa oli v. 2014 lopussa yhteensä 1 558 työpaikkaa, joista noin 1 000 on Vaisalan toimitiloissa. Kaavamuutosalueesta n. 460 m pohjoiseen sijaitsevassa liikerakennuksessa on pienehkö päivittäistavarakauppa (K-market Naapuri), parturi-kampaamo sekä ruokaravintola.

Martinlaaksossa kaavamuutosalueen länsipuolella Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien liittymän vieressä on polttonesteiden automaattijakeluasema (ns. kylmäasema), pikaruokaravintola sekä autojen katsastusasema, huolto- ja korjaamoliike.

Yhdyskuntarakenne

Vantaanlaakson asuntoalueen länsiosassa sijaitseva Koukkuniityn puiston kaakkoisosa liittyy kaavamuutosalueen länsipuolella olevaan Hämeenlinnanväylään Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien välityksellä. Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien liittymää rajaava kaavamuutosalue toimii liikennemelun puskurivyöhykeenä Vantaanlaakson asutukselle.

Kaupunkikuva

Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien eritasoliittymän koilliskulmassa oleva kaavamuutosalue on entistä peltoa, jonka metsittyminen on alkanut 1970-luvulla. Kaavamuutosalue on pääosin koivikkoa, jonka seassa kasvaa haapoja sekä muutamia nuorehkoja kuusia. Vantaanlaakson kaupunginosan asuinrakennusten, puuston ja vaihtelevien maastonmuotojen muodostama kokonaisvaikutelma on miellyttävä. Kaupunginosan vanhimmat asuinrakennukset ovat 1950-60 –luvuilta. Aluetta on täydennysrakennettu 1980-luvun ensivaiheen jälkeen laajasti 2000-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vantaan kaupunginmuseon kannanoton mukaan kaavamuutosalueella ei ole muinaismuistoja eikä rakennusperintökohteita.

Yllä: Viistoilmakuva etelästä (v. 2016)

Alla: Viistoilmakuva idästä (v. 2016)

Virkistys

Hämeenlinnanväylää ja Martinlaaksontietä reunustava Koukkuniityn puistoalue liittyy Vantaanlaaksontien länsipuoleisen Martinkylän Högberg -puiston välityksellä Vantaanjokilaakson virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon. Asemakaavoitettavan kaupan tontin länsi- ja pohjoispuoleisella osalla Koukkuniittyä on kevyen liikenteen reittejä, jotka mm. johtavat Isännänkujalta Hämeenlinnanväylän itäreunaa myötäilevälle kevyen liikenteen väylälle.

Kaavamuutosalueella olevalle osalle Koukkuniittyä kohdistuu Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien nykytilanteen liikenteestä päiväajan melua 60-70 dB (A-painotettu keskiäänitaso), mikä ylittää virkistysalueita koskevan Valtioneuvoston 55 dB melun enimmäismäärän ohjearvon ja heikentää merkittävästi alueen käytettävyyttä virkistysalueena. Asemakaavoitettavan kaupan tontin alue on myös muuta ympäristöään alempana ja maaperältään kosteahkoa eikä sillä ole ulkoilureittejä tai polkuverkostoa.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien liittymän sekä Vantaanlaaksontien reunoille. Alueen kaikkien liikennemuotojen solmukohtana toimii kaavoitettavan kaupan tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva Martinlaaksontien, Vantaanlaaksontien ja Soihtutien kiertoliittymä.

Nykytilanteen keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen (KAVL) likimääräiset liikennemäärätiedot ovat:

- Vantaanlaaksotie liikenneympyrästä pohjoiseen 9 630 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä päivällä 7 % ja yöllä 13 %
- Vantaanlaaksotie liikenneympyrästä etelään 6 300 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä päivällä 7 % ja yöllä 13 %
- Martinlaaksontie Louhelantien liikenneympyrän kohdalla 12 600 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä päivällä 7 % ja yöllä 9 %
- Hämeenlinnanväylä 60 600 ajon/vrk, jonka ramppi etelästä Martinlaaksontielle 2 160 ajon/vrk sekä ramppi Martinlaaksontieltä pohjoiseen 6 900 ajon/vrk. Etelästä Martinlaaksontielle suuntautuva ramppi jonoutuu iltahuipputunnin (IHT) nykyliikennemäärillä aika-ajoin merkittävästi, sillä kääntyminen vasemmalle on haastavaa Martinlaaksontien korkean liikennemäärän vuoksi.

Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän toimivuus on nykytilanteessa iltahuipputunnin (IHT) liikennemäärillä ilman uutta kauppaa hyvä tai kohtalainen. Sen liikenne saattaa jonotua mutta jonot purkautuvat nopeasti.

Kaavamuutosaluetta reunustavat Martinlaaksontie sekä Vantaanlaaksontie bussipysäkkeineen ovat joukkoliikenteen hyvän palvelutason väyliä. Niillä liikennöi viisi bussilinjaa, joilla pääsee mm. Martinlaaksoon, Myyrmäkeen, Ylästöön, Vantaanporttiin, Tikkurilaan ja lentoasemalle. Hämeen-

linnanväylää sekä Vantaanlaaksontietä liikennöi linjoja, joilla pääsee mm. Helsinkiin. Kaavamuutosalueelta on noin 1 km matka Martinlaakson juna-asemalle.

Martinlaaksontien pohjoisreunassa sekä Vantaanlaaksontien länsireunassa sijaitsevat kevyen liikenteen väylät ovat keskeisiä yhteyksiä Vantaanlaakson asuntoalueelta Martinlaaksoon ja siellä sijaitseviin kouluihin.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Vantaanlaaksontiellä ja Martinlaaksontiellä sijaitsevat olemassa olevat vesijohdot, jotka toimivat alueellisina runkojohtoina. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Myyrmäen painepiiriin vesi johdetaan etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaavamuutosalueella on noin +96 m ja alin painetaso noin +82 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Vantaanlaaksontien jätevesiviemäri on liitetty Martinlaaksontien jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät lännen suuntaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Martinlaakson, Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Nykytilassa kaavamuutosalue on pääasiassa rakentamatonta metsää, jossa kuivatus hoituu avo-ojilla. Avo-ojat johtavat vedet Vantaanlaaksontien ja Hämeenlinnanväylän hulevesiviemäreihin. Vantaanlaaksontien hulevesiviemärissä vedet johtuvat etelään päätyen Hämeenlinnanväylän alitse Mätäojanlaakson pohjoispäähän. Martinlaaksontien hulevesiviemärit johtavat vedet lännen suuntaan ja niihin liitetään Hämeenlinnanväylältä tulevat hulevesiviemärit. Martinlaaksontien hulevesiviemäri purkaa vedet Martinlaaksontien ja Kukintien risteyksen eteläpuolella avo-ojaan. Avo-ojassa vedet johdetaan etelään Jokiuomanpuistoon, josta vedet päätyvät Mätäojanlaaksoon.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkon maanalaisten johtojen runkoverkot sijaitsevat Isännänkujan sekä Vanhan Nurmijärventien katualueilla.

Sähköverkko

Kaupan tontiksi asemakaavoitettavalla kaavamuutosalueella ei sijaitse Vantaan Energian maakaapeleita eikä puistomuuntamoita. Keskijännitekaapelit (20 kV) sijaitsevat Isännänkujan sekä Vantaanlaaksontien ja Soihtutien katualueiden alla.

Kaavamuutosalueen viereisillä liikenne- sekä katualueilla on myös katuvalaistuksen vaatimia maakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävimmät ympäristöhäiriöt, kuten melu sekä pakokaasupäästöt ja tiepöly, aiheutuvat Hämeenlinnanväylän sekä Martinlaaksontien tieliikeenteestä. Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2017 perusteella kaavamuutosalueen länsi- ja eteläosat ovat päiväajan (7-22) tiemelun 70 dB:n A-painotetun keskiäänitason melualueella ja valtaosa alu-

eesta on 60-65 dB:n melualuetta. Kaavamuutosalueen pohjoisin osa on lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso on L_{DEN} 55-60 dB.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on annettu yleiset ohjearvot ulkoalueiden ja sisätilojen melun enimmäistasoista. Taajamissa olevia virkistysalueita koskevat ohjearvot ovat päiväajalle $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöajalle $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A). Virkistysalueiden päivä- sekä yömelun ohjearvot ylittyvät jo nykyisen tieliikenteen johdosta koko Koukkuniityn puiston alueella eikä se ilman meluesteitä sovellu kumoutuvan asemakaavan mukaiseen virkistysaluekäyttöön.

Valtioneuvoston päätöksessä päiväajan (7-22) melutason ohjearvo (L_{Aeq}) liike- ja toimistohuoneille on enintään 45 dB. Tällöin enintään 70 dB:n päiväliikenteen melun alueella tulisi liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden (DL) olla vähintään 25 dB. Se saavutetaan normaaleilla seinärakenteilla, joissa on ovia ja ikkunoita. Lentomelusta johtuen liike- ja toimistotilojen ulkokuorien ääneneristävyyden tulee olla vähintään 32 dB. Vantaalla varmistetaan rakennusluvan yhteydessä ilman erillisiä melun vaimennusta koskevia kaavamääräyksiäkin, etteivät melun ohjearvot ylity rakennuksen sisätiloissa.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikennemeluselvityksen.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa olevaa kumoutuvan asemakaavan puistoa (VP, P).

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
VP, P	Vantaan kaupunki	0,97
Yhteensä		0,97

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

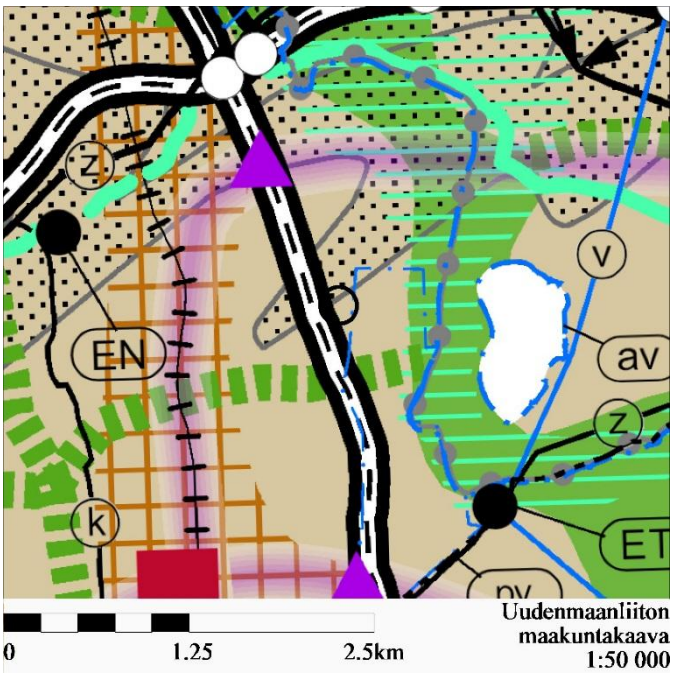
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

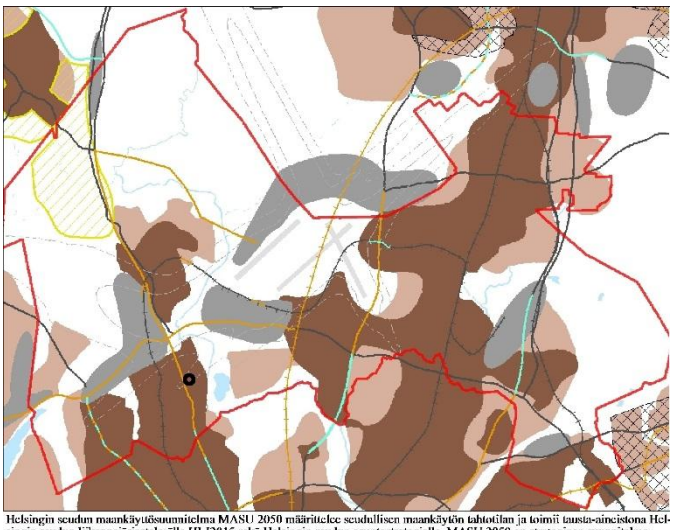


Asemakaavamuutosalue (punainen rinkula) on pääosin taajamatointojen aluetta ( ) ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA. Muutosalueen kaakkoispuolella sijaitsee ominaisuuksiltaan arvokas tai yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue ( ). Vantaanjokilaakso on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue ( ) sekä virkistysalue ( ). Vantaanlaakson ja Kaivokselan väliin on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve ( ).

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

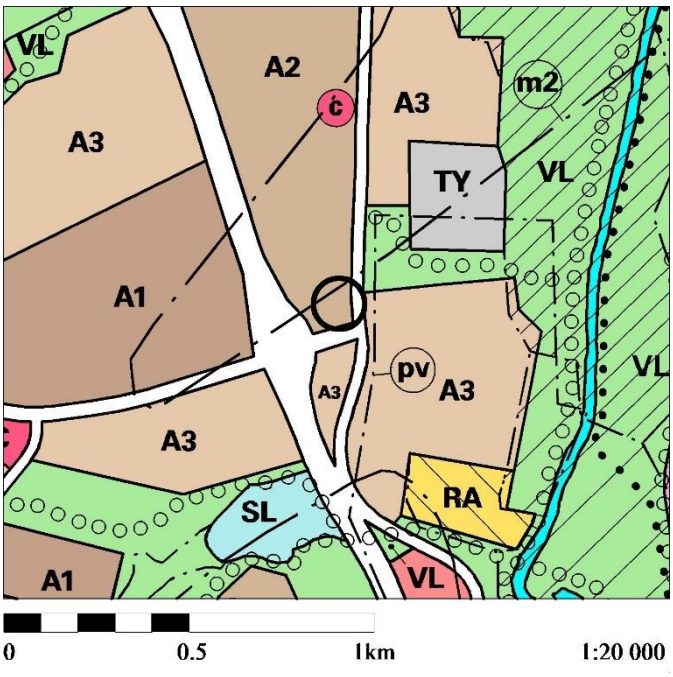
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

Yleiskaava



Hämeenlinnanväylän itäpuolella sijaitseva asemakaavamuutosalue (musta rinkula) on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), jonka pohjoispuolella sijaitsee lähipalvelujen keskus c. Alueen pohjoisosa on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 2 (m2). Vantaanlaaksontie ja Martinlaaksontie on osoitettu pääkaduksi. Muutosalueen itä- ja eteläpuolella on pientaloalueita (A3) ja muutosalueen itäpuolen lähivirkistysalueille (VL) on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (○ ○).

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

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta (9.11.2015, § 10) on hyväksynyt Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 maankäytön jatkosuunnittelun pohjaksi. Se ohjaa päivittäistavarakaupat keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen. Asemakaavoitettava tontti on kyseisessä selvityksessä osoitettu potentiaaliseksi päivittäistavarakaupan sijainniksi. Suunnittelualue kytkeytyy hyvin asutukseen ja se on saavutettavissa kevyellä liikenteellä sekä linja- ja henkilöautoilla.

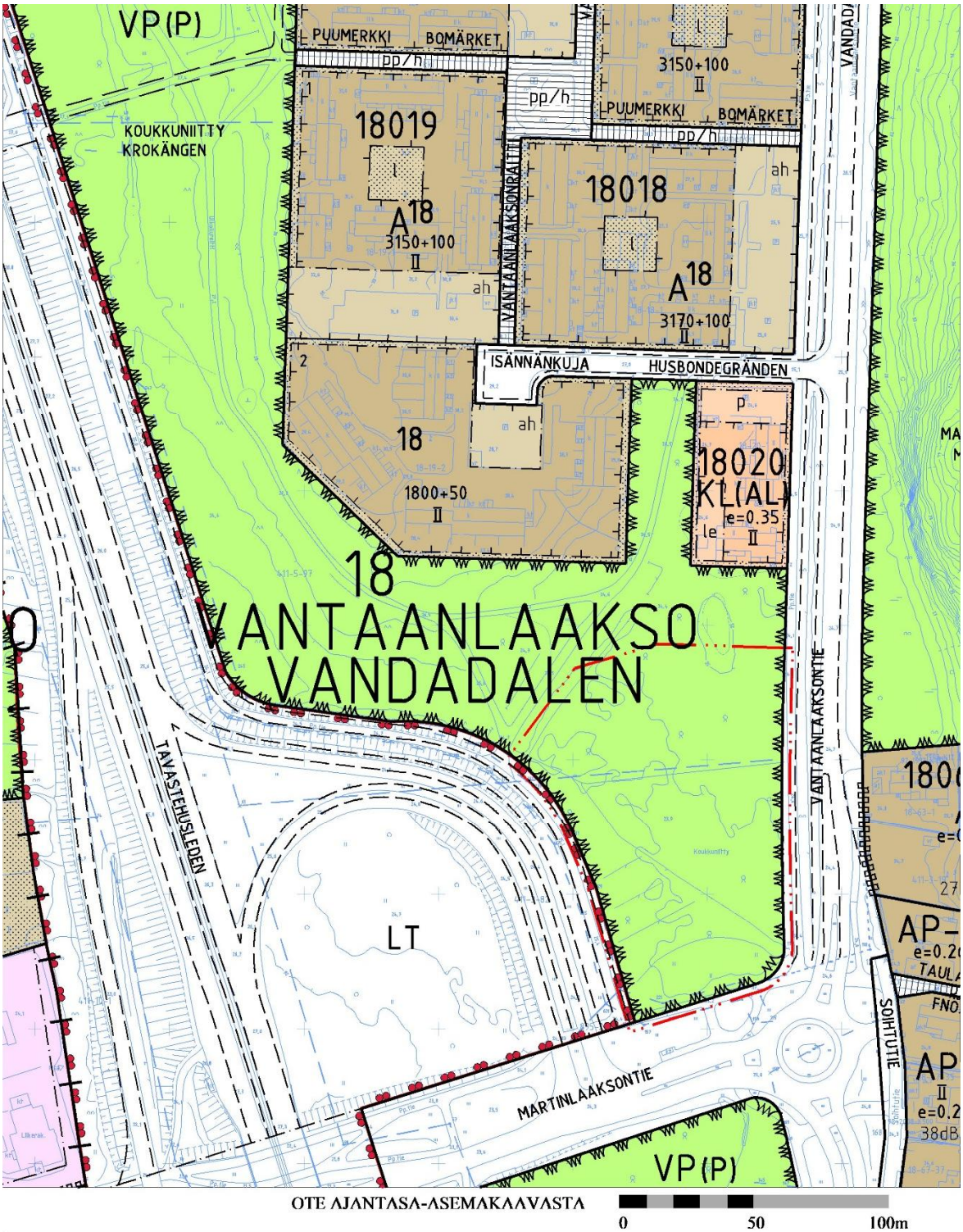
Vantaan asukasmäärän on ennustettu kasvavan vuodesta 2015 noin 50 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä ja olevan tuolloin noin 260 000. Vantaalaisten ostovoiman on päivittäistavarakaupan osalta ennustettu kasvavan vuosittain 1 % eli 455 miljoonaa euroa vuoteen 2040 mennessä. Myös työpaikkojen määrän kasvu lisää kaupallisten palveluiden tarvetta. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätilatarpeeksi on ilman ostovoiman siirtymiä arvioitu vuoteen 2040 mennessä Vantaalla yhteensä 95 300 k-m^2, josta Myyrmäen suuralueen lisätilatarve on yhteensä 15 700 k-m^2.

Suunnitteluvaraukset, kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017

Vantaan kaupunki on järjestänyt kaupan toimijoille julkisen tonttihaun sekä Vapaalaan että Vantaanlaaksoon asemakaavoitettavista päivittäistavarakaupan tonteista. Tonttihakuun osallistui kaupan kahden keskusliikkeen lisäksi myös kaksi muuta kaupan toimijatahoa, mikä osoittaa asemakaavoitettavien kohteiden olevan kiinnostavia ja soveltuvia kaupan sijaintipaikoiksi. Haun myötä Lidl Suomi Ky:lle on annettu suunnitteluvaraukset kahteen päivittäistavarakaupalle asemakaavoitettavaan tonttiin osoitteissa Vantaanlaaksontie 34 ja Vapaalantie 4. Tontit ensisijaisesti myydään Lidlille asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Tonttihaun voittajan valintaperusteena ja vertailukriteereinä käytettiin kolmea osa-aluetta seuraavan painotuksen mukaisesti: alueen kilpailutilanne (60 %); myyntihinta per k-m^2 (25 %); päivittäistavarakaupan alustavan ja yleispiirteisen idean sopiminen tontille (15 %).

Asemakaava



Asemakaavan muutosalue on osoitettu sisäasiainministeriön 9.6.1976 vahvistamalla VANTAANLAAKSO 1 –asemakaavalla nro 180100 Koukkuniitty-nimiseksi puistoalueeksi (VP, P).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunki on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 12.10.2016 ja kaavamuutokselle on annettu numero 002320. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin mm. kaavamuutosalueen rajanaapureille 5.4.2017 sekä vireilletulosta ja oas-mielipiteiden kuulemista tiedotettiin Vantaan Sanomat –lehdessä 8.4.2017. Asemakaavoitettavalle tontille on kilpailutettu julkisella haulla 18.5 – 13.6.2017 toimijaksi Lidl Suomi Ky, jolle kaupunkisuunnittelulautakunta on 21.8.2017 myöntänyt suunnitteluvarauksen.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on 5.4.2017 tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköposteilla viranomaisille. Vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomat –lehdessä 8.4.2017. Hankkeesta järjestettiin 26.4.2017 tutustumiskäynti maastossa, johon osallistui 7 asukasta.

Alustavat mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoituksen lähtökohdista pyydettiin toimittamaan 19.5.2017 mennessä. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin yhteensä 15 kpl.

Asukasmielipiteissä (12 kpl, joissa yhteensä 19 allekirjoittajaa) yhtä lukuunottamatta vastustetaan puiston muuttamista kaupan tontiksi. Alueen liikenteen toimivuuden todetaan heikkenevän. Kaupan asiakasliikenteen sekä yöaikaisen (klo 22-7) huoltoliikenteen koetaan heikentävän lähiympäristön asumisoloja merkittävästi. Uuden päivittäistavarakaupan toteuttamisen katsotaan heikentävän Vantaanlaakson paikalliskeskuksessa sijaitsevan päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiä oleellisesti.

K-market Naapurin (Vantaanlaaksontie 44b) kauppias toteaa, että uuden päivittäistavarakaupan toteuttaminen esitettyyn paikkaan kiristäisi kilpailutilannetta niin merkittävästi, että nykyinen kauppa joutuisi todennäköisesti lopettamaan. Kauppias katsoo, että kaavamuutos myös heikentäisi samassa liikerakennuksessa toimivien K-kaupan, parturi-kampaajan, kuntosalin, pitserian sekä seurakunnan kerhotilojen muodostaman yhteisöllisen palvelukeskittymän toimintaedellytyksiä.

HSY toteaa, että kaavamuutosaluetta ja lähialuetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutos ensisijaisesti edellytä niiden siirtämistä. HSY tekee kierrätys-

pisteiden osalta yhteistyötä Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy:n kanssa, mitä varten kaavamuutosalueelle toivotaan mahdollisuuksien mukaan varaamaan tila kierrätyspisteelle.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitekaapelit (20 kV) sijaitsevat Isännänkujan sekä Vantaanlaaksontien katualueiden alla. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Suunnittelualueelle tarvitaan paikkavaraus uudelle puistomuuntamolle, jolle ehdotetaan paikkaa Vantaanlaaksontie 36 asuinkiinteistön eteläpuolelle puistoon.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että kaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä eikä alueella ole rakennusperintökohteita tai erityisiä maisemallisia arvoja.

Vantaanlaaksontie 34 alueeseen tutustui kaavasuunnittelijan kanssa maastokäynnillä 26.4.2017 seitsemän lähialueen asukasta. Kivimäen koululla järjestettiin asukastilaisuus 16.1.2018, johon osallistui 29 kaavamuutosalueen lähinaapuria. Käytetyt puheenvuorot kyseenalaistivat tarpeen toteuttaa uusi päivittäistavarakauppa Vantaanlaaksoon. Kaupan lisääntyvä liikenne huolestuttaa, koska kaupan tontin itä- ja eteläpuoleiset kevyen liikenteen väylät ovat keskeisimmät kulkuyhteydet mm. kouluihin, jotka sijaitsevat Martinlaaksossa. Nykyisten suojateiden sekä kaupan uuden tonttiliittymän ja kevyen liikenteen väylän risteämän turvallisuuden katsotaan heikkenevän merkittävästi, ellei niihin esimerkiksi toteuteta liikennevaloja.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

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

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

MAL-tavoitteet:

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

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

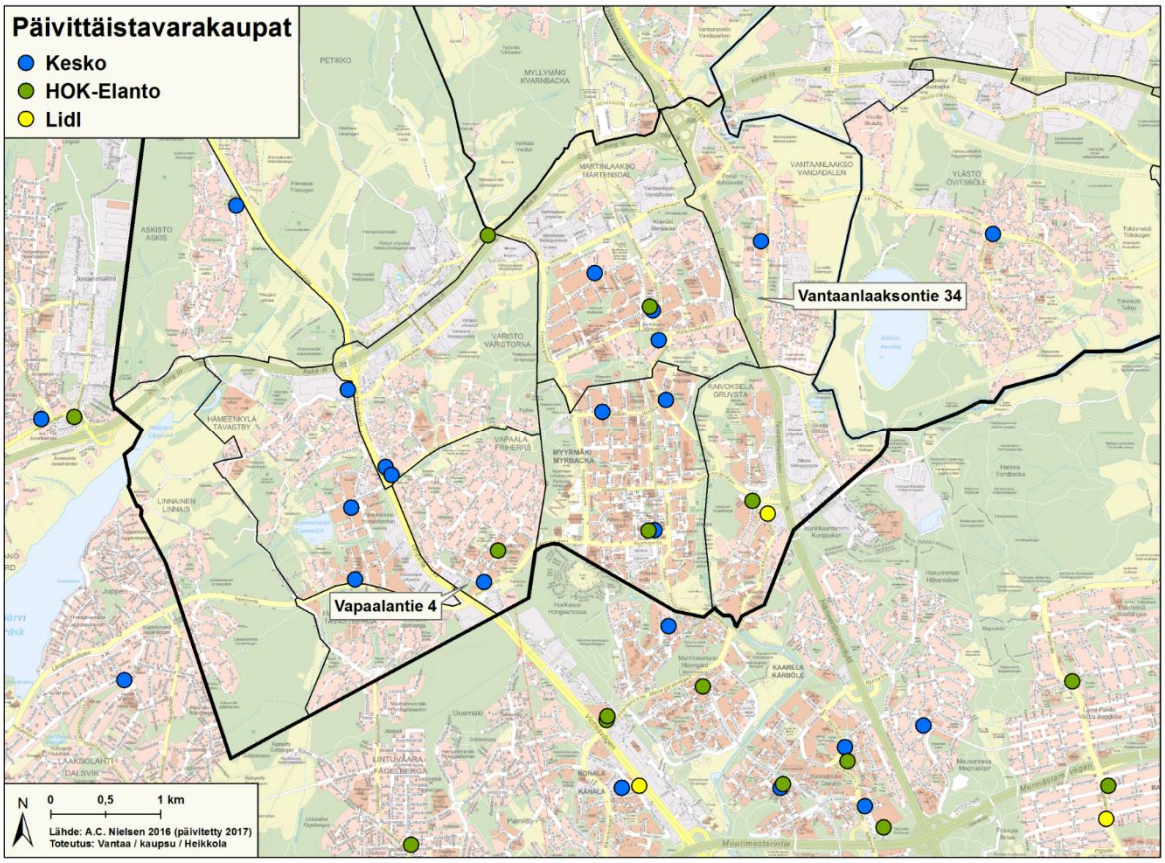
- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa mm. edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 mukaan vantaalaisten määrän ja ostovoiman kasvu vaatii lisää liiketiloja. Maankäytön muutostarpeet ovat lisäämässä painetta muuttaa mm. Vantaanlaaksontiehen tukeutuva Hämeenlinnanväylän itäpuoleinen Kaivoksela työpaikka-alueesta asuntovaltaiseksi alueeksi. Päivittäistavarakauppa on mm. Länsi-Vantaalla keskittynyt kahdelle suurimmalle kaupan keskusliikkeelle, joiden osuus myymälöistä sekä myymäläpinta-alasta on yli 90 % ja myynnistä liki 90 %. Vantaan kaupungin tavoitteena on saada lisää kaupan toimijoita hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueille asemakaavoittamalla ja muodostamalla sitä varten uusia kaupan tontteja, jotka ovat myös kaupan toimijoille sijainniltaan ja soveltuvuudeltaan houkuttelevia.



Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (Kv 18.4.2016) on laadittu vastaamaan liikenteelle ja liikkumiselle asetettuihin tavoitteisiin, joita on asetettu kaupungin strategisissa ohjelmissa sekä seudullisissa suunnitelmissa. Liikennepoliittinen ohjelma konkretisoi Helsingin seudun liikennejärjestelmä-

suunnittelussa (HLJ) sovittuja seudun liikennejärjestelmän kehittämislinjauksia. Ohjelman keskeisimpiä keinoja ovat rakentamisen keskittäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja liikenteen solmukohtiin sekä täydennysrakentamisen suosiminen. Ohjelman lähtökohtana ovat ns. Vantaan liikkumisalueet, joissa mm. yksi joukkoliikenteen runkolinjoista kulkee Ylästöntien, Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien kautta nyt asemakaavoitettavan kaupan tontin vieritse.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaupan toimijoille houkuttelevia sijainteja ovat liikenteen solmukohdat. Hyvin usein ne kuitenkin sijaitsevat keskusta- ja asuntoalueiden sekä joukkoliikenneverkostojen ulkopuolella. Kaavamuutosalueen sijainti nykyisen kaupunkirakenteen sisällä ja keskeisten liikenneväylien varrella eri liikennemuotojen solmukohdassa edistää myös kestävän kehityksen tavoitteita.

Yrityksille on hyvän saavutettavuuden lisäksi tärkeää myös näkyvyys keskeisten liikenneväylien varrella.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksessa ei kumoutuvan asemakaavaratkaisun, eli alueen asemakaavan säilyminen ennallaan, lisäksi ole tutkittu muita vaihtoehtoja kuin asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisuvaihtoehto.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

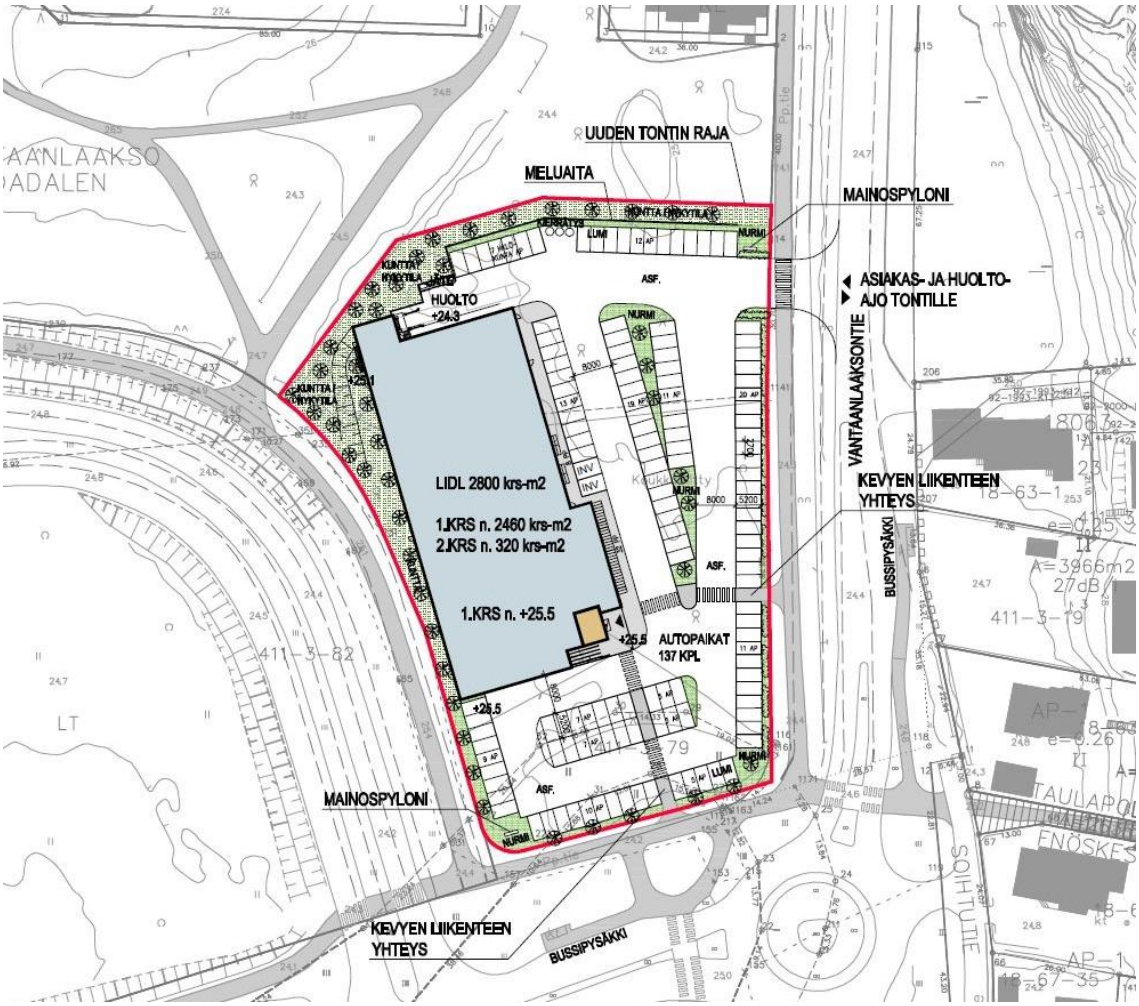
Hämeenlinnanväylän ja isojen pääkatujen solmukohdassa sijaitseva Koukkuniityn puisto on liikenteen ympäristöhäiriöiden rasittamaa, jolla mm. ylittyvät virkistysalueita koskevat melun ohjearvot. Alue ei sovellu ilman merkittäviä melunsuojaustoimenpiteitä virkistysaluekäyttöön. Alueen suunnittelutilanteen sekä maankäyttöä ohjaavien yleisten tavoitteiden perusteella kaavamuutosalue tarvitaan uuden päivittäistavarakaupan sijaintipaikaksi.

Asemakaavoituksen käynnistyttyä kaupunki on hakenut 18.5. – 13.6.2017 järjestetyllä julkisella tonttihaulla päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle tontille Länsi-Vantaalla (Vapaalantie 4 sekä Vantaanlaaksontie 34). Tonttihakuun pystyivät osallistumaan kaikki halukkaat päivittäistavarakaupan toimijat, joiden oli hakemuksissaan esitettävä kaupan konsepti, kaupan koko, rakennuksen alustava sijoittuminen tontille ja sopiminen kaupunkitilaan sekä autopaikkojen määrä ja niiden sijoittuminen. Tonttihakuun myös osallistuivat Suomessa toimivat kaksi isointa kaupan keskusliikettä, joilla on jo useita päivittäistavarakaupan myymälöitä Länsi-Vantaalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 on myöntänyt kokonaisarvion perusteella parhaaksi osoittautuneelle Lidl Suomi Ky:lle suunnitteluvarauksen Vantaanlaaksontie 34:n alueen asemakaavasuunnittelun ajaksi. Tonttihaun voittajan valintaperusteena ja vertailukriteereinä on käytetty painotuksen mukaisesti alueen kilpailutilannetta (60%), tontista tarjottua hintaa per k-m^2 (25 %) sekä päivittäistavarakaupan alustavan ja yleispiirteisen idean sopimista tontille (15%). Lidl:n idea erottautui parhaaksi tonttiliittymän ja rakennusmassan sijoittelun suhteen, lisäksi siinä oli otettu parhaiten huomioon jalankulku, pyöräily ja rakennuksen arkkitehtuuri. Asemakaavaratkaisu perustuu tonttihaun ja suunnitteluvarauksen sisältämään Lidl Suomi Ky:n tontinkäyttösuunnitelmaan.

Kaavamuutosehdotuksen mukainen maankäyttöratkaisu sovittaa yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen mielipiteiden ja kannanottojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle siten, että kokonaisuudesta saadaan toimiva ja kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Viistoilmakuvasovitus eteläkaakosta (Innovarch Oy)



Viitesuunnitelma tontinkäytöstä (Innovarch Oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaakkoisosa Koukkuniityn puistosta (VP, P) muutetaan korttelin 18023 tontiksi 1 ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Enintään kaksikerroksinen ja 2 800 k-m^2 kokoinen liikerakennus sijoittuu tontin länsiosaan Hämeenlinnanväylää vasten, jolloin se osaltaan vähentää väylältä kantautuvan liikennemelun leviämistä alueelle. Tontille on mahdollista järjestää tonttiliittymä vain Vantaanlaaksontieltä. Rakennuksen ja siihen liittyvien lastinkäsittelytoimintojen sijoittuminen riittävän etäälle tonttiliittymästä edesauttaa toimintojen ja liikenteen sujuvuutta eivätkä toiminnot työnny keskeisten katujen kaupunkikuvan osaksi. Tontin pohjoisosaan on toteutettava vähintään 2 m korkuinen melueste. Tontin ja sen pohjoispuoleisen asuinkorttelin väliin jää kapeimmillaan noin 32 m levyinen osuus Koukkuniityn puistoa.

4.1.1 Mitoitus

Kumoutuvan asemakaavan puiston (VP) osan ja samalla myös koko asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,97 ha. Puistosta on muutettu 0,96 ha liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja 0,01 ha Martinlaaksontien katualueen osaksi.

Liikerakennusten korttelialueen (KL) kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 2 800 k-m^2. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoittava laskennallinen tehokkuusluku e= 0,29.

KL-korttelialueen maantason pysäköintialueet on mitoitettu noin 137:lle henkilöautolle. Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät liiketiloille ja toimistoille ovat 1 ap / 50 k-m^2, 1 pp / 70 k-m^2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavoitettava uusi kauppa sijoittuu isojen liikenneväylien solmukohtaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle, joka sopii hyvin päivittäistavarakaupan myymälälle. Tontin rakentamisen myötä poistuvaa osuutta Koukkupuiston metsiköstä kompensoidaan korttelialueen istutusvyöhykkeillä sekä edellytettäviä istutuksia ja meluestettä koskevilla yksityiskohtaisilla vaatimuksilla. Liikerakennuksen arkkitehtuurista ja muodostuvasta kaupunkikuvasta on annettu laatua koskevia määräyksiä. Rakennuksen koko ja mittakaava sopivat ympäröivät yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksessa on hulevesien käsittelyä koskevat kaavamääräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaavamuutosalueesta on liikerakennusten korttelialuetta, jolle on mahdollista rakentaa mm. päivittäistavarakaupan tiloja. Korttelialueen ja sen eteläpuolella olevan Martinlaaksontien väliin toteutetun kevyen liikenteen väylän alue on osoitettu katualueeksi.

4.3.1 Korttelialueet

KL, liikerakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 18023 liikerakennusten korttelialue (KL) ja tontti nro 1. Korttelialueelle on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 2 800 k-m^2 kokoiselle ja enintään kaksikerroksiselle liikerakennukselle rakennusala, mikä mahdollistaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.8.2017 Lidl Suomi Ky:lle myöntämän suunnitteluvarauksen mukaisen päivittäistavaramyymälän rakentamisen tontin länsireunaan Hämeenlinnanväylää vasten. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen siten, että näkymät kaupunkikuvan kannalta merkittävistä Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien suunnista huomioidaan. Avovarastointia ei sallita. Liike- ja toimistotilojen ulkokuorien rakenteet on äänieristettävä alueen lento- sekä tieliikennemelua vastaan. Tontin koillis- ja lounaiskulmauksiin on osoitettu rakennusalat mainospyloneille.

Kestävää liikkumista edistetään järjestämällä luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeiltä pääsisäänkäynnille sekä sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Tontille ajetaan Vantaanlaaksontien tonttiliittymän kautta eikä liittymiä liikenneturvallisuus- ja katujärjestelyllisistä syistä sallita Martinlaaksontieltä ja tietyiltä Vantaanlaaksontien osuuksilta. Korttelialueen liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Henkilöautojen pysäköintialueet maantasossa (p) sijoittuvat tontin itä- ja eteläosiin. Tontin pohjoisreunaan on Isännänkujan asutuksen suojaksi toteutettava vähintään 2 m korkea melueste.

Tontin pohjoisosiin on puistoa vasten ja asutuksen suuntaan muodostettu noin 4 m levyinen reunavyöhyke, jolle on istutettava puita ja pensaita. Kumoutuvan asemakaavan mukaisen puistometsikön poistumista kompensoidaan asettamalla tontin vihertehokkuuden vähimmäistavoitetasoksi 0,6 sekä vaatimuksella istuttaa tontille suuriksi (yli 9 m) kasvavia puita yhteensä vähintään 30 kpl. Lisäksi tontilla tulee olla pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1 840 m². Tontin pohjoisosaan on myös varattu HSY:n esittämä tila kotitalouksien pakkausjätteen keräyspisteelle.

Hulevesien hallinnan kaavamääräykset huomioivat Vantaan kaupungin hulevesiohjelman tavoitteet.

4.3.2 Muut alueet

Katualueen osa

Kumoutuvan asemakaavan mukaiseen Koukkuniityn puistoon sen kaakkoisosan reunaan Martinlaaksontietä vasten 1970-luvun puolivälissä rakennettu kevyen liikenteen väylä liitetään osaksi Martinlaaksontien katualuetta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu uuden päivittäistavarakaupan hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset liikenteestä, liikennemelusta sekä hulevesien hallinasta.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on laadittuja selvityksiä yms. hyödyntäen arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Asemakaavoitettava kaupan tontti sijoittuu alueelle, jolle kohdistuu jo nykytilanteessa paljon liikennemelua. Uusi kaupan tontti on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja se tiivistää ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei sisällä asuntorakentamista, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta alueen väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Uusi päivittäistavarakaupan myymälä sijoittuu Vantaanlaakson pientaloalueen länsiosaan sinne johtavien keskeisten sisääntuloväylien ja katujen solmukohtaan. Uusi liikerakennus (punaisella) monipuolistaa ja täydentää asuntoalueen yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Asemakaavoitettavan liikerakennusten korttelialueen rakennusten arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, mitä kaavamääräykset ohjaavat. Korttelialueen kaavamääräyksillä edellytetään rakentamiselta korkealuokkaista arkkitehtuuria ja rakennustapaa siten, että kokonaisuudesta muodostuu kaupunkivallisesti yhtenäinen. Uusi päivittäistavarakaupan myymälä pihoineen muodostaa Hämeenlinnanväylän suunnasta tultaessa nykyistä kaupunkimaisemman sisääntulon Vantaanlaakson asuntoalueelle.

Asuminen

Kaavamuutos ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita, minkä osalta vaikutus asumiseen on vähäinen.

Kaavoitettava kauppa toimintoineen, kuten asiakasliikenne ja huolto, sijoittuvat olemassa olevan asutuksen tuntumaan alueelle, joka on aikaisemmin ollut metsikköä. Lähinaapurusto katsoo esittämiensä mielipiteiden mukaan muutoksen heikentävän heidän asuinolosuhteitaan. Kaavamuutos sisältää ratkaisuja, joilla kaupan toimintojen haitallisia vaikutuksia asumiselle rajoitetaan. Kaavoitettavan kaupan tontin pohjoisreunaan osoitettu n. 4 m levyinen reunavyöhyke, jolle on istutettava puita ja pensaita sekä toteutettava vähintään 2 m korkuinen melueste, toimii suojavyöhykkeenä asutuksen suuntaan. Isännänkuja 2 asuinkiinteistön ja tontin väliin jää kapeimmillaan myös n. 32 m levyinen vyöhyke Koukkuniityn puistoa. Uuden päivittäistavarakaupan myymälän toiminnoista asumiselle aiheutuvien haittojen ei katsota olevan merkittäviä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksen myötä Vantaanlaakson asuntoalueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy.

Vuonna 2015 laaditun Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja suunnitelman 2040 mukaan Vantaan asukasmäärän on ennustettu kasvavan vuodesta 2015 noin 50 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä ja olevan tuolloin noin 260 000. Vantaan väestöennusteen 2017 mukaan Myyrmäen suuralueen väkiluku kasvaa vuosina 2017-2027 yhteensä noin 6 800 asukkaalla. Vantaalaisten ostovoiman on päivittäistavarakaupan osalta ennustettu kasvavan vuosittain 1 % eli 455 mil-

joonaa euroa vuoteen 2040 mennessä. Myös työpaikkojen määrän kasvu Vantaalla lisää kaupallisten palveluiden tarvetta. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätilatarpeen on Myyrmäen suuralueella ilman ostovoiman siirtymiä arvioitu vuoteen 2040 mennessä olevan yhteensä 15 700 k-m^2. Kaavamuutoksen mukainen päivittäistavarakauppa vastaa osaltaan ko. lisätilatarpeeseen.

Päivittäistavarakaupan kilpailutilannetta voidaan arvioida mm. myymälätehokkuuden avulla. Myymälätehokkuusluku osoittaa kaupan myynnin ja kaupan koon välisen suhteen (kaupan myynti vuodessa / kaupan myyntipinta-ala). Mitä suurempi luku on, sitä enemmän kauppa kykenee myymään suhteessa sen pinta-alaan. Jos luku on vertailuaineistoa selvästi suurempi, tarkoittaa se sitä, että kyseisen kaupan vaikutusalueella pärjäisi myös suurempi tai useampi kauppa. Suuri myymälätehokkuusluku voi kertoa myös alueen heikosta kilpailutilanteesta.

Vantaalla on 78 koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvää päivittäistavarakauppaa. Näiden keskimääräinen myymälätehokkuus oli vuonna 2016 noin 10 000 euroa per myymälä-m^2. Tiedot perustuvat A.C. Nielsenin ylläpitämään myymälärekisteritietokantaan, joka kuvaa tilannetta vuoden 2016 lopussa. Erikokoisille päivittäistavarakaupoille on tyypillistä, että niiden myymälätehokkuudet eroavat toisistaan. Vantaanlaakson nykyisessä pienehkössä palvelukeskittymän liikekiinteistössä (Vantaanlaaksontie 44b) sijaitseva K-market Naapuri kuuluu päivittäistavarakaupan kokoluokkaan 100-400 myymälä-m^2. Tässä kokoluokassa Vantaan päivittäistavarakauppojen myymälätehokkuus oli noin 9 400 euroa per myymälä-m^2. K-market Naapurin myymälätehokkuus oli 11 100 euroa per myymälä-m^2, mikä oli kyseisen kokoluokan kahdeksanneksi suurin Vantaan 32 päivittäistavarakaupasta. K-market ketjun Vantaan liki kahdestakymmenestä kaupasta oli K-market Naapurin myymälätehokkuus toisiksi suurin.

Kyseisten lukujen perusteella voidaan arvioida Vantaanlaakson ja sen lähialueen mahdollistavan useamman kuin yhden päivittäistavarakaupan kannattavan liiketoiminnan. K-market Naapurin suuri myymälätehokkuus suhteessa muihin Vantaan K-marketteihin indikoi alueen vajavaisesta kilpailutilanteesta. K-ryhmän ruokakaupat toimivat osana Keskoa, joka myös osallistui sekä Vapaalan että Vantaanlaakson uusista päivittäistavarakaupan tonteista järjestettyyn toimijahakuun, vaikka sillä on lukuisia päivittäistavarakaupan myymälöitä mm. Länsi-Vantaalla. Vantaanlaaksontie 34 kaavamuutoksen ei katsota aiheuttavan sellaisia merkittäviä negatiivisia vaikutuksia K-market Naapurin toimintaan kuin marketin kauppiaan ja asukkaiden mielipiteissä on esitetty. Vantaanlaaksontie 34 kaavamuutos lisää päivittäistavarakaupan tervettä kilpailua alueella, jolloin lähialueiden asukkailla ja vantaalaisilla on paremmat mahdollisuudet valita kauppansa, joissa asioivat.

Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia Martinlaakson ja Myyrmäen keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Kaavamuutosalueelle muodostettava päivittäistavaramyymälä on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman vähäiset.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Vantaanlaaksontie 34 koskeneen julkisen tonttihaun voittanut Lidl Suomi Ky on tarjoutunut ostamaan asemakaavoitetun tontin Vantaan kaupungilta kokonaisrakennusoikeuteen sidottuun hintaan 740 €/k-m^2. Uudelle kaupan tontille asemakaavoitetun 2 800 k-m^2 rakennusoikeuden perusteella Lidl Suomi Ky maksaa tontista Vantaan kaupungille yhteensä 2 072 000 €.

Uuden kaupan tontin luoteiskulmassa sijaitseva noin 40 m pituinen osuus Koukkuniityn puistossa sijaitsevasta avo-ojasta on siirrettävä aavistuksen verran lännemmäksi. Mikäli tontti halutaan liittää kaukolämpöverkostoon, sinne on rakennettava maanalainen kaukolämpöputki. Uutta tonttia lähin kaukolämmön putkiverkosto sijaitsee Isännänkujalla. Kaavamuutosta varten Ramboll Finland

Oy:n laatimassa liikenneselvityksessä todetaan, että Vantaanlaaksontielle tarvitaan eteläsuunnasta oma ryhmittymiskaista kaupan tonttiliittymää varten. Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvalle rampille suositellaan liikennevalo-ohjausta sekä valo-ohjauksen kapasiteetin maksimoimista erillisten ryhmittymiskaistojen toteuttamisella Martinlaaksontielle itä- ja länsisuunnista. Vuoden 2040 ennustetilanteessa uudesta kaupasta riippumaton liikennemäärien yleinen kasvu katuverkolla edellyttää, että Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymään toteutetaan joko lisäkaistat tai, että liittymä muutetaan liikennevalo-ohjatuksi ja Martinlaaksontieltä sen itäsuunnasta Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvaa ramppia varten suositeltava ryhmittymiskaista muutettaisiin ns. vapaaksi oikeaksi.

Vantaan kaupunki vastaa edellä mainittujen yhdyskuntateknisten putki- ja liikenneverkostojen yms. toteuttamisen kustannuksista, joita katetaan mm. tontin myynnistä Lidl Suomi Ky:lle saatavalla tulolla sekä kiinteistöstä kaupungille maksettavilla kiinteistöveroilla yms.

Hankkeen katsotaan pitkällä aikavälillä olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksen myötä Koukkupuiston kaakkoisosa kaventuu ja uusi kauppa toimintoineen rakentuu olemassa olevan asutuksen lähiympäristöön. Kaupan tontiksi muutettava Koukkupuiston osa ei ole lähialueen asukkaiden aktiivisimmassa käytössä olevaa keskeistä sosiaalista ympäristöä. Muutos ei ole lähinaapuruston asuinkortteleiden asukkaiden ensisijaisesti toivoma ratkaisu ja se muuttaa heidän suhdettaan lähiympäristöönsä ja kokemustaan siitä. Kaavamuutos ei kuitenkaan poista alueen sosiaalisen ympäristön keskeisiä osatekijöitä ja vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat vähäisiä. Nykyisille ja uusille asukkaille muodostuu ajan myötä uusi side ja suhde lähiympäristöönsä alueen istutusten kasvettua ja alueen rakennuttua valmiiksi.

Virkistys

Koukkuniityn puiston kaakkoiskulmasta muutetaan n. 0,97 ha osa liikerakennusten korttelialueeksi ja Martinlaaksontien pohjoisreunaan liitettävän katualueen osaksi. Kaupan tontiksi kaavoitettavalla alueella ei ole ulkoilureittejä eikä epävirallista polkuverkostoa.

Virkistysalueita koskevat Valtioneuvoston ohjearvot liikenteen päivä- ja yöajalle ylittyvät kaupan tontiksi muuttuvalla osalla Koukkuniityn puistoa Hämeenlinnanväylän, Martinlaaksontien sekä Vantaanlaaksontien nykyisestä liikenteestä johtuen. Alueelle kulkeutuu myös liikenteen pakokaasupäästöjä ja tiepölyä em. liikenneväyliltä. Niistä aiheutuvat ympäristöhäiriöt heikentävät alueen soveltuvuutta virkistysaluekäyttöön.

Muutos ei ole merkittäviä Vantaanlaakson virkistysalueiden laajuuden ja virkistysalueverkoston rakenteen ja käytettävyyden kannalta. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen lisäksi myös meluselvityksen, jossa on tarkemmat tiedot liikennemääristä.

Asemakaavoitettavalle kaupan tontille on suunniteltu yhteensä 137 henkilöautopaikkaa ja 40 polkupyöräpaikkaa. Autopaikoista seitsemän on tarkoitettu henkilökunnalle. Kauppaa varten rakennetaan tonttiliittymä tarvittavin kaista- ja suojatiejärjestelyin yms. Vantaanlaaksontien katualueelle. Kaupan asiakasliikenteestä (4 600 ajoneuvoa/vrk) on oletettu, että Vantaanlaaksontien tonttiliittymästä suuntautuu 70 % etelään ja 30 % pohjoiseen.

Liikenteen toimivuustarkasteluissa on tutkittu kaupan tuottaman ajoneuvoliikenteen vaikutuksia läheisiin liittymiin iltahuipputunnin (IHT) liikennemäärillä nykytilanteessa ja ennustevuonna 2040.

Iltahuipputunti (IHT) tarkoittaa suurinta yhden alkuillan tunnin aikana esiintynyttä liikennemäärää. Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän toimivuus on nykytilanteessa ilman uutta kauppaa hyvä tai kohtalainen ja sen liikenne saattaa jonotua mutta jonot purkautuvat nopeasti. Hämeenlinnanväylältä etelästä Martinlaaksontielle suuntautuva ramppi jonoutuu jo nykyliikennemääristä johtuen aika-ajoin merkittävästi, sillä kääntyminen vasemmalle on haastavaa Martinlaaksontien korkean liikennemäärän vuoksi.

LIIKENNEMÄÄRÄT (KAVL, ajon./vrk)	**v. 2017** lähtö-tilanne	**raskasta** liikennettä päivä / yö %	**v. 2017** kaupan lisä liikenne-määrään	**v. 2017** lähtötilanne ja uusi kauppa	**v. 2040** ennustetilanne ilman kauppaa	**v. 2040** yöliikenteen osuus %	**v. 2040** ennustetilanne ja uusi kauppa
Vantaanlaaksontie, liik.ymp. pohj.	9 630	7 / 13	4 600	14 230	10 600	6	15 200
- tonttiliittymästä pohjoiseen			1 380	+1 380			+1 380
- tonttiliittymästä etelään			3 220	+3 220			+3 220
Vantaanlaaksontie, liik.ymp. etel.	6 300	7 / 13	547	6 847	8 100	6	8 647
Martinlaaksontie	12 600	7 / 9	2 673	15 273	10 900	6	13 573
- ramppi pohjoiseen	6 900				7 700	12	7 700
- ramppi etelästä	2 160				2 400	12	2 400
Uusi kauppa yhteensä			4 600	4 600			4 600
Hämeenlinnanväylä	60 600	7			78 300	10	78 300

Kaupan liikenteestä suuntautuu Vantaanlaaksontien tonttiliittymästä 70 % etelään ja 30 % pohjoiseen.
Martinlaaksontien nykyliikennemäärä on mitattu Louhelantien liikenneympyrän tuntumasta, ennustevuoden 2040 tilanne on Vantaanlaaksontien tuntumasta.

Liikenneselvityksessä todetaan, että Hämeenlinnanväylältä etelästä Martinlaaksontielle johtavan rampin kapasiteetti lähestyy uuden kaupan tuottaman liikennemäärän myötä ylärajaa ja jonoutuu Hämeenlinnanväylälle saakka, ellei liittymään toteuteta liikennevalo-ohjausta. Liittymän liikennevalo-ohjauksen kapasiteetin maksimoimiseksi suositellaan myös erillisten ryhmittymiskaistojen toteuttamista Martinlaaksontielle itä- ja länsisuunnista. Lisäksi Vantaanlaaksontielle tarvitaan eteläsuunnasta oma ryhmittymiskaista kaupan tonttiliittymää varten.

Vuoden 2040 ennustetilanteessa uudesta kaupasta riippumaton liikennemäärien yleinen kasvu katuverkolla edellyttää, että Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymään toteutetaan joko lisäkaistat tai, että liittymä muutetaan liikennevalo-ohjatuksi ja Martinlaaksontieltä sen itäsuunnasta Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvaa ramppia varten suositeltava ryhmittymiskaista muutettaisiin ns. vapaaksi oikeaksi. Kiertoliittymän toteuttaminen lisäkaistoilla ns. turbo-liittymäksi kuitenkin lisäisi valo-ohjaukseen verrattuna kevyen liikenteen ja autoliikenteen konfliktipisteiden määrää.

Vantaanlaaksontien nykyinen asemakaavan mukainen katualue tilavarauksineen mahdollistaa oman ryhmittymiskaistan rakentamisen kaupan tonttiliittymää varten, ml. mahdolliset liikennevalot, Vantaanlaaksontien etelän suunnasta tulevalle kaistalle. Ramboll Finland Oy:n laatimassa liikenneselvityksessä liikennevalo-ohjauksien tueksi suositellut muut ryhmittymiskaistat Martinlaaksontielle mahtuvat Martinlaaksontien asemakaavoitetulle katualueelle. Asemakaavamuutoksen mukaisen kaupan liikenne on mahdollista järjestää siten, ettei se oleellisesti heikennä alueen liikenneväylien, katuverkon ja kevyen liikenteen väylien toimivuutta ja turvallisuutta.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa vesihuoltoverkostoa. Puiston avo-ojaverkostoa täytyy muokata siten, että puiston hulevedet ohjautuvat jatkossa kokonaisuudessaan Hämeenlinnanväylän alittaviin hulevesiviemäreihin, koska yhteys uuden kaupan tontin halki Vantaanlaaksontien hulevesiviemäriin katkeaa kaavamuutoksen myötä. Tontin luoteisnurkalla oja siirretään kulkemaan puiston puolella.

Ramboll Finland Oy on laatinut asemakaavamuutosta varten hulevesien hallintasuunnitelman, jossa uuden kaupan tontin hulevesiä esitetään viivytettävän maanalaisessa hulevesikasetissa tontilla pysäköintialueen alla. Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että tontilta poistuisi maksimissaan samansuuruinen virtaama kuin sieltä luonnontilassakin poistuisi ja virtaaman erotus viivytettäisiin

tontilla. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen sekä meluselvityksen. Kaavamuutosalueelle kulkeutuu sitä reunustavilta runsasliikenteisiltä liikenneväyliltä (Hämeenlinnanväylä, Martinlaaksontie, Vantaanlaaksontie) melua ja pakokaasupäästöjä yms. Uuden päivittäistavarakaupan myymälän myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi.

Kaavamuutosalueella rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä on huomioitu tarvittavina liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

Suunnitellun päivittäistavarakaupan asiakasliikenne nostaa päiväajan melun keskiäänitasoja lähimpien asuintalojen piha-alueilla alle 1 dB. Yleisen käsityksen mukaan 2–3 dB muutos keskiäänitasossa on hyvissä olosuhteissa ja ilman häiritsevää muuta taustamelua pääsääntöisesti korvakuulolla havaittavissa. Kaupan lastauspihalla käy yöaikana (klo 22–7) yksi kuorma-auto. Kaupan toimintojen aiheuttama yöajan melun keskiäänitaso jää kaupan tontin pohjoisreunaan edellytetyn vähintään 2 m korkean meluesteen johdosta lähimmillä asuinkiinteistöillä alle 45 dB, eikä ylitä asuinkiinteistöjen pihoja koskevaa Valtioneuvoston yömelun ohjearvoa 50 dB. Kaupan ja sen toimintojen vaikutus yömelun keskiäänitasoihin alueen asuinkiinteistöillä on muu tie- ja katuliikenne huomioiden likipitäen olematon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uuden myymälätontin alle jäävän puiston osan nykyinen metsikkö hävitetään. Em. alueella ei ole arvokkaiksi luokiteltuja luontokohteita. Kaavamääräyksillä toisaalta myös edellytetään, että tontille on istutettava suuriksi (yli 9 m) kasvavia puita vähintään 30 kpl ja muodostettava pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1840 m^2. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Metsäisestä Koukkuniityn puistosta muuttuu kaavamuutoksen myötä osa kaupan tontiksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömäksi pinnaksi. Tämä tulee lisäämään kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten hulevesien hallintasuunnitelman, jonka mukaan tontilta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva tontin rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia minimoidaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Viivytys tullaan toteuttamaan maanalaisin viivytysrakentein, koska tontin maanpinnalla ei ole tilaa hulevesien käsittelylle. Asemakaavamuutos ei vaikuta Mätäojanlaaksossa eläviin harvinaisiin eläin- ja kasvilajeihin eikä niistä merkittävimpään halavasepikkään.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uudet rakennukset ovat kuitenkin energiataloudellisempia kuin vanhat.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan tontin kasvillisuuden sekä ns. läpäisevän pinnan painotettua määrää ja sillä ediste-

tään kestävää kehitystä ja sopeutumista ilmastonmuutokseen. Uuden myymälätontin asemakaavamääräyksissä on määrätty mm. puiden, pensaiden ja puoliläpäisevien pinnoitteiden määrät, joilla tontilla saavutetaan vihertehokkuuden tavoitetaso 0,6. Se ylittää liikerakennusten tonteille Vantaalla asetetun vähimmäistavoitetason 0,4.

Alueen lisärakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on otettu huomioon VAT:n mukaisesti.

4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutosalueelle ei tule uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta mutta kaupunkisuunnittelulautakunta on 21.8.2017 myöntänyt asemakaavoitettavaa tonttia koskevan suunnitteluvarauksen Lidl Suomi Ky:lle. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 4.4.1.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lidl Suomi Ky:	Lauri Kylmälä	
	Kristian Rantaharju	
Ramboll Finland Oy:	Salla Hostikka	
	Antti Mustaniemi	
	Janne Ristolainen	
	Roy Snellman	
	Ville Virtanen	
Innovarch Oy:	Jari Prittinen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Jukka Köykkä kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä maaliskuuta 2018.

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	02.03.2018
Kaavan nimi	0002320 18 Vantaanlaakso VANTAANLAAKSONTIE 34		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.03.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002320
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9707	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,9707

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

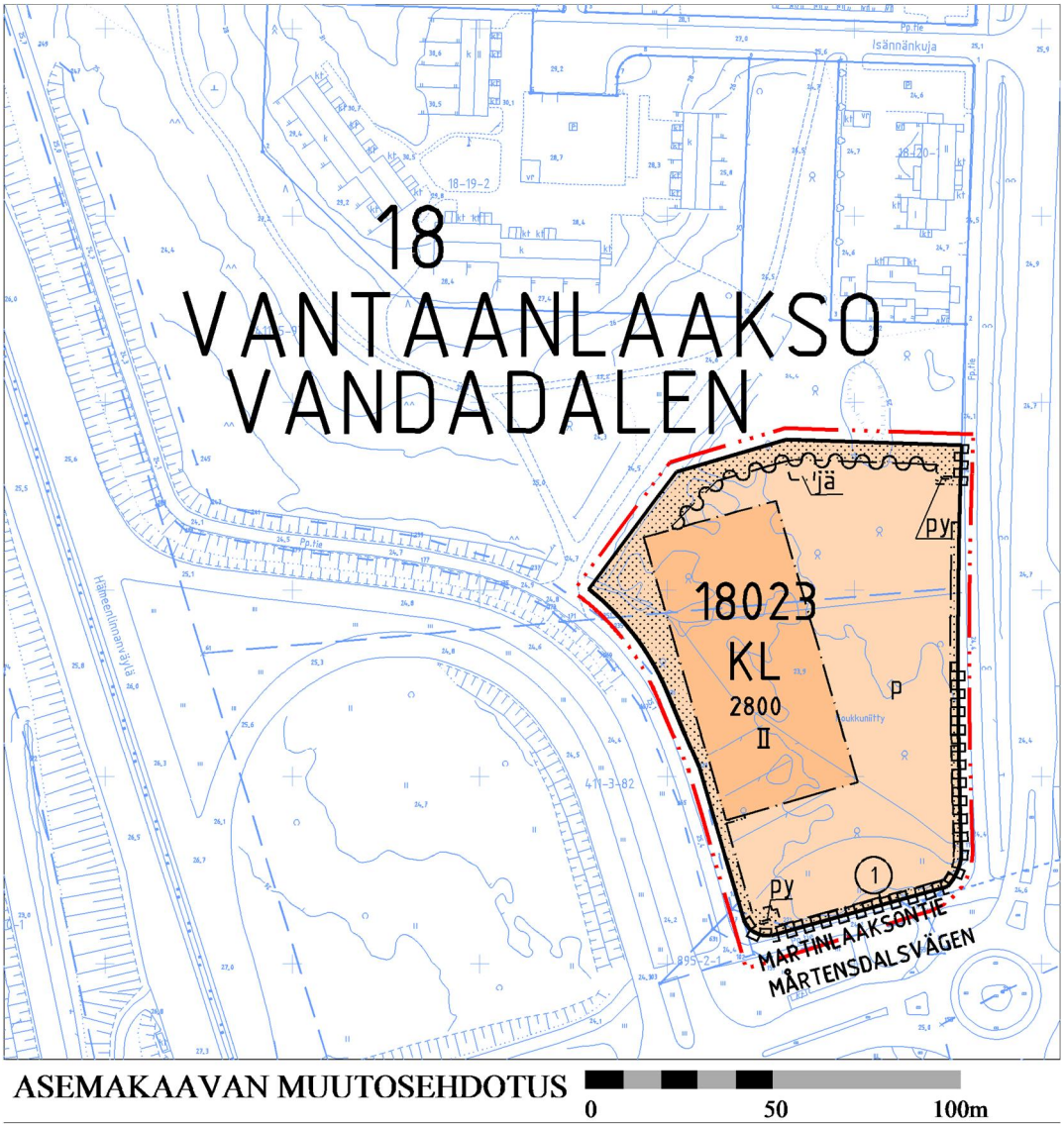
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,9707**	**100,0**	**2800**	**0,29**	**0,0000**	**2800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9551	98,4	2800	0,29	0,9551	2800
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,9707	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0156	1,6	0		0,0156	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

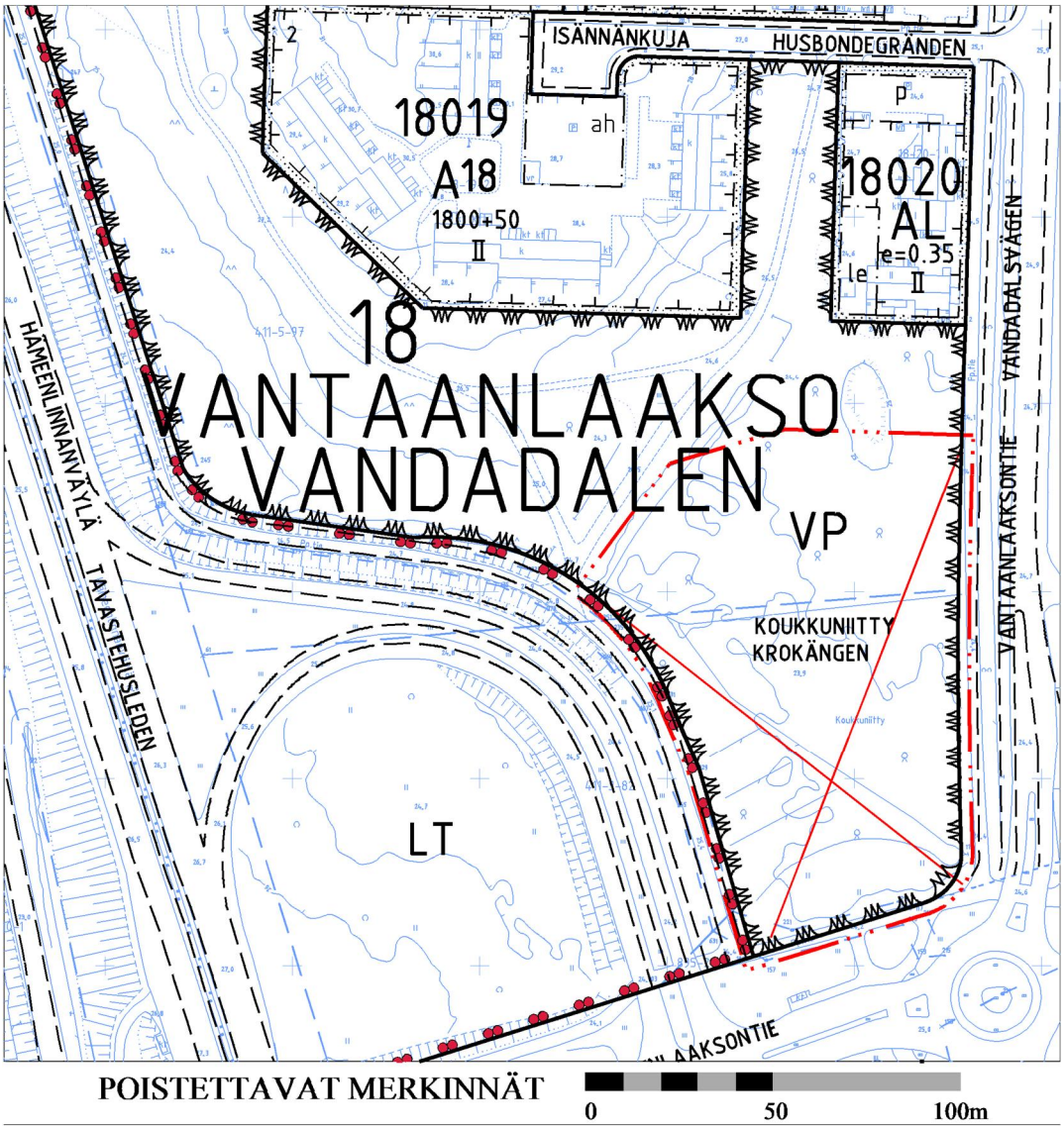
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,9707**	**100,0**	**2800**	**0,29**	**0,0000**	**2800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9551	98,4	2800	0,29	0,9551	2800
KL	0,9551	100,0	2800	0,29	0,9551	2800
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,9707	0
VL	0,0000		0		-0,9707	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0156	1,6	0		0,0156	0
Kadut	0,0156	100,0	0		0,0156	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


18
VANTAANLAAKSO
VANDADALEN
Isännänkuja
18-19-2
18-20
Hälmeenlinnanväylä
471-3-82
895-2-1
18023
KL
2800
II
p
pyr
liä
py
1
MARTINLAAKSONTIE
MÅRTENSDALSVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


ISÄNNÄNKUJA
HUSBONDEGRÄNDEN
18019
A18
1800+50
II
ah
18020
AL
e=0.35
le
II
p
18
VANTAANLAAKSO
VANDADALEN
VP
LT
KOUKKUNIITTY
KROKÄNGEN
HÄMEENLINNANVÄYLÄ
TAVASTEHUSLEDEN
VANTAANLAAKSONTIE
VANDADALSVÄGEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002320	19.3.2018	685492	

Vantaan kaupunki

VANTAANLAAKSONTIE 34

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso

Asemakaavan muutos

Kortteli 18023 sekä katualueet.

Tonttijako

Kortteli 18023.

1:2000

Vanda stad

VANDADALSVÄGEN 34

Stadsdel 18, Vandadalen

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 18023 samt gatuområden.

Tomtindelning

Kvarteret 18023.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KL **Liikerakennusten korttelialue.**

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen

Erityisesti tulee huomioida näkymät Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien suunnista.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Tontille on varattava tila kotitalouksien pakkausjätteen keräyspisteelle.

Tontti tulee rajata Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Tontille on lähivirkistysaluetta vasten istutettava puita ja pensaita näkösuojaksi.

Tontille tulee istuttaa suuriksi (yli 9 m) kasvavia puita yhteensä vähintään 30 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita tulee olla yhteensä vähintään 1840 m².

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass.

Särskilt vyerna från Mårtensdalsvägen och Vandadalsvägen ska tas i beaktande.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

På tomten ska utrymme reserveras för en insamlingspunkt för förpackningsavfall från hushåll.

Tomten ska avgränsas mot Mårtensdalsvägen och Vandadalsvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

På tomten ska träd och buskar planteras mot närrekreationsområden som skydd mot insyn.

På tomten ska sammanlagt 30 st. storvuxna träd (över 9 m) planteras. Det ska finnas minst 1840 m² område för buskar, peranner, slingerväxter, gräsmattor eller odlingar.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla grönytefaktorns målsättningstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

2 / 3

Tontin pohjoisreunaan on toteutettava melueste. Melueste on rakennettava rakennukseen kiinni niin, että niiden väliin ei jää rakoa. Meluesteen tulee olla rakenteeltaan tiivis eikä esteen alareunan ja maanpinnan välissä saa olla rakoa. Meluesteen yläreunan on oltava vähintään 2 metriä korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla.

Ett bullerskydd ska byggas på tomtens norra kant. Bullerskvar kyddet ska byggas fast i byggnaden så att det inte blir kvarnågot mellanrum. Bullerhindret ska ha en tät konstruktion och det får inte finnas någon glipa mellan bullerhindrets nedre kant och markytan. Bullerhindrets översida ska ligga minst 2 meter över markytans nivå i kvartersområdet.

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

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Liikkeen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.

Affärens huvudingång ska framhävas.

Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien puoleisille julkisivuille tulee sijoittaa ikkunapintaa.

Fasaderna mot Mårtensdalsvägen och Vandadalsvägen ska förses med fönsterpartier.

Liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i affärs- och kontorslokalers ytterhölje vara minst 32 dB.

Lastauskatokset saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Lastplatserna som är försedda med tak får nå utanför byggnadsområdet.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

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

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat ja toimistot 1 ap / 50 k-m²
1 pp / 70 k-m²

Minimiantalet bil- och cykelplatser:
Affärslokaler och kontor 1 bp / 50 m²-vy
1 cp / 70 m²-vy

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna skaminst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

① Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

18 Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

VANT Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

18023 Korttelin numero.

Kvartersnummer.

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

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

2800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

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

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

py Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainos- ja informaatiopylonin.

Byggyta på vilken reklam- och informationspylon får placeras.

jä Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.

Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.

Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.

Katu.

Gata.

p Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

3 / 3

Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

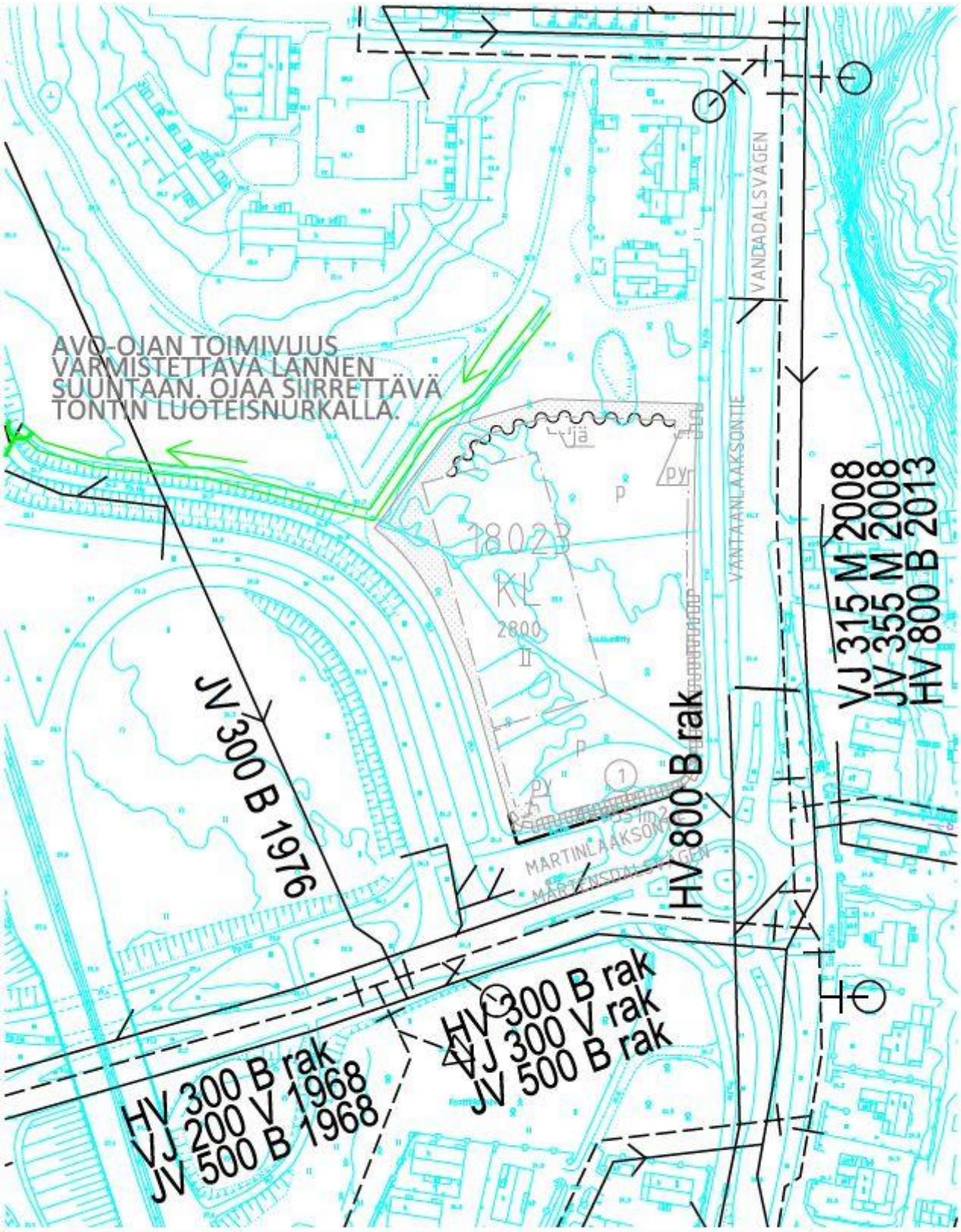
Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20__

Godkänd av stadsfullmäktige / 20__


AVO-OJAN TOIMIVUUS
VARMISTETTAVA LÄNNEN
SUUNTAAN. OJAA SIIRRETTÄVÄ
TONTIN LUOTEISNURKALLA.
VANTAANLAAKSONTIE
VANTAADALSVÄGEN
MARTINLAAKSONTIE
MARTINSDALSVÄGEN
JV 300 B 1976
HV 800 B rak
VJ 315 M 2008
JV 355 M 2008
HV 800 B 2013
HV 300 B rak
VJ 200 V 1968
JV 500 B 1968
HV 300 B rak
VJ 300 V rak
JV 500 B rak
Vantaan kaupunki
copyright
Elina Kettunen
tulosteen laatija
21.2.2018
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002320 Vantaanlaaksontie 34
0
30
150 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1500
mittakaava

Tuloskortti

Päivämäärä: 2.1.2018
Lomakkeen täyttäjä: Elina Ekroos
Kaavamääräykset: Elina Ekroos

Kohteen osoite Vantaanlaaksontie 34, Lidl
Kortteli- ja tonttinumero -

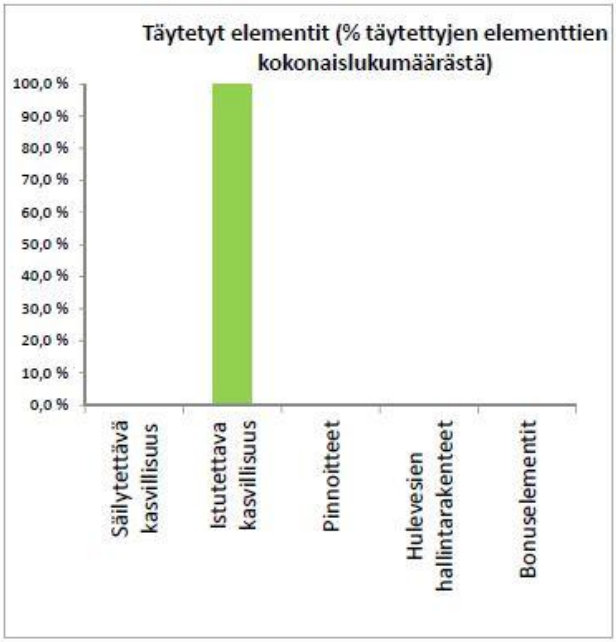
Saavutettu vihertehokkuus
0,6
Tavoitetaso
0,6
Minimitaso
0,4

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	0	5
Istutettava kasvillisuus	4	12
Pinnoitteet	0	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	6
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	4	25

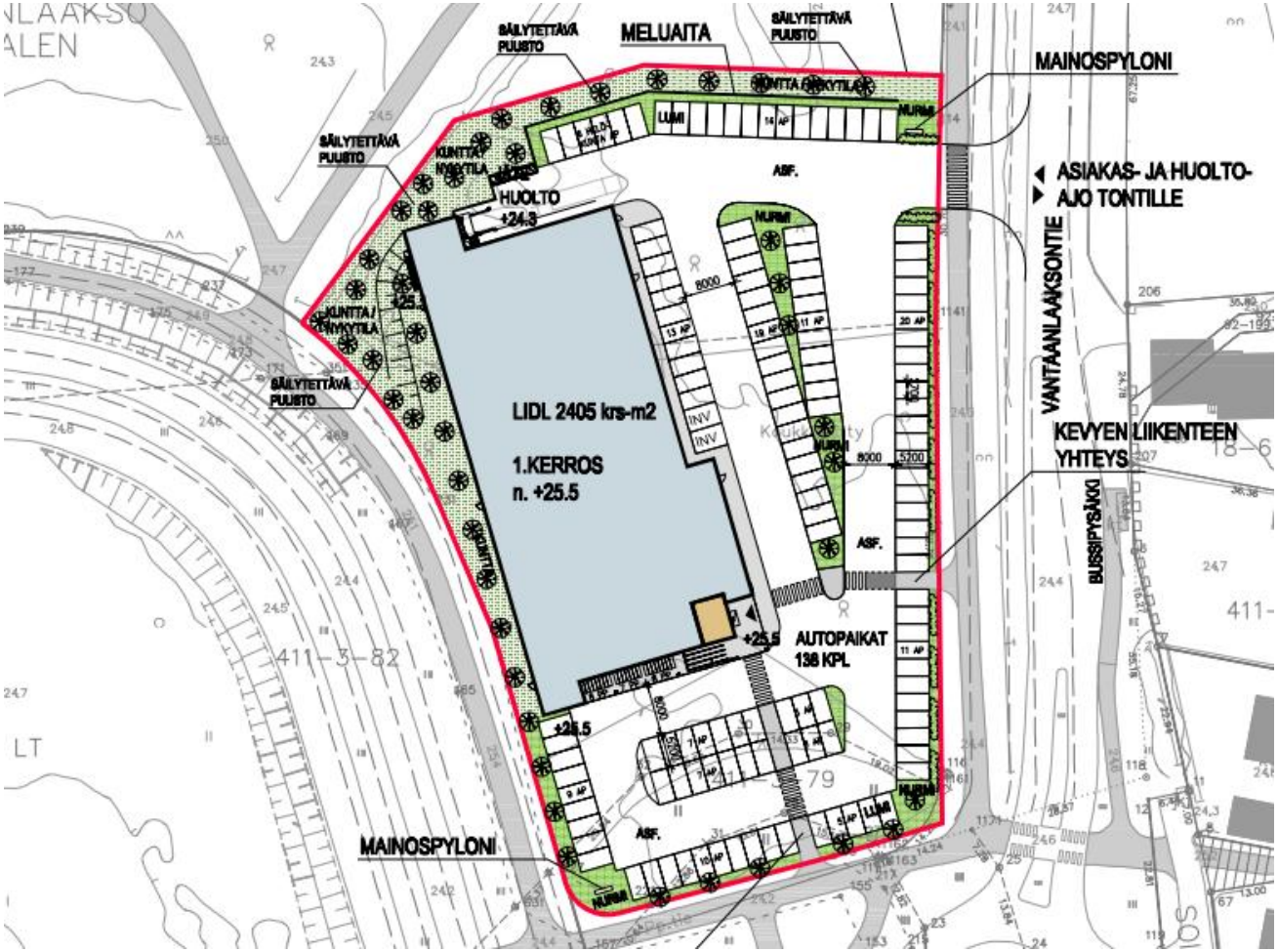
Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on kaupan tonteilla oltava vähintään 0,6. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostukseen: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).
Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,6 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 30 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1840 m2.



LIDL

LIIKENTEELLISET TARKASTELUT -VANTAANLAAKSO



RAMBOLL

5.3.2018

SISÄLTÖ

- Ajouratarkastelut
- Liikenteelliset toimivuustarkastelut
- Yhteenveto

AJOURATARKASTELUT VANTAANLAAKSO

- Suunnitelman mukainen järjestely mahdollistaa toimivan huoltoliikenteen täysperävaunulla

RAMBØLL

5.3.2018

UUDEN TONTIN RAJA

SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO

KUNTTA / NYKYTILA

LUMI

14 AP

NURMI

6 AKLÖ KUNTA AP

KUNTTA / NYKYTILA

JÄTE HUOLTO +24.3

ASF.

NURMI

8000

13 AP

19 AP

11 AP

20 AP

95.24

INV

INV

LIDL 2405 krs-m2

1.KERROS n. +25.5

239

Koukkuviitty

NURMI

8000

5200

ASF.

+25.5 AUTOPAIKAT 138 KPL

11 AP

KUNTTA

25.1

40.00

24.1

24.7

67.25

114

30.70

141

24.7

24.3

24.4

BUSSIPYSÄKKI

206

35.80

92-1993-K12

92-1993-K13258

92-2000-K70

92-2000-

akt

II

akt

II

at

24.78

24.8

207

18-63-1

25.3

36.36

13.64

kt

vr

A=3966m2

27 dB

15.27

35.18

24.7

Merkki | Muutos | Pvm | Suunn. | Tark.

Hankkeen nimi

LIDL Vantaanlaakso

Piirustuksen sisältö

Tonttiliittymäjärjestelyt

RAMBØLL

Ramboll
PL25, Säterinkatu 6
02601 ESPOO
puh. 020 755 611
fax. 020 755 6201

Pvm	Suunn.	Pvm	
8.3.2018	Atte Riihelä		
	Proj.päällr. Antti Mustaniemi		
Tierekisteritunnus		Mittakaava 1:400	Piirustusnro LS-03-01

UUDEN TONTIN RAJA

SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO

KUNTTA / NYKYTILA

LUMI

14 AP

NURMI

6 AKLÖ KUNTA AP

KUNTTA / NYKYTILA

JÄTE HUOLTO

ASF.

NURMI

8000

13 AP

19 AP

11 AP

20 AP

95.24

LIDL 2405 krs-m2

1.KERROS

n. +25.5

INV

INV

239

Koukkujuntty

NURMI

8000

5200

2700

ASF.

+25.5 AUTOPAIKAT 138 KPL

KUNTTA

BUSSIPYSÄKKI

206

92-1993-K12

92-1993-K13

92-2000-K70

92-2000

18-63-1

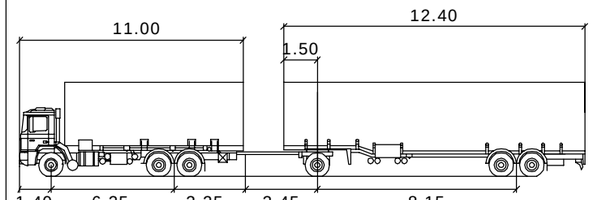
MODULIREKKA AJOTAPA=D

PITUUS : 25,25 m LEVEYS : 2.60 m

KÄÄNTÖSÄDE : 12,00 m KORKEUS : 4,20 m

Ajoneuvo

Ajovara



Hankkeen nimi: LIDL Vantaanlaakso	PIIRUSTUSNUMERO: LS-03-02
Piirustuksen sisältö: LS-02-01 Ajouratarkastelu, ulosajo	PÄIVÄMÄÄRÄ: 7.3.2018
AJOURATARKASTELU MODULIREKKA 25,25 m	SUHDE: A3 1:400
RAMBOLL	SUUNNITTELIJA: Atte Riihelä PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ: Antti Mustaniemi

UUDEN TONTIN RAJA

SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO

KUNTTA / NYKYTILA

LUMI

14 AP

NURMI

6 HKLÖ KUNTA AP

KUNTTA / NYKYTILA

JÄTE HUOLTO +24.3

ASF.

NURMI

8000

13 AP

19 AP

11 AP

95.24

LIDL 2405 krs-m2

1.KERROS n. +25.5

INV

INV

239

NURMI

8000

5200

ASF.

+25.5 AUTOPAIKAT 138 KPL

11 AP

20 AP

2700

6978

KUNTTA

25.1

40.00

24.1

114

30.70

1141

24.7

24.3

24.4

67.25

BUSSIPYSÄKKI

206

35.80

250

92-1993-K12

92-1993-K13

92-2000-K70

92-2000

akt

II

1806

13

4.84

142

13.2

21.10

24.78

24.8

207

18-63-1

13.64

15.27

35.18

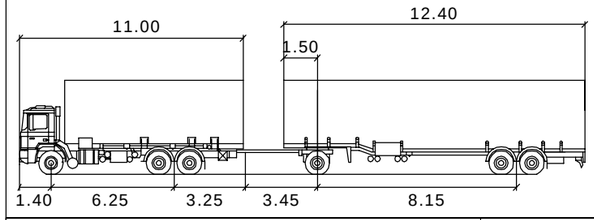
MODULIREKKA AJOTAPA=D

PITUUS : 25,25 m LEVEYS : 2.60 m

KÄÄNTÖSÄDE : 12,00 m KORKEUS : 4,20 m

Ajoneuvo

Ajovara



Hankkeen nimi: LIDL Vantaanlaakso	PIIRUSTUSNUMERO: LS-03-03
Piirustuksen sisältö: LS-02-01 Ajouratarkastelu, sisäänajo	PÄIVÄMÄÄRÄ: 7.3.2018
AJOURATARKASTELU MODULIREKKA 25,25 m	SUHDE: A3 1:400
RAMBOLL	SUUNNITTELIJA: Atte Riihelä PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ: Antti Mustaniemi

TOIMIVUUSTARKASTELUT

- Toimivuustarkastelut tehtiin Synchro/SimTraffic ohjelmalla.
- Simuloinneissa tutkittiin Lidlin tuottaman ajoneuvoliikenteen vaikutuksia läheisiin liittymiin iltahuipputunnin (IHT) liikennemäärillä nykytilanteessa, että ennustevuonna 2040.
- Nykytilan ja ennustevuoden 2040 liikenne-ennusteet pohjautuvat Vantaan kaupungin toimittamiin KAVL laskentoihin. Liikenteen suuntautumisen määrittelyssä on käytetty apuna HELMET-mallia.
- Lidlin simuloinneissa käytetyt liikennemäärät perustuvat Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaaseen ja kaupan yhteyteen suunniteltujen pysäköintipaikkojen määrään eli noin 260 ajoneuvokäyntiä/iltahuipputunti.
    - Oletuksena on, että huipputuntina yksi käynti kestää n. 30 min ja pysäköintialue on koko huipputunnin ajan täynnä tai lähes täynnä.
- Lidlin tuottama kavl saadaan matkatuotosoppaan tuntivaihtelukertoimien avulla. Huipputunnin osuus on saapuvista 11,6% ja poistuvista 11,5%, jolloin Lidlin kavl on 4 600.
- Myös Lidlin liikenteen suuntautumista on peilattu HELMET-mallin suuntautumisiin eli noin 30 % matkoista suuntautuu pohjoiseen ja 70 % etelään.

RAMBØLL

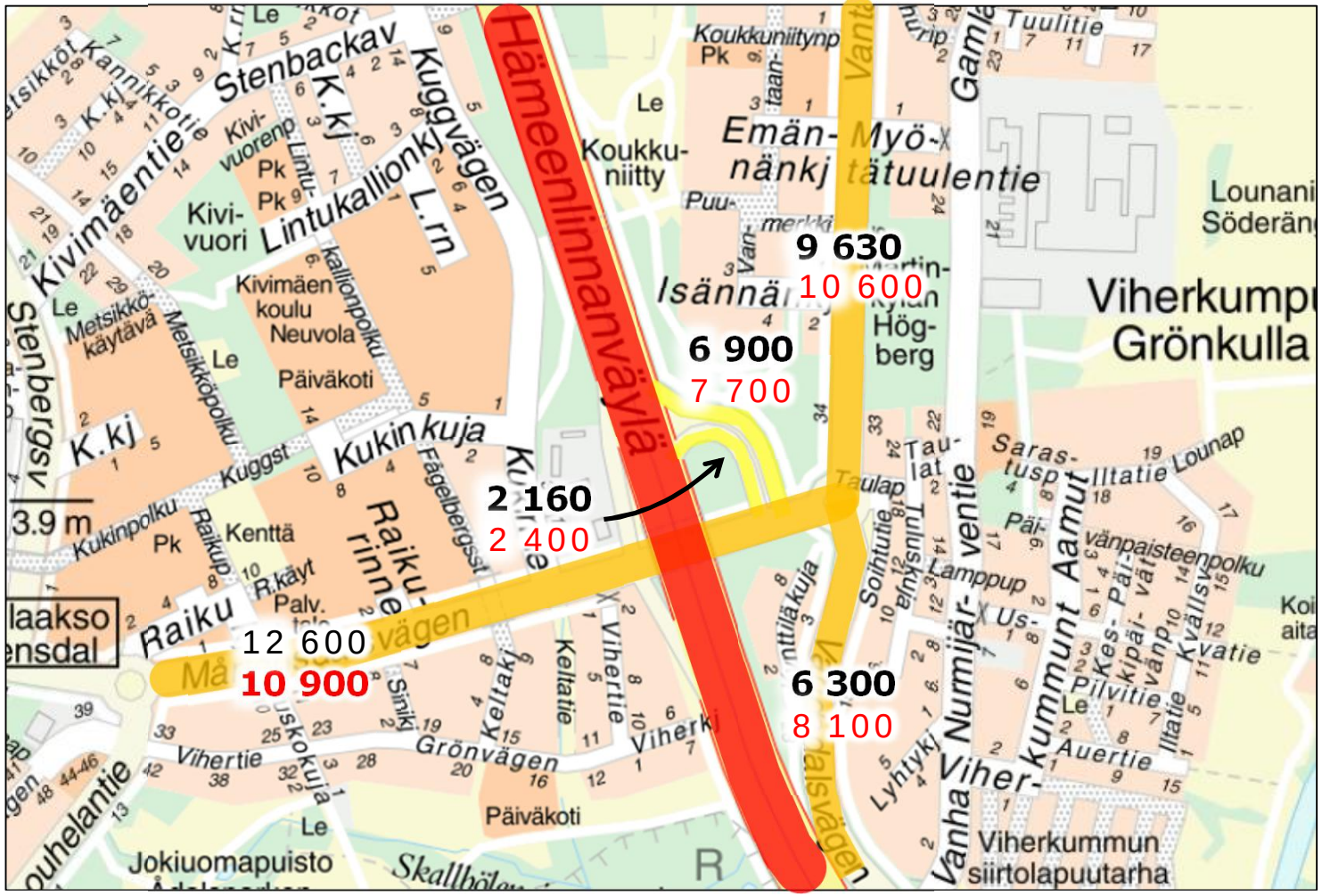
5.3.2018

SIMULOINTIMALLIT

- Tutkittiin 4 erilaista tilannetta
  - Nykytilanne ilman Lidl
  - Nykytilanne + Lidl
  - 2040 + Lidl, parannettu turbokiertoliittymä
    - Nykyinen kiertoliittymä ei toimi. Kaistajärjestelyt ei riittävät, jolloin liittymän kapasiteetti loppuu
  - 2040 + Lidl, liittymät valo-ohjattu
- Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattavat poiketa todellisesta
  - Esim. leveä kaista jossa kääntyvän ajoneuvon voi ohittaa on toteutettu mallissa omana kaistanaan

RAMBØLL

KAVL



KAVL 2015-2016

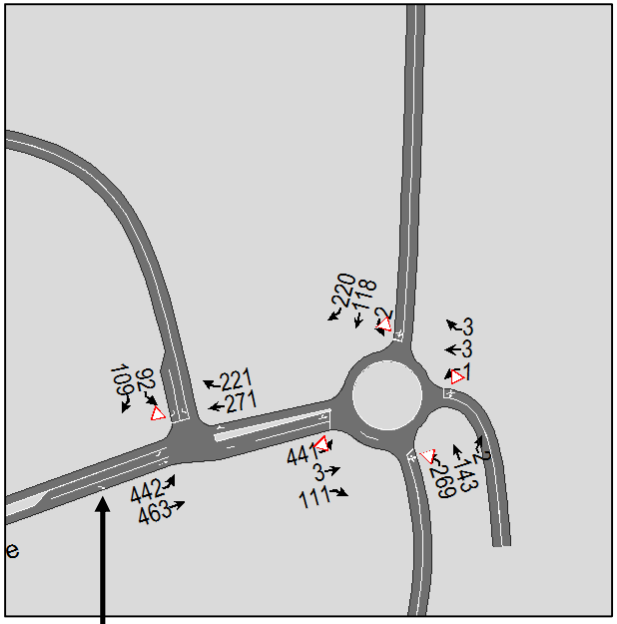
- Ramppien 2015 KAVL on arvioitu vuoden 2040 perusteella

KAVL 2040

5.3.2018

LIIKENNEMÄÄRÄT ILTAHUIPPUTUNTI

Nykytilanne 2025



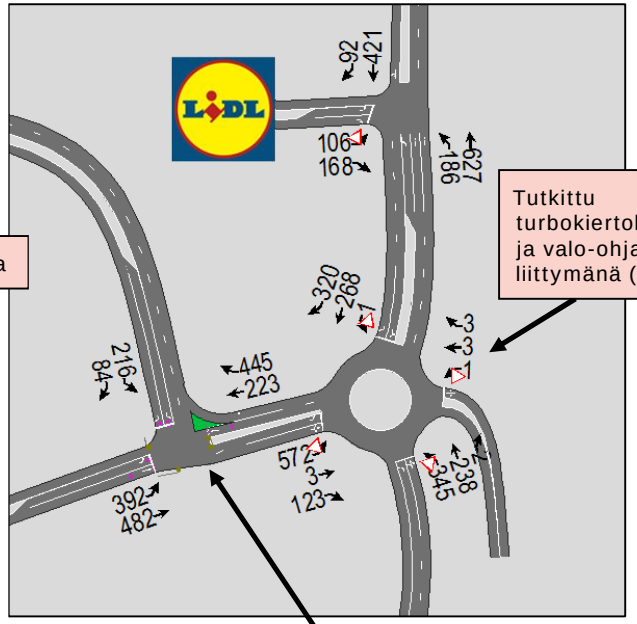
Ylimääräinen kääntymiskaista, jotta kääntyvä ajoneuvo ei tuki suoraan ajavien kaistaa. Vastaa toiminnaltaan nykytilaa, muutamia ajoneuvoja mahtuu ohittamaan kääntyvän ajoneuvon

Nykytilanne 2025 + Lidl

Kääntymiskaista

Mallissa liikennevalot (60 s kierto), sekä pidennetyt kääntymiskaistat jotta kaikki liikenne saatiin kiertoliittymään. Ilman muutoksia jonoja koko rampin matkalla.

Ennustevuosi 2040 + Lidl



Tutkittu turbokiertoliittymänä ja valo-ohjattuna liittymänä (90 s kierto)

Liikennevalot (90 s) sekä vapaa oikea.

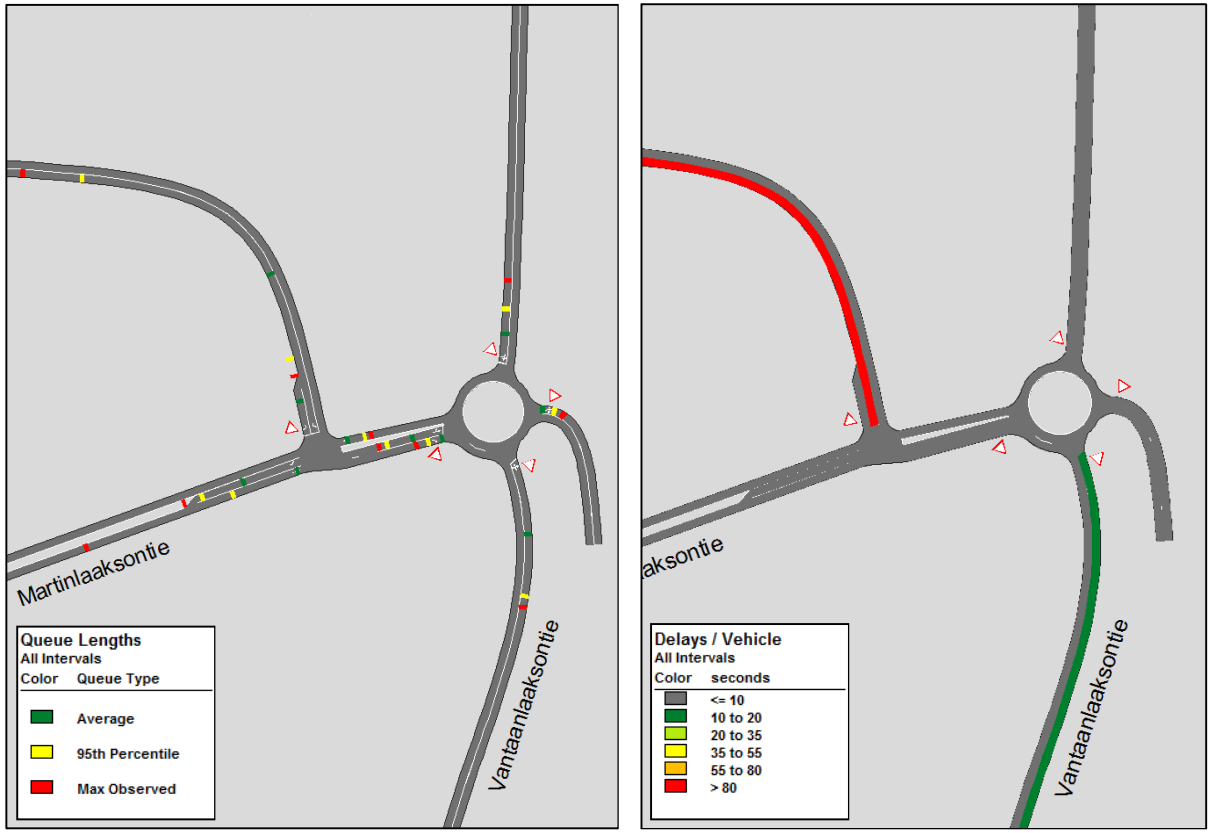
RAMBOLL

*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

5.3.2018

VANTAANLAAKSO NYKYTILANNE ILMAN LIDL (IHT)

- Nykytilanteessa kiertoliittymän toimivuus on hyvä/kohtalainen.
  - Huipputuntina saattaa esiintyä jonoutumista, mutta jonot purkautuvat nopeasti
- Hämeenlinnanväylän ramppiliittymässä etelästä saapuva ramppi jonoutuu aika-ajoin pahasti, sillä vasemmalle kääntyminen on haastavaa Martinlaakson korkean liikennemäärän vuoksi
  - Kääntymiskaistoilla saadaan hieman kasvatettua liittymän kapasiteettia.



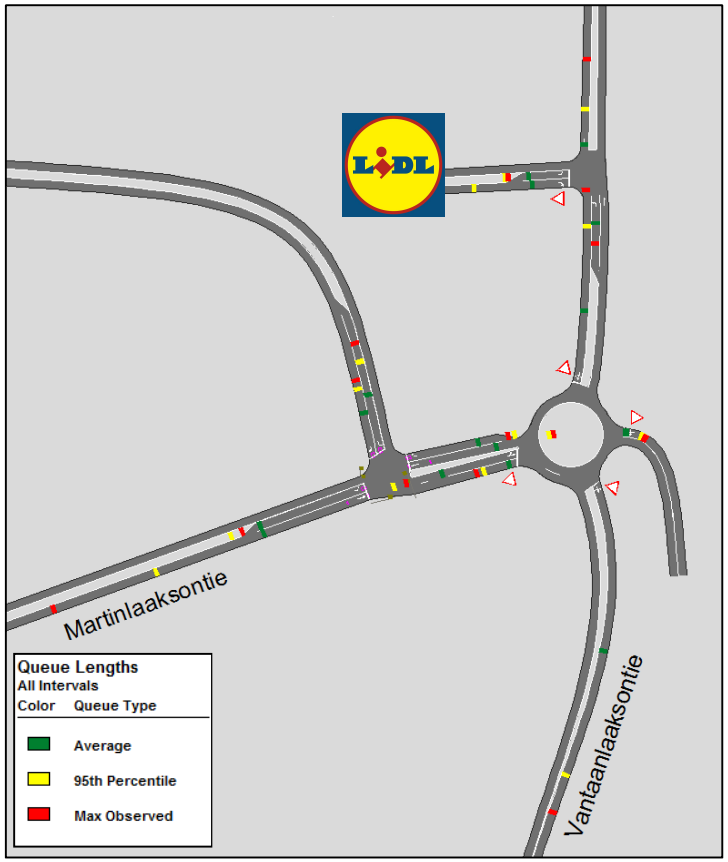
*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

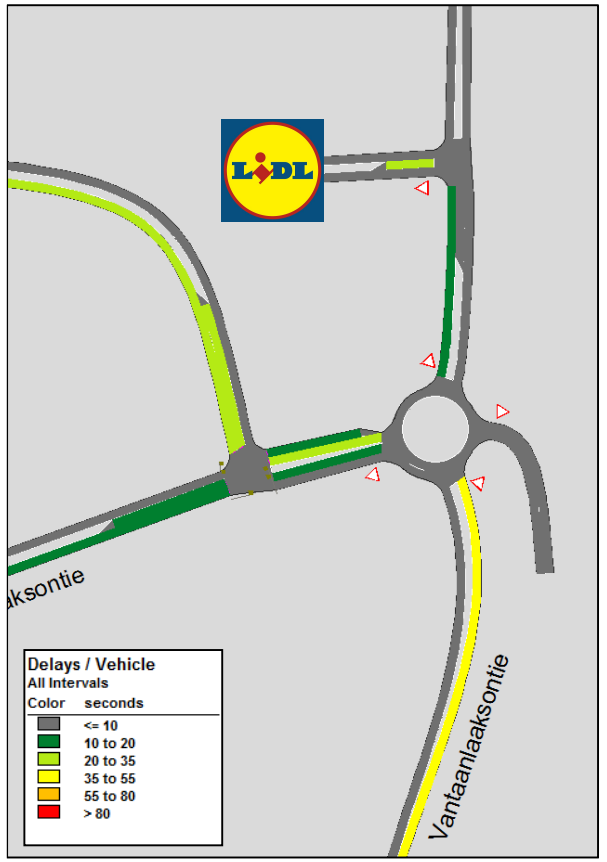
RAMBØLL

5.3.2018

VANTAANLAAKSO NYKYTILA + LIDL (IHT)

- Lidl:n liittymän toimivuus on hyvä, kun etelän tulosuuntaan ja parkkialueelta on erilliset vasemmalle kääntymiskaistat.
- Ramppiliittymän kapasiteetti on ylärajoilla. Lidlin tuottaman liikennemäärän myötä liittymä jonoutuu Hämeenlinnaväylälle ilman liikennevalo-ohjausta
  - Liikennevalo-ohjauksella liittymä toimii hyvin, mutta idän tulosuunta saattaa aiheuttaa hetkittäistä jonoutumista myös kiertoliittymään
  - Valo-ohjaus parantaa kiertoliittymän eteläisen tulosuunnan toimivuutta, sillä ohjelma katkoo tasaista liikennevirtaa, jolloin sivusuunnan ajoneuvot pääsevät liittymään helpommin
- Viereisissä tuloskuvissa ramppiliittymä on valo-ohjattu





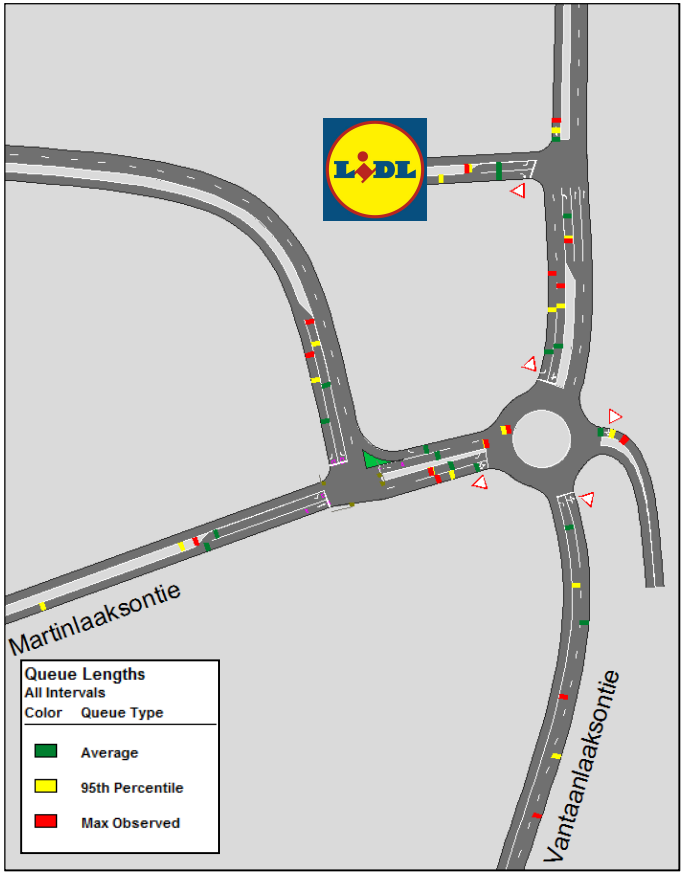
*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

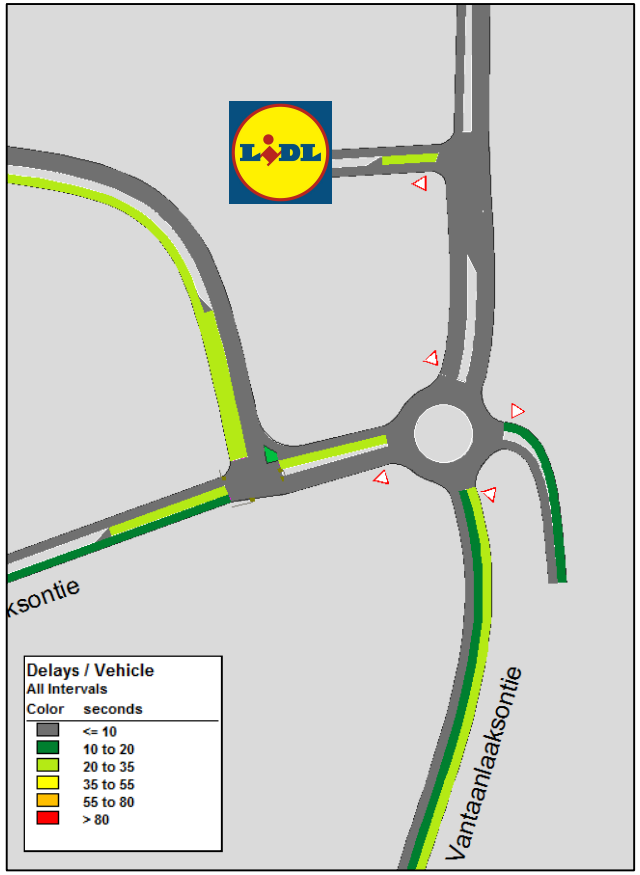
RAMBØLL

5.3.2018

VANTAANLAAKSO 2040 TURBOKIERTOLIITTYMÄ (IHT)

- Nykyisten ratkaisuiden kapasiteetti ei riittävä
- Lidl:n liittymän toimivuus on hyvä, kiertoliittymä ei jonoudu Lidlin liittymään asti
- Ramppiliittymä valo-ohjattu, 90s kierto.
  - Kääntymiskaista lisätty Hämeenlinnanväylän tulosuunnalle
- Turbokiertoliittymä vaatii paljon tilaa, sillä liikennemäärällisesti vilkkaimmat suunnat ovat keskenään konfliktissa.
  - Kiertotilan kasvattaminen lyhentää kiertoliittymän ja ramppiliittymän välistä etäisyyttä, jolloin suunta jonoutuu herkemmin ja vaikutukset näkyvät ramppiliittymässä.
- Jalankulkijoiden turvallisuus heikkenee nykyisestä turbo-kiertoliittymän haaroilla, sillä jalankulkijan ja autoilijan konfliktipisteiden määrä kasvaa.





*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

RAMBØLL

5.3.2018

TURBOKIERTOLIITTYMÄN RAKENNE

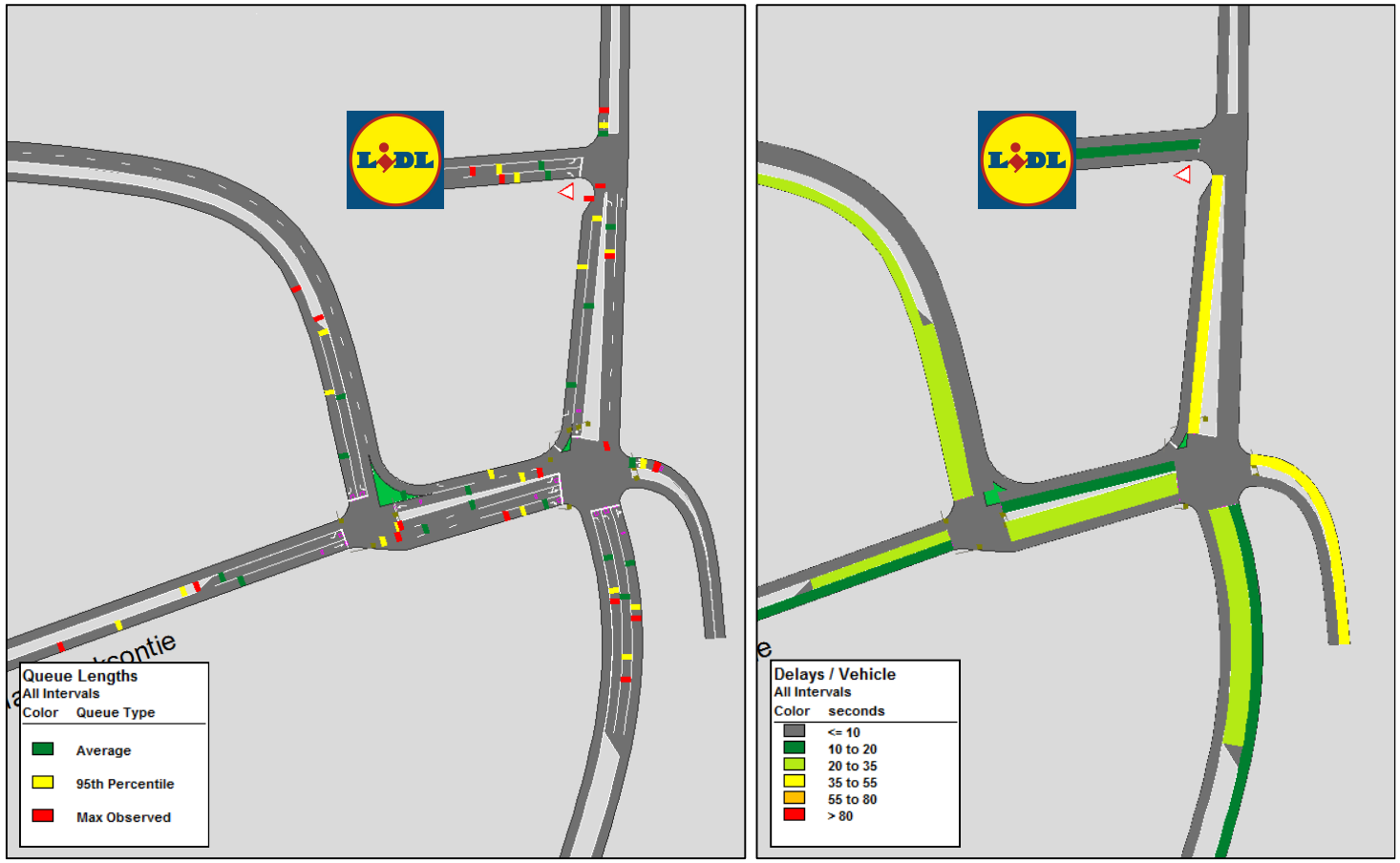
- Esimerkkikuva turbokiertoliittymän kaistajärjestelyistä ja tilatarpeista
- Vaihtoehto näyttäisi alustavasti mahtuvan kaavarajoihin, mutta liittymä ulottuisi hyvin lähelle jalkakäytäviä

RAMBØLL

5.3.2018

VANTAANLAAKSO 2040 LIIKENNEVALOT (IHT)

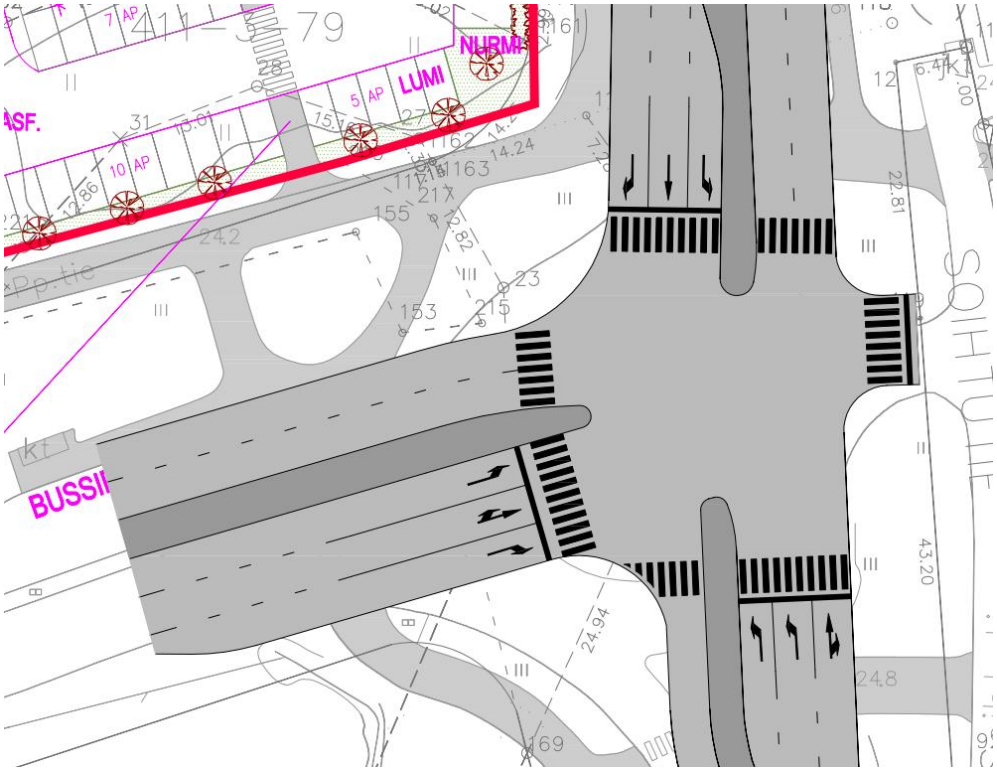
- Lidl:n liittymän toimivuus on hyvä.
- Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien kiertoliittymä mallinnettiin valo-ohjattuina, 90s kierto.
  - Kaksi kääntyvää kaistaa lännestä pohjoiseen ja etelästä länteen
- Liikennevalo-ohjaus parantaa jalankulkijoiden turvallisuutta, sillä suojatiet ovat omissa vaiheissaan mukana.
- Liikennevalo-ohjatuilla järjestelyillä sekä ramppiliittymän, että nykyisen kiertoliittymän palvelutasot säilyvät hyvinä



*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

5.3.2018

LIIKENNEVALO-OHJATUN LIITTYMÄN TILATARPEET



- Valo-ohjattu nelihaararisteys alustavasti mahtuu alueelle ilman kaavarajojen ylitystä
- Vierekkäiset kaistat vie paljon tilaa ympäristöstä-> liikenteellistä kokonaisuutta tulee tutkia tarkemmin etenkin jalankulkijoiden osalta

RAMBØLL

5.3.2018

YHTEENVETO

- Yhdistelmäajoneuvon ja jäteauton operointi huoltopihalle onnistuu
  - Yhdistelmäajoneuvon edellytetään käyttävän käännöksessä ensimmäistä pysäköinnin haara tontille ajettaessa

Toimivuus

- Nykytilanteessa ramppiliittymän kapasiteetti nousee ylärajoille Lildin tuottaman liikennemäärän myötä, suositellaan liittymän valo-ohjausta
  - Valo-ohjaus parantaa kiertoliittymän eteläisen tulosuunnan toimivuutta, sillä ohjelma katkoo tasaista liikennevirtaa, jolloin Vantaanlaaksotien tulosuunnan ajoneuvot pääsevät liittymään hieman helpommin.
    - ➔ Muun liikenteen lisääntyessä myös kiertoliittymään tarvitaan parannustoimenpiteitä viimeistään vuonna 2040
- 2040 tilanteessa nykyiset järjestelyt ei riittävät.
  - Turbo-kiertoliittymä parantaa liittymän kapasiteettia, mutta heikentää jalankulkijoiden turvallisuutta
  - Liikennevalo-ohjattu liittymä parantaa jalankulkijoiden turvallisuutta. Liittymien valo-ohjelmat tulee yhteenkytkeä, jottei lyhyt liittymäväli pääse jonoutumaan.

RAMBØLL

5.3.2018

Vastaanottaja
Lidl Suomi Ky

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
5.3.2018

Viite
1510037663

002320 LIDL VANTAANLAAKSON KAAVAMUUTOS, VANTAA

MELUSELVITYS

RAMBØLL

002320 LIDL VANTAANLAAKSON KAAVAMUUTOS, VANTAA
MELUSELVITYS

Päivämäärä	5.3.2018
Laatija	Ville Virtanen
Tarkastaja	Janne Ristolainen

Meluselvitys Vantaanlaaksoon suunnitellun päivittäistavarakaupan edellyttämää asemakaavan muutosta varten.

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

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	ASEMAKAAVA-ALUE	1
3.	Sovellettavat ympäristömelun ohje- JA SUOSITUSarvot	2
3.1	Melutason yleiset ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/1992)	2
3.2	Tavoitearvot enimmäisäänitasoille	2
4.	Menetelmät	2
4.1	Laskentamenetelmä	2
4.2	Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelma	3
4.3	Melulähteet ja liikennetiedot	3
5.	Tulokset	4
5.1	Ulko-oleskelualueiden melutasot	4
5.2	Kaupan tavaraliikenteestä aiheutuvat enimmäisäänitasot	5
6.	Yhteenveto	5
LIITTEET	6	

1. JOHDANTO

Tässä työssä laadittiin meluselvitys Vantaan kaupungin Vantaanlaaksontie 34 kohdalle, jossa tarkoituksena on toteuttaa asemakaavanmuutos Lidl:n päivittäistavarakaupan toteuttamista varten. Laskennallisella mallinnuksella selvitettiin suunnitellun päivittäistavarakaupan mukanaan tuoman liikenteen muutos nykytilanteen melutasoihin sekä yöajan aikaisen huoltoliikenteestä aiheutuvat yöajan keskiäänitasot sekä enimmäisäänitasot lähimpien asuintalojen kohdalla.

Työ on tehty Lidl Suomi Ky:n toimeksiannosta, jossa yhteyshenkilöinä ovat olleet ollut Jarmo Pehkonen ja Kristian Rantaharju. Rambollissa meluselvityksestä on vastannut projektipäällikkö Janne Ristolainen. Melumallinnuksen ja raportoinnin on tehnyt suunnittelija Ville Virtanen.

2. ASEMAKAAVA-ALUE

Asemakaava-alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alueen sijainti Vantaalla on esitetty kuvassa 1.

Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti. (Lähde: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen tiedostopalvelu)

3. SOVELLETTAVAT YMPÄRISTÖMELUN OHJE- JA SUOSITUSARVOT

3.1 Melutason yleiset ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/1992)

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

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

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

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

[1)] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa

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

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

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

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

3.2 Tavoitearvot enimmäisäänitasoille

WHO on julkaissut ohjeistuksen "Guidelines for Community Noise" vuonna 1999. Ohjeistuksessa on mm. annettu tavoitearvot melutasoille. Makuuhuoneeseen sisälle määritetty yöaikainen tavoitearvo enimmäisäänitasolle on L_{AFmax} 45 dB, kun ikkunat pidetään suljettuina.

Suomen lainsäädännössä ei ole annettu enimmäisäänitasoille (L_{AFmax}) varsinaisia ohjearvoja. Ympäristöministeriön Ympäristöoppaassa 108 (Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen) ja Uudenmaan ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 (Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa) sisällä sallittava enimmäisäänitaso olisi L_{Amax} 45 dB. Jos tapahtumia on runsaasti yön aikana, on tapauskohtaisesti hyvä soveltaa alempaa arvoa.

4. MENETELMÄT

4.1 Laskentamenetelmä

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

3D-laskentamalli ottaa huomioon etäisyysvaimenemisen, ilman ääniabsorption, maastonmuodot, esteet, heijastukset sekä maanpinnan absorptio-ominaisuudet. Laskentamallissa on oletuksena

ns. vähän ääntä vaimentavat olosuhteet, eli lievä myötätuuli melulähteestä laskentapisteeseen päin. Laskentatulosteissa olevat meluvyöhykkeet eivät siis esiinny yhtä laajoina samanaikaisesti, vaan ainoastaan laskentaoletuksen mukaisessa myötätuulitilanteessa.

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

Taulukko 2. Laskentaparametrit

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

Melutarkastelut tehtiin nykytilanteen (v. 2017) liikennemäärillä. Melulähteinä huomioitiin Hämeenlinnanväylä, Martinlaaksontie sekä Vantaanlaaksontie Martinlaaksontien liittymän molemmin puolin. Melutasot laskettiin ulkoalueiden melutilanteen arvioimista varten 2 metrin korkeudelle. Lisäksi laskettiin rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot sisätilojen enimmäisäänitasojen arvioimiseksi.

4.2 Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelma

Maasto ja rakennukset mallinnettiin tilaajalta saadun kantakartta aineiston pohjalta. Meluselvitys tehtiin käyttäen 9.8.2017 päivätyn havainnekuvan mukaista rakennusmassoittelua. Suunnitellut rakennukset digitoitiin malliin havainnekuvan pohjalta. Mallissa huomioitiin pysäköintialueen pohjoisosaan suunniteltu 2-2,5m korkea meluaita.

4.3 Melulähteet ja liikennetiedot

Lastauspihan toiminnassa huomioitiin seuraavat melulähteet:

- 1 kuorma-auto käy yöaikana klo 3 ja 6 välillä, kuorma-auto on varustettu kylmälaitteilla (kompressorimelu)
- peruutussummeri (piippaus) kun auto peruuttaa lastaussiltaa kohti, 1 minuutti/käynti
- kuorma-auto viipyy lastaushallissa 15 minuuttia, jolloin:
    - kylmäkompressori käy auton hytin päällä 15 minuuttia
    - purku/lastaustapahtuman äänet kestävät 15 minuuttia
    - auto on tyhjäkäynnillä toiminnan ajan 15 minuuttia

Käytetyt äänitehotasot on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Selvityksessä käytetyt melulähteet

Äänilähde	Äänitehotaso (L_{WA})	Toiminta-aika	Tehollinen käyttöaika toiminta-aikana	Akustinen korkeus maanpinnasta
Purku ja lastaus	98 dB (L_{Wmax} 108 dB)	15 min / yö	100 %	+ 2 m
Auton tyhjäkäynti	88 dB	15 min / yö	100 %	+ 2 m
Peruutussummeri	100 dB	1 min / yö	100 %	+ 2 m
Kylmäkoneisto	106 dB	15 min / yö	100 %	+ 3 m

Peruutussummerin (piippaus) äänitaso perustuu asetuksen vaatimukseen 75 dB 7 m etäisyydellä. Kylmäkompressorin ja auton tyhjäkäynnin äänitasot perustuvat Rambollin mittaamiin arvoihin

toisessa vastaavassa kohteessa. Myös purku/lastaustapahtuman äänet perustuvat Rambollin mittaamiin arvoihin toisessa vastaavassa kohteessa, enimmäistasojen on arvioitu olevan +10 dB suurempia kuin mitattu (impulssikorjaus huomioitu) äänitehotaso.

Mallinnuksessa huomioitiin melulähteinä Hämeenlinnanväylä, Martinlaaksontie ja Vantaanlaaksontie, sekä lisäksi yöaikana Lidl:n tavaraliikenne. Ajoneuvojen nopeudet mallinnettiin nykyisten nopeusrajoitusten mukaisina. Mallinnuksessa käytetyt liikennetiedot on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 4. Selvityksessä käytetyt liikennetiedot

Nykytilanne	KAVL, ajon./vrk	Raskaita ajoneuvoja, %	Nopeus, km/h	Yöliikenteen osuus, %
Hämeenlinnanväylä	60 600	6,9	100 (ras.80)	10 %
Martinlaaksontie	12 600	Päivä: 7 / Yö: 13	40 (ras.40)	6 %
Vantaanlaaksontie Pohj. liikenneympyrästä	9 630	Päivä: 7 / Yö: 13	40 (ras.40)	6 %
Vantaanlaaksontie Et. liikenneympyrästä	6 300	Päivä: 7 / Yö: 9	40 (ras.40)	6 %
Ennustetilanne 2040	**KAVL, ajon./vrk**	**Raskaita ajoneuvoja, %**	**Nopeus, km/h**	**Yöliikenteen osuus, %**
Hämeenlinnanväylä (v.2025)	78 300	6,9	100 (ras.80)	10 %
Martinlaaksontie	10 900	Päivä: 7 / Yö: 13	40 (ras.40)	6 %
Vantaanlaaksontie Pohj. liikenneympyrästä	10 600	Päivä: 7 / Yö: 13	40 (ras.40)	6 %
Vantaanlaaksontie Et. liikenneympyrästä	8 100	Päivä: 7 / Yö: 9	40 (ras.40)	6 %
Ramppi pohjoiseen	7 700	-	60	12 %
Ramppi etelästä	2 400	-	60	12 %
Lidl asiakasliikenne	4 600	-	40	0 %

Lidl asiakasliikenteen on Rambollin laatimassa liikenteen toimivuustarkastelussa oletettu suuntautuvan 30% Vantaanlaaksontietä pohjoisen suuntaan ja 70 % etelän suuntaan. Tämä liikenne lisättiin Vantaanlaaksontien liikennemääriin.

5. TULOKSET

Mallinnustulokset on esitetty meluvyöhykekarttoina liitteissä 1-4. Ulko-oleskelualueiden melutilannetta kuvaavissa kartoissa on esitetty keskiäänitasot tai enimmäisäänitasot 5 dB välein värillisinä vyöhykkeinä.

5.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot

Päivä- ja yöajan keskiäänitasot ulko-oleskelualueilla on esitetty liitteissä 1 ja 2 nykytilanteen 2017 liikenteellä ilman suunniteltua päivittäistavarakaupan rakennusta sekä suunnitellulla päivittäistavarakaupan rakennuksella ja asiakasliikenteellä.

Mallinnuksen mukaan tie- ja katuliikenteestä aiheutuva päiväajan keskiäänitaso ylittää nykytilanteessa päiväajan ohjearvon 55 dB useimpien suunnitellun kaupan tontin ympäristössä sijaitsevien asuintalojen tonttien piha-alueilla. Myös yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy useimpien suunnitellun kaupan tontin ympäristössä sijaitsevien asuintalojen kohdalla.

Suunnitellun päivittäistavarakaupan asiakasliikenne nostaa päiväajan melutasoja lähimpien asuintalojen piha-alueilla alle 1 dB.

5.2 Kaupan tavaraliikenteestä aiheutuvat enimmäisäänitasot

Suurimmat hetkelliset enimmäisäänitasot aiheutuvat lastauksen ja purkamisen kolahduksista, kun tavaraa puretaan rekasta ja lastataan rekkaan. Rekan peruutussummerin ääni (hetkellinen enimmäisäänitaso) on hiljaisempi. Suurimmat lasketut asunnon julkisivuun kohdistuvat enimmäisäänitasot suunnitellun kaupan ympäristössä ovat L_{AFmax} 61 dB. Pysäköintialueen pohjoisosaan suunnitellun meluaidan korkeudella (mallinnuksessa tutkittiin pysäköintialueen reunan korkeustasosta mitattuna 2,0 m korkean ja 2,5 m korkean aidan vaikutusta) oli vaikutusta enimmäisäänitasoihin lähempänä Hämeenlinnanväylää olevien rakennusten kohdalla. Korkeammalla tutkitulla aitavaihtoehdolla mallinnetut enimmäisäänitasot olivat noin 2 dB pienempiä. Lähempänä Vantaanlaaksontietä olevien rakennusten kohdalla meluaidan korkeusvaihtoehdoilla ei ollut eroa julkisivuun kohdistuvan enimmäisäänitason osalta.

WHO suositus suurimmille enimmäisäänitasoille sisätiloissa yöaikana on L_{AFmax} 45 dB. Tyypillinen ulkoseinän ääneneristävyys on hieman vanhemmallakin rakennuskannalla noin 25-30 dB (äänitasoero), joten mikäli julkisivuun kohdistuva enimmäisäänitaso on alle L_{AFmax} 70 dB, enimmäisäänitaso asuntojen sisätiloissa jää alle WHO suositusarvon. Tämä toteutuu kummallakin pysäköintialueen pohjoisreunaan tutkitulla meluaitavaihtoehdolla.

6. YHTEENVETO

Lidl Suomi Ky suunnittelee päivittäistavarakauppaa Vantaanlaaksontie 34 kohdalle Vantaalle. Ramboll on selvittänyt kaupan asiakas- ja tavaraliikenteestä aiheutuvia melutasoja kaupan suunnitellun tontin ympäristössä. Laskennallisella mallinnuksella selvitettiin suunnitellun päivittäistavarakaupan mukanaan tuoman liikenteen muutos nykytilanteen melutasoihin sekä yöajan aikaisen huoltoliikenteestä aiheutuvat yöajan keskiäänitasot sekä enimmäisäänitasot lähimpien asuintalojen kohdalla.

Suunnitellun päivittäistavarakaupan asiakasliikenne tapahtuu ainoastaan päiväaikana. Päiväajan melutaso kaupan ympäristössä ylittää monin paikoin ohjearvon jo ilman suunnitellun päivittäistavarakaupan vaikutustakin, kaupan liikenteen vaikutus päiväajan melutasoon lähimpien asuintalojen piha-alueilla on alle 1 dB.

Yöaikana suurimmat hetkelliset enimmäisäänitasot aiheutuvat lastauksen ja purkamisen kolahduksista, kun tavaraa puretaan rekasta ja lastataan rekkaan. Rekan peruutussummerin ääni (hetkellinen enimmäisäänitaso) on hiljaisempi. WHO suositus suurimmille enimmäisäänitasoille sisätiloissa yöaikana on L_{AFmax} 45 dB ja mallinnuksen perusteella enimmäisäänitasojen arvioidaan jäävän asuntojen sisätiloissa alle suositusarvon.

Suunniteltu uusi kaupan rakennus sijoittuu L_{DEN} 55 dB:n lentomeluvyöhykkeelle, minkä vuoksi sen ulkovaipan ääneneristävyyden (äänitasoero ΔL) lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Lahdessa 5. maaliskuuta 2018

RAMBOLL FINLAND OY

Janne Ristolainen Ville Virtanen

projektipäällikkö suunnittelija

LIITTEET

Liite 1.1 Meluvyöhykekartta päivällä, pelkästään Lidl asiakasliikenne
Liite 1.2 Meluvyöhykekartta yöllä, LIDLin lastauspihan toiminta

Liite 2.1 Meluvyöhykekartta päivällä, nykyinen tie- ja katuliikenne, Ilman LIDL rakennusmassoittelua
Liite 2.2 Meluvyöhykekartta yöllä, pelkästään nykyinen tie- ja katuliikenne, Ilman LIDL rakennusmassoittelua

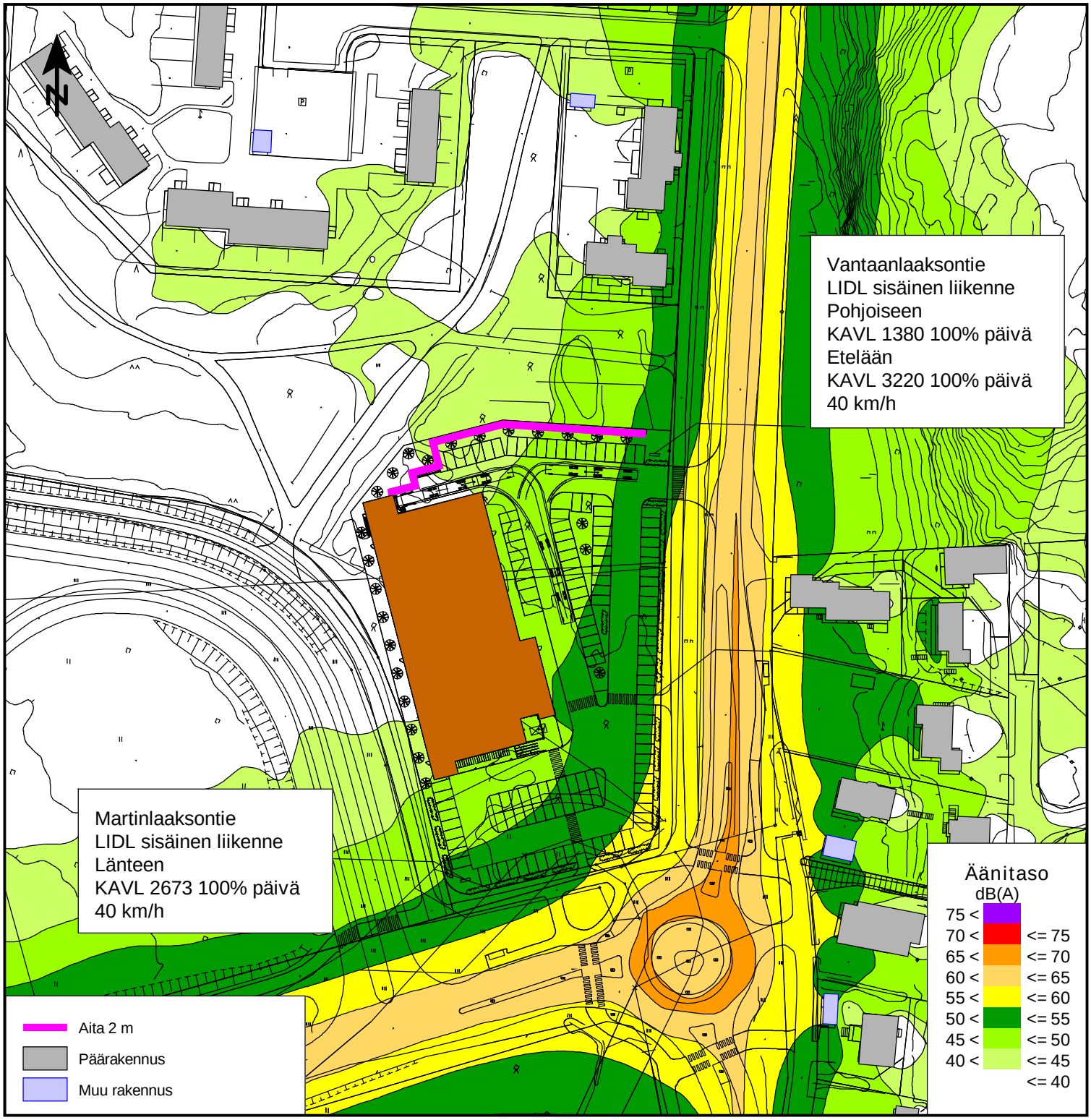
Liite 3.1 Meluvyöhykekartta päivällä, nykyinen tie- ja katuliikenne sekä Lidl asiakasliikenne
Liite 3.2 Meluvyöhykekartta yöllä, nykyinen tie- ja katuliikenne sekä Lidl tavarankuljetukset (yöajan keskiäänitasot)

Liite 4.1 Meluvyöhykekartta päivällä, Lidl liikenteen aiheuttama muutos nykytilanteeseen
Liite 4.2 Meluvyöhykekartta päivällä, Lidl liikenteen aiheuttama muutos vuoden 2040 ennustetilanteeseen

Liite 5.1 Meluvyöhykekartta päivällä, vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne, Ilman LIDL rakennusmassoittelua
Liite 5.2 Meluvyöhykekartta yöllä, vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne, Ilman LIDL rakennusmassoittelua

Liite 6.1 Meluvyöhykekartta päivällä, vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne sekä Lidl asiakasliikenne
Liite 6.2 Meluvyöhykekartta yöllä, vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne sekä Lidl tavarankuljetukset (yöajan keskiäänitasot)

Liite 7.1 Yöajan enimmäisäänitasot, kaupan tavaraliikenne (meluaita h=2,0 m)
Liite 7.2 Yöajan enimmäisäänitasot, kaupan tavaraliikenne (meluaita h=2,5 m)



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 1.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

LIDL asiakasliikenne

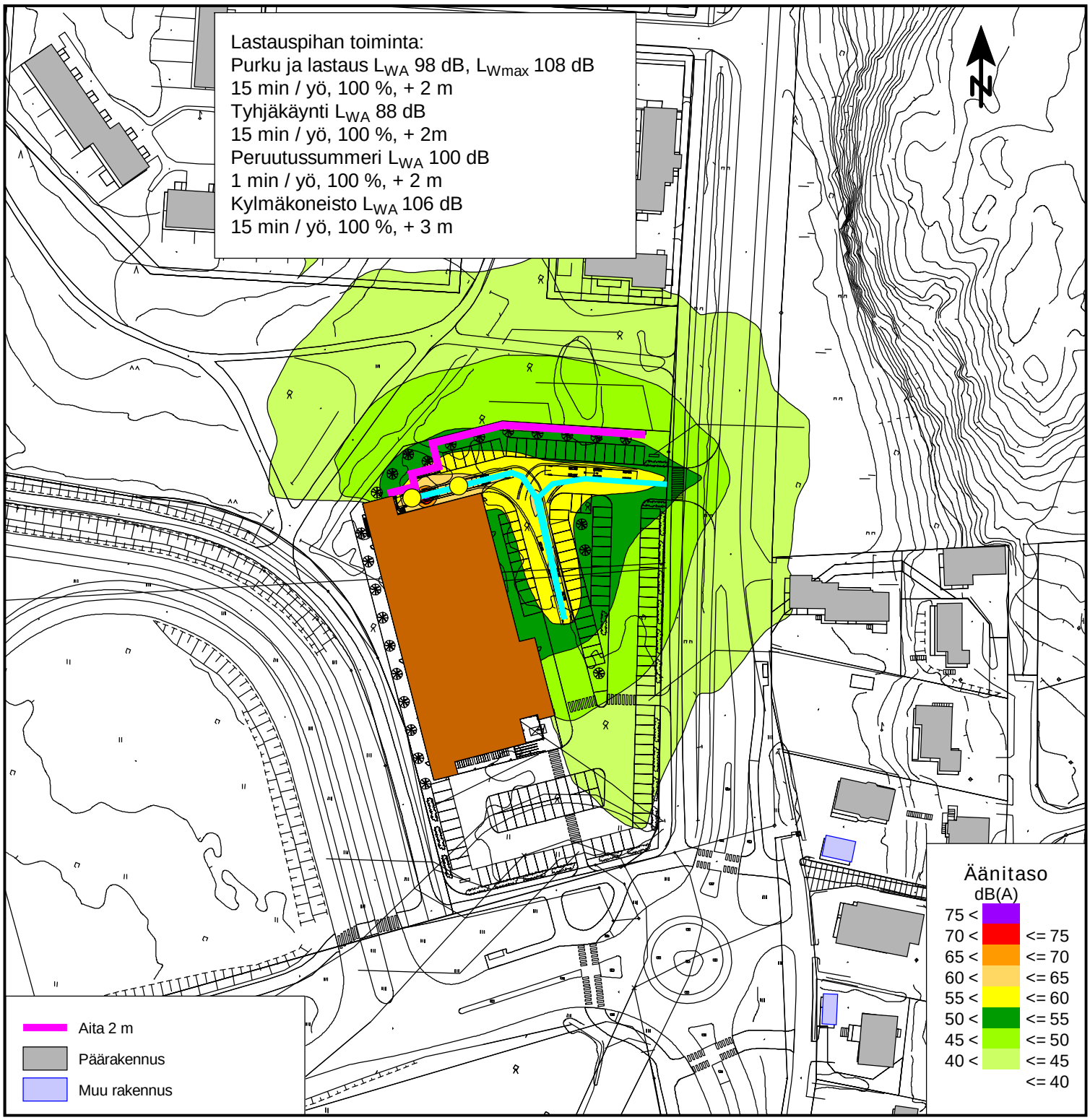
Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 10 §



RAMBØLL

Liite 1.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22-7}$

Lastauspihan toiminta

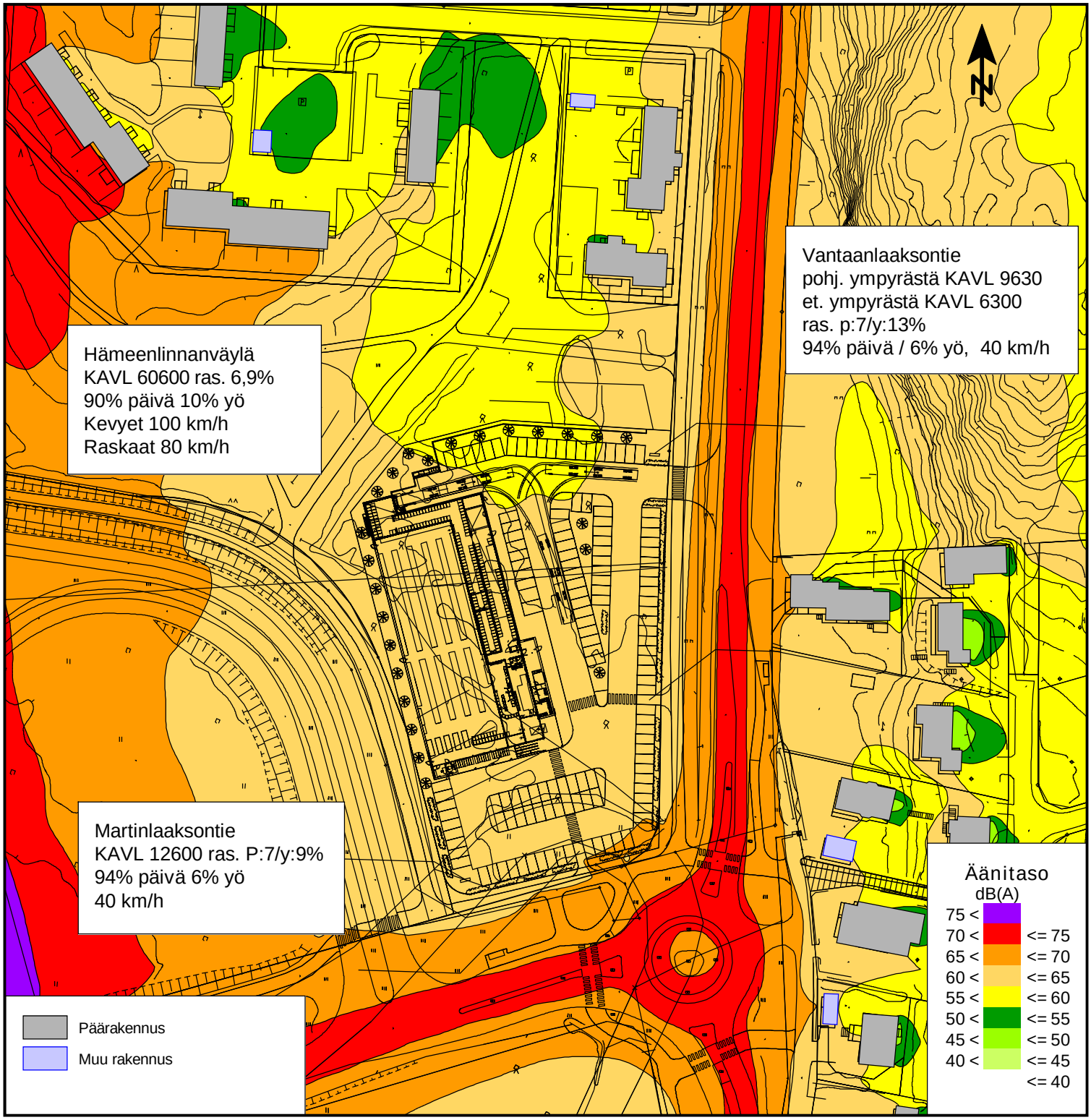
1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Yöajan ohjearvo 50 dB
ylittyy vihreästä värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 2.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

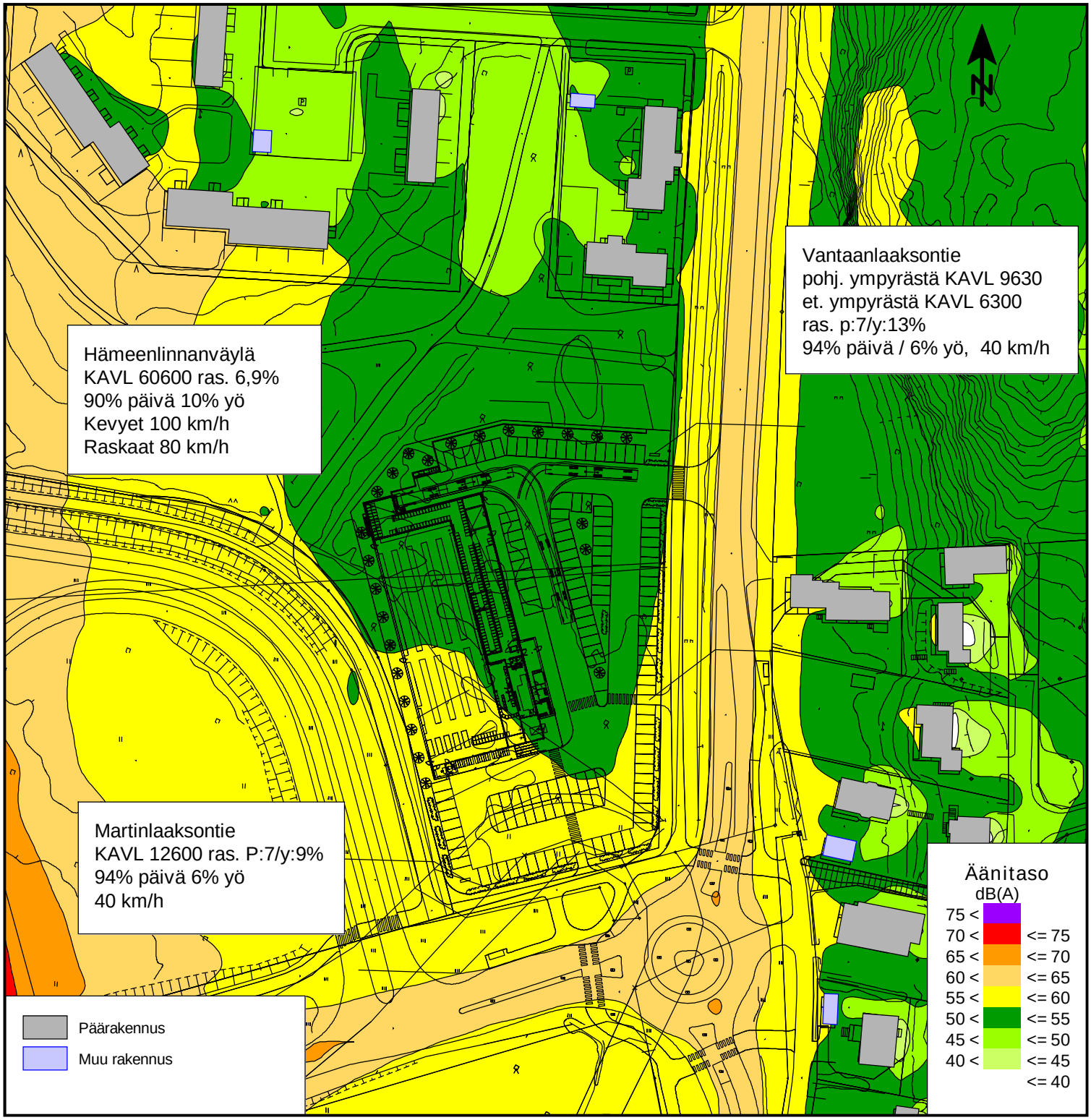
nykyinen tie- ja katuliikenne, ilman LIDL rakennusmassoittelua

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaises värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 2.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$

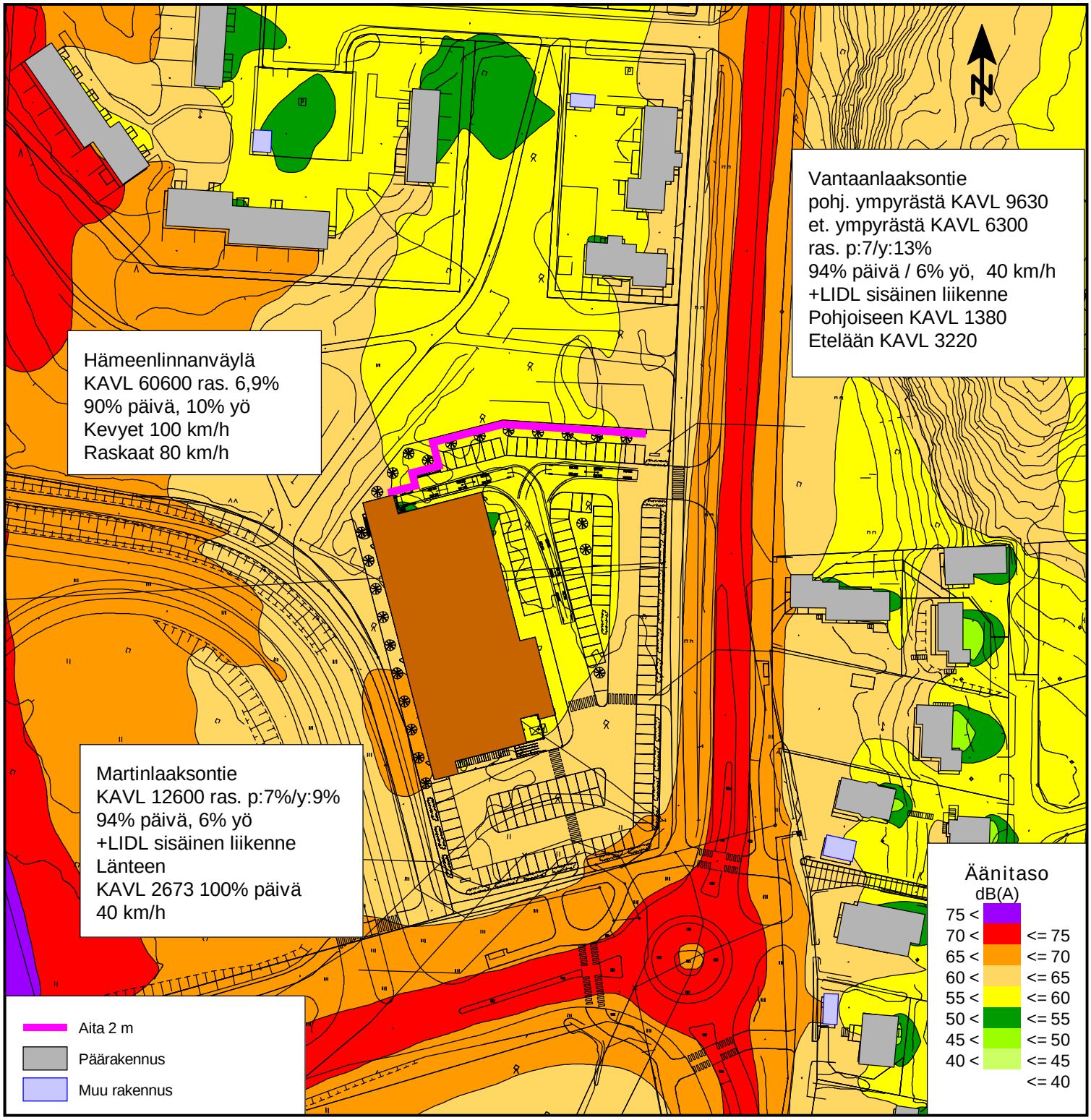
nykyinen tie- ja katuliikenne, ilman LIDL rakennusmassoittelua

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Yöajan ohjearvo 50 dB
ylittyy tumman vihreästä värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 3.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

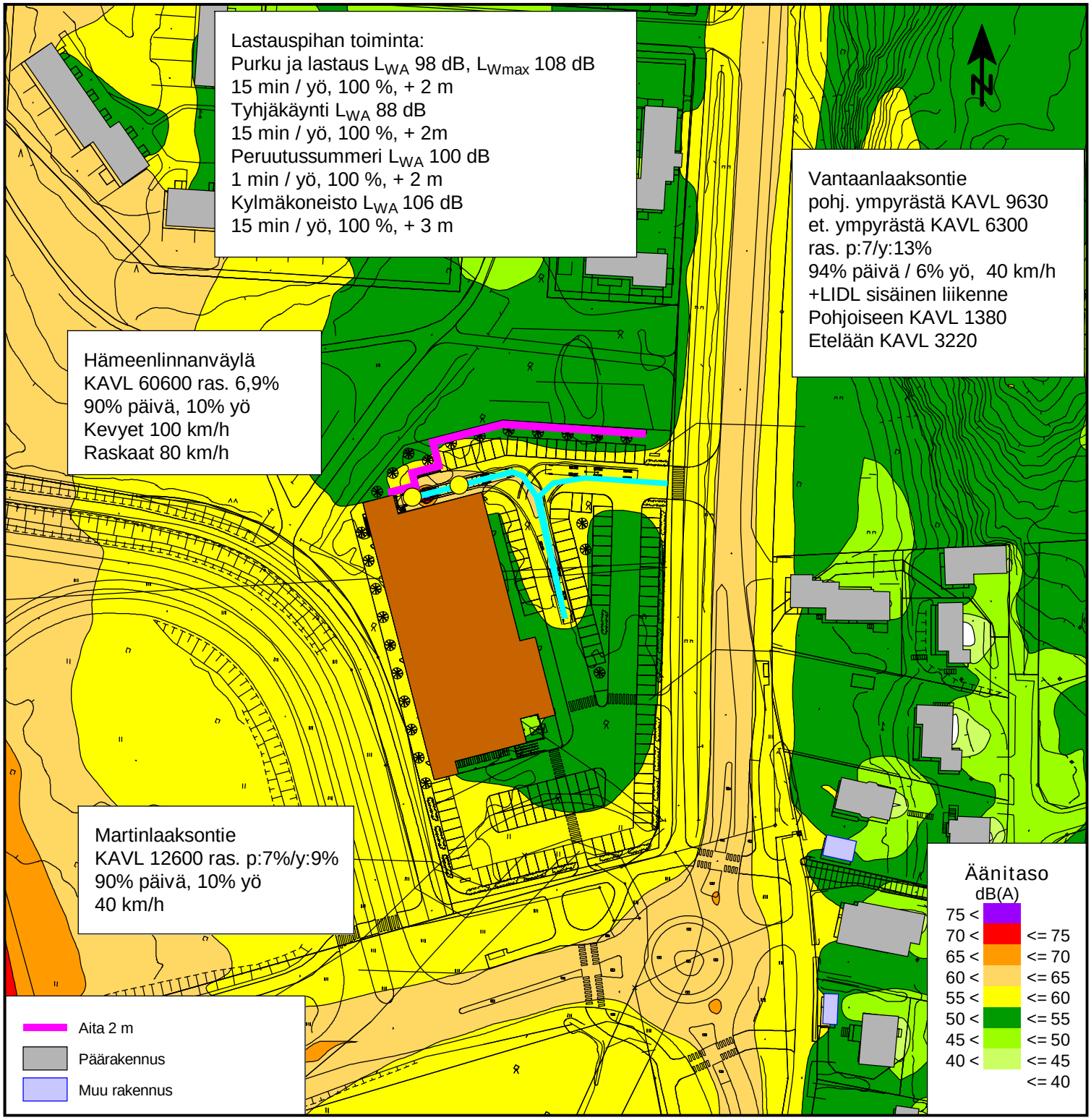
Muun liikenteen ja Lidlin
asiakasliikenteen yhteismelu

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 3.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22-7}$

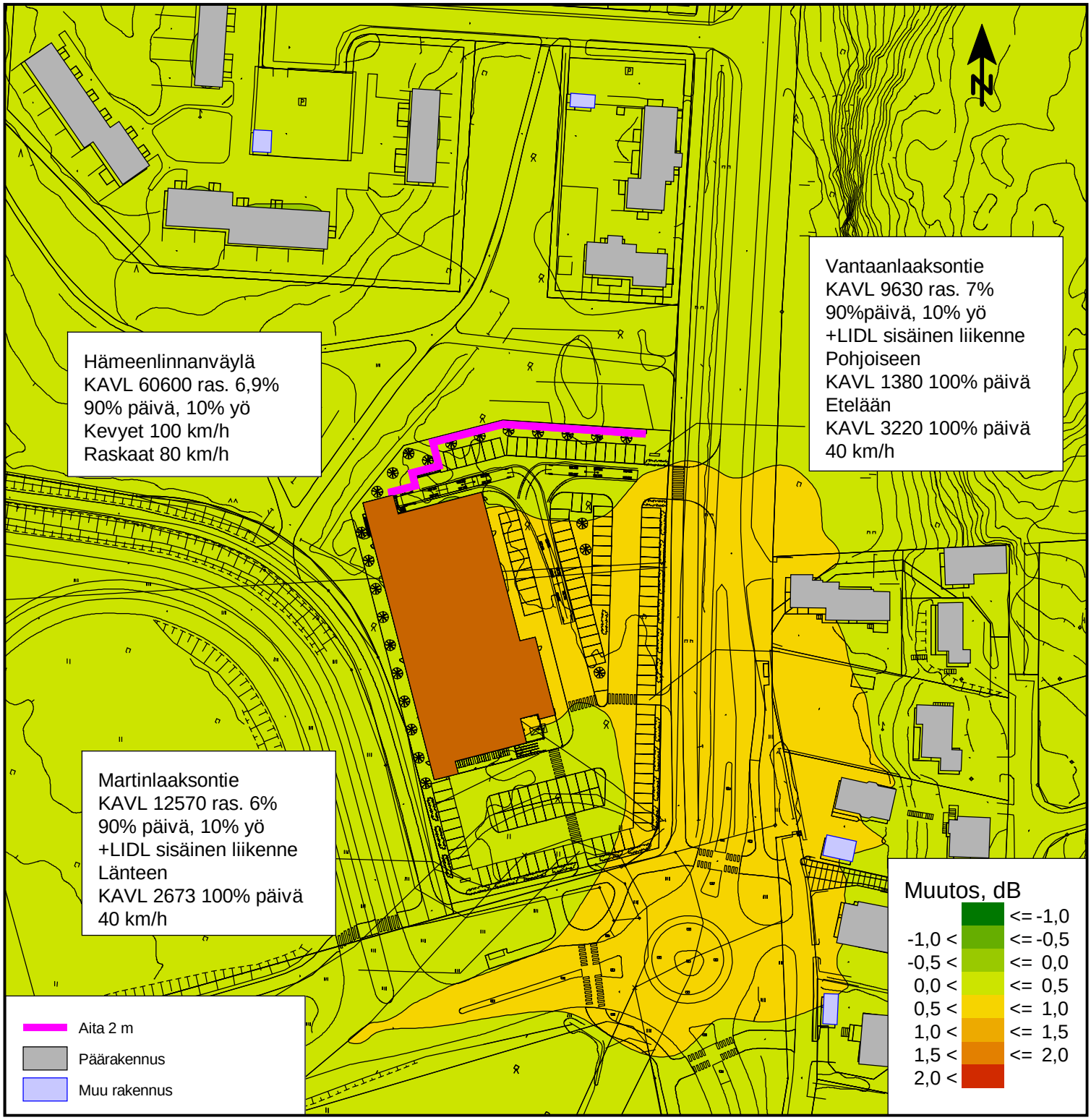
Yöajan liikenteen ja Lidlin
jakeluauton käynnin yhteismelu

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Yöajan ohjearvo 50 dB
ylittyy vihreästä värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

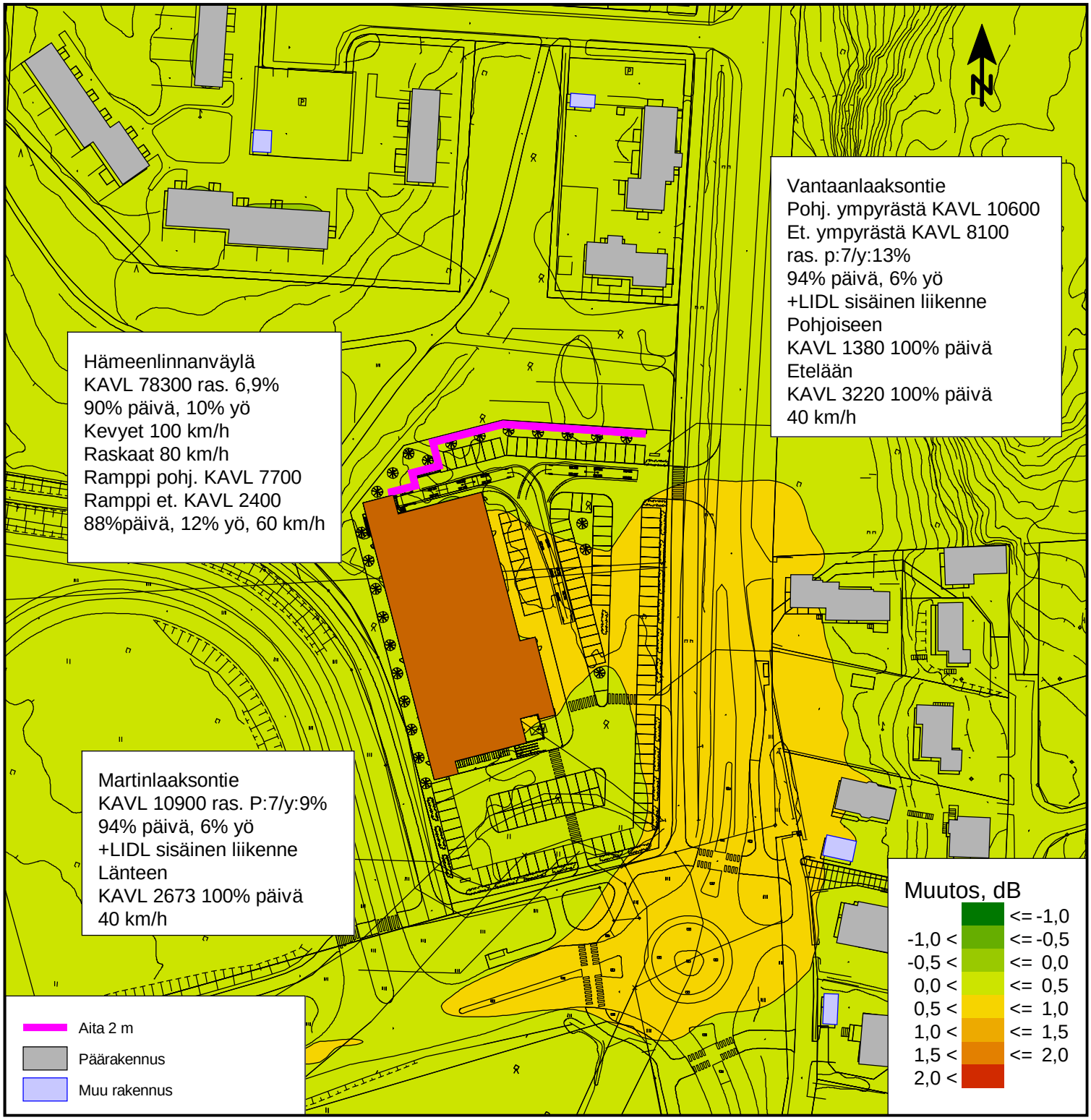
Liite 4.1

Lidlin asiakasliikenteen muutos
nykytilanteen päiväajan melutasoihin

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
05/03/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

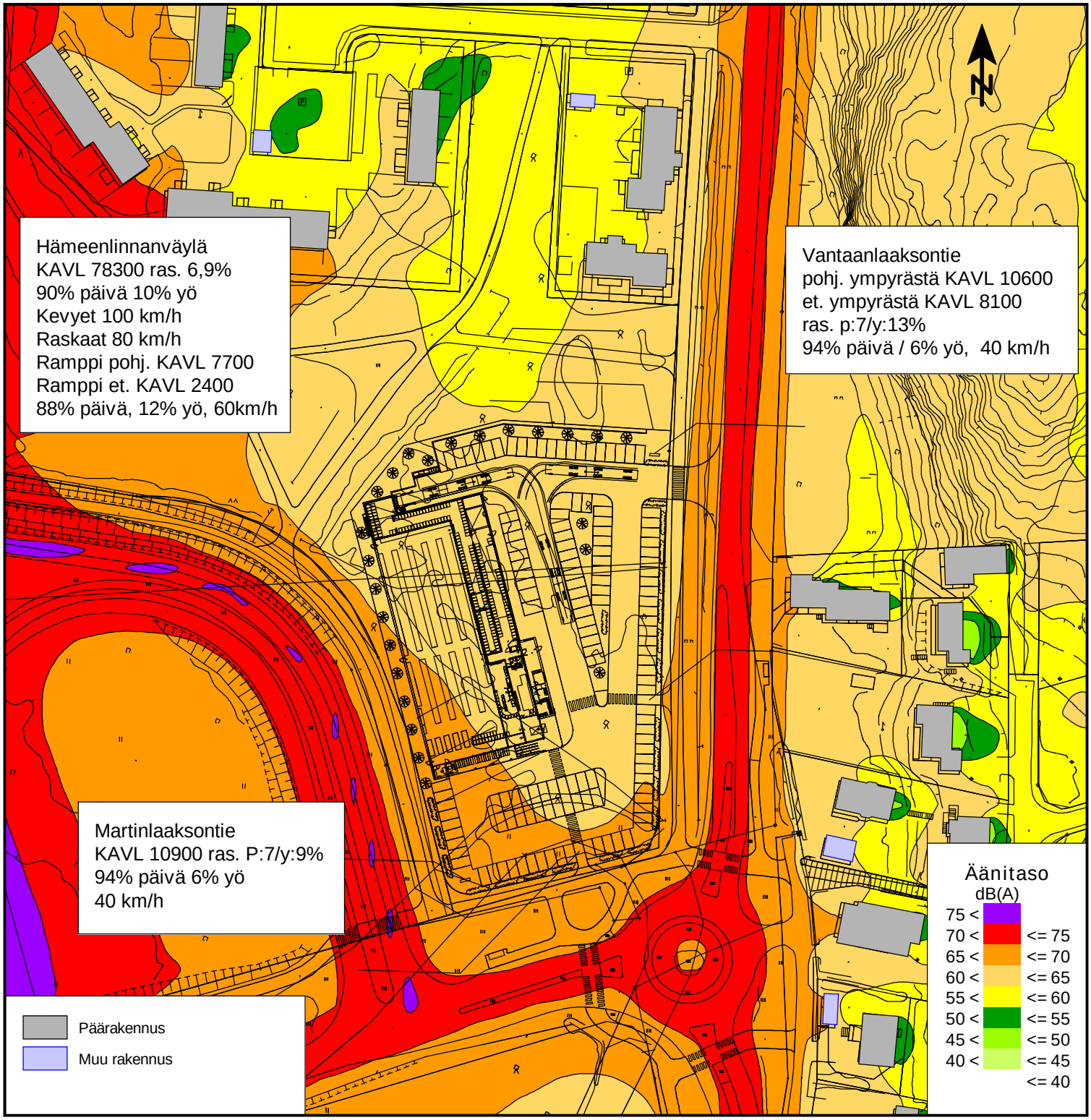
Liite 4.2

Lidlin asiakasliikenteen muutos
v. 2040 ennustetilanteen päiväajan melutasoihin

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
05/03/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 5.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

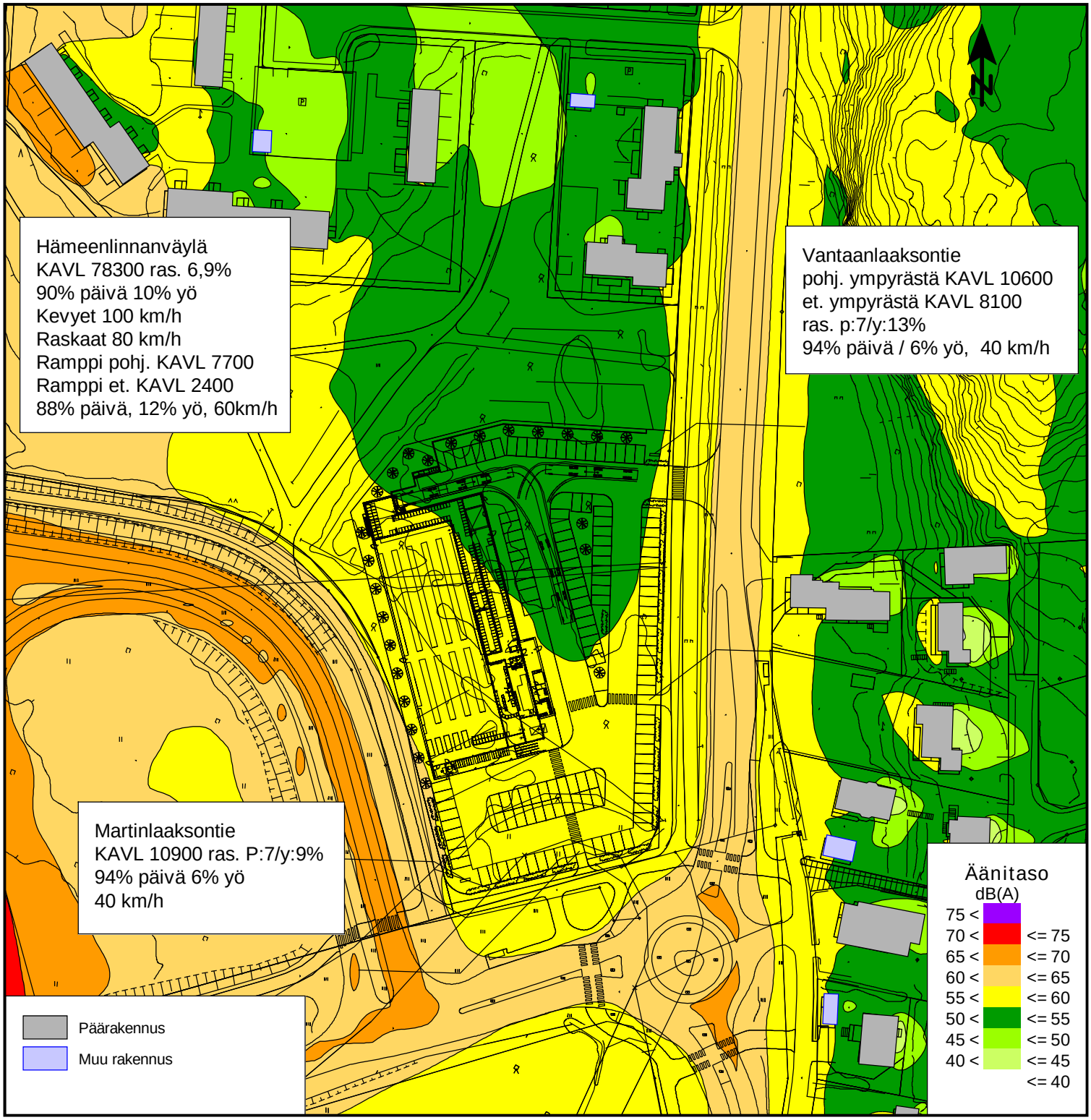
Vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne,
ilman LIDL rakennusmassoittelua

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 5.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$

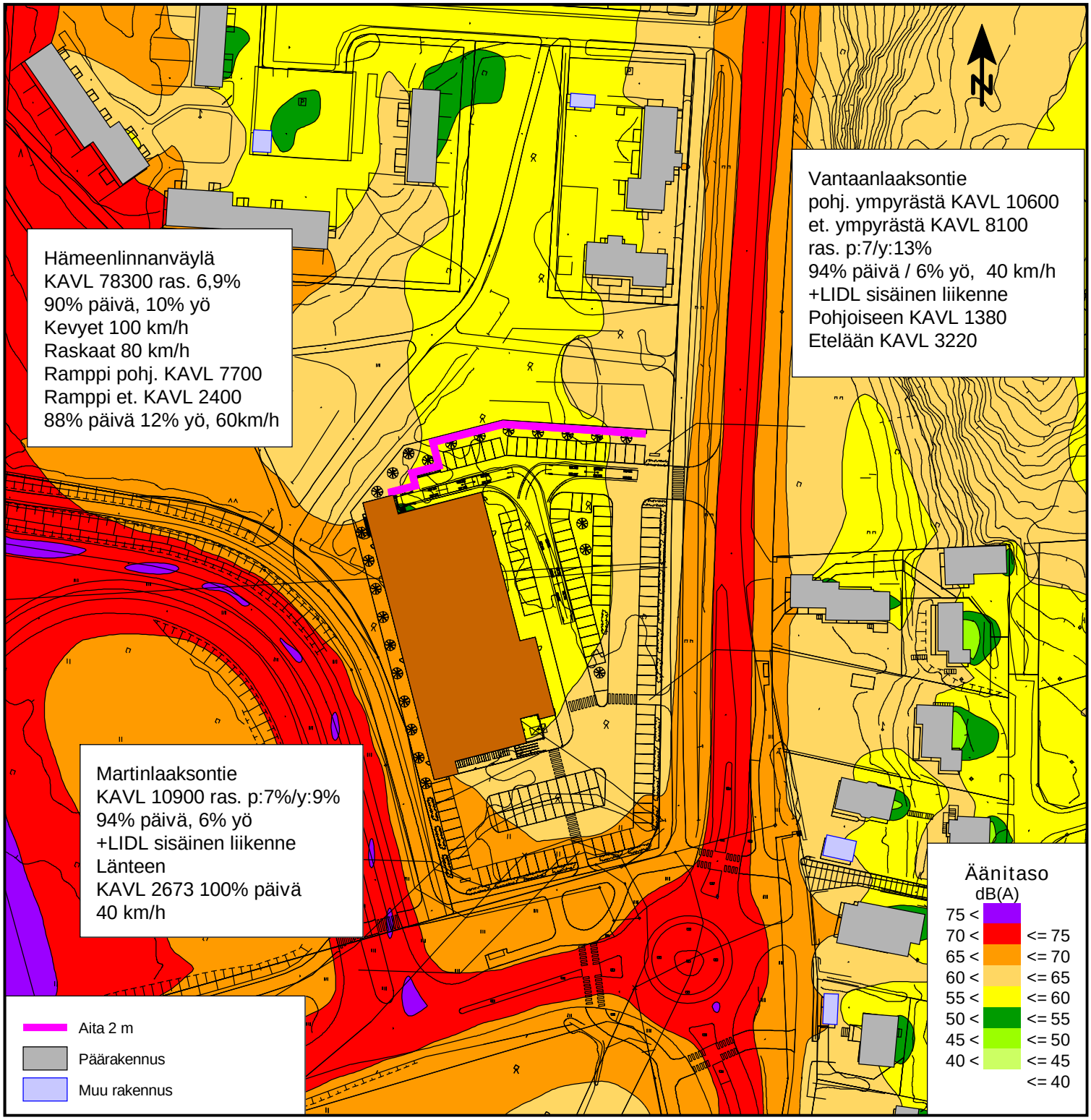
Vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne,
ilman LIDL rakennusmassoittelua

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 6.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

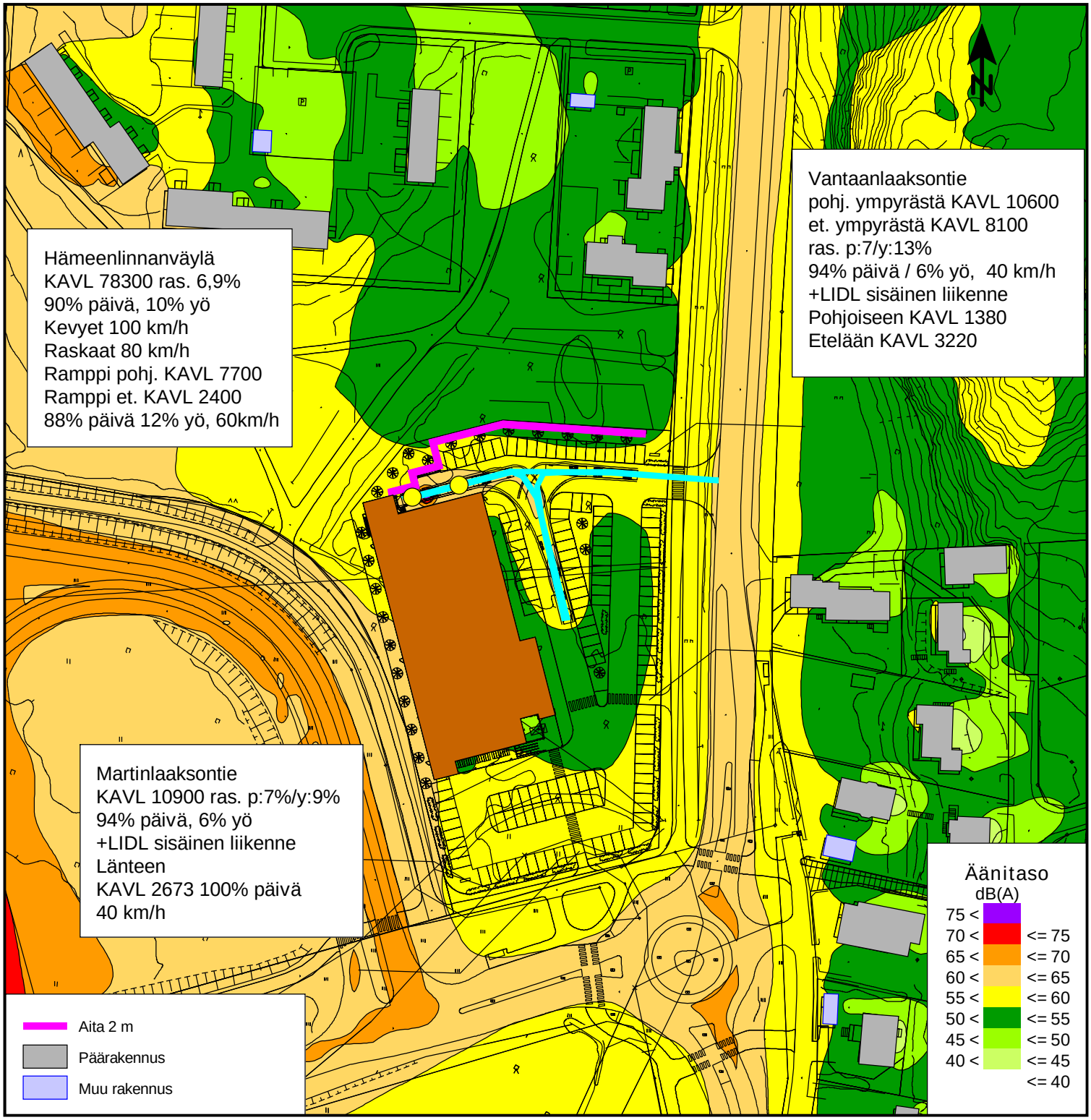
Muun vuoden 2040 ennusteliikenteen ja Lidlin asiakasliikenteen yhteismelu

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 6.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$

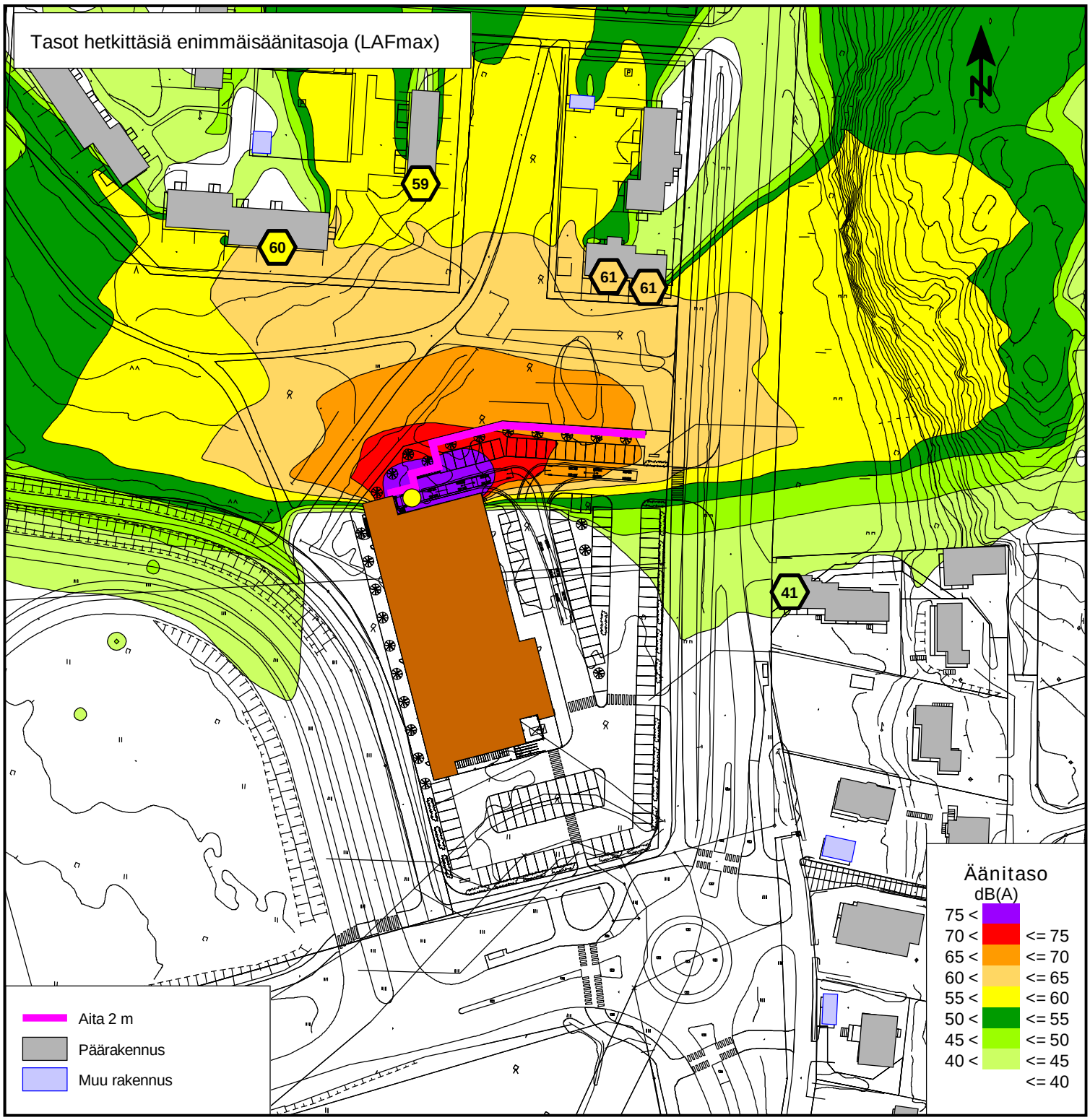
Muun vuoden 2040 ennusteliikenteen ja Lidlin jakeluauton käynnin yhteismelu

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 7.1

Yöajan maksimiäänitaso L_{AmaX}

Lastaus- ja purkukolinat L_{WAmax} 108 dB

Aidan korkeus 2 m

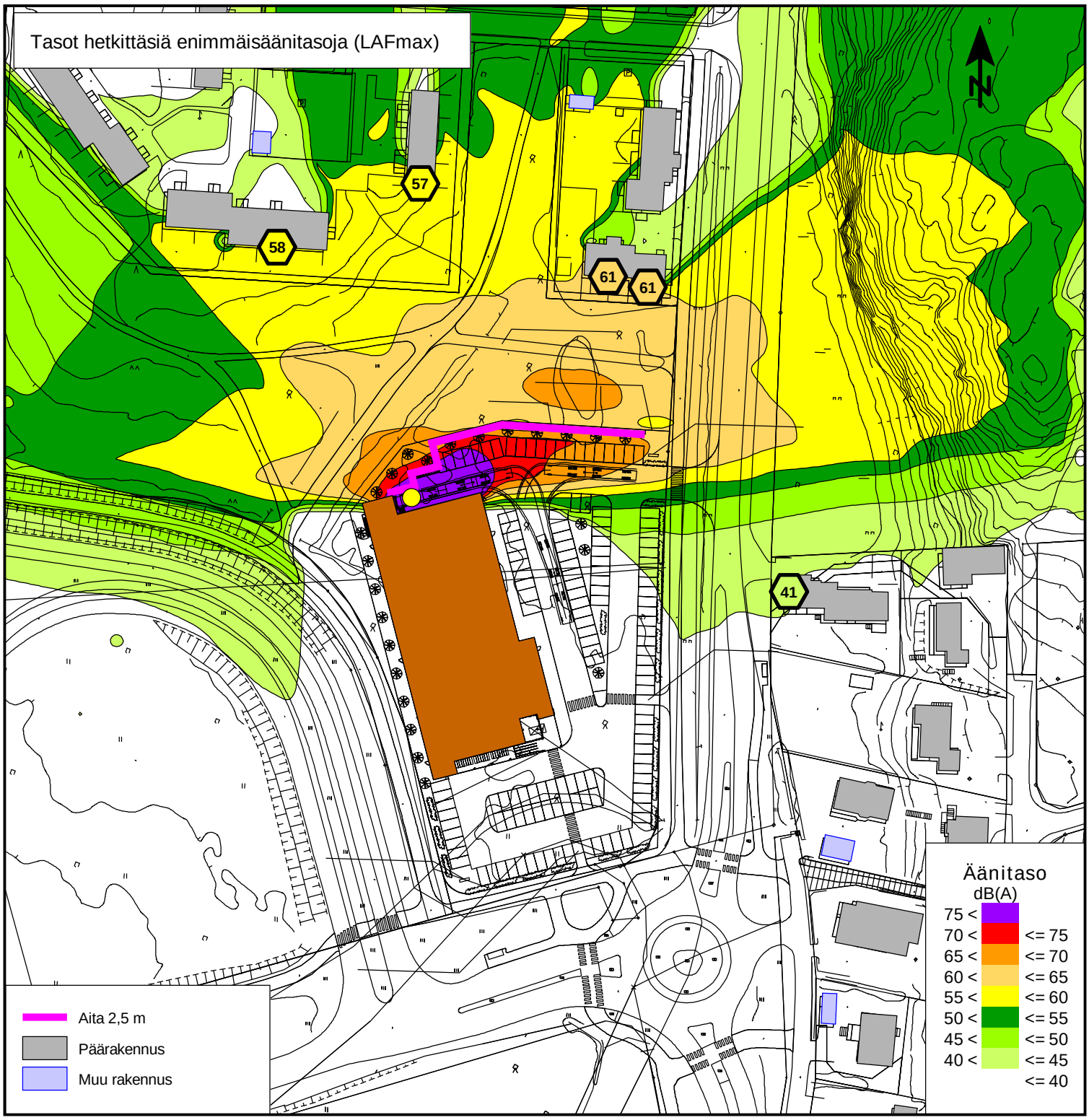
HUOM! Tasot enimmäisäänitasoja!

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 10 §



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 7.2

Yöajan maksimiäänitaso L_{Amax}

Lastaus- ja purkukolinat L_{WAmax} 108 dB

Aidan korkeus 2,5 m

HUOM! Tasot enimmäisäänitasoja!

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 10 §

Tilaaja
Lidl Suomi Ky

Asiakirjatyyppi
Hulevesisuunnitelma

Päivämäärä
15.12.2017

Viite
1510037649

LIDL, VANTAANLAAKSO
HULEVESISUUNNITELMA KAAVAMUUTOSTA VARTEN

RAMBOLL

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 10 §

Tarkastus	
Päivämäärä	15.12.2017
Laatija	Roy Snellman
Tarkastaja	Salla Hostikka
Hyväksyjä	
Kuvaus	Hulevesisuunnitelma

Viite 1510037649

Sisällysluettelo

1.	Johdanto	1
2.	Suunnittelukohde	1
3.	Suunnittelualueen kuvaus ja maankäyttö	1
4.	Hulevesien viivytys	2
4.1	Mitoitusvirtaamat ja viivytystarve	2
4.2	Hulevesien hallintamenetelmät tontilla	2
4.3	Hulevesien laatu	2
4.4	Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta	3
4.5	Tulvareitti	3
5.	Vihertehokkuus	3

LIITTEET

1. 001 – Hulevesisuunnitelma, asemapiirustus 1:500

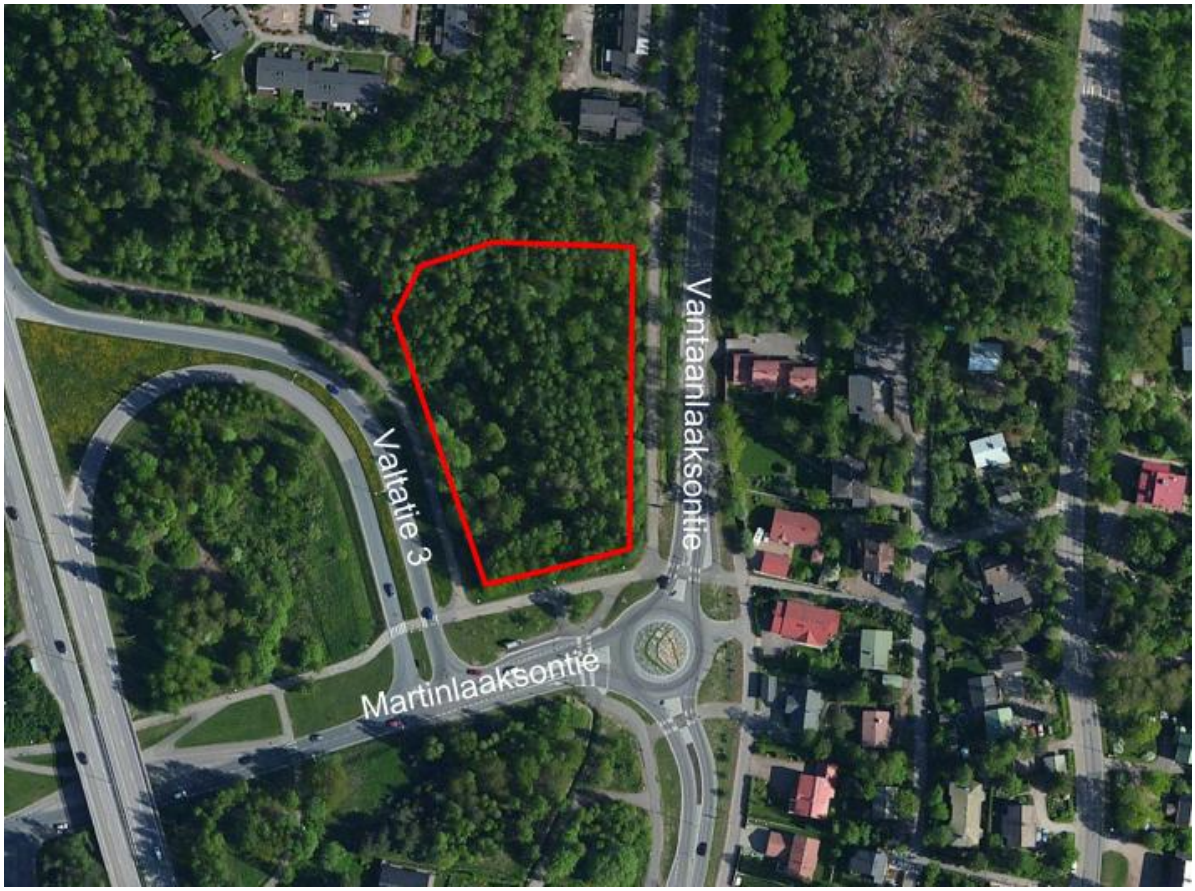
1. JOHDANTO

Hankkeessa laadittiin hulevesisuunnitelma kaavamuutosta (002320) varten Lidl Suomen uudelle myymälärakennukselle, jossa tarkastellaan hulevesien hallinnan toimenpiteitä tontilla. Työssä laskettiin rakentamisen vaikutukset hulevesien määrään ja esitettiin kohteelle soveltuvimmat hallintatoimenpiteet. Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää tontin purkuvirtaama luonnontilaista vastaavalla tasolla myös rakennetussa tilanteessa.

Suunnitelman ovat laatineet DI, Luk Roy Snellman sekä DI Salla Hostikka Ramboll Finland Oy:stä. Työn tilaajana on toiminut Jarmo Pehkonen Lidl Suomi Ky:stä.

2. SUUNNITTELUKOHDE

Kohde sijaitsee Vantaalla osoitteessa Vantaanlaaksontie 24 (Kuva 1). Suunnittelualue sijoittuu kortteliin 411-3-79. Tontti rajautuu Valtatie 3:n ramppiin, Martinlaaksontiehen sekä Vantaanlaaksontiehen.



Kuva 1 Tontin likimääräinen sijainti

3. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS JA MAANKÄYTTÖ

Tontti on nykytilassaan tiheää puustoa (Kuva 1), ja se on nykyisessä kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi. Tontin läpi kulkee kaksi avouomaa, jotka purkavat Vantaanlaaksontien kevytliikenneväylän vieressä kulkevan ojan kautta hulevesiverkostoon. Kooltaan tontti on noin 0,95 hehtaaria.

Maankäyttö tulee muuttumaan tontille rakennettavan myymälärakennuksen ja parkkipaikkojen myötä. Maanpinnan luonne muuttuu läpäisevästä suurelta osin läpäisemättömäksi pinnaksi, mikä lisää tontilla muodostuvan huleveden määrää merkittävästi. Rakennetussa tilanteessa tontista 2400 m^2 on kattoalaa ja noin 5200 m^2 asfaltoitua parkkialuetta. Loppu noin 1800 m^2 osuus ton-

tista on viheraluetta. Tontin läpi kulkevat avouomat siirretään rakennustöiden yhteydessä: Veden virtaus käännetään tontin luoteiskulmalla kohti länttä, olemassa olevaan avouomaan.

Rakennetussa tilanteessa tontin hulevedet ohjataan keräilyviemäriin (800B) tontin kaakkoiskulmalla.

4. HULEVESIEN VIIVYTYS

4.1 Mitoitusvirtaamat ja viivytystarve

Hulevesien hallintamenetelmät mitoitettiin Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin perustuen. Mitoitussateen intensiteettinä käytettiin 150 l/s/ha, joka vastaa noin kerran kahdessa vuodessa toistuvaa 10 minuutin kestoista rankkasadetta. Luonnontilassa tontin valumakertoimeksi arvioitiin 0,1 ja rakennetussa tilanteessa 0,9. Valumakertoimella kuvataan huleveden osuus, joka ei imeydy maaperään vaan kulkeutuu pintavaluntana.

Taulukko 1 Mitoitussade

Tilanne	Valuma-kerroin	Toistuvuus	Intensiteetti [l/s/ha]	Virtaama [l/s]	Kertymä [m^3]
Luonnontila	0,1	1/2	150	14	8
Rakennettu	0,9	1/2	150	120	73

Hulevesien hallinnan tavoitteena on säilyttää tontilta purkautuva vesimäärä luonnontilaisella tasolla. Tontin sallittu purkuvirtaama on tässä tapauksessa 14 l/s ja viivytystarve 65 m^3, joka lasketaan rakennetun ja luonnontilaisen tilanteen mitoitussateen aikana kertyvien tilavuuksien erotuksena.

4.2 Hulevesien hallintamenetelmät tontilla

Hulevesien viivytysmenetelmäksi valikoitui kohteessa maan alle rakennettavat hulevesikasetit. Kaseteilla saadaan viivytettyä tarvittava vesimäärä mitoitussateen aikana. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota purkuvirtaaman hallintaan. Mikäli purkuputken koko yksinään ei riitä säätämään virtaamaa, tarvitaan kuristusratkaisuja.

Kaseteille varattava tila tontilla on noin 115 m^2 ja niiden alustava sijoittelu tontilla on esitetty Liitteessä 1. Kaseteilla viivytetään sekä katolla että piha-alueella syntyvät hulevedet.

Kasettien sijoittelussa tulee ottaa huomioon suojaetäisyydet: vähintään 3 metrin, mielellään 10 metrin etäisyys rakennuksesta. Hulevesikasettien vähimmäispeittosyvyys on liikennöintialueella (henkilöautoliikenne) 80 cm.

Kasettien purkuvirtaama johdetaan tontin kaakkoiskulmasta keräilyviemäriin (800B), johon tontin hulevedet johtuvat myös nykytilanteessa.

Tontin pohjoisreunalla sijaitsevan myymälän huoltopihan hulevesiä ei mahdollisesti saada johdettua viettoviemärillä eteenpäin. Huoltopihan vesien pumppaukseen varaudutaan jatkosuunnittelussa.

4.3 Hulevesien laatu

Tontin liikenne koostuu henkilöautoista sekä noin kerran päivässä raskaan liikenteen ajoneuvoista.

Pysäköintialueen hulevesissä on liikenteen mukana kertyviä haitta-aineita kuten metalleja, öljyjä ja rasvoja, PAH-yhdisteitä, tiesuoloja sekä kiintoainesta. Suuri osa hulevesien haitta-aineista on (suolaa lukuun ottamatta) sitoutuneina kiintoaineshiukkasiin. Pysäköintialueen hulevedet voidaan johtaa ennen hulevesikasettia sakkapesälliseen laskeutuskaivoon. Näin hulevesistä saadaan pidätettyä kiintoainetta ennen johtamista hulevesikasettiin.

Katolta virtaavia hulevesiä voidaan pitää laadultaan puhtaana. Ne voidaan johtaa ilman esikäsittelyä hulevesikasettiin ja purku-uomaan.

4.4 Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta

Suunnittelualueen hulevesikuormitus on suurimmillaan rakentamisen aikana. Myös rakentamisen aikana hulevedet tulee viivyttää ennen avouomiin johtamista. Ennakkoon rakennettavia pysyviä hulevesijärjestelmiä voidaan hyödyntää soveltuvin osin rakennustöiden aikana. On huomattava, että pysyvän järjestelmän kunnossapitoon (kertyneen lietteen tyhjennys) tulee kiinnittää huomiota rakentamisen jälkeen, koska työnaikainen korkea kiintoainekuormitus tukkii usein hallintarakenteet varsinkin runsassateisina aikoina. Hulevesikasetteja ei tämän vuoksi suositella työnaikaiseen hulevesien hallintaan.

4.5 Tulvareitti

Tulvatilanteessa hulevesiviemäreiden ja -kasettien kapasiteetti ei riitä purkamaan tontin vesiä hallitusti. Tulvavirtaama laskettiin Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti 30 minuutin kestoisella intensiteetiltään 167 l/s/ha sateelle (Taulukko 2). Tässä tilanteessa viivytystilavuuden ylittävä sademäärä lammikoituu väliaikaisesti tontin pysäköinti- ja viheralueilla. Tontilla varastoivien tulvavesien hallinta tarkentuu toteutussuunnitteluvaiheessa pinnantasaussuunnitelmien myötä.

Taulukko 2 Tulvatilanteen mitoitussade

Tilanne	Kesto [min]	Intensiteetti [l/s/ha]	Virtaama [l/s]	Tontilla varastoitava kertymä [m^3]
Rakennettu	30	167	135	154

Tulvatilanteen mitoituksen ylittävä sademäärä purkautuu tontilta tulvareittiä pitkin. Tulvareitti tarkentuu jatkosuunnittelussa.

5. VIHERTEHOKKUUS

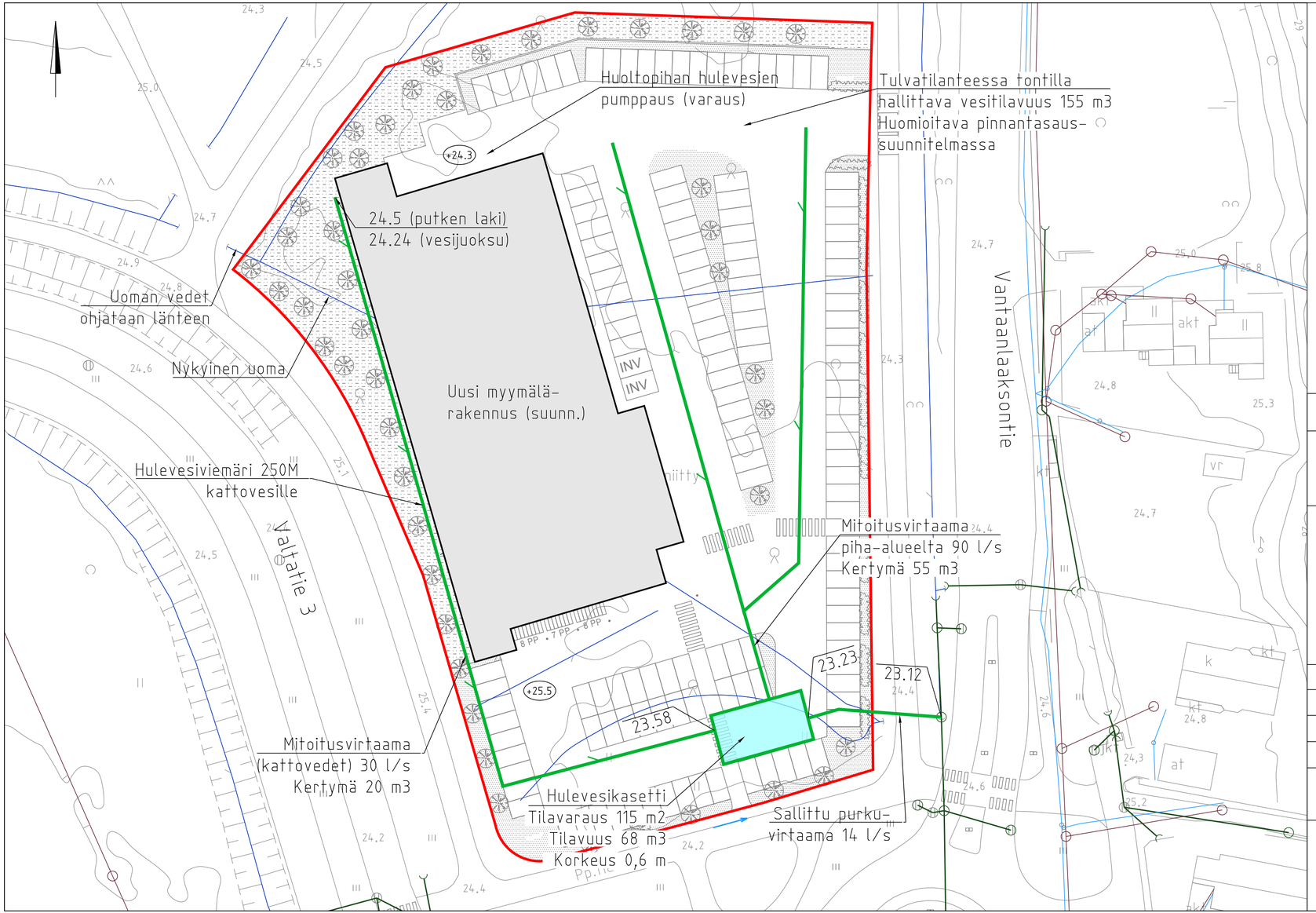
Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6.

Vantaanlaaksontontin nykyinen puusto on pääosin koivua, joka on herkkä valo-olosuhteiden muutoksille. Vihertehokkuus-laskelmaan ei siis voi sisällyttää säilytettävää puustoa.

Taulukko 3. Vihertehokkuuden laskemisessa käytetyt elementit

Elementti	Pinta-ala tai lukumäärä	Yksikkö
Läpäisemätön pinta (katto ja asfaltti)	7605	m^2
Istutettava niitty / keto ja kuntta	1105	m^2
Istutettava isokokoinen havu- tai lehtipuu	33	kpl
Istutettava pensas	12	kpl
Istutettava nurmialue	740	m^2

Tontille laskettiin vihertehokkuus Vantaan kaupungin vihertehokkuus-laskurilla käyttäen yllä esitettyjä elementtejä (Taulukko 3). Tontin saavutettu vihertehokkuus on 0,7, joka ylittää sille asetetun tavoitetason 0,6.



Suunnittelualueen raja

Hulevesiviemäri (rak.)

Hulevesiviemäri (suunn.)

Vesijohto (rak.)

Jätevesiviemäri (rak.)

Avouoma ja virtaussuunta (suun.)

Hulevesikasetti (suunn.)

+25.5 Alustava pihan korko

		Hyv.	
			Ramboll /
VANTAAN KAUPUNKI KUNTATEKNIIKAN KESKUS		Hyv.	
		Tark.	
		Suunn.	

18 VANTAANLAAKSO

VANTAANLAAKSONTIE 24

HULEVESISUUNNITELMA

ASEMAPIIRUSTUS

Mittakaava	Koord.järj.
1:500	ETRS-GK25
	Korkeusjärj. N2000

Liitt. piir.nro

	VESIHUOLTO	Hyv.	Hyv.
			Piir.nro
			001

VESI-HUOLTO	Tark.	RAMBOLL	15.12.2017	Tark. Salla Hostikka
			15.12.2017	Suunn. Roy Snellman

HSY:n vesihuolto

PL 300
00066 HSY
p.(09) 15611

Nro

Hyv.		
Tark.		
Hyv.		
Tark.		

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 10 §

11 § **Asemakaavan muutos nro 002334, 23.Kivistö / Paasitie 7b / TLA**

VD/9645/10.02.04.01/2016
TLA/A-RK/EHA/SRU/MKU/ET

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 1112 m2:n suuruinen osa asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuudesta 0.15 tehokkuuteen 0.30.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 23016, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa Kivistö 1 (nro 230100) korttelin 23016 osaa. Alue sijaitsee Kivistön vanhalla pientaloalueella noin 950 metrin etäisyydellä Kivistön keskustasta.

Kaavan hakija
Yksityinen maanomistaja

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Osayleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa pientaloalueella. Suunnittelualue sijaitsee Yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50 – 55 dB). Tämä ei vaikuta alueen maankäyttöön.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutoksen myötä noin 1 112 m2:n suuruisen pientalotontin tehokkuutta nostetaan lukuun e=0.30, jolloin tontin rakennusoikeus on noin 334 k-m2. Hakijan luonnoksen mukaan tontilla sijaitseva asuintalo puretaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa, että tilalle rakennetaan esimerkiksi kaksi kaksikerroksista erillistaloa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 28.9.2017.
MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta. Saaduilla mielipiteillä ei ole merkittävää vaikutusta asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).
Asemakaavatyö noudattaa Kivistön visiota Tiivistyvän Kivistön aluetyypissä (KALA 21.8.2017).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (167 k-m2).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.
Muutoskustannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1A (3 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 § mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7b,
b) vahvistetaan maksuluokka 1A ja todetaan, että hakija maksaa muutoskustannukset 3 000 €.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esitykseen b-kohdan: oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Päätettiin hyväksyä kaupunkisuunnittelujohtajan muutettu esitys, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 § mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7b,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 1A ja todetaan, että hakija maksaa muutoskustannukset 3 000 €.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1.–22.2.2018. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Muistutuksessa Asukas nro 1 ihmettelee, miksi vehreäksi mainostettua "Vanhaa Kivistöä" ei haluta säilyttää maisemallisesti viihtyisänä vaan alistetaan ahneuden ja tehokkuuden alttarille. Muistuttaja toteaa, että kaavamuutosalue sijaitsee Reittioppaan mukaan 1.2 km päässä Kivistön asemasta. Saadun muistutuksen pohjalta on kaavaehdotuksen selostukseen lisätty etäisyyden mittaustavaksi ”linnuntietä”. Saadun muistutuksen pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.12.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 5 kappaletta.

Vantaan Energia Oy toteaa, että suunnittelualueella ja sen ympäristössä on pienjännitemaa- ja ilmakaapeliverkkoa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli kaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Lausunnon perusteella lisättiin kaavaselostuksen liitteeksi pienjänniteverkon kartta. Saadun lausunnon pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Saadun lausunnon pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

Gasum Oy, Uudenmaan Ely ja HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuvat, että asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa. Saatujen lausuntojen pohjalta ei tehty muutoksia ehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset
Ehdotukseen ei ole tehty tarkistuksia nähtävilläolon jälkeen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002334, 23 Kivistö / Paasitie 7B.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.12.2017, 19.3.2018 tarkistettu
- Muistutukset ja vastineet 19.3.2018
- Lausunnot ja vastineet 19.3.2018

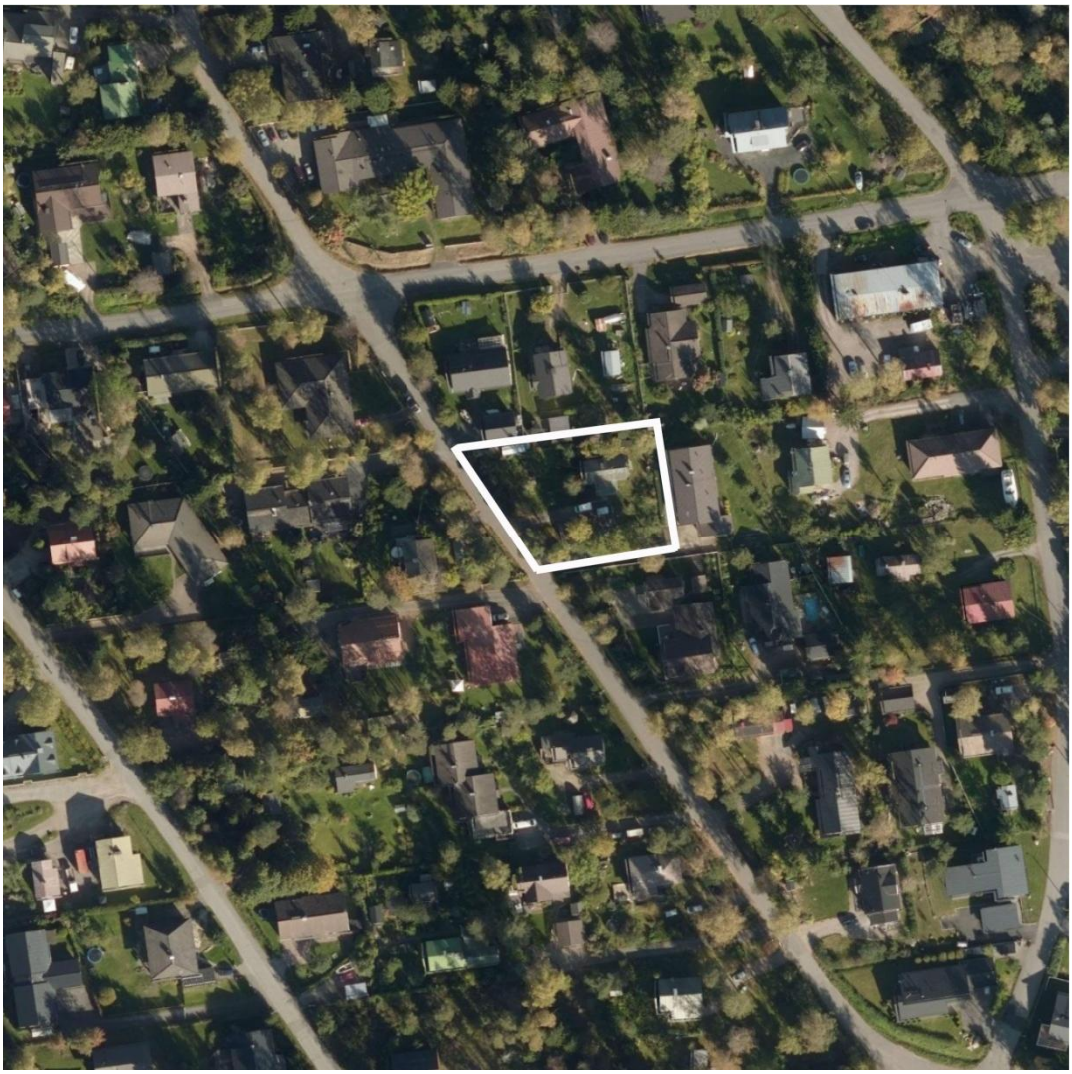
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 3028799,
asemakaavasuunnittelija Eija Hasu, puh. 050 3029427
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

002334 PAASITIE 7B

KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002334. Selostusta on tarkistettu 19.3.2018. Kaavoitus on tullut vireille 28.9.2017.

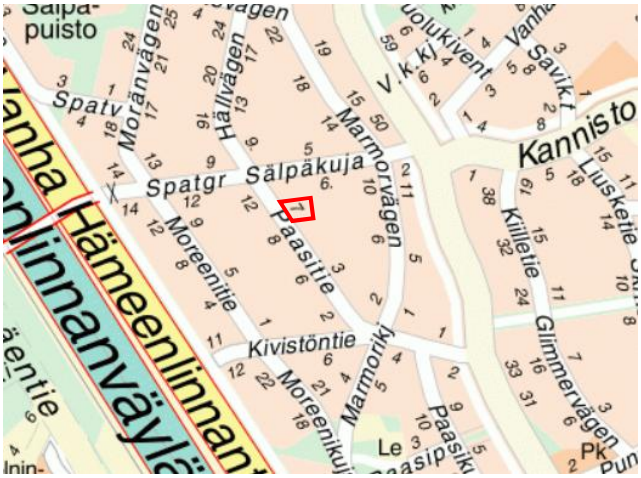
PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:
Asemakaavan muutos koskee
Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa, Kivistö,
osa korttelia 23016.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 23016.)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 92-23-16-11 tehokkuuden nostaminen. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 167 k-m^2.

Kaavan laatija:
Eija Hasu, asemakaavasuunnittelija, maisema-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
eija.hasu@vantaa.fi, puh. 050 3029427.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Paasitie 7b. Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa nro 230100, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 4.6.1984.

Alue rajautuu lännessä Paasitiehen. Etelässä, idässä ja pohjoisessa alue rajautuu pientalokortteleihin. Kivistön keskustaan ja asemalle on matkaa linnuntietä noin 950 metriä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tontin 92-23-16-11 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002334.
- Kaavoitus tuli vireille 28.9.2017.
- Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (MRL 62 §) saatiin 9 kappaletta 31.10.2017 mennessä.
- Asemakaavan muutosehdotus päätettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 18.12.2017 asettaa nähtäville 24.1. – 22.2.2018.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 22.2.2018 mennessä. Lausuntoja saatiin 5 kappaletta ja muistutuksia saatiin 1 kappale.

SISÄLLYSLUETTELO

1 Tiivistelmä ... 3
2 Lähtökohdat ... 3
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 3
2.2 Suunnittelutilanne ... 6
3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 9
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 9
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 9
3.4 Asemakaavan tavoitteet ... 11
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 11
4 Asemakaavan kuvaus ... 12
4.1 Kaavan rakenne ... 12
4.2 Aluevaraukset ... 12
4.3 Kaavan vaikutukset ... 12
4.4 Ympäristön häiriötekijät ... 14
5 Asemakaavan toteutus ... 14
6 Kaavatyöhön osallistuneet ... 15
7 Asemakaavan seurantalomake ... 16
8 Asemakaavakartta ja –määräykset ... 18
9 Muu suunnitelma-aineisto ... 21

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma 7.12.2017
- Liite 2: Pienjänniteverkkokartta

1 TIIVISTELMÄ

Tontin 92-23-16-11 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 2.11.2016 päivätyllä asemakaavan muutoshakemuksella.

Kaavamuutosalueen tontti 92-23-16-11 on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 112 m^2. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on noin 167 k-m^2. Tontilla sijaitsee vuonna 1956 valmistunut 63 k-m^2 kokoinen erillispientalo.

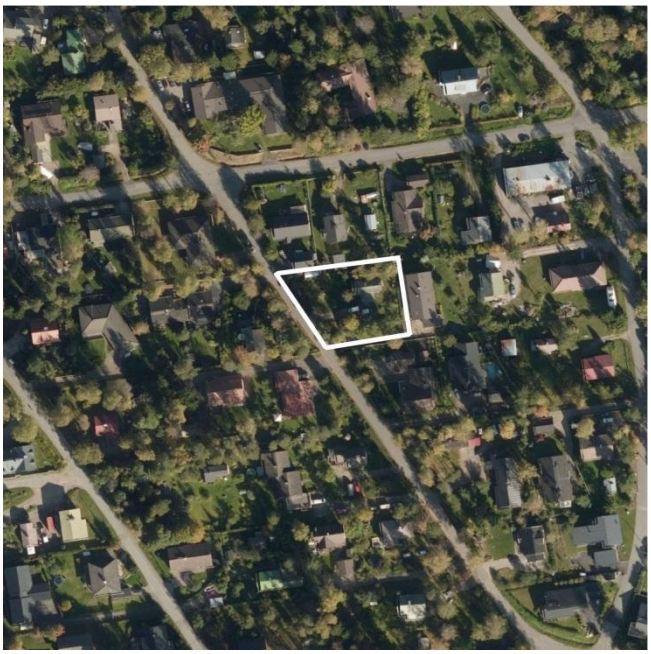
Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 1 112 m^2:n suuruinen osa asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuuteen 0.30, jolloin sille osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta noin 334 k-m^2, jolloin tontin rakennusoikeus kasvaa noin 167 k-m^2.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Paasitie 7b. Kivistön keskustaan ja asemalle on matkaa linnuntietä noin 950 metriä. Lännessä alue rajautuu katualueeseen, muissa ilmansuunnissa pientalokortteleihin.



2.1.2 Luonnon ympäristö

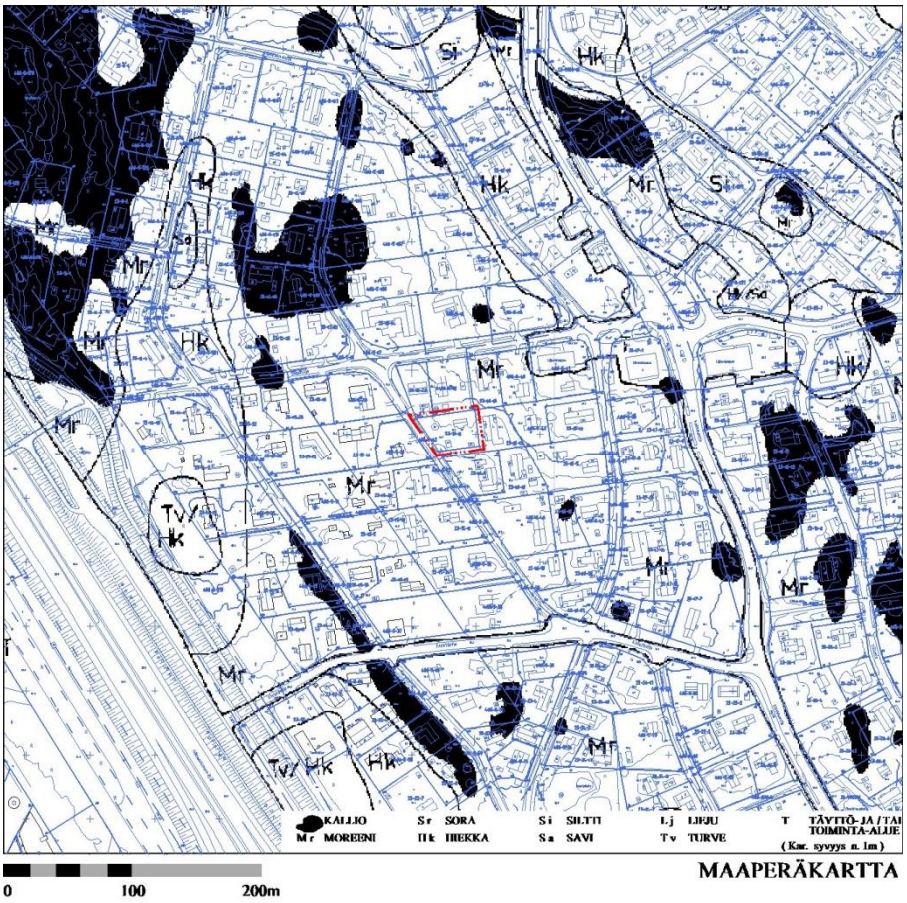
Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Suunnittelualue viettää loivasti koilliseen. Maaston korot vaihtelevat alueen lounaisnurkan noin +62,2 metrin ja koillisnurkan noin +60,5 metrin välillä.

Kaavamuutosalue kuuluu Linnanojan (entisen Pekinojan) valuma-alueeseen. Kaava-alueen vedet johdetaan avo-ojien ja hulevesiviemäriverkoston kautta Kannistonojaan, josta vedet päätyvät Kanniston pohjoispuolella virtaavaan Linnanojaan. Linnanojasta vedet päätyvät Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee mereen Helsingissä Vanhankaupunginlahdella.

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

Alueen maaperä on moreenia.



MAAPERÄKARTTA

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

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

Alueen yleisilme on vehreä. Paasitie on kapeahko tonttikatu, jolla ei ole yhtenäistä ilmettä vehreyttä lukuun ottamatta. Osa tonteista rajautuu Paasitiehen erilaisin aidoin tai istutuksin, osa tonteista on vailla rajaavia elementtejä. Myös rakennusten sijoittelu vaihtelee. Osa rakennuksista sijaitsee lähellä katua, osa selkeästi kauempana, jolloin piha-alueet sijoittuvat kadun ja rakennuksen väliin. Suunnittelualueen kohdalla katualue on kapea. Voimassa olevassa kaavassa on kullekin tontille osoitettu istutettava alue, jolle luonteenomaista on porrasteisuus. Istutusalueet ovat näin samassa suunnassa rakennuskannan kanssa. Tätä suoraa koordinaatistoa halkoo Paasitie.

Liikenne

Paasitie on vähäliikenteinen tonttikatu. Tällä hetkellä ajoliittymä suunnittelualueelle sijaitsee etelämpänä kuin vastapäisen kiinteistön liittymä. Käyttökokemusten mukaan tontilta ajo kadulle koetaan turvallisemmaksi, kun liittymät sijaitsevat jokseenkin toisiaan vastatusten. Kaavakartassa ja –määräyksissä ei ajoliittymän sijaintia pientalokortteleissa ohjata kuitenkaan ilman erityistä syytä. Tässä asemakaavanmuutoksessa ei nähdä tarpeelliseksi ohjata ajoliittymän sijaintia.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m3, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +90 m ja ylin painetaso noin +100 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesijärjestelmä

Alueella ei ole ei ole hulevesiviemäröintiä vaan kuivatus hoidetaan avo-ojilla. Paasitien avo-oja johtaa vedet Sälpäkujan avo-ojaan, josta vedet päätyvät Keimolantien risteyksessä hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri purkaa vedet Kannistonojaan.

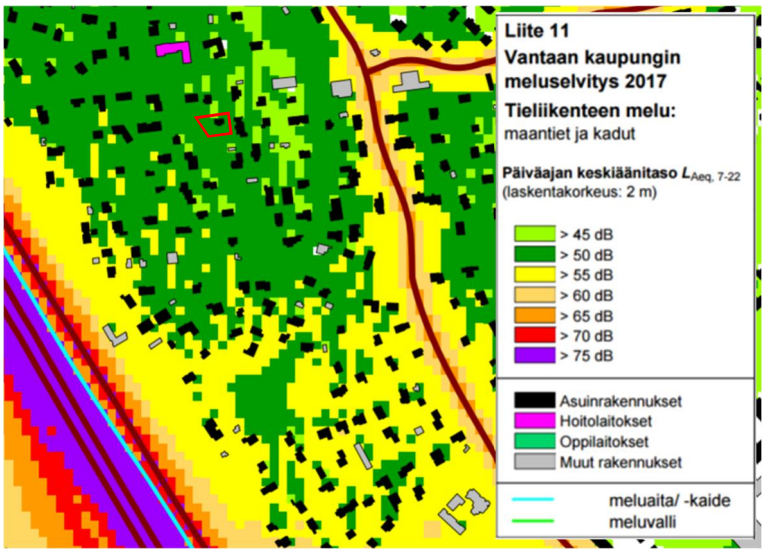
Kaukolämpö- ja sähköverkko

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Alue kuuluu sähköverkkojen piiriin.

Ympäristöhäiriöt

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

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



Ote Paasitie 7b:n kohdalta Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2017 päiväajan kello 7–22 melukartasta kahden metrin laskentakorkeudella ja vuoden 2016 liikennetiedoilla.

2.1.4 Maanomistus

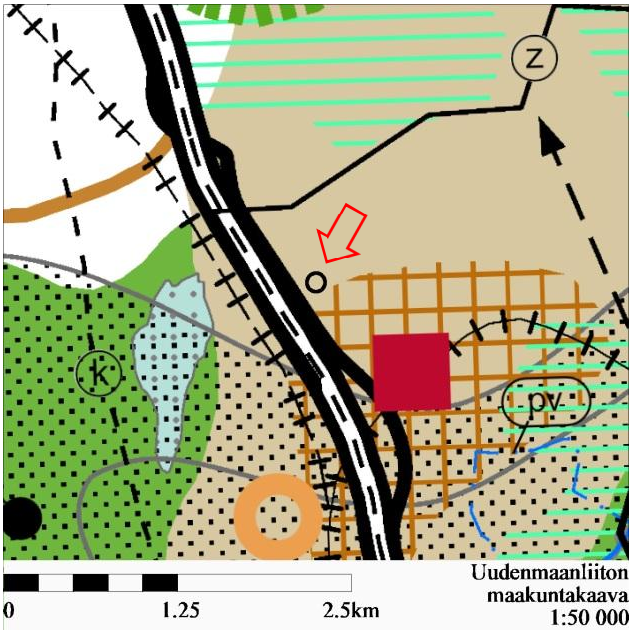
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualuetta rajaava osa Paasitietä on myös yksityisessä omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

Maakuntakaava



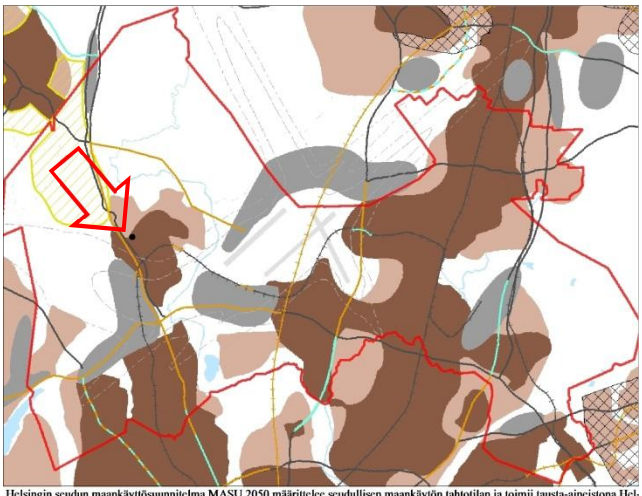
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

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



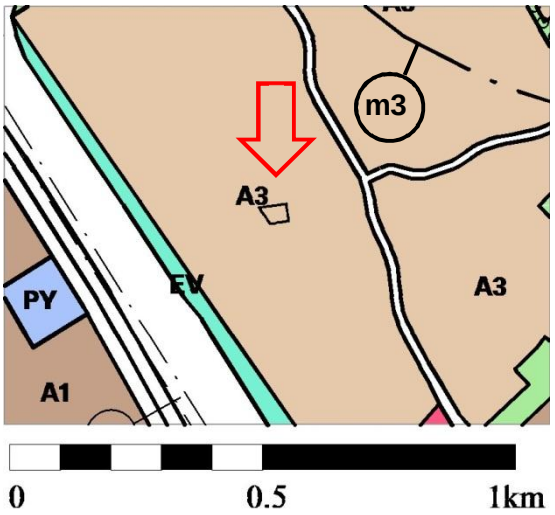
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.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

MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke).

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

Osayleiskaava

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

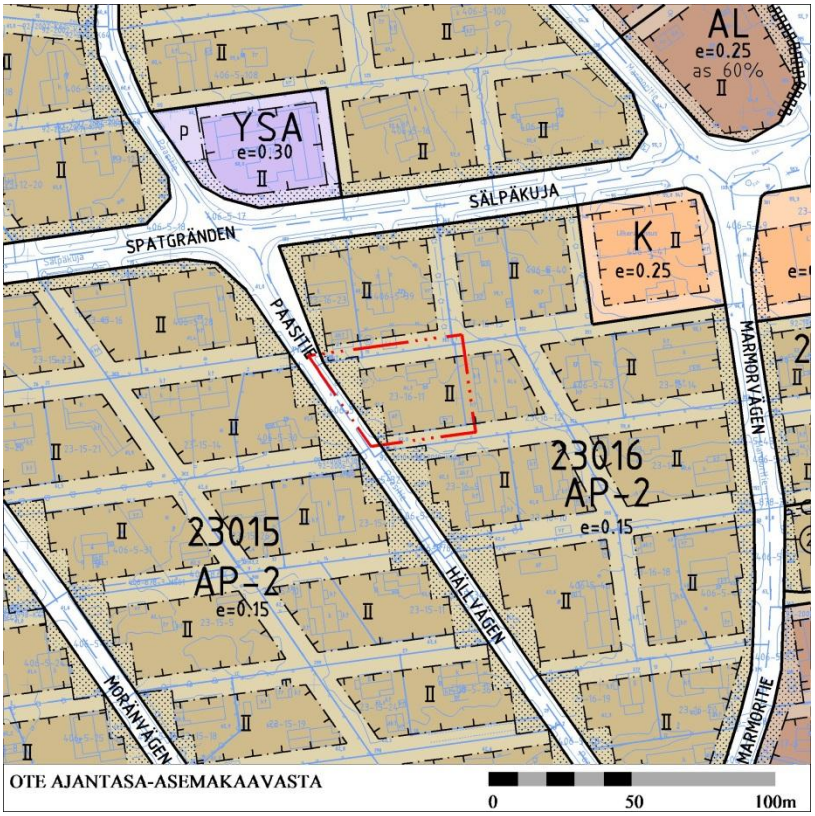


Osayleiskaavassa alue sijaitsee pientaloalueella A3. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (Iden 50 – 55 dB). Tämä ei vaikuta alueen rakentamiseen. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomeluennusteiden mukaisessa tilanteessa melumäärä ei nouse tällä alueella. Kaavahanke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

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Nykyinen tehokkuus sallii suunnittelualueelle rakentamista yhteensä noin 167 k-m^2. AP-2 -korttelieita koskevat seuraavat määräykset: ”Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m^2. Korttelialueilla ei asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristyskyky lentoliikenteen aiheuttamaa melua vastaan saa alittaa 29 dB.”

Lisäksi määräysten mukaan autopaikkoja on oltava 1,5 asuntoa kohti.



Muut päätökset ja suunnitelmat

Vanhan Kivistön alueen täydennysrakentamisesta on tehty laaja selvitys opinnäytetyönä vuonna 2013 (Leea Riittinen: Vanha Kivistö – Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma). Selvityksessä tutkittiin koko vanhan Kivistön pientaloalueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita. Selvityksen mukaan korttelissa 23016 on yhteensä 17 AP-2 -tonttia (e=0.15) ja yksi (1) K-tontti (e=0,25). Yhteensä 18 tontista 5 on kooltaan yli 1 200 m^2. Pientalotonteista kuudella rakennuskanta on 2000-luvulta tai myöhemmin, neljällä 1980- tai 1990-luvulta. Seitsemällä tontilla rakennuskanta on 1940-1960 -luvuilta, mukaan lukien Paasitie 7b. Selvityksessä on osoitettu korttelisuunnitelmaa kortteliin 23016, jolla täydennysrakentaminen suositellaan mahdolliseksi vähäisissä määrissä. Paasitie 7b kohdalla on ehdotettu päärakennuksen pitämistä ennallaan ja talousrakennuksen laajentamista asuinrakennukseksi. Selvityksessä ei ole otettu kantaa vanhenevien rakennusten energiatehokkuuteen eikä siten rakennuskannan vähittäiseen uusimiseen.

Suunnittelualue sisältyy elokuussa 2017 kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyn Kivistön suuralueen visioon 2042. Visio määrittää viisi aluetyyppiä. Suunnittelualue sijoittuu Tiivistyvän Kivistön aluetyyppiin. Tämä aluetyyppi määrittyy pientalovaltaiseksi, vehreäksi ja vähitellen tehokkuusluvultaan tiivistyväksi. Vision mukaan vuonna 2042 Tiivistyvän Kivistön monimuotoisia asuinalueita leimaa vehreys: alueita yhdistävä vihersuonisto tuo luonnon lähelle ja vahvistaa paikallisia ekosysteemipalveluita. Täten tonttivihreälle ja vehreälle yleisilmeelle annetaan suuri painoarvo myös täydennysrakentamisessa.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontin 92-23-16-11 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.11.2016. Kaavamuutos on osa Kivistön asemakaavayksikön työohjelmaa 2017 numerolla 002334. Kaavoitus tuli vireille 28.9.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 9 mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

Museovirastolla, Vantaan Kaupunginmuseolla, Vantaan Energialla, Gasumilla, Helsingin seudun liikenteellä ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta. Finavia muistutti alueen sijaitsevan ennustetun lentomelutilanteen L_{den} 50 – 55 dB alueella ja katsovan, että tässä yksittäisessä tapauksessa rakentamistehokkuuden korottaminen voidaan sallia. Asukasmielipiteet A ja B vastustivat rakennusoikeuden nostamista ja painottivat alueen vehreyttä.

Mielipiteiden vaikutus suunnitteluun: Pienimittakaavaisuuteen ja vehreyden säilymiseen on kiinnitetty erityistä huomiota määräämällä asuinrakennus toteutettavaksi kerrosluvulla II, jolloin tontin pinta-alasta säilyy enemmän puutarhamaisena, ja Paasitien katukuvan kannalta arvokkaat puut säilytettäviksi.

Nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavan muutosehdotus päätettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa 18.12.2017 asettaa nähtäville 24.1. – 22.2.2018.

Lausunnot ja muistutukset ehdotuksesta pyydettiin 22.2.2018 mennessä. Lausuntoja saatiin 5 kappaletta ja muistutuksia saatiin 1 kappale.

Gasum Oy, Uudenmaan Ely ja HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuvat, että asemakaavamuutokseen ei ole huomautettavaa.

Vantaan Energia Oy toteaa, että suunnittelualueella ja sen ympäristössä on pienjännitemaa- ja ilmakaapeliverkkoa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli kaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämmön osalta ei huomautettavaa.

> Vastine: Lisätty pienjänniteverkkokartta selostuksen liitteeksi 2.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

> Vastine: Ei toimenpiteitä.

Asukas nro 1 jättämässään muistutuksessa ihmettelee, miksi vehreäksi mainostettua "Vanhaa Kivistöä" ei haluta säilyttää maisemallisesti viihtyisänä vaan alistetaan ahneuden ja tehokkuuden alttarille. Muistuttaja kertoo aluearkkitehdin selittäneen rakennusoikeuden 0.15 nousemisen 0.30 keskittyvän alueelle kilometrin säteellä juna-asemalta ja toteaa, että myös tällä perusteella kaavatyö nro 002334 on hankkeena kohtuuton, koska (tunnistetieto poistettu) asemalle on matkaa yli kilometri ja myös Reittiopas sanoo 1.2 km.

> Vastine: Tiivistämistä on tarkasteltu Kivistön visiotyössä ja myöhemmin kaavarunkotyössä 600 m, 1 km ja 2 km säteillä asemista. Paasitie 7b asemakaavamuutosalue sijaitsee näin mitattuna linnuntietä alle kilometrin päässä Kivistön asemasta. Kaavaselostukseen on tarkennettu etäisyyteen ”linnuntietä”. Vehreyden tavoitteisiin kaavamuutoksessa on vastattu määräämällä pientalorakentaminen kaksikerroksisena, jolloin vapautetaan piha-alaa istutuksille. Myös katunäkymän kannalta arvokkaat puut on määrätty säilytettäviksi.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin ei ole tehty korjauksia nähtävillä olon jälkeen.

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Hakijan tavoitteena on asemakaavan muutoksella mahdollistaa tontin 92-23-16-11 rakennusoikeuden nostaminen.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksella (nro 002334) on haettu tontin tehokkuuden nostamista tehokkuuteen e=0.30, joka mahdollistaa noin 334 k-m^2 rakennusoikeuden. Tehokkuuden nosto mahdollistaisi esimerkiksi kahden kaksikerroksisen erillistalon rakentamisen. Hakijan luonnoksen mukaan nykyinen asuinrakennus ja autotalli purettaisiin. Nykyisen talousrakennuksen käyttötarkoitus muutettaisiin ulkovälinevarastoksi ja sen sijainti muuttuisi lännemmäksi. Autopaikoista kaksi osoitettaisiin uuteen autokatokseen, johon sijoittuisi myös kiinteistövarasto. Uusi autokatos- ja varastorakennus asemoituisi jokseenkin nykyisen maakellarin kohdalle.

Havainnekuva asemakaavaratkaisusta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla nostetaan asuinpientalojen korttelialueeseen kuuluvan tontin 92-23-16-11 tehokkuudeksi e=0.30. Korttelin käyttötarkoitus pysyy samana.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue, pinta-ala 1112 m^2. Rakennusoikeus on yhteensä noin 334 k-m^2.

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

Autopaikkoja on toteutettava vähintään 1,5 / asunto ja toimistoille 1 / 50 k-m^2.

4.2 ALUEVARAUKSET

4.2.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin.

Tonttia kohti saa rakentaa yhden erillisen varasto- ja autotallirakennuksen.

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

Ajo tontille tapahtuu Paasitieltä.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Istutusalueiden vaatimuksilla varmistetaan vehreän vaikutelman säilyminen ja kaavamääräyksellä osoitetaan Paasitien katukuvan kannalta tärkeät puuyksilöt. Yhden tontin rakennusoikeuden lisääminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja on siten kaavataloudellisesti perusteltua.

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa naapurustoon. Uudisrakentaminen vie aiempaa suuremman pinta-alan tontista ja näkyy sekä naapurustoon että tiellä kulkijoille. Siksi rakennusten mittakaava on sovitettava ympäröivään rakenteeseen. Asuinrakennukset varasto- ja vastaavine rakennuksineen suositellaan sijoitettavaksi samaan koordinaatistoon viereisten rakennusten kanssa. Alueen vehreää ilmettä ylläpidetään säilyttämällä Paasitien puolinen istutettu alue tontin reunassa ja mahdollistamalla vehreälle piha-alueelle riittävä pinta-ala edellyttämällä asuinrakentamisen toteutus kerrosluvulla 2.

Yhdyskuntarakenne

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

Asuminen

Kaava mahdollistaa rakennuskannan lisäämisen entisestään tiiviille pientaloalueelle. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Virkistys

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

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee alle 1000 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta. Lisäksi Keimolantietä kulkee bussilinjoja Kivistön keskustaan. Yhteydet Kivistön keskustaan ja Keimolantien kautta Hämeenlinnanväylälle ovat sujuvat. Liikenneverkon kapasiteetti kestää kaavan mukaisen pienimuotoisen tiivistämisen.

Vesihuolto

Paasitiellä on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri vuonna 1985. Kuivatus on hoidettu avo-ojin. Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia.

Hulevesiä tulee hallita kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevesiä voidaan varastoida tontilla kastelua varten tai niitä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti ja tulvareitti tulee suunnitella tontilta kadun avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

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

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Rakentamisvaiheessa vastaanottavissa ojissa voi kiintoaine- ja ravinnekuormitus hetkellisesti lisääntyä maan auki kaivuun johdosta. Virtaamat tulevat hieman kasvamaan nykyisestä, koska vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee täydennysrakentamisen myötä kasvamaan. Kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta Linnanojaan, koska alueen pinta-ala suhteessa Linnanojan valuma-alueeseen on hyvin pieni. Lisäksi kohde sijaitsee valuma-alueen reunamilla, jolloin sekä määrälliset että laadulliset muutokset ehtivät tasaantua ennen vesien päätymistä Linnanojaan.

4.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti
	Eija Hasu	asemakaavasuunnittelija
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Kai Zukale	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus/Kivistön asemakaavayksikkö

Vantaalla, 18. päivänä joulukuuta 2017. Tarkistettu 19.3.2018.

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Eija Hasu
asemakaavasuunnittelija, maisema-arkkitehti

7 ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	01.12.2017
Kaavan nimi	002334 Kivistö Paasitie 7B		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.09.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002334
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1112	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1112

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1112**	**100,0**	**334**	**0,30**	**0,0000**	**167**
A yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

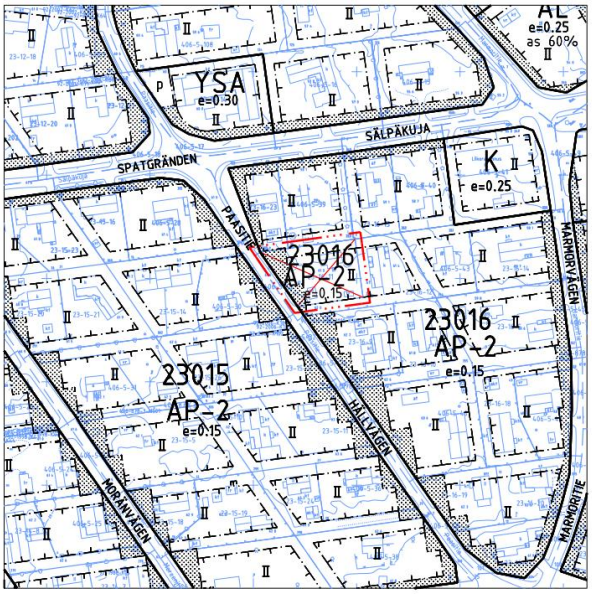
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1112**	**100,0**	**334**	**0,30**	**0,0000**	**167**
A yhteensä	0,1112	100,0	334	0,30	0,0000	167
AP	0,1112	100,0	334	0,30	0,1112	334
AP-2	0,0000		0		-0,1112	-167
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8 ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002334	18.12.2017	689491

Vantaan kaupunki

PAASITIE 7B

Kaupunginosa 23, Kivistö

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 23016

1:2000

Vanda stad

HÄLLVÄGEN 7B

Stadsdel 23, Kivistö

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 23016

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.
	Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin. Rakennuksissa on oltava harjakatto.	Varje byggnad får inrymma högst två bostäder. Byggnaderna kan sammanfogas med lätta konstruktioner. Byggnaderna ska ha sadeltak.
	Tonttia kohti saa rakentaa yhden erillisen varasto- ja autotallirakennuksen.	En fristående förråds- och garagebyggnad får byggas per tomt.
	Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
	Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen Δ L mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.
	Oleskeluun tarkoitetut piha-alueet on suojattava liikennemelua vastaan rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvilla rakenteilla siten, ettei melutaso ylitä 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.	Gårdsområden avsedda för vistelse måste skyddas från trafikbuller genom konstruktioner som passar ihop med byggnadens arkitektur så att bullernivån inte överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1,5 autopaikkaa/asunto Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1,5 bilplatser/bostad Kontor 1 bilplats/50 m²-vy
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
23	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIVIS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
23016	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0,30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
II	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

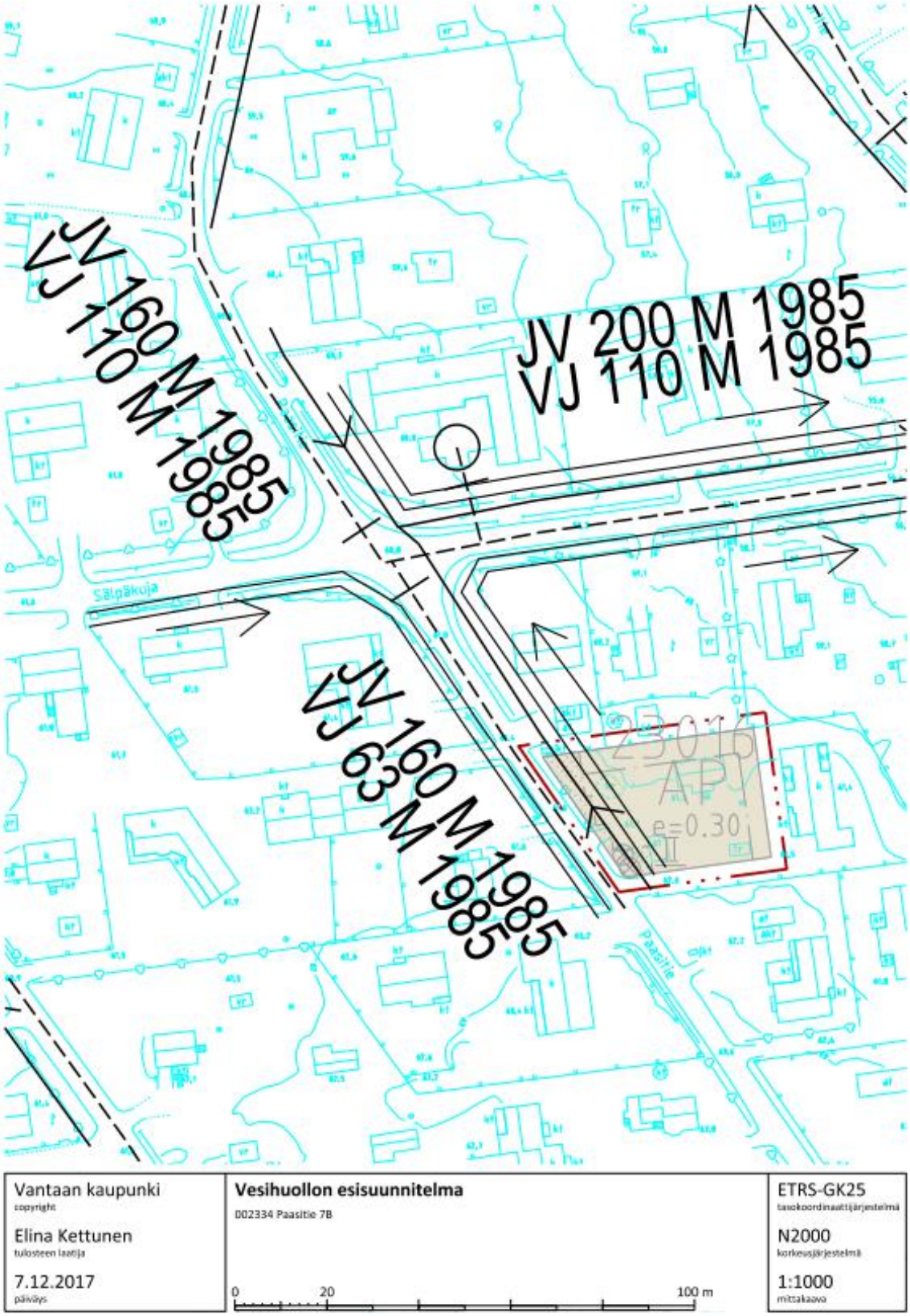
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

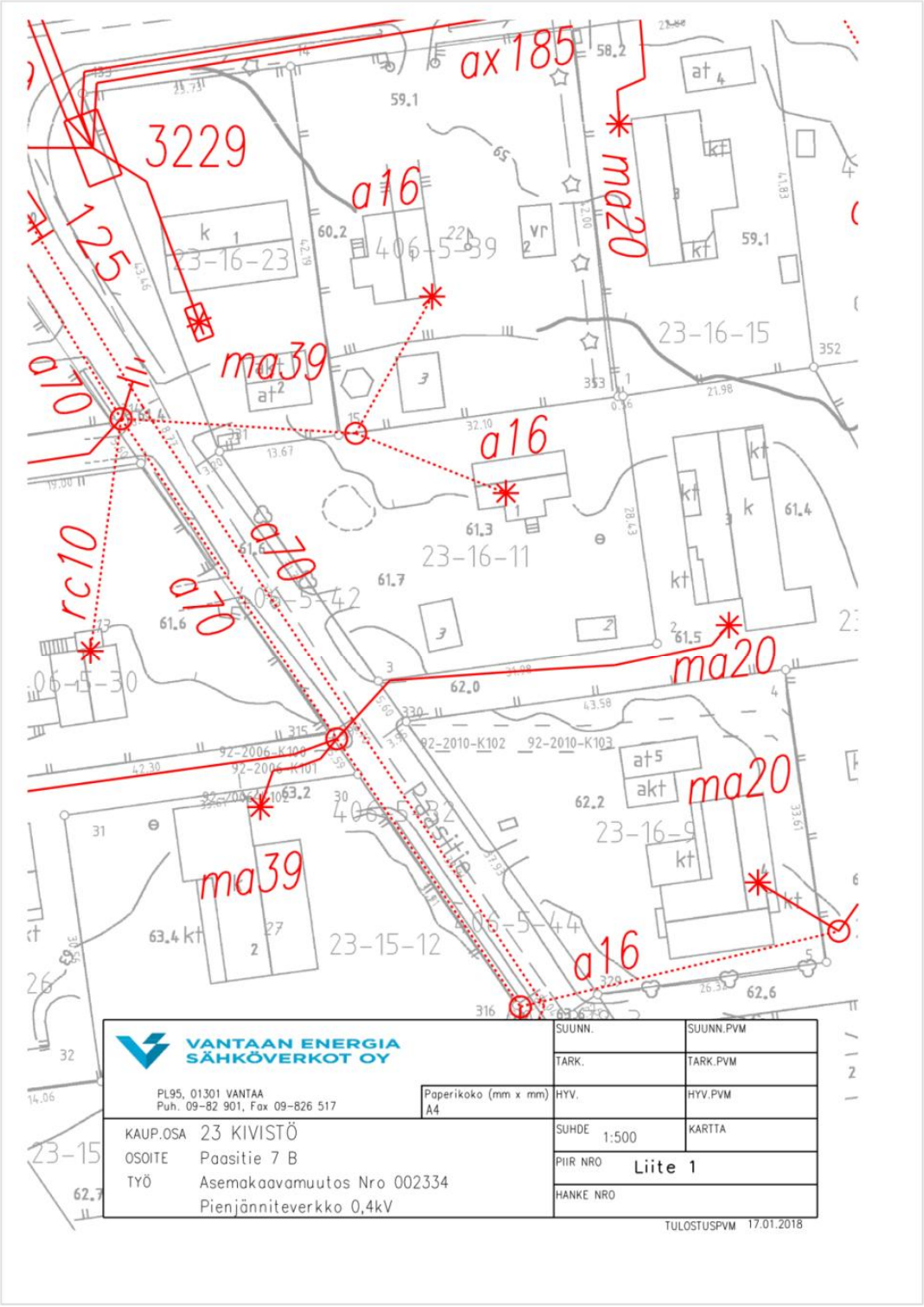
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20	Godkänd av stadsfullmäktige / 20

Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma



Liite 2: Pienjänniteverkko



VANTAAN KAUPUNKI

PAASITIE 7B
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002334

MUISTUTUKSET JA VASTINEET
19.3.2018

Kaupunkisuunnittelu / EHA

Paasitie 7B -asemakaavaehdotus nro 002334 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **24.1 – 22.2.2018**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 Asukas 1	Miksi vehreäksi mainostettua ”Vanhaa Kivistöä” ei haluta säilyttää maisemallisesti viihtyisänä vaan alistetaan ahneuden ja tehokkuuden alttarille. Aluearkkitehti on kertonut, että kaavamuutos koskee aluetta kilometrin säteellä juna-asemalta, jolloin rakennusoikeus 0.15 nousee 0.30. Myös tällä perusteella kaavatyö nro 002334 on hankkeena kohtuuton, koska (tunnistetieto poistettu) asemalle on matkaa yli kilometri ja myös Reittiopas sanoo 1.2 km.	Asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen lisätty etäisyyden mittaustavaksi ”linnuntietä”. Ei tarkistuksia ehdotukseen.

NRO 1

Muistutus:

Kiitos asemakaavasuunnittelija Eija Hasu, jolta sain vastauksen valitukseeni (kaavahanke / kirje MRL 62§, 63§ 28.9.2017) naapuriin tulevasta rakennusoikeuden korotuksesta kaksinkertaisena. Hänen perustelunsa Kivistön asemakaavauudistukseen tuli laajan materiaalin avulla, joka jo sellaisenaan antaa viitteet siitä, että asiat on jo päätetty. Jäin kuitenkin ihmettelemään sitä, että vehreäksi mainostettua "Vanhaa Kivistöä" ei kuitenkaan halutakkaan säilyttää maisemallisesti viihtyisänä, vaan sekin alistetaan ahneuden ja tehokkuuden alttarille.
Marraskuun asukasillassa kysyin aluearkkitehdilta ko. mieltäni askarruttavasta rakennusoikeuden muutoksesta tällä alueella ja sain tyhjentävän vastauksen: kaavamuutos koskee aluetta kilometrin säteellä juna-asemalta, jolloin rakennusoikeus 0.15 nousee 0.30. Myös tällä perusteella pidän kaavatyö nro 002334 hanketta kohtuuttomana, koska jo meille (tunnistetieto poistettu) on asemalle matkaa yli kilometri ja myös Reittiopas sanoo 1.2 km.
Pysyn näin ollen väkevästi aikaisemmassa kannassani, että vähempi on kauniimpaa. Arvostan kovasti Vantaan kaupungin asemakaavasuunnittelun yhteistyötä Kivistön asukkaiden kanssa. Toivon, että mielipiteillä ja kannanotoilla olisi myös merkitystä päätöksiä tehtäessä.

Vastine:
On totta, että ilmoitetut etäisyydet vaikuttavat ristiriitaisilta. Tiivistämistä on tarkasteltu Kivistön visiotyössä ja myöhemmin kaavarunkotyössä 600 m, 1 km ja 2 km säteillä asemista. Paasitie 7b asemakaavamuutosalue sijaitsee näin mitattuna linnuntietä alle kilometrin päässä Kivistön asemasta. Kaavaselostukseen on tarkennettu etäisyyteen ”linnuntietä”.

Asuinympäristöjen muutos vaikuttaa jokaisen kotialueen kokemukseen ja moni toivoo asuinympäristöltä pysyvyyttä ja muuttumattomuutta. Kaupunkisuunnittelussa vastataan pääkaupunkisudulle kohdentuviin kasvupaineisiin, joita ratkotaan myös Vantaan yleiskaavatyössä. Osana tätä työtä Kivistön kaavarunkotyössä on tunnistettu tiivistämisen tarpeet jopa 2 km säteellä Kivistön asemasta. Tiivistämisellä Vantaalla tavoitteena on tarjota monipuolisesti erilaisia asumisen vaihtoehtoja sujuvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Siksi myös Kivistön jo rakentuneille alueille kohdentuu muutoksia.

Asemakaavoituksessa tunnistetaan alueiden muutosten haasteet. Siksi asemakaavatyössä pidetään tärkeänä, että tunnistettuihin kasvupaineisiin vastaamisen ohella huolehditaan siitä, että niin sanotun Vanhan Kivistön alueella ympäristö pysyy mahdollisimman vehreänä ja asuntokanta pientalovaltaisena.

Tähän tavoitteiseen vastataan määräämällä pientalorakentaminen kaksikerroksisena, jolloin vapautetaan piha-alaa istutuksille. Myös katunäkymän kannalta arvokkaat puut on määrätty säilytettäviksi.

Tarkistukset:
Asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen lisätty etäisyyden mittaustavaksi ”linnuntietä”. Ei tarkistuksia ehdotukseen.

VANTAAN KAUPUNKI

Paasitie 7B
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002334

LAUSUNNOT JA VASTINEET
Kaupunkisuunnittelu / EHA **19.3.2018**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Paasitie 7B asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002334**. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin viisi 5 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Omakotiyhdistys Keimola	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 2 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 3 Elisa Oyj	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 4 Fingrid Oyj	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 5 Gasum Oy	Ei huomautettavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 6 Finavia Oyj	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 7 Uudenmaan ELY-keskus	Ei huomautettavaa.	Ei tarkistuksia.
NRO 8 Vantaan Energia Oy	Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteverkko sijaitsee karttaliitteen 1 mukaisesti. Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on pienjännitemaa- ja ilmakaapeliverkkoa. Vantaan Energia Oy toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli kaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan	Ei tarkistuksia.

	kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	
NRO 9 HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä		Ei tarkistuksia.
NRO 10 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut		Ei tarkistuksia.

NRO 5
Gasum Oy

Lausunto:

Gasumilla ei ole huomautettavaa tähän.

Vastine:
-

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 7
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 23. Kivistö, Paasitie 7B, nro 002334

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Paasitie 7 B asemakaavan muutosehdotuksesta (kaava nro 002334).

Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Asia on ratkaistu sähköisesti. Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki.

Vastine:
-

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 8
Vantaan Energia Oy

Lausunto:

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjänniteverkko sijaitsee karttaliitteen 1 mukaisesti. Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on pienjännitemaa- ja ilmakaapeliverkkoa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

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

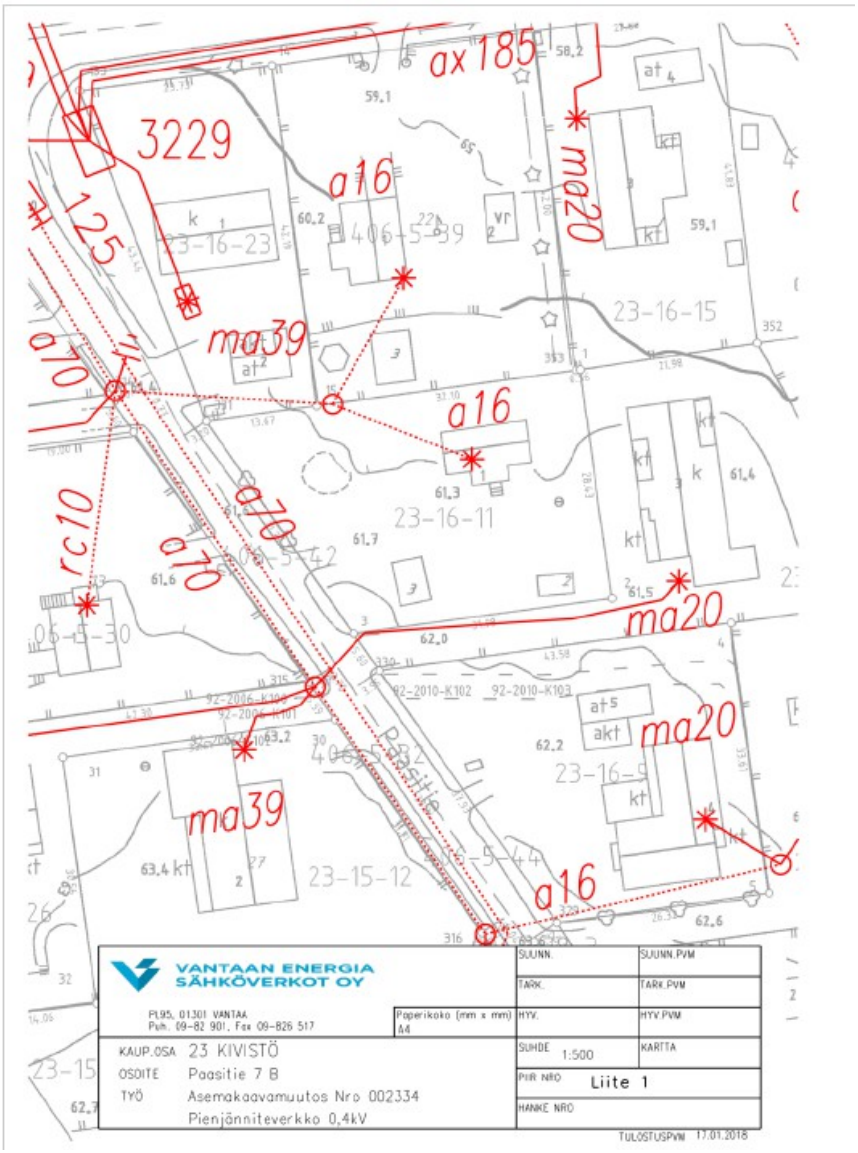
Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

LIITTEET

Ei huomautettavaa.

1. Pienjänniteverkon kartta 1:500



Vastine:
Johdot ilmenevät kaupungin johtokartalta. Kaavaselostuksen liitteeksi lisätty pienjänniteverkon kartta.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 9
HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Lausunto: HSL:llä ei ole lausuttavaa kaavamuutosehdotukseen.

Vastine:
-

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

NRO 10
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto:

Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Paasitie 7b. Kiinteistön omistajat hakevat asemakaavamuutosta, jossa tontin 92-23-16-11 rakennusoikeuttaa nostettaisiin tehokkuuteen e=0,30 nykyisestä 0,15:stä. Rakennusoikeus kasvaisi 334 k-m2:iin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

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

Vastine:
-

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia.

12 §

Asemakaavamuutos 002120 ja tonttijako / 13 Vapaala / Vapaalantie 10 / TLA

KA/3872/10.02.04.01/2010
TLA/TKA/SRU/ET/MKU/ET

Asia poistettiin esityslistalta.

13 § **Asemakaavan muutos 002275 ja tonttijako, 13. Vapaala / Raspitie ja Vuolutie / TLA**

VD/6605/10.02.04.01/2015
TLA/TKA/SRU/ET/MKU

Asia poistettiin esityslistalta.

14 § Asemakaavan muutos 002359 ja tonttijako 11. Hämevaara / Vipupuisto / TLA

VD/8384/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MKU/ET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotonttien kaavoitusta Viputien varrelle puretun seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi, mutta enin osa säilyisi puistona.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 11004 ja 11011 sekä virkistys- ja katualueita kaupunginosassa 11 Hämevaara.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 11011 ja puistoaluetta.

Tonttijako koskee kortteleita 11004 ja 11011.

Alue sijaitsee Viputie 5 – 19, Vipupuisto.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymän oikeusvaikutteisen yleiskaavan pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaava
Y-kortteli 11011, joka rakennusoikeus on 400 k-m2 ja suurin kerrosluku on kaksi, sekä puistoalue P.

Nykytilanne
Y-tontilla ollut seurakuntatalo (1973 – 2015) on purettu. Puisto on metsää ja siellä on polku. Puistossa elävä nokkavarpunen ei häiriinny asumisesta.

Asemakaavan muutos

Viputien varrelle, puretun seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle, haetaan pientalotontteja. Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi 1925 m2, mutta enin osa säilyisi puistona.

Alueelle kaavoitetaan viisi omakotitonttia tonttitehokkuudella e = 0,25, jolloin rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 907 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi, kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Uusien talojen tulee olla naapuritalojen tapaan vaaleita ja loivakattoisia.

Puistoon merkitään ulkoilureitti. Liito-oravan reitti säilyy. Vanhaa kunnallistekniikkaa joudutaan osin siirtämään.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 21.9.2017.
Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.
Aluearkkitehti oli tavattavissa paikalla 4.10.2017.
Kaavaan saatiin 17 mielipidettä, joista asukkailta 9 kpl, mukana 136 nimen lista.
Mielipiteissä vastustettiin alueen rakentamista.
Mielipiteet ja vastineet on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa viisi omakotitonttia, yhteensä 907 k-m2.

Sopimus
Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002359 sekä tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Vipupuisto,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 3122132
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Myyrmäki

002359 VIPUPUISTO

HÄMEVAARA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 19.3.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002359

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotonttien kaavoitusta Viputien varrelle puretun seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi, mutta enin osa säilyisi puistona.

Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 11 Hämevaara
korttelit 11004 ja 11011 sekä virkistys- ja katualueet
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 11011 ja puistoaluetta.)

Tonttijako

korttelit 11004 ja 11011

Kaava-alueen sijainti

Viputie 5 – 19, Vipupuisto

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	23
5	Asemakaavan toteutus	27

1. TIIVISTELMÄ

Näkymä puretun seurakuntatalon tontille, Viputie 7 (aiemmin Viputie 5). TKa 17.9.2017

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee pientalotontteja Viputien varrelle puretun seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi, mutta enin osa säilyisi puistona.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on Y-korttelia 11011, joka rakennusoikeus on 400 k-m2 ja suurin kerrosluku kaksi (II), sekä puistoaluetta P.

Tontilla ollut seurakuntatalo (1973 – 2015) on purettu. Puisto on metsää ja siellä on polku. Puistossa elävä nokkavarpunen ei häiriinny asumisesta.

Asemakaavamuutoksessa alueelle kaavoitetaan viisi omakotitonttia tonttitehokkuudella e = 0,25, jolloin rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 907 k-m2 (kerrosneliömetriä). Suurin kerrosluku on kaksi (II), kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Uusien talojen tulee olla naapuritalojen tapaan vaaleita ja loivakattoisia.

Kaavaan merkitään ulkoilureitti (ur). Liito-oravan reitti säilyy. Vanhaa kunnallistekniikkaa joudutaan osin siirtämään.

Vipupuistoa muuttuisi osin tonttimaaksi 1925 m2, mutta enin osa säilyisi puistona.

2. LÄHTÖKOHDAT

Viputie pohjoisesta, kaava-alue vasemmalla. Tka 28.6.2017

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

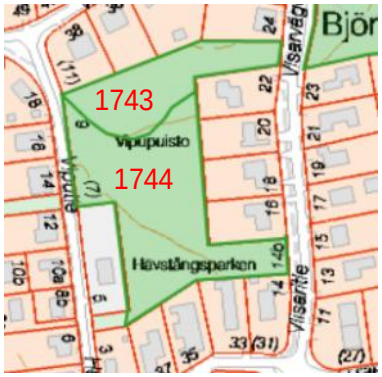
Hämevaara on pääosin pientaloaluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Puistoalue on metsää, jossa kasvaa mäntyjä, kuusia, koivuja, raitoja, vaahteroita ja nuoria pihlajia. Alueella on tallattuja polkuja. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Maaperä on savea ja silttiä, mutta pohjoisosassa on myös moreenimaata. Alue on normaalisti rakennettavissa. Alueella on tehtävä tonttikohtaiset maaperätutkimukset. Alue ei ole pohjavesialuetta.

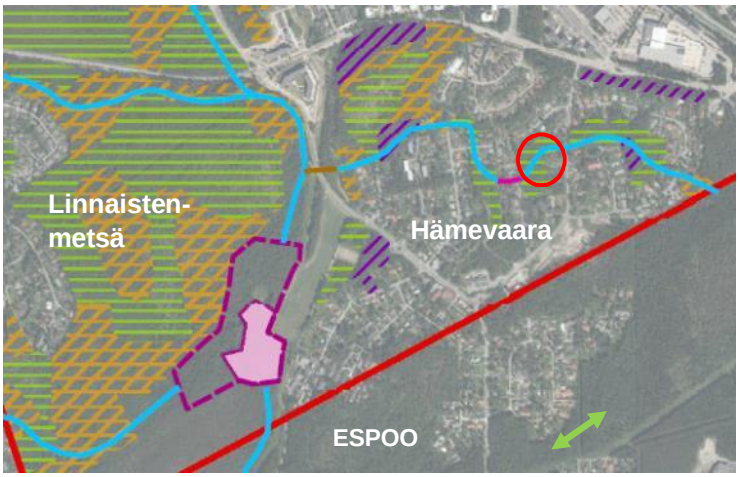
Ilmakuva (2017).

Maalajit Savi Siltti Moreeni Kallio



Metsäsuunnitelma	
Metsäkuvio 1743.0	Metsäkuvio 1744.0
Pääpuulaji: Mänty Kehitysluokka: Kypsä metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehtomainen kangas ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: – Seuraavat hoitotyöt: Mekaaninen raivaus Monimuotoisuus: Pieniä kallioalueita, C1 lähimetsä, raitoja	Pääpuulaji: Hieskoivu Kehitysluokka: Kypsä metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehto ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: Erikoishakkuu Seuraavat hoitotyöt: Mekaaninen raivaus Monimuotoisuus: Osittain soistunut, C1 lähimetsä, raitoja, vaahteroita

Liito-oravaselvitys 2016



Liito-oravaselvitys, aluerajaukset.

- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Potentiaalinen elinympäristö
- Liikkumisympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys
- Kehitettävä yhteys
- Kapea yhteys
- Espoon yhteys
- Vipupuisto

Ramboll 2016

Länsi-Vantaan liito-oravaselvityksessä (2016) on esitetty säilytettävä tärkeä liito-oravien kulkuyhteys Vipupuiston kautta Espooseen. Linnaistenmetsän ydinalueelta on metsäiset kulkuyhteydet myös Lammaslammelle ja edelleen Raappavuoren ydinalueelle sekä suoraan rajan yli Espooseen. Lisäksi Espoon liito-orava-alueiden välillä kulkee hyvä yhteys Paikkalinnuntien ja Päivälinnuntien välisellä vihervyöhykkeellä. Liito-orava on paikkauskollinen laji. Se pystyy tekemään jopa 50 m pitkiä hyppyjä ja kulkee myös puuriviä pitkin.

Myyrmäen – Kivistön – Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Vantaan kaupunki / Ramboll 30.9.2016.
Espoon liito-oravien kokonaisselvitys 2013-2015. Espoon ympäristökeskus 2016.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Viputie 5:n tontilla on ollut Hämeenkylän seurakuntatalo (1973), joka oli tyhjillään kesästä 2014 alkaen ja purettiin 2015. Hämeenkylän seurakunnan toimintaa talossa oli viimeksi 1990-luvun lopulla. Kaupunki järjesti rakennuksessa päivätoimintaa kehitysvammaisille 2001 – 2004. Rakennus oli julkisivuiltaan betonia. Tontilla on nyt jäljellä sorakenttä.

Alueen naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja vuosilta 1963 – 1980, materiaaleina puu, betoni ja tiili. 1960-luvun rakennukset ovat bungalow-tyyppisiä loiva-kattoisia joko rapattuja vaaleita tai punatiilisiä omakotitaloja, jotka rakensi avaimet käteen periaatteella rakennusliike Otto Wuorio Oy.

Palvelut

Hämevaarassa on nyt yksi päiväkoti (Vaijeritie 7). Koulu ja kaupat ovat Pähkinärinteessä.

Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 3,1 km.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Vipupuisto on yksi Hämevaaran korttelirakenteen sisällä olevista lähipuistoista, josta on viheryhteys Vannepuistoon ja Koivuvaaranpuistoon.

Liikenne

Viputie on tonttikatu, jolla ei ole jalkakäytävää. Bussit kulkevat Rajatorpantieltä Helsinkiin, Espooseen, Tikkurilaan, Myyrmäkeen ja Vantaankoskelle.

Tekninen huolto

Viputiellä on vesijohto sekä sähkö- ja tietoliikennekaapelit. Vipupuistossa on hulevesiviemäri ja jätevesiviemäri Viisaritien johtoverkkoon. Vesijohtoja ja jätevesiviemäriä joudutaan siirtämään uusien tonttien alta. Viputiellä ei ole hulevesiviemäriä. Hulevedet virtaavat Vipupuistosta Hämevaaranojaan. Viputie 9:n kohdalla on muuntaja. Kaukolämpöä ei ole.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Hämevaaranojan valuma-alueeseen. Hämevaaranoja laskee vetensä Multaojaan, joka virtaa edelleen Espooseen, jatkuu siellä Monikonpurona ja laskee Suomenlahteen. Nykyisellään kaava-alue on pääasiassa rakentamatonta metsää ja siten hyvin vettä hyödyntävää pintaa. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Vesihuolto

Asemakaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Painetaso vaihtelee arvioilta välillä +82.00 ... +95.00. Alueen jätevedet johdetaan Hämevaaraan länsiosaan, josta ne johdetaan edelleen Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Viisaritieltä purkaa hulevesiviemäri Vipupuistoon, jossa hulevedet virtaavat avo-ojassa Viputien suuntaan. Viputien kohdalla vedet virtaavat rummun kautta Vannepuistoon, jossa vedet päätyvät Hämevaaranojaan.

Lentomelu Lden 50 – 55 dB.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Vipupuiston pohjoisosassa lentomelutaso Lden on 50 – 55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ja toimistoilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Eteläosassa Lden on alle 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 30 dB ja toimistoilta ΔL 25 dB ääneneristävyyttä. Ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

Tiemelu

Alue ei ole tiemelualuetta. Tiemelutaso Aeq on alle 45 dB (2016).

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

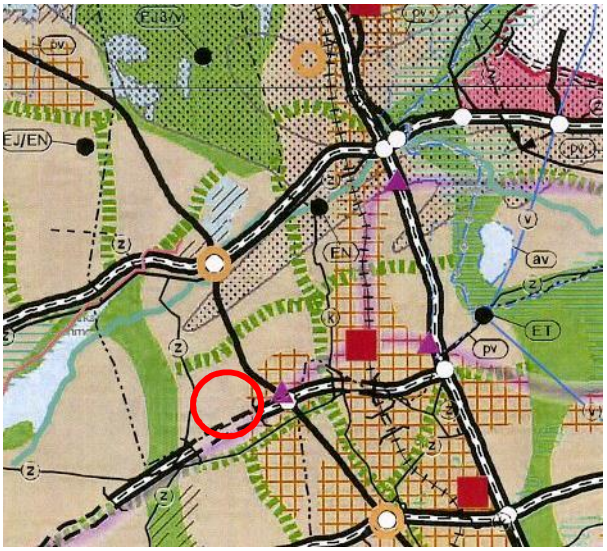
Tavoitteena on mm. että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (14.12.2017).

– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (YM 8.11.2006).
Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050)

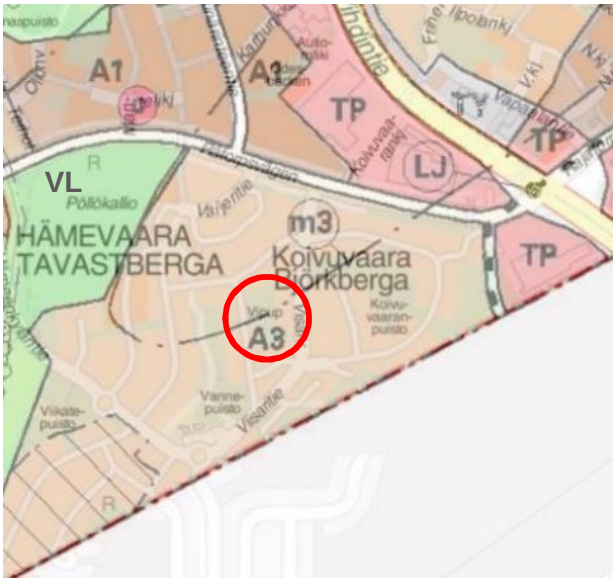
Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016-50.
- Kuntien muut kehittämisalueet 2016-50.
- Seudun teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

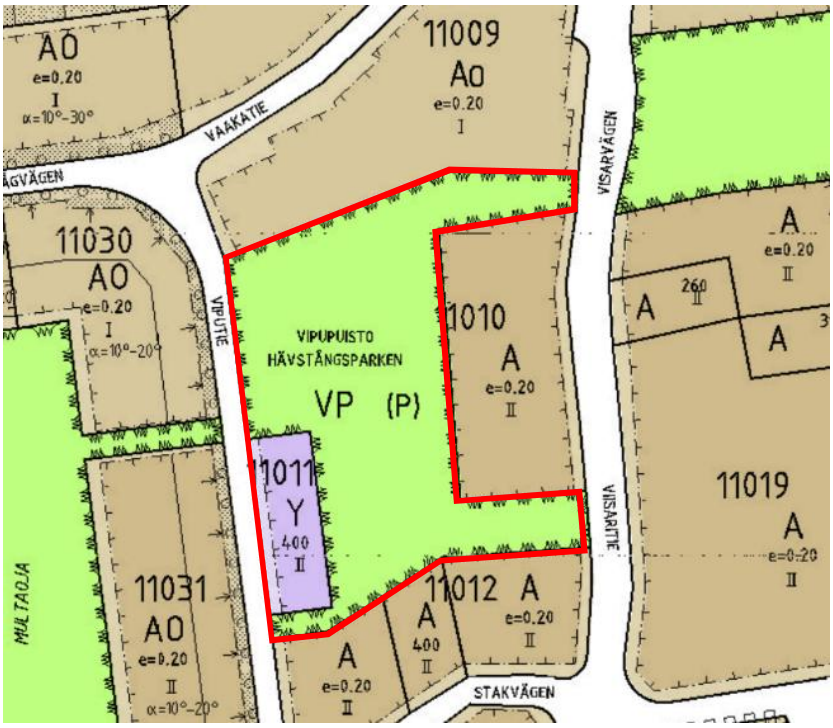


Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
TP	Työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.
(m3)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
▪ ▪ ▪ ▪	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
———	Alueen raja.
· – · –	Osa-alueen raja.
O	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa 110100 Hämevaara 1 (YM 1.3.1985) alue on puistoaluetta P ja yleisten rakennusten korttelialuetta Y.

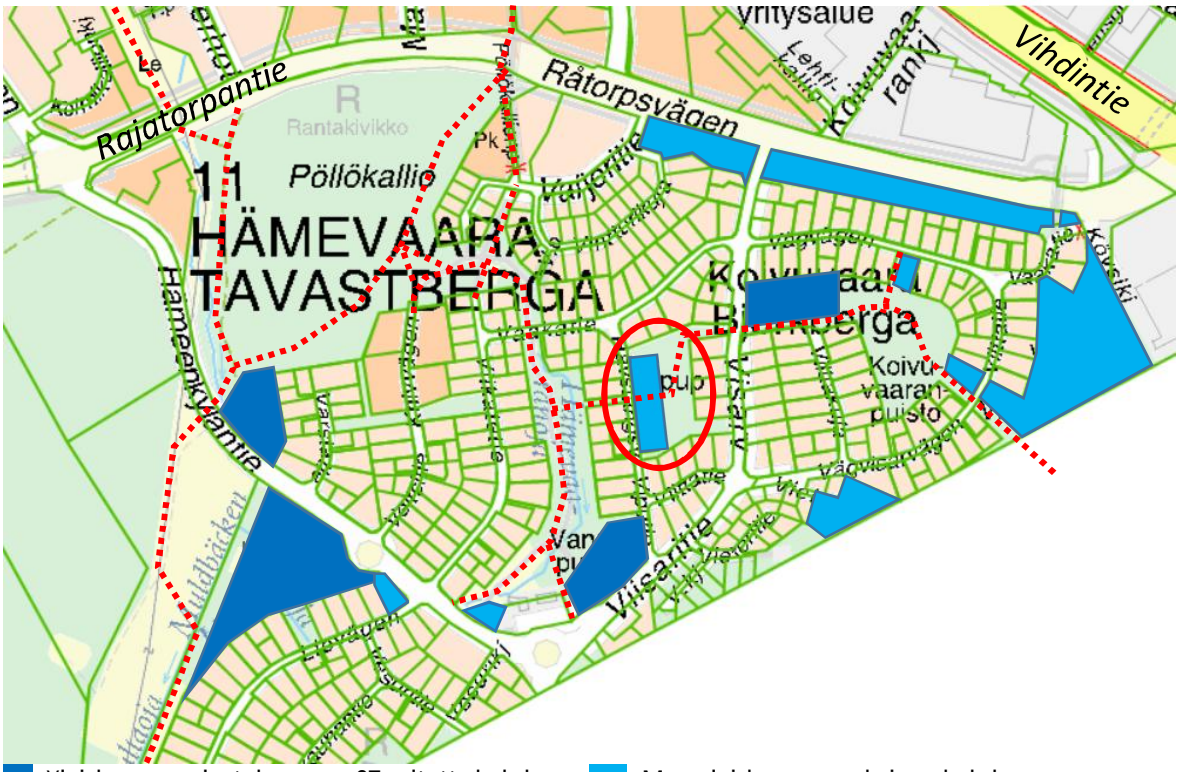


Ajantasa-asemakaava.

A	Asuntorakennusten korttelialue.	11011	Korttelin numero.
AO	Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue.	400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
		e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	II	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
VP(P)	Puistoalue.	α=10°-20°	Kattokaltevuus.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.		Kaavamuutosalueen rajaus.

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

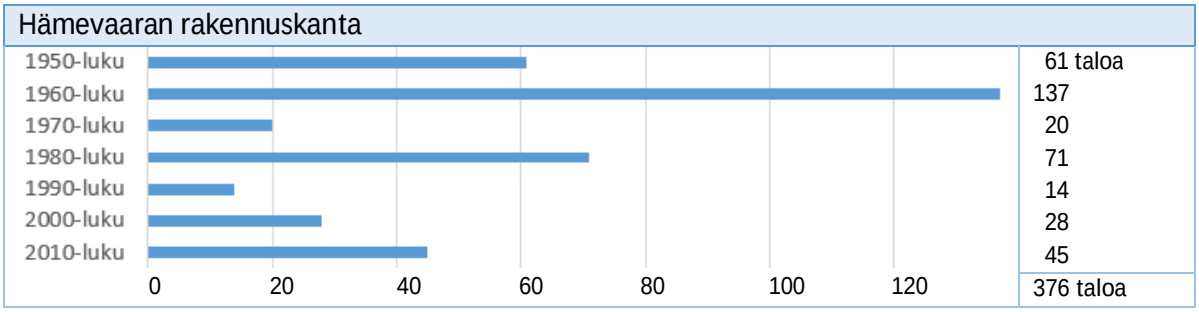
Hämevaaran täydennysrakentamismahdollisuuksia



Yleiskaavan selostuksessa s. 67 esitetty kohde. Muu yleiskaavan mukainen kohde.

Hämevaaran täydennysrakentamiskohteita.

Täydennysrakentaminen keskittyy pääkatujen varsille, jolloin muun alueen ilme säilyy.



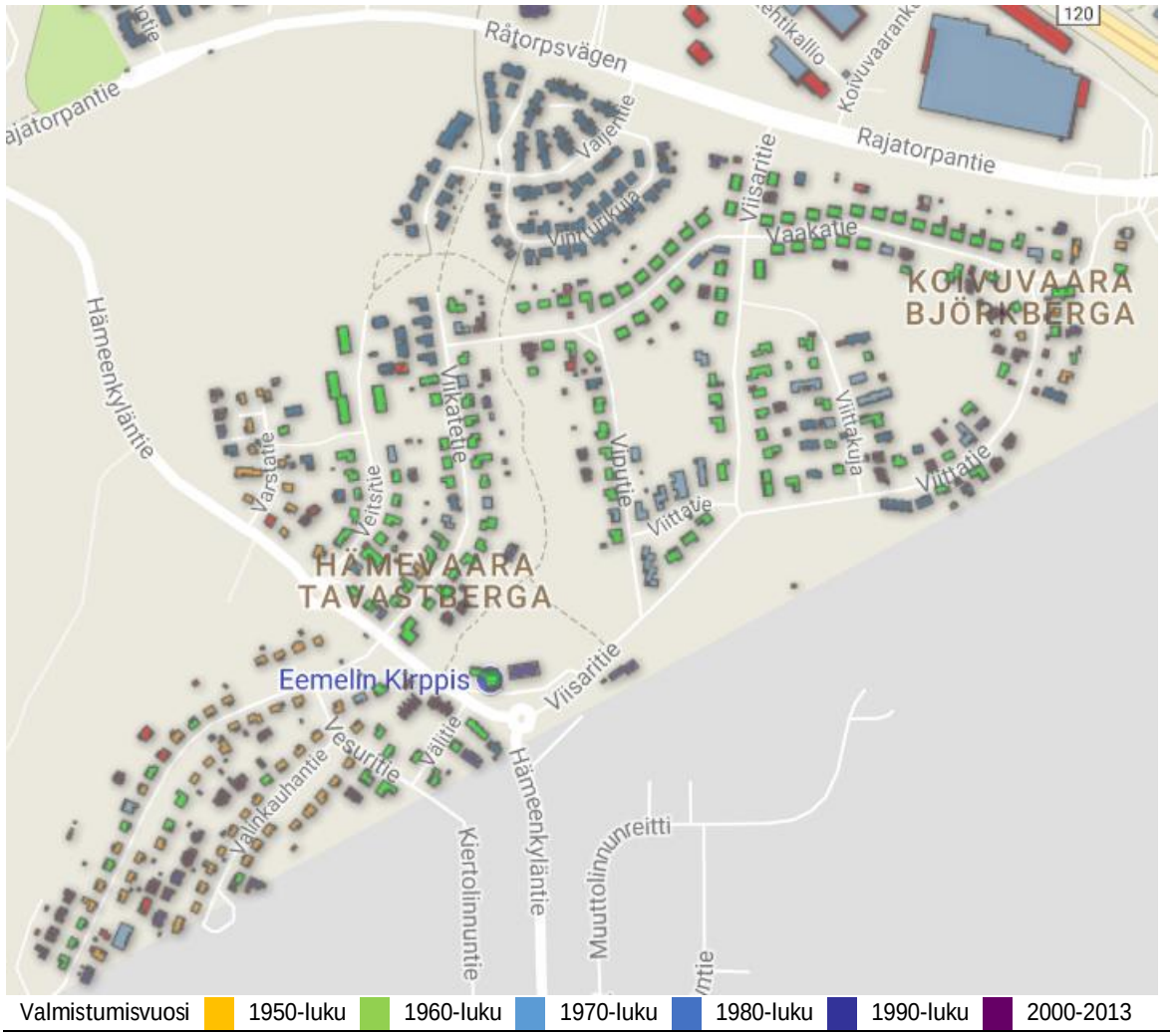
Hämevaaran alkuperäinen kaava on vuodelta 1957. Puolet (53 %) rakennuksista on 1950- ja 1960-luvuilta. Asemakaavassa 1985 tonteille annettiin lisää rakennusoikeutta, mikä näkyy lisärakentamisena. Rakennuskannassa näkyy myös 2000-luvun täydennysrakentaminen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)
– Kaava tuottaa viisi omakotitonttia.

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja toteuttamiskelpoista asumista 320 000 k-m2.
– Kaava tuottaa asumista 907 k-m2.



Hämevaaran rakennuskannan ikä vuoteen 2013 asti.

Yleisten rakennusten tontin tarve

Viputie 5:n tontilla ollut seurakuntatalo on purettu. Hämevaarassa on tarve uusille päiväkodeille, mutta paikka on pieni päiväkodille, liikenne tulisi tonttikadulle ja puisto pienenisi huomattavasti. Koivuvaaranpuisto ja Viikatepuisto sopivat päiväkotitonteille paremmin.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

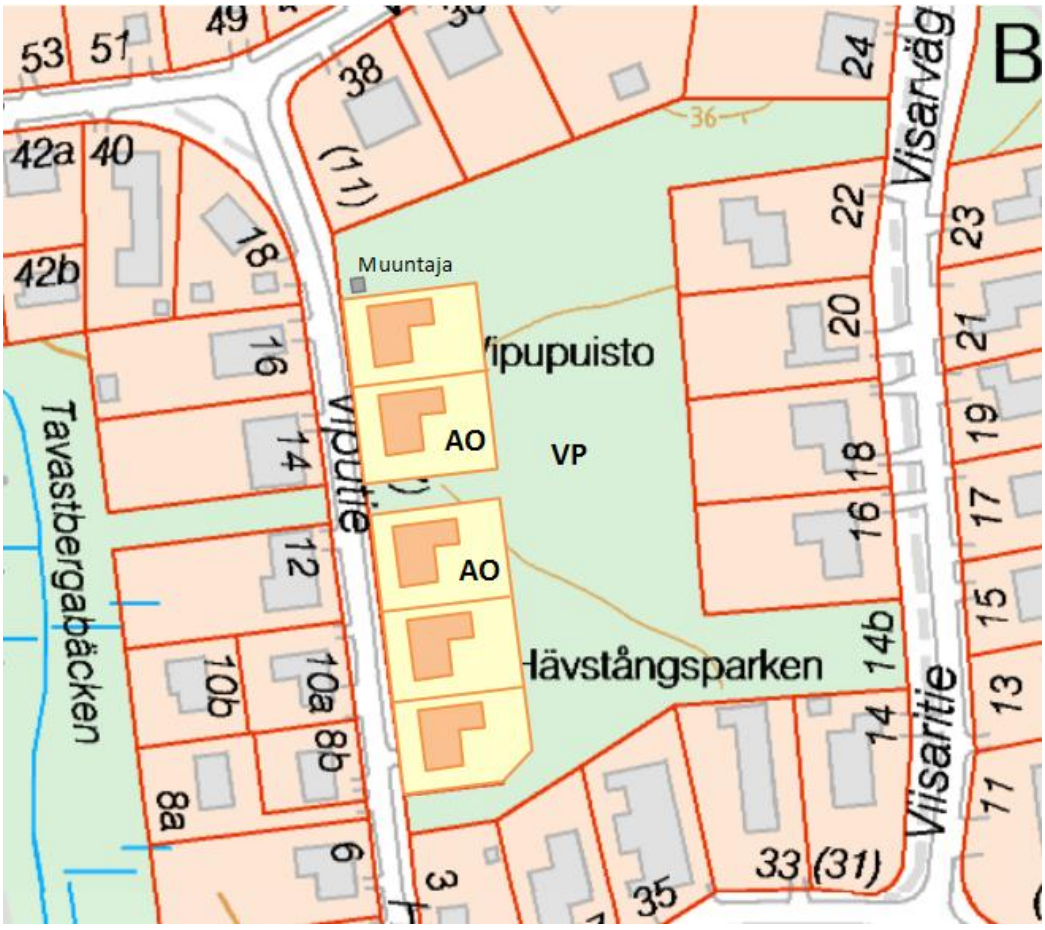
3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 18.9.2017 omakotitontteja Vipupuistoon. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Hämevaaran seurakuntatalon tontti on tyhjillään. Tavoitteena on luovuttaa 100 pientalotonttia vuodessa (Kv 22.9.2014).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijat, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 21.9.2017 esitetty maankäyttöluonnos.
AO Erillispientalojen korttelialue. VP Puisto. Tonttitehokkuus e = 0,25. Suurin kerrosluku kaksi. Asumista yhteensä noin 874 k-m2. Seurakuntatalon tontti laajenee itään noin 5 metriä.

Vipupuistoon menevä polku moreenialueella. TKa 4.10.2017

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 21.9.2017, jaettiin naapureille 21.9.2017 sekä postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 22.9.2017. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 23.10.2017 mennessä.
- *Vireille tulosta* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 23.9.2017 ja kaavan vaiheesta kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Viputie 5:n kohdalla keskiviikkona 4.10.2017 klo 17.00.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaan saatiin 17 mielipidettä, joista asukkailta 9 kpl, mukana 136 nimen lista. Mielipiteissä vastustettiin alueen rakentamista.

1. Osallistuminen Viputie 5:n kohdalla, 4.10.2017 klo 17.00 – 17.50
Aluearkkitehdin muistio

Paikalla oli 11 osallista ja aluearkkitehti.

Viputien varteen on suunniteltu viisi omakotitonttia tyhjäksi jääneen seurakuntatalon tontille ja sen pohjoispuolelle. Puistossa on muuntaja ja vanha viemäri 1960-luvulta. Muuntajan eteläpuolella on polkuja.

Aluearkkitehti jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ja kertoi, että
1) suunnitelma perustuu yleiskaavaan 2007,
2) seurakuntatalon tontti on jäänyt tyhjilleen,
3) kaupunginvaltuusto päätti 2014 lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää,
4) tontit liittyvät valmiiseen katuun ja kunnallistekniikkaan.

Aluearkkitehti kertoi päiväkotitonttien vaihtoehdoista, että Viputien tontti sijaitsee tonttikadun varrella, mutta Viikatepuisto ja Koivuvaaranpuisto kokoojakadun varrella, jossa on myös jalkakäytävät. Siksi Viputien tontille suunnitellaan asumista.

Rakentamista vastustetaan.

Kerrottiin, että puistossa on ollut peuroja, valkohäntäpeuroja, jäniksiä ja siellä pesii nokkavarpunen, joka on hyvin harvinainen (v. 2000 noin 20 pesivää paria) ja lintu on arka.

Pohjoisosa, jonne on suunniteltu kaksi tonttia, on kaunein ja käytetyin alue. Tonttien väliin jätetyllä kapealla alueella ei ole mitään virkaa, siinä ei voi kulkea. Vannepuistoonkaan ei ole pääsyä Viputie 12 ja 14 välistä. (Kulkua Vannepuistossa estää myös Hämevaaranoja.)

Vipupuiston keskus, joka jäisi puistoksi, on matalaa rapakkoa.

Seurakuntatalo paloi. Siellä on ollut kyläjuhlia, päiväkerhoja ym. Seurakunta myi tontin kaupungille. Tyhjä tontti pitäisi jättää puistoksi tai leikkialueeksi.

Esitetty e= 0,25. Saako sen myös vanhoille tonteille? - Nykyisin kaavoitetaan vähintään e = 0,25 tehokkuudella. Vanhoille tonteille on myönnetty poikkeamisluvin e = 0,25 tehokkuuksia (nyt e = 0,20).

Viputiellä on yksikerroksisia rakennuksia. Jos rakennetaan, niin korkeintaan yksikerroksisia. Viisaritielle on tullut paljon liikennettä, kun Vaakatien pääsy on suljettu ja läpiajokiellot poistettu. Laskettu päivällä 80 ajon/tunti.

Puistoon pitää rakentaa kävelyreitit. Ulkoilutie Viisaritieltä tehtiin talkoilla. Myös kadut on rakennettu talkoilla.

Alueella asuu paljon 40 - 50 vuotta asuneita. Yksi syy on puisto. Puiston menetys on suuri menetys. Myös kerrostalojen koiria ulkoilutetaan täällä, koska Pöllökallio on vaikeakulkuista maastoa. Sitä käyttävät vain nuoret.

Milloin Y-tontti on tullut? - Asemakaavaan 1985.

15 vuotta sitten puistoon yritettiin kaavoittaa pienkerrostaloja, mutta kaupunginjohtaja Rantala pysäytti sen.

Kerätään vastustava nimilista.

Menevätkö tontit kaupaksi? Vieteririnteellä on myymättömiä tontteja.

Vipupuisto on aktiivikäytössä, ihmisiä käy siellä. Jos puisto siivottaisiin, niin kävijämäärä kasvaisi. Tonteista saadaan 100.000 €/kpl. Kun pitää siirtää kunnallistekniikkaa ja parantaa katua, niin ei kannata.

Aluearkkitehti kertoi kaavan etenemisestä sekä osallistumis- ja valitusmahdollisuuksista.

Huomioita Viputien rakentamisesta: loivat tummat peltikatot, vastapäätä kaksi vaaleaa rapattua taloa, yksi vaalea puutalo ja kaksi punatiilitaloa, rakennukset yksikerroksisia, osassa puoliksi maanalainen kellari.

Ortoilmakuva vuodelta 1976. Kuvassa näkyy viemärilinja, jota on ilmeisesti käytetty pallokenttänä.

2. Toinen paikallakäynti, 5.10.2017 klo 18.00 – 18.20:
Kaavatilaisuuden 002360/Koivuvaaranpuisto jälkeen käytiin vielä Vipupuistossa, jossa on hyvin käytettyjä polkuja ja kaunista puolukkametsää. Puistossa on ollut pallokenttä. Kerrottiin, että tänne on muutettu luonnon vuoksi.

3. Asukas A, 10.10.2017:
--- Katu on aivan surkeassa kunnossa. Katu pitäisi ehdottomasti kunnostaa rakentamisen yhteydessä. ---

=> *Kadun kunnostuksesta päätetään erikseen kuntatekniikan rakentamisohjelmassa.*

4. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), 11.10.2017:
Ei lausuttavaa.

5. Caruna Oy, 12.10.2017:
Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

6. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 16.10.2017:
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin kanssa laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

=> *Johdot ilmenevät kaupungin johtokartalta.*

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 19.10.2017:
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee vesihuollon jakeluverkostoa, vesijohto ø 100, jätevesi ø 300 ja hulevesi ø 600. Asemakaavamuutos edellyttää vesijohdon ja jätevesiviemärin ja avo-ojan

osittaista siirtoa. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

=> *Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma.*

8. Gasum Oy, 19.10.2017:
Ei huomautettavaa.

9. Vantaan kaupunginmuseo, 20.10.2017:
Ei huomautettavaa.

10. Asukas B, 20.10.2017:
Mielestäni Vipupuistoa ei saa kaavoittaa rakentamiselle. Monet syyt puoltavat puiston säilyttämistä ennallaan.

Ensinnäkin metsä parantaa ilmanlaatua. Rakennusten tieltä kaadettaisiin puut, jolloin metsä pienenisi ja suotuisa vaikutus ilmanlaadulle vähenisi.

Toiseksi monet tutkimukset ovat osoittaneet, että Vipupuiston kaltainen lähimetsä parantaa asukkaiden fyysistä ja henkistä hyvinvointia. Luonnon bakteerikannalla on sairauksia ehkäisevä vaikutus, ja mitä useammin oleskelee luonnossa, sitä vahvempi vaikutus on. Metsässä oleskelun ja jo pelkästään vihreiden näkymien on havaittu helpottavan stressiä ja masennusta. Mitä helpommin metsä on saavutettavissa, sitä enemmän sitä hyödynnetään. Jos Vipupuistoon rakennettaisiin, sinne jäisi vapaata luontoa niin vähän, että se tuskin enää houkuttelisi kulkijoita.

Vipupuisto on tärkeä kaikille asukkaille, mutta erityisen merkityksellinen se on ikääntyneille ja lapsille. Jos liikuntakyky on vuosien karttuessa heikentynyt, voi olla vaikea hakeutua etäämmälle luontoon, mutta lähimetsä mahdollistaa luontokokemuksen jokaisena päivänä. Lapsille puolestaan luonnontilainen lähimetsä on paras ja mieluisin leikkipaikka.

Vipupuisto vaikuttaa oleellisesti myös siihen, että Koivuvaara on erittäin hyvä, viihtyisä ja arvostettu asuinympäristö, missä osa asukkaista on viihtynyt siitä alkaen, kun alue rakennettiin 50 vuotta sitten. Viihtyisyyden säilyttämiseksi Vipupuiston rakentamissuunnitelmista tulee luopua.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia tontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vipupuistossa on nyt rakentamaton Y-tontti. Vipupuistoon jää lähimetsä.*

11. Asukkaat C ja D, 22.10.2017:
Me allekirjoittaneet vastustamme Vipupuiston pilkkomista kaavaehdotuksen mukaisella massiivisella rakentamisella. Vipupuisto on pieni hoitamaton metsälö, joka toimii lähiseudun asukkaiden päivittäisenä liikunta- ja virkistysalueena. Siitä kävelevät läpi paitsi Koivu- ja Hämevaarassa asuvat koiranulkoiluttajat, koululapset ja kaupassa kävijät myös Rajatorpantien toisella puolella asuvat ulkoilijat, joilla ei ole vastaavaa helppokulkuista luonnonmetsää omalla alueellaan. Jos Vipupuiston paras ja kaunein osa uhrataan rakentamiselle, jäljelle jää vaikeakulkuinen märkä rummakko harsuuntuvine kuusineen, alue, jossa tähän astikaan ei ole kulkijoita näkynyt. Kun asutus nykyisillä omakotitonteilla vääjäämättä tiivistyy, häviää myös vanhojen pihojen puusto rakentamisen tieltä kuten on jo nähtävissä ja alueen luonnonläheisyys ja vihreys on puistojen varassa. Koivuvaara- Hämevaaran vetovoima perustuu sen luonnonläheisyyteen ja väljyyteen. Liiallinen tiivistäminen hävittää alueen historian ja persoonallisuuden.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia tontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vipupuistossa on nyt rakentamaton Y-tontti. Vipupuistoon jää lähimetsä.

12. Asukas E, 22.10.2017:
Mielestäni Vipupuisto pitää säilyttää ennallaan luonnonvaraisena metsänä. Pistoon kaavaillut tontit kutistaisivat metsän niin pieneksi, ettei sillä enää olisi nykyisen kaltaista käyttöä.

Puistikon läpi vievää polkua kuljetaan pitkin päivää sekä koirien kera että muutenkin ulkoiltaessa. Jos kaavaehdotus toteutettaisiin, polku ei kulkisi enää metsässä vaan asutuksen keskellä. Kulkijat menettäisivät kosketuksen luontoon, ja asukkaat kokisivat kulkijat häiriöksi.

Vipupuisto on tärkeä myös lasten kannalta. Lapset voidaan huoletta lähettää lähimetsään leikkimään ja liikkumaan. Lähimetsä auttaa osaltaan helpottamaan viime aikoina esillä ollutta ongelmaa lasten liian vähäisestä liikkumisesta.

Vipupuiston kaavoituskysymyksessä vastakkain ovat alueen nykyisten asukkaiden edut ja kaupungin saama hyöty tonttien myynnistä ja uusista asukkaista. Vaikutus kaupungin talouteen on kuitenkin niin vähäinen, että nykyisten asukkaiden toiveiden pitäisi painaa vaa'assa enemmän. Sitä paitsi Hämevaaraan on jo saatu uusia veronmaksajia, kun yksi puisto on jo kaavoitettu ja osittain rakennettukin.

Vipupuiston ympärille rakennetut talot ovat suurimmalta osalta 1950-luvulta ja ovat joko samanlaisia tai samantyylisiä. Niinpä kaupunkikuva on yhtenäinen. Uudet kaksikerroksiset rakennukset ja viheralueen menettäminen muuttaisivat oleellisesti alueen luonnetta.

Koivuvaara on hyvä ja viihtyisä asuinympäristö nimenomaan vihreytensä ansiosta. Vantaan kaupungin viheralueohjelmassa 2011 – 2020 korostetaankin viheralueiden merkitystä asukkaille. Ohjelmassa todetaan mm.: "Viheralueet parantavat asukkaiden hyvinvointia, terveyttä ja viihtyvyyttä", "tukevat asukkaiden sitoutumista asuinympäristöönsä" ja "parantavat asuin- ja yritysalueiden imagoa ja vetovoimaa". Koivuvaaran asuinalueen viihtyvyyden ja imagon säilyttämiseksi Vipupuisto pitää jättää ennalleen.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia tontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Yleiskaavassa kolmannes kaupungin alasta on virkistys- ja luonnonsuojelualueita. Vipupuistoon jää lähimetsä. Rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

13. Asukas F, 22.10.2017:
--- kommentoin lähinnä yleisen tontin pohjoispuolelle kaavailtuja kahta asuntotonttia. Niitä ei tule toteuttaa seuraavista syistä:

- Ollakseen metsäinen puisto Vipupuisto on nykyiselläänkin minimikokoa.
- Nämä kaksi tonttia ovat puiston kaunein ja käytetyin alue. Muutoinhan puiston metsä on ryteikköä ja toimii lähinnä näkö- ja äänisuojana.
- Puiston poikki kulkee näiden kaavailtujen tonttien kohdalta polku, jota paljon käytetään. Kävelijät eivät nykyisin aiheuta näköhäirintää olohuoneeseen, koska polun ja Vaakatiellä olevien tonttien välillä on tarpeeksi korkea soravalli näköesteenä. Mikäli polku poistuu, muodostunee uusi muuntajan pohjoispuolelle soravallin päälle. Tällöin tonttien rauha häiriintyy ja polusta tulee vaarallinen varsinkin talviliukkaalla Viputielle laskeuduttaessa.

- Polkua käyttää useat koiranulkoiluttajat ja olen huomannut näiden selvän lisääntymisen samanaikaisesti Rajatorpantien pohjoispuolelle valmistuneiden kerrostalojen myötä. He tuskin ovat tietoisia kaavaehdotuksesta, joten huomioitakoon heidänkin mielipiteet.
- Olemme saaneet n. 15 vuotta seurata harvinaisen nokkavarpusen pesintää Vipupuistossa ja toivoisimme sen jatkuvan. Tämän aran linnun pesintä alueella tulee melko varmasti päättymään, jos rakentaminen tapahtuu.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia tontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Pohjoisin alue on myös parasta rakennusmaata. Kaavoituksesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa. Nokkavarpunen on kulttuurilaji, joka ei häiriinny asumisesta.

14. Hämevaara-Seura ry, 22.10.2017:
Keskelle jäävä viheralue ja suunnitellut viherkulkuväylät on säilytettävä ja kunnostettava.
Jos alueelle rakennetaan lisää asuintaloja, niin Viputie on kunnostettava.

=> Puiston ja kadun kunnostuksesta päätetään erikseen kuntatekniikan rakentamisohjelmassa.

15. Asukkaat G ja H, 23.10.2017:
Vastustamme kaavamuutosta perustuen seuraaviin tosiasioihin:

1. Muutos pienentää nykyistä puistoa niin paljon, että sen käyttömahdollisuus virkistys- ja ulkoilualueena häviää täysin. Kulku estyy tontinmuodostusten johdosta jäljelle jäävälle pienelle ”puistopläntille”, joka jää ehdotuksen mukaan ainoastaan puistoalueen reunatonttien takamaaksi, ei kyläyhteisön ulkoilualueeksi.
2. Kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus e = 0,25 ja kerrosluku II poikkeavat täysin viereisten tonttien nykyisestä rakennuskannasta eivätkä todellakaan sovi maisemallisesti eivätkä arkkitehtonisesti nykyiseen maisemakuvaan pilaten alueen alkuperäisen 60-luvulle tunnusomaisen piirteen (muutosehdotuksenne kiinnostanee tässä mielessä ehkä Museovirastoakin)?
3. Ymmärtääksemme nykyinen johtoverkosto on sen ikäinen ja siinä kunnossa, että se ei salli lisäkuormitusta ja lisäksi se sijaitsee muodosteilla olevien tonttien alueella. Kaavaehdotuksen mahdollinen toteutuminen edellyttää siis kohtuullisen arvokkaita kunnallisteknisiä linjasiirtoja ja samalla koko Viputien kunnostusta.
4. Onko viiden pikkutontin muodostamisessa mitään järkeä, sillä hävittäähän se puiston käyttömahdollisuuden ulkoilualueena ja oletamme mikäli alueen asukkaiden valitus ei tässä vaiheessa johda toivottuun tulokseen, valitusprosessi saanee jatkoa.
5. Rakennusten kalliit perustamiskulut hyvin pehmeälle maaperälle karsivat tontinostajien kiinnostusta ja alentavat tonttihintoja, jolloin hanke lienee kaikkine oheiskuluineen kaupungin kannalta kannattamaton.
6. Alueella esiintyy monia eläinlajeja (jopa harvinaisia) jotka tontittamisen jälkeen varmuudella kaikkoavat puiston muuttuessa Viputien, Viittatien, Viisaritien ja Vaakatien tonttien takamaatilkuksi, jolloin Vipupuisto – nimi on syytä poistaa Vantaan puistojen joukosta. harmi!
7. Muutamia vuosia sitten kaupungilla oli puiston kaavoittamisen suhteen vastaavanlaisia aikeita, silloin järki voitti ja asia raukesi. Onko tilanne nyt toinen, ei mikäli huomioidaan puistoalueen käyttäjämäärän kasvu ja siten sen vaikutuspiiriin kuuluvien huomattavasti runsaslukuisempien asukkaiden ulkoilutarpeet ja mielipiteet.
8. Emme kaavaehdotuksen tonttien lähiasukkaina todellakaan halua alueellemme saatikka naapuriimme kolmatta (Vieteritie, Vintturikuja) mielestämme kaavallisesti täysin epäonnistunutta suorastaan ”slummimaista” asuinaluetta.

Kaavamuutosehdotuksenne sijaan ehdotamme osoitteessa Viputie 5 olevan korttelin 11011 Y liittämistä Vipupuistoon VP alueeksi. Vipupuiston alue laajenisi vastaamaan alueen valtavasti kasvaneen väestömäärän (Ärrävaara ja Vieteritien puoleinen rinnealue) puisto ja ulkoilualue tarpeita ja samalla vältyttäisiin tonttialueen alle jäävien johtolinjojen siirroilta.

=> 1. Muutos pienentää puistoa 1925 m2 (15 %). Johtosiirron kohdalle tulee ulkoilutie. 2. Hämevaaran tonteille on tehty lisärakentamista ja myönnetty poikkeamisluvin e = 0,25 rakennusoikeuksia. Voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluku on kaksi (II). 3. Veden kulutus on vähentynyt. Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma. 4. Alueella on jo rakentamaton tontti. Jäljelle jää lähipuisto. 5. Alue on normaalisti rakennettavissa kuten naapuritontit. Kaavoitus on hyvin kannattavaa. 6. Osallistumisessa nimetyt eläinlajit eivät ole suojeltuja. Hämevaaraan jää runsaasti virkistysalueita. 7. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeinen periaate. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. Alueelle jää lähipuisto ja ulkoilureitti. 8. Kaavaan annetaan määräyksiä naapuritontteja vastaavasta rakentamisesta. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata.

16. Asukas I ja 136 allekirjoittanutta, 23.10.2017:
Ohessa mielipiteitä eri näkökulmista tarkasteltuna ja lisäksi vaihtoehtoisia kehitysehdotuksia.

1. Kulttuurimaiseman suojelu yleiskaavassa

- Kulttuurimaiseman suojelu yleiskaavassa (Vantaan kaupungin vihrealueohjelma 2011 – 2020): *Kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi alueiksi on valittu eheänä säilyneitä, eri vuosikymmenten modernia rakennuskulttuuria edustavia alueita. Asola ja Hämevaara edustavat sodanjälkeistä jälleenrakennuskautta.* Kaavamuutos on selkeässä ristiriidassa Vantaan kulttuurimaiseman suojelun näkökulmasta.

2. Alueen kehittämisen näkökulma

- Alueella on paljon uusia asukkaita joista suurin osa lapsiperheitä, joiden näkökulmasta Vipupuiston säilyminen on tärkeää. Hämevaaran asukasluku vuodenvaiheessa 2014/2015 oli 1343 (Lähde: Vantaan väestöraportti 2015). Tämän jälkeen suurena yksittäisenä lisänä Vieteririnteen 15 omakotitalotonttia ja vanhan huoltoaseman paikalle tulleet neljä paritaloa. Edellä mainitun täydennysrakentamisen näkökulmasta viiden talon lisäys Viputielle on huomattavan pieni, vain viisi prosenttia kaupungin vuosittaisesta tavoitteesta.

- Merkittävä lisäys alueen väestöön on tullut vuoden 2014 jälkeen jolloin Ärrävaarana tunnettu kerrostaloalue on rakennettu. Alueella on 8 taloa joissa kussakin 38 asuntoa, yhteensä 304 asuntoa. (Lähde Vantaan kaupunki). Alueella asuu noin 700 asukasta (Lähde: huoltoyhtiö Lassila & Tikanoja: Lumo asuntojen kohde Lehtikallio 4 asukasrekisterin keskiarvo 2,3 asukasta per asunto). Alueella ei ole omaa viheraluetta, Vipupuisto palvelee heitä erinomaisesti.

- Kaupungin viheralueohjelmassa kehittämistoimenpiteiden osalta mainitaan: *Seudullisen viheralueverkoston muodostuminen riittävän leveinä viheralueina.* Kaavamuutoksen myötä katoaa Viherpuiston pinta-alasta käytännössä puolet, joka ei toteutuessaan täytä enää edellä mainittua Vantaan kaupungin kehittämistoimenpidettä. Käytettävyyden näkökulmasta tilanne on vielä pahempi, muutoksen myötä katoaa lasten, ulkoilijoiden ja koiranomistajien paljon käyttämä polku Viputien ja Viisaritien välillä. Polun käyttäjämäärä on kasvanut huomattavan paljon Ärrävaaraan rakennettujen kerrostalojen noin 700 asukkaan lisäyksen johdosta.

- Kaupungin viheralueohjelmassa: *Purojen ja ojien merkitystä korostetaan. Puroja ja vesialueita kunnostetaan osana viheralueiden rakentamista luonnonmukaisen vesirakentamisen keinoin.* Puroverkko Vipupuisto – Multajoja – Koivuvaaranpuro tulisi kunnostaa edellä mainitun mukaisesti. Multaoja ja Koivuvaaranpuro on luokiteltu Vantaan tärkeimpien purojen joukkoon kaupungin samassa ohjelmassa. (Lähde: Vantaan purojen kunnostusohjelma 2016 – 2020). Ohjelman tehneen työryhmän vetäjän ja kunnostusohjelman laatijana toimineen Anna Kyytisen (vesihuollon yleissuunnittelu) kanssa käydyn keskustelun pohjalta (17.10.2017) hän tulee ehdottamaan, että tulevassa marraskuun kokouksessa edellä mainitun puroverkon ottamista mukaan kesän 2018 kunnostamisen ohjelmaan. Edellä mainittu kirjaus on tehty Anna Kyytisen luvalla.

3. Vaihtoehtoisia kehityssuunnitelmia

- Viheralueohjelmassa mainitut vuorovaikutustoimenpiteet: *Talkoo- ja kummipuistotoimintaa tuetaan. Vantaalaisilla asukasryhmillä, yhteisöillä ja yrityksillä on mahdollisuus erillisellä kummipuistosopimuksella ottaa hoidettavakseen lähialueensa puisto (tai katuviheralue, jolloin sopimus tehdään Kadunpitoyksikön kanssa). Kummipuistosopimuksia on tehty noin kolmekymmentä kappaletta.* Ehdotan yhtenä vaihtoehtona, että kartoitetaan yhteistyössä Vipupuiston ja Vannepuiston kunnostamista kummipuistotoimintana, samalla tavalla kuin purojen kunnostaminen aiotaan toteuttaa yhteistyössä kesällä 2018.

- Yksi vaihtoehto olisi myös kartoittaa ohjelmassa mainitun toimintapuiston rakentaminen *Toimintapuistot: Toimintapuistolla tarkoitetaan useaa kaupunginosaa palvelevaa laajaa toiminnallista puistokokonaisuutta. Saavutettavuus on 2 km.*

- Edellä mainittujen vaihtoehtojen tueksi esitän, että nykyisessä asemakaavassa Vipupuistossa oleva alue Y 1011 (yleisten rakennusten korttelialue) muutetaan puistoksi, jolloin se selkeästi tukisi puistoalueen kehittämistä.

4. Rakennustekninen näkökulma

- Nykyinen Viputien infra on vanha (60-luvulta), eli jos rakennetaan uutta, vaatinee käytännössä koko tien ja siihen liittyvän infran täydellistä uusimista.

5. Ympäristösuojelun näkökulma

- Vipupuistossa on viidentoista vuoden ajan pesinyt nokkavarpunen (Coccothraustes coccothraustes). Laji on harvinainen. *Suomessa pesii vähälukuisena eteläisimmässä Suomessa, pesimäkantamme lienee noin 350 paria.* (lähde Wikipedia). Kyseinen laji on Ympäristöministeriön rauhoitettujen lajien listalla (luonnonsuojelulain 38 §:n pykälä).

6. Ihmisten hyvinvoinnin näkökulma

- Luonnonympäristöillä on monia hyödyllisiä vaikutuksia ihmisten hyvinvoinnille. Tutkimuksissa on todettu, että vihreät ympäristöt ovat yhteydessä hyvinvointiin (ks. Bowler ym, 2010; Maller ym., 2005). Viherympäristöissä liikkumisen yhteydessä ihmisten energisyys paranee ja kielteiset tuntemukset, kuten surullisuus, väsymys sekä vihan ja ahdistuneisuuden tunteiden raportointi vähenevät verrattuna ns. keinotekoisiin ympäristöihin. Luontoympäristöt mahdollistavat myös liikunnallisia hyötyjä. Luonnon läheisyydellä kaupunkiympäristöissä voidaan näistä näkökulmista katsoa olevan kansanterveydellisiä merkityksiä. Muun muassa näistä syistä on tärkeää, että kaupunkiympäristöihin jätetään ja suunnitellaan riittävästi viheralueita. Osan on

hyvä olla metsäntapaista puistoaluetta, jonka kaltaisena Vipupuistoa voidaan nykyisellään pitää. Liian tiiviillä rakentamisella ei myöskään ole suotuisia vaikutuksia. Monipuoliset kaupunkialueet mahdollistavat asukkailleen erilaisia mahdollisuuksia toimia, harrastaa ja viihtyä.

Edellä mainittujen seikkojen vuoksi me asukkaat toivomme, että kehittäisimme aluetta yhteistyössä viheralueohjelman mukaisesti alueen asukasviihtyvyyden ja hyvinvoinnin parantamiseksi.

Vipupuiston asemakaavamuutoksen Nro 002359 vastustajaluettelo
Luettelon omistavat henkilöt omistavat kiinteistön joko puiston naapureina tai sen lähialueella ja he kokevat kaavamuutoksen huonontavan merkittävästi alueen ulkoilumahdollisuuksia, rauhaisaa 60-luvun aikaista yleisilmettä/asumisviihtyisyyttä sekä kartoittavan puistoalueelta useita jopa harvinaisia eläinlajeja. [139 nimeä]

=> 1. Vipupuisto ei sisälly yleiskaavassa määriteltyyn Hämevaaran kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen, joka sijaitsee Hämeenkyläntien eteläpuolella. 2. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää rakennusmaata. Kaupungin tavoitteena on lisätä pientalotontteja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Alueella on jo rakentamaton tontti. Vipupuisto voi palvella laajempaakin aluetta, mutta ei ole osa maakuntakaavan seudullista viheralueverkostoa vaan paikallinen puisto. Purojen kunnostusohjelmassa Koivuvaaranpurolla tarkoitetaan Hämevaaranojaa (kartta s. 21). Vipupuistossa oleva oja ei ole vesilain tarkoittama puro ja sitä voidaan siirtää ja kunnostaa. 3. Asukkaat voivat tehdä kummipuistosopimuksen, ei kuitenkaan tonttimaasta. Viheralueohjelma on yleispiirteinen eikä siinä mainita Vipupuistoa vaan Hämevaaraan on merkitty vain nykyiset leikkipaikat Viikatetien pohjoispäähän ja Viikatepuistoon ja toimintapuisto on merkitty Pähkinärinteeseen Lammaspuistoon (kartta s. 55). 4. Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma. 5. Nokkavarpunen ei ole luonnonsuojeluasetuksen liitteessä mainittu suojeltu laji vaan kulttuurilaji, jota asutus ei häiritse. 6. Vipupuistoon jää lähimetsä. Kaavaan lisätään ulkoilureitti.

17. Asukas J, 23.10.2017:
Vipupuisto on pieni henkireikä talojen välissä. Sinne kulku on paljolti Viputie 14 ja 16 kohdalta. Tähän on muodostunut kulkua helpottavat polut, joita pitkin paljon kuljetaan, Puistossa liikkuu myös runsas eläimistö esim. metsäkauris, valkohäntäpeura, rusakko, metsäjänis ym. ym. Jos nyt rakennettaisiin tehdyn suunnitelman mukaisesti jäisi Vipupuisto talojen takapihaksi eikä sinne käytännössä olisi mahdollista kulkea ihmisillä eikä eläimillä. Viputien rakennettu puoli on ylemmän alueen kohdalla alempana ja ehdotuksessa oleva rak. oikeus 0,25 tekisi omituisen näköisiä talojen korkeuseroja. Vastustan ehdottomasti Vipupuiston rakentamista ja erityisesti ehdotuksessa olevan ylemmän alueen kohdalla, jolloin puisto ei enää olisi yleisessä käytössä.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää rakennusmaata. Hämevaaraan jää runsaasti virkistysalueita ja Vipupuistoon jää lähimetsä. Mainitut eläinlajit eivät ole suojeltuja. Kaavaan lisätään ulkoilureitti. Hämevaaraan on myönnetty poikkeamisluvissa e = 0,25 tonttitehokkuuksia eikä tänä päivänä tontteja ole syytä kaavoittaa alemmalla tehokkuudella.

Viputien muuntaja moreenialueella. TKa 4.10.2017

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Päiväkotitontit sijoitetaan Viikatepuistoon ja Koivuvaaranpuistoon, jotka sopivat päiväkodeille parhaiten, joten Vipupuiston Y-tonttia ei tarvita ja se voidaan muuttaa asuintonteiksi. Samalla tontteja voidaan kaavoittaa nykyiseen katuun liittyen muutama enemmän. Kaupungin omakotitonteille on jatkuva kysyntä, rasitteettomat tontit ovat parhaita. Nokkavarpunen on kulttuuriympäristön laji, jota uudet asuintontit eivät haittaa. Puisto merkitään lähivirkistysalueeksi VL ja kaavaan lisätään ulkoilureitti. Alueen kautta kulkee johtoja, oja ja liito-oravan reitti, jotka huomioidaan. Alueelle jää lähipuisto. Muuntajan pohjoispuolelle jää viheryhteys.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Nykyiselle pienelle Y-tontille ei ole enää käyttöä. Päiväkotitonttina sitä pitäisi laajentaa ja liikenne tulisi tonttikadulle. Koivuvaaranpuisto ja Viikatepuisto sopivat päiväkotitonteiksi paremmin, ne sijaitsevat kokoojakatujen varsilla, lähempänä bussipysäkkejä ja alueet ovat isompia.

Sen sijaan paikalle voidaan kaavoittaa viisi rasitteetonta ja virkistysalueeseen liittyvää omakotitonttia nykyiseen katuun liittyen. Kunnallistekniikkaa ja polkua pitää siirtää. Kortteliin jää jäljelle lähimetsä. Yhteydet puistoon säilyvät. Ojan kulku ja liito-oravan reitti Vannepuistoon säilyvät.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin jäljelle jää yleisten rakennusten tontti, joka soveltuu lähinnä pienen asuntolan (400 k-m2) tarpeisiin.

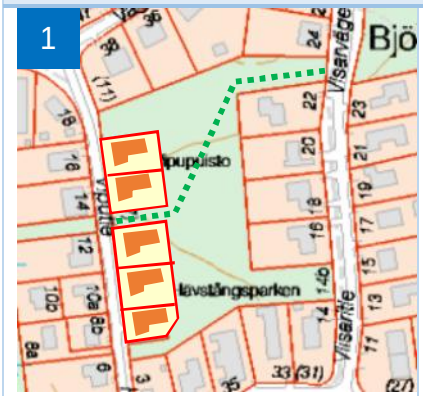
Päiväkotitonttien vaihtoehdot

1. Koivuvaaranpuisto, Viisaritie 23b. Lähinnä Rajatorpantietä, bussiyhteyksiä ja Pähkinärinteen kerrostaloja. Yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. (Kaavamuutos 002360)

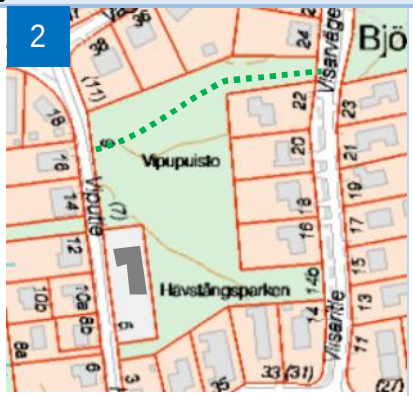
2. Vipupuisto, Viputie 7. Y-tonttia (nyt 1700 m2) tulisi laajentaa puistoon ja rakennusoikeutta (nyt 400 k-m2) korottaa. Kapean tonttikadun varrella.

3. Viikatepuisto, Hämeenkyläntie 78. Y-tonttia (nyt 3300 m2) tulisi laajentaa puistoon ja rakennusoikeutta (nyt 990 k-m2) korottaa. Yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Vieressä pallokenttä ja laaja virkistysalue. (Kaavamuutos 002358)

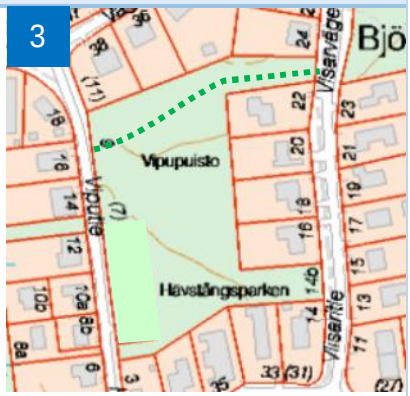
Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoja



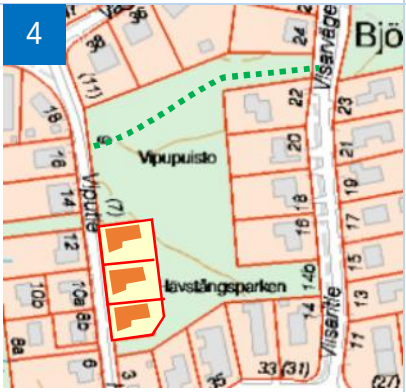
Osallistumisessa esitetty ratkaisu. Viisi rasitteetonta omakotitonttia. Menetetään osa puistoa, mutta yhteydet säilyvät. Polku siirretään.



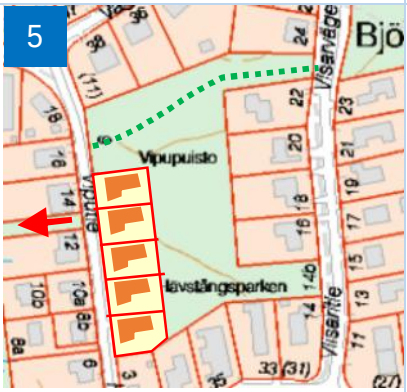
Asemakaavaa ei muuteta. Y-tontille ei mahdu päiväkotia eikä palvelutaloa, vaan esim. asuntola (400 k-m2).



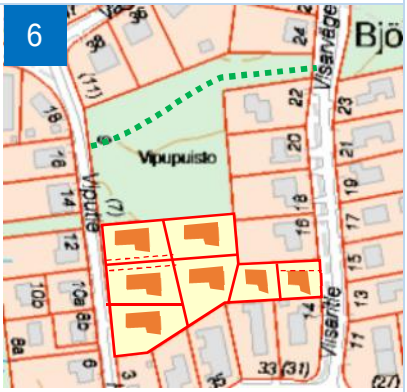
Y-tontti muutetaan puistoksi. Menetetään rakentamismahdollisuus. Leikkipuisto tulee kuitenkin Viikatepuistoon pallokentän luokse.



Vain kolme tonttia. Menetetään parhaat kaksi tonttia moreenimaalla, mutta säästetään puistoa. Polku ja yhteydet puistoon säilyvät.



Tontit siirretään etelään päin. Polku säilyy paikallaan, mutta menetetään yhteys Vannepuistoon ja estetään ojan kulku ja liito-oravan reitti.



Eteläosa rakentamiseen, pohjoisosa puistoksi. Huonompaa rakennusmaata ja huonompia rasitetontteja. Poistaa yhteyksiä puistoon.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Havainnekuva suunnitellusta rakentamisesta. TKa 3.3.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu

Yleisten rakennusten korttelialue Y ja osa puistoaluetta P muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO tonttitehokkuudella e = 0,25. Näin saadaan viisi omakotitonttia. Enin osa alueesta jää lähivirkistysalueeksi VL, jonne osoitetaan ulkoilureitti (ur). Suurin kerrosluku on kaksi, kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

Kaavaratkaisun perustelut

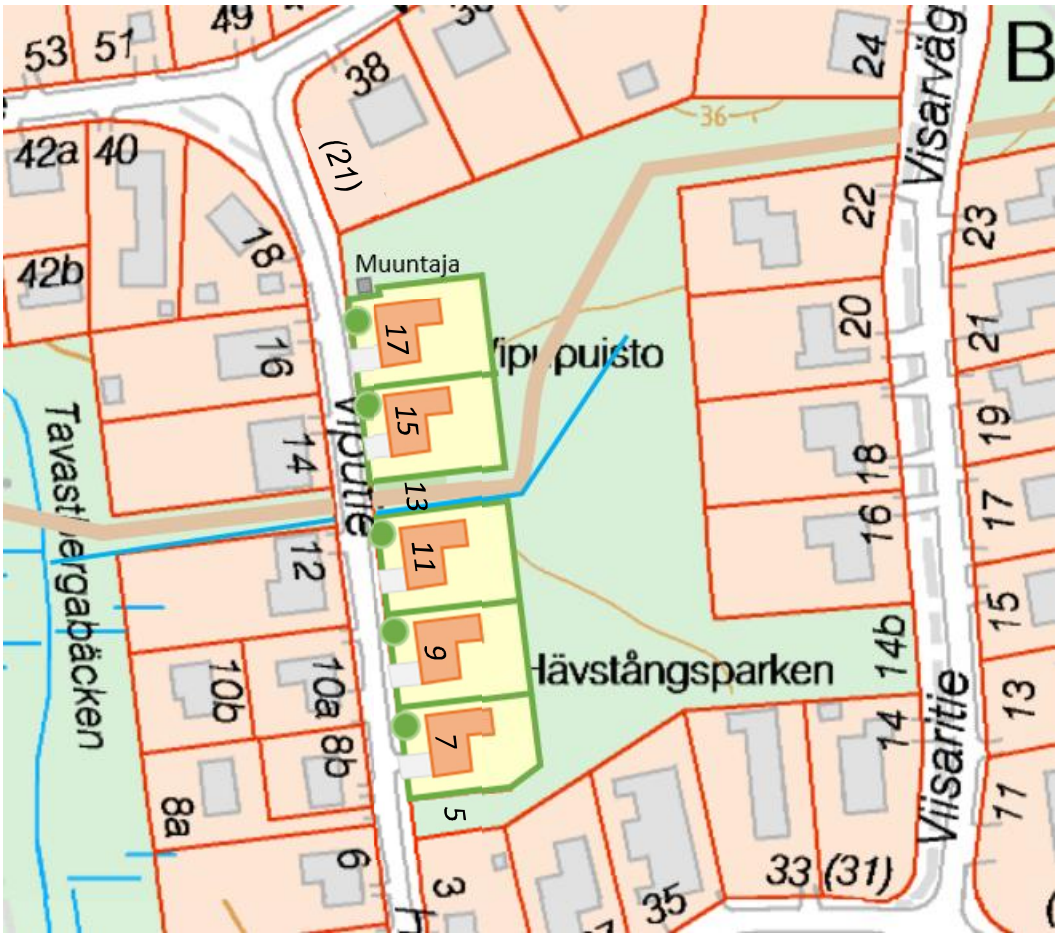
Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Asuntotuotantotavoitetta ja luovutettavien pientalotonttien määrää on nostettu. Y-tontti on tyhjillään. Esimerkiksi päiväkodille tontti olisi liian pieni ja sen liikenne tulisi tonttikadulle. Sen sijaan alue sopii hyvin omakotitonteiksi, joita on ympäristössä. Tontteja voidaan kaavoittaa olevaan katuun liittyen yhteensä viisi. Vaihtoehdot on arvioitu edellä.

Mitoitus

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Kerrosala k-m2	Tonttitehokkuus e
11-011-1	Viputie 7	712	178	0,25
11-011-2	Viputie 9	722	180	0,25
11-011-3	Viputie 11	738	184	0,25
11-004-1	Viputie 15	735	183	0,25
11-004-2	Viputie 17	731	182	0,25

Yhteensä		3 638	907	0,25

Pinta-alat voivat tarkentua tontinmittauksessa.



Maankäyttösuunnitelma, viisi rasitteetonta omakotitonttia. TKa 2018

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alue merkitään erillispientalojen korttelialueeksi AO. Tonttitehokkuus e = 0,25 vastaa Hämevaaraan myönnettyjä poikkeamislupia. Suurin kerrosluku on kaksi kuten voimassa olevassa asemakaavassa.

Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.

Naapuritonttien rakennustapaa vastaavasti kattokaltevuuden tulee olla 10 – 20 astetta. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.

Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni tontin kadun puoleiseen rakennusalan rajaan, joka sijaitsee 5,0 metriä tontin katurajasta, sekä vähintään 2,0 metrin etäisyydelle tontin muista rajoista, kuitenkin vähintään 8,0 metriä energialaitoksen muuntajasta.

Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla sekä virkistysaluetta vastaan 1,0 m korkealla puuaidalla jo rakennusvaiheessa.

Kaupungin hulevesistrategian mukaisesti asfalttipäällystettä ei saa käyttää. Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien viivyttämisestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

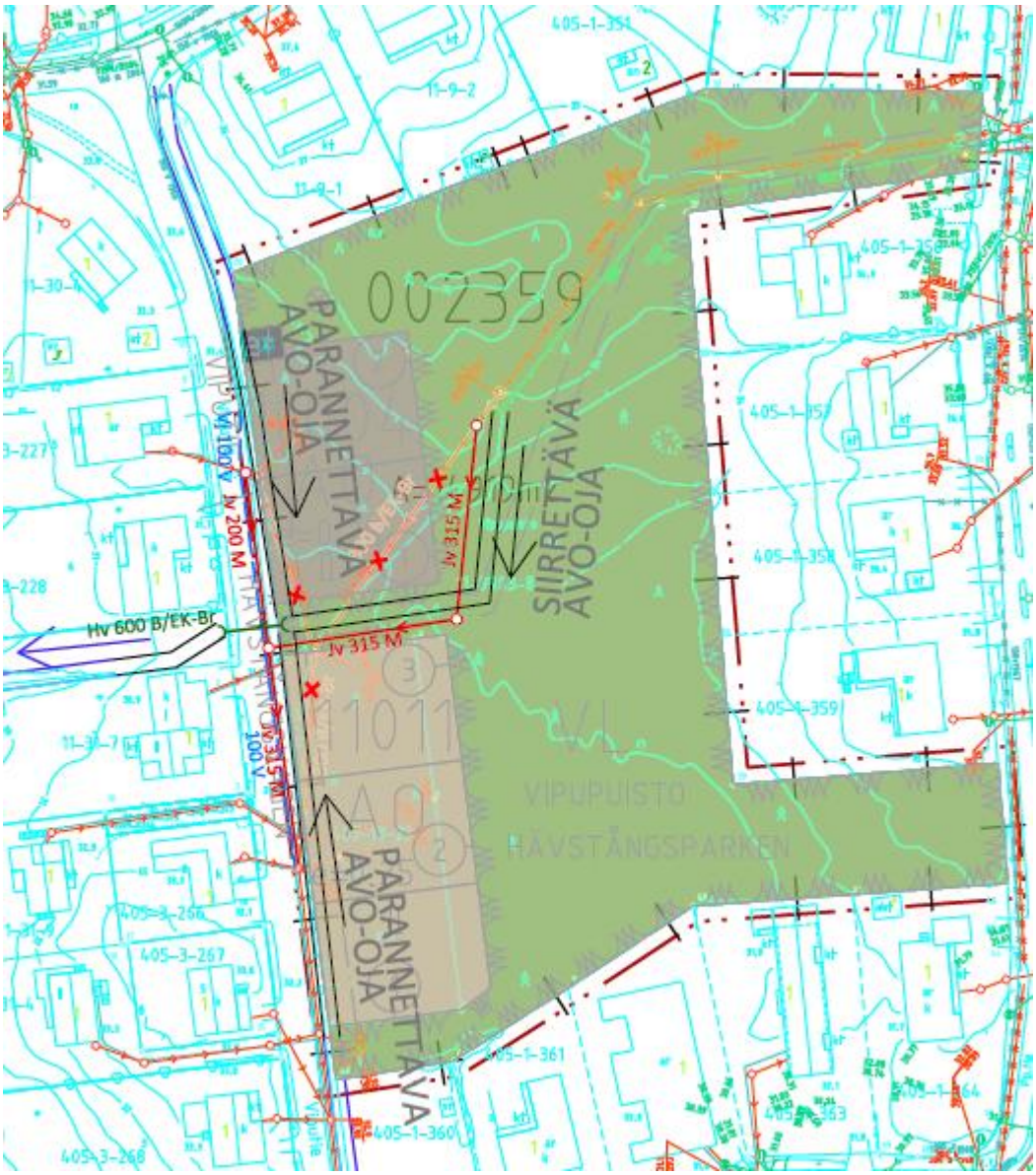
4.3 ALUEVARAUKSET

AO, erillispientalojen korttelialueet

Alueelle sijoittuu viisi omakotitonttia, tonttitehokkuus e = 0,25, suurin kerrosluku kaksi.

VL, lähivirkistysalue

Alueelle sijoittuu ulkoilureitti, joka tulee Pöllökalliolta ja kulkee Vannepuistosta Vipupuiston kautta Koivuvaaranpuistoon ja edelleen Espooseen.



Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Kettunen 2.2.2018.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Viputiellä siirretään vesijohto ja jätevesiviemäri katualueelle, sillä nykyään putket kulkevat kadun itäpuolella Vipupuistossa. Samoin Vipupuiston halki kulkevaa jätevesiviemärin linjausta siirretään tulevien tonttien tieltä.

Kuivatus hoidetaan jatkossakin avo-ojakuivatuksella, joten Viputien varren avo-ojia on syytä kunnostaa putkisiirtojen yhteydessä. Tulevat uudet pientalotontit kuivatetaan kadunvarsiojiin, joten ojat tulee jatkossakin säilyttää. Vipupuistossa virtaavan ojan linjausta siirretään samassa yhteydessä kun jätevesiviemäriäkin, jotta oja ei kulkisi kaavoitettavien tonttien halki. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 86 000 €.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee jonkin verran kasvamaan kaavoituksen myötä. Tällä ei ole kuitenkaan suurta merkitystä Hämevaaranojan valuma-alueen mittakaavassa. Hulevedet johdetaan uusilta pientalotonteilta Vipupuiston kadunvarsiojaan ja siitä länteen Hämevaaranojaan.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön: Kaupunkirakenne tiivistyy. Kaavamuutoksessa menetetään 1925 m2 metsäistä virkistysaluetta ja tyhjä yleisten rakennusten tontti, mutta suurin osa metsää säilyy ja saadaan tontteja omakotitaloja varten. Vanhaa kunnallistekniikkaa osin uusitaan.

Vaikutukset luonnonympäristöön: Luonnonympäristöä muuttuu osin rakennetuksi ympäristöksi, jolta osin metsää kaadetaan, mutta alueelle tulee pihaistutuksia ja suurin osa metsää jää jäljelle. Asutuksen lähellä viihtyvä nokkavarpunen voi jäädä alueelle. Liito-oravien reitti säilyy.

Liikenteelliset vaikutukset: Syntyvä liikennemäärä on viiden uuden tontin osalta noin 15 – 20 ajon/vrk. Viputieltä on kuitenkin jäänyt pois seurakuntatalon liikenne.

Sosiaaliset vaikutukset: Alueelle muuttaa uusia asukkaita. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan pääperiaate ja hajarakentamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunginosan nimi *Hämevaara* (1954) / *Tavastberga* (1972) liittyy läheisiin 1950-luvun alueisiin Leppävaaraan ja Lintuvaaraan. Alue on ollut *Tavstbyn* eli *Hämeenkylän* takamaata. *Koivuvaara* (1960) / *Björkberga* (1971) kuuluu Hämevaaran kaupunginosaan.

Vaara-sana on itäsuomalainen. Hämevaaraa 1950-luvulla kaavoitettaessa maanomistajaa edusti pankinjohtaja Lauri af Heurlin (1913-1977), jonka äiti taiteilija Elli Tompuri oli kotoisin Vehkalahdelta. Maankohoumaa tarkoittava vaara-sana on saamelaisperäinen ja vanhoja vaara-paikannimiä

esiintyykin vain Täyssinän rauhan rajan (1595) itäpuolella. Helsingin pitäjässä on maankohoumista käytetty vanhastaan sanoja mäki ja kallio. Ruotsinkielisissä luontonimissä on -et, asutusnimissä -a.

Viputie / *Hävstångsvägen* (1965) ja *Vipupuisto* / *Hävstångsparken* (1979) liittyvät v-alkuisten työkalujen aihepiiriin.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit on tarkoitus myydä tai vuokrata, kun kaava on tullut voimaan.
Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

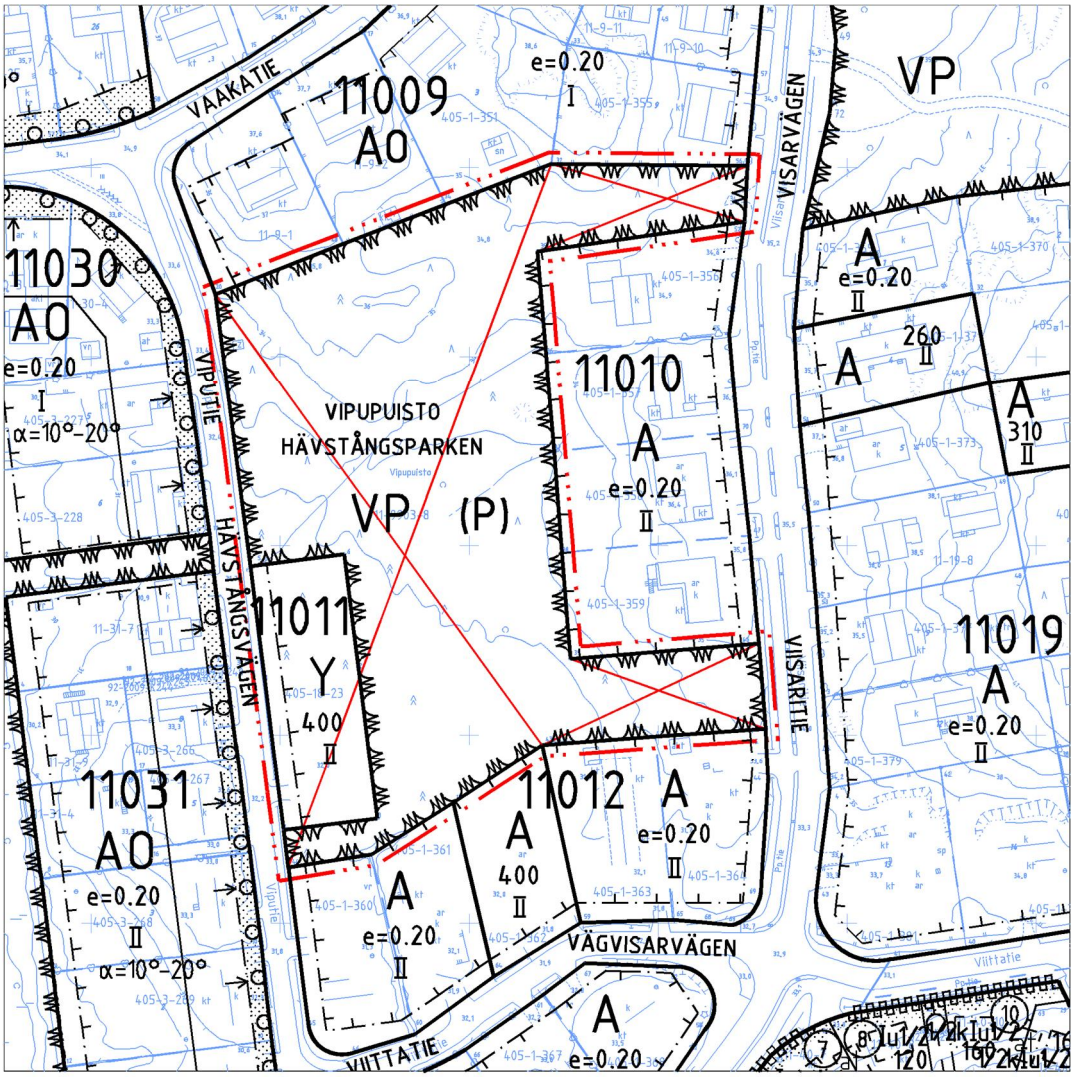
Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Heidi Burjam	maisema-arkkitehti
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Talous- ja hallintopalvelut	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
Tilakeskus	Eija Kivineva	hankepäällikkö
Ympäristökeskus	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija

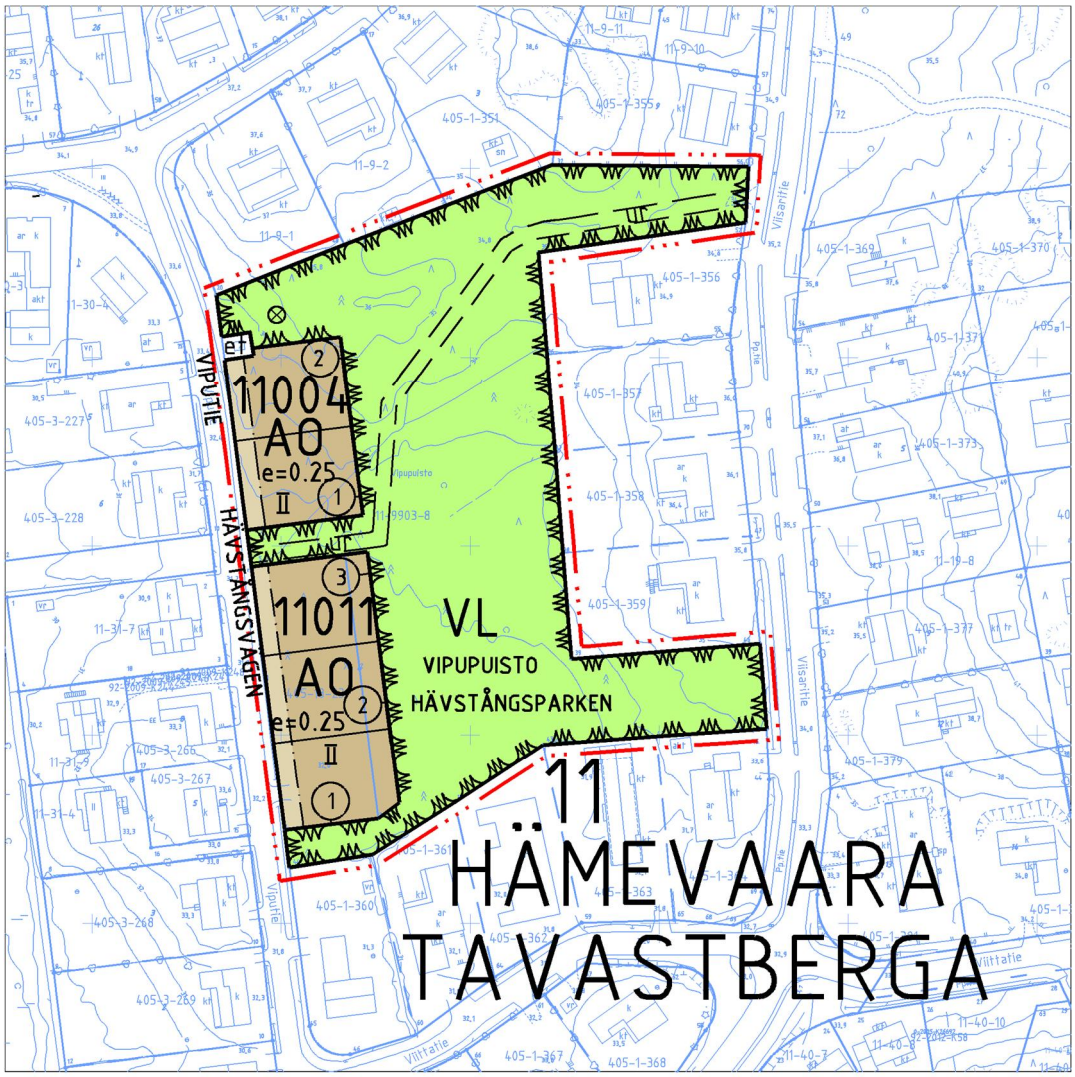
Aloituskokous pidettiin 21.9.2017 ja kaupungin sisäinen neuvottelu 25.10.2017.
Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 10.1.2018.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 19.3.2018

Ti-o K——to

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


VAAKATIE
11009
A0
e=0.20
I
VISARVÄGEN
VP
A
e=0.20
II
11030
A0
e=0.20
I
α=10°-20°
VIPUTIE
VIPUPUISTO
HÄVSTÅNGSPARKEN
VP (P)
260
II
11010
A
e=0.20
II
A
310
II
HÄVSTÅNGSVÄGEN
11011
Y
400
II
VIISARITIE
11019
A
e=0.20
II
11031
A0
e=0.20
II
α=10°-20°
11012
A
e=0.20
II
A
400
II
A
e=0.20
II
VÄGVISARVÄGEN
VIITTATIE
A
e=0.20
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m


11004
AO
e=0.25
II
11011
AO
e=0.25
II
VL
VIPUPUISTO
HÄVSTÅNGSPARKEN
VIPUTIE
HÄVSTÅNGSVÄGEN
11
HÄMEVAARA
TAVASTBERGA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002359	19.03.2018	682489

1 / 2

Vantaan kaupunki

VIPUPUISTO

Kaupunginosa 11, Hämevaara

Asemakaavan muutos
Korttelit 11004 ja 11011,
sekä katu- ja virkitysalueet.
Tonttijako
Korttelit 11004 ja 11011.

1:2000

Vanda stad

HÄVSTÅNGSPARKEN

Stadsdel 11, Tavastberga

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 11004 och 11011,
samt gatum- och rekreantionsområden.
Tomtindelning
Kvarteren 11004 och 11011.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.	På varje tomt får byggas en bostad.
	Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotkaeivät häiritse asumista.	Av byggnadsrätten 20 % får vara sådana kontors- och arbetsutrymmar som inte stör boendet.
	Kattokaltevuuden tulee olla 10°- 20°.	Taklutningen ska vara 10° - 20°.
	Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti.	Takmaterialet ska vara mörkgrå plåt.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska ha öppen takfot.
	Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.	Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen.
	Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni tontin kadun puoleiseen rakennusalan rajaan sekä vähintään 2,0 metrin etäisyydelle tontin pohjois-, itä- ja etelärajoista, kuitenkin vähintään 8,0 metriä energialaitoksen muuntajasta.	Bostadshuset ska byggas fast i gränsen till byggnadsytan på tomtensgatusida samt minst 2,0 meters avstånd fråntomtens norra, östra och södra gräns, dock minst 8,0 meter från energiverkets transformatorn.
	Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla.	Tomterna ska gränsas mot gatan och andra tomter med planteringar.
	Tontit tulee rajata virkistysaluetta vastaan 1,0 m korkealla puuaidalla jo rakennusvaiheessa.	Tomterna ska gränsas mot rekreationsområdet med 1,0 m högt staket av trä redan under byggfasen.
	Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.	Asfaltbeläggning får inte användas.
	Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.	Bilplatser ska reserveras 2 bp / bostad.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
— · — · —	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
— x — x —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
.11	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HÄME	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
11011	Korttelin numero.	Kvartersnummer.

VIPUTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
	TONTTIJAKO	**TOMTINDELNING**
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	26.02.2018
Kaavan nimi			
Kyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulo ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002359
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,4919**	**100,0**	**909**	**0,06**	**0,0000**	**509**
A yhteensä	0,3637	24,4	909	0,25	0,3637	909
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,1760	-400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1234	75,3	0		-0,1925	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0048	0,3	0		0,0048	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,4919**	**100,0**	**909**	**0,06**	**0,0000**	**509**
A yhteensä	0,3637	24,4	909	0,25	0,3637	909
AO	0,3637	100.0	909	0,25	0,3637	909
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,1760	-400
Y	0,0000		0		-0,1760	-400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1234	75,3	0		-0,1925	0
VP	0,0000		0		-1,3159	0
VL	1,1234	100,0	0		1,1234	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0048	0,3	0		0,0048	0
Kadut	0,0048	100,0	0		0,0048	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

15 § **Uusimaa-kaava 2050 / Vantaan kaupungin lausunto valmisteluaineistosta / TLA**

VD/520/00.04.03/2018
TLA/HWE/MSI/LVA/MHO/THU/GKO/LMU/VMA/MKU/ET

Uudenmaanliitto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Uusimaa-kaavan 2050 valmisteluaineistosta 13.4.2018 mennessä.

Uudenmaanliitto käynnisti 2016 uuden kokonaismaakuntakaavan ns. Uusimaa-kaavan 2050 laadinnan. Kaavaa laaditaan kaksitasoisena siten, että koko Uudenmaan alueelle tulee yksi strateginen rakennekaava, jonka luonnos on lausuntoaineistossa, sekä kolme seuduttaista vaihekaavaa.

Vaihekaavoista ei vielä ole luonnoksia, mutta valmisteluaineiston selostuksessa on esitelty teemoja, joita kaava tulisi käsittelemään. Vantaa kuuluu Helsingin seudun vaihekaavan alueeseen, mikä on sama 14 kunnan alue kuin MAL2019-suunnitelmassa. Uusimaa-kaavan on tarkoitus valmistuessaan korvata kaikki voimassa olevat Uudenmaan maakuntakaavat.

Uusimaa-kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä ja lausunnoilla 27.2.-13.4.2018. Kaavan valmisteluaikataulu on hyvin nopea: kaavaehdotuksen pitäisi valmistua jo syksyllä 2018. Asialistan liitteenä on Uusimaa-kaavan 2050 rakennekaavakartan luonnos. Muu valmistelu mm. valmisteluaineiston selostus ja taustaselvitykset ovat Uudenmaanliiton nettisivuilla
https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_uusimaa-kaava_2050/valmisteluaineisto

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan **esitys**:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Uusimaa-kaavan 2050 valmisteluaineistosta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Uusimaa-kaava 2050 lausuntopyyntö
- Uusimaa-kaava 2050 rakennekaavakartta (luonnos)
- Uusimaa-kaava 2050 / Vantaan kaupungin lausunto valmisteluaineistosta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupungin lausunto Uusimaa-kaavan 2050 valmisteluaineistosta

Uudenmaanliitto on lähtenyt uudessa kaavatyössä voimakkaasti uudistamaan maakuntakaavajärjestelmää. Koko Uudenmaan rakennekaavaa laaditaan selkeästi aiempaa strategisempana isoja linjoja ratkaisevana suunnitelmana. Strateginen rakennekaava on ajatuksena rohkea avaus kaupunkiseudulla, missä voimassa olevien tarkkojen maakuntakaavojen painoarvo on ollut varsin kevyt. Rakennekaavassa halutaan keskittyä valtakunnallisiin ja maakunnallisiin asioihin, mikä jättää kuntakaavoitukselle enemmän joustovaraa. Vantaa pitää tätä erittäin hyvänä tavoitteena.

Uusimaa-kaavan 2050 kaksitasoinen kaavaratkaisu, joka yhdistää rakennekaavan ja seutukohtaisen vaihekaavan, tuntuu kuitenkin varsin raskaalta menettelyltä vaiheessa, jossa maakuntauudistus on vielä kesken eikä maakunnan tehtävien määrittelyä ole tehty. Valmisteluaineistosta ei käy ilmi, miten kaksitasoisen kaavajärjestelmän oikeusvaikutteisuus ja ohjausvaikutukset on ajateltu. Tämä on huolestuttavaa erityisesti siitä syystä, että vaihekaavasta on valmisteluaineistossa vasta lueteltu sisältöä ja seuraavaksi siitä laaditaan ehdotus. Merkittävin osa kuntakaavoitusta ohjaavista asioista tulee vasta seudulliseen vaihekaavaan.

Rakennekaavaluonnoksen kartta on hyvin yleispiirteinen, joten merkittävä rooli jää suunnittelumääräyksille. Niihin on koottu hyviä kaavan tavoitteista juonnettuja linjauksia mm. kestävästä kasvusta joukkoliikenteeseen tukeutuen. Vantaan alueella on kolmea erilaista vyöhykettä: pääkaupunkiseudun ydinalue, ydinalueeseen tukeutuva kasvuvyöhyke ja logistiikan kehityskäytävä. Vyöhykkeiden määräykset ovat pääosin linjassa kaupungin tavoitteiden kanssa, mutta joukkoliikenteen vaihtopaikat kaukoliikenteestä paikalliseen joukkoliikenteeseen eivät voi sijaita keskuksissa. Logistiikan kehityskäytäviin on virheellisesti rajattu mukaan luonnon ja kulttuuriympäristön valtakunnallisesti arvokkaita kohteita, kuten Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta sekä Sipoonkorven kansallispuistoa ja Sotungin kylän ja Håkansbölen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Helsingin seudun viherkehä tulisi rakennekaavassa esittää ennemmin vyöhykkeenä kuin symbolina. Kansainvälisen lentoaseman määräykseen tulisi lisätä joukkoliikenteen ja palveluiden näkökulmat.

Seudullisesta näkökulmasta rakennekaavaan toivoisi linjauksia seudun rakenteen eheydestä, sisäänpäin kasvamisesta ja hajarakentamisen hallinnasta. Seutujen vaihemaakuntakaavoihin esitetty linjaus siitä, että aiemmin ratoina esitetyt tulevat seudulliset joukkoliikenneyhteydet esitetään siten, ettei oteta kantaa millaiseen liikennöintivälineeseen ne perustuvat, on erittäin kannatettava.

Vantaan kaupunki
Toimiala

Osoite
Postinumero
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 1234 1234
Matkapuhelin 040 123 1234

Lentoaseman merkitys ja vaikutukset

Käynnissä olevassa Vantaan yleiskaavatyössä tavoitteena on lentokentän kasvun edellytysten varmistaminen ja lentämisen ympäristöhäiriöiden hallinta. Samat tavoitteet tulee olla myös maakuntakaavatyössä. Lentoaseman saavutettavuuden parantaminen valtakunnallisesti uudella lentoradalla on Vantaan kaupungille tärkeä hanke, johon varaudutaan myös valmisteilla olevassa yleiskaavassa.

Vantaan kaupungin näkökulmasta maakuntakaavan uudistamisen keskeisin kysymys on lentomelualueisiin liittyvät ratkaisut. Lentomelua on lausunnoilla olevassa valmisteluaineistossa käsitelty hyvin lyhyesti, mutta se on mukana taustaselvityksessä ”Helsinki-Vantaan lentoaseman merkitys ja vaikutukset Uudellamaalla”. Vantaa osallistui taustaselvityksen ohjaukseen, mutta keskeiset linjaukset, kuten luvussa 8.3 ehdotetut toimintatavat, sisällytettiin selvitykseen ohjausryhmän työn päätyttyä. Vantaan kaupunki vastustaa selvityksen ehdotuksia lentomeluun liittyvistä ratkaisuista Uusimaa-kaavassa.

Vantaan strategisena tavoitteena on kasvaa nykyisen yleiskaavan mukaisesti. Kehärataan tukeutuvaa joukkoliikennekaupunkia vahvistaen. Rakennekaava ja vaihemaakuntakaava eivät saa lentomelua koskevilla merkinnöillään ja määräyksillään estää kaupungin kehittämistä erityisesti asemien ympäristössä. Kehärata on seudullinen kasvukäytävä, jonka asemanseutujen kehittäminen on Vantaan keskeisiä päämääriä. Kasvu varmistaa Kehäradan kannattavuuden ja kaupungin tekemien investointien tarkoituksenmukaisuuden. Esimerkiksi Kivistössä ns. uuden verhokäyrän vaikutukset estäisivät merkittävässä määrin uutta asuntotuotantoa. Tämä vaarantaisi myös yksityisen ja julkisen palvelurakentamisen, joka perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavassa esitettyihin tehokkaan asumisen alueisiin. Kaupunki vastustaa Finavian esittämän ns. uuden verhokäyrän sisällyttämistä rakennekaavaan ja vaihemaakuntakaavaan.

Mikäli laajennuksia lentomelualueisiin päädytään tulevassa vaihemaakuntakaava-ehdotuksessa esittämään, tulee lentomelualueiden muutoksien ympäristövaikutuksista laatia riittävät selvitykset siten, että selvitykset täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä asetetut vaatimukset. Selvityksissä tulee arvioida lentomelun sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset, kuten vaikutukset kuntatalouteen sekä yksityiselle maanomistukselle. Melualueiden laajennuksista aiheutuvilla rakentamisrajoituksilla tulisi olemaan merkittäviä vaikutuksia kuntataloudelle, mutta taloudellisia vaikutuksia ja sitä kautta sosiaalisia vaikutuksia kohdistuu myös yksityisille maanomistajille.

Vetovoimainen ympäristö

Vetovoimaisen ympäristön suunnitteluperiaatteet ovat hyviä ja kannatettavia. Suunnitteluperiaatteena on muun muassa, että viherrakenteen ja kulttuuriympäristön arvoja ja eheyttä vaalitaan turvaamalla luonnon monimuotoisuuden, maiseman, kulttuuriympäristön, luonnonvarojen ja virkistyksen kannalta merkittävät alueet ja yhteydet.

Vantaan kaupunki
Toimiala

Osoite
Postinumero
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 1234 1234
Matkapuhelin 040 123 1234

Selostuksen sivulla 73 on esitetty, mitä vaihemaakuntakaavassa aiotaan osoittaa luonnon, virkistyksen ja kulttuuriympäristön osalta. Esitettyjen asioiden lisäksi olisi hyvä perustella tärkeitä viheraluekokonaisuuksia sillä, että ne tuottavat ekosysteemipalveluja. Maakunnallisesti merkittävien virkistysalueiden kytkeytyneisyys toisiinsa viheryhteyksien kautta on syytä esittää kartalla.

Alueiden ja yhteyksien esittäminen kaavakartalla on tärkeää, koska siten voidaan luoda mahdollisuuksia seudullisen viheraluejärjestelmän ja arvokkaan kulttuuriympäristön säilyttämiselle ja kehittymiselle laajoina kokonaisuuksina. Seudullisesti tärkeät viheralueet ja viheryhteystarpeet tulee esittää kaavakartalla. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät laajat kulttuuriympäristökokonaisuudet on syytä esittää kaavakartalla. Tarkentavaa ja yksityiskohtaisempaa aineistoa voidaan esittää myös liitekartoilla.

Kulttuuriympäristön suojelun kannalta on olennaista, että suojeltavien alueiden rajaukset vastaavat todellista tilannetta. 4. vaihemaakuntakaavassa on esitetty valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajaus vuoden 1995 tilanteen mukaisesti. Voimassa oleva valtioneuvoston päätös 1995 on Vantaalla niin vanhentunut, että se ei enää voi uskottavasti toimia suojeluperusteena. Uuden inventoinnin (2015) mukainen rajaus perustuu maiseman arvoihin nykytilanteessa ja pitäisi siksi esittää tulevassa vaihekaavassa.

Vantaan kaupunki
Toimiala

Osoite
Postinumero
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 1234 1234
Matkapuhelin 040 123 1234

Uudenmaan liitto
Nylands förbund

UUSIMAA-KAAVA
2050

Uusimaa-kaava 2050 valmisteluaineisto:

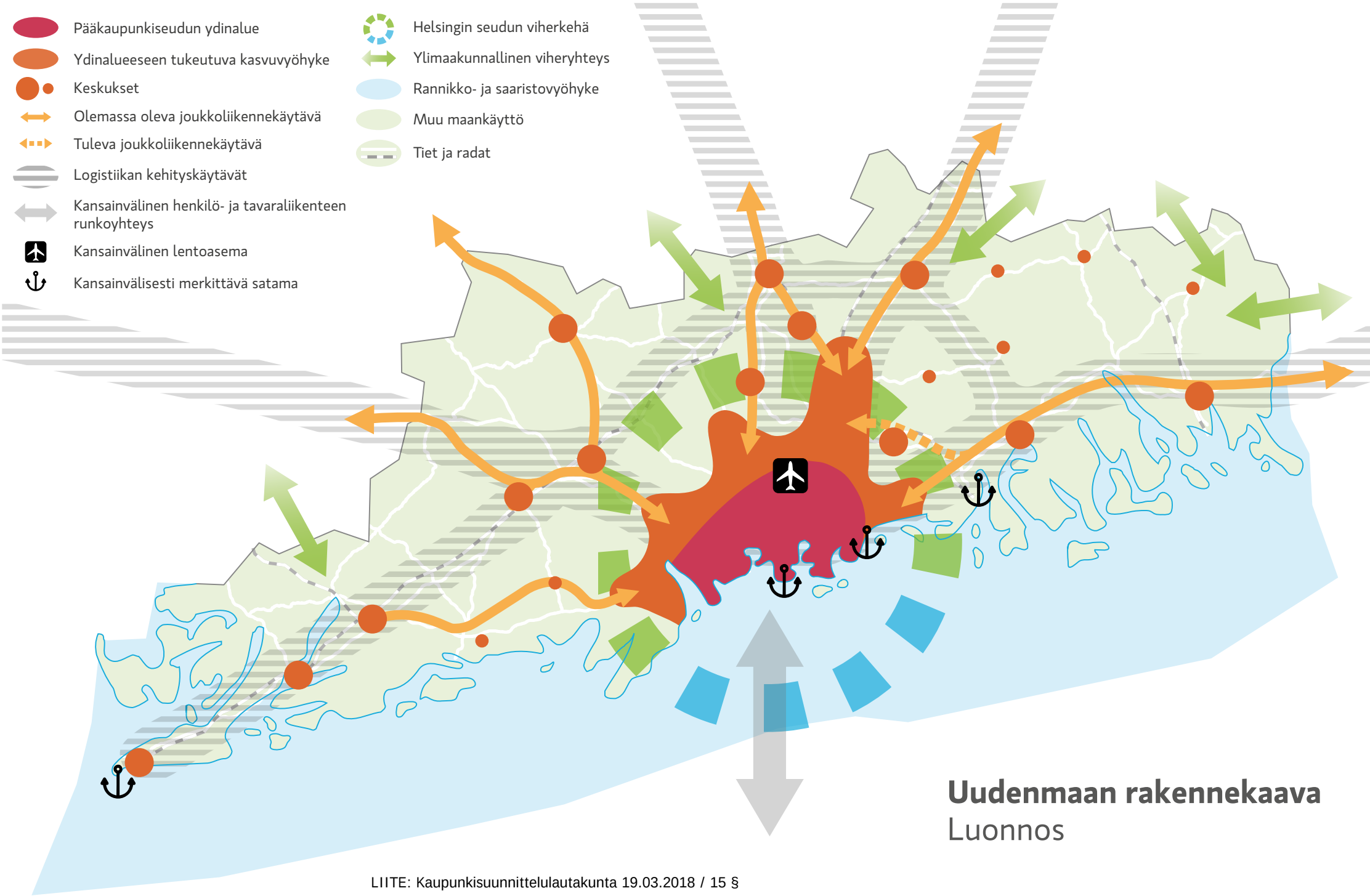
UUDENMAAN RAKENNEKAAVAN LUONNOS – KAAVAKARTTA SEKÄ MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Nähtävillä 27.2.–13.4.2018

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 15 §

Rakennekaavan merkinnät

- Pääkaupunkiseudun ydinalue
- Ydinalueeseen tukeutuva kasvuvyöhyke
- Keskukset
- Olemassa oleva joukkoliikennekäytävä
- Tuleva joukkoliikennekäytävä
- Logistiikan kehityskäytävät
- Kansainvälinen henkilö- ja tavaraliikenteen runkoyhteys
- Kansainvälinen lentoasema
- Kansainvälisesti merkittävä satama
- Helsingin seudun viherkehä
- Ylimaakunnallinen viheryhteys
- Rannikko- ja saaristovyöhyke
- Muu maankäyttö
- Tiet ja radat



Uudenmaan rakennekaava
Luonnos

Koko aluetta koskevat suunnittelumääräykset

- Uutta maankäyttöä on ensisijaisesti ohjattava kestävin liikkumismuodoin hyvin saavutettaville alueille olemassa olevaa rakennetta tiivistäen ja täydentäen.
- Uutta maankäyttöä on ohjattava tukemaan keskuksia ja niiden palveluita sekä joukkoliikenneyhteyksiä.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on luotava edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle monipuoliselle asuntotarjonnalle.
- Keskuksia on kehitettävä monipuolisina asumisen, työpaikkojen, vähittäiskaupan ja muiden palvelujen keskittyminä.
- Kansainvälisen lento- ja meriliikenteen toiminta- ja kehittymisedellytykset on turvattava varmistamalla Helsinki-Vantaan lentoaseman sekä kansainvälisesti merkittävien satamien ja logistiikka-alueiden yhteydet ja alueidenkäytölliset tarpeet.
- Jakeluliikenteen ja logistiikan toimivuus on turvattava.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon merkittävät joukkoliikennekäytävät, solmukohdat, vaihtopaikat ja muut merkittävät liityntäpaikat.
- Seutukeskusten (Hyvinkää, Lohja, Porvoo ja Tammisaari) sekä niiden ja pääkaupunkiseudun välisten liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen ja liityntäliikenteeseen perustuen.
- Pienempien keskuksien yhteyksiä lähimpään seutukeskukseen on kehitettävä liityntäliikenteen ja -pysäköinnin avulla.
- Luonnon monimuotoisuuden, maiseman, kulttuuriympäristön ja virkistyksen kannalta merkittävät alueet ja yhteydet on turvattava ja edistettävä ympäristön vetovoimaisuutta.
- Luonnonvarojen kannalta merkittävät alueet ja yhteydet on otettava huomioon ja mahdollistettava niiden kestävä hyödyntäminen.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon suojelualueet ja turvattava Natura 2000-verkoston alueiden perusteena olevien luontoarvojen säilyminen.
- Tuotannon kannalta hyvien ja yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden pirstomista on vältettävä.
- Ilmaston kannalta kestävään energiajärjestelmään siirtymistä on edistettävä.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä uusiutuvien energiamuotojen tuotantoa sekä kierto- ja biotaloutta.
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät yhdyskuntateknisen huollon alueet, verkostot ja näiden kehittämistarpeet on turvattava.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava riittävistä suojaetäisyyksistä asutuksen ja elinympäristön viihtyisyyttä ja terveyttä heikentävien toimintojen välillä.

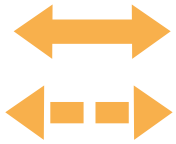
Kaikkia kestävän kasvun vyöhykkeitä koskevat suunnittelumääräykset

Merkinnät rakennekaavassa	Merkinnän kuvaus	Kaikkia kestävän kasvun vyöhykkeitä koskevat suunnittelumääräykset
Pääkaupunkiseudun ydinalue Ydinalueeseen tukeutuva kasvuvyöhyke Keskukset	Merkinnöillä osoitetaan kestävän kasvun vyöhykkeet, joille rakentaminen ensisijaisesti kohdistuu. Kestävän kasvun vyöhykkeitä ovat ne Uudenmaan alueet ja vyöhykkeet, joilla on hyvät edellytykset kestävälle liikkumiselle ja palvelujen saavutettavuudelle olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.	Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vahvistettava yhdyskuntarakenteen eheyttä sekä tuettava palveluiden ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Joukkoliikenteen vaihtopaikat on sijoitettava ensisijaisesti keskusta-alueille. Kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä on tuettava etenkin keskusta-alueilla. Lentoradan toteuttamiselle on luotava edellytykset. Laadukkaita joukkoliikenneyhteyksiä Kirkkonummen, Klaukkalan ja Nikkilän suuntiin on kehitettävä olemassa oleviin ratoihin tukeutuen. Suojeluarvot, ekologisen verkoston jatkuvuus sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys ja laatu on turvattava. Virkistysalueiden hyvästä saavutettavuudesta on huolehdittava. Seutujen erityispiirteitä, muun muassa kulttuuriympäristöjä, on hyödynnettävä yksityiskohtaisemman suunnittelun ja alueiden kehittämisen lähtökohtana. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee keskuksia kehittää niiden omiin vahvuuksiin ja tarpeisiin perustuen.

Yksittäisiin merkintöihin kohdistuvat suunnittelumääräykset

Merkintä rakennekaavassa	Merkinnän kuvaus	Merkinnän suunnittelumääräys
Pääkaupunkiseudun ydinalue	Merkinnällä osoitetaan toiminnallisesti yhtenäinen joukkoliikenteen verkostokaupungin alue pääkaupunkiseudun ytimessä, jossa palvelut ovat helposti saavutettavissa kestävin liikkumismuodoin.	Aluetta on kehitettävä toiminnallisesti yhtenäisenä tiiviin kaupunkirakenteen vyöhykkeenä. Voimakkaan väestönkasvun ja verkostomaisen kaupunkirakenteen edellyttämiä joukkoliikennehankkeita on edistettävä.
Ydinalueeseen tukeutuva kasvuvyöhyke	Merkinnällä osoitetaan vyöhyke, joka on vahvassa vuorovaikutuksessa pääkaupunkiseudun ydinalueen kanssa ja jossa on hyvä saavutettavuus monipuolisiin palveluihin.	Väestönkasvun ja verkostomaisen kaupunkirakenteen edellyttämiä joukkoliikennehankkeita on edistettävä.
Keskukset	Merkinnällä osoitetaan Uudenmaan monipuolisimmat ja merkittävimmät keskukset.	Henkilöautoliikenteen tarvetta on vähennettävä parantamalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Yksittäisiin merkintöihin kohdistuvat suunnittelumääräykset

Merkintä rakennekaavassa	Merkinnän kuvaus	Merkinnän suunnittelumääräys
 Olemassa olevat ja tulevat (katkoviiva) joukkoliikennekäytävät	Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat tai tulevat joukkoliikenteen laatukäytävät, joiden toimintaedellytyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.	Joukkoliikenteen toimintaedellytykset ja Helsingin keskustan saavutettavuus joukkoliikenteellä on turvattava muun muassa päärataa kehittämällä sekä Pasilan ja Helsingin rautatieaseman välistä kapasiteettia kasvattamalla. Edellytykset ESA-radan ja Itäradan rakentamiselle on luotava muun muassa varautumalla Espoon kaupunkirataan ja Pisararataan tai vastaavaan hankkeeseen. Laadukasta joukkoliikennettä rantaradan, Lohjan ja Porvoon suuntiin on kehitettävä. Valtakunnallisen ja maakunnallisen joukkoliikenteen sujuvuutta ja kytkeytymistä Helsingin seudun joukkoliikenteeseen on parannettava joukkoliikenteen käyttämiä väyliä ja solmukohtia lisäämällä ja kehittämällä.
Logistiikan kehityskäytävät	Merkinnällä osoitetaan maantien ja/tai rautatien muodostamat kehityskäytävät, jotka ovat merkittäviä valtakunnallisten tai kansainvälisten kuljetusten kannalta.	Käytäville voi sijoittua työpaikka- ja/tai tuotantotoimintoja, jotka edellyttävät sijaintia taajama-alueiden ulkopuolella, mikäli toiminnot ovat sovitettavissa yhteen muun ympäröivän alueidenkäytön kanssa. Logistiikka-alueiden sijoittuminen liikennejärjestelmän kannalta tärkeiden solmupisteiden läheisyyteen on varmistettava siten, että logistiikkaverkosto on kansainvälisesti kilpailukykyinen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava ekologisten yhteyksien jatkuvuudesta.

Yksittäisiin merkintöihin kohdistuvat suunnittelumääräykset

Merkintä rakennekaavassa	Merkinnän kuvaus	Merkinnän suunnittelumääräys
Kansainvälinen henkilö- ja tavaraliikenteen runkoyhteys	Merkinnällä osoitetaan TEN-T ydinverkkokäytävän osuus, joka sijoittuu merialueelle Helsingin ja Tallinnan välille.	Työssäkäynnin, kuljetusten ja matkailun sujuvuutta Suomen ja Viron välillä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on luotava edellytykset Tallinna-tunnelin rakentamiselle. Helsingin keskustan satamien toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä maayhteydet henkilö- ja tavaraliikenteelle on turvattava.
Kansainvälinen lentoasema	Merkinnällä osoitetaan Helsinki-Vantaan lentoasema, joka on varattu merkittävää kansainvälistä lentotoimintaa, muuta ilmailua sekä niihin liittyvää muuta toimintaa varten.	Lentoaseman kansainvälisen lentotoiminnan, muun ilmailun sekä niihin liittyvän muun toiminnan toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava.
Kansainvälisesti merkittävä satama	Merkinnällä osoitetaan kohteita kansainvälisesti merkittävää satamatoimintaa sekä siihen liittyvää muuta toimintaa varten.	Kansainvälisen satamatoiminnan ja siihen liittyvän muun toiminnan toiminta- ja kehittämisedellytykset on turvattava.

Yksittäisiin merkintöihin kohdistuvat suunnittelumääräykset

Merkintä rakennekaavassa	Merkinnän kuvaus	Merkinnän suunnittelumääräys
Helsingin seudun viherkehä	Merkinnällä osoitetaan Helsingin seudun viherkehä, jossa virkistyskysynnän odotetaan kasvavan merkittävästi ja jonka viherrakenteeseen kohdistuu erityisiä käyttöpaineita. Viherkehä sisältää viheralueita, vesialueita ja saaristoa sekä niiden välisiä yhteyksiä.	Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on: • turvattava virkistysalueiden riittävä määrä sekä hyvä saavutettavuus ja laatu • edistettävä ympäristön vetovoimaisuutta virkistystä ja matkailua tukevalla tavalla • turvattava virkistysreittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus • varattava rakentamattomat rannat ensisijaisesti yleiseen virkistykseen
Ylimaakunnallinen viheryhteys	Merkinnällä osoitetaan ylimaakunnalliset viheryhteydet.	Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ylimaakunnallisten viheryhteyksien jatkuvuus yli maakuntarajojen sekä niiden kytkeytyminen Uudenmaan viherverkostoon.

Yksittäisiin merkintöihin kohdistuvat suunnittelumääräykset

Merkintä rakennekaavassa	Merkinnän kuvaus	Merkinnän suunnittelumääräys
Rannikko- ja saaristovyöhyke	Merkinnällä osoitetaan rannikko- ja saaristovyöhyke, joka sisältää mantereen rantavyöhykkeen, sisä- ja ulkosaariston sekä avomerialueen.	Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on: • edistettävä saaristoelinkeinojen toimintaedellytyksiä. • edistettävä ympäristön vetovoimaisuutta vapaa-ajan asumista, virkistystä ja matkailua tukevalla tavalla. • turvattava maakunnallisesti merkittävän vesiliikenteen ja teknisen huollon toimintaedellytykset. • ohjattava rakentaminen siten, että se sopeutuu ympäristöön ja tukeutuu joko mahdollisimman paljon nykyiseen asutukseen tai tukee saaristoelinkeinoja. • varattava mahdollisuuksien mukaan rakentamattomat rannat yleiseen virkistykseen. • otettava huomioon saariston luonnonolosuhteiden ja maiseman erityispiirteiden herkkyys muutoksille, erityisesti lintualueiden osalta. • edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa sekä otettava huomioon muu ympäristön tilan parantaminen. • otettava huomioon maanpuolustuksen ja rajavalvonnan toimintaedellytykset.
Muu maankäyttö	Merkinnällä osoitetaan kestävän kasvun vyöhykkeiden ulkopuolinen alue, jolla on maakunnallisia ja paikallisia asumisen, tuotannon ja viherrakenteen toimintoja.	
Tiet ja radat	Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat vähintään maakunnalliset tiet ja radat.	

Uudenmaan liitto 2018

Uudenmaan liitto // Nylands förbund
Helsinki-Uusimaa Regional Council

Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 27.2.2018
Dn:o VD/520/00.04.03/2018

Uudenmaan liitto
Nylands förbund

LAUSUNTOPYYNTÖ

202/05.00/2016

27.2.2018

Uudenmaan liitto on maakunnallinen aluekehitys- ja kaavoitusviranomainen. Liitto vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavoituksesta Uudellamaalla.Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä ja ohjeena kuntien kaavoitukselle.

UUSIMAA-KAAVAN 2050 VALMISTELUAINEISTO NÄHTÄVILLÄ VERKOSSA

Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan maakunnan alueen ja sen aikatähtäin on vuodessa 2050. Kaava kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Kaava koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta sekä seuduille laadittavista vaihemaakuntakaavoista. Seutujen vaihekaavat laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Tullessaan voimaan kaava korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat.

Uusimaa-kaavan valmisteluaineiston keskeisen osan muodostavat Uudenmaan rakennekaavan luonnos (oikeusvaikutteiset kaavakartta sekä merkinnät ja määräykset) sekä valmisteluaineiston selostus. Selostuksen keskiössä ovat rakennekaavan ratkaisun perustelut sekä suunnitteluperiaatekortit, jotka kuvaavat kaavaratkaisun lähtökohtia ja ohjaavat rakennekaavan ja tulevien seutujen kaavojen ratkaisuja.

Valmisteluaineisto tukee Uusimaa-kaavan suunnittelijoiden, päätöksentekijöiden ja osallisten välistä vuoropuhelua. Aineisto asetetaan nähtäville, jotta kaavan osallisilla on mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa kaavan valmisteluun sekä antaa mielipiteensä kaavan jatkosuunnittelua varten.

Uudenmaan liitto pyytää lausuntoanne Uusimaa-kaavan 2050 valmisteluaineistosta.
Valmisteluaineistoon kuuluvat:

1. **Uudenmaan rakennekaavan luonnos: kaavakartta sekä merkinnät ja määräykset**
   Uudenmaan rakennekaavan luonnos, joka muodostuu oikeusvaikutteisista kaavakartasta ja suunnittelumääräyksistä.

2. **Uusimaa-kaavan valmisteluaineiston selostus**
   Selostuksessa kuvataan rakennekaavan ratkaisun perustelut sekä tarkentuneet suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat sekä rakennekaavan että tulevien seutujen kaavojen ratkaisuja. Ns. suunnitteluperiaatekortit kuvaavat kunkin suunnitteluperiaatteen mukaisia ratkaisuja rakennekaavan luonnoksessa, tulevia suunnitteluratkaisuja seutujen vaihekaavoissa sekä ratkaisujen pohjana käytettyjä keskeisimpiä tausta-aineistoja. Lisäksi selostuksessa kuvataan Uusimaa-kaavan lähtökohdat, suunnitteluprosessi ja keskeiset taustaselvitykset, vuorovaikutus ja viestintä, muut kaavassa käsiteltävät yksittäiset aiheet, vaikutusten arviointi sekä kaavassa käytettyjä työkaluja.

3. **Uusimaa-kaavan taustaselvitykset**

Uudenmaan liitto // Nylands förbund // Helsinki-Uusimaa Region
Esterinportti 2 B • 00240 Helsinki • Finland
+358 9 4767 411 • toimisto@uudenmaanliitto.fi • uudenmaanliitto.fi

Valmisteluaineistoon voi tutustua Uudenmaan liiton verkkosivuilla www.uudenmaanliitto.fi/uusimaakaava sekä Uudenmaan liiton toimistolla.

Lausunnot pyydetään toimittamaan Uudenmaan liittoon viimeistään 13.4.2018.

- ensisijasesti sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen toimisto@uudenmaanliitto.fi
- tai postitse osoitteeseen Uudenmaan liitto, Esterinportti 2 B, 00240 Helsinki.

Kaavan kaikille avoin esittelytilaisuus järjestetään 8.3.2018 klo 13 alkaen Ilmarisen auditoriossa Länsi-Pasilassa (Palkkatilanportti 1, Helsinki). Pyydämme ilmoittautumista tilaisuuteen pe 2.3. mennessä oheisen linkin kautta:
https://www.webropolsurveys.com/S/3A404428BB82BC57.par

Valmisteluaineistosta on laadittu kysymyksiä, joiden tarkoitus on fokusoida palautetta kaavan valmistelun kannalta keskeisiin kysymyksiin. Näiden kysymysten lisäksi on mahdollisuus antaa palautetta mistä vain kaavan valmisteluun liittyvästä asiasta. Kysymykset koostuvat kaikkia teemoja koskevista yleisistä kysymyksistä (alla) sekä teemakohtaisista tarkentavista kysymyksistä (kunkin suunnitteluperiaatekortin yhteydessä).

1. **Kaavojen sisältö ja suhde toisiinsa:**
   - Miltä rakennekaavan luonnoksen alustava kaavaratkaisu vaikuttaa?
   - Miltä suunnitteluperiaatekorteissa esitetty seutujen kaavojen alustava sisältö vaikuttaa?
   - Onko suunnitteluperiaatekorteissa esitetty tehtävänjako rakennekaavan ja seutujen kaavojen välillä mm. sisällön ja yleispiirteisyyden suhteen sopiva?

2. **Maakuntakaavan tarkkuustason suhde muuhun suunnitteluun:**
   - Onko suunnitteluperiaatekorteissa esitetty listaus maakuntakaavassa käsiteltäviksi asioiksi oikeansuuntainen?
   - Mitä asioita tulisi maakuntakaavan yleispiirteisyyden vuoksi jättää kuntakaavoituksessa ratkaistaviksi?
   - Mitä sellaisia informatiivisia merkintöjä, jotka ratkaistaan muualla (esim. erilaisissa viranomaispäätöksissä), tulisi esittää maakuntakaavassa?

3. **Näkökulmat ja tausta-aineistot:**
   - Onko kunkin teeman suunnitteluperiaatekortissa otettu huomioon kaikki oleelliset näkökulmat ja tausta-aineistot?

Lisätietoja

- aluesuunnittelujohtaja Merja Vikman-Kanerva (p. 040 638 6669, merja.vikman-kanerva@uudenmaanliitto.fi)
- kaavoituspäällikkö Ilona Mansikka (p. 040 524 9186, ilona.mansikka@uudenmaanliitto.fi)

Yhteistyöterveisin,

Merja Vikman-Kanerva
johtaja, Aluesuunnittelu
Uudenmaan liitto

16 §

Veromiehen verkot 052700 / TLA

VD/2256/10.02.08.01/2018
TLA/APE/MHÄ/MKU

Veromiehen verkot -työssä yhdistetään Veromiehen kaupunginosan palveluverkko, viherverkko ja liikenneverkko toimivaksi kokonaisuudeksi.

Veromiehen kaupunginosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 14.3.2016 hyväksymä Aviapoliksen kaavarunko. Suunnittelualue on n. 3.5 km2 ja se rajoittuu Tuusulanväylään, lentoasemaan ja Kehä III:een. Alueelle muuttaa tulevaisuudessa 20 000 uutta asukasta ja syntyy yli 40 000 työpaikkaa. Kaavarunko määrittää tavoitteet alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisulle ja asemoi kiinnostavuuden kehän liikenneverkkoon.

Veromiehen verkot -työ jatkaa tätä työtä kaavarunkoa tarkempaan tarkasteluun. Työssä määritellään tarkemmin tuleva korttelirakenne, joka edellyttää alueelle merkittäviä liikkumisratkaisuja ja palveluvarauksia. Työ määrittää myös viheraluetarpeet.

Verkkotarkastelu on monien lomittuvien yhteystarpeiden tarkastelua. Tässä työssä on selvitetty Veromiehen alueen palveluverkko, viherverkko ja liikenneverkko siten, että ne toimivat hyvin yhteen. Työssä on määritelty myös mitoitus ja suunnitteluperiaatteet uusille katutyypeille kuten viherkadulle ja kiinnostavuuden kehälle.

Rakennusten ja niiden välisten tilojen mitoituksella vaikutetaan siihen, miten miellyttäviksi ja viihtyisiksi kaupunkitilat koetaan. Myös virkistys- ja viheralueet tullaan määrittelemään tulevissa asemakaavoissa.

Työtä jatketaan myös alueen liikenne- ja katusuunnitelmissa, puistosuunnitelmissa, valaistussuunnitelmassa sekä korttelisuunnitelmissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Veromiehen verkot 052700 19.3.2018 käytettäväksi asemakaavasuunnittelun pohjana.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite:
- Veromiehen verkot 19.3.2018 -raportti

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnitteluyksikkö

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 040 7507325
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Aviapolis

052700

AVIAPOLIS

VEROMIEHEN VERKOT

AVIAPOLIS

VEROMIEHEN VERKOT

Määrätietoisella suunnittelulla ja laadukkaalla
rakentamisella rakennamme uutta kaupunkia.

Työhön ovat osallistuneet
Pentinmikko Anitta, Häsänen Merja, Crupi Lia, Ölander Carina, Rova Vuokko, Ekroos Elina, Holm S Jenni, Hulkko Tiina, Kauppinen Juuso, Keinänen Harri, Lukin Arja, Pajunen Jarmo, Ristimäki Veli-Pekka, Tasanko Pia-Elina, Tulonen Seija, Turunen Laura, Välimäki Eija, Kyytinen Anna, Haveri Samuli, Kettunen Mikko, Rusanen Leena, Sandström Mikko, Kaarna-Suomi Anne, Pasanen Emmi, Jokela Anu, Mellais Asta ja Vainio Mikko

Kuvat
Pentinmikko Anitta , Häsänen Merja, Crupi Lia, Anu Jokela,
Mandaworks, Ramboll, Vantaan kuvapankki

Taitto
Rova Vuokko ja Tervo Kari

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO 6
Aviapolis on haaste 6
Haasteeseen vastataan 6
Veromiehen verkot 6
Oleellisinta on ihmisen mittakaava 6

2. NYKYTILA 8
Liikennevirtojen solmukohdassa 8
Luontoelementit ja teollinen rakennusperintö 10
Kaavatilanne ja rakennuskiellot 11

3. TAVOITTEET 13

4. TYÖN KULKU 14

5. VEROMIEHEN PALVELUVERKKO 15
Koulut ja päiväkodit 16
Kirjasto 17
Sosiaali- ja terveydenhuolto 17
Kauppa 18
Liikunta ja vapaa-aika 19

6. VEROMIEHEN VIHERVERKKO 21
Viheralueiden merkitys kaupungissa 22
Veromiehen sini-viherrakenne nykyään 22
Tavoitteet viheralueille 23
Tulevan viherverkon rakenne, viherrakenteen osat 23
Reitit ja yhteydet 24
Viheralueiden palveluverkko ja mitoitus 24

7. VEROMIEHEN LIIKKUMISEN VERKKO 26
Jalankulku 27
Pyöräily 29
Pyöräilyn pääreitit ja laatukäytävät 30
Veromiehen nykyiset pyörätiet ja pyöräilyn tavoiteverkko 30
Joukkoliikenne 31
Raitiotie 32
Autoliikenne 33
Liikkumisen tulevaisuus 36

8. KIINNOSTAVUUDEN KEHÄ 37
Kiinnostavuuden kehän suunnitteluperiaatteet 38
Kiinnostavuuden kehän erilaiset kaupunkiympäristöt 39

9. YHTEENVETO 40

10. JATKOT 40

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

1. JOHDANTO

Aviapolis on haaste

Lentoliikenteen kasvu, Kehä III parantaminen sekä Kehäradan valmistuminen ovat luoneet Aviapolis -alueen tulevaisuudelle uudet ulottuvuudet. Helsingin seutu kasvaa tulevina vuosikymmeninä useilla sadoilla tuhansilla uusilla asukkailla sekä useilla sadoilla tuhansilla uusilla työpaikoilla. Aviapolis monipuolistuu ja kasvaa hurjemmin kuin pääkaupunkiseudun muut alueet. Alueen kansainväliset mahdollisuudet sekä jo alkanut kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen muutos ovat herättäneet laajaa mielenkiintoa.

Aviapolis nähdään Vantaan ja koko pääkaupunkiseudun tulevana keskuksena, joka ammentaa elinvoimaansa myös lentokentästä.

Haasteeseen vastataan

Vantaan kaupunki on kehittänyt Veromiehen aluetta osoittamalla vuoden 2007 yleiskaavassa teollisuuden ja varastoinnin rinnalle vaihtoehtoista maankäyttöä, joka käsitti myös asumista. Jatkona sille valmisteltiin Veromiehen kaupunginosaan Aviapolis-kaavarunko, joka valmistui 2016. Veromiehen kaupunkirakenne muuttuu logistiikkakaupungista asumisen, kaupankäynnin ja työnteon sekoittuneeksi kaupunkirakenteeksi. Sen vuoksi alueen infran rakenne sekä palvelurakenne uudistetaan lähes kokonaan.

Alueen maanomistajat ovat innolla ryhtyneet ideoimaan kiinteistöjensä tulevaisuutta, varsinkin asumispainotteisesti. Vantaan kaupunkisuunnittelussa on todettu, että on aika laatia kaavarunkoa tarkempi selvitys, jolla varmistetaan kaikilla tasoilla monipuolisesti sekoittunut kaupunkirakenne sekä viihtyisä ja turvallinen ympäristö. Vantaalle sekä koko pääkaupunkiseudulle rakentuvat uudet asuntoalueet ovat suuri mahdollisuus ”luoda uutta kaupunkia”, jossa kaikilla ihmisillä on hyvä olla. Ihmiset ovat kaupungin moottori ja voimavara.

Veromiehen verkot

Tämä selvitys, ”Veromiehen verkot ”, on seuraava vaihe kaavarungosta eteenpäin. Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti uusitaan ja täydennetään liikkumisen verkostoja eri kulkumuodoille, rakennetaan puistonauhojen ja vedenhallinnan sini-viherverkosto sekä määritellään lähipalveluiden paikat kaupunkirakennetta tukevaksi verkostoksi.

Selvityksessä määritellään tarvittavat tilavaraukset ja mitoitukset eri palveluille, puistoille, katutyypeille ja muille yleisille, maankäytöllisille ratkaisuille, jotka täytyy asemakaavoituksessa ottaa huomioon. Alueelle suunnitellaan mm. uusia liikennejärjestelmiä, kuten pikaraitiotietä sekä muita, monipuolisia liikkumismuotoja.

Oleellisinta on ihmisen mittakaava

Sini-viher-, palvelu- ja liikkumisen verkkoja on työstetty eri toimialojen välisissä työpajoissa edellä mainitussa järjestyksessä. Alustavasti määrittelimme kartalle palvelutarpeet ja sen jälkeen selvitimme niiden edellyttämää liikenneverkkoa. Joka työvaiheessa oli mahdollista tarkistaa eri toimintojen sijainteja. Näin saimme kaikki osallistujat tietoiseksi toistemme tavoitteista ja sidottua ne yhteen yhteisiksi tavoitteiksemme. Verkostotyötä on täydennetty kaavarungossa esitetyn ”kiinnostavuuden kehän” pohdinnoilla.

Työhön ovat osallistuneet Vantaan maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö (kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikan keskus, tilakeskus), sivistystoimi (varhaiskasvatus, liikuntapalvelut, kaupunginkirjasto, kulttuuripalvelut) sosiaali- ja terveystoimi sekä kaupungin ulkopuolinen toimija LiCon-AT (valaistus) alikonsultteineen. Työ tehtiin syksyn 2017 aikana.

”Veromiehen verkot” -työryhmä
Vantaalla helmikuussa 2018

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

2. NYKYTILA

Veromies on yksi Aviapoliksen suuralueen (38 km^2) kuudesta kaupunginosasta. Alueen pinta-ala on noin 3,5 km^2. Pinta-alaltaan Veromies vastaa keskikokoisen kaupungin keskusta-aluetta.

Vuoden 2017 alussa Veromiehessä asui 485 asukasta, joista useimmat vuokralla (n. 90 %) kerrostalossa. Koska asukasmäärä on näin pieni, lähimmät palvelut löytyvät pääosin vasta Jumbon kauppakeskuksesta, reilun kilometrin päästä.

Työpaikkoja vuoden 2014 lopussa Veromiehessä oli 12 303 kpl. Aviapoliksen suuralueella työpaikkamäärän lisäys vuodesta 2005 vuoteen 2014 on ollut Vantaalla ylivoimaisesti suurin, 6 960 työpaikkaa. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkamäärän kasvusta oli 55 %.

Hallien ja suurten väylien automaisema on alkanut uudistua näkyvästi Kehä III:n varresta, johon sijoittuvat merkittävimmät kaupalliset toimijat sekä toimistokeskittymät. Teoreettisesti tarkasteltuna alueella on tilaa n. 250 perinteiselle kaupunkikorttelille, jotka ovat kooltaan yhden logistiikkahallin luokkaa. Alue on pääasiallisesti vielä varastoinnin ja logistiikan aluetta, pääosin yksityisten omistamaa maata. Kaupungin maanomistus on alueella vähäinen.

Liikennevirtojen solmukohdassa

Veromies sijoittuu paikkaan, jossa kohtaavat niin lentoliikenne, suuret väylät, rautatie ja paikalliset tiet. Sijainti tarjoaa oivalliset yhteydet maailmalle, sisämaahan ja koko pääkaupunkiseudulle, mutta Veromiehen viihtyisyyden ja eri osien yhdistettävyyden kannalta ne ovat myös haaste.

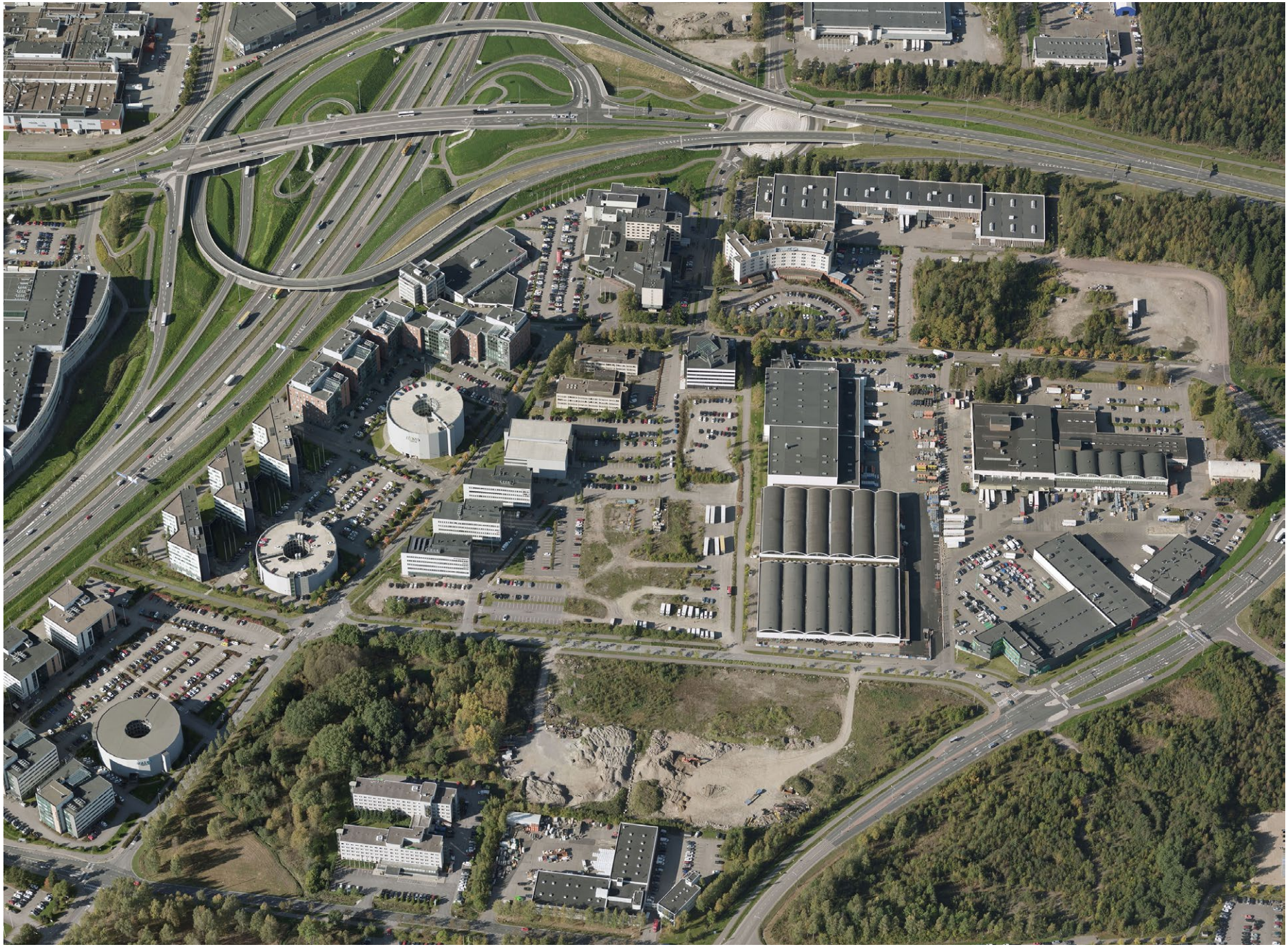
Vaikka kansainvälinen Helsinki-Vantaan lentokenttä rajaa Veromiestä kahdelta sivulta, ei lentomelu haittaa alueen kehitystä. Lentokentän matkustajamäärän odotetaan tänä vuonna olevan lähes 20 miljoonaa. Terminaalia laajennetaan ja palveluja lisätään. Myös lentokentän ja Aviapoliksen asemien välinen alue suunnitellaan kaupunkimaiseksi.

Veromiestä sivuaa myös kansainvälisestikin merkittävä Eurooppatie E18 (Kehä III), joka yhdistää Suomen kaikki merkittävät pääväylät ja on myös tärkein yhteys lentokentälle. Lisäksi tien itäpäässä sijaitsee Vuosaaren satama, joka on Suomen suurin kappaletavara- ja suuryksikköliikenteen satama. Alueen itäreunalla sijaitsee Tuusulanväylä, joka on toinen tärkeä yhteys lentokentälle ja tärkeimpiä yhteyksiä Helsingin keskustaan. Kummankin väylän arkiliikennemäärä Veromiehen kohdalla on yli 80 000 ajon/vrk.

Kehäradan avaaminen vuonna 2015 yhdisti Veromiehen laajempaan pääkaupunkiseudun kokonaisuuteen sekä kotimaan muihin rautatiekaupunkeihin. Aviapolis sai oman rautatieasemansa, jonka yhteyteen rakennetaan myös paikallisbussien terminaali.

Kehä III:n pohjoispuolelle on vaarassa muodostua neljä Lentoasemantien ja Tikkurilantien erottamaa ”saarta”, jollei osia saada liitettyä toimivalla tavalla toisiinsa. Väyläuudistuksia toteutettaessa ei vielä ollut visiota, millaiseksi Veromiehen aluetta halutaan kehittää.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §



Luontoelementit ja teollinen rakennusperintö

Alueen vanhin rakennuskanta muodostuu 1950 – 1970 -luvun modernin rakennusperinnön helmistä: Huberin halleista ja konepajasta, Auramo Oy:stä, Wihuri Yhtymästä ja Aerolasta. Nämä rakennukset pyritään ehdottomasti säilyttämään.

Metsäisistä mäistä ja puroympäristöistä tehdään alueen tärkeimmät viherympäristöt. Merkittävimmät luontokohteet ovat 56 metriin kohoavat Pyttisberget ja Plootukallio. Pyttisbergetin itäpuolella virtaavassa Pytinojassa on pieni koskiosuus, jonka äärellä voi kuulla veden solinaa. Pytinoja liittyy Manttaalitien mutkassa Palo-ojaan ja jatkuu Kirkonkyläoja-nimisenä Keravanjokeen. Alueen länsilaidalla, yli 55 dB:n lentomelun alueella, on Vantaanjokeen virtaava Krakanoja.

Pääosa alueen asemakaavoista on vanhentuneita, sillä ne ovat ajalta, jolloin aluetta kaavailtiin logistiikan, varastoinnin ja teollisuuden tyyssijaksi. Myös alueen vesihuoltoverkko on näiden asemakaavojen ajalta ja uusimisen tarpeessa. Suuri osa alueen pinta-alasta on joko hallien tai asvaltin peittämää, mikä aiheuttaa paikoin tulvimisvaaran.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

Kaavatilanne ja rakennuskiellot

Viime vuosina maanomistajien kiinnostus alueidensa maankäytön muuttamiseen on kovasti kiihtynyt. Todettiin, ettei voimassa oleva yleiskaava pysty vastaamaan heränneeseen tarpeeseen, minkä vuoksi Veromieheen laadittiin Aviapoliksen kaavarunko. Uuden yleiskaavan on määrä valmistua vuonna 2020.

Yleiskaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava. Alue on määritelty pääosin työpaikkarakentamiseen ja erityisesti työvoimavaltaisiksi työpaikka-alueiksi. Lentoasemantien itäpuolella on sallittu myös asuminen. Teollisuus- ja varastoalueita on alueen länsi- ja koillislaidoilla. Pyttisberget on virkistysaluetta, joka liittyy kaupungin muihin virkistysalueisiin ulkoilureittien välityksellä.

Aviapoliksen kaavarunko

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Aviapoliksen kaavarungon 18.4.2016 alueen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Autojen ehdoilla toimivasta alueesta tehdään käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä. Kaupunkirakenteen tulee sallia niin asumista, palveluja, työpaikkoja kuin viheralueita. Tavoitteena on oikea, kulttuurisesti ja ekologisesti kestävä kaupunki, joka tapahtumillaan ja toiminnoillaan vetää ihmisiä puoleensa. Kestävät ja innovatiiviset liikkumisratkaisut ja kulkumuodot ovat avainasemassa. Alueelle muuttaa 20 000 uutta asukasta ja syntyy 40 000 – 60 000 työpaikkaa. Odotetaan, että erityisesti lentokentän läheisyyttä hyödyntävät ja tarvitsevat asettuisivat Veromieheen.

Rakennusten ja niiden välisten tilojen mitoituksella vaikutetaan siihen, miten miellyttäviksi ja viihtyisiksi kaupunkitilat koetaan. Aviapoliksen juna-asema ja Jumbo yhdistyvät ns. kiinnostavuuden kehällä; reitillä, jonka varrelle sijoittuvat tärkeimmät palvelut, koulut ja viheralueet, ja joka on miellyttävä kulkea ja kiinnostava koko matkaltaan. Korttelin sivun pituudeksi määriteltiin 100-150 metriä.

Asemakaavat

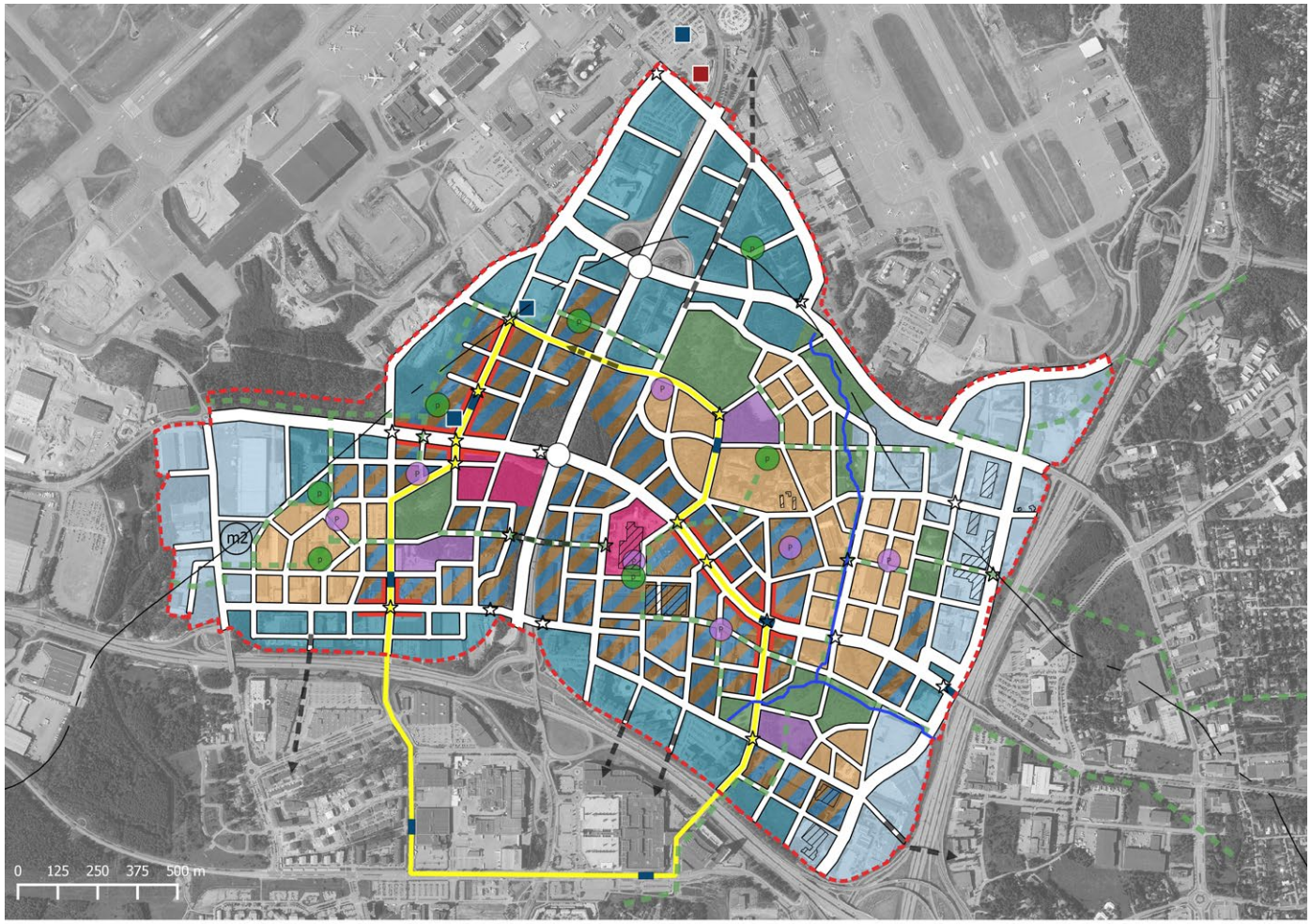
Veromiehessä on käynnissä lukuisia asemakaavatöitä. Suunnitteluun haetaan uusia ratkaisuja mm. arkkitehtuurikilpailuilla. Aviapolis Urban Blocks, kansainvälinen ideakilpailu v 2017, tuotti tuleviin asemakaavahankkeisiin uusia ratkaisuja ja ideoita.

Perintötien ensimmäisissä asemakaavahakkeissa testattiin kaavarungon asuntokortteleiden ratkaisuperiaatteita. Seuraavissa asemakaavoissa luodaan myös uutta liikkumisen ja palveluiden verkostoa. Esim. Huberin hallien rooli alueen palveluiden ja kaupunkielämän keskuksena tulee ratkaistavaksi. Veromiehen verkot -työ on edellytys alueen asemakaavoituksen jatkamiselle.

Rakennuskiellot

Veromiehen kaupunginosan pinta-alasta on yli 25 % asetettu rakennuskieltoon asemakaavan muuttamista varten.

Kaupunki haluaa toimenpiteellä varmistaa uuden kaavarungon mukaisen maankäytön toteutumisen.



Merkinnät ja määräykset

- Sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue
- Asumisvaltainen, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue
- Intensiivinen työpaikka-alue
- Työpaikka-alue
- Palvelujen alue
- Yleisömagneetti
- Virkistysalue
- Vahva kaupallinen julkisivu
- Kiinnostavuuden kehä
- Korttelipuisto
- Viheryhteys
- Liikkumisen yhteys
- Eritasoliittymä
- Runkolinjapysäkki
- Kehäradan sisäänkäynti
- Mahdollinen lentoradan asema
- Yhteystarve
- Kehitettävä puroympäristö
- Varaus palveluille
- Suunnittelualue
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus
- Laadun paikka
- m2 Lentomeluvyöhyke 2

3. TAVOITTEET

Kaavoituksen tehtävä on varmistaa Veromiehen alueen kehittyminen toimivana ja kansainvälisenä lentokenttäkaupunkina. Aluetta kehitetään myös pääkaupunkiseudun merkittävimpänä työpaikka-alueena. Työn keskeinen tavoite on myös varmistaa Veromiehen asukkaille ja työntekijöille päivittäiset liikkumisen mahdollisuudet, jotta he voivat liikkua turvallisesti ja viihtyisästi jalan, pyörällä tai julkisilla kulkuvälineillä. Samalla varmistetaan, että kaupat, päiväkodit, kirjasto, puistot, pysäkit ja muut palvelut ovat kävelymatkan päässä tai lähellä kotia. Verkot linkittävät eri toimintoja ja yhdistävät palvelut ja palvelujen käyttäjät.

Koska Veromiehen verkot -työtä on tehty yhdessä eri toimialojen kesken, on työn taustaksi koottu laaja tietopohja. Kaikille osallistuneille on syntynyt vahva käsitys kokonaisuudesta ja näin on saatu myös arvokasta materiaalia tulevien asemakaavaratkaisujen ja muiden suunnitelmien taustaksi. Työssä on tunnistettu erityiset paikat, kuten lentokentän alueet, Huberin hallien ympäristö, Aviapolis-aseman seutu sekä kaavarungon määrittämät laadun paikat.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015, linjaa keinot kaupungin kehittämiselle:

- *Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa.*
- *Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.*
- *Teemme asemanseuduista toimivia ja satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.*
- *Otamme monipuolisen liikkumisen mahdollisuudet mukaan suunnitteluun.*
- *Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.*
- *Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.*
- *Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja*
  edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia.
- *Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.*
- *Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.*
- *Lisäämme keskustoihin toimivia ja elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja.*
- *Korostamme keskeisten väylien ja ratojen arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.*
- *Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.*
- *Toteutamme liikennemuotojen uutta tilanjakoa.*
- *Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.*
- *Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.*
- *Käytämme ylimitoitettuja katutiloja eri liikennemuotojen, hulevesien tai ympäristötaiteen järjestelyissä.*
- *Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.*
- *Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

4. TYÖN KULKU

Tämä työ määrittelee palvelujen laadut ja paikat, puistot ja niitä yhdistävät sini-viherreitit, katuverkon ja katutilatyypitykset. Verkollinen tarkastelu tavoittelee kohtuullista kortteliokoa ja erityisiä kaupunkirakenteellisia ratkaisuja, joilla kaupunkitilan laatu varmistetaan. Kiinnostavuuden kehällä on erityinen rooli, sillä sen varrelle tai välittömään läheisyyteen sijoittuvat koulut, suurimmat puistot, kaupalliset palvelut, useimmat päiväkodit, liikuntapaikat, joukkoliikenteen runkolinjapysäkit sekä ns. yleisömagneetit. Se toimii koko alueen yhdistävänä helminauhana.

Kaupunkirakennetta tutkittiin:

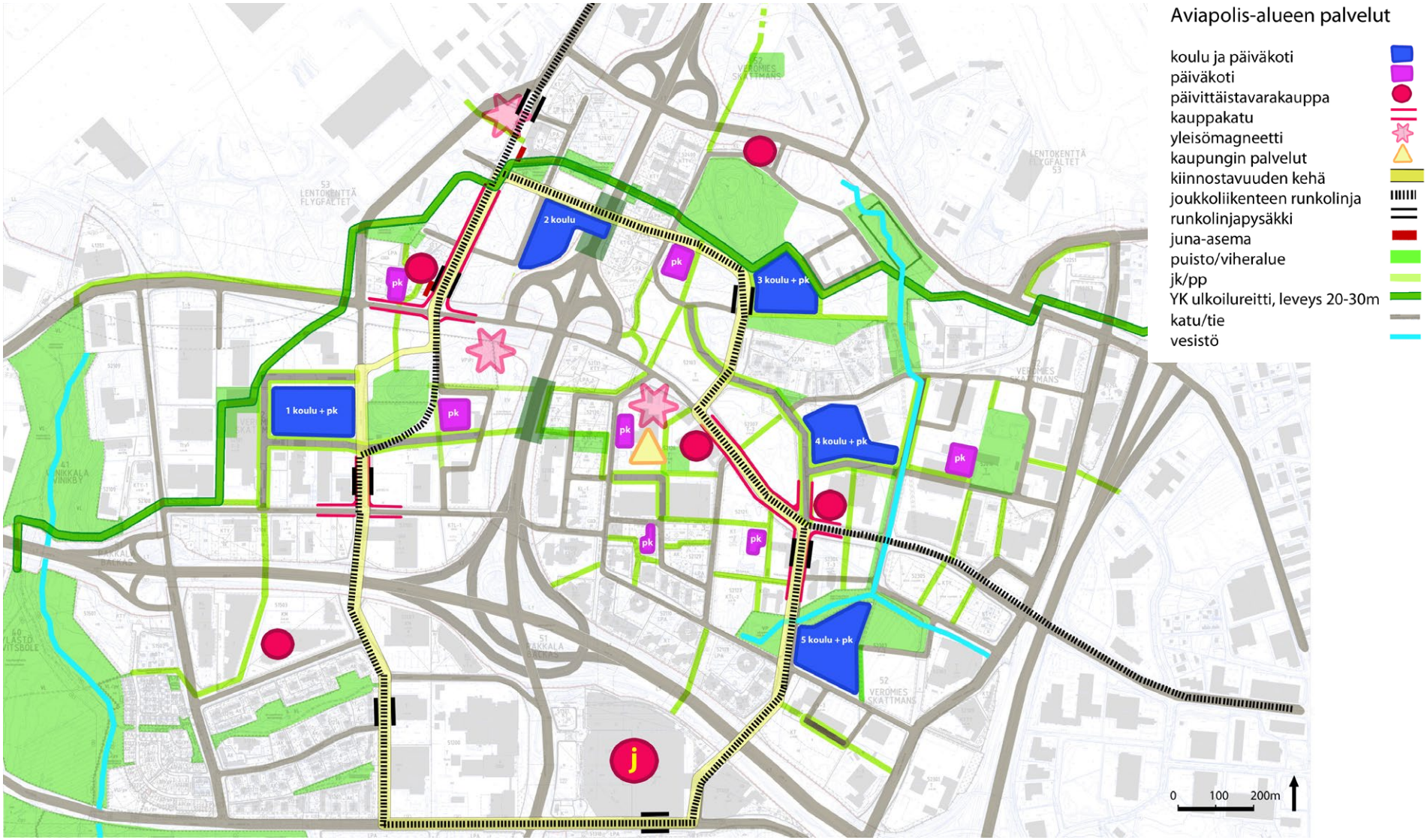
- palvelut, niiden laajuus ja paikat = palveluverkko
- sini- viheryhteyksien laatu ja määrä, liittyminen tosiinsa ja yhteydet viheralueisiin = viherverkko
- pyöräilyn, jalankulun, autoliikenteen ja koko liikkumisen verkko niin, että alue kehittyy käveltävänä ja pyöräiltävänä kaupunkiympäristönä. Älykäs pysäköinti alueen palveluna ja uudet kehittyvät joukkoliikennepalvelut = liikkumisen verkko

Työ tarkentaa kaavarungossa esitettyjä yhteystarpeita ja työstää ratkaisuja mm. kehittämällä urbaanin viherkadun, löytämällä uusia koulun paikkoja, ideoimalla Lentoasemantien ylityskansia sekä uuden yleisömagneetin paikan.

Samalla työstettiin Veromiehen taiteen konseptia ja valaistuksen roolia. Valaistuksesta ja taiteesta luodaan omat ohjelmansa ja suunnitelmansa. Katutilatyössä on laadittu myös omat strategiakortit. Alueella on käynnissä myös Smart & Clean -projekti, jossa tutkitaan alueen hulevesiratkaisuja ja liikkumisen uusia tapoja.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

5. VEROMIEHEN PALVELUVERKKO



Veromiehen palveluiden verkko rakentuu alkuvaiheessa kaupungin itsensä tuottamista palveluista sekä tavoiteltavista, kaupalle varattavista alueista. Tämän lisäksi kauppaa tullaan toteuttamaan hybridirakentamisena kivijalkatiloihin sekä pysäköintilaitosten yhteyteen.

	KÄYTTÖTARKOITUS	TONTIN KOKO	SIJAINTI JA LISÄTIEDOT
1	**suomalainen koulu ja päiväkoti**	tontti 35 000 m^2	Toisensavun länsipuolella
2	**lukio / kansainvälinen koulu ja päiväkoti**	tontti 20 000 m^2	Aviapolis-asema - kv-koululla ja -päiväkodilla yhteinen keittiö - ensin pienhiukkaset ja melu selvitettävä - lukiolle hyvä paikka toimia - hybridirakennuksia: myös muita toimijoita
3	**kansainvälinen / suomalainen koulu ja päiväkoti**	tontti 35 000 m^2	Aerola
4	**suomalainen koulu ja päiväkoti / lukio**	tontti 35 000 m^2	Varia - lukio voisi olla myös Tikkurilantien varressa ns. Leinon valun tontilla (ei kartalla) - melu ja pienhiukkaset selvitettävä - nuorisotila - tarve v. 2026
5	**suomalainen koulu ja päiväkoti**	tontti 35 000 m^2	Atomi, Rälssitien itäpuolella - alakoulu ja päiväkoti, varaus yläkoululle - tarve 2022
6	**päiväkoti**	tontti 8 000 m^2	Plootukallion luona
7	**päiväkoti**	tontti 8 000 m^2	Aerolassa
8	**päiväkoti**	tontti 6 100 m^2	Huberin hallit
9	**päiväkoti**	tontti 6 100 m^2	Manttaalitien itäpuolella
10	**päiväkoti**, yksityinen	koko vaihtelee	Aviapolis-asemalla
11	**päiväkoti**, yksityinen	koko vaihtelee	Perintökujan palvelutalossa
12	**päiväkoti**, yksityinen	koko vaihtelee	Perintötien itäpuolella

Koulut ja päiväkodit

Koulu- ja päiväkotitonttien ohjeellinen mitoitus on esitetty taulukossa. Numerointi vastaa kartan numerointia.

Tonttien alat ovat rakentamiskelpoista pinta-alaa. Tontin on oltava suurempi, jos tontilla on heikoista pohjaolosuhteista, mäkisestä maastosta tms. aiheutuvia, vaikeasti rakennettavia alueita. Mitoitus sisältää pysäköinti- ja hulevesialueet. Mikäli urheilukenttä on vieressä, voi yhtenäiskoulun tontista vähentää 7 200 m^2, jolloin tontti on 27 800 m^2. Lukion tontti on pienempi, n. 20 000 m^2 (Tikkurilan lukion tontin kokoluokkaa). Melu- ja pienhiukkaset on tarvittaessa selvitettävä.

Tarkentuneiden kouluverkkotarpeiden mukaan Veromiehen 20 000 asukkaan tavoite edellyttää neljää koulua, minkä lisäksi saattaa olla tarvetta kansainväliselle koululle ja/tai lukiolle. Kartalla varaudumme viiteen laajaan koulun paikkaan, mikä on kaksi enemmän kuin Aviapoliksen kaavarungossa. Ammatillisen koulutuksen tarpeita ei Veromiehen verkot -työn yhteydessä arvioitu.

Lukiolle tai korkeakoululle hyvä paikka on juna-aseman tai raitiovaunupysäkin vieressä. Lukio voi sijaita hybridirakennuksessa, jossa on sellaisten toimijoiden tiloja, joita lukio-opetus voi hyödyntää – ja toisinpäin: toimijoita, jotka hyötyvät opiskelijaresursseista.

Kaupunkimainen rakentaminen edellyttää keskusta-alueilla tehokkaampaa maankäyttöä ja tiiviissä kaupunkirakenteessa tuleekin varautua sijoittamaan opetus- ja päiväkotihankkeita myös muuhun kaupunkirakenteeseen. Muidenkin koulujen kohdalla voidaan tapauskohtaisesti arvioida eri toimintojen lomittamista toisiinsa, esimerkiksi koulun pihan ja puiston kesken, ja sijoittamista koulun tiloja useampaa kerrokseen, jolloin varsinaisen koulun tontti voi olla joko pienempi tai tehokkaammin käytetty. Veromiehen verkot -kartalla on esitetty koulujen ja päiväkotien tonttien koot kaupungilla käytettyjen mitoitustavoitteiden kokoisina.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

Kirjasto

Tutkimusten mukaan Suomessa yleisen kirjaston tuotto sijoitetulle pääomalle on n. 400 %. Kirjaston tulos syntyy vain käytön myötä: mitä vilkkaampi paikka, sitä enemmän käyttöä ja tuloksia. Lähialueen väestöpohjan on oltava riittävä, mielellään yli 10 000 asukasta.

Kirjastoon pitää voida liittää mielikuvia vauraudesta ja onnistumisesta, muuten esim. nuoret ja nuoret aikuiset jäävät pois. Sijainti ei voi olla päiväkodin, koulun tai nuorisotilan vieressä metsän laidassa. Kirjasto lähietäisyydellä nostaa asunnon arvoa saman verran kuin tulisija asunnossa, tuhat euroa. Tästä syystä kirjastoa ei ole helppo lakkauttaa. Ihanne-etäisyys kirjastoon on alle kaksi kilometriä. Kirjastoa käytetään poikkeuksetta kauppakeskusten markkinoinnin ankkuriyrityksenä. Kirjasto houkuttelee asukkaita ja yrityksiä vapaamuotoisiin tapaamisiin ja neuvottelujen pitämiseen.

Kirjastolla tulisi olla mahdollisimman keskeinen sijainti katutasossa sellaisessa paikassa, minne on järkevää rakentaa esim. lähikauppa, johon tullaan myös jalan ja polkupyörällä, ei vain autolla. Ihannetapauksessa käytetään samoja kaupallisia arviointimenetelmiä kuin lähikauppojenkin suhteen. Vaikka kirjaston läheisyys on asukkaille tärkeä, kirjasto asuinrakennuksen pohjakerroksessa tuottaa asukkaille häiriötä (liikenne, melu, häiriökäyttäytyminen). Kirjaston kokotarve on noin 800 k-m^2, yksitasoisena ratkaisuna.

Veromiehen alueella kirjastolle sopiva paikka on Huberin hallien yhteydessä etenkin, jos lähelle sijoittuu myös päivittäistavarakauppa. Sijoittuminen vanhaan teollisuushalliinkin käy.

Sosiaali- ja terveydenhuolto

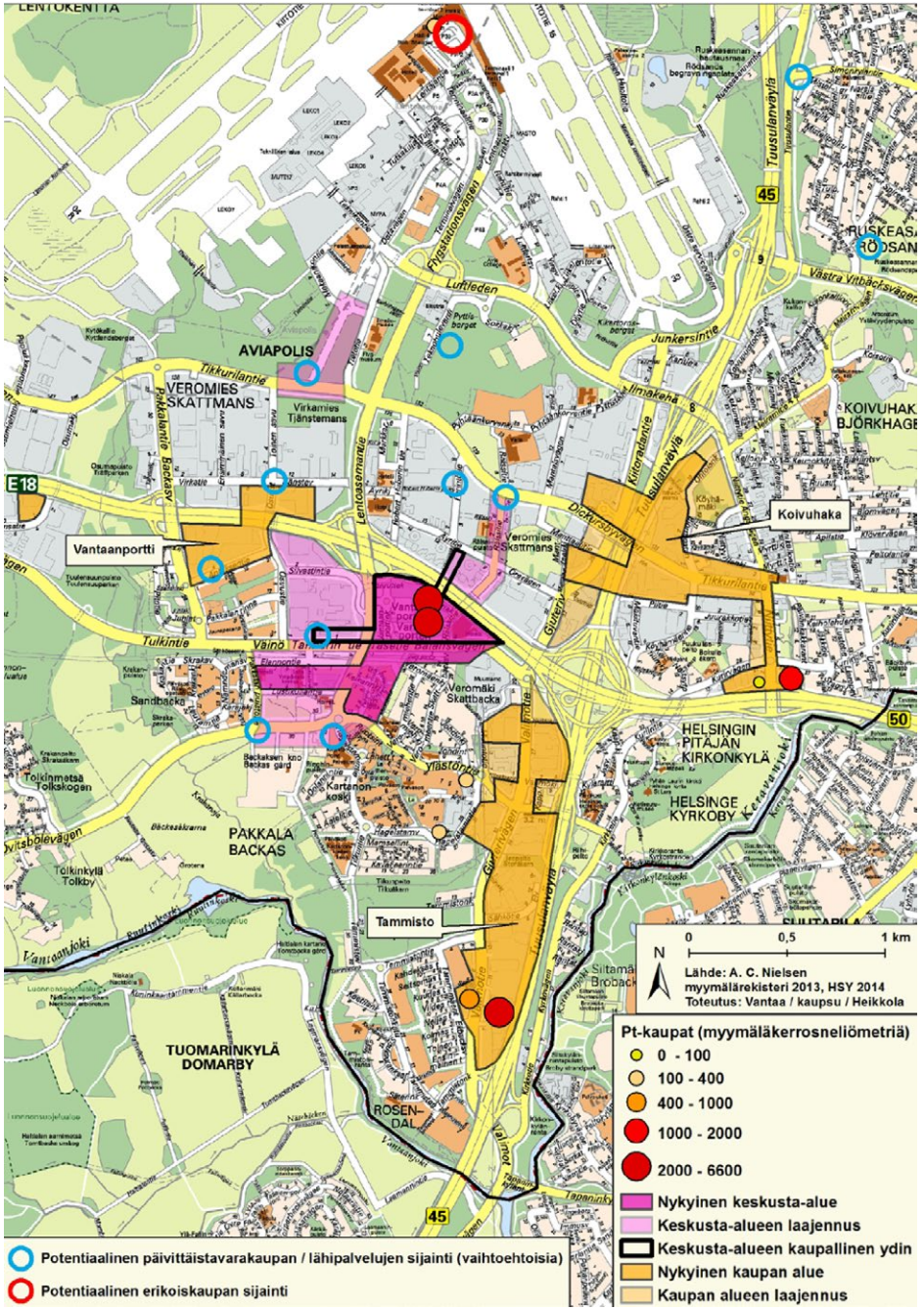
Väestömäärän nopeampi kasvu Kivistössä vaatii terveyspalvelujen lisäämistä: Kivistön terveysaseman 1. vaiheeksi on suunniteltu v. 2020 lopussa valmistuvasta kauppakeskuksesta vuokrattava toimitila. Tavoitteena on myös hyvinvointikeskuksen toteuttaminen Kivistön kauppakeskuksen viereiselle tontille. Myös Aviapoliksen alueelle tarvitaan väestömäärän kasvuun perustuen tonttivarauksia tulevaisuuden tarpeita varten. Tarkempaa määrittelyä tarpeesta ei ole vielä tehty. Veromiehen Huberin korttelialueelle tarvitaan kivijalkatila perhekeskustyyppistä toimintaa varten.

Kauppa

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 osoittaa Veromieheen viisi potentiaalista päivittäistavarakaupan / lähipalvelujen vaihtoehtoista sijaintia sekä kaksi keskusta-alueen laajennusta.

Veromiehen palveluverkkoihin näistä esitetään kolme sijaintia, joita täydennetään kaavarungon mukaisilla ”kaupallisilla kaduilla”, jotka liittyvä nykyisiin kaupan alueisiin.

Päivittäistavarakaupalle sopivia paikkoja ovat Aviapolis-aseman alue, Tikkurilantien ja Perintötien risteys sekä Tikkurilantien ja Rälssitien risteys. Kaupallista toimintaa sijoittuu lisäksi Rälssitien, Tikkurilantien, Toisensavun ja Aviabulevardin varteen ns. kiinnostavuuden kehälle.



Liikunta ja vapaa-aika

Arkiliikunta

Veromiehen alueen liikuntamahdollisuudet, -ympäristöt, ja reitit ovat osana tarkastelua. Arjen aktiivisuus levittäytyy kaikkialle. Kaupunkiympäristöllä on ratkaiseva merkitys siinä, miten hyvin, turvallisesti, terveellisesti ja sujuvasti arjessamme liikumme. Alueen liikuntaympäristöjä pyritään kehittämään suosimalla kävelyä, pyöräilyä ja vapaa-ajan liikkumista muun päivittäisen arkiliikkumisen lisäksi. Ulkoiluympäristöt sijoittuvat koti- ja koulupiiriin, työmatkoille ja vapaa-ajanviettoon. Veromiehen verkkotarkastelussa keskitytään sekä kaupungin että yksityisen palvelutarjoajan mahdollisuuksiin alueella.

Koulujen, päiväkotien ja asuntojen pihat ovat lähiliikunnan merkittävimmät paikat. Koulut sijoittuvat viheralueiden ja -reittien tuntumaan, minkä lisäksi koulujen ja päiväkotien mitoituksessa on varauduttu riittäviin sisäliikuntatiloihin, pihatiloihin ja ulkokenttiin.

Hyötyliikunta on arkiliikuntaa

Jalankulun ja pyöräilyn reitit sekä lähiliikunnan paikat ja sujuvat kulkuyhteydet on pyrittävä ratkaisemaan osana korttelisuunnitelmaa ja liikkumisen verkkoa. Asuinkortteleiden mitoituksessa ja asuntosuunnittelussa on osoitettava lähiliikunnan paikat ja mahdollisuudet. Tilaa ja paikkoja toiminnalle tulisi löytyä myös asuinkortteleiden yhteistiloista.

Lähiliikuntaa

Lähiliikuntamahdollisuuksia etistään tulevaisuudessa myös talojen katoilta ja kevyenliikenteen reittien varsilta. Alueelle toteutettavien viherkatujen yhteyteen voi sijoittaa myös esim. kuntoilupaikkoja. Mm. virtuaaliliikunta ja virtuaalipalvelut tulevat lisääntymään tulevaisuudessa.

Tervetysliikuntaan sisältyy arkiliikunta, hyötyliikunta ja kuntoliikunta

Ulkoilureitit, kuntoradat ja kevyenliikenteen väylät tulee määritellä siten, että myös sujuvat yhteydet alueen ulkopuolisille pääulkoilureiteille ja valtakunnallisille reiteille toteutuvat ympäri vuoden. Alueen hotellivieraat, tulevat asukkaat ja lentoaseman stop-over -matkailijat tarvitsevat raittiin ilman ja hiljaisuuden kokemuksia sekä ulkoliikuntaan sopivia reittejä.

Urheiluseuroille ja yksityisisille liikuntapalvelutarjoajille on luotava toimintaedellytykset alueella. Koulujen yhteydessä olevat liikuntasalit ovat osana laajempaa liikuntapaikkojen verkkoa.

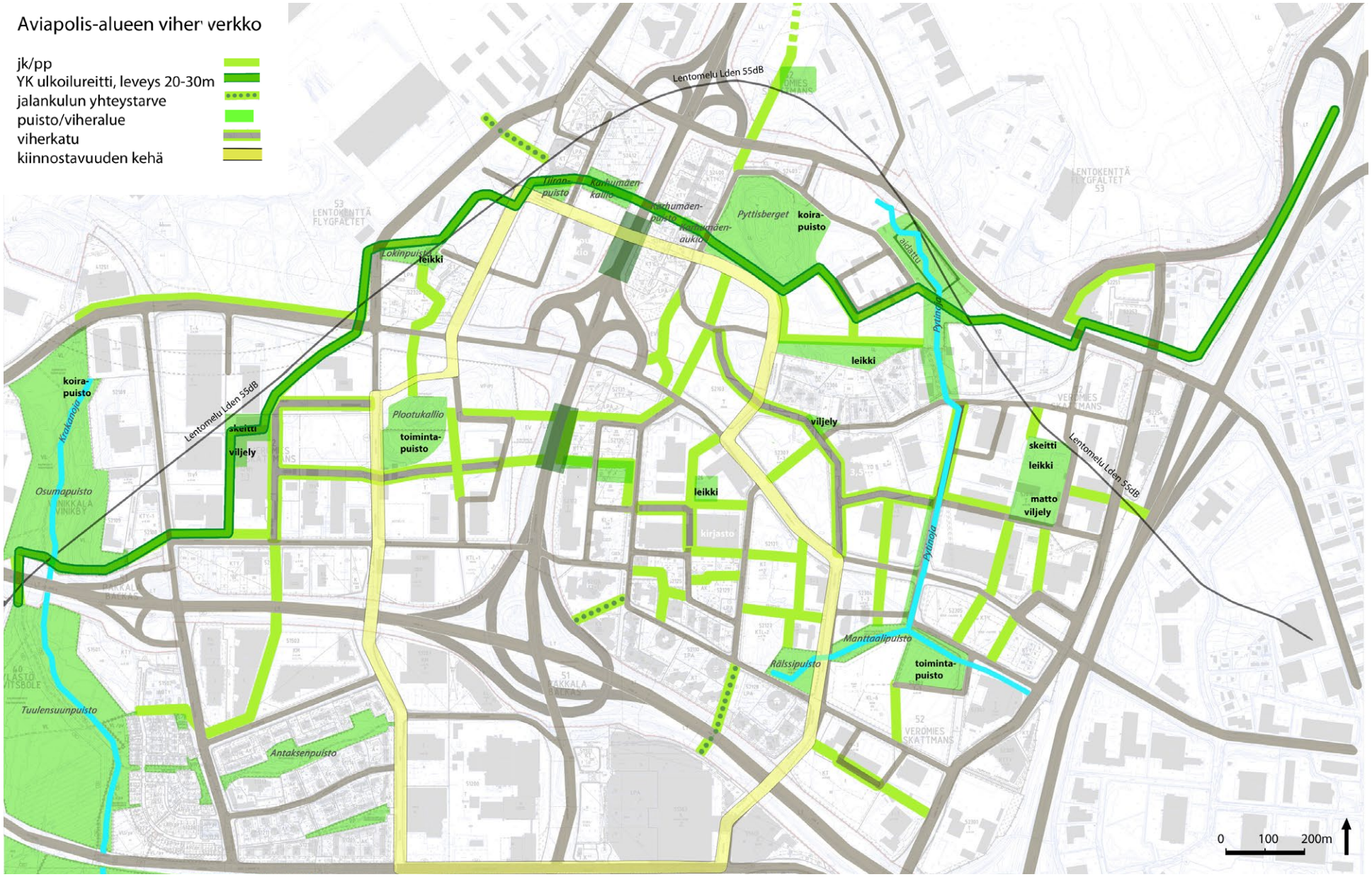
Alueella on paljon vanhaa kiinteistökantaa, jonka tulevaa käyttöä tulee miettiä. Suunnitelmassa on varauduttu alueen suojeltavien kohteiden; Huberin hallien sekä Wiiman ja Auramon kiinteistöjen, jatkokäyttöön ja kehittämiseen mm. liikuntatiloina.

Veromiehen lenkit

Veromieheen suunnitellaan asukkaille, työntekijöille ja hotelliasiakkaille eripituisia, kuntoiluun sopivia juoksulenkkejä. Reittien pintamateriaali on juoksuun sopiva. (kuvassa esimerkki hotelleja yhdistävästä juoksulenkistä)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

6. VEROMIEHEN VIHERVERKKO



Viheralueiden merkitys kaupungissa

Koko kaupungin mittakaavassa kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevien liikenneyhteyksien solmukohdissa on järkevää myös viheralueiden näkökulmasta. Kun kaupunkirakennetta tiivistetään laajentamisen sijaan, luodaan mahdollisuuksia laajojen, yhtenäisten viheralueiden säilymiselle pirstoutumattomina. Rakentamispaine kohdistuu kuitenkin yhä enemmän viheralueille.

Viheralueet tulee huomioida oleellisena kaupunkirakenteen osana. Tiivistyvässä, kerrostaloasutukseen perustuvassa kaupungissa sekä julkiset että yksityiset ulkotilat, eli puistot, aukiot ja pihat toimivat elinympäristön jatkeena. Asukkaille on turvattava kooltaan riittävät ja laadukkaat viheralueet lähellä kotia. Viheralueet ja niiden väliset yhteydet tukevat virkistystä ja arkiliikuntaa sekä tarjoavat psyykkisiä ja fyysisiä terveyshyötyjä.

Tutkimuksissa on todettu liiallisen etäisyyden vähentävän viheralueiden käyttöä, eli viheralueiden tulee olla saavutettavissa mieluiten kävellen tai polkupyörällä. Toisaalta suunnittelussa huomioidaan myös yhteydet ja saavutettavuus laajempiin, kauempana sijaitseviin viheraluekokonaisuuksiin.

Viheralueet tarjoavat myös ekologisia ja ilmastollisia hyötyjä, jotka ilmenevät esimerkiksi ekosysteemipalveluiden muodossa. Viheralueet tarjoavat lajistolle ekologisia yhteyksiä ja elinympäristöjä, minkä lisäksi ne vaikuttavat mm. hulevesien hallintaan ja pienilmaston parantamiseen.

Veromiehen sini-viherrakenne nykyään

Veromiehen viheralueiden lähtökohta on varsin erilainen kuin useimmilla muilla Vantaan alueilla. Veromiehen alue on paikoin kovinkin raskaasti rakennettu, mutta paikoin luonto on edelleen vahvasti esillä. Laajat logistiikka-alueet ja autoilun ehdoilla mitoitettu rakennettu ympäristö ovat synnyttäneet asfalttikenttien ja leveiden katujen verkoston. Rakentaminen on monin paikoin pirstonut eheitä maastonmuotoja. Kasvullista maata alueen pinta-alasta on yhteensä 44 %.

On todettu, että asukkaat voivat paremmin, ovat terveempiä ja kokevat alueen viihtyisämpänä, kun he oleskelevat luonnossa tai toimivat siellä aktiivisesti, esimerkiksi puutarhatöitä tehden. Luontokokemukset, etenkin metsäntuntu, tarjoavat myös elvyttäviä kokemuksia, kuten lievittävät stressiä. Jopa pelkästään ikkunasta näkyvällä kasvillisuudella on näitä samoja vaikutuksia.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

Luonnossa on huomioitava sekä elollisten että elottomien osien luomat arvot. Paikallisesti merkittävimpiä luontokohteita ovat mäkiset metsäalueet Pyttisberget ja Plootukallio, alueella virtaavat ojat Pytinoja ja Palo-oja, Pytinojassa virtaava pieni koski sekä geologisesti arvokkaat kohteet. Viheralueiden virkistyskäytön kehittämisen mahdollisuudet vaihtelevat alueiden ominaispiirteiden mukaan. Esimerkiksi kallioiset mäet ovat hyvin kulutusherkkiä, mikä tulee ottaa huomioon mm. reittilinjauksin.

Suunniteltujen ja asemakaavoitettujen viheralueiden määrä on vähäinen. Viheralueilta ei ole toimivia yhteyksiä aluetta ympäröiviin viheralue-kokonaisuuksiin, eikä alueella kulje virkistys- tai kuntoilureittejä.
Kirkonkylänojan laskuoja, Pytinoja, on vesilain mukainen puro. Pytinoja sinällään luo mahdollisuuden hulevesien paikalliseen hallintaan ja toisaalta johtamiseen alueelta, mutta sen ongelmana on kuitenkin vähäinen vietto ja vesimäärien suuret vaihtelut. Alueen länsipuolella virtaa Krakanoja.

Laajat rakennetut ja päällystetyt pinnat aiheuttavat merkittäviä hulevesien hallintaongelmia, jopa tulvimista, minkä vuoksi kasvullisen pinnan määrään ja laatuun on kiinnitettävä huomiota aluetta kehitettäessä. Lisääntyvät hulevesimäärät tulee imeyttää maastoon, mutta huonosti imevä savimaa ja vanha hulevesiverkosto ovat tavoitteelle haasteellinen lähtökohta.

Tavoitteet viheralueille

Veromiehen viheralueita tulee kehittää kunnianhimoisesti, sillä puistoille tulee kysyntää ja käyttöä asukasmäärän lisääntyessä. Viheralueiden tulee muodostaa toimiva verkosto alueen sisällä, mutta niiden tulee myös kytkeytyä alueen ulkopuolella oleviin laajempiin virkistysalueisiin. Viheralueet tukeutuvat maisemarakenteeseen, jonka metsäiset mäet ja purokäytävät luovat luonnollisen lähtökohdan verkoston kehittämiselle. Viheralueet tehdään laadukkaiksi virkistyksen ja kaupunkikuvan paikoiksi, jotka toimivat myös ekologisina yhteyksinä ja ekosysteemipalveluiden tarjoajina. Viheralueiden suunnittelua, mitoitusta ja saavutettavuutta ohjaa Vantaan viheralueohjelma.

Tulevan viherverkon rakenne, viherrakenteen osat

Paikoin viherrakenne on rakennettava täysin uudestaan. **Kun pyritään vihreään ilmeeseen, on kaikki vihreä arvokasta.** Veromiehen viherverkko rakentuu useiden elementtien muodostamana kokonaisuutena. Viherverkon erilaisia tasoja ovat esimerkiksi puistot, viheryhteydet, korttelipihat, kaupunkiaukiot ja liikennealueiden vihreät osat. Puistojen taso jakautuu puistoverkoston rungon muodostaviin isoihin puistoihin, niitä täydentäviin korttelipuistoihin ja vielä lisäksi pieniin taskupuistoihin. Viheryhteydet ovat kaupunkirakenteessa kulkevia kevyenliikenteen reittejä, viherkatuja ja viherkansia.

Viherverkosto perustuu alueella oleviin luontoelementteihin ja -aiheisiin. Viherverkon luonnollinen runko tukeutuu maisemarakenteeseen ja sen peruselementit ovat mäkialueet ja purot. Korkeimmat kallioiset mäet, **Pyttisberget ja Plootukallio**, säilytetään hienovaraisen rakentamattomina, ja niiden kulutusherkkää ympäristöä suojataan ohjaamalla kulkua ulkoilureiteille. **Pytinoja** otetaan paremmin esiin Manttaalitien kaupunkikuvassa liittämällä sen varrelle puistovyöhyke ja korostamalla pientä koskipaikkaa Pyhtäänkorventien pohjoispuolella. Puro huomioidaan myös Manttaalitien varren katutilassa. **Wihurin teollisuusrakennusten** lähelle kehitetään kaiken ikäisille arjen toimintojen puisto viljelypalstoineen, matonpesupaikkoineen, leikkipuistoineen ja skeittipaikkoineen. **Rälssitien varteen**, Atomi-monitoimitalon yhteyteen sijoittuu toimintapuisto, johon kuuluu myös hulevesien hallintaan liittyvä tulva-allas.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

Reitit ja yhteydet

Puistot ja palveluiden paikat, etenkin koulut ja päiväkodit, yhdistyvät ulkoilureittien ja pikku puistikoiden sarjoin verkostoksi, jota täydennetään lisäksi ns. viherkaduilla. Viherkadut ovat tonttikatuja, joilla katuvihreän määrä on suuri, jalankulku on pääosassa ja ajonopeudet ovat alhaisia. Katuvihreää ovat puut ja muu katukasvillisuus, hulevesiratkaisut sekä katutilaan kurotteleva pihakasvillisuus.

Kaupunkirakenteellista yhteyttä Lentoasemantien yli parannetaan viherkansilla Tikkurilantien eritasoliittymän molemmin puolin. Seudullinen ulkoilureittiyhteys Tuulensuunpuiston ja edelleen Keskuspuiston suuntaan osoitetaan Pakkalantien sillan ja Osuustien alikulun puoliväliin. Kehä III:n ylittävä silta johtaa Äyritieltä Jumboon. Yhteyksiä tulee kehittää Koivuhaan kautta Kylmänojan varren viheralueisiin sekä myös Osumapuistoon. Viheralueille luodaan toimiva reittiverkosto ulkoilua ja kuntoilua varten.

Viheryhteydet toimivat sopivissa paikoissa myös ekologisina yhteyksinä. Ekologista laatua voi parantaa myös kasvillisuusvalinnoilla, esimerkiksi luomalla niittyjä tai suunniteltuja joutomaita liikennealueiden viherkaistoille.

Viheralueiden palveluverkko ja mitoitus

Veromiehen alue ei voi tukeutua alueen ulkopuolisiin viheralueiden palveluihin, vaan sen on itse tuotettava palveluita asukkaidensa lähellä. Alueelle tehdään kattava viheralueiden palveluverkosto. Palveluverkosto perustuu toimivaan reitistöön ja riittävän kokoisiin viheralueisiin. Viheralueille perustettavia palveluita ovat esimerkiksi ulkoilureitit, levähdyspaikat, leikkipaikat, toimintapuistot, skeittipaikat, koirapuistot, kentät, matonpesupaikat ja kaupunkiviljelypalstat. Ulkoilureittien varsille voidaan perustaa ulkoliikuntapaikkoja ja metsäiselle alueelle esimerkiksi frisbeegolfrata.

Viheralueet tulee määritellä riittävän kokoisina suunniteltujen toimintojen mukaan. Osa palveluista, kuten leikkipaikat ja pelikentät, voivat sijaita myös päiväkotien ja koulujen tonteilla. Viheryhteyksien varsille luodaan kohtaamiseen tarkoitettuja laadunpaikkoja.

Mitoitustarpeet eri palveluille Vantaan viheralueohjelman 2011-2020 mukaan:

PALVELU:	PINTA-ALA:	SAAVUTETTAVUUS:	VEROMIEHEEN SUUNNITELTU:
Puistoleikkipaikka	0,3 - 0,6 ha	0,5 – 0,6 km	4 kpl
Toimintapuisto	1 - 2 ha	2 km	2 kpl
Puistoskeittipaikka	0,1 - 0,2 ha	2 km (etäisyys asutuksesta min. 100 m)	2 kpl
Koira-aitaus	0,3 - 0,5 ha	1,5 km	2 kpl
Puisto- tai pallokenttä	0,1 - 1 ha	ei määritelty	4 kpl
Matonpesupaikka	0,1 ha	ei määritelty	1 kpl
Kaupunkiviljelypalsta	0,2 ha	ei määritelty	3 kpl

Ympäristön laatu ja identiteetti
Viheralueilla pyritään korkeaan laatuun niin toimintojen kuin ylläpidon osalta, sillä viheralueiden rooli Veromiehen kaupunkirakenteessa on todella tärkeä.

Puistoja profiloidaan sekä toimintojen että paikan ominaispiirteiden avulla. Plootukallion ja Pyttisbergetin luonnontilainen metsäisyys säilytetään, ja toiminnot suunnitellaan sitä kunnioittaen. Wihurinpuistosta tehdään aktiivinen paikka. Pytinojan varren puistoissa sekä Manttaali- ja Rälssipuistossa vedestä tehdään identiteettitekijä. Ammennetaan myös paikallishistoriasta ja paikan hengestä esimerkiksi siten, että Manttaali- ja Rälssipuisto hoidetaan avoimena maisemana, muistutuksena alueen maataloushistoriasta.

Profiloimalla viheralueita ja tuomalla niiden ominaispiirteitä esiin voidaan vaikuttaa asukkaiden paikkaidentiteetin syntyyn. Erilaisilla kokemuksellisen osallistamisen keinoilla asukkaat pääsevät uudella tavalla tarkastelemaan ympäristönsä toimintaa, käyttämään digitaalisia palveluita ja tiedon visualisointia esimerkiksi Manttaalipuiston hulevesien hallinnassa.

Viherkerroin, viherkatu
Piha-alueiden vihreää ohjataan Vantaan kaupunkisuunnittelussa viherkerrointyökalun avulla, ja sitä tullaan hyödyntämään myös Veromiehen tonteilla. Viherkerrointyökalun avulla kehitetään tapaa rakentaa pihaympäristöjä kaupungeissa, ja sen tavoitteena on muodostaa sosiaalisia, ilmastonmuutokseen sopeutuneita, vehreitä ja viihtyisiä pihoja tiivistyvään kaupunkirakenteeseen. Viherkertoimen on tarkoitus toimia kaupunkisuunnittelijoille työkaluna, minkä avulla varmistetaan tonttien riittävä viherpinta-ala.

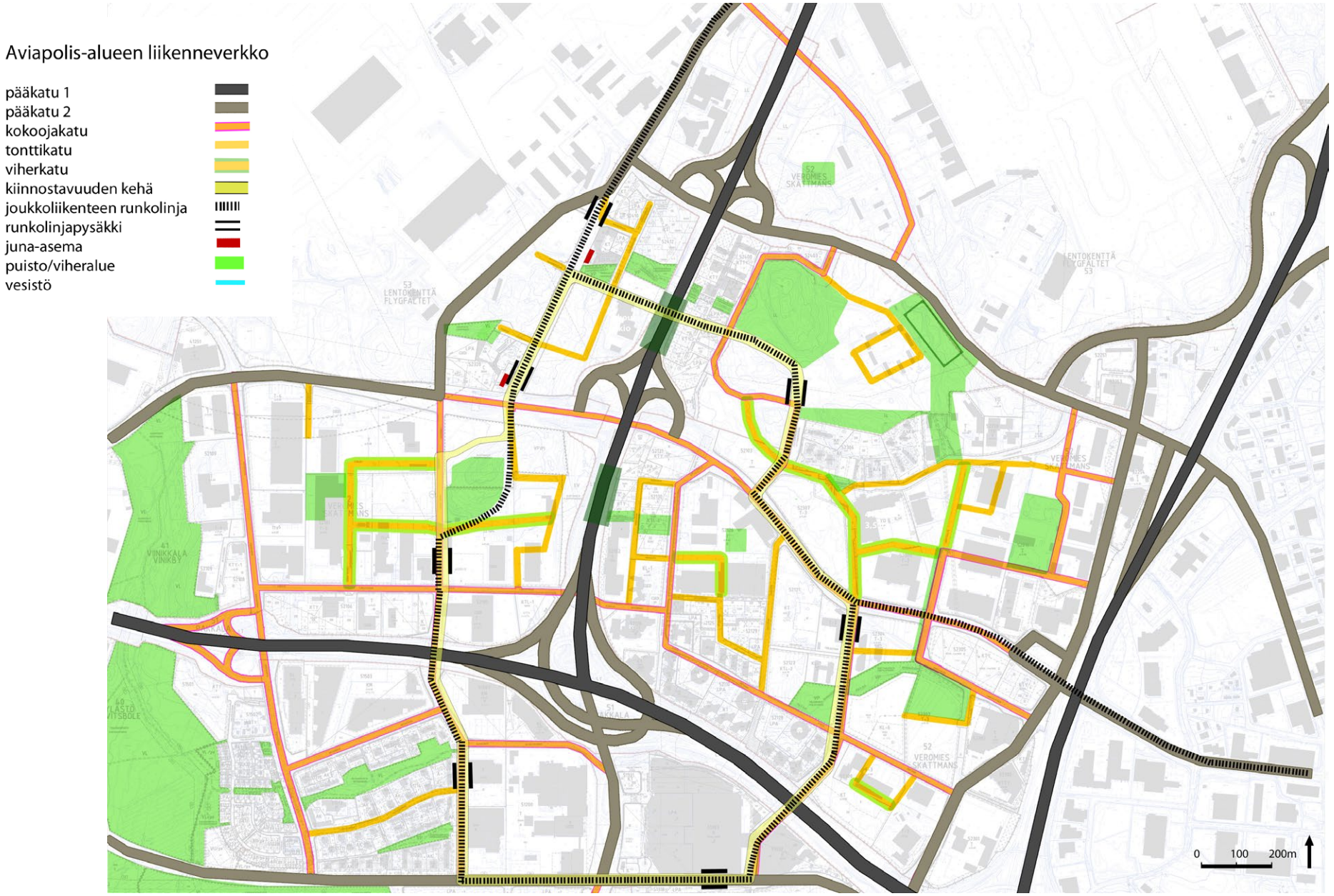
Vantaalla on vuodesta 2015 lähtien ollut käytössä viherkerroinlaskuri, joka on muokattu Ilkka-hankkeen laskurista Vantaan tarpeet huomioiden. Kerrostaloalueiden tonteilla tavoitteellinen viherkerroinluku on 0,8.

Viherkerroin määritellään erilaisten elementtien määristä. Elementtien painotukset on määritelty neljään luokkaan: ekologisuus, toiminnallisuus, maisema-arvo ja kunnossapito. Viherkertoimella ohjataan esimerkiksi läpäisemättömien ja läpäisevien pinnoitteiden määrää, kasvillisuuden säilyttämistä ja istuttamista, hulevesien hallintaa ja käsittelyä sekä erilaisten erikoiselementtien käyttöä, kuten niittyjen, viljelylaatikoiden tai terassien perustamista.

Viherkertoimen käyttö soveltuu hyvin uusille ja täydennysrakennettaville asuinalueille. Kaupungin tiivistyminen on paremmin perusteltavissa, kun samalla hillitään ilmastonmuutosta uusilla suunnitteluratkaisuilla. Viherkertoimen käyttö auttaa kaavoitusvaiheessa huomioimaan esimerkiksi puuston ja muun luonnontilaisen alueen muuttuviin olosuhteisiin sopeutumiseen vaatiman ajan. Viherkertoimen tavoitetasoa voi olla kuitenkin vaikea saavuttaa keskustamaisen asumisen alueilla.

Veromiehen alueella viherkerrointyökalua testataan myös katuvihreän määrän suunnittelussa. Katuvihreä lasketaan omana kokonaisuutenaan ilman tonttivihreää, koska kadut ovat kaupungin omistuksessa ja tontit yksityisiä. Tulee kuitenkin huomioida, että paikoittain nämä voivat tukea toisiaan. Veromiehen alueelle on suunnitteilla myös ns. viherkatuja, jotka ovat tonttikatuja, joiden suunnittelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota kadun vihreään ilmeeseen.

7. VEROMIEHEN LIIKKUMISEN VERKKO



Yhteistyö maankäytön, palveluverkon ja liikennejärjestelmän kehittämisessä on oleellista, kun suunnitellaan kestävää kaupunkirakennetta. Liikkumistarvetta ja fyysistä kaupunkiympäristöä (maankäyttöä) ei voi erottaa toisistaan. Yhdyskunta- ja palvelurakenteen kehitystä tulee ohjata määrätietoisesti. Näin hillitään liikkumistarpeen kasvua ja lisätään joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kilpailukykyä. Veromiehen verkot -työssä liikkumisen verkkoa tarkasteltiin rinnan palveluverkon ja viherverkon kanssa ja tarvittaessa kutakin verkkoa tarkistettiin.

Liikennejärjestelmän tulee olla ymmärrettävä, looginen, jatkuva ja helppokäyttöinen kaikkien kulkutapojen osalta. Liikenteen aiheuttamia haittoja vähennetään korkeatasoisilla suunnitteluratkaisuilla sekä ohjaamalla liikennettä kestäviin kulkutapoihin. Kävelylle ja pyöräilylle tarjotaan jatkuvat, korkeatasoiset pääyhteydet, turvalliset lähiraitit ja toimivat keskustajärjestelyt. Joukkoliikenteen osalta tavoitteena on nopeudeltaan ja vuorotarjonnaltaan kilpailukykyinen runkoverkko, jossa yhdistyy kumipyörä-, raide- ja lentoliikenne. Asukkaiden on mahdollista tulla toimeen yhdellä autolla tai jopa ilman autoa. Liikkumisen verkon tärkeä ja monimuotoinen osa on ns. kiinnostavuuden kehä, jota kehitetään varsinkin jalankulkijan liikkumisympäristönä.

Veromiehen alueen toteutuneet ratkaisut asettavat haasteita. Aviapoliksen juna-asema sijoittuu alueen reunalle. Toisaalta alueen tärkeimmät kaupalliset palvelut ovat toisaalla, kauppakeskus Jumbossa. Aluetta kokoavat joukkoliikenneratkaisut on kehitettävä kaikkien saataville. Riittävän tiheät ja laadukkaat jalankulun ja pyöräilyn reitit helpottavat arjen liikkumista. Isojen liikenneväylien jakavaa vaikutusta tulee vähentää, jotta pääsemme lähemmäs ”käveltävän korttelikaupungin” ihannetta.

Alueen pysäköintijärjestelyt kehitetään älykkäästi laitoksiin ja suunnitelmissa varaudutaan kaikkiin liikkumisen tapoihin ja järjestelyihin. Alueelle valmistellaan erillinen pysäköintisuunnitelma.

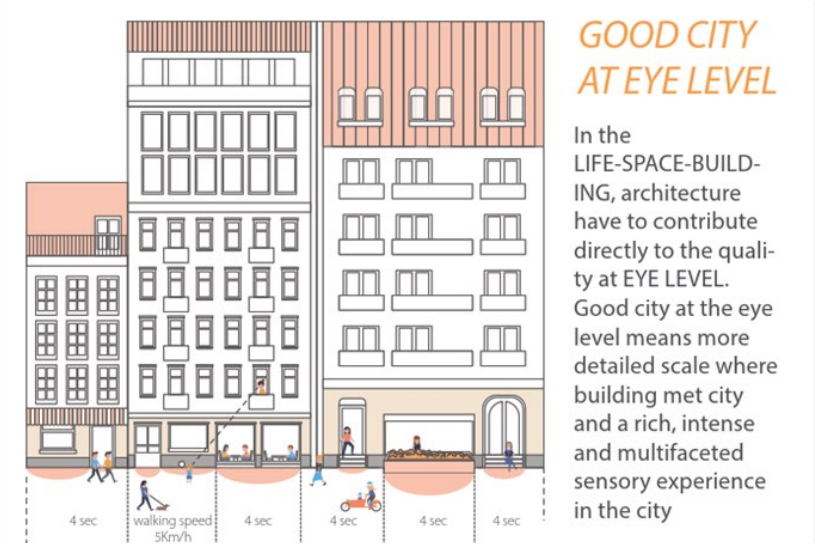
Jalankulku

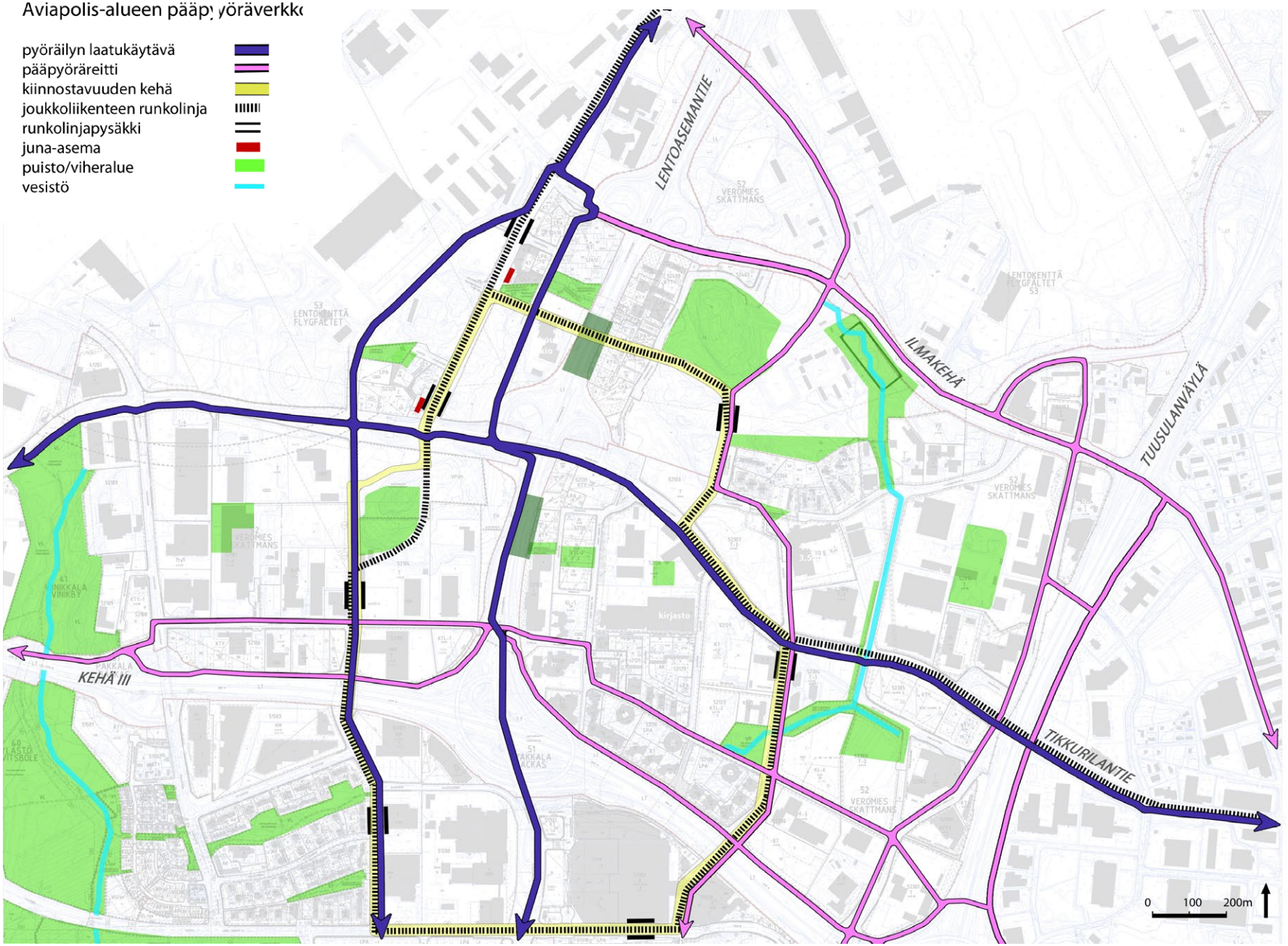
Aviapoliksen kaavarungon kantavana ajatuksena on tehdä käveltävää korttelikaupunkia. Sillä tarkoitetaan liikkumisen verkon osalta sitä, että kävely-yhteyksiä on perinteisen kaupunkimitoituksen mukaisesti noin 100-150 metrin välein. Kävely-yhteydet ovat joko julkisia puistoreittejä, jalankulun ja pyöräilyn katuja ja jalkakäytäviä tai korttelin läpi johtavia puolijulkisia yhteyksiä.

Uuden Veromiehen suunnittelussa punaisena lankana on ”jalankulkijat ensin” -periaate:

- Katutiloista tehdään ihmisen mittakaavaisia. Otetaan huomioon, että jalankulkijan nopeus on n. 5 km/h. Tällöin visuaalisia ärsykkeitä, ts. jotain uutta katseltavaa, pitää olla riittävän tiuhaan.
- Jalankulkijan ympäristön tulee olla miellyttävää, ei liian meluisaa. Siellä tulee olla myös penkkejä ja varjostavia puita.
- Tehdään käveltäviä naapurustokokonaisuuksia ja jatkuvia kävely-yhteyksiä naapurustojen ympäri ja läpi.
- Joukkoliikenteen käyttäjä on myös kävelijä. Pysäkkiympäristöistä tehdään paikkoja, joissa on jotain muutakin, kuten esimerkiksi koulu ja/tai kauppa. Pysäkeillä odotusaikakin on laadukasta aikaa, kun suojana on katos ja varjostavia puita.

Kävely-yhteys ei näin ole pelkkä välimatka eri kohteiden välillä, vaan elämyksellinen reitti, jonka varrella on aukioita, puistoja, penkkejä, taidetta sekä paikkoja, joihin poiketa, ja kohteita, joita katsoa. Alueen toiminnot heijastuvat kävelytilan mitoitukseen. Ympäristön tulee tukea käveltävyyttä ja pyöräiltävyyttä, mikä puolestaan edistää terveyttä. Liikkumisympäristön turvallisuus on avainasemassa.




Aviapolis-alueen pääpyöräverkko
pyöräilyn laatukäytävä
pääpyöräreitti
kiinnostavuuden kehä
joukkoliikenteen runkolinja
runkolinjapysäkki
juna-asema
puisto/viheralue
vesistö
LENTOASEMANTIE
ILMAKEHÄ
TUUSULANVÄYLÄ
KEHÄ III
TIKKURILANTIE
0 100 200m

Pyöräily

Suunnittelussa varmistetaan, että pyöräily-yhteydet jatkuvat töihin, kouluun ja palveluihin kaikenikäisille ja kaiken kuntoisille. Suuri osa Veromieheen asettuvista asukkaista ja toimijoista on enintään vain noin 3 km:n etäisyydellä lentoaseman terminaalista. Pienin matkatavaroin matkustavat sekä lentokentän työntekijät pääsevät kentälle polkupyörillä, kun pyöräilyn olosuhteet ovat suotuisat, ts. pyöräreitti on juoheva ja laadukas.

Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa VALO:ssa on viisi liikkumisaluetta (Myyrmäki-Martinlaakso, Kivistö, Pakkala, Tikkurila -Korso, Tikkurila-Hakunila), joista keskuksissa ja kestävän liikkumisen alueilla tarjotaan pyöräilylle parhaat edellytykset. Keskuksien välillä on nopea ja sujuva pyöräillä laatureittejä pitkin.

Liikenneviraston ohjeen 11/2014 mukaan pyöräilyn reitit luokitellaan toiminnallisesti pää-, alue- ja paikallisverkkoon. Pääverkosta on lisäksi erotettu pyöräilyn laatukäytäväverkosto, joka ilmentää pyöräilyverkoston korkeinta laatua.

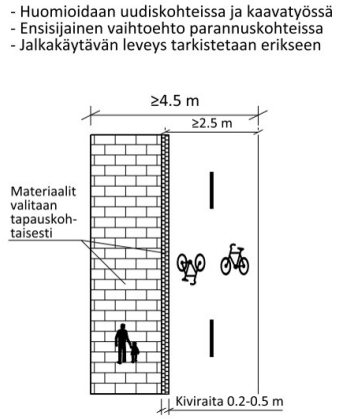
Pääverkko
- yhdistää aluekeskukset kaupunkikeskukseen,
- kuljettaa pyöräilyn valtavirrat sujuvasti merkittävimpien, liikennettä synnyttävien toimintojen ja palvelujen äärelle.
- Pyöräreittien väli tiheästi rakennetuilla alueilla on 500 – 1000 m, sormimallissa tai harvaan rakennetuilla alueilla 2 – 3 km.

Alueverkko
- yhdistää peruspalvelut omaavat alueet paikallis- ja kaupunkikeskustoihin.
- yhdistää paikalliskeskuksia toisiinsa.

Paikallisverkko
- yhdistää vailla palveluja olevat alueet pää- ja aluereitteihin.
- sisältää keskusten ja asuinalueiden sisäiset yhteydet.

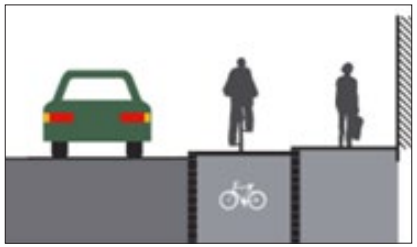
Pyöräilyväylän tyyppejä ovat sekaliikenne, yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, yksisuuntainen pyörätie, kaksisuuntainen pyörätie ja pyöräkaista. Pyöräilyväylän tyyppi ja tarkemmat mitoitusperiaatteet valitaan pyöräilyverkon toiminnallisen luokan, nopeusrajoituksen ja liikennemäärien mukaan.

Pyöräilyverkon laatutasotavoitteet:

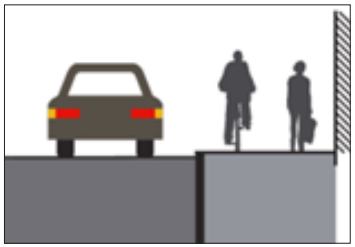


Kaksisuuntainen eroteltu pyörätie- ja jalkakäytävä 4,5 m, josta pyöräilylle varataan tilaa 2,25-2,5 metriä

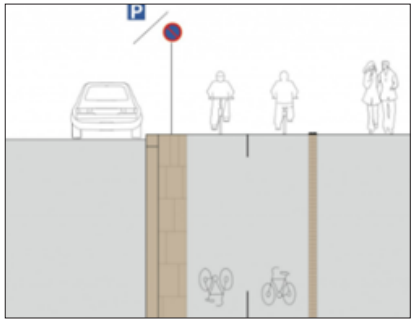
- *Huomioidaan uudiskohteissa ja kaavatyössä*
- *Ensisijainen vaihtoehto parannuskohteissa*
- *Jalkakäytävän leveys tarkistetaan erikseen*



Yksisuuntainen pyörätie 1,5 m – 2,0 m



Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä 4,0 – 4,5 m (maantieympäristö)



Pääreiteillä ja keskuksissa pääsääntöisesti pyöräily eroteltuna jalankulusta ja autoliikenteestä

Pyöräkaista 1,5 m – 2 m (1,75 m)

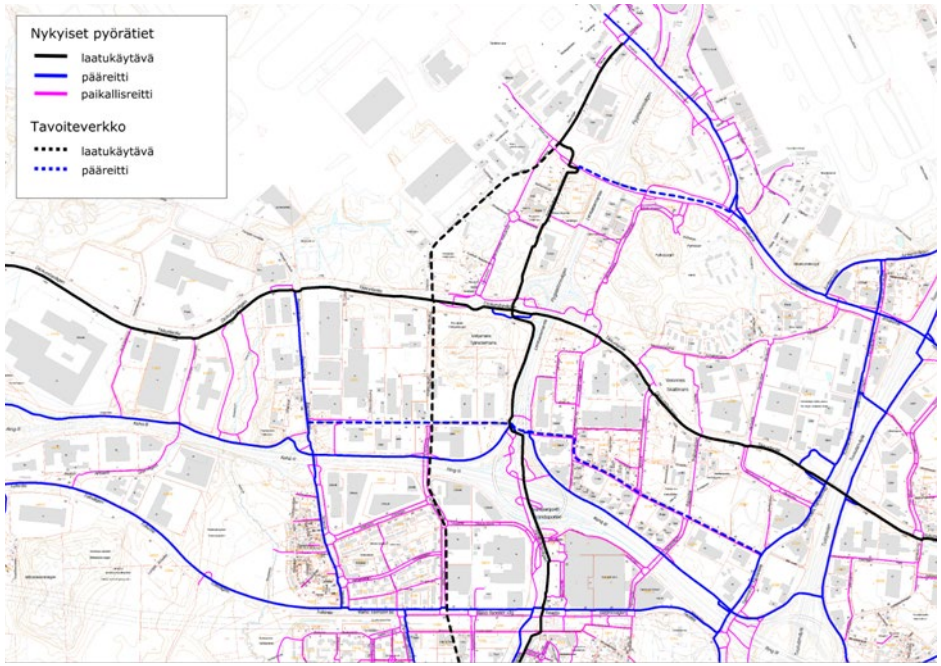
Pyöräilyn pääreitit ja laatukäytävät

Kehä III:n varrella kulkevalle pyöräilyn pääreitille osoitetaan vaihtoehtoinen linjaus Äyritietä ja Virkatietä pitkin, missä liikenteen pienhiukkasten määrä on pienempi. Lentokentän suuntaan osoitetaan pyöräilyn pääreitit kahdesta suunnasta: sekä Ilmakehää ja Ilmailutietä pitkin idästä että Turbiinitietä, Karhumäentietä ja Tietotietä pitkin etelästä.

Vantaalle toteutetaan pyöräilyn laatukäytäviä vaiheittain, joista ensimmäisen vaihe (2020) tehdään nykyverkkoa kunnostamalla. Toinen vaihe (2035) sisältää kokonaan uusia rakennettavia pyörätieosuuksia.

Laatukäytäväverkon 2020-tavoitteissa reitti kulkee itä-länsisuunnassa Tikkurilantietä pitkin Tikkurilasta Kivistöön ja pohjois-eteläsuuntaan on yhteys lentoasemalta Tammistoon. Vuoden 2035-tavoitteissa pohjois-eteläsuunnan linjaus kulkee Tammistosta lentoasemalle reittiä Osuustie – Toinensavu – Turbiinitie – Tietotie pitkin.

Veromiehen nykyiset pyörätiet ja pyöräilyn tavoiteverkko



Elävä kaupunkiympäristö yhdistää kaikki liikkumisen tavat

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

Joukkoliikenne

Veromiehen aluetta kehitetään erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan. Aluetta palvelee Kehäradan Aviapolis-asema, joka yhdistää alueen pääkaupunkiseutuun ja yhdellä vaihdolla Tikkurilassa tai Pasilassa muuhun Suomeen. Aseman kupeeseen toteutetaan bussiterminaali, josta on lyhyt kävelymatka aseman sisäänkäynnille.

Junayhteyden lisäksi aluetta palvelemaan on suunniteltu raitiotie (Mellunmäki – Tikkurila – Lentoasema), joka toteutuessaan muodostaa erittäin vahvan runkoyhteyden Itä-Vantaan suuntaan. Ennen raitiotien mahdollista toteutumista, alueella tulee liikennöimään HSL:n runkolinja 570 välillä Aviapolis – Tikkurila – Mellunmäki. Tämän lisäksi alueella liikennöi useita eri bussilinjoja eri puolille Vantaata ja muuta pääkaupunkiseutua.

Bussiliikenne keskittyy tietyille kaduille, joille pystytään luomaan hyvät yhteydet ja tiheät vuorovälit. Toisaalta tämä aiheuttaa pidempiä kävelymatkoja pysäkeiltä kohteisiin, jotka eivät sijaitse joukkoliikenteen käyttämien katujen varrella.

Pysäkkien välittömään läheisyyteen sijoittuvat sellaiset toiminnot, jotka suoraan hyötyvät kävelijävirroista: kaupalliset ja julkiset palvelut, työpaikkaintensiivisimmät toimijat ja tiivein asuntorakentaminen. Tällä tavoin kaduille saadaan kulkijoita ja kaupunkielämää.

Pysäkit mitoitetaan pääsääntöisesti kahdelle telibussille. Suunnittelussa huomioidaan joukkoliikenteen informaatiotarpeet ja lisäksi pysäkeille voidaan toteuttaa uusia älykkäitä ratkaisuja.

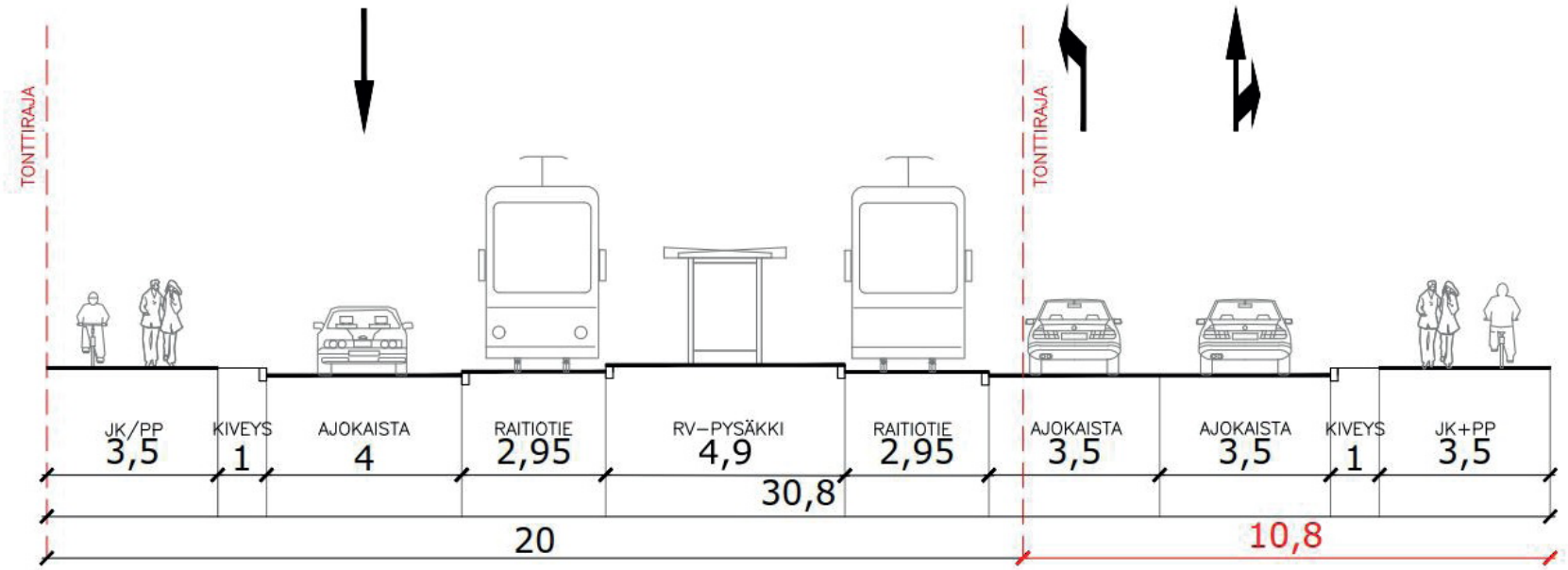
HSL:n lippujärjestelmä on uudistumassa. Jatkossa matkalippujen hinnat tulevat perustumaan nykyisten kuntarajojen sijasta vyöhykemalliin. Uudessa mallissa Vantaa jakautuu Kehä III:n kohdalta vyöhykkeisiin B ja C. Tähän kohtaan piirtyy siis maksualueen raja, mikä saattaa vaikuttaa halukkuuteen matkustaa joukkoliikenteellä Kehä III:n yli erityisesti etelän suunnasta.

Veromiehen nykyiset bussireitit ja -pysäkit, kehärata ja tulevaisuuden raitiotielinja pysäkkeineen

Raitiotie

Vantaan Raide-Jokeri 3 -nimellä kulkevaa raitiotietä on suunniteltu bussirunkolinja 570 jälkeen toteutettavaksi joukkoliikenteen seuraavaksi tasoksi. Sen reitti on Veromiehen alueella monin paikoin sama kuin bussirunkolinjalla. Raitiotien alustava yleissuunnitelma on valmistunut helmikuussa 2018. Tämän jälkeen aloitetaan yleissuunnitelman teko, joka valmistuu vuoden 2019 loppuun mennessä. Veromieheen tulisi ensivaiheessa kolme raitiotiepysäkkiä: Tikkurilantien ja Rälssitien risteykseen, Toisen savun ja Virkatien risteykseen sekä Aviapolis-aseman joukkoliikenneterminaalin yhteyteen. Toisessa vaiheessa uusia pysäkkejä saattaisi lisäksi tulla Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäynnin eteläpuolelle sekä Pyttisbergetin kaakkoispuolelle. Jokaisen pysäkin lähelle sijoittuu koulu sekä muita palveluja.

Raitiotien pysäkin pituus on 45 metriä käytettäväksi ajatellun vaunun pituuden mukaan, mutta suunnittelussa varaudutaan myös kahden 30 metrin vaunun käyttöön varaamalla pysäkkien kohdalle 60 metriä pysäkkitilaa. Tämän lisäksi pysäkkilaitureiden päihin tulevat luiskat ja mahdolliset suojatiet voivat lisätä pysäkkialueen pituutta noin 15 metrillä. Pysäkkilaitureiden leveys on 3,5 metriä sivulaitureina ja 4,9 metriä keskilaiturina.



Autoliikenne

Alueen autoliikenneverkko on hierarkinen ja jäsennelty. Katujen tarkemmat poikkileikkaukset määritellään jatkosuunnittelun yhteydessä ja ne noudattavat pääosin Vantaan tekeillä olevaa kaupunkitilaohjetta. Tämän työn yhteydessä on kuitenkin ideoitu katutilan jäsentelyä eri katutyypeissä.

Päätie
Alueen päätiet ovat vilkkaita valtakunnallista ja seudullista liikennettä välittäviä väyliä. Näitä ovat Kehä III, Lentoasemantie ja Tuusulanväylä. Nopeusrajoitukset 80-100 km/h.

Pääkatu
Pääkadulla ei tässä viitata hallinnolliseen luokitukseen, vaan pääkaduiksi on merkitty väylät, joilla nopeusrajoitus on alempi kuin pääteillä ja liikenne koostuu suuremmaksi osaksi paikallisesta ja seudullisesta liikenteestä. Liikennettä ohjataan osin liikennevaloilla. Alueen pääkatuja ovat Tikkurilantie (pl. väli Turbiinitiestä Kiitoradantielle), Tammiston kauppatie, Kiitoradantie, Turbiinitie, Tietotie, Ilmakehä ja Junkersintie. Tällä alueella erikoiskuljetusreitti kulkee pitkin pääkatuverkkoa (Tikkurilantie-Turbiinitie-Ilmakehä). Nopeusrajoitukset 50-60 km/h.

Kokoojakatu
Kokoojakadut välittävät paikallista ja osin kaupunginosien välistä liikennettä. Liikennemäärät ja nopeudet ovat alempia kuin pääteillä ja -kaduilla. Veromiehen kokoojakatuja ovat mm. Teknobulevardi + uusi jatke Tikkurilantielle asti, Tikkurilantie Turbiinitien ja Kiitoradantien välissä, Pakkalantie Veromiehessä, Virkatie, Äyritie ja Äyrikuja, Robert Huberin tie, Rälssitie Tikkurilantiestä etelään, Manttaalitie osin sekä uusia katuja Manttaalitien ja Kiitoradantien välissä. Nopeusrajoitukset 40-50 km/h.

Tonttikatu
Tonttikadut ovat kadun varren tonttien liikennettä palvelevia katuja, joiden nopeusrajoitus on 30–40 km/h. Mitoitus perustuu nopeuden pitämiseen alhaisena rakenteellisin keinoin. Tonttikatujen sijainti ja määrä ratkeaa asemakaavoituksen yhteydessä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

Viherkatu

Veromiehen katuverkon osana on myös ns. viherkatu eli autoilla läpiajettava tonttikatu, jonka ilme on hyvin vehreä. Katualueella on varattu tilaa hulevesien käsittelylle, puille ja muille istutuksille. Rakennusten, etenkin asuntojen, etupihat avautuvat kadulle päin, mistä tulee katumaisemaan lisävihreyttä. Pyöräily voi olla ajoradalla. Kadun varrella on pysäköintipaikkoja. Katu on luonteeltaan kiireetön, jalankulkua ja oleskelua edistävä sekä myös osa viherverkostoa. Puut, viherpainanteet, istutusalueet ja muu vihreä infrastruktuuri lisäävät asukkaiden viihtymistä, parantavat ilmanlaatua ja edesauttavat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Portland, Oregon, USA, on edelläkävijä ”green street” -konseptin kehittelyssä. Esimerkiksi Jyväskylään on tehty suunnitelma Puutarhakadulle Portlandin mallin mukaisesti hulevesien hallinnasta katualueilla vihreän infrastruktuurin keinoin.

Veromiehen viherkatuja ovat: Rälssitie Tikkurilantiestä pohjoiseen + uusi jatke Teknobulevardin uudelle jatkeelle, uusi katu Manttaalitien ja Rälssitien viherkadun välissä, uusi katu Huberilan alueella sekä uusia katuja Toisensavun koulun ja Plootukallion ympäristössä.

Muut katutyypit

Olemassa oleva lainsäädäntö tuntee myös pihakadun ja kävelykadun, joilla vähäinen autoliikenne on sallittua. Näiden suunnittelu on aina yksilöllistä ja lainsäädäntö asettaa katutyypeille tietyt reunaehdot.

Pysäköinti

Veromieheen tulee 20 000 asukasta ja jopa 60 000 työpaikkaa, mikä tarkoittaa kerrosalaa asunnoille noin 0,9 milj. k-m^2 ja työpaikoille noin 2,1 milj. k-m^2. Riippuen käytettävästä pysäköintinormista tulee alueelle perinteisin ratkaisuin jopa 20 000 – 50 000 pysäköintipaikkaa, joiden hintalappuna olisi 450 – 1 100 milj. euroa.

Optimoimalla pysäköintipaikkojen määrää voidaan kustannuksia alentaa. Tulee varautua joustavin ratkaisuin myös siihen, että pysäköinnin suhteellinen määrä vähenee, vaikka liikenne kasvaa. Ainakin osan pysäköintipaikoista tulee olla muuntojoustavia.

Pysäköintilaitoksen optimikoko on 500 – 700 autopaikkaa, kun vuorottaiskäyttöä tehokkaasti hyödyntävän laitoksen minimikoko on 400 paikkaa. Jos pysäköintilaitoksen keskimääräinen koko olisi 600 paikkaa, tulisi laitoksia olla 27 kappaletta.

Aviapoliksen kaavarungon mukaan pysäköintitalojen tulee olla arkkitehtuuriltaan merkittäviä, jopa alueen identiteettitekijöitä; WAU-rakennuksia. Edellä esitetyn kokoisina pysäköintitalot ovat isoja kokonaisuuksia, joilla on suuri vaikutus kaupunkikuvaan, viihtyisyyteen ja kaupunkielämään.

Pysäköintitaloa ei voida enää ajatella pelkästään autojen säilytyspaikkana, vaan monikäyttöisenä rakennuksena, jossa on paljon muutakin kuin autoja: polkupyöriä, asukas- ja harrastustiloja, liiketiloja, kattopuutarhoja, asuntojakin. Pysäköintitalo on yhtälö, jossa tekijöinä ovat mm. arkkitehtoninen laatu, taloudellisuus, monikäyttöisyys, elinkaariajattelu ja uusiokäyttö.

Koska mm. kävelt ävyys ja pyöräilt ävyys ovat niitä laatutekijöitä, joilla Veromiestä muokataan, tulee myös pyörien pysäköinti ja säilytys järjestää sujuvaksi ja riittäväksi. Pyöräpysäköinnin turvallisuus on myös ratkaistava, sillä ilkivalta on erityisesti työmatkapyöräilyä rajoittava tekijä.

Pysäköinnin tavoitteet Aviapoliksen kaavarungon vision ja suunnittelutavoitteiden pohjalta.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

Liikkumisen tulevaisuus

Aviapoliksen alue toimii jo nyt testausalustana monille uusille liikkumisratkaisuille ja teknologiakokeiluille. Tärkeintä on ymmärtää, että tulevaisuuden liikkumisratkaisuilla on vaikutuksia ja kytköksiä koko yhteiskuntaan, ei ainoastaan liikenteeseen ja logistiikkaan. Jo pelkästään autonomisilla autoilla on valtavasti vaikutuksia yhteiskunnan eri alueilla.

”Aivan kaikki muuttuu autonomisten autojen myötä” Viereinen tulevaisuuden visiointi, Henry Tirri, tietojen käsittelytieteen professori, Kauppalehti 2017

- *Autonomisen autoilun yleistyessä kaupunkeihin tulee lisää parkkitilaa*
- *Parkkisakkotulot romahtavat*
- *Monien sijaintinsa vuoksi arvokkaiden kiinteistöjen arvo laskee, koska paikasta toiseen on helpompi liikkua*
- *Onnettomuuksia tapahtuu jopa 90 prosenttia vähemmän kuin nyt*
- *Nykyisille vakuutusmaksuille ei enää ole perusteita*
- *Elinluovutuksille tulee korvaavia keinoja, koska esimerkiksi Yhdysvalloissa 25 prosenttia elinluovutuksista tulee liikenneonnettomuuksiin joutuneilta*
- *Toisaalta, autoja tulee olemaan enemmän ja niillä ajetaan jopa enemmän kilometrejä kuin nykyään*
- *Myös logistiikka ja tavaroiden, ja esimerkiksi ruuan, kuljetus kasvavat*
- *Mediankulutus autoissa kasvaa, mikä on hyvä uutinen mediataloille*
- *Hotelleja ei tarvita samalla tavalla, koska ajon aikana autossa voi yöpyä*
- *Autonkorjauskulut per auto romahtavat, koska sähkömoottoreissa eiole niin paljon huollettavia kohteita*
- *Renkaiden tapaiset kulutusosat kuluvat entisellään*
- *Autoalan liiketoimintamallit muuttuvat radikaalisti*
- *Autosta rahan saaminen myymällä muuttuu hankalammaksi*
- *Auton valmistaminen ei ole hyvä bisnes tulevaisuudessa, mutta erilaiset autopalvelut kyllä*
- *(Elektroniikan) komponenttivalmistajat voittavat, koska autoista tulee uusi suuri piirikomponentteja tarvitseva alue*
- *Olennaisin huomio on, että autosta tulee merkittävin IoT-”päätelaite”*
- *Yksi ainoa teillä liikkuva auto kerää sensoreillaan ja mittareillaan 4000 gigabittiä dataa vuorokaudessa” – mihin kaikkeen sitä voi käyttää?*
- *Fyysinen digitalisoituu, näin on tapahtunut jo musiikille, kirjoille ja elokuvalle*
- *Juuri nyt bitit syövät liikkuvuutta ja tämä murros tulee olemaan suurempi kuin luulemme*
- *Fyysisen esineen, kuten auton, luonne muuttuu, kun siihen laitetaan sensoreita ja tietokoneita, ja kun sen käytöstä voidaan muuttaa*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

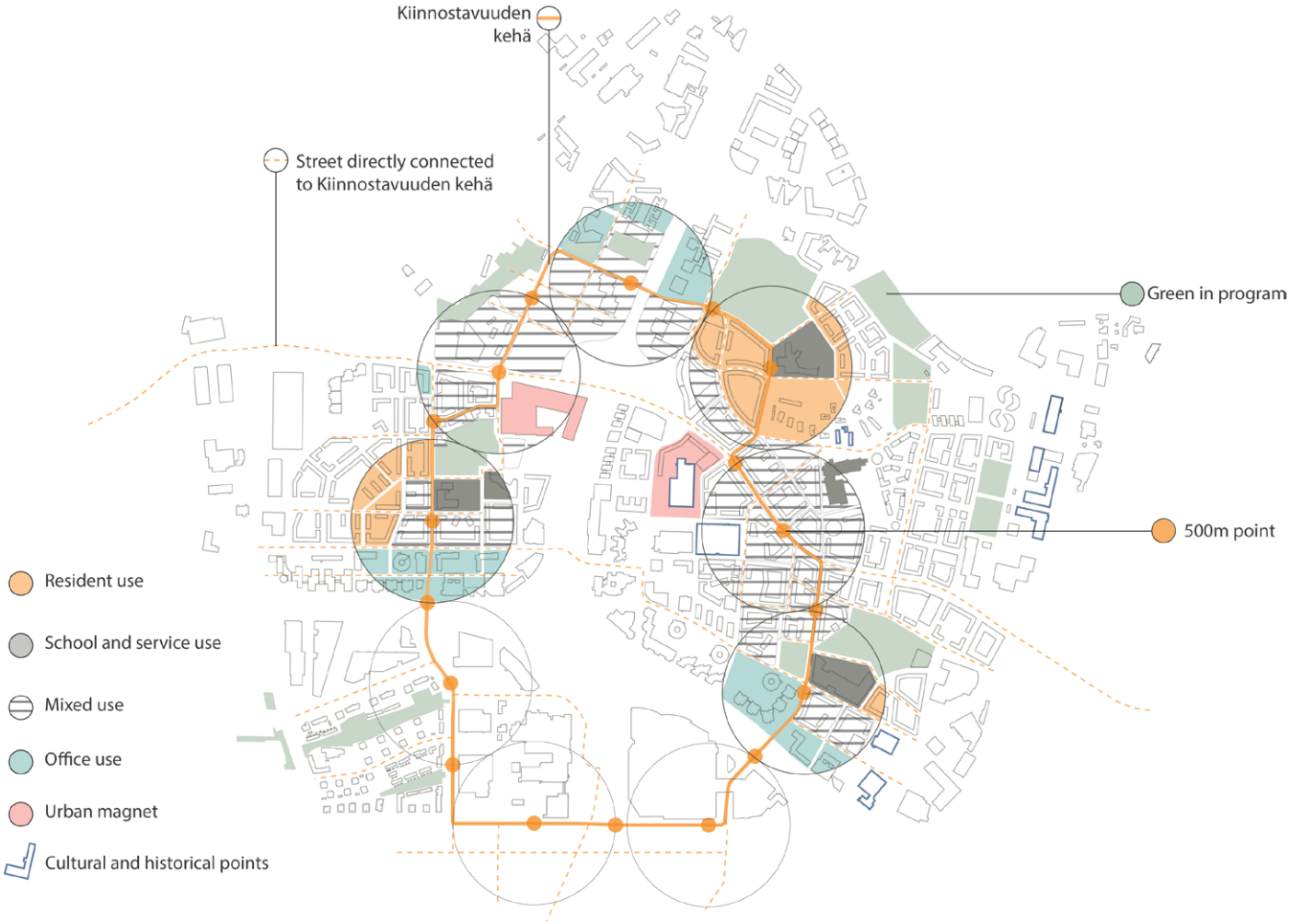
8. KIINNOSTAVUUDEN KEHÄ

Veromiehen alueella on olemassa kaksi kiinnostavaa napaa: Aviapolis-asema ja Jumbo-Flamingo. Niiden etäisyys toisistaan on linnuntietä n. 1,4 km ja katuverkkoa pitkin n. 2 km. Aviapoliksen kaavarungossa nämä navat yhdistettiin ns. kiinnostavuuden kehällä, alati hereillä olevalla kaupunkimaisella reitillä, jonka varrelle sijoittuvat tärkeimmät julkiset palvelut, suurimmat puistot, joukkoliikenteen runkolinjan pysäkit, rakennusten kivijalkoihin sijoittuvat liiketilat sekä ns. laadun paikat.

Kiinnostavuuden kehä liittää toisiinsa kaupunkirakenteen osat, jotka suuret väylät; Kehä III, Lentoasemantie ja Tikkurilantie, erottavat.

Kiinnostavuuden kehä on fyysiseltä ympäristöltään ja toiminnoiltaan monimuotoisuudessaan niin kiinnostava ja viihtyisä, että sitä pitkin mielellään kulkee myös kävellen - ja samalla viettää aikaa ja nauttii Aviapoliksen tunnelmasta.

Tässä on tarkasteltu kiinnostavuuden kehää pääasiassa siltä osin kuin se sijaitsee Veromiehen alueella.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

Kiinnostavuuden kehän suunnitteluperiaatteet:

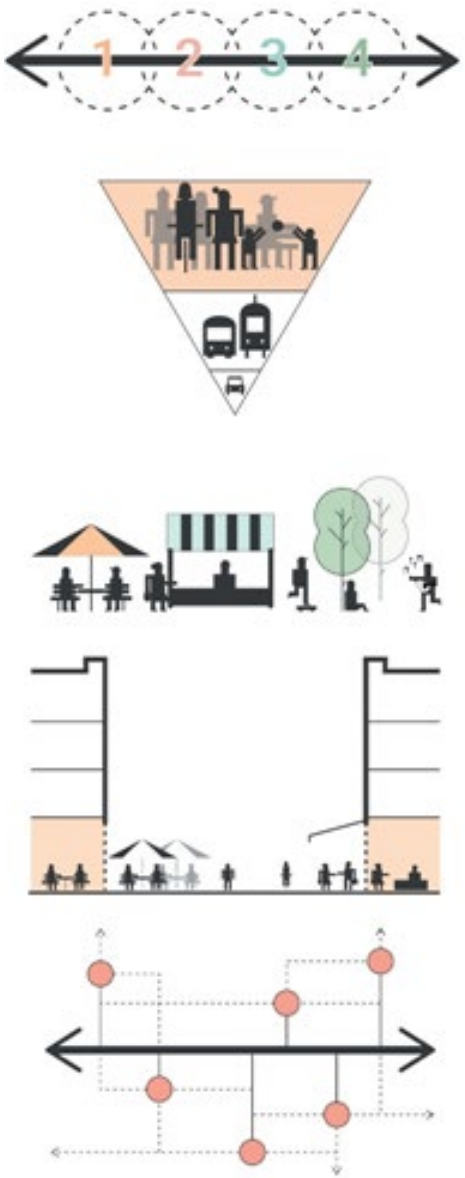
1. Luodaan erilaisten kokemusten sarja. Kun reitille sijoittuu erilaisia paikkoja, joissa on erilaisia tunnelmia ja tapahtumia, on reitti mielenkiintoinen ja kuljettava matka tuntuu lyhyemmältä.

2. Suunnitellaan kaikki jalankulkijan näkökulmasta käsin. Vain jalan tai pyörällä kulkien voi kohdata toisia ihmisiä ja poiketa helposti vaikkapa kivijalkakahvilaan. On terveyttä edistävää, kun ympäristö tukee omin lihasvoimin liikkumista.

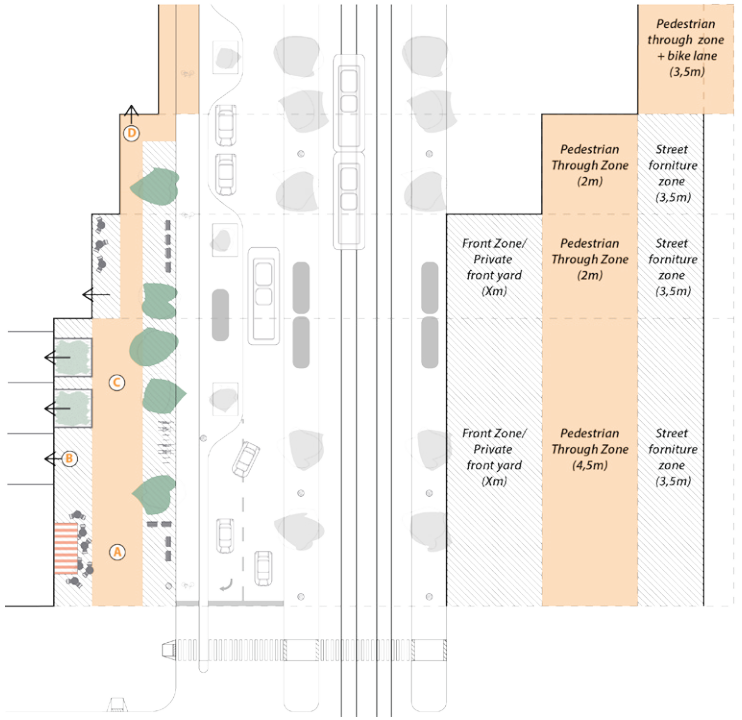
3. Houkutellaan ihmisiä katutilaan viettämään aikaa ja tapaamaan toisiaan. Palvelut ja joukkoliikennepysäkit sijoitetaan toistensa lähelle. Rakennusten kivijalkoihin rakennetaan liike- ja harrastus-tiloja. Varustetaan katutilat viihtyisiksi, sateelta ja paahteelta suojaisin istuskelupaikoin, valaisimin ja istutuksin.

4. Tehdään kadun ja kiinteistön rajapinnoista eloisia. Maantasokerroksen toiminnot liukuvat katutilaan ja katuelämä sekoittuu rakennuksen sisään. Julkisivussa on katoksia, sisään-käyntisyvennyksiä, runsaasti ovia ja ikkunoita. Kaikki on ihmisen mittakaavaista.

5. Nivotaan kadut ja julkiset tilat verkostoksi. Kiinnostavuuden kehä leikkaa alueen sisäisiä verkostoja, joiden risteämäkohdat - etenkin jalankulun risteämät - kiinnostavuuden kehällä ovat tärkeitä solmuja.



Uusi konsepti: FLEX ZONE - kadun joustotila



A. Jalankulkualue. Leveys vaihtelee tarpeen mukaan: ihmisiä kokoavissa paikoissa enemmän tilaa oleskeluun ja hengailuun, hiljaisemmilla jaksoilla vähemmän. Jalankulun ja ajoradan välissä on vyöhyke, jossa on viihtyisyyttä edistäviä asioita: penkkejä, puita, kukkia, pyöräpaikkoja, kioskeja …

B. Sisäänkäynti. Kaikki sisäänkäynnit kadun puolella, jotta yksityinen ja julkinen elämä kohtaavat.

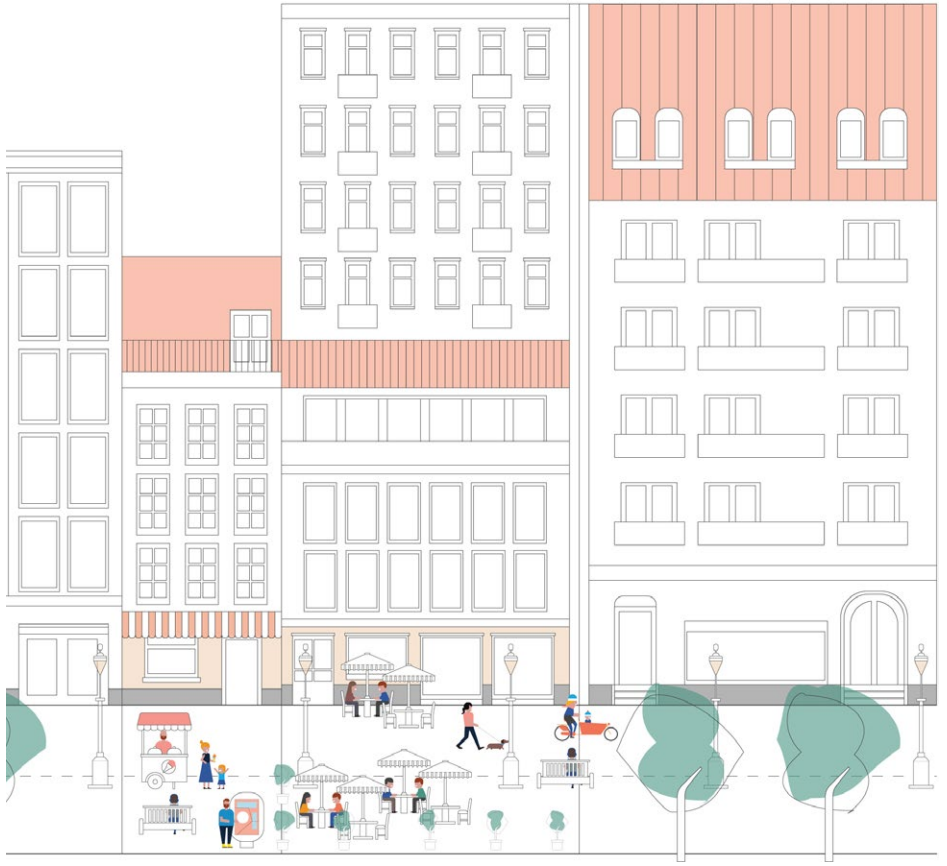
C. Etupihat. Maantasokerrokset ovat mahdollisimman aktiivisia ja liittyvät suoraan julkiseen tilaan: etupihoja, kahviloita, terasseja, parvekkeita. Suojaa liikenteeltä antavat lisäksi katupuut ja taskupuistot etupihan kohdalla.

D. Suojaisat nurkat. Rakennusten suojaisat nurkat luovat katumaisemaan rytmiä ja miellyttäviä oleskelupaikkoja

Kiinnostavuuden kehän erilaiset kaupunkiympäristöt

Monipuoliset toiminnat luovat kiinnostavuuden kehän varrelle hyvin erilaisia paikkoja ja kaupunkiympäristöjä, mikä rytmittää reitistä kiinnostavan. Reitillä siirrytään tunnelmasta toiseen.

KATU	PAIKAN LUONNE	TAVOITELTAVA TUNNELMA	FYYSINEN YMPÄRISTÖ
KEHÄ III:N ALITUS	tiivis, ahdas	viihtyisyyttä, turvallisuutta	valot, värit, materiaalit
TOINENSAVU	urbaani syke	arjen kaupunki, palvelut lähellä	palvelut, liikkeet, koulu, ”kaapeli”, asuntoja, flex zone, valaistus
PLOOTUKATU	rauhallinen	kodikkuus	asuntoja, pienpalveluja, pikkuaukiot, asukastilat
STUDIO-BULEVARDI	urbaani syke	tyylikkyys, edustavuus, säpinä	yleisömagneetti, väenpaljoudet, kahvilat, terassit, [studioalan] liikkeitä
AVIABULEVARDI	urbaani syke	keskustamainen, viihtyisä, yllätyksellinen, monimuotoinen	JL-terminaali, monipuolisuus, ”jotain ennen kuulumatonta”, shared space -katu, tapahtumat
KARHUMÄENPORTTI	rauhallinen	vehreä, viihtyisä	kansiympäristö
”PYTTISKATU”	metsäidylli	”kaupunki metsässä, metsä kaupungissa”	asuntoja, metsäiset aukiot, tiivis katutila
PYHTÄÄNKALLIONTIE	rauhallinen	”kaupunki metsässä, metsä kaupungissa”	asuntoja, metsäiset aukiot, tiivis katutila
TIKKURILANTIE	urbaani syke	keskustamainen, monipuolinen	bulevardi, flex zone, valaistus
RÄLSSITIE	urbaani syke	keskustamainen, monipuolinen liikkuminen; jl, pp, jk, huolto ja saatto (koulu+pk), taksit (hotelli). Ei yksityisautoja?	Koulu, pk, toimintapuisto, palvelut, liikkeet, asumista, hotelli, flex zone, asukastilat, kahvilat, taskupuistot, valaistus
KEHÄ III:N ALITUS	tiivis, ahdas	yhdistää kaupallisia alueita	valot, värit, materiaalit



9. YHTEENVETO

Veromiehen tulevaisuus

Veromies tulee olemaan 20 000 asukkaan ja 60 000 työntekijän elinympäristö. Nyt suunnittelemme Vantaan uutta keskusta, ja rakennamme kaupunkia tulevalle sadalle vuodelle, seuraaville sukupolville. Sillä on loistavat edellytykset menestyä, jos näin halutaan. Veromies on mahdollisuuksien kaupunki.

Tulevaisuuden kaupungissamme on elämisen laatua. Kansainvälisen lentokentän vieressä tämän on oltava aistittavissa. Liikkumisen ja liikenteen tilat ovat meidän kaikkien yhteistä tilaa: ne tulee toteuttaa laadukkaasti jokaisen liikkujan näkökulmasta. Veromiehen verkot varmistavat kaupunginosaan inhimillisen ja terveellisen ympäristön asua ja liikkua. Tulevaisuuden kaupunki on verkottunut kaupunki.

Veromiehen verkot -työn toteutuksella

1. Veromiehen alueelle luodaan viihtyisä, monipuolinen, turvallinen ja toimiva liikkumisen ja palveluiden verkko,
2. Veromies saa vihreän ilmeen ja kattavan jalankulkuverkon,
3. rakennamme tulevaisuudessa lähes kaikki alueen kadut uudestaan,
4. yhdistämme Lentoasemantien molemmat puolet ylikulkukansilla,
5. palveluverkko rakentuu alueelle asuntorakentamisen myötä ja tukee tasapainoista aluerakennetta,
6. vahvistamme julkisen liikenteen tulevaisuuden, jossa koko alue tukeutuu raitiotiehen,
7. kehitämme uusia pysäköintinormeja ja tuemme yhtiöitettävän laitospysäköinnin toteuttamista.

Tämä edellyttää kaupungilta määrätietoista toimintaa ja halukkuutta investoida Veromiehen verkostoihin. Veromiehen alueen katutilat mitoitetaan uusin periaattein.

10. JATKOT

Työ jatkuu

1. Veromiehen alueelle laaditaan liikennesuunnitelma, joka testaa täs_sä työssä laaditun verkon toimivuuden.
2. Tikkurila-Lentoasema -raitiotieverkon yleissuunnitelma laaditaan.
3. Tarkempi raitiotiesuunnitelma, pilotointi toteutetaan Toisen savun ja Rälssitien osalta.
4. Veromiehen alueelle laaditaan alueellinen pysäköintisuunnitelma.
5. Vantaan uusi katutilaohje valmistuu ja sitä täydennetään mm. uusien raitiotieratkaisujen mukaan.
6. Veromiehen alueelle laaditaan valaistussuunnitelma.
7. Veromieheen laaditaan nimistösuunnitelma.
8. Veromiehen alueella laaditaan ja otetaan käyttöön taiteen suunnitelmat.
9. Veromiehen maa-ja purkumassojen massatasapaino ja kierrättämisen mahdollisuudet selvitetään.
10. Laatukriteerit alueen julkisille tiloille

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 16 §

17 § **Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52. Veromies / AUB-alue / TLA**

VD/1241/10.02.04.01/2018
TLA/APE/ALU/MKU/ET

Veromiehen kaupunginosaan valmistellaan asemakaavamuutosluonnos, työnimeltään AUB -kilpailualue. Kaavatyö jaetaan myöhemmin useammaksi eri kaavamuutosalueeksi.

Maa-alue (15,6, ha) on suurelta osin Vantaan kaupungin omistamaa (n. 8 ha). Yksityisen omistuksessa siitä on n. 7 ha. Alueella ovat voimassa 520300 Veromies 2B, 001403 Veromies/52303, 002204 Veromies / 52121, 000642 Veromies / 52304 asemakaavat. Osa alueesta on rakennuskiellossa MRL 53 §:n 2 momentin mukaan asemakaavan muuttamista varten 2.10.2019 saakka.

Aviapolis Urban Blocks -kilpailu
AUB -arkkitehtuurikilpailu käytiin vuoden 2017 aikana. Kilpailun järjestäjät olivat Vantaan kaupunki sekä yksityiset maanomistajat, YIT Rakennus Oy, Kiinteistö Oy Rälssitie 16, Kiinteistö Oy Vantaan Paavontalo, L-House Oy sekä DBC Systems Oy. Kilpailu toteutettiin yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa.

Kaupunki, yhdessä alueen muiden maanomistajien kanssa, haki kansainvälisellä ideakilpailulla uusia innovatiivisia ratkaisuja, jotka luovat omaleimaisen imagon ja identiteetin alueelle sekä luovat kestävät ja toteutuskelpoiset puitteet alueen toiminnoille.

AUB -ideakilpailu käytiin 16.1.-28.4.2017 välisenä aikana ja kilpailuseminaari pidettiin 26.2.2017. Kilpailuun saatiin 49 ehdotusta. Yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida ehdotuksia 24.5.-9.6. välisenä aikana. Voittajat julkistettiin 1.9.2017. Palkintolautakunta päätti yksimielisesti yhden voittajan sijaan jakaa 2. palkinnon kolmen ehdotuksen kesken (á 40 000 euroa). Lisäksi yksi ehdotus lunastettiin 10 000 eurolla ja neljä ehdotusta huomioitiin kunniamaininnoin.

Kilpailun tavoitteet:

Alueelle oma imago, identiteetti ja kaupunkikuva
Kilpailulla haettiin alueen identiteettiä, kaupunkikuvaa ja -rakennetta.
Tavoitteena ehdotuksia, joissa työ, kohtuuhintainen asuminen, oppiminen, ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla sekä tapoja yksityisten ja julkisten toimintojen sekoittumiseen alueella. Maanomistuksen rajat eivät sitoneet suunnittelua. Suunnitelman tulee olla toteutettavissa tarpeen mukaan vaiheittain.
Tavoitteena oli kestävä kaupunkirakenne, joka tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistamista.
Kilpailulla tavoiteltiin myös omaleimaisuutta, joka toteutuu elämyksellisinä ulkotiloina ja puistoalueena, jossa luonnon monimuotoisuus ja toiminnallisuus kohtaava.
Kilpailijoiden tuli luoda mahdollisuuksia alueellisen kestävyyden Smart & Clean -ratkaisuille. Alueella tuli suosia yhteiskäyttöisiä ja jaettuja ratkaisuja. Alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa, erityisesti aurinkoenergiaa.

Alueen toiminnot ja niiden laajuus
Kilpailualueelle tuli sijoittaa asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja kytkeytyen virkistysalueisiin ja joukkoliikenteen pääreitteihin. Tavoitteena oli sekoittaa työ, asuminen, oppiminen,

kasvatus ja virkistys monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa toimintoja yhdistellään uudella tavalla. Tilat saivat olla yhteis- ja päällekkäiskäyttöisiä.
Alueelle tuli sijoittaa asuntoja noin 3 000 asukkaalle ja lisäksi työpaikkarakentamista vähintään 20 % alueen rakentamisen kokonaislaajuudesta. Lisäksi alueelle tuli sijoittaa monitoimirakennus Atomi, johon sijoittuu päiväkoti, koulu sekä mahdollisesti muita palveluita. Suunnitteluohjeissa annetut laajuustavoitteet eivät olleet sitovia vaan niistä sai poiketa.

Toteutettavuus
Tavoitteena oli, että ideakilpailun ratkaisut toimivat hyvänä lähtökohtana alueen kaavoitukselle ja että kilpailun ratkettua alueen asemakaavoitus käynnistyy. Suunnittelulta toivottiin ratkaisuja, jotka mahdollistavat vaiheittaisen toteutuksen pitkällä aikavälillä siten, ettei jatkuva rakentaminen merkittävästi aiheuta häiriötä. Vaiheittain rakennettavien korttelialueiden liittämiseen viherrakentamista tukeviin hulevesijärjestelmiin tuli myös kiinnittää erityistä huomiota.

Atomi - uusi monitoimirakennus
Kilpailualueelle sijoittuu monitoimirakennus Atomi, joka tarjoaa tilat varhaiskasvatukselle perusopetukselle sekä nuorisotoiminnalle ja pienkirjastotiloille. Atomi tulee olemaan kudelma monipuolisia oppimisympäristöjä, jotka sopivat erilaisiin, kokemuksellisiin ja yhteistoiminnallisiin oppimis- ja työskentelytapoihin. Tilojen ohella pihat toimivat monikäyttöisinä oppimisympäristöinä. Atomi tarjoaa tiloja myös asukkaiden, seurojen, järjestöjen sekä yrittäjien käyttöön. Vastaavasti koulu-, nuoriso- tai pienkirjastotoiminta voi soluttautua työpaikkarakennuksiin tai asuinkerrostalojen asukastiloihin. Pihat, pelikentät ja lähiliikuntapaikat ovat päivisin lasten ja nuorten, iltaisin alueen asukkaiden käytössä.

Laadukkaat Rälssipuisto ja Manttaalipuisto
Puistoalueille on laadittu hulevesien viivytysaltaista suunnitelmat, joita ei ole toteutettu. Alueelle tullaan varaamaan aiempien puistosuunnitelmien mukainen pinta-ala ja tilavuus hulevesialtaille. Kaavarungossa esitetyistä viheryhteyksistä tehdään leveydeltään ja maisemaltaan vaihtelevia ja vehreitä. Kaavarungossa esitetyistä laadun paikoista ja kiinnostavuuden kehästä tulee tehdä erityisiä. Kulku Kehä III:n ali on olennainen yhteys laajemmille virkistysalueille, ja reitin sinne pitää olla miellyttävä ja johdatteleva.

Palkitut työt
Saapuneet kilpailuehdotukset osoittavat kilpailun herättäneen laajaa kotimaista ja kansainvälistä kiinnostusta sen vaikeudesta huolimatta. Useissa ehdotuksissa innoitusta on haettu kansainvälisestä lentoasemarakentamisesta, formaaleista tai strukturalistisista erikoisuuksista tai tyydytty suunnittelemaan muusta kaupunkirakenteesta irrallista normaalia asuntoaluetta. Vaikeinta on ollut luoda toteuttamiskelpoinen malli uusien liiketoimintamuotojen, asumisen ja palveluiden sekoittumiselle. Parhaat ehdotukset pohjautuvat huolelliseen kaavarungon ja kilpailuohjelman sekä kilpailualueen ja sen ympäristön analysointiin ja osoittavat sen perusteella omintakeisia ja monipuolisia ratkaisuja alueen kehittämiseksi.

Palkintolautakunta päätti jakaa 1.-3. palkinnon sijaan kolme 2. palkintoa.

2. palkinto 40 000€ ehdotukselle nimimerkki "Where the World Meets Finland (WTWMF)" Mandaworks, Tukholma, Ruotsi ja MASS lab, Portugal
2. palkinto 40 000€ ehdotukselle nimimerkki "Inside Out"
Ibidem Design and Research Group, Milano, Italia
2. palkinto 40 000€ ehdotukselle nimimerkki "Lentäjän poika"
Kangas & Vuorinen Arkkitehdit Oy, Helsinki

Lisäksi yksi ehdotus lunastettiin 10 000 €:lla ja annettiin neljä kunniamainintaa.

Jatkotyön pohjaksi Mandaworksin ehdotus
Kilpailun järjestäjien / alueen maanomistajien esityksestä alueen suunnittelua on jatkettu voittaneen ehdotuksen WTWMF pohjalta. Työn laatineet arkkitehtitoimistot Mandaworks ja MASSlab on palkattu jatkamaan alueen suunnittelua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi AUB -arkkitehtuurikilpailun tulokset ja todetaan kaavatyön suunnittelutilanne.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:
- AUB arvostelupöytäkirja/palkitut työt/28.8.2017
- Aviapolis WTWMF -tiivistelmä

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnitteluyksikkö

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, puh. 040 7507325
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Aviapolis

Aviapolis Urban Blocks

Avoin kansainvälinen ideakilpailu
Open International Ideas Competition
16.1.-28.4.2017

Arvostelupöytäkirja | Jury Report
28.8.2017

Aviapolis Urban Blocks
Arvostelupöytäkirja - Jury report 28.8.2017

Käännös / Translation Gekko Design
Taitto / Layout Design Pirita Meskanen, ISS Proko Oy

Sisällysluettelo

1 KILPAILUKUTSU 3
1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus 3
1.2 Osallistumisoikeus 3
1.3 Palkinnot ja lunastukset 5
1.4 Palkintolautakunta 5
1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen 5
1.6 Kilpailun vaiheet 5
1.7 Kilpailuehdotusten saapuminen 7
1.8 Kilpailuehdotusten näytteillepano 8
1.9 Palkintolautakunnan kokoukset 8

2 KILPAILUN TAUSTA 9

3 KILPAILUN TAVOITTEET 13
3.1 Yleistä 13
3.2 Alueelle sijoittuvat toiminnot ja niiden laajuus 13
3.3 Toteutettavuus 13

4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET 15

5 YLEISARVOSTELU 16
5.1 Yleistä 16
5.2 Kilpailuohjelman noudattaminen 17
5.3 Alueen imago, identiteetti ja kaupunkikuva 17
5.4 Arkkitehtoninen kokonaisote ja kaupunkirakenneratkaisut 19
5.5 Kortteleiden ja rakennustyyppien synergiset ja yhteisöllisyyttä rakentavat ratkaisut 19
5.6 Liikenteen, pysäköinnin, ulkotilojen ja hulevesien hallinnan ratkaisut 21
5.7 Alueellisen kestävyyden tavoitteita sekä Smart & Clean tavoitteita tukevat ratkaisut 21
5.8 Ehdotusten jako luokkiin 21

6 EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI 23
6.1 Yläluokka 25
6.2 Keskiluokka 69
6.3 Alaluokka 78

7 KILPAILUN TULOS 87
7.1 Kilpailun tulos 87
7.2 Palkintolautakunnan suositukset 87
7.3 Palkintolautakunnan allekirjoitukset 89
7.4 Nimikuorten avaus 90

Table of contents

1 COMPETITION INVITATION 3
1.1 Organiser, character and objective of the competition 3
1.2 Eligibility to participate 3
1.3 Prizes and purchases 6
1.4 Competition jury 6
1.5 Competition rules and approval of the competition brief 6
1.6 Competition stages 6
1.7 Submitted competition proposals 7
1.8 Public display of the competition proposals 8
1.9 Competition jury meetings 8

2 COMPETITION BACKGROUND 10

3 COMPETITION OBJECTIVES 14
3.1 General 14
3.2 Functions located in the area and their size 14
3.3 Viability 14

4 ASSESSMENT CRITERIA FOR THE PROPOSALS 15

5 GENERAL ASSESSMENT 16
5.1 General 16
5.2 Compliance with the competition brief 18
5.3 The area's image, identity and cityscape 18
5.4 The architectural approach and urban design solutions 20
5.5 Design solutions for blocks and building types that generate synergies and communality 20
5.6 Design solutions for traffic, parking, exterior spaces and storm-water management 22
5.7 Design solutions supporting regional sustainability and Smart & Clean objectives 22
5.8 Division of the proposals into categories 22

6 ASSESSMENT OF INDIVIDUAL PROPOSALS 23
6.1 Upper category 26
6.2 Middle category 69
6.3 Lower category 78

7 THE RESULTS OF THE COMPETITION 88
7.1 Competition result 88
7.2 Jury recommendations 88
7.3 Competition jury signatures 89
7.4 Opening the sealed envelopes containing the names of the competitors 90

1 KILPAILUKUTSU

COMPETITION INVITATION

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Vantaan kaupunki järjesti yhdessä yksityisten maanomistajien kanssa avoimen kansainvälisen ideakilpailun Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen alueelle sijoittuvien korttelialueiden suunnittelusta. Kilpailualueelle tuli sijoittaa asumista, työpaikkoja, viheralueita sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa alueen maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi ideatasoinen suunnitelma, joka tukee Aviapoliksen visiota ja omaleimaista kaupunkikuvaa.

Kilpailun järjestäjät ovat Vantaan kaupunki sekä yksityiset maanomistajat: YIT Rakennus Oy, Kiinteistö Oy Rälssitie 16, Kiinteistö Oy Vantaan Paavontalo, L-House Oy sekä DBC Systems Oy. Kilpailu toteutettiin yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa.

1.2 Osallistumisoikeus

Kilpailu oli yleinen kansainvälinen ideakilpailu ja avoin kaikille.

1.1 Organiser, character and objective of the competition

The City of Vantaa organised, together with private landowners, an open international ideas competition for the design of urban blocks in the Aviapolis area in the city district of Veromies. Housing, workplaces, green areas as well as public and private services were to be located in the competition area.

The objective of the architecture competition was to generate an ideas-level plan that will form the basis for the land use and detailed planning of the area that will support the Aviapolis vision and create a unique urban identity for the area.

The organisers of the competition are the City of Vantaa together with the following private landowners: YIT Rakennus Oy, Kiinteistö Oy Rälssitie 16, Kiinteistö Oy Vantaan Paavontalo, L-House Oy and DBC Systems Oy. The competition was arranged in cooperation with the Finnish Association of Architects (SAFA).

1.2 Eligibility to participate

The competition was an open ideas competition open to everyone.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

Viistoilmakuva suunnittelualueesta etelästä.

Oblique aerial photo of the competition area from south.

1.3 Palkinnot ja lunastukset

Kilpailun palkintona on yhteensä 130 000 euroa seuraavasti:

2. palkinto	40 000 euroa
2. palkinto	40 000 euroa
2. palkinto	40 000 euroa

Yksi lunastus 10 000 euroa.

Lisäksi palkintolautakunta jakoi kunniamainintoja.

Palkintolautakunta päätti yksimielisesti jakaa toisen palkinnon kolmen ehdotuksen kesken, jotka täyttävät kilpailun tavoitteet ansioituen eri tavoin.

Palkintosummille on myönnetty verovapaus.

Suomen Arkkitehtiliitto perii kilpailusääntöjensä mukaisesti 7 % palkinnoista ja lunastuksista. Palkinnot maksetaan Suomen Arkkitehtiliiton kautta.

1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat:

Vantaan kaupungin nimeäminä:

- Hannu Penttilä, apulaiskaupunginjohtaja, Vantaan kaupunki, palkintolautakunnan puheenjohtaja
- Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja, Vantaan kaupunki
- Arja Lukin, projektijohtaja, Vantaan kaupunki

YIT Rakennus Oy:n nimeäminä:

- Harri Isoviita, liiketoimintayksikön johtaja, YIT Rakennus Oy
- Esa Turkka, yksikön johtaja, YIT Rakennus Oy

Valion Eläkekassan nimeämänä:

- Ritva Rantanen, kiinteistöpäällikkö, Valion Eläkekassa

Kiinteistö Oy Vantaan Paavontalon, L-House Oy:n sekä DBC Systems Oy:n nimeämänä:

- Johan Pfeifer, arkkitehti, Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer Oy

Suomen Arkkitehtiliiton kilpailutoimikunnan nimeäminä:

- Karolina Keyzer, arkkitehti
- Tuomo Hahl, arkkitehti SAFA

Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisia ammattijäseniä palkintolautakunnassa ovat Laine, Lukin, Pfeifer, Keyzer ja Hahl.

Palkintolautakunnan asiantuntijoina toimivat:

- Anitta Pentinmikko, Vantaan kaupunki, asemakaavoitus
- Merja Häsänen, Vantaan kaupunki, asemakaavoitus
- Anna-Mari Kangas, Vantaan kaupunki, kestävä kehitys
- Laura Muukka, Vantaan kaupunki, maisemasuunnittelu
- Jarmo Pajunen, Vantaan kaupunki, liikenne
- Eija Kivineva, Vantaan kaupunki, toimitilat
- Tomi Henriksson, Vantaan kaupunki, asuminen
- Eero Väätäinen, Vantaan kaupunki, perusopetus
- Salla Hytönen, Vantaan kaupunki, perusopetus
- Liisa Karlstedt, Vantaan kaupunki, varhaiskasvatus
- Jouko Kemppinen, YIT, asuntojen suunnittelun ohjaus
- Juha Kostiainen, YIT, kestävä kaupunkikehitys

Palkintolautakunnan sihteerinä oli arkkitehti Mervi Savolainen, ISS Proko Oy.

1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatettiin kilpailuohjelmaa sekä Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kilpailusääntöjä.

1.6 Kilpailun vaiheet

Kilpailu alkoi 16.1.2017 ja päättyi 28.4.2017, jolloin kilpailuehdotukset oli jätettävä. Kilpailuseminaari järjestettiin 26.1.2017. Seminaarissa esiteltiin kilpailuohjelma ja Aviapoliksen alue. Seminaarin päätteeksi järjestettiin kiertokäynti kilpailualueella. Seminaaritilaisuutta oli mahdollista seurata myös internetin välityksellä. Kilpailuseminaarin esitysmateriaali julkaistiin kilpailun internet-sivulla

Kilpailijoilla oli oikeus esittää kilpailuohjelman mukaisesti kilpailutehtävää koskevia kysymyksiä. Kysymyksiä esitettiin määräaikaan mennessä yhteensä 17 kappaletta. Palkintolautakunta antoi kilpailijoille lisäohjeita kysymyksiin vastaamisen yhteydessä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

1.3 Prizes and purchases

A total of 130 000 Euros in prize money is awarded as follows:

2nd prize 40 000 Euros

2nd prize 40 000 Euros

2nd prize 40 000 Euros

One purchase is awarded, receiving 10 000 Euros.

Additionally, the competition jury awards honorary mentions.

The jury decided unanimously to award the second prize between three proposals which meet the objectives of the competition and have different points of merit.

In accordance with its competition rules, SAFA will receive 7% of the prize money and purchases. The prize money is paid via SAFA.

1.4 Competition jury

The competition jury comprised the following persons:

Appointed by the City of Vantaa:

- Hannu Penttilä, deputy mayor, City of Vantaa, chairman of the jury
- Tarja Laine, director of urban planning, City of Vantaa
- Arja Lukin, project director, City of Vantaa

Appointed by YIT Rakennus Oy:

- Harri Isoviita, head of business division, YIT Rakennus Oy
- Esa Turkka, director of business division, YIT Rakennus Oy

Appointed by Valion Eläkekassa:

- Ritva Rantanen, Head of real estate, Valion Eläkekassa

Appointed by Kiinteistö Oy Vantaan Paavontalo, L-House Oy and DBC Systems Oy:

- Johan Pfeifer, architect, Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer Oy

Appointed by the Finnish Association of Architects:

- Karolina Keyzer, architect
- Tuomo Hahl, architect SAFA

In accordance with the SAFA competition rules, the professional members of the jury were Laine, Lukin, Pfeifer, Keyzer and Hahl.

The jury consultants were:

- Anitta Pentinmikko, City of Vantaa, town planning
- Merja Häsänen, City of Vantaa, town planning
- Anna-Mari Kangas, City of Vantaa, sustainable development
- Laura Muukka, City of Vantaa, landscape architecture
- Jarmo Pajunen, City of Vantaa, traffic
- Eija Kivineva, City of Vantaa, premises
- Tomi Henriksson, City of Vantaa, housing
- Eero Väätäinen, City of Vantaa, primary education
- Salla Hytönen, City of Vantaa, primary education
- Liisa Karlstedt, City of Vantaa, early childhood education
- Jouko Kemppinen, YIT, housing design
- Juha Kostiainen, YIT, sustainable urban development

The competition jury secretary was architect Mervi Savolainen, ISS Proko Oy.

1.5 Competition rules and approval of the competition brief

The competition was run in accordance with the competition brief and Finnish Association of Architects' (SAFA) competition rules.

1.6 Competition stages

The competition began on 16.1.2017 and the deadline for submissions was 28.4.2017. A competition seminar was held on 26.1.2017. During the seminar the competition brief and Aviapolis area were presented. At the end of the seminar a tour of the competition area was arranged. It was also possible to follow the seminar via the internet. The seminar presentation material was made available on the competition webpage.

In accordance with the competition brief, competitors had the right to ask questions related to the competition task. Before the deadline, 17 questions were submitted. In answering the questions, the competition jury provided the competitors with further guidelines.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

1.7 Kilpailuehdotusten saapuminen

Kilpailun päättymisaikaan mennessä toimitettiin 50 kilpailuehdotusta:

1. CARAVELLE
2. Now boarding_2031
3. INSIDEOUT
4. MH1792
5. Urban Archipelago
6. 1 2 block
7. Taivas
8. Block Party!
9. SY0324
10. HYPERBOLA
11. VÄRIÄ
12. FGC040813
13. WTWMF
14. Kaaret
15. RT-1503
16. RGB17K
17. Connecting Circles as Urban Corridor
18. STREAM 01.18.05
19. GB
20. Daedalus
21. The Starry Forest
22. URAMDEL208
23. Vibrant Airport City
24. I love (A)viapolis
25. 186432
26. BABUDOU
27. CITY-ZEN LANE
28. 17042017
29. LA1310
30. SCATMAN
31. HELIOPOLIS
32. LENTÄJÄN POIKA
33. RÄLSSI
34. A MILLION OTHER THINGS
35. Urban tribes
36. KT2017RF
37. flowers
38. HEI
39. HUBEJA & HATTAROITA
40. TGR2017
41. 2014
42. A CONNECTED CITY
43. AITAT
44. 01001001AB
45. 22081985
46. 30198507
47. A39080
48. OZ1331ZY
49. OVALIS
50. VIHREÄ

Palkintolautakunta hyväksyi arvosteltavaksi kaikki ehdotukset lukuun ottamatta ehdotusta 17 ”Connecting Circles as Urban Corridor”, jota ei ollut toimitettu nimettömänä. Ehdotus suljettiin arvostelun ulkopuolelle Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen kohdan 9 nojalla.

1.7 Submitted competition proposals

At the deadline for the submissions, a total of 50 proposals had been received:

The competition jury accepted for assessment all proposals with the exception of proposal no. 17, ”Connecting Circles as Urban Corridor”, which had not been submitted anonymously. The proposal was excluded from the jury assessment under Section 9 of the SAFA competition rules.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

1.8 Kilpailuehdotusten näytteillepano

Kilpailuehdotukset olivat yleisön nähtävillä ja kommentoitavissa kilpailun arvostelun aikana kilpailun internet-sivulla:

http://www.vantaa.fi/aviapolis_urban_blocks

1.9 Palkintolautakunnan kokoukset

Palkintolautakunta kokoontui 3 kertaa: 12.5.2017, 14.6.2017 ja 11.8.2017.

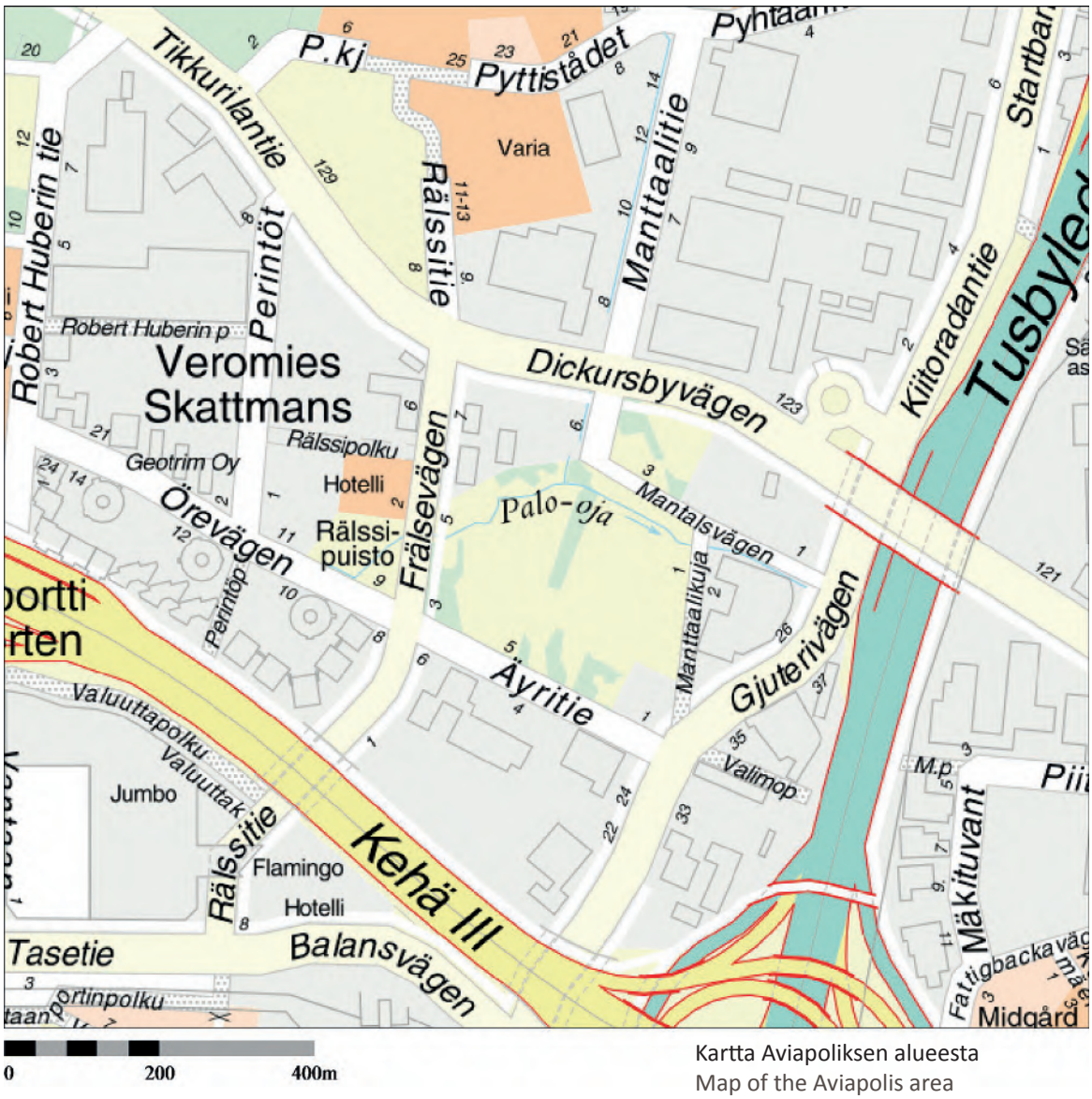
1.8 Public display of the competition proposals

The competition proposals were on display on the competition webpage and open to public comment during the competition assessment period:

http://www.vantaa.fi/aviapolis_urban_blocks

1.9 Competition jury meetings

The competition jury convened 3 times: 12.5.2017, 14.6.2017 and 11.8.2017.



Kartta Aviapoliksen alueesta
Map of the Aviapolis area

2 KILPAILUN TAUSTA

Aviapolis on kehittyvä lentokenttäkaupunki, joka sijaitsee Helsinki-Vantaa -lentoaseman välittömässä läheisyydessä. Alueesta rakennetaan eloisa kaupunki, jossa työt, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat urbaanilla tavalla. Laajennuksen ansiosta lentoasema voi palvella 20 miljoonaa vuotuista matkustajaa vuonna 2020. Lentoaseman noin miljardin euron suuruisen kehitysohjelman tavoitteena on vahvistaa Helsinki-Vantaan asemaa sekä kansainvälisessä lentoasemien kilpailussa että Euroopan ja Aasian välisen lentoliikenteen solmukohtana. Aviapoliksen sijainti Kehäradan ja Kehä III:n varrella tekee siitä saavutettavuudeltaan Suomen parhaimman. Aviapoliksen läpi kulkeva Kehä III on osa Pietarista Belfastiin ulottuvaa E18-reittiä ja näin Suomen tärkein kansainvälinen tieliikenneyhteys.

Alueella toimii yli 1 000 yritystä ja työskentelee 35 000 henkilöä. Toiminta ja työpaikat ovat liittyneet pääasiassa lentotoimintaa tukeviin aloihin, varastointiin, liikenteeseen sekä teollisuuteen. Aviapoliksen kehitys liittyy globaalisti tunnistettuun ilmiöön, jossa lentokenttä toimii alueensa taloudellisena moottorina ja luo liiketoimintapotentiaalia yrityksille. Tulevaisuudessa alueelle syntyy klustereita, joissa eri alojen toimijat haluavat sijoittua lähelle toisiaan voidakseen esimerkiksi hyödyntää jaettuja tiloja, työvälineitä, energianlähteitä tai vaikkapa kierrättää prosessien sivutuotteita.

Aviapoliksen kaavarungossa esitetään uudet kehittämisperiaatteet lentoaseman eteläpuoliselle Veromiehen alueelle. Nykyinen suurimittakaavainen korttelirakenne muuttuu pienipiirteisemmäksi käveltäväksi korttelikaupungiksi. Tehokkuuden ja tiheän katuverkoston vastapariksi rakentuu kaupunkimainen viherrakenne, joka koostuu pienistä korttelipuistoista, vihreistä sisäpihoista, katupuista sekä muutamasta laajasta puistoalueesta. Alueen keskeiset toiminnot sidotaan niin kutsutun kiinnostavuuden kehän yhteyteen, jolloin ne sijaitsevat keskeisesti ja ovat helposti saavutettavissa.

Aviapoliksen sijainti kartalla

Aviapolis location on map

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

2 COMPETITION BACKGROUND

Aviapolis is an evolving airport city located in the immediate vicinity of Helsinki-Vantaa airport. The area will be built as a vibrant city, where work, living, services and recreation are combined in an urban way. Due to its expansion, the airport will be able to serve 20 million passengers by the year 2020. The objective behind Helsinki-Vantaa airport's approximately one billion Euro development programme is to strengthen its position in the competition between international airports and as an important hub for air traffic between Europe and Asia. Aviapolis's location along the Ring Rail Line and Ring Road III makes its accessibility one of the best in Finland. Ring Road III, which traverses Aviapolis, is part of the E18 road route from St Petersburg to Belfast and thus Finland's most significant international road connection.

Over 1000 enterprises currently operate in the area, and with a workforce of 35 000. The operations and workplaces are connected mainly to sectors that support air traffic operations, warehouses, traffic and industry. The development of Aviapolis is linked to a globally identifiable phenomenon, whereby an airport functions as an economic motor for its location, creating commercial potential for enterprises. In the future, clusters will emerge in the area where operators in different fields want to be located close to each other in order to utilise, for example, shared spaces, equipment or energy sources, or even recycle by-products of various processes.

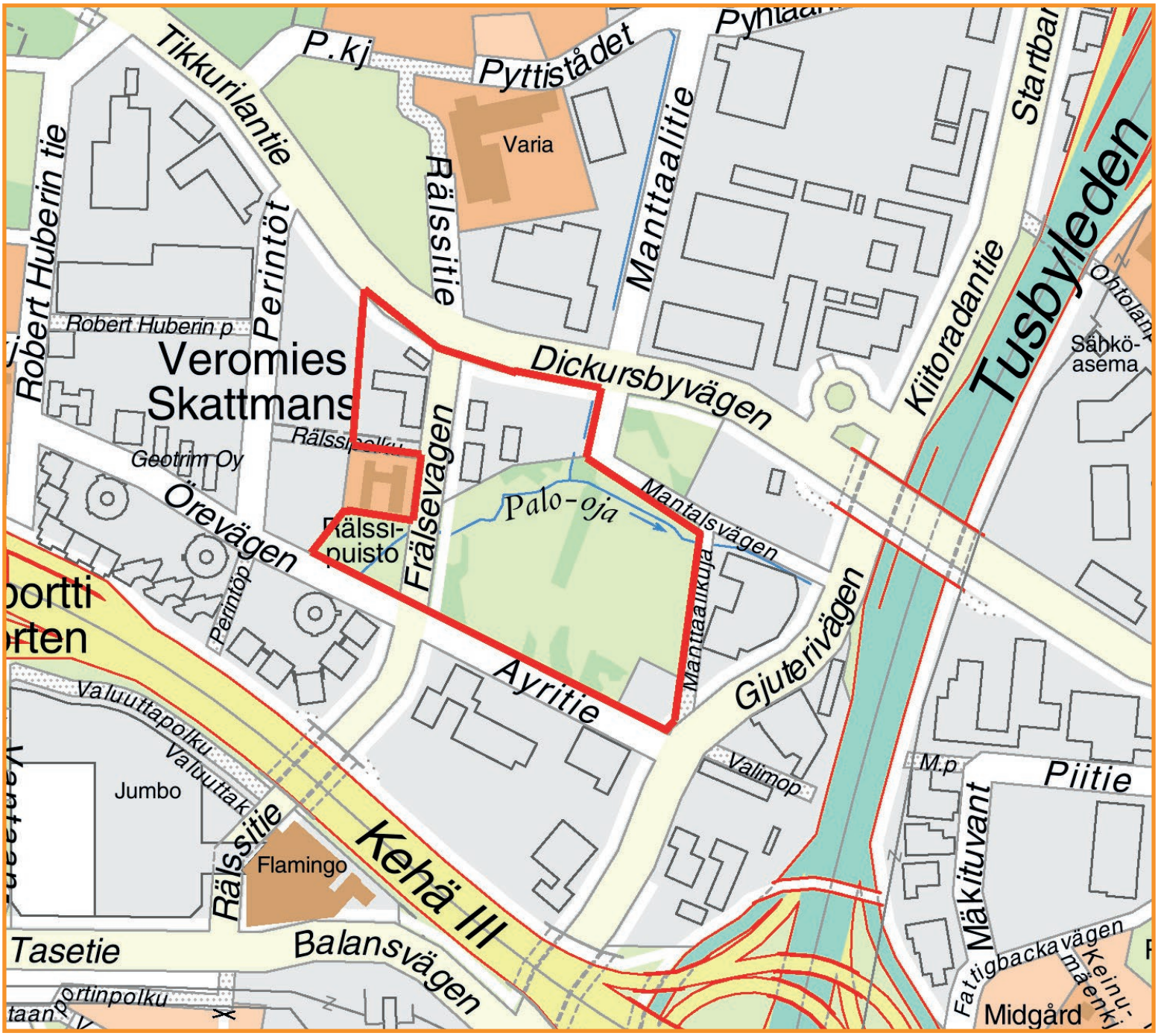
The so-called frame plan for Aviapolis presents new development principles for the Veromies area south of the airport. The present large-scale urban block structure will transform into a smaller-scale, pedestrian-oriented city of urban blocks. As a counterpart to the high density and compact street networks, an urban green structure will be created, consisting of small neighbourhood parks, green courtyards, tree-lined streets as well as a few extensive park areas. The area's key functions will be linked to the so-called "circle of interest" and will thus be located centrally and within easy access.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

Aviapoliksen alue ja Aviapolis Urban Blocks -alueen sijainti kartalla

Aviapolis area and Aviapolis Urban Blocks location

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §



Kilpailualueen rajaus (punainen viiva)

The boundaries of the competition area (red line)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

3 KILPAILUN TAVOITTEET

3.1 Yleistä

Kilpailulla haettiin alueen identiteettiä, kaupunkikuvaa ja -rakennetta, jotka ilmentävät Aviapoliksen visiota. Alueen kaavarungon tavoitteet ohjasivat alueen suunnittelua, mutta kilpailussa oli mahdollista perustellusta syystä poiketa kaavarungosta.

Kilpailulla haettiin ehdotuksia, joissa työ, kohtuuhintainen asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla. Kilpailulla haettiin uudenlaisia tapoja yksityisten ja julkisten toimintojen sekoittumiseen alueella. Maanomistuksen rajat eivät sitoneet suunnittelua. Kaupunkitoimintojen sekoittuessa suunnitelman tulee olla samalla toteutettavissa tarpeen mukaan vaiheittain.

Tavoitteena on kestävä kaupunkirakenne, joka tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistamista. Tavoitteena oli muodostaa omaleimaisia ja elämyksellisiä Aviapoliksen identiteettiä vahvistavia ulkotiloja ja puistoalue, jossa luonnon monimuotoisuus ja toiminnallisuus kohtaavat ja jotka luovat mahdollisuuksia keskustamaiselle viheralueelle.

Kilpailun tavoitteena oli myös luoda mahdollisuuksia alueellisen kestävyyden Smart & Clean – ratkaisuille. Alueella tuli suosia yhteiskäyttöisiä ja jaettuja ratkaisuja. Alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa, erityisesti aurinkoenergiaa.

3.2 Alueelle sijoittuvat toiminnot ja niiden laajuus

Kilpailualueelle tuli sijoittaa asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja kytkeytyen virkistysalueisiin ja joukkoliikenteen pääreitteihin. Tavoitteena oli sekoittaa työ, asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa toimintoja yhdistellään uudella tavalla. Tilat saivat olla yhteis- ja päällekkäiskäyttöisiä.

Alueelle tuli sijoittaa asuntoja noin 3 000 asukkaalle ja lisäksi työpaikkarakentamista vähintään 20 % alueen rakentamisen kokonaislaajuudesta. Lisäksi alueelle tuli sijoittaa monitoimirakennus Atomi, johon sijoittuu päiväkoti, koulu sekä mahdollisesti muita palveluita. Suunnitteluohjeissa annetut laajuustavoitteet eivät olleet sitovia vaan niistä sai poiketa.

3.3 Toteutettavuus

Kilpailussa haettiin toteutus- ja kehityskelpoisia ratkaisuja. Tavoitteena oli, että ideakilpailun ratkaisut toimivat hyvänä lähtökohtana alueen kaavoitukselle ja että kilpailun ratkettua alueen asemakaavoitus käynnistyy.

Suunnittelulta toivottiin ratkaisuja, jotka mahdollistavat vaiheittaisen toteutuksen pitkällä aikavälillä siten, ettei jatkuva rakentaminen merkittävästi aiheuta häiriötä. Vaiheittain rakennettavien korttelialueiden liittämiseen viherrakentamista tukeviin hulevesijärjestelmiin tuli myös kiinnittää erityistä huomiota.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

3 COMPETITION OBJECTIVES

3.1 General

The objective of the competition was to find an identity, cityscape and urban structure for the area, which together express the Aviapolis vision. The objectives of the frame plan steered the planning of the area, but with well-substantiated arguments it was possible for the competitors to deviate from the frame plan.

The competition organisers were looking for proposals in which work, affordable housing, learning, daycare and recreation are combined in a synergistic and innovative way. The competition was looking for new ways of mixing private and public functions in the area. In the planning the competitors were not bound by the landownership boundaries. As the urban functions are to be mixed, the plan must also be, when necessary, implementable in stages.

The objective is a sustainable urban structure that supports low-emission modes of mobility and enables a lifestyle that is independent of car traffic. The objective of the competition was to create unique and memorable outdoor areas that strengthen the identity of Aviapolis as well as a park area where the diversity of nature and functionality converge, which create the potential for an urban-like green area.

The aim of the competition was also to create opportunities for Smart & Clean solutions for regional sustainability. Common and shared solutions were to be favoured in the area. Renewable energy, particularly solar energy, will also be utilised in the area.

3.2 Functions located in the area and their size

Housing, workplaces as well as public and private services linked with the recreation areas and main public transport routes were to be placed in the competition area. The objective was to mix work, housing, learning, daycare and recreation to create a diverse and functional totality, and where the functions are combined in an innovative way. Spaces could be in shared or in overlapping use.

Housing for approximately 3000 residents was to be placed in the area, and at least 20% of the total extent of building in the area was to be for workplaces. Also to be placed in the area was a multipurpose building, called Atomi, which would comprise a daycare centre, school and possibly also other services. The objectives regarding size provided in the design guidelines were not binding and it was possible to deviate from them.

3.3 Viability

The competition organisers were looking for viable solutions with development potential. The objective of the ideas competition was that the proposed solutions will form a sound basis for the town planning of the area, the detailed planning of which will commence after the competition results have been announced.

It was hoped that the solutions would enable the phased implementation of the area over a long period of time, but such that the continuous construction work does not cause substantial disturbance. The competitors also had to pay particular attention to how the areas of urban blocks that are to be built in stages are connected to the green areas that support the storm water systems.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

ASSESSMENT CRITERIA FOR THE PROPOSALS

Palkintolautakunta arvioi ehdotuksia painottaen ratkaisujen innovatiivisuutta, omaleimaisuutta sekä kehitys- ja toteutuskelpoisuutta.

Kilpailuohjelmaan kirjatut tärkeimmät arvosteluperusteet olivat:

- Alueen imago, identiteetti ja kaupunkikuva
- Arkkitehtoninen kokonaisote ja kaupunkirakenne
- Kortteleiden ja rakennustyyppien synergiset ja yhteisöllisyyttä rakentavat ratkaisut
- Liikenteen, pysäköinnin, ulkotilojen ja hulevesien hallinnan ratkaisut
- Alueellisen kestävyyden tavoitteita sekä Smart & Clean tavoitteita tukevat ratkaisut

Lisäksi arvioinnissa otettiin huomioon ehdotusten kehityskelpoisuus ja se, miten ehdotus on kehitettävissä perusratkaisun oleellisesti kärsimättä.

The competition jury assessed the proposals from the following aspects, emphasising innovation, uniqueness as well as development potential and viability:

The most significant assessment criteria stated in the competition brief were:

- The area's image, identity and cityscape
- The overall architectural approach and urban structure
- The synergistic and community-creating design solutions for the urban blocks and building types
- Solutions for the traffic, parking, exterior spaces and management of stormwater
- Solutions that support the objectives of regional sustainability as well as the Smart & Clean objectives

Furthermore, in the assessment the viability of each proposal was taken into consideration, as well as how the proposal can be further developed without the basic design concept suffering significantly.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

5 YLEISARVOSTELU

GENERAL ASSESSMENT

5.1 Yleistä

Saapuneet 50 kilpailuehdotusta osoittavat kilpailun herättäneen laajaa kotimaista ja kansainvälistä kiinnostusta sen vaikeudesta huolimatta. Muodon ja identiteetin antaminen alueelle niin, että ne aidosti tukevat Aviapoliksen visiota lentoaseman synnyttämästä uudesta liiketoiminnasta sekä työn, asumisen, palveluiden ja virkistyksen sekoittuvista toiminnoista, ja täyttävät kilpailuohjelman monipuoliset vaatimukset, on osoittautunut haasteelliseksi.

Useissa ehdotuksissa innoitusta on haettu kansainvälisestä lentoasemarakentamisesta, formaaleista tai strukturalistisista erikoisuuksista tai tyydytty suunnittelemaan muusta kaupunkirakenteesta irrallista normaalia asuntoaluetta. Vaikeinta on ollut luoda toteuttamiskelpoinen malli uusien liiketoimintamuotojen, asumisen ja palveluiden sekoittumiselle.

Ehdotukset osoittavat, että kaavarungon ratkaisut mm. kiinnostavuuden kehän ja laadun paikkojen kehittämisen suhteen tukevat hyvin Aviapoliksen visiota. Parhaat ehdotukset pohjautuvat huolelliseen kaavarungon ja kilpailuohjelman sekä kilpailualueen ja sen ympäristön analysointiin ja osoittavat sen perusteella omintakeisia ja monipuolisia ratkaisuja alueen kehittämiseksi.

5.1 General

The fifty competition proposals that arrived demonstrate that despite being challenging, the competition generated extensive Finnish and international interest. Providing a form and identity for the area such that they genuinely support the Aviapolis vision of new commercial activities created near the airport and the mixed functions of work, housing, services and recreation, as well as fulfilling the diverse requirements of the competition brief, all proved challenging.

In several proposals inspiration was drawn from international airport buildings, as well as fomalistic or structuralistic curiosities, while others settled with planning a conventional residential area detached from the rest of the urban structure. Most challenging has been to create a viable model for mixing new business models, housing and services.

The proposals demonstrate that the solutions in the frame plan, for instance in terms of the development of the so-called “circle of interest” and “places of quality”, support well the Aviapolis vision. The best proposals are based on the careful analysis of the frame plan and competition brief as well as the competition area and its surroundings and, on the basis of this, present distinct and diverse solutions for the development of the area.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

5.2 Kilpailuohjelman noudattaminen

Kilpailuohjelmassa esitettyjä ohjeita ja suosituksia on noudatettu pääosassa ehdotuksia, vaikka niiden noudattaminen ei ollutkaan sitovaa. Eniten poikkeamia ohjeista on 'kiinnostavuuden kehän' käsittelyn, puistoalueen laajuuden ja pysäköintipaikkojen mitoituksen osalta.

Kaavarungossa on esitetty Tikkurilantien ja Rälssitien alueet osaksi koko Aviapoliksen aluetta kiertäväksi aktiiviseksi 'kiinnostavuuden kehäksi', jonka varrelle tulee sijoittaa mm. alueen kaupallisten paikalliskeskuksen tilat. Useissa ehdotuksissa kiinnostavuuden kehää ei ole noteerattu, mikä jättää ne irralliseksi muusta kaupunkirakenteesta.

Muutamissa ehdotuksissa esitetään kaavarunkoakin laajempaa puistoaluetta Palo-ojan alueelle varmistamaan maisemallisesti ja ympäristöllisesti riittävän suuren puistokokonaisuuden muodostumisen Aviapoliksen itäosaan (esim. ehdotus Daedalus). Toisista ehdotuksista taas näyttää puuttuvan yhtenäinen puistoalue lähes kokonaan puiston lomittuessa perustellusti kortteleiden ja rakennusten väliin sekoittuneeksi rakenteeksi (esim. ehdotus A MILLION OTHER THINGS) Muutamissa ehdotuksissa on esitetty muutoksia myös pääkatuverkkoon, mutta ilman varsinaisia perusteluita.

Ehdotukset osoittavat, että ohjelmassa esitetty asuntorakentamisen määrä (14 0000 brm²) , julkisten palvelutilojen (ATOMI) määrä (10 700 brm²) ja kaupallisten palvelutilojen ja yritystilojen määrä (30 000 brm²) on hyvin sijoitettavissa alueelle tavoitteiden mukaisesti.

5.3 Alueen imago, identiteetti ja kaupunkikuva

Kilpailun päätarkoitus on ollut löytää kilpailualueelle asemakaavoituksen pohjaksi kokonaisratkaisu, jonka imago, identiteetti ja kaupunkikuva tukevat ja toteuttavat innovatiivisella ja omaperäisellä tavalla Aviapoliksen visiota ja kaavarunkoa. Visio Aviapoliksesta on monipuolisten toimintojen synergistinen, sekoittunut ja urbaani alue. Vision mukaan alue tarjoaa nykyisen tyyppisten lentoasemaan tukeutuvien liiketoimintojen lisäksi sijoittumismahdollisuuksia uusille monipuolisimmille liiketoimintamuodoille ja asumiselle sekä palveluille. Kilpailuehdotukset tarjoavat laajan kirjon tämän vision fyysisestä kuvittamisesta ja parhaimmat antavat hyvän lähtökohdan jatkosuunnittelulle.

Tärkeänä tekijänä imagoa ja identiteettiä rakennettaessa on kilpailualueen sijainti Aviapoliksen alueella ja suhde Aviapoliksen alueen painopisteisiin kauppakeskus Jumboon ja viihdekeskus Flamingoon sekä Aviapoliksen asema-alueeseen ja alueen rakennettuun ja suunniteltuun ympäristöön ja luonnonympäristöön/Palo-ojaan.

Kiinnostavuuden kehän käsittely on osoittautunut tärkeimmäksi tekijäksi alueen imagoa, identiteettiä ja kaupunkikuvaa rakennettaessa. Parhaissa ehdotuksissa kiinnostavuuden kehä muodostuu selvästi hahmottuvaksi katutilaksi, jota on jäsennelty omintakeisesti puisto- ja katuaukioilla. Katutilan käsittely viestii parhaimmillaan Aviapoliksen visiota sekoittuvista toiminnoista ja tarjoaa vertauskuvallisen ja konkreettisenkin alustan uusille liiketoimintamuodoille.

Kaavarungossa osoitetuilla kiinnostavuuden kehän risteysalueiden 'laadun paikoilla' on tärkeä rooli alueen kaupunkikuvassa. Myös Rälssitien ja Palo-ojan risteysalueen käsittely ja korostaminen antaa alueelle sen luontaista identiteettiä.

Parhaimmat ehdotukset osoittavat, että kerrosten lukumäärä voi alueen rakennuksissa olla kaavarungon suositusta 5-6 vaihtelevampi. Jumbon ja Flamingon läheisyys antaisi perusteita huomattavastikin korkeammalle rakentamiselle (esim. ehdotus Taivas). Umpikortteleiden sisäpihojen valoisuus- ja mittakaavaolosuhteiden varmistaminen taas suosii matalampien rakennusosien käyttöä (esim. ehdotus WTWMF).

Monitoimitalo ATOMI:n ratkaisut vaikuttavat myös keskeisesti alueen identiteettiin, imagoon ja kaupunkikuvaan. Ääripäinä ovat puiston keskellä oleva irrallinen koulurakennus ja muuhun korttelirakenteeseen täysin sulautuvat hybridiratkaisut. Parhaimpina on pidetty yhden rakennuskokonaisuuden tiiviitä ratkaisuja, jotka liittyvät läheisesti viereisiin asuin- ja toimitilakortteleihin, joihin voi joustavasti sijoittaa ATOMI:n toimintoja (esim. ehdotus Block Party!). ATOMI monitoimirakennuksen sijoitus välittömästi keskeiseen puistoalueeseen liittyen antaa myös selviä tilallisisia ja toiminnallisia synergiaetuja.

Kilpailualueelle sijoittuu kaavarungon mukaan Aviapoliksen itäosaa palveleva puistoalue. Tämä sijoittuu luontevasti Palo-ojan ja siihen liittyvien hulevesiaiheiden ääreen antaen parhaimmillaan selkeästi hahmottuvaa kontrastista ilmettä Rälssitien kaupunkimaiseen katutilaan.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

5.2 Compliance with the competition brief

Most of the proposals complied with the guidelines and recommendations in the competition brief, even though these were not binding. Most deviations from the guidelines occurred in the treatment of the circle of interest, the extent of the park area and the dimensioning of the car-parking areas.

In the frame plan the areas of Tikkurilantie and Rälssitie are indicated as being parts of an active "circle of interest" that encompasses the entire Aviapolis area, and along which should be placed, for instance, local commercial centres. In several of the proposals the circle of interest has been ignored, which leaves them detached from the rest of the urban structure.

In a few of the proposals a park area even more extensive than that in the frame plan has been proposed for the area of the Palo-oja stream in order to ensure the creation of a park in the eastern part of Aviapolis that is sufficiently large in creating a cohesive landscape and surroundings (e.g. the proposal Daedalus). Other proposals in turn seemed to almost completely lack a continuous park area because the park is justifiably integrated with the residential blocks and buildings as a mixed structure (e.g. the proposal A MILLION OTHER THINGS). A few proposals have also indicated changes to the main street network, but without any real explanation for it.

The proposals demonstrate that the amount of housing (140 000 m²), public services (ATOMI) (10 700 m²) and commercial services and business facilities (30 000 m²), as listed in the competition brief, can easily be placed in the area in accordance with the competition objectives.

5.3 The area's image, identity and cityscape

The main objective of the competition was to find a comprehensive solution for the competition area as the basis for the further planning, and the image, identity and cityscape of which will support and realise in an innovative and unique way the Aviapolis vision and frame plan. The vision of Aviapolis is that of a synergistic, mixed and urban area of diverse functions. In addition to the present type of business activities that rely on the airport, the vision for the area offers opportunities for the placement of new, more diverse forms of commercial activities, as well as housing and services. The competition proposals provide a wide spectrum of illustrations for this vision and at best offer a good starting point for further planning.

Important factors in building an image and identity are the competition area's location in Aviapolis, and the relationship of the Aviapolis area to the focal points of the Jumbo shopping centre, the Flamingo entertainment centre, the Aviapolis railway station area, the built and planned environment, and the natural environment/Palo-oja stream.

In the proposals, the treatment of the circle of interest has turned out to be the most significant factor in the construction of the area's image, identity and cityscape. In the best proposals the circle of interest has become a clearly perceivable street space with a distinct layout of park and street openings. The treatment of the street space conveys at its best the Aviapolis vision of mixed functions, and offers a symbolic and even concrete foundation for new forms of commercial activity.

The "places of quality" occurring at the intersections of the circle of interest, as indicated in the frame plan, play an important role in the cityscape. Also the treatment and highlighting of the intersection areas of Rälssitie and the Palo-oja stream give the area its natural identity.

The best proposals show that the number of floors in the buildings in the area can vary more than the 5-6 storeys recommended in the frame plan. The close proximity of Jumbo and Flamingo would seem to justify buildings that are considerably taller (e.g. the proposal Taivas). Ensuring light access and an appropriate scale of urban blocks, however, would favour the use of lower building parts (e.g. the proposal WTWMF).

The design solutions for the Atomi multipurpose building also fundamentally influence the area's identity, image and cityscape. At the opposite extremes of the spectrum are the proposals for a detached school building set in the middle of a park and hybrid solutions that merge completely with the rest of the block structure. The best solutions were those where Atomi took the form of a compact single building closely linked to the adjacent residential and commercial blocks, and where Atomi's functions could be flexibly placed (e.g. the proposal Block Party!). The placement of the Atomi multipurpose building in an immediate connection with the central park area also provides clear, spatial and functionally synergistic advantages.

Placed in the competition area in accordance with the frame plan is a park area that serves the eastern part of Aviapolis. This is naturally placed next to the Palo-oja stream and the storm-water motifs connected to it, providing at its best a clearly outlined and contrasting look for the urban street space of Rälssitie.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

5.4 Arkkitehtoninen kokonaisote ja kaupunkirakennekaisut

Alueen sijaitessa suurien liikenneväylien läheisyydessä, vaikka ei suoranaisesti niiden melualueella, on ymmärrettävää, että suunnittelun päätyyppinä on käytetty eri asteisia umpikorttelirakenteita suojaisten piha- ja puistoalueiden muodostamiseen. Umpikortteleiden monipuolisuutta ja sisäpihan viihtyisyyttä ja valoisuutta lisää eri tyyppisten ja korkuisten rakennusten sekoittaminen samaan kortteliin.

Muita ratkaisutyyppejä ovat eri asteisesti avoimet korttelirakenteet ja struktuurirakenteet sekä erilaisiin graafisiin ja formalistisiin lähtökohtiin nojaavat kaupunkirakenteet. Näistä lähtökohdista ei useinkaan ole ylletty yhtä teemaa tai yksityiskohtaa kokonaisvaltaisempaan ratkaisuun.

Ehdotukset antavat monipuolisen kuvan kansainvälisistä arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun virtauksista. Parhaimmissa ehdotuksissa näkyy niiden syvällinen tuntemus ja ennakkoluuloton yhdistäminen innovatiivisiksi ratkaisuiksi. Viereisen suositun Kartanonkosken alueen ilme on ollut useissa ehdotuksissa arkkitehtonisen muodonannon innoittajana. Kilpailualueen sijainti suhteessa Aviapoliksen painopisteisiin on erilainen ja tavoitteet mm. toimintojen sekoittumisen suhteen ovat monipuolisemmat kuin Kartanonkosken alueella, mikä näkyy myös parhaimpien ehdotusten monitasoisemmassa arkkitehtonisessa kokonaisotteessa.

5.5 Kortteleiden ja rakennustyyppien synergiset ja yhteisöllisyyttä rakentavat ratkaisut

Kilpailulla haettiin ehdotuksia, joissa työ, kohtuuhintainen asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla. Kilpailulla haettiin myös uudenlaisia tapoja yksityisten ja julkisten toimintojen sekoittumiseen alueella.

Toimintojen sekoittamisella samaan rakennukseen ja kortteliin on synergistisiä toisiaan voimistavia vaikutuksia. Eri liiketoimintatyypit voimistavat toisiaan ja työn ja asumisen yhdistäminen tuo alueelle uusia liiketoimintatyyppejä. Uusilla jakamistalouden muodoilla on myös synergisiä ja yhteisöllisyyttä, joukkoistamista ja resurssien tehokasta käyttöä edistäviä vaikutuksia.

Toimintojen sekoittamisessa on ehdotuksissa käytetty korttelikohtaista, rakennuskohtaista ja kerroskohtaista sekä toimitilakohtaista sekoittamista ja näiden yhdistelmiä. Pisimmälle sekoittumismahdollisuus on viety eri tyyppisissä struktuurirakenteissa, joissa asunnot ja toimitilat voivat joustavasti sijoittua tarpeen mukaan toistensa lomaan (esim. Ehdotus Daedalus). Päätyyppinä ovat kuitenkin ratkaisut, joissa kortteleiden alimmat kerrokset pääkatujen varsilla on osoitettu työ- ja palvelutiloiksi ja ylemmät kerrokset asumiseen. Tämä ratkaisutyyppi ja eri asteiset umpikortteliratkaisut yhteispihoineen ja selkeästi hahmottuvat katu- ja puistotilat julkisine oleskelualueineen varmistavat yhteisöllisyyden synnyn korttelija aluetasolla.

Atomin tilojen sekoittamisella lähikortteleiden ensimmäisiin kerroksiin saadaan joustavuutta tilojen määrän suhteen ja synergistisiä etuja julkisten ja yksityisten palvelutuottajien kesken. Ehdotuksissa on hyviä ehdotuksia varsinkin liikenteeseen liittyvistä jakamistalouden muodoista liikkumiskeskuksineen ja jaettuine julkisine ulkotiloineen (esim. ehdotukset WTWMF ja INSIDEOUT).

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

5.4 The architectural approach and urban design solutions

As the area is situated in the vicinity of major traffic arteries, albeit not directly within their noise impact area, it is understandable that the main types of planning used consist of various degrees of enclosed block in order to create sheltered yards and park areas. Among the proposals, the main distinguishable types of solution for the enclosed blocks are a single, centrally-placed, large-scale block sheltering a central park area (e.g. the proposal LENTÄJÄN POIKA), or the subdivision of the area into several smaller enclosed blocks in order to form sheltered communal yards (e.g. the proposals WTWMF and Block Party!). The diversity of the types of enclosed blocks and the comfort and brightness of the courtyards is increased by mixing buildings of different types and heights within the same block.

Other types of solutions include block structures and structural entities that are open to various degrees, as well as urban structures that rely on different graphic and formalistic premises. These premises have often not gone beyond a particular theme or detail in order to achieve a more comprehensive solution.

The proposals have provided a diverse view of trends in international architectural and urban design. The best proposals show their profound expertise and open-mindedness in creating cohesive innovative solutions. The appearance of the adjacent popular Kartanonkoski area has been the inspiration for the architecture of several of the proposals. The location of the competition area in relation to Aviapolis's focal points is different, however, and the objectives in regard to, for instance, the mixing of activities are more diverse than in the Kartanonkoski area, which is reflected also in the more versatile architectural overall approach of the best proposals.

5.5 Design solutions for blocks and building types that generate synergies and communality

The competition organisers were looking for proposals in which work, affordable housing, learning, daycare and recreation are combined in a synergistic and innovative way. They were also looking for new ways of mixing private and public functions in the area.

The mixing of functions within the same building and urban block has synergistic effects that strengthen each function. Different business models strengthen each other, and the combination of work and housing brings new business models to the area. New forms of a sharing economy also have synergistic effects and effects that promote communality, crowd-sourcing and the effective use of resources.

The proposals have used different options in the mixing of functions: mixing within the block, the building, each floor, the business premises, and combinations of these. The various options for mixing the functions have been taken furthest in different types of structural models in which the apartments and business premises can be flexibly located as necessary, even alternatingly (e.g. in the proposal Daedalus). The main type, however, is the solution where the lower floors along the main streets are reserved for work and service spaces and the upper floors for housing. This type of design solution and the solution using varying degrees of enclosed blocks, with communal yards and clearly demarcated streets and parks with a public recreational area, ensure the creation of communality at the level of the urban block and area.

Mixing Atomi's facilities with the ground-floor spaces of the neighbouring blocks creates a flexibility in terms of the number of spaces as well as synergistic advantages between the public and private service providers. Among the proposals there are good examples of this kind, particularly in regard to the forms of shared economy linked to transportation and its service centre, as well as shared public exterior spaces (e.g. the proposals WTWMF and INSIDEOUT).

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

5.6 Liikenteen, pysäköinnin, ulkotilojen ja hulevesien hallinnan ratkaisut

Tavoitteena on kestävä kaupunkirakenne, joka tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistamista.

Pääosassa ehdotuksista on kaavarungon ja kilpailuohjelman mukainen pääkatuverkko julkisen liikenteen pysäkkeineen. Sitä on täydennetty asunto- ja huoltokatujen verkolla, jotka johtavat eri tyyppisiin pysäköintiratkaisuihin. Pysäköintilaitosten päätyypit ovat erilliset tai kortteleihin integroidut maanpäälliset pysäköintitalot tai -kerrokset, kellaripysäköinti rakennus-, kortteli- tai aluekohtaisesti ja pysäköinti maantasoisesti kevyen liikenteen tai maisemakannen alla. Useissa ehdotuksissa on esitetty myös tilaa säästäviä robottipysäköintiratkaisuja ja yhteiskäyttöisten autojen pysäköintipaikkoja asuntojen läheelle sekä pysäköintilaitosten muuntomahdollisuuksia asuin- tai toimitilakäyttöön. Toteuttamiskelpoisimpia pysäköintiratkaisuja ovat maaperästä johtuen maanpäälliset kellari- ja laitosratkaisut. Ehdotuksissa on myös hyviä ratkaisuja pysäköintitalojen julkisivujen elävöittämiseksi ja pysäköintitalojen käyttämisestä alueelle omaperäistä identiteettiä antavina arkkitehtonisena ja kaupunkikuvallisena elementteinä. (esim. ehdotukset HELIOPOLIS ja INSIDEOUT).

Ulkotilojen muodostamisen tavoitteena on ollut Aviapoliksen identiteetin vahvistaminen ja tällöin keskeisessä asemassa ovat kiinnostavuuden kehän ja keskeisen puistoalueen toimivat ja omaperäiset ratkaisut (esim. ehdotus LENTÄJÄN POIKA). Uudenlaisista Aviapoliksen visiota tukevista katu- ja puistoalueiden limittyvistä ja sekoittuvista ratkaisuista on myös hyviä esimerkkejä (esim. ehdotukset INSIDEOUT ja A MILLION OTHER THINGS).

Palo-oja hulevesialtaineen muodostaa parhaimmillaan keskeistä puistoa ja koko aluetta elävöittävän aiheen. Hulevesialtaille ei ole kaikissa ehdotuksissa osoitettu riittäviä tilavarauksia ja puro on johdettu ekologisesti toimimattomasti rakennusten tai kortteleiden läpi. Useimmiten nämä asiat ovat korjattavissa ehdotusten pääperiaatteita oleellisesti muuttamatta.

5.7 Alueellisen kestävyyden tavoitteita sekä Smart & Clean tavoitteita tukevat ratkaisut

Aviapoliksen vision mukaan Aviapoliksesta rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävä kaupunki, joka tarjoaa vaihtoehtoja asumiseen, työhön sekä hiilipihiin elämään. Kilpailuohjelmassa tuotiin esiin alueen ilmastovaikutusten koostuminen pääosin rakentamisesta ja rakennusten elinkaaren aikaisesta energiankulutuksesta sekä liikenteen päästöistä. Näiden vaikutusten minimoinnin lisäksi kilpailuohjelmassa esitettiin hyödynnettäväksi uusiutuvaa energiaa, erityisesti aurinkoenergiaa ja esitettiin käytettäväksi yhteiskäyttöisiä ja jaettuja ratkaisuja alueellisen kestävyyden elementteinä. Lisäksi esitettiin kiinnitettäväksi huomiota viheralueiden laatuun, käytettäväksi maanvaraisia yhteispiha-alueita ja viherkattoja sekä luotavaksi mahdollisuuksia asukkaiden kaupunkiviljelyyn.

Tavoitteena on lisäksi kehittää ja brändätä Aviapolis aluetta referessikohteena Smart & Clean –yrityksille esimerkiksi tilojen yhteiskäyttöön, talotekniikkaan, energian tuotantoon ja käyttöön, hulevesien hallintaan, liikkumiseen ja pysäköintiin liittyen.

Kestävän kehityksen mukaisuus päätekijöiden osalta on arvioinnissa voitu ottaa huomioon lähinnä poissulkevana tekijänä. Useimpien ehdotusten perusratkaisut mahdollistavat kestävän kehityksen mukaisen toteutustavan ja käytön. Yksittäisissä ratkaisuissa ja ehdotusten luonteessa sensijaan ehdotuksissa on suuria eroja.

Aurinkoenergian hyödyntäminen on otettu useissa ehdotuksissa huomioon julkisivuihin ja katoille asennettavilla aurinkopaneeleilla. Muutamissa ehdotuksissa koko alueen identiteetti ja arkkitehtuuri saavat perustellun motiivin katoille asennettavista aurinkopaneeleista (esim. ehdotukset RÄLSSI ja HELIOPOLIS).

Myös luonnolliseen ilmanvaihtoon varautumisesta ja sen positiivisesta vaikutuksesta kaupunkikuvaan on ehdotuksia (esim. ehdotus SCATMAN).

5.8 Ehdotusten jako luokkiin

Palkintolautakunta arvosteli kaikki hyväksytyt ehdotukset ja jakoi ne luokkiin seuraavasti:

- Yläluokka
- Keskiluokka
- Alaluokka

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

5.6 Design solutions for traffic, parking, exterior spaces and storm-water management

The objective is a sustainable urban structure that supports low-emission modes of mobility and the facilitation of a lifestyle that is independent of the use of car traffic. The majority of the proposals, in accordance with the frame plan and competition brief, comprise a main street network with public transport stops. This is complemented by a network of residential and maintenance streets, which leads to different types of car-parking solutions. The main types of parking facilities are: parking garages or parking levels which are separate from or integrated into the blocks; basement parking in a building, block or area; and ground-level parking placed beneath a pedestrian/bicycling deck or landscaped deck. Several proposals have also presented space-saving robot-parking solutions and shared use car-parking places in the vicinity of the dwellings as well as options for later converting the parking garages into residential or business premises. Due to the ground conditions, the most viable parking solutions are “basement” or garage solutions placed on ground level. Among the proposals are also excellent solutions for enlivening the facades of the parking garages and using them as architectural and urban design elements that create a distinct identity for the area (e.g. the proposals HELIOPOLIS and INSIDEOUT).

The objective in the design of external spaces has been to strengthen the identity of Aviapolis, and thus well-functioning and distinct solutions for the circle of interest and the central park area take on a central role (e.g. the proposal LENTÄJÄN POIKA). There are also excellent examples of solutions for the interlinking and mixing of the street and park areas that support a new vision for Aviapolis (e.g. the proposals INSIDEOUT and A MILLION OTHER THINGS).

The Palo-oja stream and its storm-water basins at their best form a central park and a motif that enlivens the entire area. Not all proposals made adequate space reservations for the storm-water basins, and the stream has been directed in a way that is not ecologically functional, through buildings or urban blocks. In most cases these issues can be corrected without the main principles of the proposals unduly suffering.

5.7 Design solutions supporting regional sustainability and Smart & Clean objectives

According to the Aviapolis vision, Aviapolis will be built as an ecologically and culturally sustainable city that offers alternatives in living and work as well as a carbon-modest lifestyle. The competition brief highlighted how the climatic impacts in the area consist mainly of the construction of buildings and the energy consumption during their lifespan, as well as traffic emissions. In addition to minimising their impacts, the competition brief also suggested that renewable energy sources should be utilised, particularly solar energy, and further suggested the use of common and shared solutions as factors in regional sustainability. Furthermore, it was proposed that attention should be paid to the quality of green areas, that shared courtyards built directly on the ground and green roofs should be used, and that opportunities should be created for residents to undertake urban gardening.

A further objective was to develop and brand the Aviapolis area as a reference site for Smart & Clean enterprises; for instance, connected to the shared use of facilities, technical installations, energy production and energy use, storm-water management, and mobility and car-parking.

In regard to the proposals’ main elements complying with the principles of sustainable development, the assessments were mainly able to look at whether they exclude such principles. In most proposals the basic design solution allowed for an implementation and use that complied with the principles of sustainable development. The proposals, however, show great differences in character and individual design solutions.

Many proposals have utilized solar energy through solar panels installed on facades and roofs. In a few proposals the installation of solar panels on the roofs provides a justifying motive for the identity and architecture of the entire area (e.g. the proposals RÄLSSI and HELIOPOLIS). There are also proposals with the potential for using ventilation, with positive portrayals of its influences on the cityscape (e.g. the proposal SCATMAN).

5.8 Division of the proposals into categories

The competition jury assessed all the accepted proposals and divided them into categories as follows:

- Upper category
- Middle category
- Lower category

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

6 EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

ASSESSMENT OF INDIVIDUAL PROPOSALS

Ehdotukset

6.1 Yläluokka 25

3. INSIDEOUT
13. WTWMF
32. LENTÄJÄN POIKA
34. A MILLION OTHER THINGS
5. Urban Archipelago
7. Taivas
8. Block Party!
47. A39080
16. RGB17K
25. 186432
28. 17042017
30. SCATMAN
31. HELIOPOLIS
33. RÄLSSI
35. Urban tribes
38. HEI
39. HUBEJA & HATTAROITA
43. AITAT
48. OZ1331ZY

6.2 Keskiluokka 69

2. Now boarding_2031
6. 1 2 Block
9. SY0324
11. VÄRIÄ
14. Kaaret
15. RT-1503
20. Daedalus
24. I love (A)viapolis
26. BABUDOU
29. LA1310
40. TGR 2017
41. 2014
42. A CONNECTED CITY
45. 22081985
46. 30198507
49. OVALIS

6.3 Alaluokka 78

1. CARAVELLE
4. MH1792
10. Hyberbola
12. FGC040813
18. STREAM 01.18.05
19. GB
21. The Starry Forest
22. URAMDEL208
23. Vibrant Airport City
27. CITY-ZEN LANE
36. KT2017RF
37. flowers
44. 01001001AB
50. VIHREÄ

Proposals

6.1 Upper category 26

3. INSIDEOUT
13. WTWMF
32. LENTÄJÄN POIKA
34. A MILLION OTHER THINGS
5. Urban Archipelago
7. Taivas
8. Block Party!
47. A39080
16. RGB17K
25. 186432
28. 17042017
30. SCATMAN
31. HELIOPOLIS
33. RÄLSSI
35. Urban tribes
38. HEI
39. HUBEJA & HATTAROITA
43. AITAT
48. OZ1331ZY

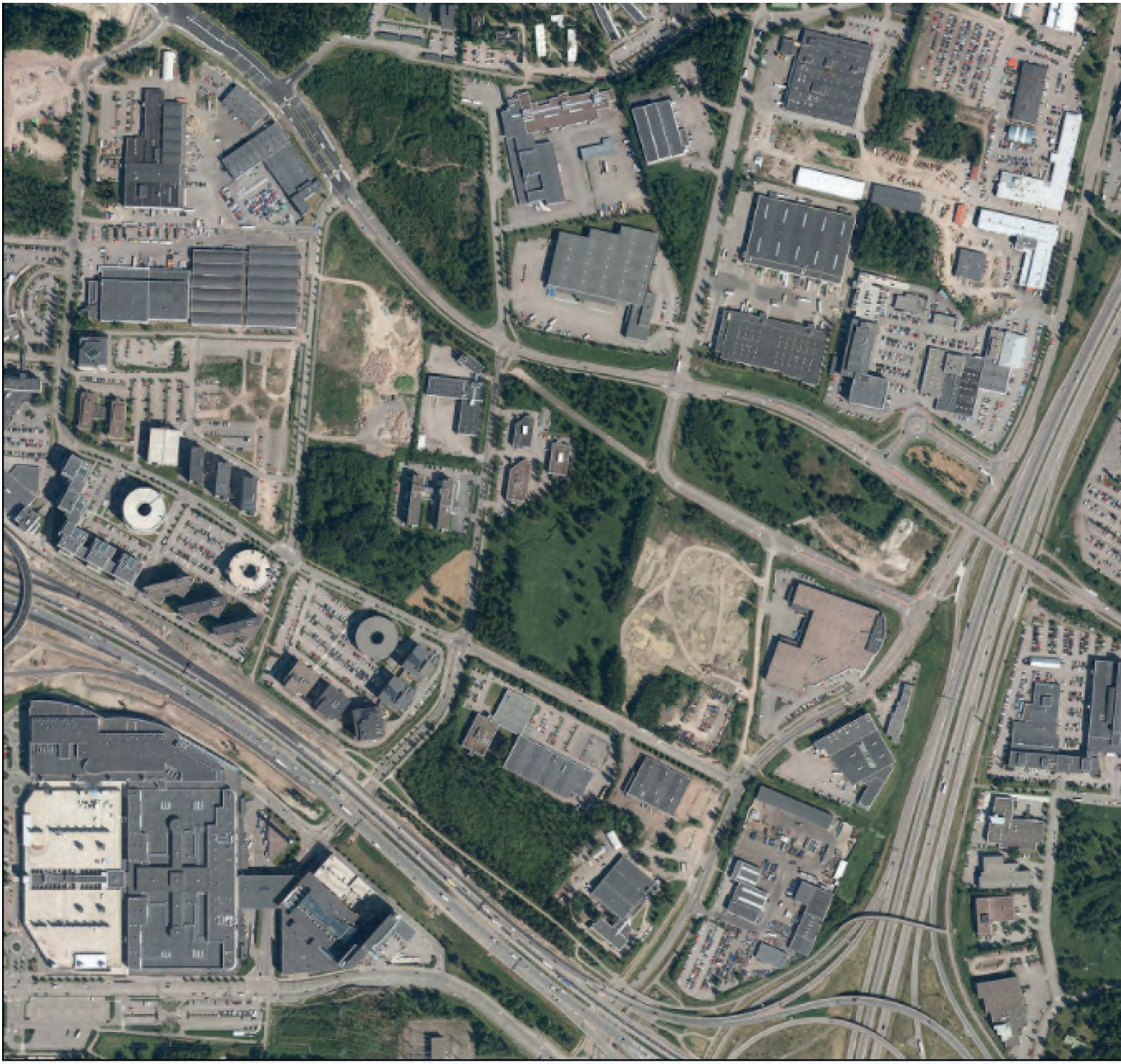
6.2 Middle category 69

2. Now boarding 2031
6. 1 2 Block
9. SY0324
11. VÄRIÄ
14. Kaaret
15. RT-1503
20. Daedalus
24. I love (A)viapolis
26. BABUDOU
29. LA1310
40. TGR 2017
41. 2014
42. A CONNECTED CITY
45. 22081985
46. 30198507
49. OVALIS

6.3 Lower category 78

1. CARAVELLE
4. MH1792
10. Hyberbola
12. FGC040813
18. STREAM 01.18.05
19. GB
21. The Starry Forest
22. URAMDEL208
23. Vibrant Airport City
27. CITY-ZEN LANE
36. KT2017RF
37. flowers
44. 01001001AB
50. VIHREÄ

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §



0 200 400m

Ilmakuva Aviapoliksen alueesta

An orthophoto of Aviapolis area

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

6.1 Yläluokka

3. INSIDEOUT

Hanke esitetään mosaiikkina, joka koostuu monista erikoisuuksista ja ulottuvuuksista, jotka vaikuttavat sekä kansainvälisessä että paikallisessa mittakaavassa. Yhdistelmä, jossa on suuria ja vaikuttavia rakennuksia ja matalatiheyksistä infrastruktuuria, innoittaa uusia suhteita ja yhteyksiä tiloissa. Ehdotuksen päätavoite on kehittää tehokas asuinmalli, jonka omaleimainen muoto viestittää kaupunkilaisuutta ja keskeisyyttä, joka on läheisessä yhteydessä Vantaan kaupunkimiljööseen. Aviapolis on ideoitu uusiksi erilaisten ja erikokoisten rakennustypologioiden kortteliryppäinä, jotka ilmaisevat avointa kaupunkijatkumoa. Kauppatilat sekä julkiset ja jaetut tilat on keskitetty näiden kortteliryppäiden reunoille. Samanaikaisesti kortteliryppäät tarjoavat suojaa tuttavallishenkisille puistoille, joissa on sisäpuutarhoja ym. julkisia tiloja, kuten vihannespuutarhoja sisätiloissa, kirjastohuoneita ja leikkikenttiä.

Alue koostuu kaduista, sisä- tai ulkopysäköinnistä, jalankulkuväylistä, aukioista, pienistä paikallisten palvelujen paviljongeista ja muista yhteisistä komponenteista, jotka on yhdistetty yhtenäiseen asetelmaan, joka ylittää perinteisen jakauman katujen ja korttelien välillä. Viherkäytävä kulkee suunnittelualueen lävitse seuraillen kanavan muotoa. Atomi on jaettu osiin ja sijoitettu alueen kolmeen huomiota kiinnittävään kohtaan. Koulut on asetettu kahteen toisiaan katsovaan elementtiin puistossa kanavan laidalla. Pysäköinti on järjestetty kolmen typologian avulla. Koneelliset auton pysäköintitilat on sisällytetty vertikaalisesti rakennuksiin asukkaiden käyttöön. Toimi- ja kauppatiloille tarjoavat pysäköintiä suunnitellut kaksi useamman kerroksen pysäköintirakennusta ja kuusi koneellista tornia, sekä lähipysäköinnin mahdollistavat yhteispaikat.

Insideout vastaa kilpailuohjelmaa hyvin ja tulkitsee kaupunkikuvan tehokkaana, monipuolisena ja toimintavetoisena kaupunkialueena, ja luo Aviapolikselle uuden imagon, jolla on vahva identiteetti ja uusi kaupunkikuva, sekä kansainvälisessä että paikallisessa kontekstissa. Kaupunkikuva ja arkkitehtoninen kokonaisote on kehitetty asettamalla asukkaiden kaupunkielämä keskipisteeseen, eikä leikkaamalla kuviteltua jo rakennettua massaa kaduiksi, superkorteleiksi ja avoimiksi, vaan rakentaen kaupunkirakennetta leikkimielisellä, mutta silti tarkasti ruutukaavassa pysyttelevällä ei-keskitetyllä järjestelymallilla. Ehdotus muistuttaa enemmän hitaasti kehitettyjä monitoimisia ranskalaisia tai italialaisia kyliä kuin omia pohjoismaisia funktionaalisesti irrallisia lähiöalueitamme. Hanke saattaisi toimia erittäin hyvin synergian ja yhteisövetoisen suunnittelun näkökulmasta. Hankkeella on täydet mahdollisuudet toimia kestävänä kaupunkialueena eri tasoilla, sosiaalisesta kestävyydestä aurinkovoiman käyttöön ja hulevesien hallintaan. Ehdotus on hyvin innovatiivinen ja osoittaa erilaista lähestymistapaa suunnitteluun, mikä antaa hankkeelle korkean kehitys- ja toteutuskelpoisuuden. Kaiken kaikkiaan kaunis ehdotus.

6.1 Upper category

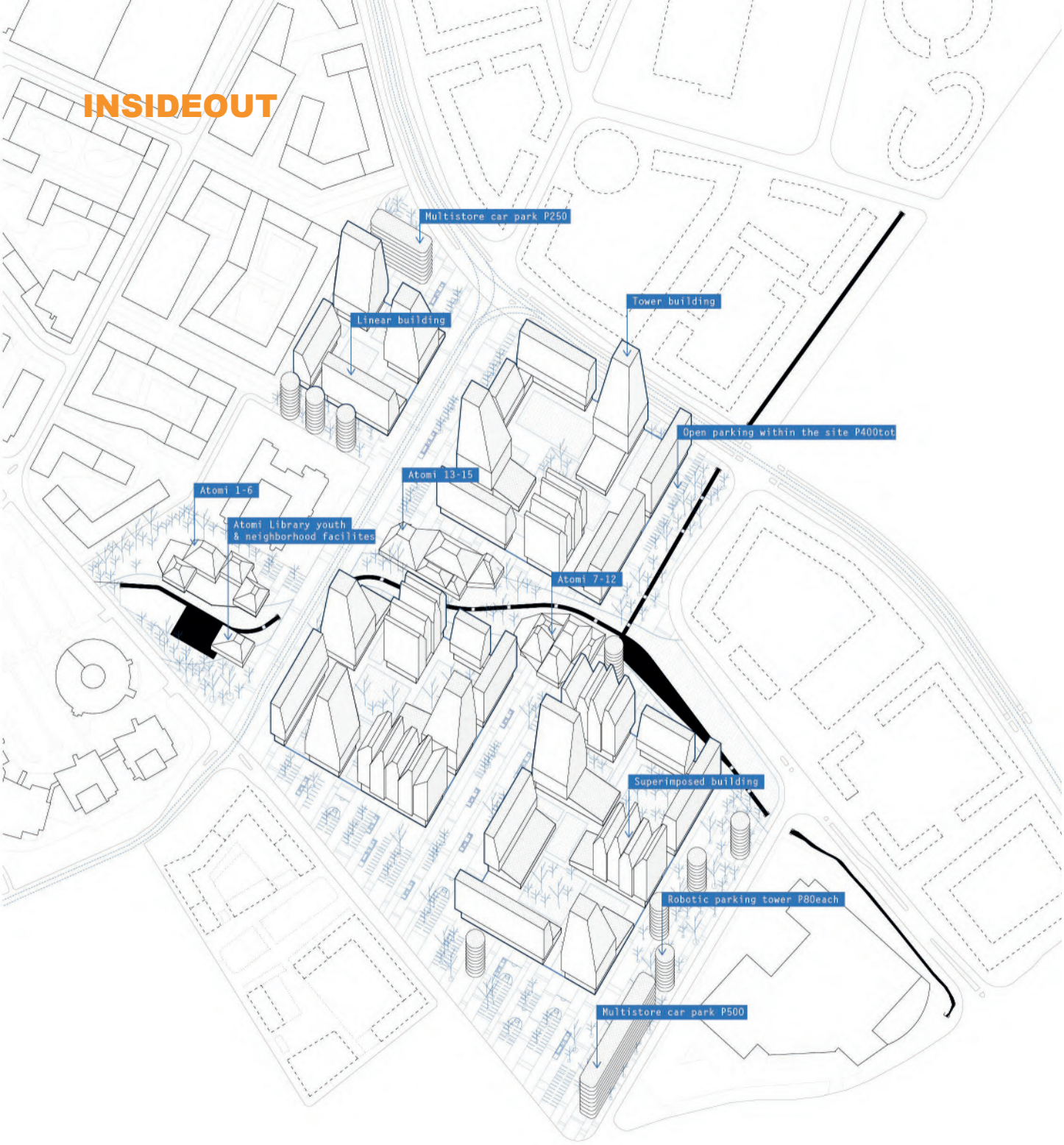
3. INSIDEOUT

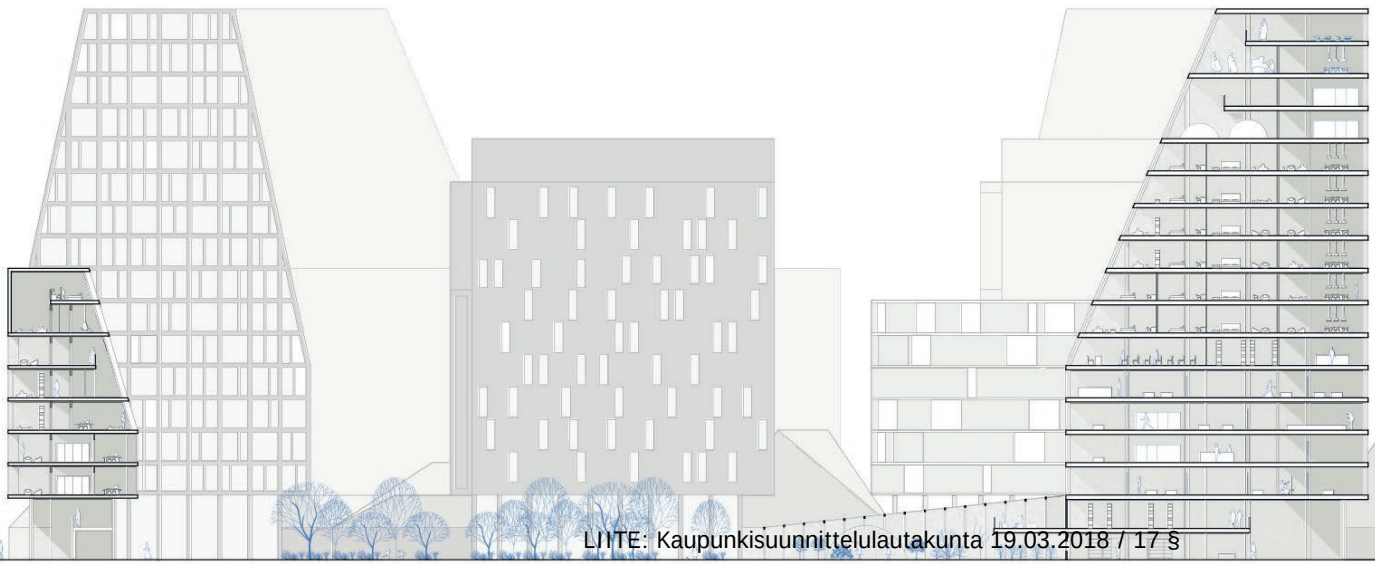
The project is presented as a mosaic composed of multiple peculiarities and dimensions interacting at both international levels and local scales. The combination between large and high impact buildings and low density infrastructure has inspired the search for new spatial relationships and connections. The main goal of the proposal is to develop a dense settlement pattern able to convey an original form of urbanity and centrality closely connected to Vantaa's urban milieu. Aviapolis has been re-imagined through clusters of different sizes and building typologies relying on an open urbanized continuous. Commercial activities, public and shared spaces are concentrated along the edges of the clusters. At the same time, the clusters protect intimate parks with indoor gardens and other public facilities, such as indoor vegetable gardens, studies and playgrounds.

The plan consists of streets, outdoor or indoor parking, pedestrian paths, squares, small pavilions, local services, and other collective components merged into a uniform surface organized in a configuration beyond the traditional division into streets and blocks. The plan is crossed by a green corridor following the outline of the canal. Atomi is subdivided and placed in three points of interest for the area. The schools are placed in the two facing elements along the canal within the park. Parking is organized through three typologies. Robotic car spaces are vertically inserted in the buildings, for the provision of residents. For offices and commercial functions, two multi-storey parking garages and six robotic car towers are planned, as well as parking lots adjacent to collective spaces.

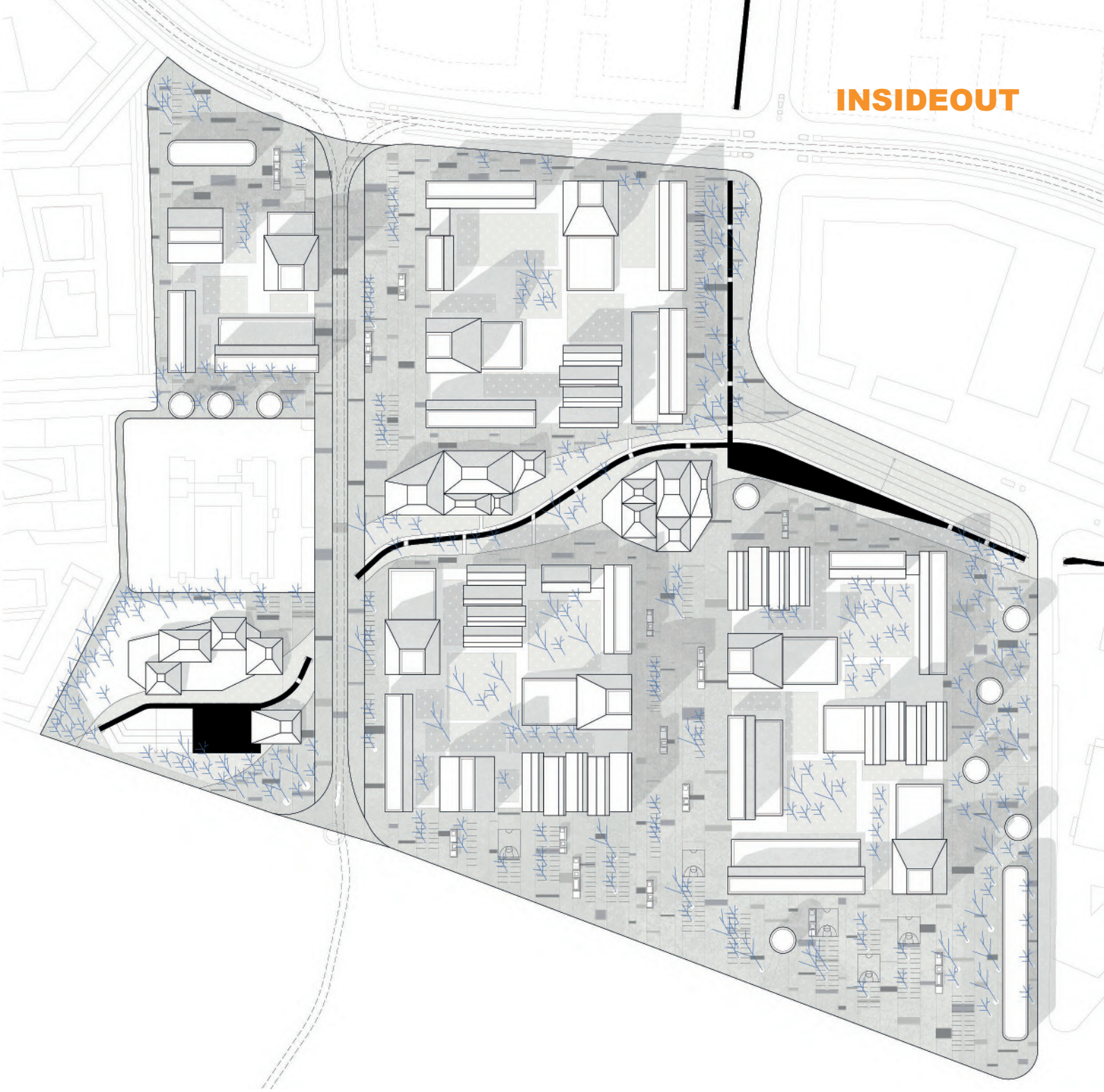
Insideout responds very well to the competition brief and reinterprets the cityscape as a dense, diverse and activity-driven urbanity, stating a new image, giving Aviapolis a strong identity and a new landscape in the context of both international and local concepts. The cityscape and the overall architectural approach are developed by putting into focus the citizens' urban life, not cutting an imagined built mass into streets, superblocks and voids but instead building urban structure from a playful but still strictly gridded non-centralistic organisation. It is more like slowly developed, multifunctional French or Italian villages than our Nordic functionally separated suburban projects. The project could work very well from a synergistic and community-creating design perspective. The project has all opportunities of being a sustainable urbanity in different levels, from social sustainability to the management of solar energy and the delay of the flow of storm water drainage. The proposal is highly innovative and shows a different approach to planning which gives the project high development potential and viability. All in all a beautiful proposal.

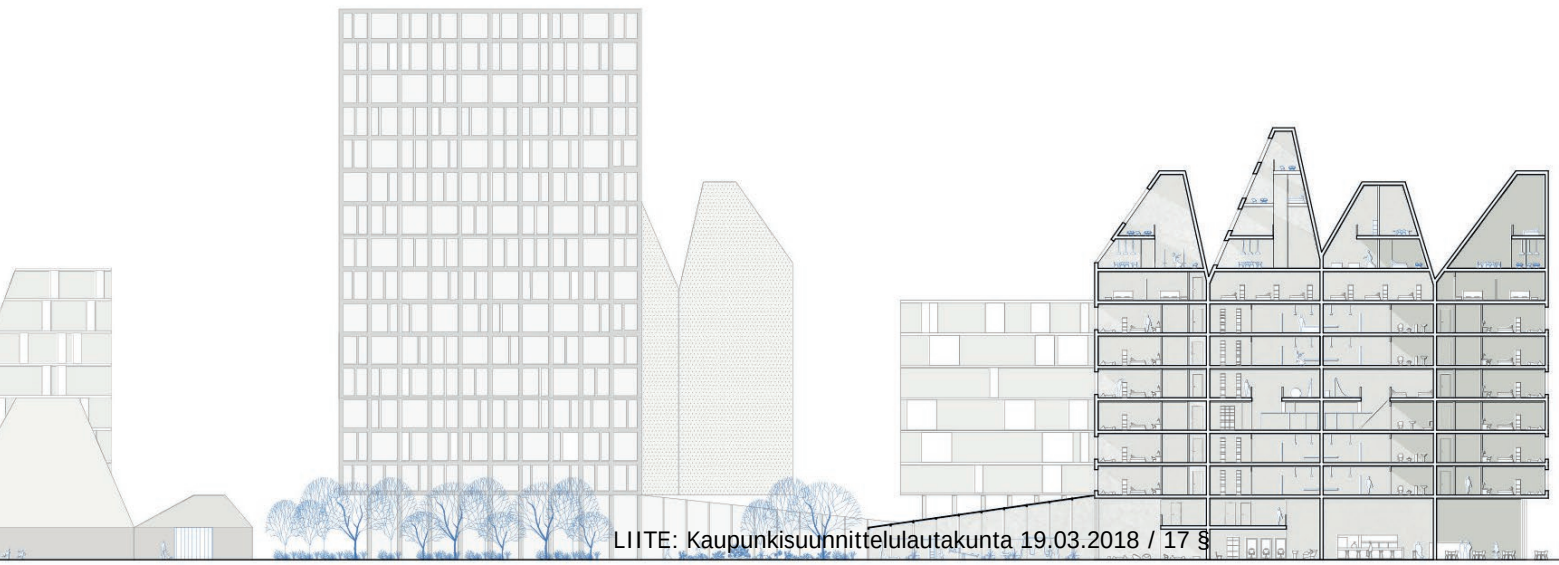
INSIDEOUT


Multistore car park P250
Linear building
Tower building
Open parking within the site P400tot
Atomi 13-15
Atomi 1-6
Atomi Library youth
& neighborhood facilites
Atomi 7-12
Superimposed building
Robotic parking tower P80each
Multistore car park P500



INSIDEOUT





13. WTWMF, WHERE THE WORLD MEETS FINLAND

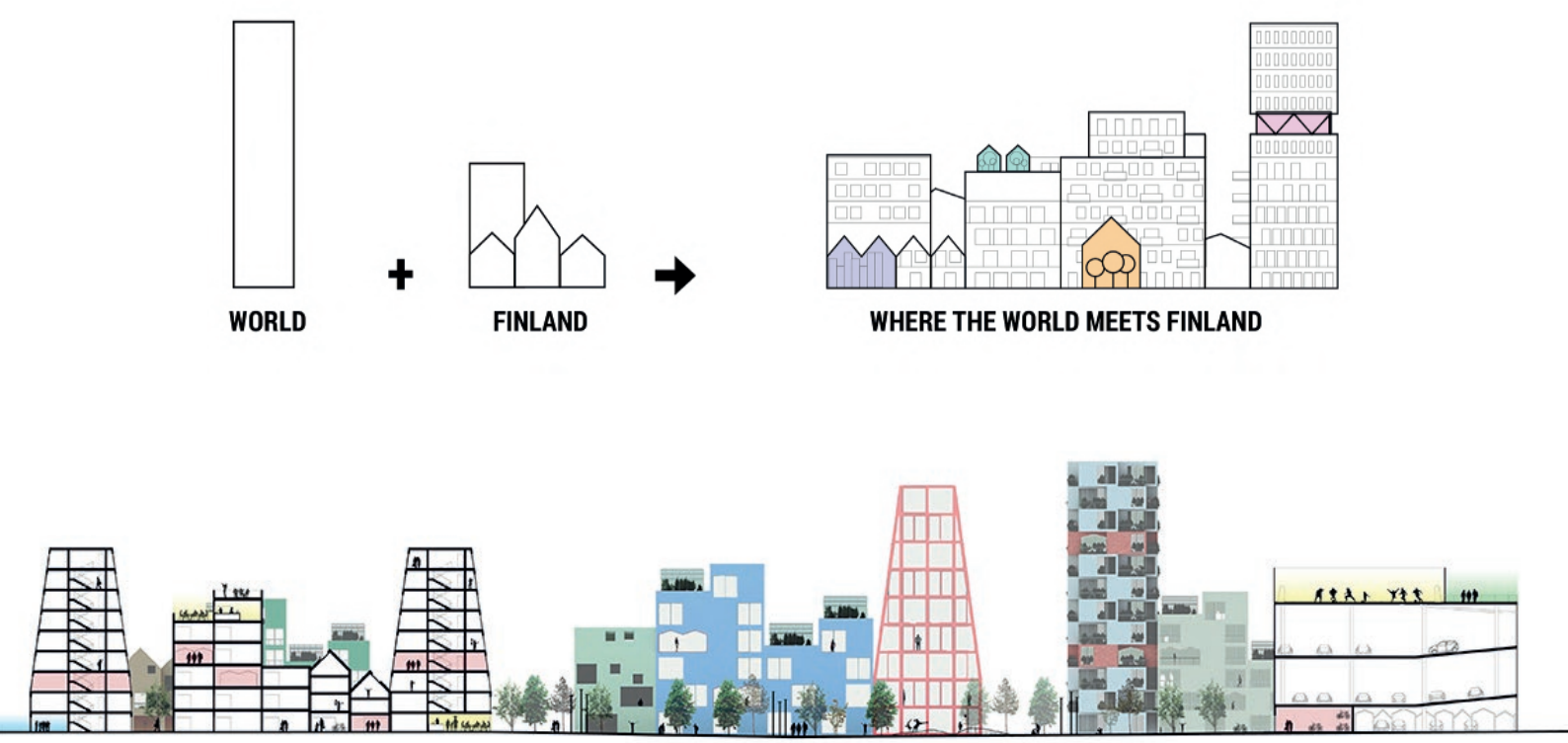
Aviapolista kuvataan portiksi Suomesta maailmalle. Vuonna 2020, Helsinki-Vantaan lentoliikennekeskuksen läpi tulee kulkemaan 20 miljoonaa matkaajaa. Lentokenttä suo Aviapolikselle rikkaan kulttuurivaihdon ja muodostaa risteyksen, jossa paikallinen elämä kohtaa kansainväliset virtaukset. Aviapoliksen ehdotettu kehitysvaihe tehostaa alueen potentiaalia kulttuuristen ja elämäntyyliin perustuvien vaihtojen järjestämiseen, ja samalla vastaa ympäristöllisiin haasteisiin innovatiivisilla kiertotalouden ja kollektiivisilla järjestelmillä.

Ensimmäisessä vaiheessa, joka ehdotetaan pilottihankkeeksi Aviapolis-hankkeelle, on vahvasti keskipisteessä yhteisö ja kiertotalous. Rakentamalla resursseiltaan tehokasta naapurustoa, jossa osallistuvat maailmaan yhdistyvät paikalliset asukkaat, Aviapoliksesta ehdotetaan kiertotalouden ja jaettujen järjestelmien lippulaivahanketta.

Atomi ja sitä ympäröivä maisema nitovat yhteen suunnittelualueen molemmat puoliskot strategisesti suunnitelluilla julkisilla toiminnoilla yhdessä elvyttävien kiertojärjestelmien kanssa, joista esimerkkejä ovat hulevesien imeytyminen, jäteveden uudelleenkäyttö ja suodatus, biodiversiteetin kasvu, hiilidioksidin sitomiskapasiteetti, älykäs sähköntuotanto, jätteenhallinnan kiertokulku ja paikallinen, pienen mittakaavan tuotanto. Jatkeena paikalliselle kontekstille Aviapoliksen ehdotetaan kasvavan aluetehokkaan kaupunkikaavan muotoon. Alueen rakenne hajottaa suuren kaavarungon hienojakoisempiin osiin, jotka ovat ihmisen kokoisia ja kävelykelpoisia. Kaupunkikaavan sisällä priorisoidaan kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä.

Atomi-rakennus muodostaa Aviapoliksen alueen koulutuksellisen katalyytin, joka sijaitsee kiinnostuksen kehän ja keskuspuiston risteyksessä sekä yhdistää sisä- ja ulkotilojen julkista elämää ja luo ympärivuotista sosiaalista vuorovaikutusta naapuruston mittakaavassa. Toimitila- ja asuinrakennuksille esitellään erilaisia rakennustypologioita. Kortteleissa on nähtävissä rakennuksia, jotka eroavat toisistaan korkeudeltaan, typologioiltaan, asetelmiltaan ja käyttötarkoituksiltaan. Jos perinteisessä suomalaisessa korttelissa kaikkien elinolot olivat samanlaiset, Aviapoliksen kaupunkikorttelien on määrä tarjota monipuolisuutta. Pysäköintiä tuetaan joustavilla liikkuvuuskeskuksilla, jotka ovat vain osittain henkilöautojen pysäköinnille omistettuja (1500 pysäköintipaikkaa). Tämä seuraavan sukupolven pysäköinti-infrastruktuuri on monipuolinen ja joustava suunnitella, ja sillä on tärkeä rooli alueen kollektiivisissa ja kiertotalouden järjestelmissä. Liikkuvuuskeskukset sijaitsevat strategisilla paikoilla liittymäteiden lähellä, jotta alueen sisäistä liikennettä voidaan minimoida ja tehostaa julkista liikennettä, pyöräilyä ja jalankulkuliikennettä naapuruston sisällä.

WHERE THE WORLD MEETS FINLAND vastaa kilpailuohjelmaa kaikilla tavoin ja on kauniin selkeällä ja opettavaisella esitelmällään näyttänyt, kuinka tulevaisuuden Aviapolis voi samanaikaisesti olla yhteydessä monikulttuuriseen maailmaan ja myös toimia pilottina innovatiiviselle, kestävälle kiertotalouden suunnittelulle, jakamisen järjestelmille ja kaupunkiarkkitehtuurille. Hanke on osoitus siitä, kuinka perinteisen arkkitehtonisen lähestymistavan uudelleen tulkitseminen voi johtaa kaupunkirakenteeseen, joka tukee nykyaikaisia tarpeita, ja jossa synerginen ja yhteisövetoinen suunnittelu ovat tarpeellisia prosessin osia.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

13. WTWMF, WHERE THE WORLD MEETS FINLAND

Aviapolis is described as a gateway from Finland to the world. 20 million passengers will pass through the bustling Helsinki-Vantaa air-traffic hub in 2020. The airport introduces a rich cultural exchange to Aviapolis, and forms a junction where local life meets global flows. The proposed development phase of Aviapolis enhances the area's potential for hosting cultural and lifestyle exchange, while addressing the environmental challenges through innovative circular and collective systems.

Phase one is proposed as a pilot project for the Aviapolis project, and requires a strong emphasis on community and circularity. By constructing a resource-efficient neighbourhood involving local residents connecting the world, Aviapolis is here proposed to become a flagship project for the circular economy and shared-systems thinking.

Atomi and the surrounding landscape bind together the two sides of the plan through strategically programmed public functions in combination with regenerative circular systems, such as storm-water infiltration, waste-water reuse and filtering, biodiversity growth, C02 sequestration capacity, smart energy production, waste management cycles and local small-scale production. As an extension of the local context, Aviapolis is proposed to grow into a dense city grid. The structure breaks down the large frame plan into finer grained blocks, human in scale and walkable. Inside the urban grid walking, cycling and public transport are prioritised.

The Atomi building forms a regional educational catalyst for Aviapolis and is situated at the intersection between the circle of interest and the central park, combining indoor and outdoor public life to generate year-round social interaction on a neighbourhood scale. A mix of work and housing typologies is presented. The blocks show a combination of building heights, typologies, configurations and uses. If in the traditional Finnish block everyone experiences similar conditions, the Aviapolis urban block aims to offer diversity. Parking is supported by flexible mobility hubs, which are only partly dedicated for car-parking services (1500 parking spaces). This next generation parking infrastructure is diverse and flexible in its programme and has an important role in the collective and circular systems in the neighbourhood. The mobility hubs are strategically located near access roads to minimise internal traffic and to enhance public transport, biking, and pedestrian movement within the neighbourhood.

The proposal WTWMF responds in every way to the competition brief and has with a beautifully clear and pedagogical presentation presented how a future Aviapolis can be connected to a multicultural world, while at the same time be a pilot for innovative sustainable circular planning, sharing systems and urban architecture. The project shows how a reinterpretation of a traditional architectural approach can result in an urban structure that supports modern needs, where synergistic and community-creating design are necessary parts of the process.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

TAKKURILANTIE
MOBILITY HUB
RÄLSBYTE
EDUCATIONAL PLAYGROUND
COMMUNITY GARDENS
COMMUNITY PICNIC SPACE
CAR SHARING
MOBILITY CENTRE / INFO POINT
AVINTIE
MOBILITY HUB

32. LENTÄJÄN POIKA

Ehdotus perustuu suurkorttelimalliin, jossa pääkadut on rajattu yhtenäisellä vapaamuotoisella 4-8-kerroksisella asuinrakennusmuurilla. Muuri muodostaa samanaikaisesti selkeästi hahmottuvat katutilat ja suojaisan keskuspuistoalueen. Kaupunkistruktuuri on omintakeinen, mutta täysin kaavarungon tavoitteiden mukainen. Kaupunkimuurin vapaa muotoilu on samalla jämäkkää ja herkkää ja synnyttää muurin vastakkaisille puolille ilmeikkäiden katuaukioiden ja yhteispihojen sarjan. Arkkitehtuuri on varmaotteista. Muurin julkisivukäsittely on jäänyt osin kaavamaiseksi. Peruskonsepti kestää vaihtelevampaakin massoittelua ja julkisivukäsittelyä. Ehdotus on omintakeinen 2020-luvun sovellutus 1950-luvun ikonisesta sosiaalisen asuntotuotannon helmestä Käpylän Käärmetalosta.

Muurin ja keskuspuiston välissä on sympaattisia 4-kerroksisia puisia pistetaloja. Niiden ja muurin väliin jää vaihteleva puolijulkinen yhteispihojen ja raittien alue. Atomi-monitoimirakennus piha-alueineen sijoittuu hyvin keskuspuiston osaksi. Keskuspuistosta muodostuu omaperäinen suojaisa keidas koko Aviapoliksen itäosan alueelle. Rälssitien selkeästi rajautuva katutila puolestaan tarjoaa hyvän alustan vilkkaalle katuelämälle ja Aviapoliksessa syntyville uusien talouksien muodoille.

Kaikista alueen asunnoista on näkymät joko keskuspuistoon tai pääkaduille, mikä osaltaan lisää yhteisöllisyyttä. Muurin kaarevasta muodosta johtuen suurempia asuntoja ei tarvitse sijoittaa korttelin nurkkiin ilman puisto- tai yhteispihanäkymiä. Suurimmat asunnot on aina toteutettavissa läpitalon ratkaisuina.

Perusratkaisut on toteutettavissa normaalilla rakennustekniikalla. Kalliita ratkaisuja ovat kellaripysäköinti maaperästä johtuen ja ehdotettu robottipysäköinti kalliiden laitteiden johdosta. Perusidean kärsimättä pysäköinti on sijoitettavissa muurin osaksi maantasokerrokseen ja normaaleihin pysäköintitaloihin. Kaikkien asuntojen hyvät ja tasapuoliset kontaktit keskuspuistoon ja/tai yhteispihalle ja pääkaduille takaavat asuntojen myytävyyden eri toteutusvaiheissa. Suurin haaste on pitää kiinni ehdotuksen pääideoista koko pitkän toteutuksen ajan. Ehdotus on erittäin kehityskelpoinen ja sen puutteet on korjattavissa perusidean kärsimättä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

32. LENTÄJÄN POIKA

The proposal is based on a large-scale block type in which the main streets are bounded by a 4-8 storey contiguous free-form wall-like residential building. The wall forms simultaneously distinct street spaces and a sheltered central park area. The urban structure is distinct, yet fully in compliance with the objectives of the frame plan. The free-form of the urban wall is simultaneously robust and delicate, and creates a sequence of expressive street-squares and communal courtyards on either side of the wall. The architecture has been confidently designed. The treatment of the facades of the wall is somewhat formulaic. The basic design concept would withstand an even more versatile massing and facade treatment. The proposal can be seen as a distinctive 2020's interpretation of the 1950s iconic gem of social housing, the Serpentine House in Käpylä, Helsinki.

Between the wall and the central park are pleasant 4-storey wooden point blocks. Between these and the wall is a diverse semi-public area of communal yards and routes. The Atomi multipurpose building and its yard area are well placed as an integral part of the central park. The central park becomes a distinctive sheltered oasis for the entire eastern part of Aviapolis. The clearly demarcated street space of Rälssitie in turn offers an excellent premise for a busy street life and new forms of business activity.

All the dwellings in the area have a view over either the central park or the main streets, which helps to promote a community spirit. Due to the curved form of the wall, there is no need to place larger apartments, with no views of either the park or communal yards, in the corners of the block. The largest apartments can always be realized such that they have a double orientation.

The basic ideas can be realised using conventional construction techniques. The basement car-parking solutions are expensive due to the ground conditions, and so too the proposed robot car-parking due to its expensive equipment. Car-parking could be placed as part of the wall on the ground-floor and in conventional parking garages without the basic idea suffering. The excellent and equitable connections from all the dwellings to the central park and/or the communal yards and main streets ensure the marketability of the dwellings at different stages of the project implementation. The greatest challenge would be to retain the proposal's main idea during the lengthy implementation process. The proposal possesses a huge amount of development potential, and its shortcomings can be rectified without the basic design idea suffering.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

LENTÄJÄN POIKA

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

34. A MILLION OTHER THINGS

Ehdotus perustuu kortteleihin, joihin on sijoitettu 2-7-kerroksisia vaihtelevia talotyyppejä pienimittakaavaisten yhteispihojen ympärille. Pihojen innoituksena on perinteisten umpikortteleiden pihojen ja piharakennusten pieni mittakaava ja monipuoliset toiminnot sekä sisäpihoja suojaavat korttelin ulkokehän korkeammat rakennukset ja rakennusosat. Ulkokehän rakentaminen on jaksotettu ja massoiteltu siten, ettei korttelei den sisäosista tule varjoisia, tuulisia eikä meluisia. Korttelien sijoittelu alueelle ja suhteessa toisiinsa on tehty erittäin taidokkaasti. Alueen pääkatujen kahden koordinaatiston vaihtelulla saadaan alueelle yksinkertaisella keinolla selkeästi rajautuvat katutilat ja niitä ja kortteli rakennetta jäsentävät ja väljentävät aukiot. Kiinnostavuuden kehä hahmottuu selkeästi ja omintakeisesti. Rälssitien varteen hotellia vastapäätä muodostuu omaleimainen keskusaukio, jota elävöittää Palo-oja hulevesialtaineen. Aukiota reunustaa monitoimirakennus Atomi ja kaksi asuinkorttelia katutason palvelu-, yhteis- ja työtiloineen. Ehdotuksen kaupunkirakenne liittyy luontevasti ympäristöön ja kaavarungon tavoitteisiin. Rakenne on kaikilta osiltaan tasapainoinen ja valmis sommitelma, mutta samalla erittäin joustava korttelei den koon ja sisäisen rakenteen suhteen. Arkkitehtuuri on omintakeista, varmaa ja hiljaisella tavalla odotuksia herättävää. Korttelien sekoittunut rakenne ja Atomin tilojen välitön liittyminen muuhun korttelirakenteeseen luo toimintojen välistä synergiaa ja joustoa. Pysäköinti on sijoitettu neljään pysäköintitaloon, jotka palvelevat alueen eri osia tasapuolisesti. Ulkotilojen käsittely on osoitettu yksityiskohtaisesti. Keskeinen puistoalue vaikuttaa osin ahtaalta, mutta sitä korvaa kortteleiden lomaan limittyvät puistomaiset aukiot. Atomin ideaaliratkaisu olisi esitettyä kompaktimpi, mikä väljentäisi myös puistoaluetta ja antaisi lisätilaa puistotoiminnoille ja hulevesien käsittelylle.

Ehdotuksen perusratkaisut on toteutettavissa edullisesti normaalilla rakennustekniikalla. Toteutettavuutta edistää myös suorakulmaisen koordinaatiston johdonmukainen käyttö. Town houses pysäköintilaitosten katolla voi osoittautua liian kalliiksi ja myytävyydeltään vaikeaksi ratkaisuksi. Ne voidaan kokonaisratkaisun kärsimättä jättää myös pois. Korttelit kestävät osittain myös korkeampaa rakentamista, jolla ne voidaan korvata. Ehdotus on erittäin kehityskelpoinen ja joustava suunnittelu- ja toteutusvaiheiden aikana ilmaantuvien muutostarpeiden suhteen.

34. A MILLION OTHER THINGS

The proposal is based on urban blocks in which a variety of 2-7-storey housing types have been placed around small-scale communal courtyards. The inspiration for the courtyards are the small scale and diverse functions of the courtyards and outbuildings of traditional enclosed blocks, as well as taller buildings and building parts on the outer perimeter that shelter these courtyards. The construction of the outer perimeter has been sequenced and massed such that the internal parts of the blocks do not become shaded, windswept or noisy. The placement of the blocks in the area and their relation to each other has been skilfully carried out. Through the variation of the two coordinate systems of the existing main streets, the authors have through simple means designed clearly demarcated street spaces as well as public squares that provide clarity and give a greater feel of spaciousness to the urban block structure and the street spaces. The unique character of the circle of interest stands out clearly.

Along Rälssitie, opposite the hotel, the authors have created a distinctive central square, which is enlivened by the Palo-oja stream and storm-water basin. The public square is bounded by the Atomi multipurpose building and two residential blocks together with their service, communal and work facilities. The urban structure of the proposal connects effortlessly to its surroundings and the objectives of the frame plan. The urban structure is in every respect a balanced and complete composition, yet also very flexible in terms of the size and internal structure of the blocks. The distinctive and confident architecture raises high expectations in a low-key manner. The hybrid structure of the blocks and Atomi's immediate connection to the rest of the block structure create a synergy and flexibility between the functions. Car-parking has been placed in four parking garages that equally serve the different parts of the area. The authors have shown the treatment of the exterior spaces in great detail. The central park area comes across in certain places as cramped, but it is compensated for by the park-like public squares interspersed amidst the blocks. The ideal solution for Atomi would be greater compactness than indicated, which would then also increase the size of the park area and provide additional space for the park functions and storm-water management.

The proposal's basic design idea can be implemented at reasonable costs by means of conventional construction techniques. The feasibility is also enhanced by the logical use of an orthogonal coordinate system. The townhouses on the roofs of the parking garages may turn out to be an excessively costly solution that could be difficult to market. They can, however, be left out without the overall solution suffering. The urban blocks could in some parts also cope with taller buildings, which would then replace the townhouses. The proposal possesses a lot of development potential and is flexible in regard to the need for change that occurs during the planning and implementation stages.

5. *Urban Archipelago*

Urban Archipelago kannustaa vahvaa asumisen monimuotoisuutta tulevaisuuden Aviapolikselle, tavoitteenaan luoda monitoimisen kaupunkikuvan perusominaisuudet uusiksi tulkittujen valtavien lähiökortteleiden sisällä, lähestymistapaa voitaisiin kuvailla avoimina monitoimisina kortteleina kaupunkilaisessa luonnonpuistossa. Lähtökohtana on suomalainen maisema, koskematon luonto ja julkisten yhteyksien verkosto.

Aviapolista ei määritellä ainoastaan logistiseksi ja matkustuksen keskukseksi, jota luonnehtisi pääasiassa lentokentän läheisyys, mutta myös vihreän alueen sydämeksi, joka linkittyy myös ympäröivään kaupunkiin.

Ehdotuksen tavoitteena on muuttaa alue aktiiviseksi solmukohdaksi kaupungin kulussa kannustamalla yhteyksiä mineraalisen keskuksen ja luonnollisten laita-alueiden välille.

Saavuttaakseen tämän Aerotropoliksen, tiimin ehdotuksena on laajentaa viheralueiden vaikutusta korttelinkokoisten rakennusten sisällä niiden enimmäisulottuvuuksiin ja vaalia arkkitehtonista monimuotoisuutta, ei pystysuunnassa, vaan korttelien sisällä vaakasuunnassa. Luonnolle omistetun alueen ehdotetaan olevan noin 70 % suunnittelualueesta. Tällä luodaan kosteikkoydin, joka tuo uutta elinvoimaa olemassa oleville virroille, kasveille ja eläimille, mutta sallii myös hulevesien määritellä veden maisemaa.

Vaikka ehdotus on kauniisti kuvitettu, se saattaa osoittautua hankalaksi kehittää ja ylläpitää. Pysäköinti on suunniteltu pysäköintirakennuksiin, joita on yksi jokaista korttelia kohden. Puiston reunoille ehdotetaan pienimuotoisia rakennuksia edistämään rakennussuunnittelun monimuotoisuutta ja kehittämään rakennusten maisemaa. Atomi-monitoimirakennusta ehdotetaan sekä puiston visuaaliseksi keskukseksi, että leikkimieliseksi symboliksi koko alueelle.

Urban Archipelago vastaa kilpailuohjelmaa erittäin myönteisellä tavalla, joka on ehkä hieman naiivi, mutta luonnon tukemisen ja keskuksen luomisen tavoitteet kaupungin ja luonnon yhdistämiseksi ovat nykypäivänä tärkeitä ja mielenkiintoisia. Ehdotuksella on selkeä näkemys alueen imagosta, identiteetistä ja kaupunkikuvasta. Arkkitehtoninen kokonaisote ja kaupunkirakenne eivät ole rakenteellisesti erilaisia tai innovatiivisia verrattuna naapurialueisiin, erona on alueen järjestely ja monitoimisten funktioiden tasot rakennusten sisällä, sekä usko siihen, että luonnonvihreys luo ominaislaatua ja vaikutusta julkisille tiloille. Jotta Urban Archipelagon tavoitteet voidaan saaduttaa ja kestävää kaupunkilaisluontoa voidaan rakentaa kaikille pohjoisen neljälle vuodenajalle, tarvitaan huolellinen suunnittelu-, kehitys- ja ylläpitoprosessi yhteistyössä tulevien asukkaiden kanssa synergisenä ja yhteisövetoisena suunnitteluna. Ehdotuksella on tiettyjä haasteita kehityskelpoisuuden saralla, mutta se vastaa lautakunnan odotuksia korkeampiluokkaisesta hankkeesta.

5. *Urban Archipelago*

Urban Archipelago promotes a strong living-diversity for the future city of Aviapolis, and proposes to recreate the fundamental features of a combined cityscape within what is now interpreted as a set of huge suburban blocks; this could be described as open multifunctional blocks in an urban wilderness park. The starting point is chosen from the Finnish landscape, the wild nature and a network of public connections.

Aviapolis is defined not only as a logistic and transportation hub, mainly influenced by the presence of the airport, but also as the core of a green territory, linked together thanks to the presence of the city.

The proposal tries to turn the area into an active knot inside the urban pattern, promoting connections between the mineral centre and the natural outskirts.

To achieve this Aerotropolis, the design team proposes to enlarge the presence of green inside the block-sized buildings to its maximum dimensions and to foster architectural diversity not vertically but horizontally layered inside the blocks. The proposed area dedicated to nature is around 70% of the site. This creates a core of wetlands, permitting new life for existing streams, plants and animals, but also use of the storm-waters to define a liquid landscape.

Though beautifully illustrated, this could prove to be difficult from development and maintenance points of view. Parking is designated inside parking garages, one for each block. Along the edges of the park, small-scale constructions are proposed to house a rich complexity of design, composing a scenery of buildings. The Atomi multipurpose building is proposed to be the highly visible hub both for the new park and as a playful symbol for the area as a whole.

Urban Archipelago responds to the competition brief in a very positive way, and is perhaps a little naïve, but the quest to embrace nature and create a hub for connecting city and nature are important today and interesting. The proposal has a clear view on the area's image, identity and cityscape. The overall architectural approach and urban structure is not structurally different or innovative compared to adjacent areas; the difference lies in the organisation of multifunctional functions layered in the buildings and the belief that natural greenery adds qualities and presence in the public areas. To build a sustainable urban nature for all four seasons in the North and to achieve the goals of the Urban Archipelago, a careful process for planning, development and maintenance must be designed in dialogue with the future inhabitants, as in synergistic and community creating design. With some challenges in development potential, the proposal lives up to the jury's expectations of a project placed in the higher categories.

7. Taivas

Luonnosmainen ja osin keskeneräinen ehdotus, joka kuitenkin vastaa hyvin ideakilpailun vaatimuksiin. Ehdotus perustuu suurkorttelin reunoja kiertäviin 21 kerroksisiin tornitaloihin ja niihin liittyviin 3 kerroksisiin jalustarakennuksiin. Asunnot on sijoitettu tornitalojen 18 ylimpään kerrokseen. Pysäköinti ja työ-, liike- ja palvelutilat sekä yhteistilat on sijoitettu jalustarakennuksiin ja tornitalojen alimpiin kerroksiin. Sijoitusperiaate synnyttää tilallisesti selkeästi rajatut vilkkaat katutilat ja korttelin keskelle rauhoitetun keskuspuistoalueen, johon myös Atomi liittyy. Ehdotus korkeine rakennuksineen tukee ja täydentää hyvin kauppakeskus Jumbon ja hotelli Flamingon nykyistä irrallista toiminnallista ja kaupunkikuvallista ilmettä ja osoittaa hyvin Aviapoliksen itäosan julkisten palveluiden painopisteen sijainnin.

Jalustarakennusten katot on varattu tornikohtaisiksi yhteispiha-alueiksi. Ne antavat viherrakenteineen ja kasvihuoneineen vaihtelevaa ilmettä pääkatujen ilmeelle ja tornitalojen asuntonäkymille. Myös pienet taskupuistot Manhattanin Palley Parkin tyyppisesti elävöittävät hyvin pääkatujen varsia. Erityisen onnistunut kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen ratkaisu on Rälssitien eteläpään alue, johon ehdotuksessa on muodostettu puistoalueita ja puroa yhdistävä aukio. Aukiota rajaavat kauniisti kaksi tornitaloa ja Atomi-monitoimirakennus. Aukiolla yhdistyvät toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti kaikki alueen toiminnat: asuminen, yhteis-, palvelu-, liike ja työtilat tornitalojen alakerroksissa ja Atomin julkiset palvelut sekä kadun molemmilla puolilla olevat puistoalueet ja vesiaiheet aktiviteetteineen. Myös oleva hotellirakennus palveluineen liittyy luontevasti aukion osaksi.

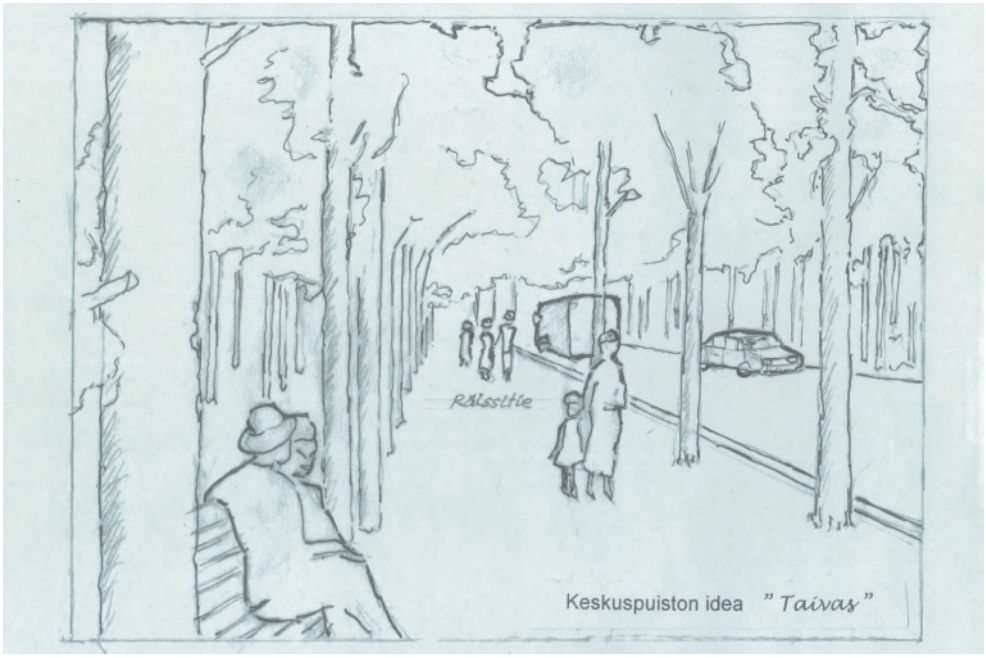
Ratkaiseva tekijä alueen ilmeelle, identiteetille ja myytävyydelle on pohjakerrosten ja tornien arkkitehtoninen viimeistely, josta ehdotuksesta sen luonnosmaisuudesta johtuen saa vain rohkaisevia viitteitä. Ehdotus osoittaa osaltaan, että Aviapoliksen alueelle harkittuihin paikkoihin voitaisiin ja olisi tervetullutta sijoittaa myös ylikorkeaa asuntorakentamista.

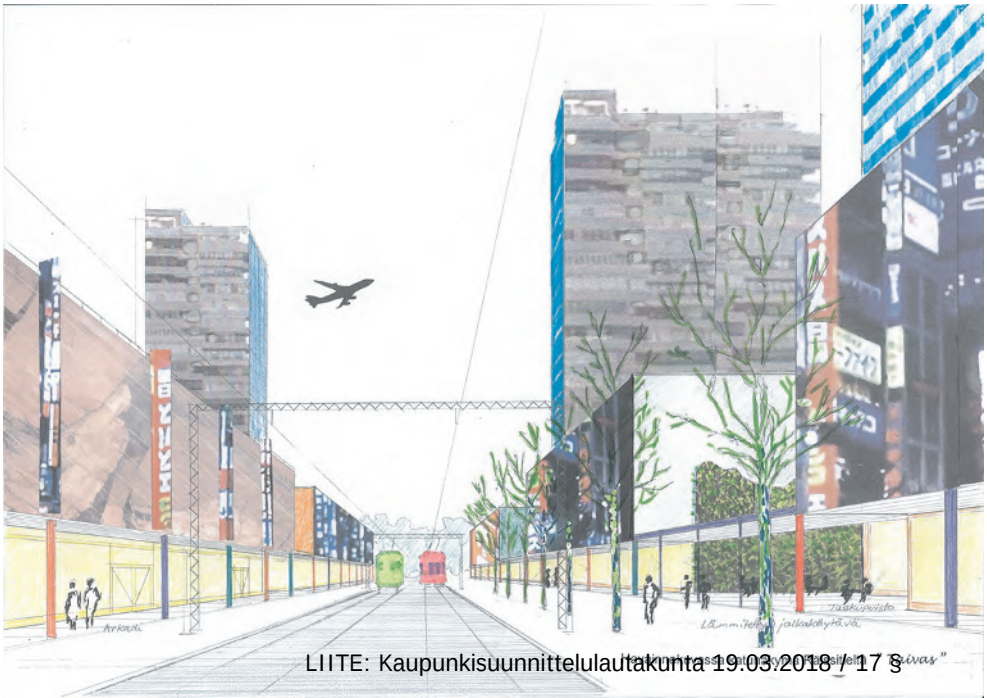
7. Taivas

A schematic and partly unfinished proposal, which nevertheless corresponds well with the requirements of the ideas competition. The proposal is based on 21-storey tower blocks placed at the perimeter of a large-scale urban block connected by three-storey plinth buildings. Apartments are placed in the 18 upper-most storeys of the tower blocks. Business, commercial, service and communal facilities, as well as car-parking are placed in the plinth buildings and the lowest storeys of the tower blocks. The placement principle creates spatially clearly demarcated and busy streetscapes, as well as a peaceful central park area in the middle of the block, of which also the Atomi multi-purpose building is an integral part. The proposal, with its tall buildings, supports and complements nicely the presently detached functions and urban expression of the Jumbo shopping centre and Hotel Flamingo, and indicates clearly the focus on public services in the eastern part of Aviapolis.

The roofs of the plinth buildings have been reserved as communal yard areas for each of the tower blocks. With their green structure and greenhouses, they provide a diverse look for the main streets and variety for the views from the apartments in the tower block. Also small “pocket parks” similar to Manhattan’s Paley Park enliven the sides of the main streets. A particularly successful design solution in regard to the urban structure and cityscape is the area at the southern end of Rälssitie, with the placement of a public square linking the park areas and stream. The public square is beautifully bounded by two tower blocks and Atomi. All the functions of the area are integrated in the public square, both functionally and in terms of the cityscape: housing and the communal, service, commercial and work facilities in the lower storeys of the tower blocks, and the public services of Atomi as well as the park areas and water motifs together with their respective activities on both sides of the street. Also the existing hotel and its amenities are connected as a natural part of the public square.

Decisive factors for the look, identity and marketability of the area are the finishing touches to the architecture of the ground floors and towers, of which, due to the schematicness of the proposal, only promising glimpses are evident. The proposal demonstrates that it would be possible, and even welcome, to place also ultra-high residential buildings in the Aviapolis area in carefully considered locations.





8. *Block Party!*

Ehdotus perustuu erikokoisiin suorakaiteen muotoisiin, suljettuihin 4-7-kerroksisiin umpikortteleihin. Umpikortteleiden sommitelma muodostaa kauniin ja omaleimaisen kaupunkirakenteen. Arkkitehtoninen ote on varmaa ja suurpiirteistä. Pysäköinti on suunniteltu kolmeen pysäköintitaloon umpikortteleiden osaksi. Korttelit on sijoitettu pääkatujen varsille määrätietoisesti ja vaihtelevasti siten, että niiden välitiloihin muodostuu luontevasti miellyttäviä kaupunkiaukioita. 12-kerroksiset hybridirakennukset ”laadun paikoissa” antavat vaihtelua kaupunkikuvaan ja toimintoihin.

Rälssi- ja Äyritien risteysalueella oleva hybridirakennus ja seniorikortteli sekä Atomi-rakennus muodostavat hyvän, toisiaan toiminnallisesti tukevan synergisen yksikön. Atomi-rakennus on suunniteltu kompaktisti ja toimivasti, tilaratkaisut ovat tehokkaat ja muunneltavat ja rakennus liittyy hyvin puistoalueeseen. Tasaisesti laskeva kattomuoto umpikortteleissa muodostaa alueelle vahvan ominaispiirteen, vaikka vaikuttaakin joissain perspektiivikuvissa raskaan oloiselta. Samasta syystä pienimpien kortteleiden sisäpihoista uhkaa tulla varjoisia.

Välittömästi suuren pysäköintilaitoksen vieressä olevien asuntojen myynti voi muodostua vaikeaksi.

Hulevesien ohjaaminen umpikorttelin läpi ei ole ekologisen yhteyden kannalta toimiva ratkaisu, mutta helposti korjattavissa. Ehdotuksen perusratkaisut ovat taloudellisesti edullisia toteuttaa ja sen luonteva ja kaunis korttelisommitelma tarjoaisi erittäin hyvän lähtökohdan jatkokehittämiselle.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §

8. Block Party!

The proposal is based on different-sized, regular-shaped, 4-7-storey enclosed urban blocks. The composition of enclosed blocks forms a beautiful and distinctive urban structure. The architectural approach is confident and generous. The car-parking is placed in three parking garages integrated into the enclosed blocks. The blocks are placed purposefully irregularly along the main streets, such that pleasant urban squares are created effortlessly in the intermediate spaces. The 12-storey hybrid buildings situated in “places of quality” provide variety in both the cityscape and the functions.

The hybrid building at the junction of Rälssitie and Äyritie together with the seniors’ housing and Atomi form an excellent synergistic unit, in which they functionally support each other. Atomi is a compact and well-functioning building, its spatial layout is efficient and adaptable, and the building links well to the park area. The evenly slanting roofs in the enclosed blocks provide the area with a strong character, even though in some of the perspectives they come across as somewhat heavy. For the same reason, the courtyards of the smallest blocks are in danger of becoming too shaded.

The marketing of the apartments in the immediate vicinity of the large parking garage may prove challenging. Directing the storm water through the enclosed block is not an effective solution in terms of ecological links, but this could easily be remedied. The proposal’s general design solutions are economically feasible and the effortless and beautiful urban block composition would provide an excellent premise for further development.

47. A39080

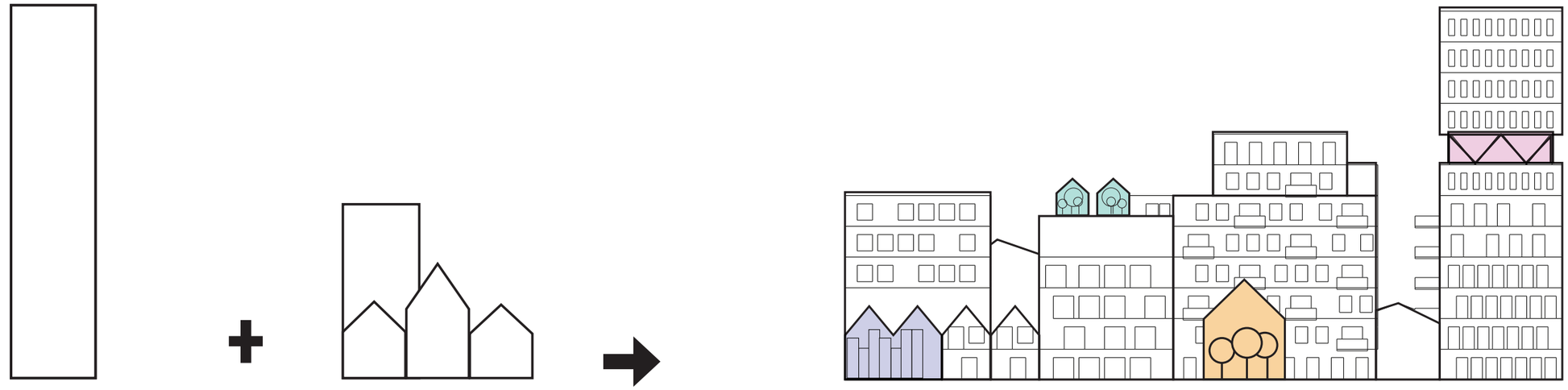
Tämän runollisen ja kuvitukseltaan kauniin ehdotuksen innoituksena toimii taivasta rangaistuksekseen kannatteleva Atlas ja tämän metamorfoosi. Innoitusta on käytetty hyvin, ja ehdotuksen kaareutuvaa siluettia kuvataan avoimeksi, äärettömäksi ja keskitetyksi, mikä kutsuu ihmisiä kaikkialta (taivaalta) paikalle ja viettämään mieluista hetkeä.

Ehdotuksen ytimenä on vehreä puisto alueen keskellä, joka toimii suurena virkistysalueena ja sadeveden kanavana. Ehdotettua kaupunkimaiseman siluettia kuvaillaan seuraavasti: "Rälssitien siluetti on vaihteleva ja piirtää muodollaan kaaren, jonka matalin kohta on puistossa ja tuo näin mieleen notkon, johon puron vesi kerääntyy." Rinnakkaissuuntainen katuverkosto yhdistää alueen akselit ja tuo vaihtelua kaupunkikaavaan. Kävelykatujen ja autoliikenteelle soveltuvien katujen vuorottelu sallii jalankulkualueiden erottelun, millä luodaan korkealaatuista kaupunkiympäristöä. Asunnoissa on keskustilat, joissa on luonnonmukainen ilmanvaihto asunnon molemmilta puolin katetulla loggialla. Jokaisessa asunnossa on vähintään yksi etelänpuoleinen loggia. Ehdotus sisältää kaksi asuinrakennusten typologiaa. Atomi-rakennus on muodoltaan itsenäinen rakennuskompleksi, jonka osia yhdistää kattoramppi. Kompleksin keskellä on leikkikenttä ja pohjakerros koulutoimintaa varten. Julkisivut on mahdollista avata, jolloin sisätiloja voidaan ajatella ikään kuin leikkikentän jatkeena.

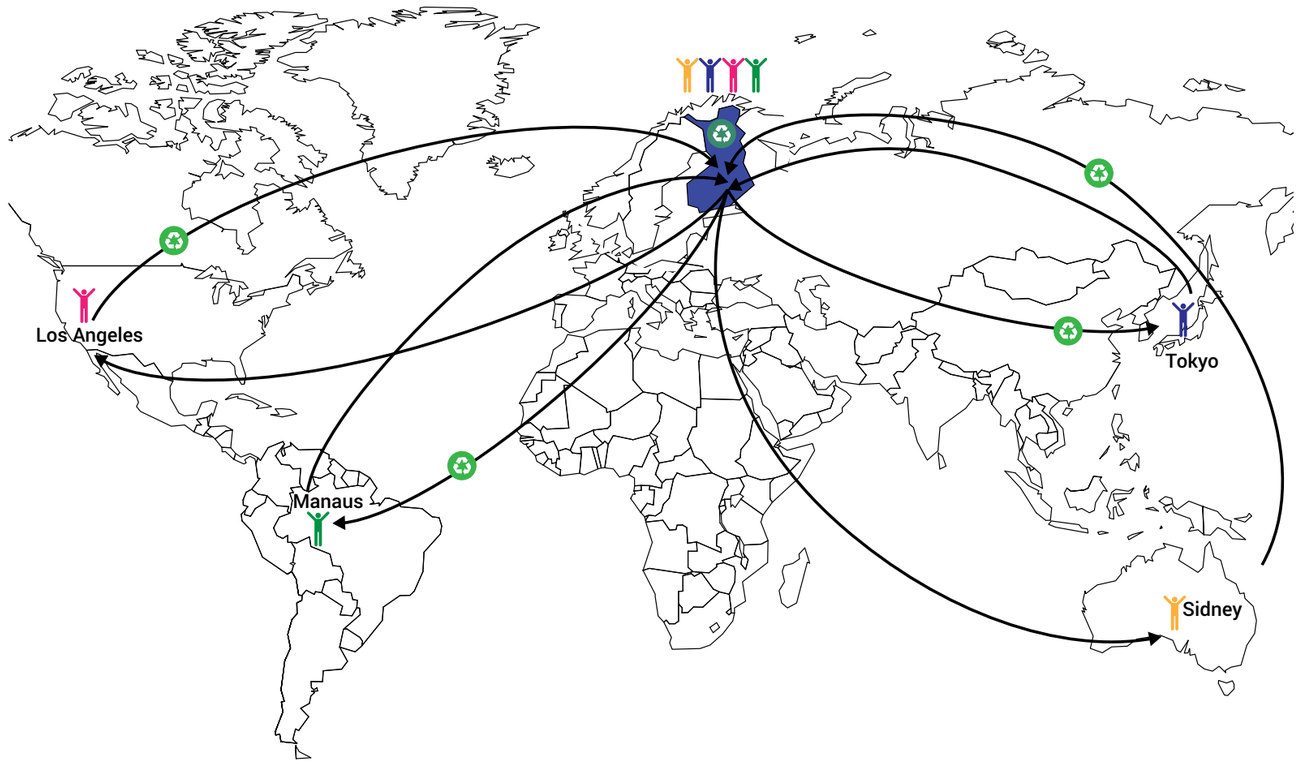
Ehdotus vastaa kilpailuohjelmaa hyvin ja kuvaa alueen imagoa, identiteettiä, kaupunkikuvaa, arkkitehtonista lähestymistapaa ja kaupunkirakennetta kestävällä ja innoittavalla tavalla. Tarkasti katsellen ehdotuksesta näkyy syvällinen ymmärrys siitä, mikä identiteettiä ja kaupunkilaisuutta voi luoda — kytkemällä läheisesti toisiinsa yksityis- ja kaupunkitilat rakenteella, johon mahtuu julkinen taso pohjakerroksen tasolle. Ehdotuksen läheinen suhde asumisen, virkistysalueiden, kaupunkilaisuuden ja luonnon välillä on maininnan arvoinen. Näistä ominaisuuksista huolimatta lautakunta ei ole vakuuttunut kilpailuehdotuksen toteutuskelpoisuudesta ja arkkitehtonisesta innovaatiosta kokonaisuudessaan. Esitellyt rakennustypologiat muistuttavat jokseenkin liikaa sitä, minkä tunnemme modernistisen aikakauden ikävien alueiden arkkitehtuurina, eikä toimi inspiraationa tulevaisuuden Aviapolikselle.

AVIAPOLIS WTWMF VANTAA

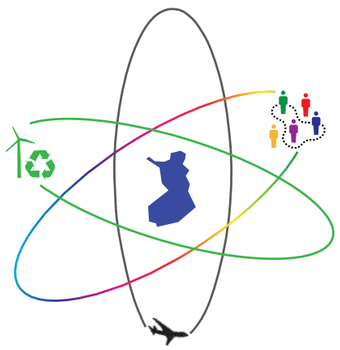
MANDAWORKS



MANDAWORKS

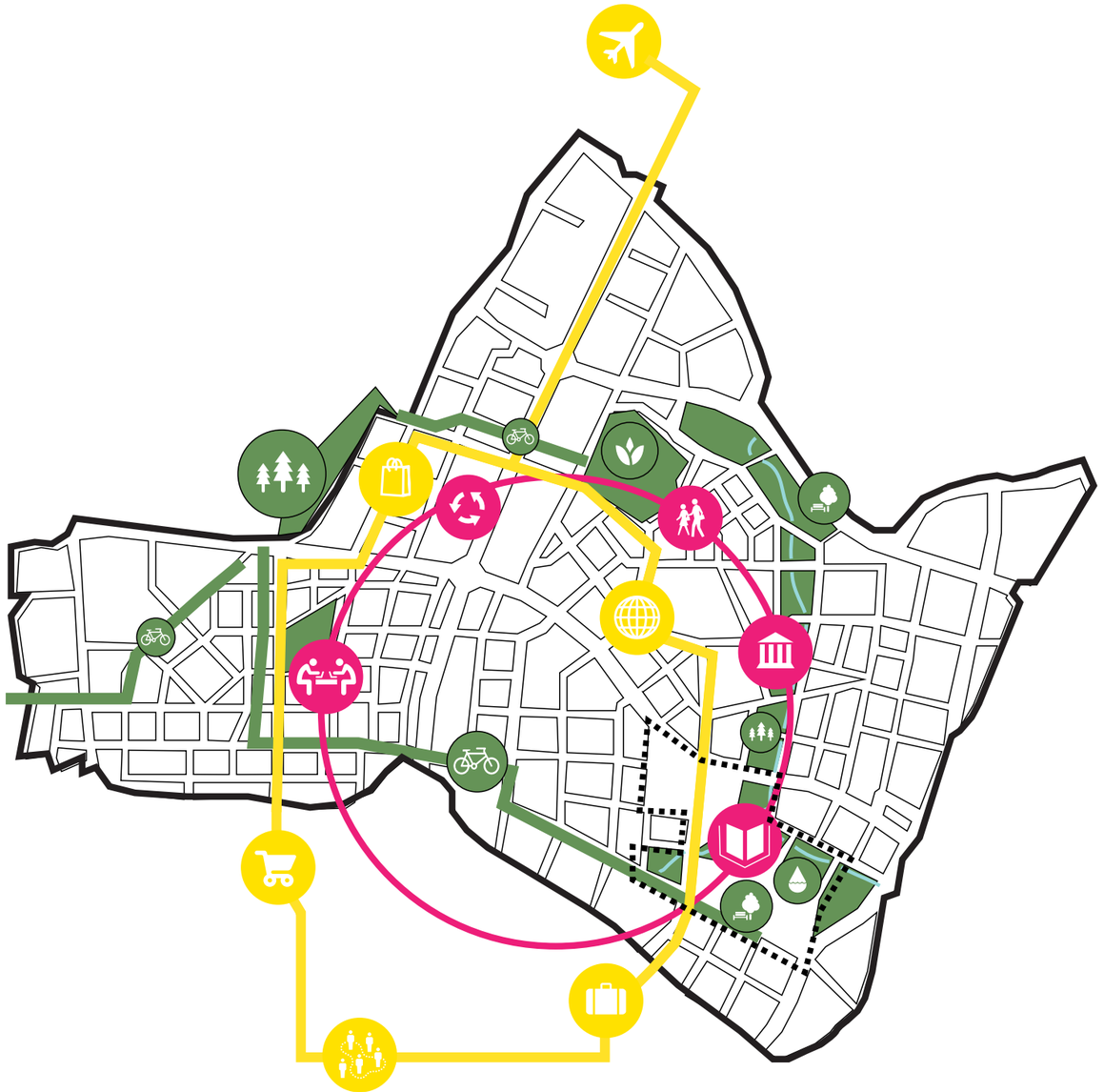


WORLD - FINLAND



Aviapolis is a gateway from Finland to the world. 20 million passengers will pass through the bustling Helsinki-Vantaa air-traffic hub in 2020. The airport introduces a rich cultural exchange to Vantaa and forms a junction where local life meets global flows. There are consequences for this richness, the airport's air traffic generates great amounts of waste that degrades the local environment.

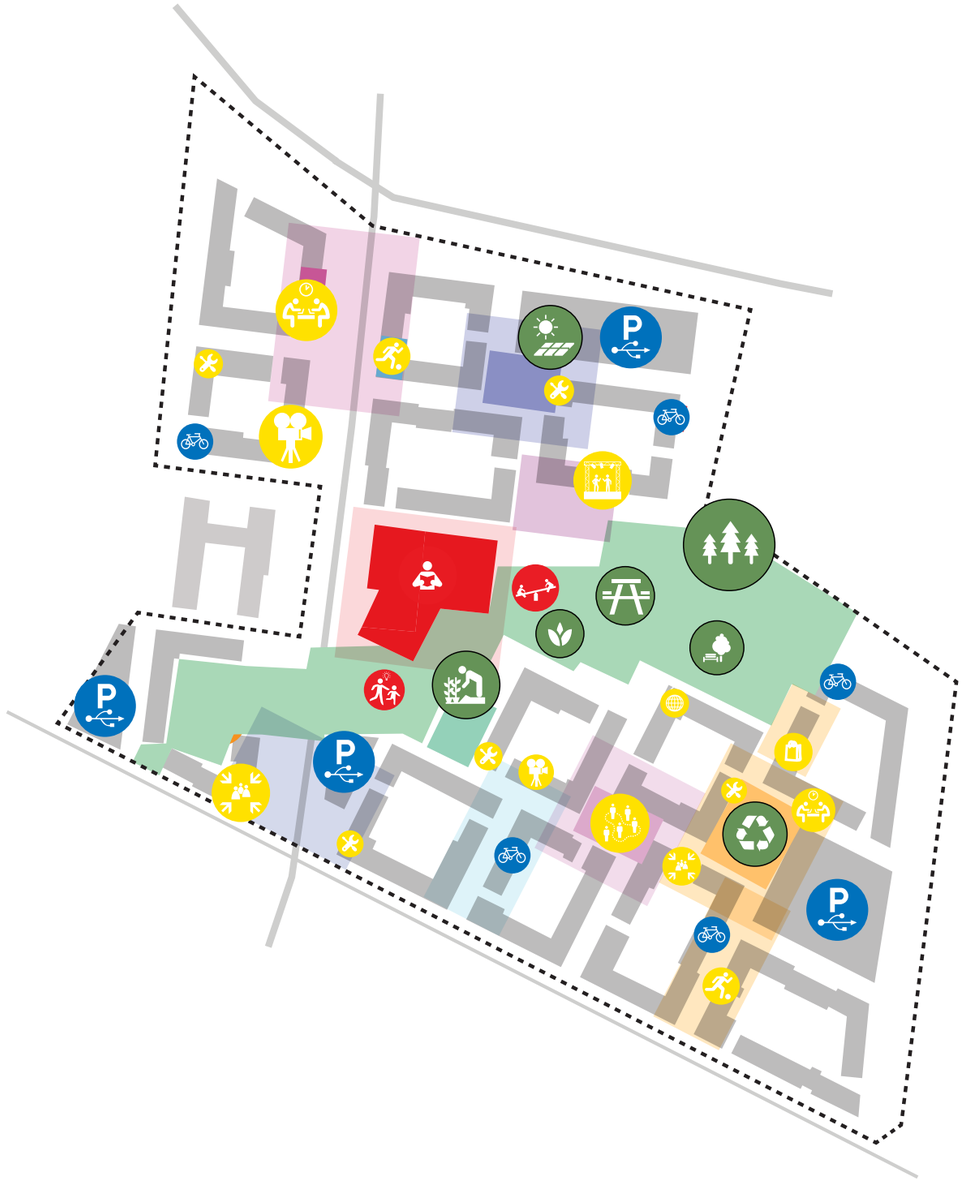
MANDAWORKS



FINLAND - AVIAPOLIS

By constructing a resource-efficient neighbourhood that involves local residents and is connected to the world, Aviapolis can become a flagship project for circular economy and shared systems thinking. The systems are supported by the structure through collective shared spaces that are found within the blocks and throughout the public realm.

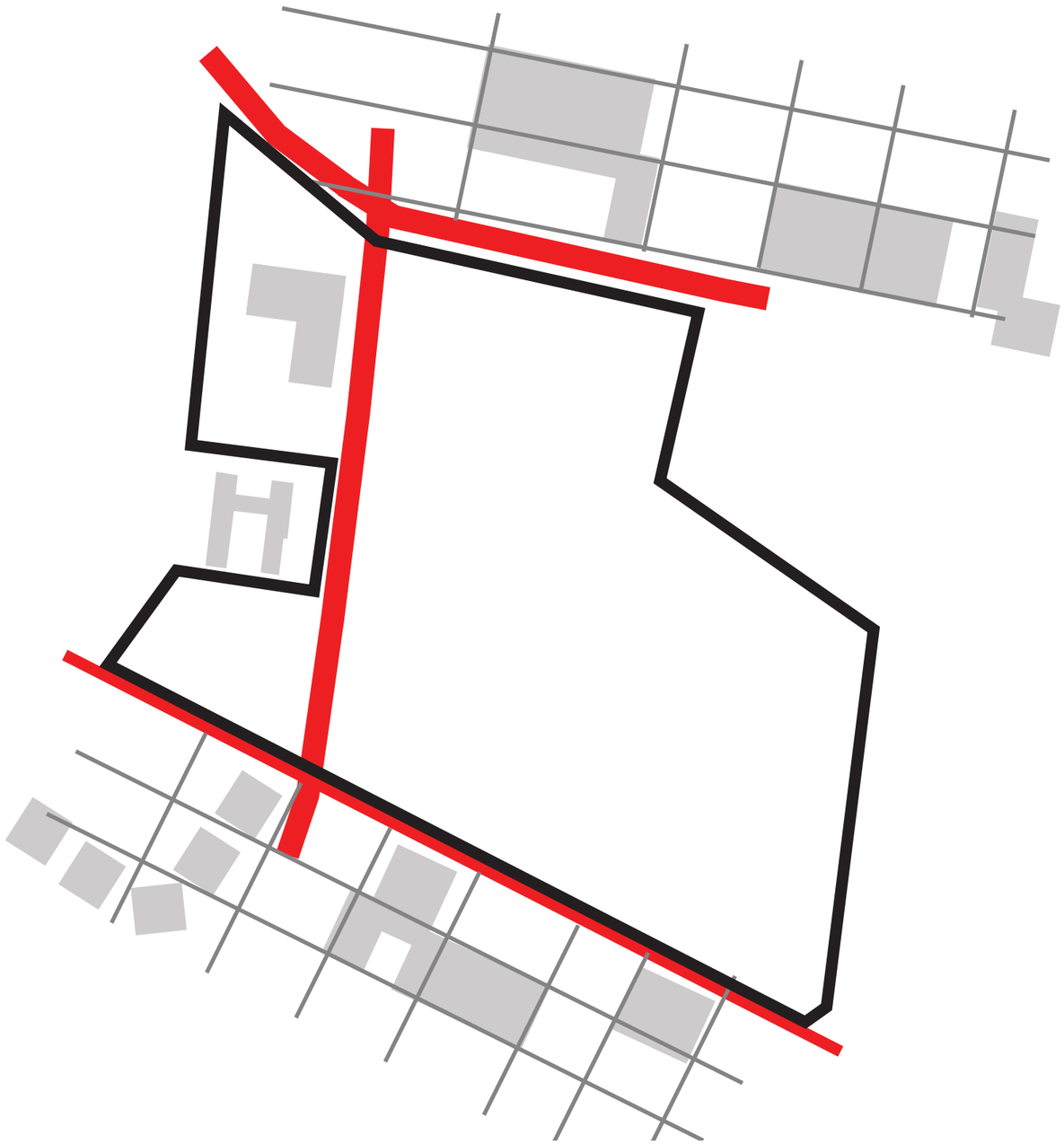
MANDAWORKS



AVIAPOLIS- NEIGHBOURHOOD

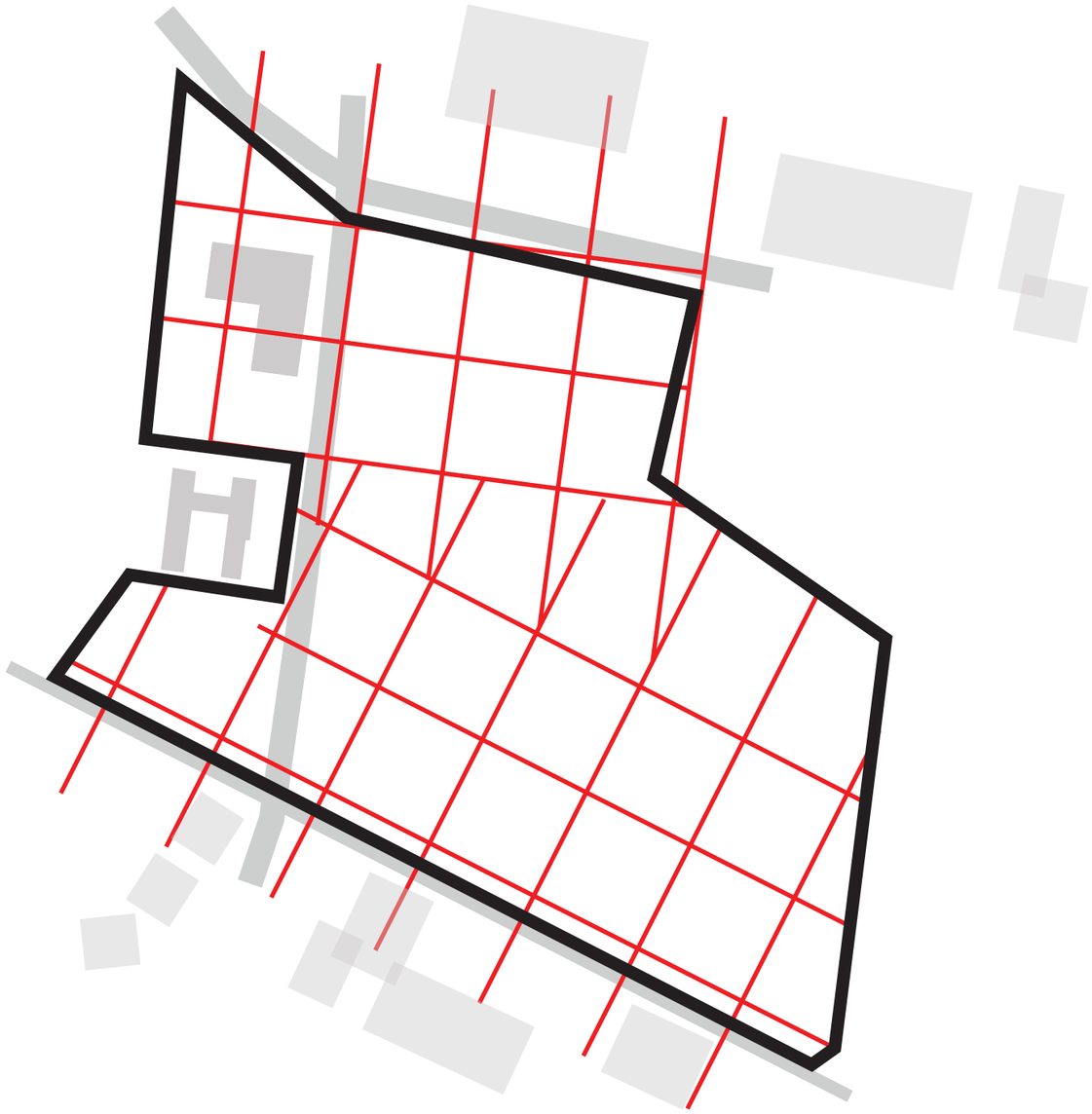
The social atoms - the dense network of shared functions and activities - are framed by an exciting mix of work and housing typologies. The blocks embrace diversity, encouraging a a combination of building heights, typologies, configurations and uses.

MANDAWORKS



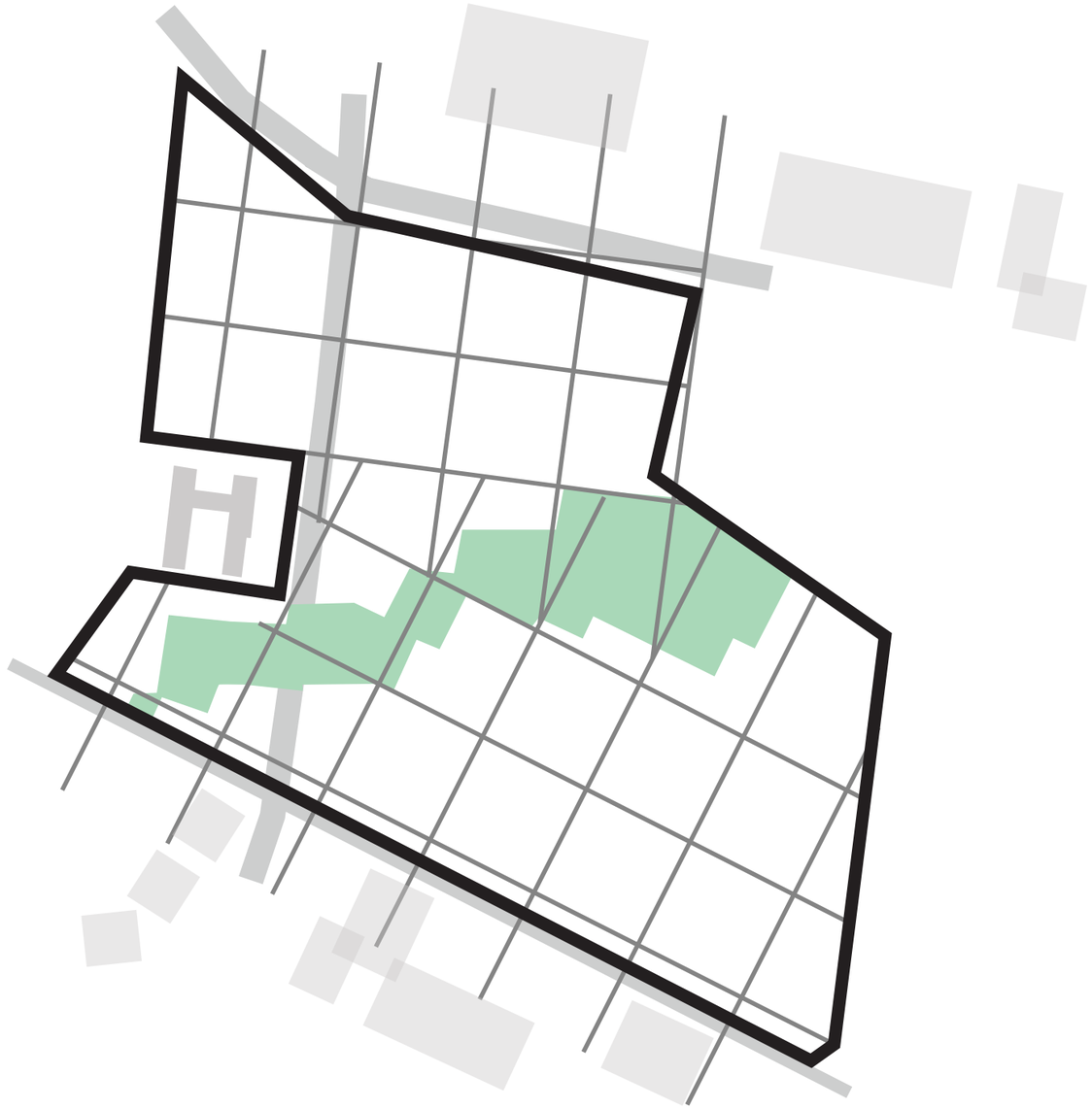
1. SITE TODAY + CONTEXT GRID

MANDAWORKS



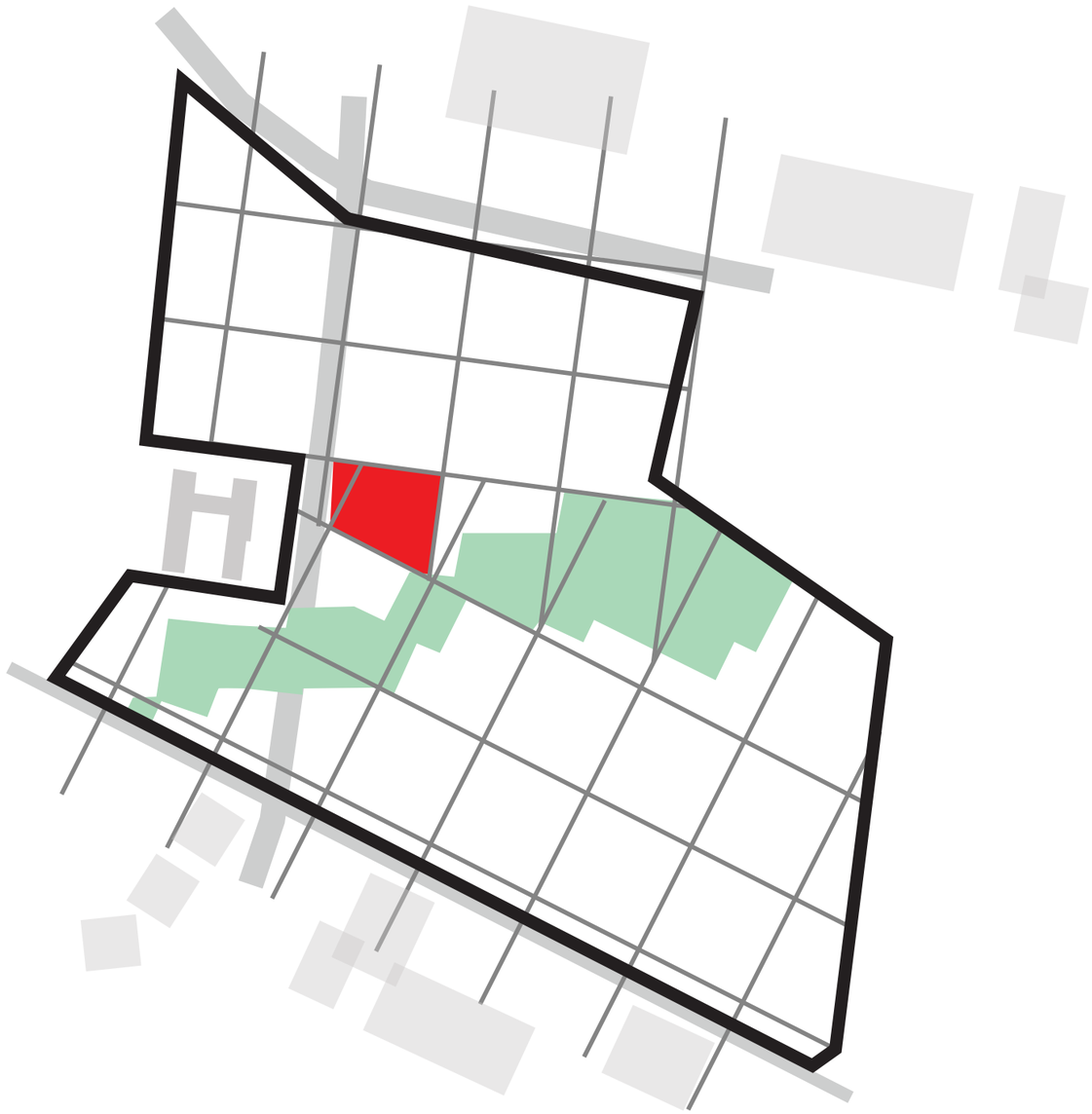
2. EXTENDING THE GRID

MANDAWORKS

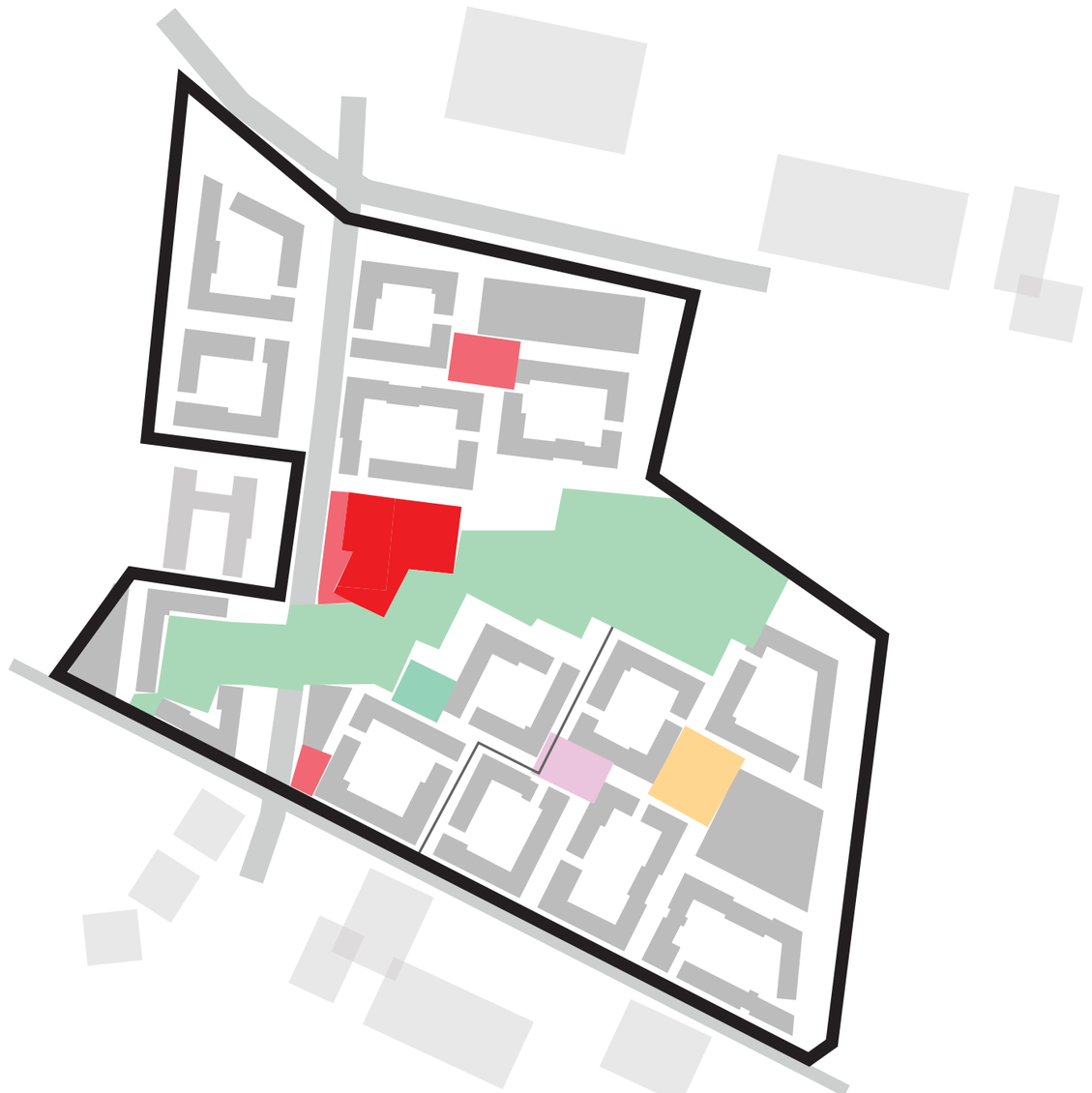


3. BLUE GREEN BINDING THE GRIDS

MANDAWORKS

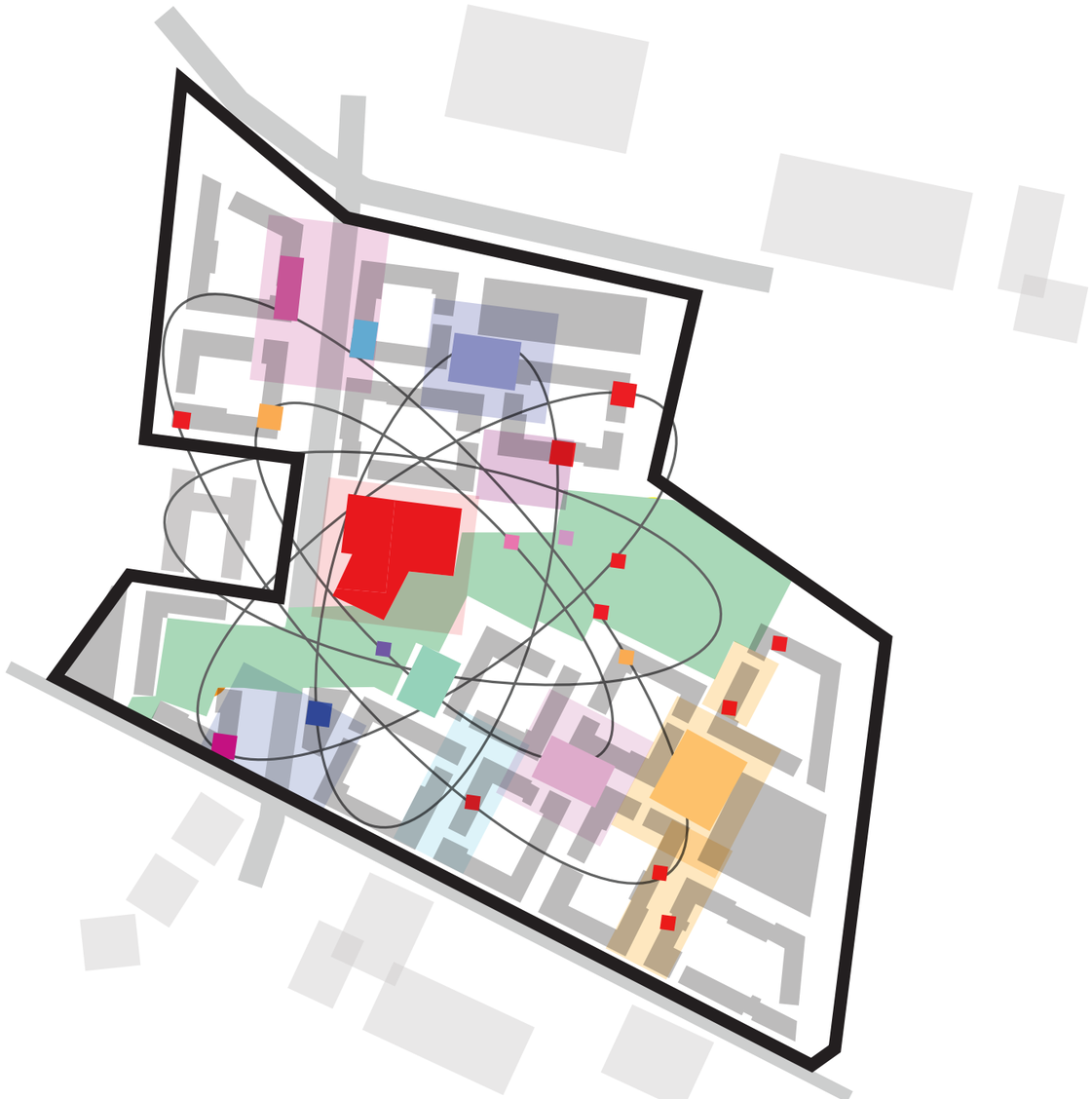


4. ATOMI EDUCATION CATALYST



5. SHIFTING STRUCTURE MAKES ROOM FOR SOCIAL POCKETS

MANDAWORKS



6. SOCIAL ATOMS VARIETY GIVING ENERGY FOR LIFE AND LOCAL IDENTITY

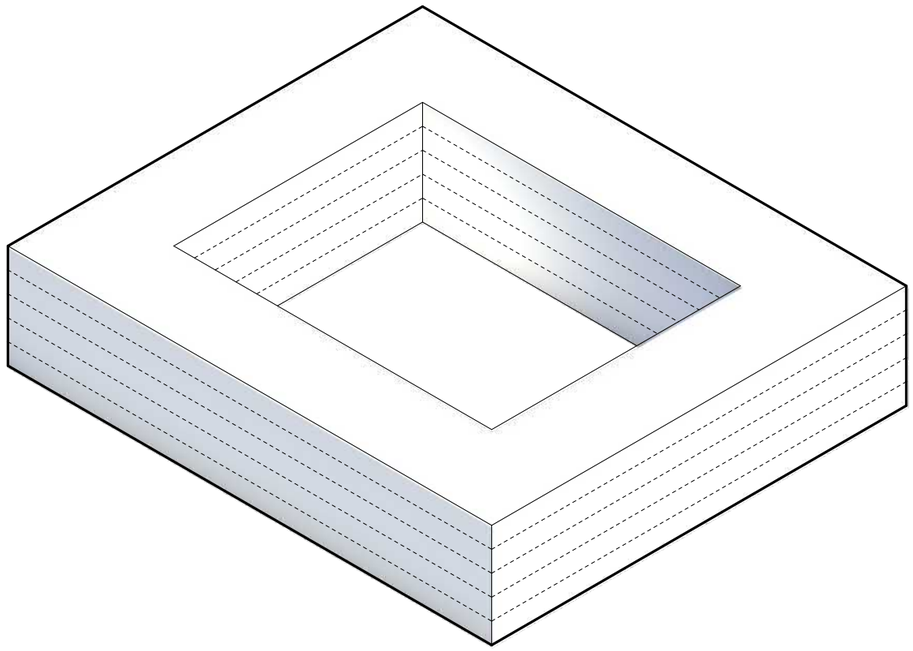
MANDAWORKS

TIKKURILANTIE
MOBILITY HUB
RAJASITE
ATOMI
EDUCATIONAL PLAYGROUND
COMMUNITY GARDENS
CAR SHARING
MOBILITY CENTRE INFO POINT
AYRITIE
MOBILITY HUB

MANDAWORKS

MANDAWORKS

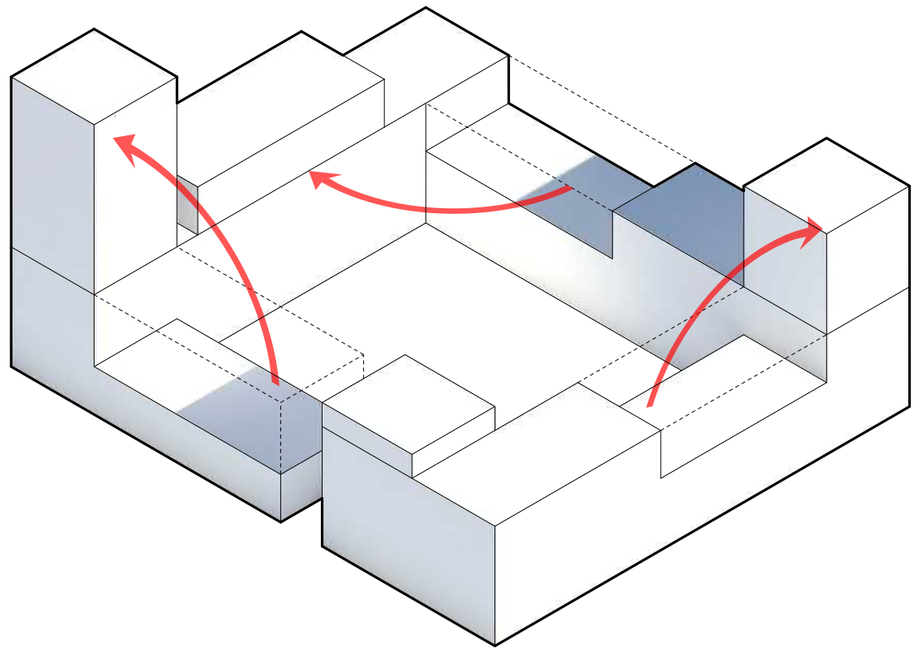
THE AVIAPOLIS BLOCK



TRADITIONAL BLOCK

12.000 M2
EQUAL CONDITIONS

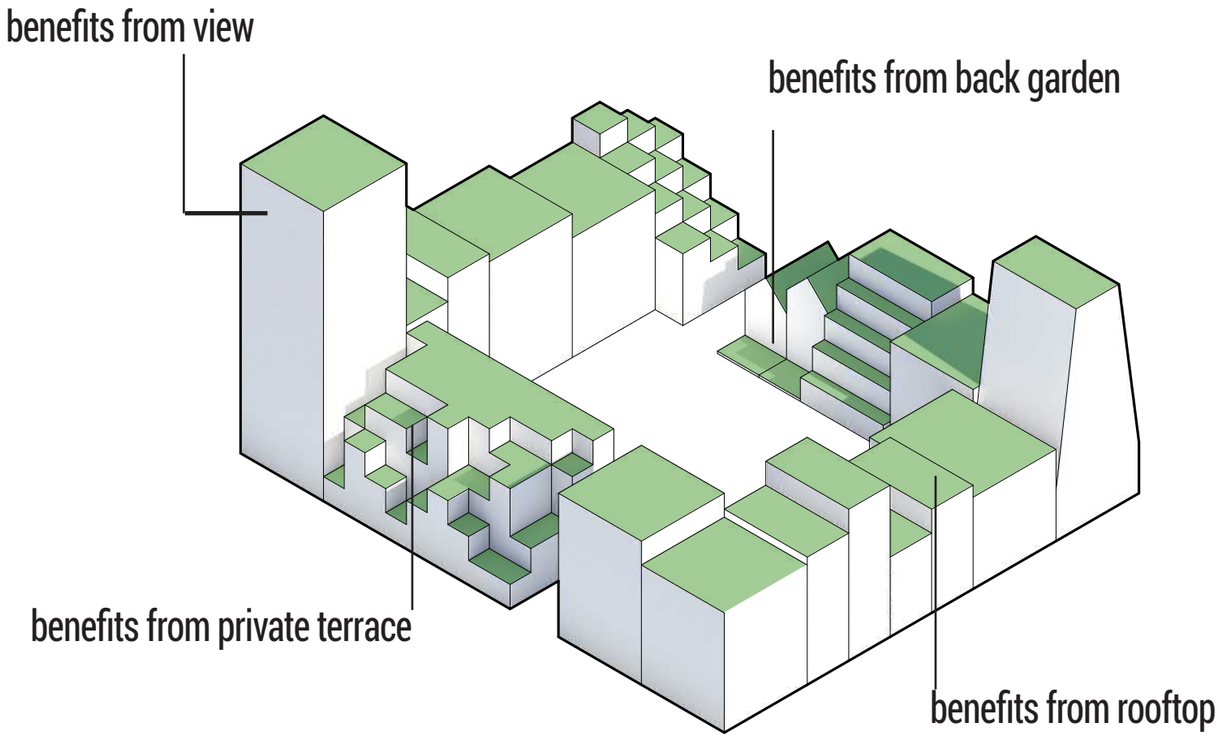
MANDAWORKS



REDISTRIBUTED MASS

12.000 M2
VARIETY OF EQUIVALENT QUALITIES

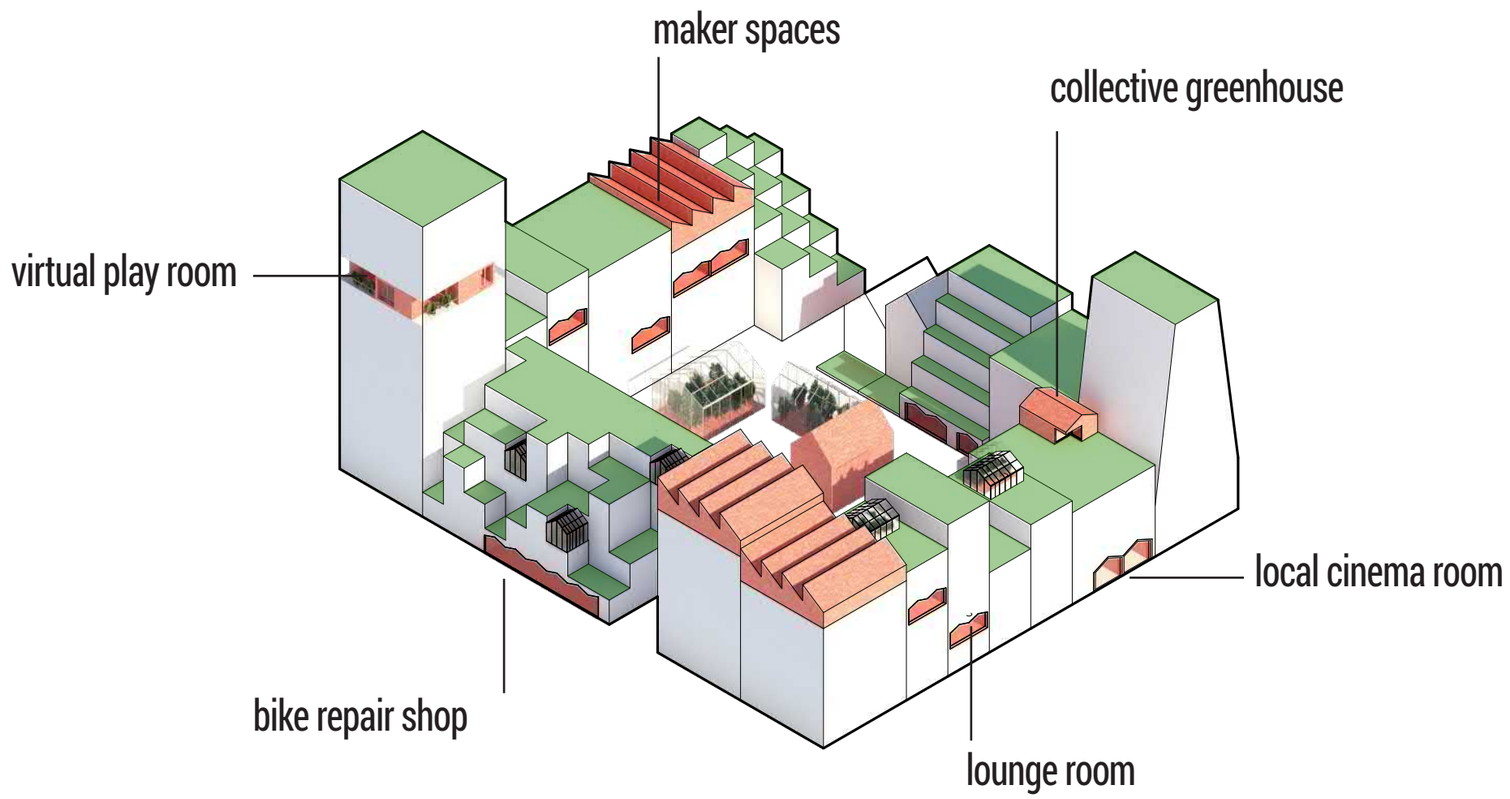
MANDAWORKS



AVIAPOLIS BLOCK

12.000 M2
VARIETY OF EQUIVALENT QUALITIES

MANDAWORKS



AVIAPOLIS BLOCK

12.000 M2
VARIETY OF SOCIAL SPACES

MANDAWORKS

THE AVIAPOLIS BLOCK

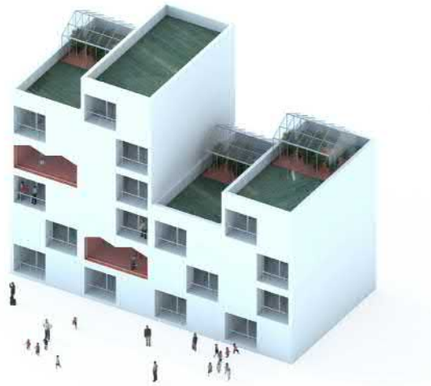
MANDAWORKS

TYPOLOGIES TOOLBOX

INDIVIDUAL HOUSING

THE CUBE

STEPS HOUSING



DOMINO HOUSES

THE CASCADE

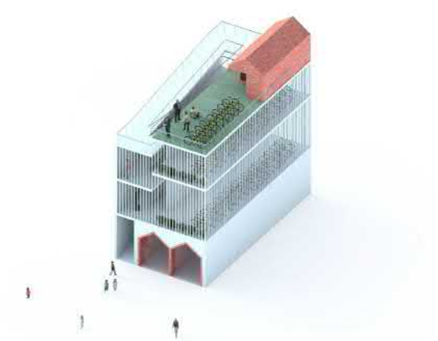
THE PIXELS

THE HAT

MIXED-USE

OFFICES

VERTICAL GARDEN

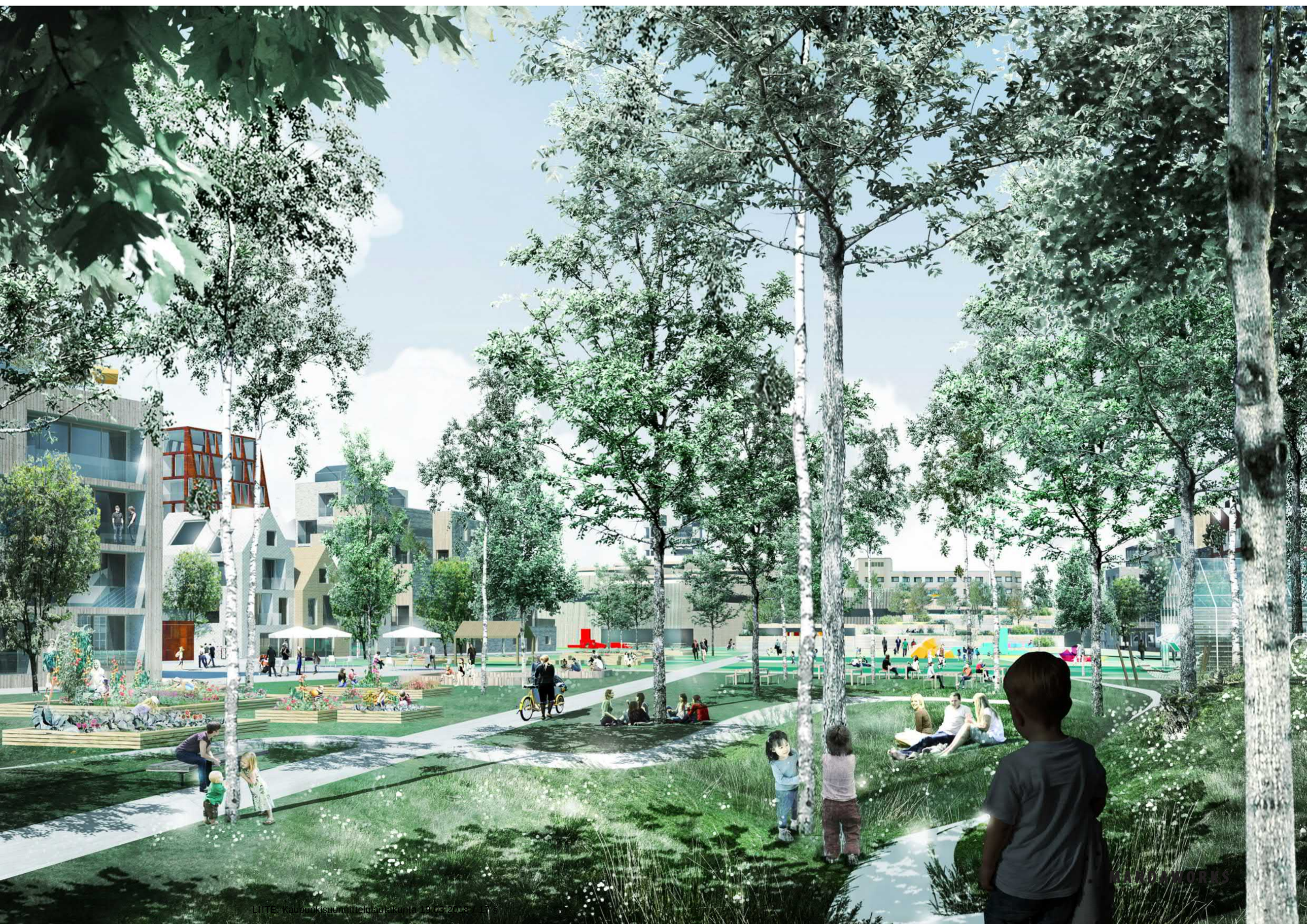


BIKE HUB

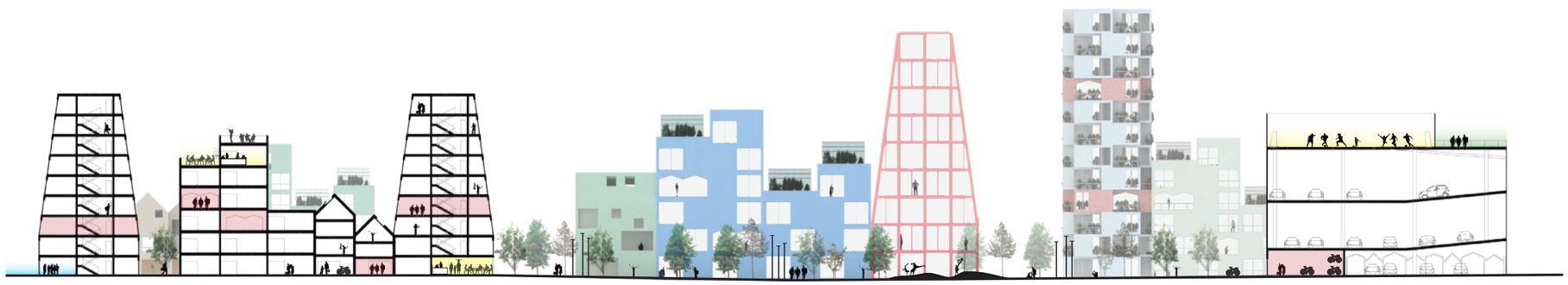
MOBILITY HUB

BIKE CAFE
MANDAWORKS

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2018 / 17 §



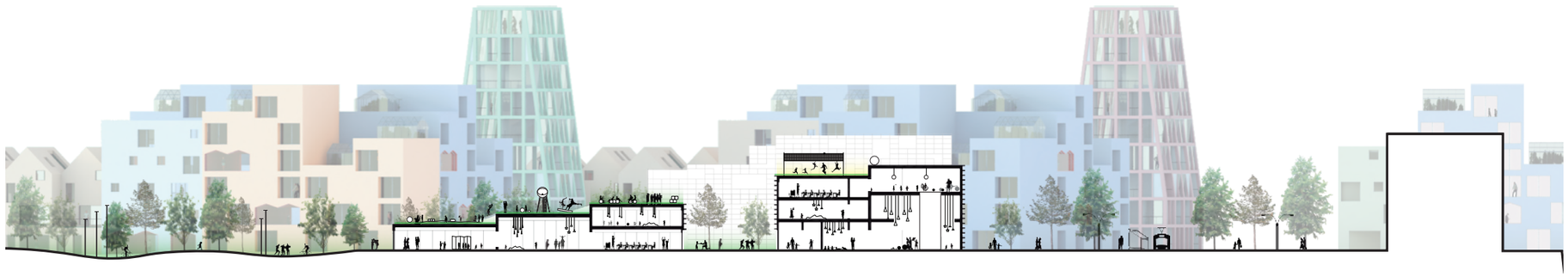
A. DETAIL PLAN OF THE URBAN BLOCKS, 1:500



SECTION AA 1/500

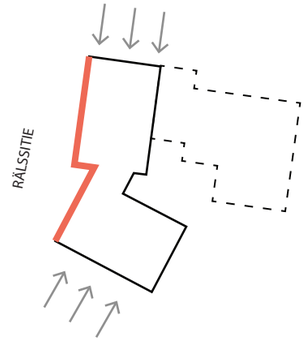
MANDAWORKS

B. DETAIL PLAN OF THE URBAN BLOCKS AND ATOMI, 1:500

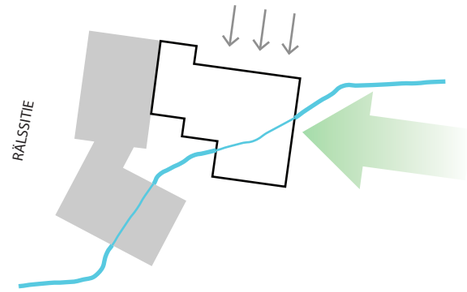


SECTION BB 1/500

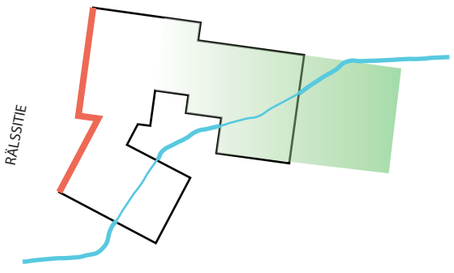
ATOMI PHASING



1. In the first phase (6000m2), Atomi creates a front towards Rälssitie, merging in one volume the two Aviapolis structure grids

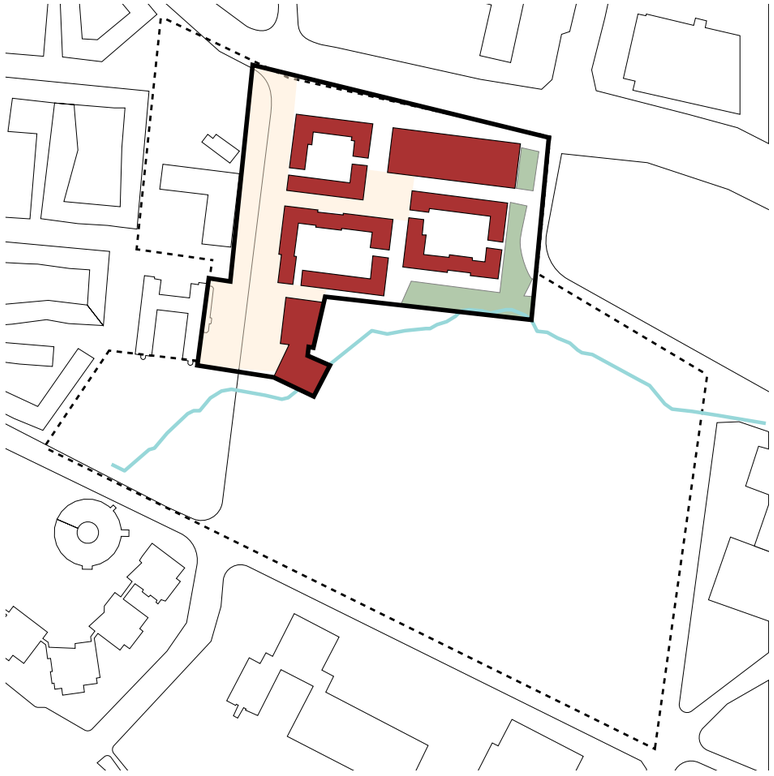


2. In the second phase (4000m2), Atomi will be extended towards the park, in order to create a connection with the green through stepping down terraces



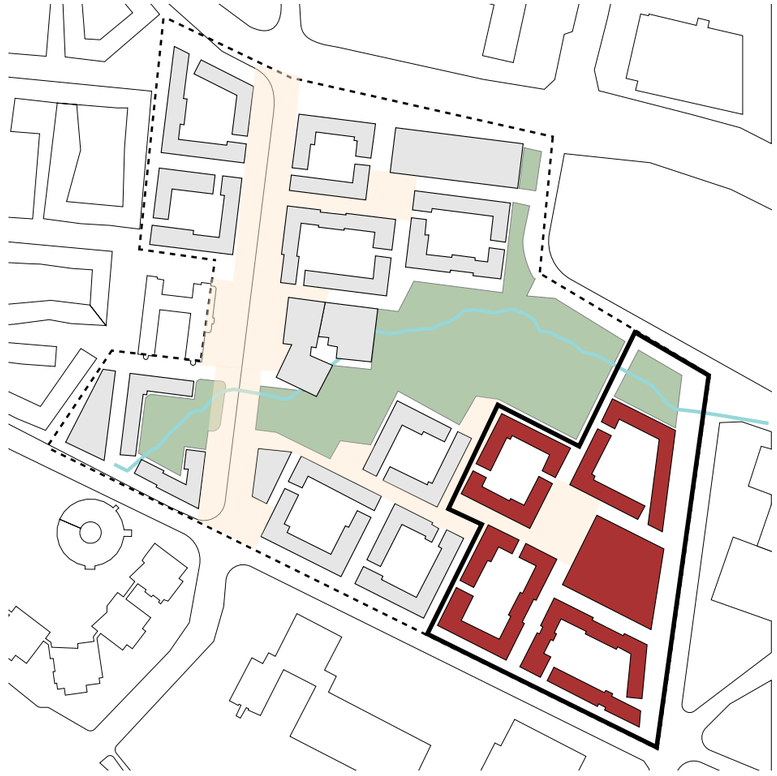
3. Once completed, Atomi will be experienced as a social attractor of Aviapolis, both as an iconic building facing the main road, and as a landscape-integrated building facing the park

MANDAWORKS

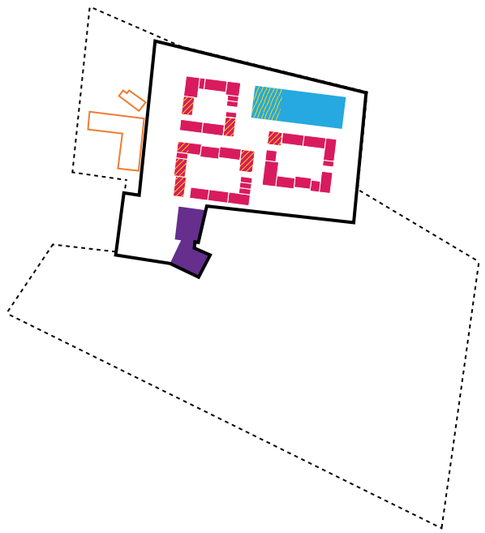


PHASE 1 2020

PHASE 2 2026

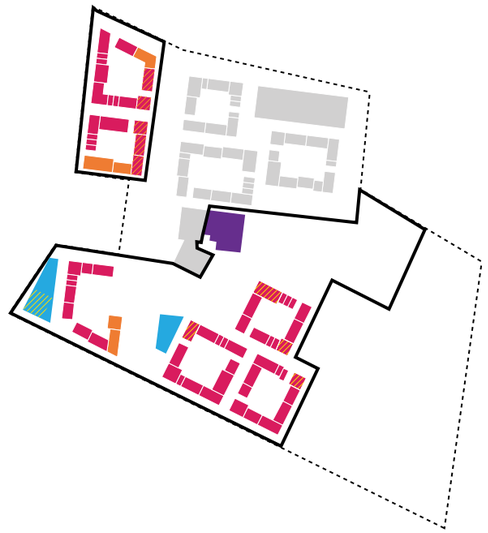


PHASE 3 2030



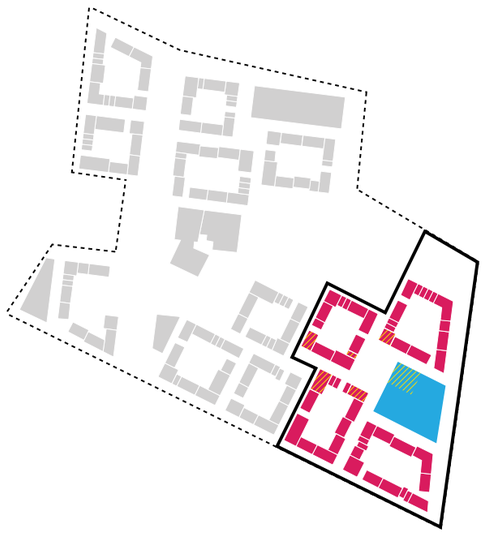
PROGRAM PHASE 1 2020

housing
existing office
culture/ education
services
mobility hub



PROGRAM PHASE 2 2026

housing
office
culture/ education
services
mobility hub



PROGRAM PHASE 3 2030

housing
services
mobility hub

PHASE 1

HOUSING: 35.000 M2
10.500 M2 OF 25M2 APT (30%)
10.500 M2 OF 80M2 APT (30%)
7.000 M2 OF 45M2 APT (20%)
3.500 M2 OF VARIOUS M2 APT (10%)
3.500 M2 OF COLLECTIVE SPACES (10%)
OFFICES (EXISTING): 5.600 M2
OFFICES: 16.000 M2
CULTURE/EDUCATION: 6.000 M2
MOBILITY HUB:15.000 M2
SERVICES: 7.000 M2

TOTAL: 79.000M2

PHASE 2

HOUSING: 70.000 M2
21.000 M2 OF 25M2 APT (30%)
21.000 M2 OF 80M2 APT (30%)
14.000 M2 OF 45M2 APT (20%)
7.000 M2 OF VARIOUS M2 APT (10%)
7.000 M2 COLLECTIVE SPACES (10%)
OFFICES: 14.000 M2
CULTURE/EDUCATION: 5.000 M2
MOBILITY HUB: 4.200 M2
SERVICES: 14.000 M2

TOTAL: 107.200 M2

PHASE 3

HOUSING: 45.000 M2
13.500 m2 of 25m2 apt (30%)
13.500 m2 of 80m2 apt (30%)
9.000 m2 of 45m2 apt (20%)
4.500 m2 of various m2 apt (10%)
4.500 m2 of collective spaces(10%)
OFFICES: 0 M2
CULTURE/EDUCATION: 0 M2
MOBILITY HUB: 20.000 M2
SERVICES: 9.000 M2

TOTAL: 74.000 M2

TOTAL

HOUSING: 150.000 M2
45.000 m2 of 25m2 apt (30%)
45.000 m2 of 80m2 apt (30%)
30.000 m2 of 45m2 apt (20%)
15.000 m2 of other sizes m2 apt (10%)
15.000 m2 collective spaces (10%)
OFFICES: 30.000 M2
CULTURAL/EDUCATION: 11.000 M2
MOBILITY HUB: 39.200 M2
SERVICES: 30.000 M2

OVERALL TOTAL: 240.200 M2

MANDAWORKS

HOUSING TYPOLOGIES

- individual houses
- the cube
- steps houses
- domino houses
- cascade houses
- pixel houses
- hat houses
- mixed use houses
- vertical garden houses

BLUE GREEN

- public green
- semi-private green
- private green
- existing water
- stormwater collection

PARKING

- mobility hub — 500 bike parking, 1500 car parking
- block bike parking — 4900 bike parking

TRAFFIC

- bike / pedestrian street with car access
- car street with tram
- car street

PUBLIC / COLLECTIVE SPACES

- recycling area
- workshop area
- green community
- educational playground
- shared mobility
- educational area
- mobility centre
- green activities

MANDAWORKS

MANDAWORKS

MANDAWORKS

MANDAWORKS

MANDAWORKS

MANDAWORKS

MANDAWORKS

18 § **Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus / Asolantien Liikekiinteistö Oy / Asemakaavan muutos nro 002295, Koivukylä / AK**

VD/7183/10.00.01.05/2017
AK/HV/ET/JB/ET

Asolantien Liikekiinteistö Oy:n ja kaupungin hakemuksesta on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002295 Koivukylässä osoitteessa Asolanväylä 48–50. Kaupunki myy Liikekiinteistölle kaava-alueella omistamansa tontinosat 363 582 euron kauppahinnalla. Liikekiinteistö purkaa omistamansa 1986 valmistuneen 2 000 m^2:n suuruisen liikerakennuksen ja rakentaa tilalle kaavamuutoksen mukaisen 8 700 k-m^2:n suuruinen kerrostalokokonaisuuden. Liikekiinteistö maksaa kaupungille 949 999 euroa maankäyttösopimuksen mukaisena kustannusten korvauksena.

Sopimusalue koostuu Asolantien Liikekiinteistö Oy:n omistamasta 2 159 m^2:n suuruisesta liikerakennuksen (KL) tontista 92-70-6-3 sekä kaupungin omistamasta LPA-tontin (autopaikkojen korttelialue) 92-61-7-4 1 911 m^2:n suuruisesta määräalasta ja kaupungin omistamasta 396 m^2:n suuruisesta LP-alueesta (yleinen pysäköintialue) 92-421-5-78. Kaupunki myy omistamansa alueet Liikekiinteistölle.

Kaupunki on luovuttanut aiemmin tehdyillä sopimuksilla LPA-tontin määräalan hallintaoikeuden Liikekiinteistölle sekä Asunto Oy Norkkokujalle (nykyisin VAV Asunnot Oy).

Kaupunki myi 17.10.1985 Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle mainitun KL-tontin, jonka autopaikat sijaitsivat LPA-tontilla ja johon kaupunki luovutti Liikekiinteistölle pysyvän hallintaoikeuden 78 autopaikalle 17.10.1985 sopimuksella. Samoin kaupunki luovutti 12.12.1984 sopimuksella samasta LPA-tontista Asunto Oy Norkkokujalle (nykyisin VAV Asunnot Oy) pysyvän hallintaoikeuden 48 autopaikalle vuokratessaan Norkkokujalle 12.12.1984 nyt käsillä olevan kaava-alueen naapurista kerrostalotontin. Sittemmin VAV osti kyseisen kiinteistön.

Kaupunki on saanut luovuttamistaan hallintaoikeusalueista täyden hinnan, koska Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kauppahinta on perustunut KL-tontin rakennusoikeuteen, jolloin kauppahintaan kuulu myös tontin tarvitsemat autopaikat. Sama tilanne on myös tontin vuokrauksessa sekä myöhemmin myynnissä Asunto Oy Norkkokujalle/VAV Asunnot Oy:lle.

Kaupungin maanluovutuksessa ei edellä kerrotun johdosta ole hinnoiteltu LPA-tontin luovutusta, koska Liikekiinteistö on jo maksanut kaupungille saamansa hallinta-alueen ja VAV:n hallinta-alueen osalta lopullisen luovutuskirjan ehtona on, että Liikekiinteistö sopii VAV:n kanssa pysyvien autopaikkojen järjestämisestä LPA-tontilta poistuvien autopaikkojen tilalle. Nykyisten suunnitelmien mukaan korvaavat autopaikat rakennetaan kaavamuutosalueelle rakennettavien kerrostalojen autopaikkojen yhteyteen.

Lopullisen luovutuskirjan ehtona on lisäksi Liikekiinteistö järjestää VAV:lle tilapäiset autopaikat talonrakennustyömaan ajaksi sekä asemakaavamuutoksen voimaantulo.

Luovutuskirjan 363 582 euron kauppahinta perustuu siten LP-alueen maapinta-alan osuuteen kaava-alueen rakennusoikeudesta. Asuntorakennusoikeuden yksikköhinta on 467 euroa/k-m^2 ja liikerakennusoikeuden katutasossa 250 euroa/k-m^2. Maankäyttösopimuksen kustannuslaskenta perustuu Liikekiinteistön omistaman KL-tontin ja kaupungin luovuttaman LPA-tontinosan osuuteen rakennusoikeudesta.

Liikekiinteistön on rakennettava maankäyttösopimuksen mukaan kaava-alueen kolmesta kerrostalosta vähintään kaksi kerrostaloa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja

c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalue tekemään maankäyttösopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) tehdä ja allekirjoittaa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kanssa liitteenä oleva Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B),

b) tehdä ja allekirjoittaa lopullinen kauppakirja, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet, ja

c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue tekemään maankäyttösopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Sopimukseen tehtävät tarkistukset
Asemakaavaehdotukseen nro 002295 on kaavan nähtävillä olon jälkeen lisätty rakennusoikeutta 460 k-m^2. Kaupunginhallituksen 28.8.2017 § 19 hyväksymä sopimus perustui 8.700 k-m^2:n asuinrakennusoikeuteen. Tarkistetussa kaavaehdotuksessa asuinrakennusoikeuden määrä on 9.160 k-m^2.

Lisääntynyt rakennusoikeus aiheuttaa seuraavia tarkistuksia maankäyttösopimukseen ja kiinteistökaupan esisopimukseen. Maankäyttösopimuksen tarkistettu ulkoisen kunnallistekniikan korvaus on 1.042.682 € (aiemmin 949.999 €) ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaan Asolantien Liikekiinteistö Oy maksaa kaupungille 382.630 € (aiemmin 363.582 €).

Lisäksi maankäyttösopimuksen voimaantuloon on lisätty ehto, että sopimuksen voimaantulo edellyttää myös kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymistä sopijapuolten allekirjoitusten lisäksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja
c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalue tekemään maankäyttösopimukseen, kiinteistökaupan esisopimukseen sekä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Asolantien Liikekiinteistö Oy

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 830 8131
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (A) JA KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS (B) / ASOLANTIEN LIIKEKIINTEISTÖ OY
Asemakaavan muutos nro 002295, kaupunginosa 70, Koivukylä

Taustaa

Asolantien Liikekiinteistö Oy on hakenut asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen rakentamista varten omistamalleen kiinteistölle 92-70-6-3. Kaupunki on hakenut myös asemakaavan muutosta samaan käyttötarkoitukseen omistamilleen viereisille kiinteistöille 92-70-6-4 ja 92-421-5-78.

Voimassa olevassa asemakaavassa Asolantien Liikekiinteistö Oy:n omistama kiinteistö 92-70-6-3 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jonka pinta-ala on 2.159 m^2 ja rakennusoikeus 2.000 k-m^2. Kaupungin omistama kiinteistö 92-70-6-4 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), josta kaavamuutosalueeseen kuuluu 1.911 m^2. Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 92-421-5-78 on 396 m^2 osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002295 em. alueet on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka rakennusoikeus on 9.160 k-m^2 sekä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), jolla ei ole rakennusoikeutta. AK-korttelialueelle tulee rakentaa kaavamääräyksen mukaan liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja em. rakennusoikeuden lisäksi vähintään 150 k-m^2.

Kaupunki on luovuttanut omistamansa LPA-kiinteistön 92-70-6-4 hallinnan sopimusalueeseen kuluvalta osalta Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle sekä Kiinteistö Oy Norkkokujalle antamalla Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle (92-70-6-3) pysyvän oikeuden sijoittaa LPA-kortteliin 78 autopaikkaa 17.10.1985 allekirjoitetulla sopimuksella sekä Kiinteistö Oy Norkkokujalle (nykyisin VAV Asunnot Oy, 92-70-5-1) 48 autopaikkaa 12.12.1984 allekirjoitetulla sopimuksella. Mainitut autopaikat käsittävät koko LPA-tontin sopimusalueen osalta.

Pysäköintioikeuksien luovutus mainituille yhtiöille liittyi 17.10.1985 kiinteistökauppaan, jolla kaupunki myi KL-tontin 92-70-6-3 Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle sekä 12.12.1984 vuokrasopimukseen, jolla kaupunki vuokrasi AK-tontin 92-70-5-1 Asunto Oy Norkkokujalle. Kaupunki on sittemmin 16.12.2004 myynyt tontin 92-70-5-1 VAV Asunnot Oy:lle. Kaupungin myymän ja vuokraaman tontin pysäköinti oli asemakaavassa osoitettu LPA-tontille.

Maankäyttösopimuksen (A) mukaista kustannusten korvausta laskettaessa luetaan Asolantien Liikekiinteistö Oy:n pinta-alaksi koko asemakaavamuutoksen mukainen AK-alue ja AH-alue lukuun ottamatta kaupungin omistamaa LP-aluetta. Kiinteistökaupassa (B) kaupunki myy Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle sopimusalueeseen kuuluvan LPA-alueen sekä LP-alueen, mutta hinnoittelu perustuu vain LP-alueen omistukseen.

Asolantien Liikekiinteistö Oy:n on rakennettava kustannuksellaan VAV Asunnot Oy:n tonttia 92-70-5-1 palvelevat korvaavat 48 autopaikkaa, jotka poistuvat nykyiseltä paikaltaan uuden asuntorakentamisen tieltä.

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 Asolantien Liikekiinteistö Oy (Y: 0627018-3),
c/o Elite Rahastohallinto Oy Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUSALUE

Sopimusalue muodostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-70-6-3 (2.159 m^2) sekä kaupungin omistamaan kiinteistöön 92-70-6-4 kuuluvasta noin 1.911 m^2:n alueesta ja kaupungin omistamaan kiinteistöön 92-421-5-78 kuuluvasta noin 396 m^2:n alueesta.

Sopimusalue muodostaa sitovan tonttijaon mukaisen AK-tontin tontin 92-70-6-9 ja AH-tontin 92-70-6-8. Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä nro A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Liikenteen yleissuunnitelmassa (liite A2) esitetään Koivukylän puistotielle uutta vasemmalle kääntyvää kaistaa saavuttaessa lännestä Asolanväylälle.

Kaupunki rakentaa liittymiskaistan kustannuksellaan.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 1.042.682 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan muutosehdotuksen nro 002295 tultua voimaantulosta lukien. Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Kaupungille summaltaan yhteensä 1.042.682 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavaehdotuksessa sitovan tonttijaon mukaisen tontin 92-70-6-8 rakennusoikeus on 9.160 k-m^2. Lisäksi kortteliin tulee rakentaa kaavamääräyksen mukaan liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja vähintään 150 k-m^2.Tontti on asemakaavamuutoksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Mikäli tontti tullaan jakamaan useiksi tonteiksi, jokaiselle uudelle tontille merkitään tonttikohtainen rakennusoikeus.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty 442 €/k-m^2:n yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin tontille sallittu rakennusoikeus, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi vuotta asemakaavamuutoksen nro 002295 voimaatulosta.

5. ASUNTOTUOTANNON HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Sopimusalue on asemakaavamuutoksessa nro 002295 varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka asuntorakennusoikeus on 9.160 k-m^2. Kaavamuutoksessa sopimusalueen tontille 92-70-6-9 on osoitettu kahden kerrostalon rakennusala.

Sopimusalueelle on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona vähintään 2 kerrostaloa. Sopijapuolet toteavat, että tontille 92-70-6-9 on mahdollista rakentaa useampi kuin kaksi kerrostaloa.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 100 €/k-m^2.

Mikäli vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona rakennetaan vai yksi kerrostalo, sakon määrä lasketaan kahden muun rakennuksen rakennusoikeuden perusteella siten, että sakon perusteena on se rakennus, jonka rakennusoikeus on pienempi.

Mikäli vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ei rakenneta yhtään rakennusta, sakon määrä lasketaan kahden pienimmän rakennusoikeuden omaavan rakennuksen yhteenlasketun rakennusoikeuden perusteella.

6. YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU ARKADI

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu Asolanväylän viereen julkisivu, jolle on sijoitettava arkadi. Kaavamääräyksen mukaan arkadi on varattu yleiselle jalankululle. Arkadi sijaitsee tonttijaon mukaisella tontilla 92-70-6-8 (liite A3).

Kaupungilla on vastikkeeton oikeus käyttää em. yleiselle jalankululle varattua arkadia em. tarkoitukseen tontilla 92-70-6-8. Alueen pinta-ala on noin 325 m^2.

Tontti 92-70-6-8 vastaa kustannuksellaan mainitun yleisen jalankulun rakentamisesta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Mikäli em. tontti jaetaan useiksi tonteiksi, uudet tontit vastaavat em. kustannuksista.

Sopimuksen osapuolet laativat erillisen rasitesopimuksen em. pääehtojen mukaisesti asemaakaavamuutoksen 002295 tultua voimaan.

Kaupunki hakee rasitesopimuksen perustamista ja vastaa rasitteen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

7. ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN MERKITTY AJOYHTEYS LPA-TONTIN KAUTTA

Asemakaavamuutokseen on merkitty ajoyhteys (ajo) Norkkokujalta kaupungin omistaman LPA-tontin 92-70-6-4 (sitovassa sitovan tonttiajon mukainen tontti 92-70-6-7) kautta sopimusalueelle (liite A3).

Kaupunki toteaa, että se on antanut 17.10.1985 allekirjoitetulla sopimuksella Yhtiölle oikeuden käyttää Yhtiön omistaman liiketontin 92-70-6-3 huoltoajoon LPA-tontilla 92-70-6-4 sijaitsevaa ajoväylää liikerakennuksen huoltopihan ja Norkkokujan välillä.

8. JOHTOSIIRROT

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan.

9. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset 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.

10. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

12. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole

siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

13. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet Vantaan kaupunginhallitus on sopimuksen hyväksynyt. Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun 19.3.2018 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002295 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002295 ole tullut voimaan 31.12.2018 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002295, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖKAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asolantien Liikekiinteistö Oy, jäljempänä Yhtiö tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

1. asemakaavamuutosehdotus nro 002295 (päivätty 19.3.2018) on tullut voimaan ja
2. Asolantien Liikekiinteistö Oy on sopinut VAV Asunnot Oy:n kanssa VAV Asunnot Oy:n omistaman AK-tontin 92-70-5-1 autopaikkojen pysyvästä järjestämisestä ja
3. Asolantien Liikekiinteistö Oy on sopinut VAV Asunnot Oy:n kanssa VAV Asunnot Oy:n omistaman AK-tontin 92-70-5-1 autopaikkojen tilapäisestä järjestämisestä sitovan tonttijaon mukaisten tonttien 92-70-6-8 ja 92-70-6-9 rakentamisen ajaksi siihen saakka kunnes kohdan 2. pysyvät autopaikat on rakennettu ja käyttöön otettavissa.

B.II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja: Asolantien Liikekiinteistö Oy (Y: 0627018-3),
c/o Elite Rahastohallinto Oy Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Kaupan kohde: Noin 1.911 m^2:n määräala kiinteistöstä 92-70-6-4 ja
noin 396 m^2:n määräala kiinteistöstä 92-421-5-78.

Kiinteistön 92-70-6-4 määräala muodostaa osan sitovan tonttijaon mukaista AH-tonttia 92- 70-6-8 sekä osan sitovan tonttijaon mukaista AK-tonttia 92-70-6-9. Kiinteistön 92-421-5-78 määräala muodostaa osan sitovan tonttijaon mukaista AK-tonttia 92-70-6-9.

Määräalat on merkitty ohjeellisesti oheiseen liitteeseen B1.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on 382.630 euroa.

Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITTEET

3.1 Kiinteistörekisteriotteen mukaan kaupan kohteena olevalle kiinteistölle 92-70-6-4 on perustettu rasite autojen pysäköimispaikalle kiinteistön 92-70-5-1 hyväksi.

Kaupunki on luovuttanut tontin 92-70-5-1 omistajalle Kiinteistö Oy Norkkokujalle (nykyisin VAV Asunnot Oy) 31.12.1985 allekirjoitetulla sopimuksella pysyvän oikeuden sijoittaa 48 autopaikkaa kaupan kohteena olevalle kiinteistölle 92-70-6-4. Mainitut autopaikat on rakennettu.

Yhtiön tulee sopia VAV Asunnot Oy:n kanssa korvaavien autopaikkojen järjestämisestä. Kaupunki ei osallistu mainittujen autopaikkojen rakentamiseen tai kustantamiseen.

3.2 Kaupunki on luovuttanut tontin 92-70-6-3 omistajalle Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle 17.10.1985 allekirjoitetulla sopimuksella (autopaikkasopimus) pysyvän oikeuden sijoittaa 78 autopaikkaa kaupan kohteena olevalle kiinteistölle 92-70-6-4. Mainitut autopaikat on rakennettu. Em. autopaikkarasitetta ei ole perustettu.

Kauppakirjan osapuolet toteavat, että mainitut autopaikat estävät asemakaavan muutoksen nro 002295 toteuttamisen. Autopaikkasopimuksen osapuolet, jotka ovat samalla tämän kauppakirjan osapuolia, toteavat 17.10.1985 autopaikkasopimuksen lakkaavan silloin kun kiinteistöllä 92-70-6-3 sijaitseva rakennus on purettu.

3.3 Kiinteistörekisteriotteen mukaan kaupan kohteena olevalle kiinteistölle 92-70-6-4 on perustettu rasite autojen pysäköimispaikalle kiinteistöjen 92-70-6-5, 92-70-6-6 sekä 92-70-8-1 hyväksi.

Mainitut rasitteet eivät kohdistu kaupan kohteelle.

4. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

4.1 Kaupunki luovuttaa luovutuksen kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

4.2 Kaupunki vastaa niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

5. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Yhtiö on tarkastanut luovutuksen kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

6.1 Yhtiö on tutustunut luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

6.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

7. IRTAIMISTO

Tähän Kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

8. MAAPERÄ

Kaupungin tietojen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut luovutuksen edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2018.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2018 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002295, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta kiinteistökaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Asolantien Liikekiinteistö Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x päivänä xxxxkuuta 20xx

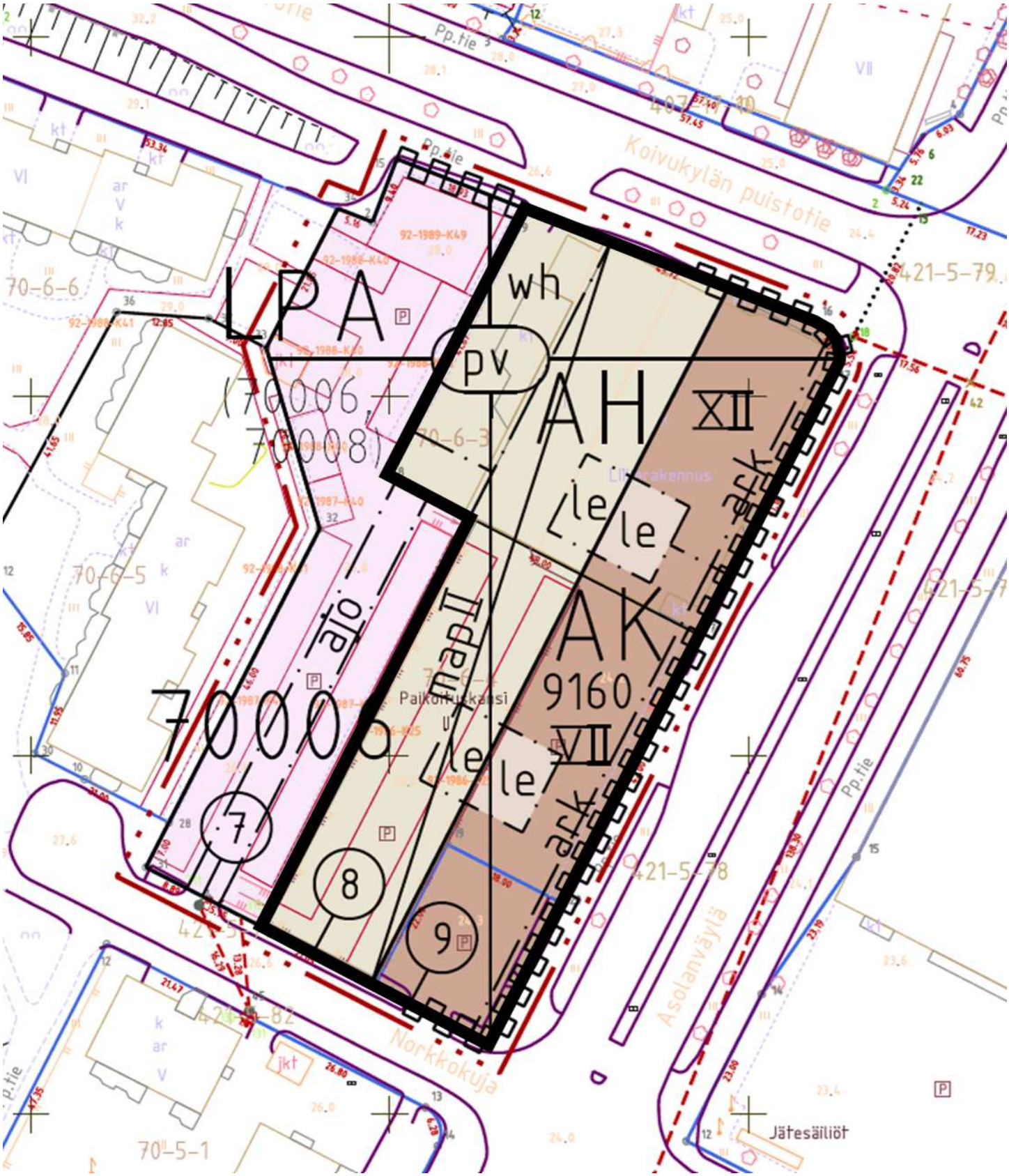
Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____

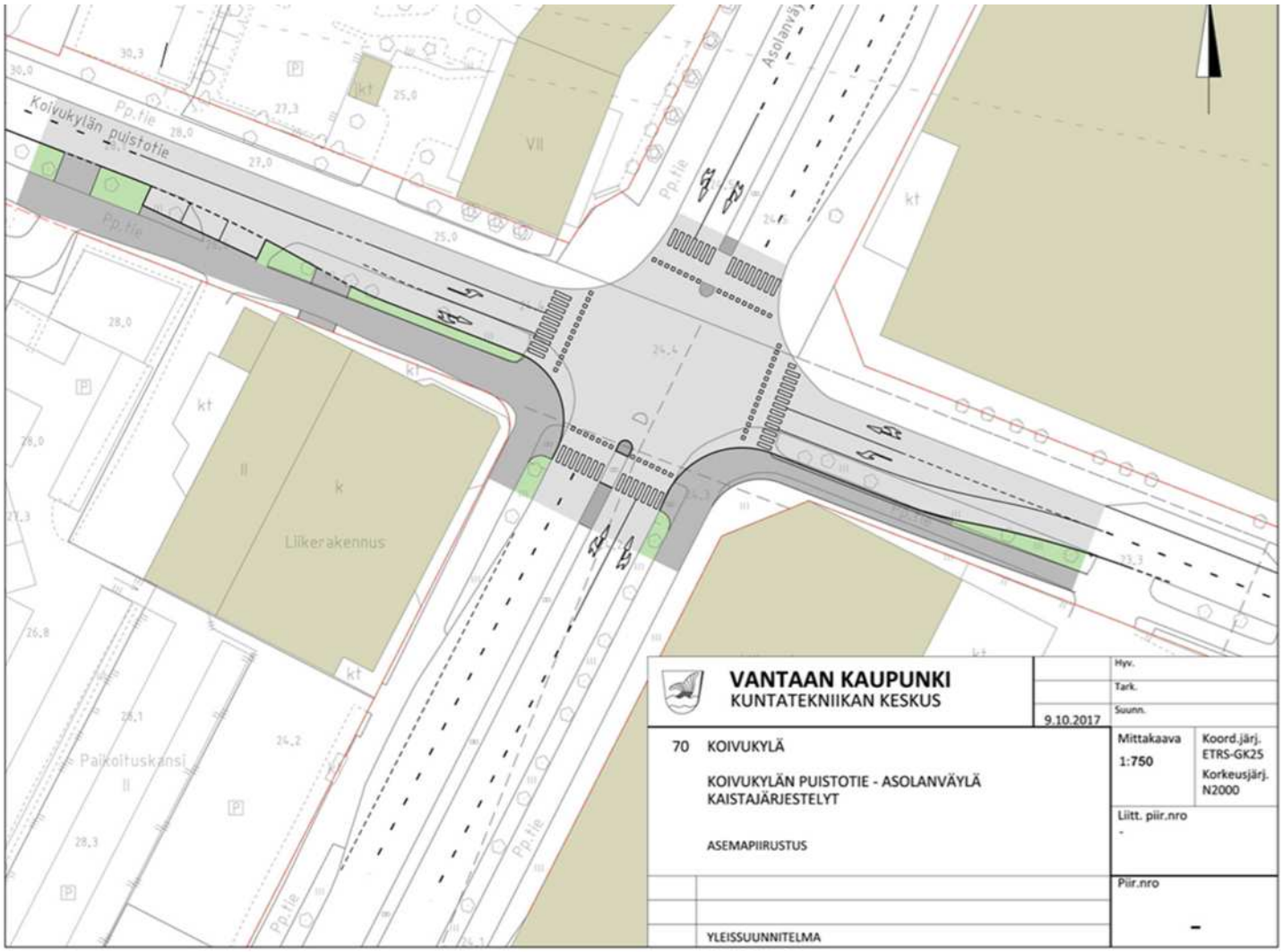
Asolantien Liikekiinteistö Oy:n
puolesta

_____

Liite A1
Sopimusalue

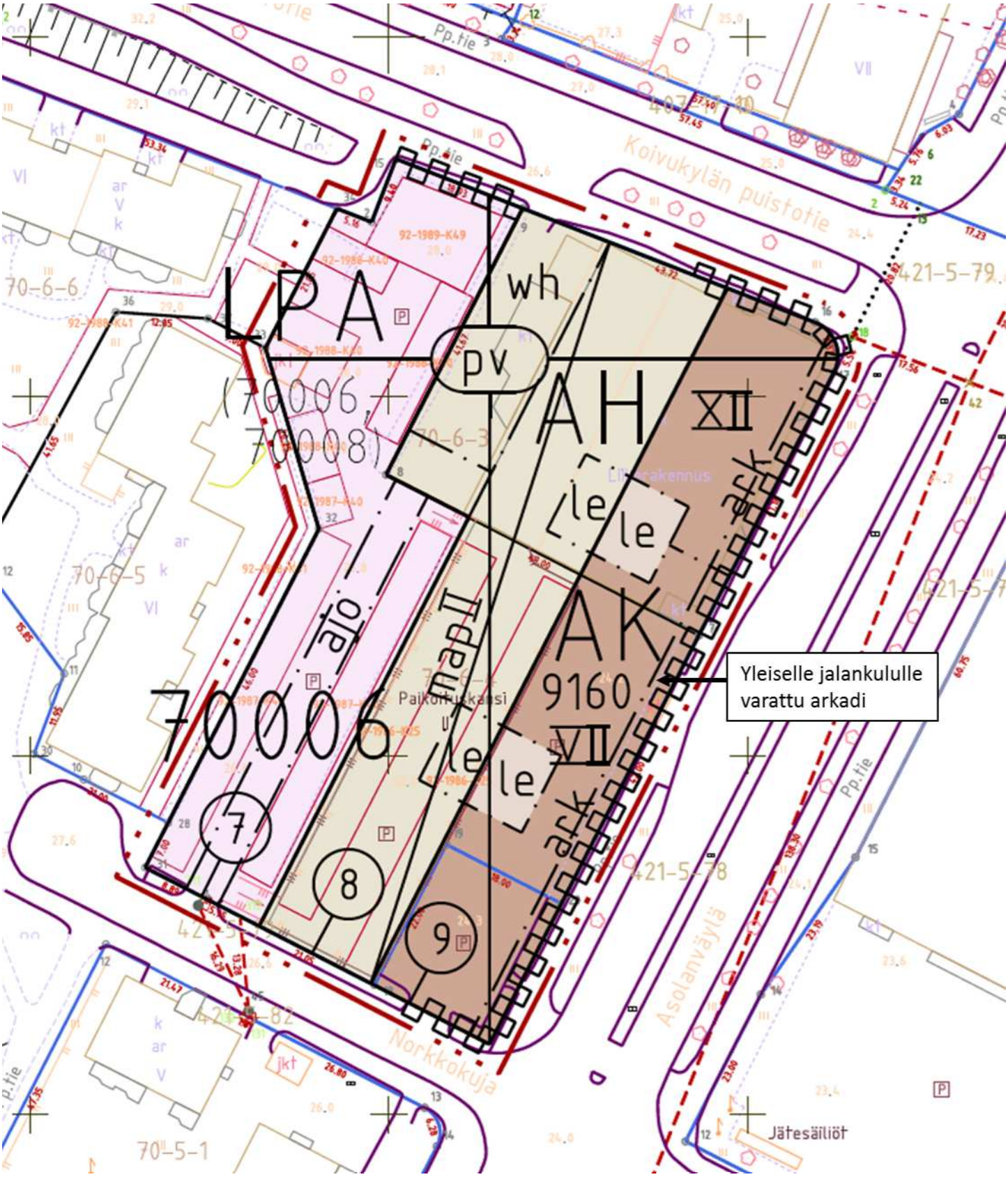


Liite A2
Liikenteen yleissuunnitelma
Liittymäkaista Koivukylän puistotielle

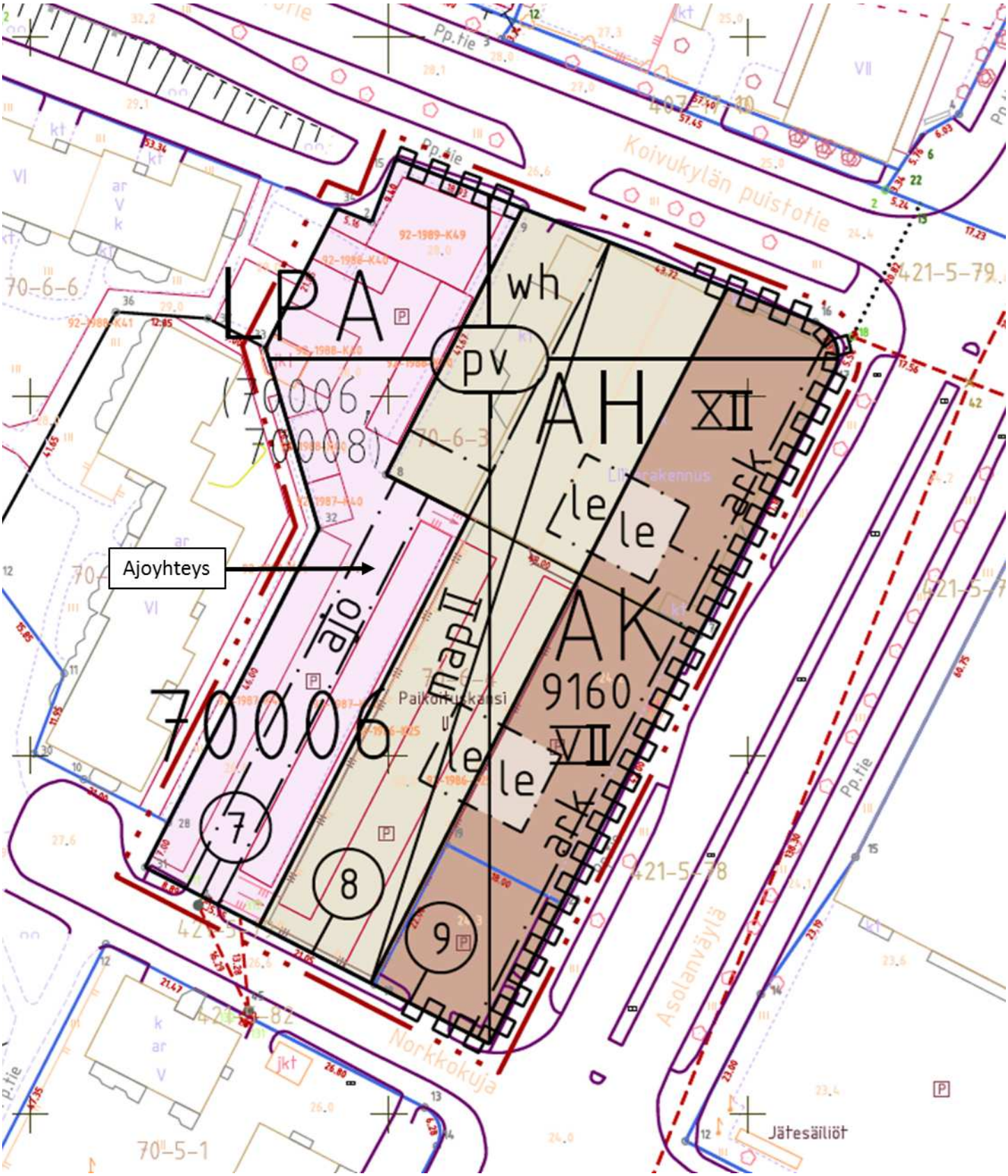


Liite A3

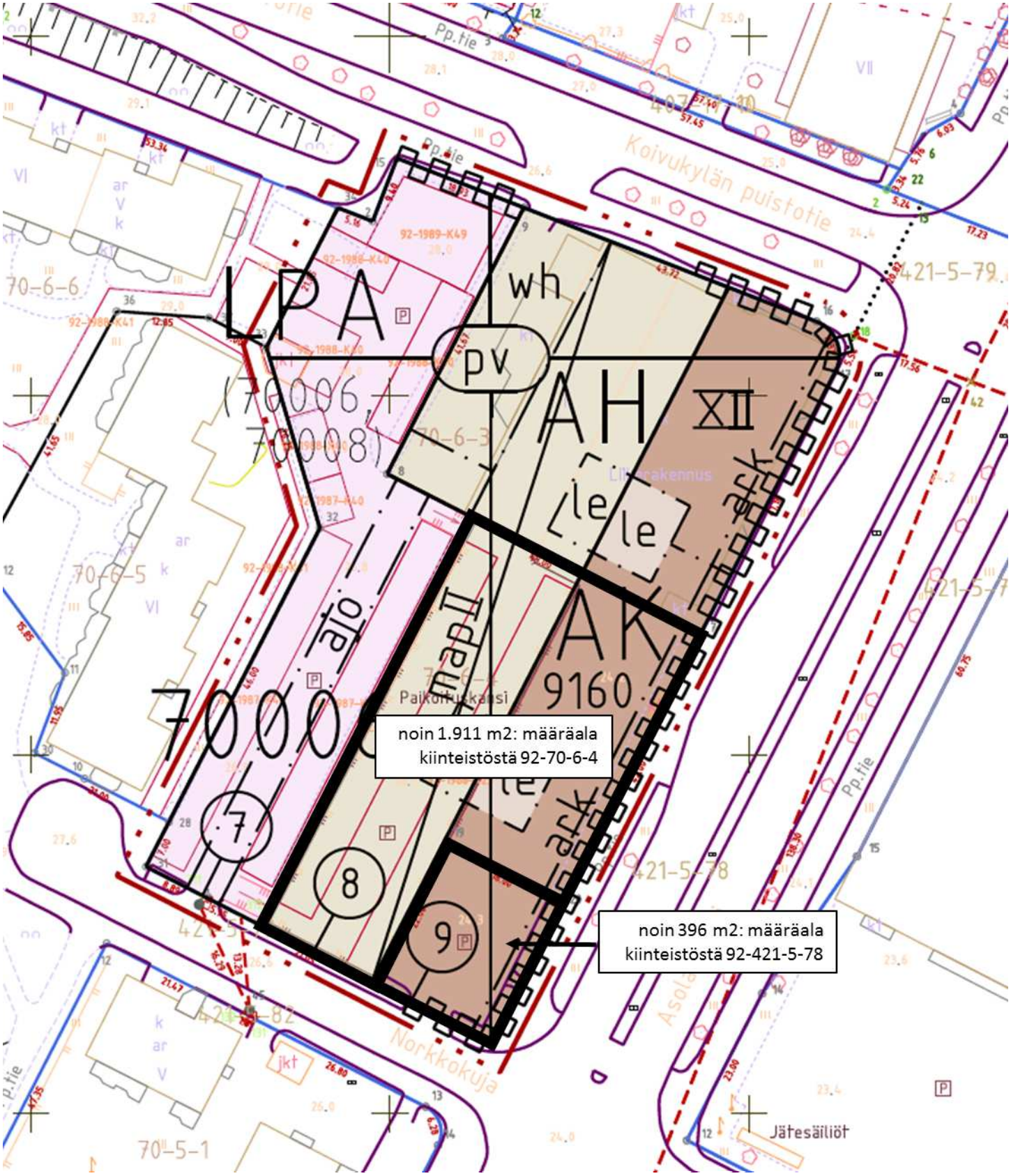
Yleiselle jalankululle varattu arkadi



Liite A4
Ajoyhteys LPA-tontin kautta



Liite B1
noin 1.911 m2: määräala kiinteistöstä 92-70-6-4
noin 396m2:n määräala kiinteistöstä 92-421-5-78



19 § **Maankäyttösopimuksen muutos / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. Esisopimus osakkeiden kaupasta / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266 / AK**

VD/5659/10.00.01.05/2016
AK/AV-P/HPi/ET

Phof Oy Ab, Lehto Group Oy ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet asemakaavamuutokseen nro 002266 liittyvän maankäyttösopimuksen 1.12.2016. Kaavamuutos on tullut voimaan 1.2.2017, ja maankäyttösopimus on pääosin toteutunut sovitun mukaisesti. Maankäyttösopimukseen esitetään tehtäväksi muutosta, jonka mukaan Lehto Group Oyj / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja suorittaa tontin 16131/9 luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan tarkistetun maankäyttömaksun rahana.

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on laadittu asemakaavan muutos nro 002266. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki, Lehto Group Oyj ja Phof Oy Ab ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta varmistettiin kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tuli asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m^2, liiketilaa (kl) 140 k-m^2, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta (LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m^2. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002266 12.12.2016 ja se on tullut voimaan 1.2.2017.

Phof Oy Ab on sopinut **Lehto Group Oyj**:n kanssa kaava-alueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab on siirtänyt maankäyttösopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tultua voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle. Phof Oy Ab ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oy ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista. Phof Oy Ab, Lehto Group Oy ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 1.12.2016.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa sovittu kunnallistekniikan rakentaminen on toteutunut sovitun mukaisesti, eli Kaivokselantien vesihuollon rakentaminen on käynnissä. Kunnallistekniikan korvausten maksu on myös hoidettu sovitun mukaisesti.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab ovat sopineet, että Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille seuraavat 4 määräalaa kiinteistöstä 92-16-131-5.

Määräala 1 muodosti n. 663m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin 20, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 760 k-m^2.
Määräala 2 muodosti n. 676 m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin 14, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 150 k-m^2.
Määräala 3 muodosti n. 1 129m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin 9, jolle on

osoitettu rakennusoikeutta 3 890 k-m^2.
Määräala 4 muodosti n. 663m^2:n suuruisen maantien alueen (LT).

Tonttien 16131/14 ja 20 sekä maantiealueen omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt kaupungille sopimuksen mukaisesti. Tonttihaku tontista 14 asumisoikeustuotantoon järjestettiin kesällä 2016. Arvonnan voitti AVAIN Asumisoikeus Oy, jolle tontti myytiin 12.12.2017. Tontin rakentaminen on käynnissä. Tontista 20 järjestettiin tarjouskilpailu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon keväällä 2017. Tarjouskilpailun voitti Rakennuskartio Oy, jolle tontti myytiin 6.10.2017. Rakentamista ei vielä ole aloitettu.

Maankäyttösopimuksessa tontin 16131/ 9 luovutuksesta ja rakentamisesta on sovittu seuraavaa:

”Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Phof Oy Ab suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana 1 431 520 euroa. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.”

Tontti 9 on osoitettu valtion tukemaan asuntotuotantoon, ja Vantaan kaupunki on tarjonnut tonttia VAV Asunnot Oy:n toteutettavaksi.

VAV Asunnot Oy ilmoitti 18.1.2018, että sillä ei ole edellytyksiä toteuttaa ARA-vuokrakohdetta Pumppupuistosta tarjotulle tontille mm. seuraavin perustein:

”Pumppupuiston pysäköintijärjestelyt on suunniteltu toteutettavaksi pysäköintiyhtiössä, jonka omistussuhteet on järjestetty osakkeiden hallintaoikeuden kautta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ottanut viime vuoden lopulla kannan, että se ei rahoita ARA-kohteiden autopaikka -kustannuksia mikäli autopaikkojen omistus on sellaisessa pysäköintiyhtiössä, jossa omistus perustuu osakkeiden hallintaoikeuteen. Perusteena on, että rakentamislainaan vaadittavat ensisijaiset vakuudet eivät osakkeiden kautta toteudu, koska ARA edellyttää reaalivakuutena kiinteistökiinnitystä ja panttioikeutta VAV:lle. VAV on keskustellut kohteesta ARA:n kanssa ja ARA on ilmoittanut, että Pumppupuiston nykyinen pysäköintijärjestely estää rahoituksen pysäköinnin osalta. Pumppupuistossa pysäköintiyhtiö vastaa myös yhteisistä piha-alueista, joten rahoitusongelma koskisi myös niitä.”

Esisopimuksella osakkeiden kaupassa Lehto Group Oyj ja Vantaan kaupunki ovat sopineet mm. seuraavaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia, tulevat omistamaan yhtiön kaikki osakkeet.

Lehto Group Oyj tulee merkitsemään itselleen tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa. Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin myöhemmin. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä.

Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen.

Maankäyttösopimuksen muutos

Edellä esitetystä tilanteesta johtuen maankäyttösopimuksen osapuolet ovat todenneet, että rakentamista Tontilla 9 ei pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa eikä pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteena. Alkuperäisessä maankäyttösopimuksessa oli kirjattu, että Phof Oy Ab suorittaa tällöin tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Korvaus oli laskettu Valtion tukeman asuntotuotannon hinnoittelun mukaisesti.

Tontin 9 omistaa tällä hetkellä Phof Oy Ab:stä jakautunut **Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja.** Lehto Group Oyj:llä on sopimus kiinteistöyhtiön ostosta, mutta osakkeiden omistus ja hallinta siirtyy heille kesäkuussa 2018.

Koska Lehto Group Oyj ei ole toteuttamassa tontille 9 Valtion tukemaa asuntotuotantoa, tontin hinta määritetään nyt vapaarahoitteisen tuotannon hinnan mukaan eli 3890 k-m2 * 550€/k-m2=2 139 500 €. Yksikköhinta vastaa alueen käypää hinta ja se perustuu Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen ”Asuntotonttien hintavyöhykkeet Vantaan kaupungissa 15.12.2017”.

Näin ollen Lehto Group Oyj / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Aiemman sopimuksen maankäyttömaksua 1 431 520 euroa korotetaan tontin 9 uuden arvon mukaisella korvauksen lisäyksellä. Tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaava maankäyttömaksu on nyt 1 785 510 euroa. Yhtiö suorittaa maksun kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta eli 30.6.2018 mennessä.

Tontille 16131/ 9 on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja lisäksi kohteen asuntoja voidaan myydä vain yksi asiakasta kohti. Mikäli Yhtiö ei täytä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m^2.

Maankäyttösopimuksen muutos on esityksen liitteenä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Konepajan ja Lehto Group Oyj:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen muutoksen
b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Mikko Merelä poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimuksen muutos
- Sopimuksen liite A1, kartta sopimusalueesta
- Sopimuksen liite B1, alkuperäisen esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

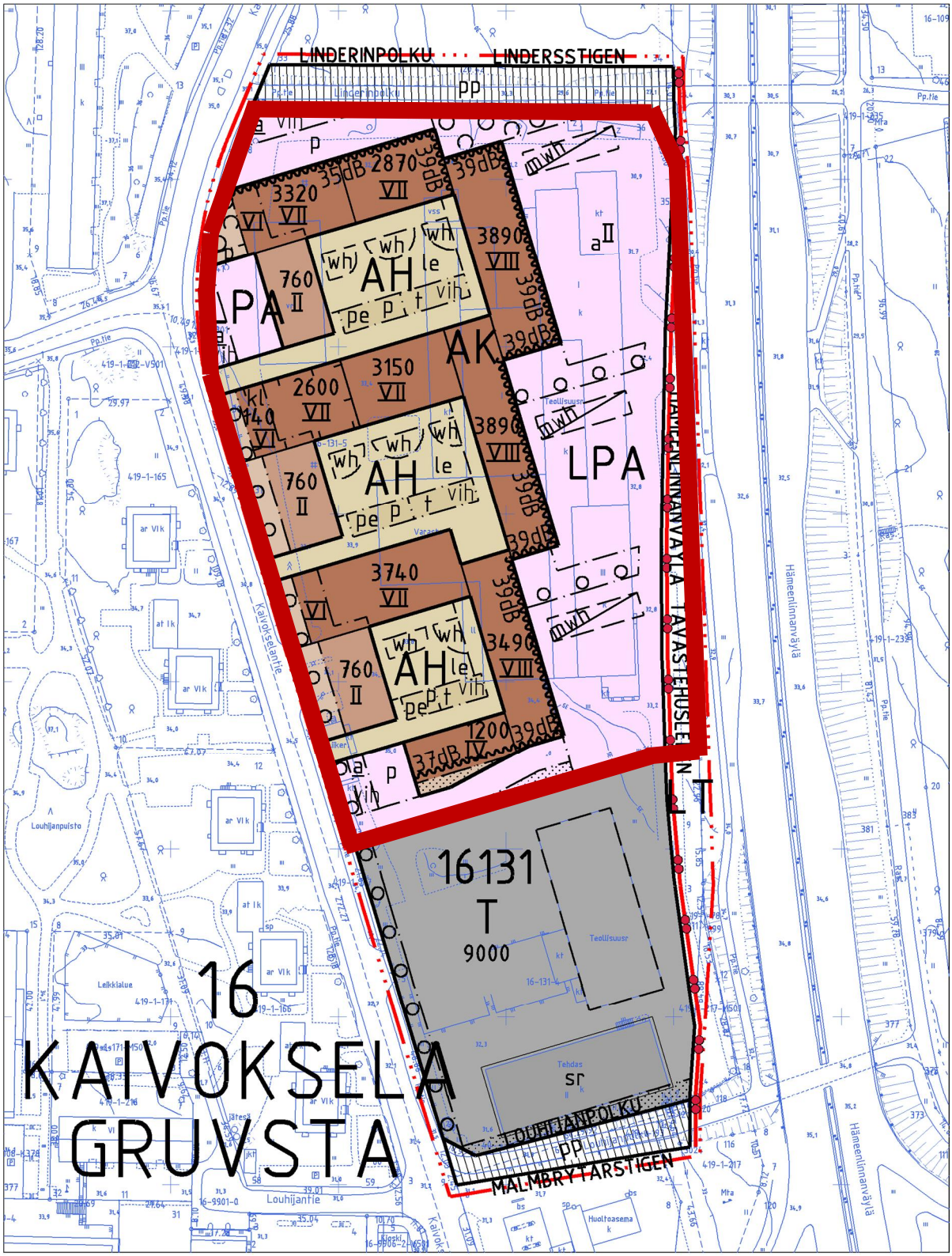
Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

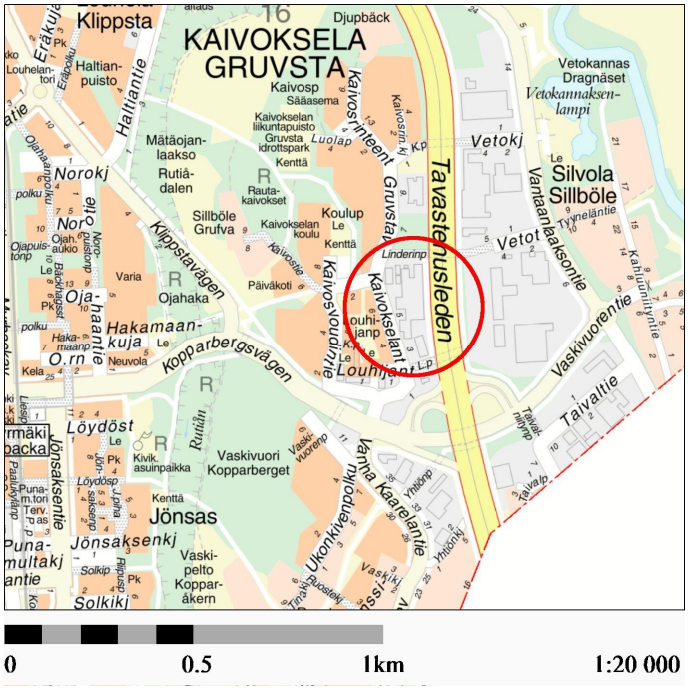
Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite A1

Sopimusalue (punaisella rajattu)
Taustalla asemakaavan muutosehdotus nro 002266 (päivitetty 2.11.2016)



KOHTEEN SIJAINTI



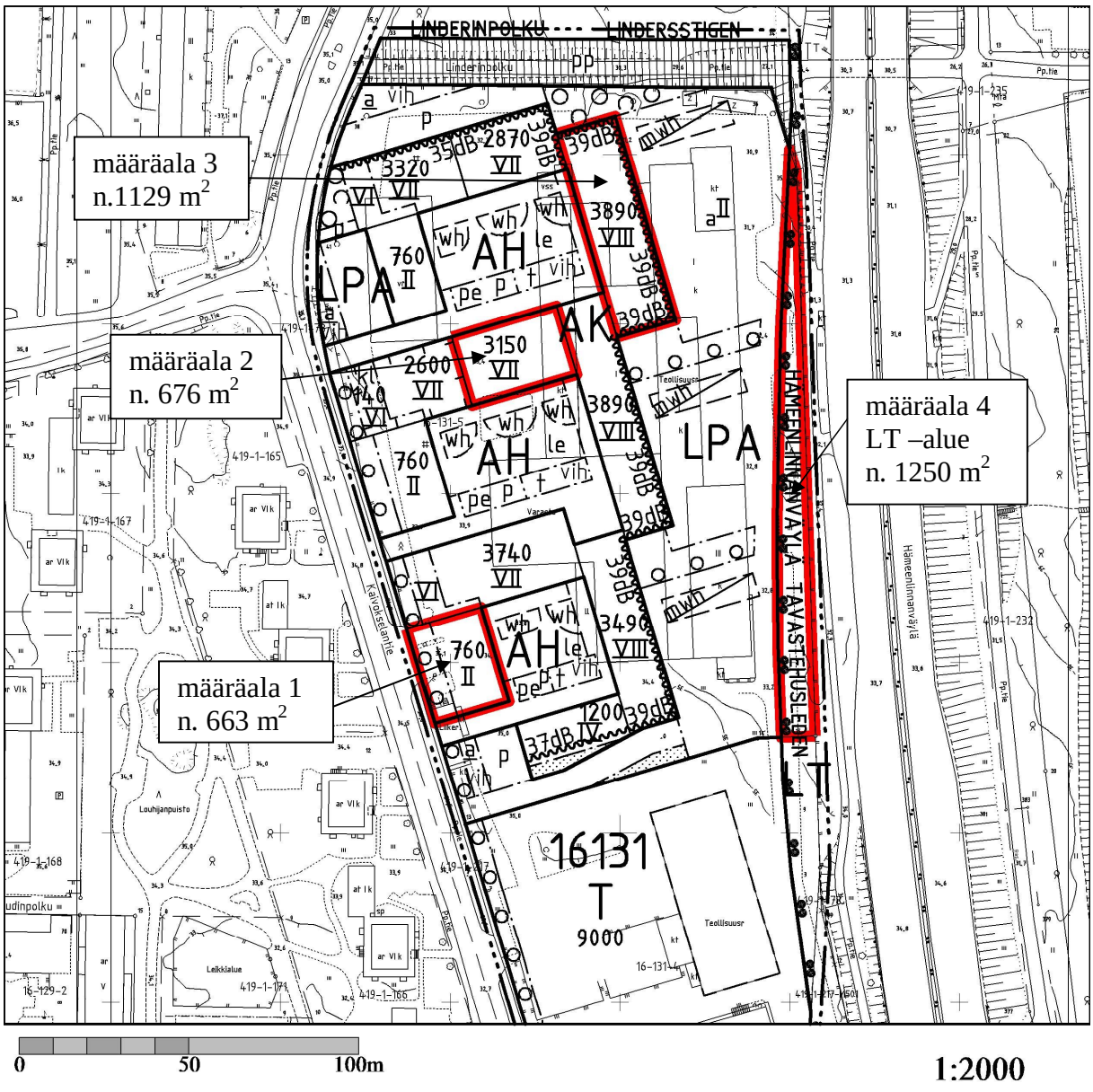
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA / PHOF OY AB

YPA/AVP

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kiinteistö: 92-16-131-5

määräala 1:	**n. 663m^2**
määräala 2:	**n. 676 m^2**
määräala 3:	**n. 1129 m^2**
määräala 4 LT alue:	**n. 1250 m^2**



MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOS 1.12.2016 ALLEKIRJOITETTUUN SOPIMUKSEEN: A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA JA C. ESISOPIMUS OSAKKEIDEN KAUPASTA / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOKSEN TAUSTA

Phof Oy Ab:n hakemuksesta on laadittu asemakaavan muutos nro 002266. Asemakaavan muutokseen liittyen Vantaan kaupunki, Lehto Group Oyj ja Phof Oy Ab ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella määräalojen ja osakkeiden luovutuksesta varmistettiin kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavan muutoksella nro 002266 sopimusalueelle tuli asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) 30 390 k-m^2, liiketilaa (kl) 140 k-m^2, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH) ja autopaikkojen korttelialuetta (LT). Alueen eteläosaan, erikseen muodostettavalle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontille, jää nykyinen toimistorakennus sekä yksi tuotantorakennus, jonka laajuus on noin 1 350 k-m^2. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002266 12.12.2016 ja se on tullut voimaan 1.2.2017.

Phof Oy Ab on sopinut **Lehto Group Oyj**:n kanssa kaava-alueen kehittämistä koskevasta yhteistyöstä, johon sisältyy mm. suunnitellun asuinkerrostalojen korttelialueen siirtäminen perustettavien kiinteistöyhtiöiden omistukseen. Kiinteistöyhtiöiden perustamisen yhteydessä Phof Oy Ab on siirtänyt maankäyttösopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa ao. yhtiöille. Osapuolten välisen esisopimuksen mukaan kaavamuutoksen nro 002266 tultua voimaan Phof Oy Ab luovuttaa perustettavat kiinteistöyhtiöt Lehto Group Oyj:lle. Phof Oy Ab ja Lehto Group Oyj huolehtivat ja vastaavat siitä, että ao. kiinteistöyhtiöt ja Lehto Group Oy ottavat vastatakseen sopimuskokonaisuuden mukaisista velvoitteista. Phof Oy Ab, Lehto Group Oy ja Vantaan kaupunki ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen 1.12.2016.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa sovittu kunnallistekniikan rakentaminen on toteutunut sovitun mukaisesti, eli Kaivokselantien vesihuollon rakentaminen on käynnissä. Kunnallistekniikan korvausten maksu on myös hoidettu sovitun mukaisesti.

Esisopimuksella määräalojen luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Phof Oy Ab ovat sopineet, että Phof Oy Ab luovuttaa Kaupungille seuraavat 4 määräalaa kiinteistöstä 92-16-131-5.

Määräala 1 muodosti n. 663m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin 20, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 760 k-m^2.
Määräala 2 muodosti n. 676 m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin 14, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 150 k-m^2.
Määräala 3 muodosti n. 1 129m^2:n suuruisen asuinkerrostalojen korttelin (AK) 16131 tontin 9, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 3 890 k-m^2.
Määräala 4 muodosti n. 663m^2:n suuruisen maantien alueen (LT).

Tonttien 16131/14 ja 20 sekä maantiealueen omistus- ja hallintaoikeus on siirtynyt kaupungille sopimuksen mukaisesti. Tonttihaku tontista 14 asumisoikeustuotantoon järjestettiin kesällä 2016. Arvonnan voitti AVAIN Asumisoikeus Oy, jolle tontti myytiin 12.12.2017. Tontin rakentaminen on käynnissä. Tontista 20 järjestettiin tarjouskilpailu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon keväällä 2017. Tarjouskilpailun voitti Rakennuskartio Oy, jolle tontti myytiin 6.10.2017. Rakentamista ei vielä ole aloitettu.

Maankäyttösopimuksessa tontin 16131/ 9 luovutuksesta ja rakentamisesta on sovittu seuraavaa:

”Kaupunki sitoutuu siihen, että Tontilla 9 rakentaminen aloitetaan 19 kuukauden kuluessa siitä kun asemakaavamuutos on tullut voimaan ja että rakennus on valmis 31 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Phof Oy Ab suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana 1 431 520 euroa. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.”

Tontti 9 on osoitettu valtion tukemaan asuntotuotantoon, ja Vantaan kaupunki on tarjonnut tonttia VAV Asunnot Oy:n toteutettavaksi.

Vav Asunnot Oy ilmoitti 18.1.2018, että sillä ei ole edellytyksiä toteuttaa ARA-vuokrakohdetta Pumppupuistosta tarjotulle tontille mm. seuraavin perustein:

”Pumppupuiston pysäköintijärjestelyt on suunniteltu toteutettavaksi pysäköintiyhtiössä, jonka omistussuhteet on järjestetty osakkeiden hallintaoikeuden kautta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ottanut viime vuoden lopulla kannan, että se ei rahoita ARA-kohteiden autopaikka -kustannuksia mikäli autopaikkojen omistus on sellaisessa pysäköintiyhtiössä, jossa omistus perustuu osakkeiden hallintaoikeuteen. Perusteena on, että rakentamislainaan vaadittavat ensisijaiset vakuudet eivät osakkeiden kautta toteudu, koska ARA edellyttää reaalivakuutena kiinteistökiinnitystä ja panttioikeutta VAV:lle. VAV on keskustellut kohteesta ARA:n kanssa ja ARA on ilmoittanut, että Pumppupuiston nykyinen pysäköintijärjestely estää rahoituksen pysäköinnin osalta. Pumppupuistossa pysäköintiyhtiö vastaa myös yhteisistä piha-alueista, joten rahoitusongelma koskisi myös niitä.”

Esisopimuksella osakkeiden kaupassa Lehto Group Oyj ja Vantaan kaupunki ovat sopineet mm. seuraavaa:

Kortteliin 16131 rakennettavat autopaikat toteuttaa perustettava Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkki, joka tulee hallitsemaan Pumppupuiston yhteispihoja ja autopaikkoja. Yhtiöt, jotka omistavat ja hallitsevat Pumppupuiston korttelin tontteja ja niille rakennettavia asuinrakennuksia, tulevat omistamaan yhtiön kaikki osakkeet.

Lehto Group Oyj tulee merkitsemään itselleen tonteille 2,6 ja 9 kuuluvat Kiinteistö Oy Vantaan Pumppupuiston Parkin A- ja B-sarjan osakkeet. Lehto Group rahoittaa osakkeiden rakentamisaikaiset rahoituskustannukset ennen kaupantekoa. Autopaikat on rakennettava osana koko korttelin rakennusaikataulua, vaikka itse talot rakennettaisiinkin myöhemmin. A-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan rakenteellisia pysäköintipaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä autopaikkaa. B-osakesarjalla hallitaan ja omistetaan yhteispihoja ja pihapaikkoja, ja yksi osake vastaa yhtä rakennusoikeusneliötä. Autopaikat tulevat kaupungille luovutettavien tonttien osalta kaupungin tai kaupungilta tontin ostavan tahon omistukseen.

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOKSEN TARKOITUS

Edelle esitetystä tilanteesta johtuen maankäyttösopimuksen nykyiset osapuolet ovat todenneet, että rakentamista tontilla 9 ei pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa eikä pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteena. Alkuperäisessä maankäyttösopimuksessa oli kirjattu, että Phof Oy Ab suorittaa tällöin tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Korvaus oli laskettu Valtion tukeman asuntotuotannon hinnoittelun mukaisesti.

Tontin 9 omistaa tällä hetkellä Phof Oy Ab:stä jakautunut **Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja**. Lehto Group Oyj:llä on sopimus kiinteistöyhtiön ostosta, mutta osakkeiden omistus ja hallinta siirtyy heille kesäkuussa 2018.

Koska Lehto Group Oyj ei ole toteuttamassa tontille 9 Valtion tukemaa asuntotuotantoa, tontin hinta määritetään nyt vapaarahoitteisen tuotannon hinnan mukaan eli 3890 k-m^2 * 550€/k-m^2 = 2 139 500 €. Yksikköhinta vastaa alueen käypää hinta ja se perustuu Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen ”Asuntotonttien hintavyöhykkeet Vantaan kaupungissa 15.12.2017”.

Lehto Group Oyj / Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Aiemman sopimuksen maankäyttömaksua 1 431 520 euroa korotetaan tontin 9 uuden arvon mukaisella korvauksen lisäyksellä. Tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaava maankäyttömaksu on nyt 1 785 510 euroa. Yhtiö suorittaa maksun kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta eli 30.6.2018 mennessä.

Tällä maankäyttösopimuksen muutoksella muutetaan 1.12.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen kohdan C. III. 2 neljättä kappaletta, jolla on sovittu edellä mainitusta maankäyttömaksun maksamisesta rahana. Lisäksi sopimusmuutoksessa huomioidaan asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon muutos.

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOS

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Konepaja** (Y: 2778124-9)
c/o Sarlin Group Oy Ab
PL 750, 00101 Helsinki
(jäljempänä ”Yhtiö”)

2. SITOUTUMINEN MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN MUUTOKSEN VELVOITTEISIIN

Lehto Group Oyj (Y: 2235443-2) sitoutuu tämän maankäyttösopimuksen muutoksen Yhtiötä koskeviin velvoitteisin yhteisvastuullisesti Yhtiön kanssa, kunnes velvoitteet on täytetty.

3. MUUTOS

Sopijapuolet sopivat tällä maankäyttösopimuksen muutoksella muutoksesta Vantaan kaupungin, Phof Oy Ab:n ja Lehto Group Oy:n välillä 1.12.2016 allekirjoitettuun maankäyttösopimukseen, joka on otsikoitu: A. kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. esisopimus määräalojen luovutuksesta ja C. esisopimus osakkeiden kaupasta / Phof Oy Ab / Lehto Group Oyj / Asemakaavan muutos nro 002266. Sopijapuolet toteavat, että Yhtiölle on siirretty alkuperäisen maankäyttösopimuksen Phof Oy Ab:ta koskevat oikeudet ja velvollisuudet, jotka liittyvät tähän maankäyttösopimuksen muutokseen.

Tällä maankäyttösopimuksen muutoksella muutetaan 1.12.2016 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen kohdan C. III. 2 neljättä kappaletta. Sopijapuolet toteavat selvennyksenä, että alkuperäisen maankäyttösopimuksen kohdan C. III. 2. neljännellä kappaleella on sovittu asiasta, joka olisi kuulunut maankäyttösopimuksen kohtaan B. III. Tämä kohta on jäänyt kokonaan kirjoittamatta alkuperäiseen maankäyttösopimukseen.

Lisäksi maankäyttösopimuksen muutoksella muutetaan kohtaa A. 5. ja lisätään Yhtiölle asuntojen myyntiä koskeva velvoite.

Sopijapuolet ovat sopineet seuraavasta muutoksesta alkuperäiseen maankäyttösopimukseen:

1) Maankäyttösopimuksen kohdan C. III. 2. (Tulevien tonttien rakentaminen) neljäs kappale muutetaan kuulumaan:

Mikäli osapuolet toteavat 13 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, että on ilmeistä, ettei rakentamista Tontilla 9 pystytä aloittamaan edellä mainitussa aikataulussa, sopivat osapuolet, että Yhtiö suorittaa tontin luovutuksen sijaan luovutusta vastaavan maankäyttömaksun rahana. Ko. rahakorvaus on 1 785 510 euroa. Yhtiö suorittaa sen kaupungille 16 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta eli 30.6.2018 mennessä. Tällöin Kaupungille maksettava kohdassa A. 3. sovittu kunnallistekniikan korvaus sekä kohdissa A. 3. ja B. II. 2. sovittu määräalojen arvo kasvaa Tontin 9 osalta 353 990 eurolla.

2) Maankäyttösopimuksen kohta A. 5. (Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto) muutetaan kuulumaan:

Tontille 9 on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Yhtiö on velvollinen toimittamaan kaupungille yhteenvedon asunnon ostajista pyydettäessä.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m^2.

4. MUUT EHDOT

Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille 9 rakennettavan asunnon.

Alkuperäisen maankäyttösopimuksen muut ehdot pysyvät ennallaan.

Koska tällä maankäyttösopimuksen muutoksella tehtävät muutokset eivät koske alkuperäisen maankäyttösopimuksen muita sopijapuolia, eli yhtiöitä, joille alkuperäisen maankäyttösopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet on siirretty, eivät nämä ole sopijapuolina tässä sopimuksessa.

Koska tällä maankäyttösopimuksen muutoksella muutetaan määräalojen luovutuksesta tehdyn esisopimuksen ehtoja (alkuperäisen sopimuksen kohdat B. ja C. III. 2.), vahvistaa kaupanvahvistaja tämän maankäyttösopimuksen muutoksen. Muutos liittyy kiinteistöön 92-16-131-9.

Tätä maankäyttösopimuksen muutosta on tehty neljä 4 yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle, yksi Lehto Group Oyj:lle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Liite A1: Sopimusalue
Liite B1: Alkuperäisen esisopimuksen mukaiset luovutettavat määräalat

20 § **Toimitilarakennusten korttelin 52131 tontin 11 myynti Veromiehen kaupunginosassa / Koy Robert Huberintie 16 / AK**

VD/4396/10.00.02.00/2017
AK/AVP/ET

Esitetään myytäväksi Vantaan kaupungin Veromiehen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 52131 tontti 11 Koy Robert Huberintie 16:lle toimistorakennuksen rakentamista varten.

Vantaan kaupunki omistaa Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontin 11. Tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta (asemakaavamerkintä KTY). Tontti on pinta-alaltaan 10648 m^2, ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä on 7300 kem^2. Tontti sijaitsee Tikkurilantien eteläpuolella Robert Huberintien kulmauksessa.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 22.5.2017 päättänyt antaa Robert Bosch Oy:lle tonttivarauksen Veromiehen kaupunginosaan toimitilarakennusten korttelin 52131 tontille 11 yrityksen uuden pääkonttorin suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2017 asti.

Tontin varausaikana hankeen suunnitelmat ovat edenneet aktiivisesti. Hanketta on käsitelty Aviapoliksen laaturyhmässä 29.11.2017. Kaupunkikuvaneuvottelukunnassa hanke on hyväksytty 11.1.2018. Tontille on myönnetty poikkeamispäätös 16.2.2018, ja poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi 1.3.2018. Poikkeamispäätöksessä on poikettu mm. rakennusoikeudesta ja kerrosmäärästä. Tontille suunnitellulle hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 27.2.2018.

Tontille on suunniteltu toteutettavan neljäkerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus on 8512 k-m^2. Toimistotalossa on kolme porrashuonetta ja neljä hissiä. Maantasokerroksessa sijaitsee toimistotilojen lisäksi näyttelytiloja ja testitiloja sekä huolto- ja jätetilat. Ylimmässä kerroksessa sijaitsee ravintola ja kaksi iv-konehuonetta. Kellarissa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa ja varastotilaa sekä talon sosiaalitilat ja tekniset tilat. Pihalle rakennetaan kaavan mukaisesti n. 200 autopaikkaa sekä tarvittavat tukimuurit tontin rajalle ja ulkoporrasyhteys Tikkurilantieltä. Tontille tulevan rakennuksen arvioidaan valmistuvan kesällä 2019.

Rakennuksen pääkäyttäjänä on Robert Bosch Oy. Bosch ottaa ensi alkuun kiinteistöstä käyttöön noin 2200 m^2 ja mahdollisesti kasvattaa tilojaan kiinteistössä myöhemmin. Toinen pääkäyttäjä rakennuksessa on K-Patents Oy, joka ottaa kiinteistöstä noin 2000 m^2 tiloja käyttöön. Kumpikin päävuokralaisista ovat tehneet pitkän vuokrasopimuksen kiinteistöön.

Tontin ostaja on Koy Robert Huberintie 16 (2864715-6), jonka omistaa Huber Holding Ky. Kyseinen Ky on kokonaisuudessaan NREP Oy:n hallinnoiman ulkomaisen erikoissijoitusrahaston omistuksessa.

Tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta **270 €/k-m^2**. Korttelin 52131 tontin 11 kauppahinta on siis rakennusluvan mukaisten suunnitelmien pohjalta **2 298 240 €**. 270 €/k-m^2 on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n 23.12.2015 laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnoista.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (8 512 k-m^2). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 270 €/k-m^2.

Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennuksen toteuttamista koskevan rakennusluvan myöntämisestä.

Kiinteistöjohtaja esittää myytäväksi Koy Robert Huberintielle (2864715-6) Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontin 11 toimistorakennuksen rakentamista varten.

Kauppakirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Korttelin 52131 tontin 11 kiinteistökauppa tulee tehdä 30.8.2018 mennessä

Kauppahinnan ylittäessä kaksi miljoonaa euroa myynnistä päättää hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) myydään Koy Robert Huberintielle (2864715-6) Veromiehen kaupunginosassa korttelin 52131 tontti 11 toimistorakennuksen rakentamista varten. Tontin kauppahinta on 2 298 240 €.
b) kauppakirja laaditaan esittelyosassa esitetyin ehdoin ja yritystonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.
c) todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.8.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

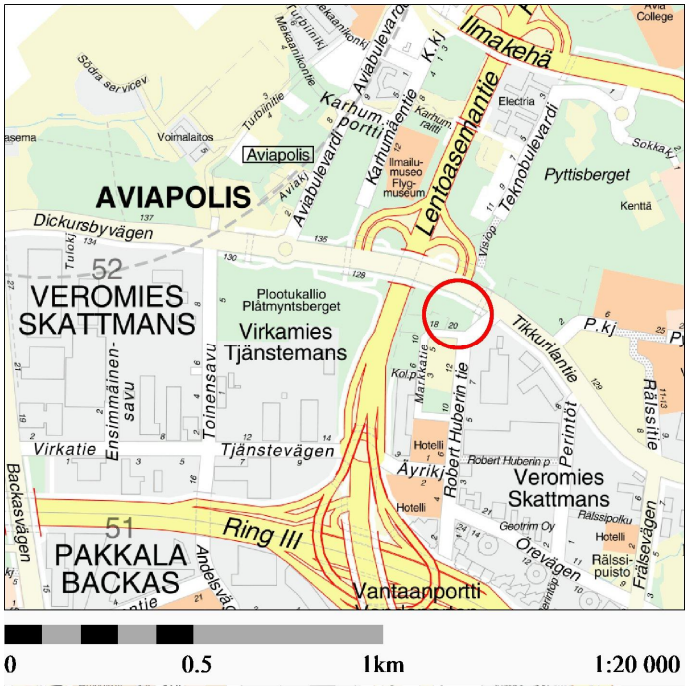
Liite:
- Kartta myytävästä tontista 92-52-131-11

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

KOHTEEN SIJAINTI



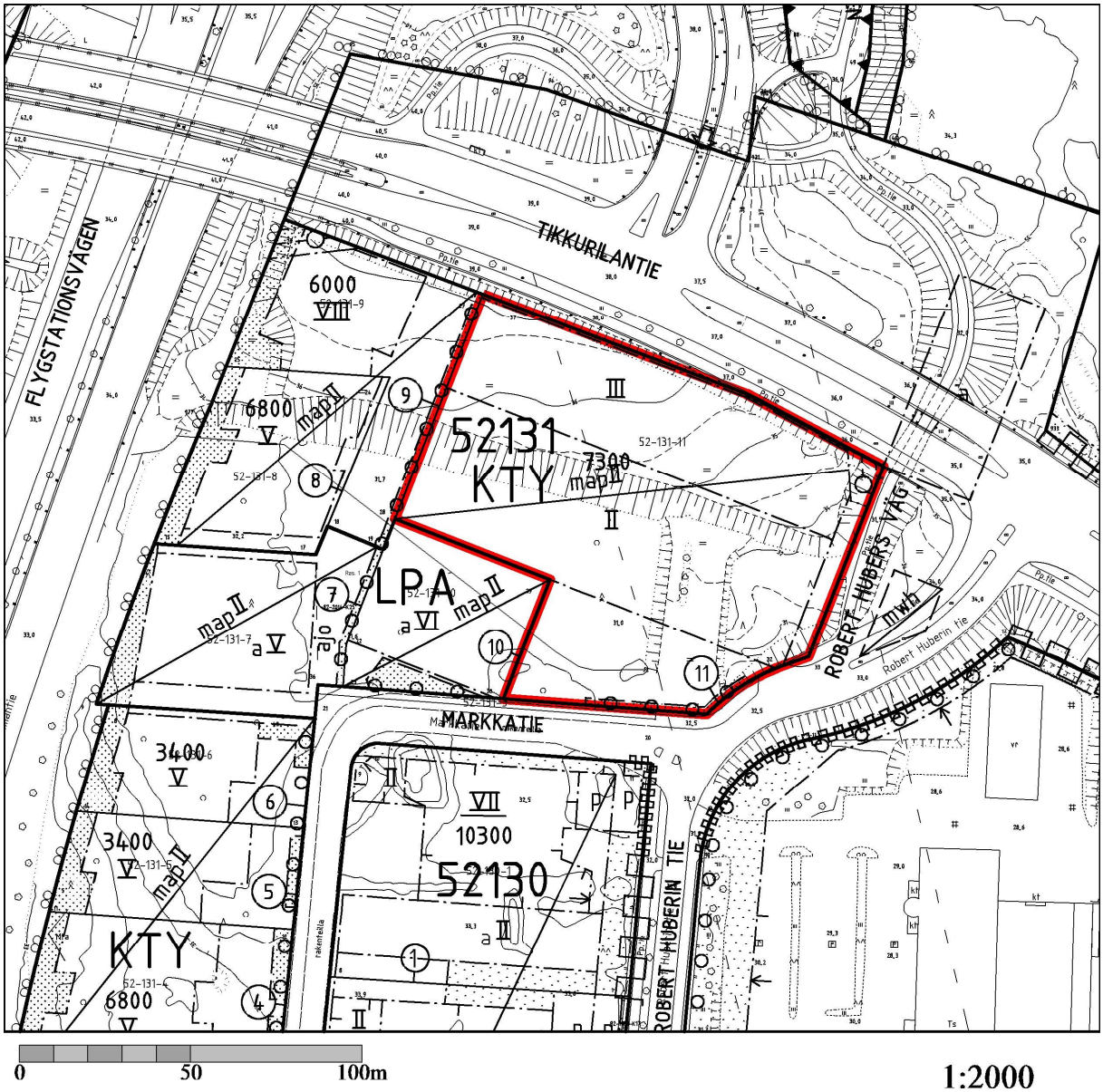
TONTIN MYYNTI / Koy Robert Huberintie 16

AVP

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kiinteistö: 92-52-131-11

pinta-ala: 10648 m^2



21 § **Kaivokselan tontteja 16206/6 ja 8 koskevan rakentamisvelvoitteen jatkaminen ja toteuttamissopimuksen muuttaminen / Bonava Suomi Oy / AK**

VD/1742/10.00.02.00/2018
AK/MH/ET

Asia poistettiin esityslistalta.

22 § **Turvakodin tontinluovutuskilpailun voittajan valinta ja tontin 72119/1 varaus / Suomen Hoivatilat Oyj / AK**

VD/8422/10.00.02.02/2017
AK/THe/WT/ET

Esitetään Turvakodin tontinluovutuskilpailun voittajaksi Suomen Hoivatilat Oyj ja kilpailutontti 72119/1 varattavaksi Suomen Hoivatilat Oyj:lle.

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (THL) valvoo ja koordinoi turvakotitoimintaa, ja valitsee palveluntuottajat, joiden kanssa se tekee puitesopimuksen palvelujen tuottamisesta. THL valitsee palveluntuottajat tunnetuista ja pitkään turvakotitoimintaa tuottaneista yhdistyksistä, joilla on vankka kokemus ensi- ja turvakotien ylläpidosta. Palveluntuottajiksi valitut yhdistykset ovat Ensi- ja turvakotien liittoon kuuluvia toimijoita, sekä muutamia kaupunkien ylläpitämiä turvakoteja. THL:n lisäksi mikään muu taho ei rahoita turvakotitoimintaa, ja ilman sopimusta THL:n kanssa mikään toimija ei voi taata tuottavansa turvakotitoimintaa. Vantaan Turvakoti ry on Ensi- ja turvakotien liiton jäsenyhdistys ja sillä on THL:n kanssa voimassa oleva puitesopimus. Edellä mainituista syistä johtuen palveluntuottajan kilpailutus ei ole tarpeellista neuvottelumenettelyn yhteydessä.

Vantaan Turvakoti ry on kansalaisjärjestö, joka tekee työtä väkivallan ehkäisemiseksi, lähisuhdeväkivallan eri osapuolien auttamiseksi ja yleiseen väkivaltatietoisuuteen vaikuttamiseksi. Vantaan Turvakoti ry on ylläpitänyt turvakotia Vantaalla vuodesta 1991 alkaen, ensin Rekolassa ja sittemmin Koivukylässä. Nykyisessä turvakodissa on kahdeksan perhepaikkaa. Turvakoti on ympärivuorokautinen, lyhytkestoinen kriisinhoitopaikka perhe- ja lähisuhdeväkivaltaa kohdanneille aikuisille ja heidän lapsilleen. Turvakoti tarjoaa suojan, sekä henkistä ja käytännön apua väkivaltaan liittyvissä tilanteissa. Turvakotiin voi tulla asuinpaikasta riippumatta, mutta enemmistö asiakkaista on vantaalaisia lapsiperheitä. Turvakoti tekee päivittäistä yhteistyötä Vantaan lastensuojelun ja muiden sosiaali- ja terveysviranomaisten sekä poliisin kanssa.

Vantaan kaupunki rahoitti Vantaan Turvakoti ry:n toiminnan vuoteen 2015 saakka, jonka jälkeen turvakotitoiminta siirtyi valtiorahoitteiseksi turvakotilain voimaantullessa. Vantaan Turvakoti ry on neuvotellut turvakotitoiminnan laajentamisesta THL:n kanssa, joka on ottanut myönteisen kannan hankkeelle. Tällä hetkellä perhepaikkoja on Vantaalla kahdeksan ja THL on ilmoittanut paikkojen lisäämisen tarpeen olevan kuusi perhepaikkaa. Turvakotipaikkojen lisäämisen perusteena on nykyisten paikkojen vähäisyys. Nykyinen turvakotipaikkojen määrä ei ole riittävä Vantaalla ja avuntarvitsijoita jää vaille turvakotipaikkaa. **Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan johtoryhmä 25.4.2017** on puoltanut tontinluovutusta Vantaan Turvakoti ry:n hankkeelle.

Nykyinen turvakoti sijaitsee Koivukylän aseman lähellä ja myös uuden turvakodin tulee olla helposti saavutettavissa julkisella liikenteellä. Nykyinen turvakotitoiminta siirtyy uuteen turvakotiin, johon tulee yhteensä 14 asiakashuonetta. Jos tontilla riittää turvakodin lisäksi rakennusoikeutta, kiinteistöön voidaan rakentaa tilat myös avopalveluille. Hankkeen alustavan aikataulun mukaan turvakodin pitäisi valmistua viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä.

Kilpailutontti 72119/1 sijaitsee Asolan kaupunginosassa ja tontti on asemakaavassa merkitty lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontti täyttää turvakodin sijaintivaatimukset, sillä se sijaitsee Leinelän ja Koivukylän asemien läheisyydessä, ja lisäksi Koivukylän keskustan palvelut ovat lähellä. Tontin pinta-ala on 2772 m2 ja rakennusoikeus 900 k-m2. Tontin vuokra-aika tulee olemaan 30 vuotta. Vuosivuokra on 4 % ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta ja se sidotaan elinkustannusindeksiin

(vuoden 2017 ARA -hinnasta laskettu vuosivuokra on 12 287 euroa). Tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta.

Kaikki halukkaat toimijat voivat ilmoittautua neuvottelumenettelyyn. Kilpailuehdotusten tarkentamiseksi jatkoneuvotteluihin kaupungin kanssa kutsutaan tarvittava määrä toimijoita. Tontinsaajaksi esitetään parhaan kokonaisratkaisun (mm. palveluntuottajan vuokra, tontin käyttö ja suunnitelmapiirros) tehnyttä toimijaa. Tontinsaaja sitoutuu vuokraamaan turvakodin Vantaan Turvakoti ry:lle. Ehdotusten arvioinnista vastaa Vantaan kaupungin maankäytön ja sosiaali- ja terveystoimen asiantuntijoista sekä Vantaan Turvakoti ry:n edustajista koottu arviointiryhmä.

Neuvottelumenettelyn järjestelyistä vastaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue. Lopullisen tontinluovutuspäätöksen tekee kaupunkisuunnittelulautakunta. Päättäessään tontinsaajan, kaupunkisuunnittelulautakunta voi valita varasijalle 1-2 investoria/rakennuttajaa siltä varalta, että voittaja luopuu hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta. Neuvottelumenettely pyritään järjestämään syksyn 2017 aikana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään, että kaupunki järjestää esittelyosan mukaisen neuvottelumenettelyn Asolan tontista 72119/1.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Turvakodin neuvottelumenettelyyn ilmoittautumisaika oli 28.11.-14.12.2017. Ilmoittautumisaikana osallistumishakemuksen jätti yhteensä viisi toimijaa: Kehitysexpertti Oy, Plus Hoivakiinteistöt Oy, Rakennusliike Lehto Oy, Realpro Oy ja Suomen Hoivatilat Oyj. Osallistumishakemuksessa kilpailijan tuli esittää referenssit vastaavanlaisista hankkeista (esim. erityisasuminen), selvitys edellytyksistä selviytyä hankkeen toteutuksesta (tekniset, taloudelliset ja muut resurssit) sekä alustava arvio hankkeen toteuttamisaikataulusta. Kilpailun arviointiryhmän tekemän osallistumishakemusten kokonaisarvioinnin perusteella jatkoneuvotteluihin valittiin Plus Hoivakiinteistöt Oy, Rakennusliike Lehto Oy ja Suomen Hoivatilat Oyj.

Neuvottelumenettelyn jatkoneuvottelut pidettiin 15.2.2018. Neuvotteluissa kukin kilpailija esitteli arviointiryhmälle tarjouksen palveluntuottajan pääomavuokrasta, luonnokset asemapiirroksesta ja pohjapiirroksesta sekä muita hankkeen tarkentavia tietoja.

Arviointiryhmä valitsi Suomen Hoivatilat Oyj:n tarjouksen parhaimmaksi kokonaisratkaisuksi. Voittaja tarjous sisältää Vantaan Turvakoti ry:lle parhaimman palvelutuottajan vuokran, toteuttamisaikataulun,

tontin käytön ja suunnitelmapiirrokset. Arviointiryhmän arvion mukaan hanke on toteuttamiskelpoinen ja toimijalla on riittävästi referenssejä vastaavanlaisista erityisasumisen hankkeista. Lisäksi toimijalla on riittävät tekniset, taloudelliset ja muut resurssit vuokrattavan tontin rakentamiseksi sovituin ehdoin.

Uuteen turvakotiin tulee 14 asiakashuonetta ja hankkeen koko on noin 880 k-m2. Hankkeen autopaikat sijoittuvat kilpailutontille. Kaupunki vuokraa kilpailutontin Suomen Hoivatilat Oyj:lle, joka sitoutuu vuokraamaan turvakodin Vantaan Turvakoti ry:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Suomen Hoivatilat Oyj suunnittelee, rakennuttaa, rahoittaa ja omistaa kiinteistön. Kohteen valmistuminen ja luovutus Vantaan Turvakoti ry:lle tapahtuu noin yhdeksän kuukauden kuluttua rakennusluvan lainvoimaisuudesta ja hankkeen tavoiteaikataulun mukaan turvakoti valmistuu viimeistään kesällä 2019.

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 19.3.2018 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita Turvakodin tontinluovutuskilpailun voittajaksi Suomen Hoivatilat Oyj.
b) varata Asolan tontti 72119/1 Suomen Hoivatilat Oyj:lle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulleiden kilpailijoiden kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

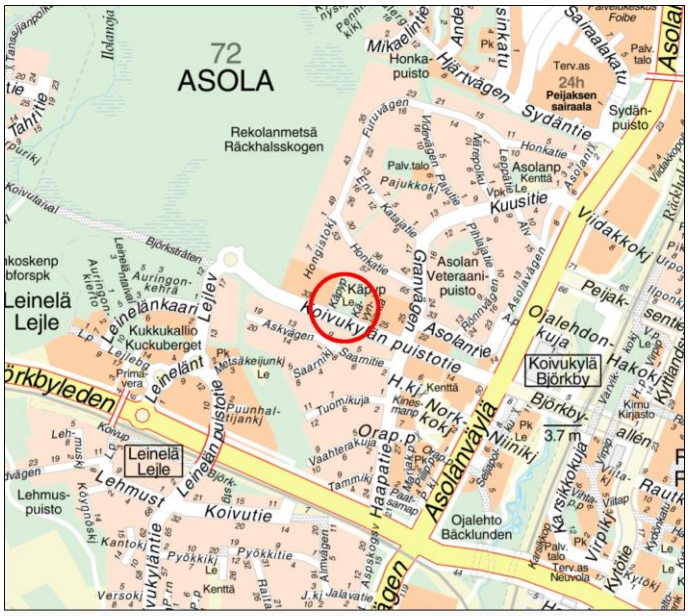
Liite:
- Kartta tontin 72119/1 varaus

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
erityisasumisen asiantuntija Wilma Toljander, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

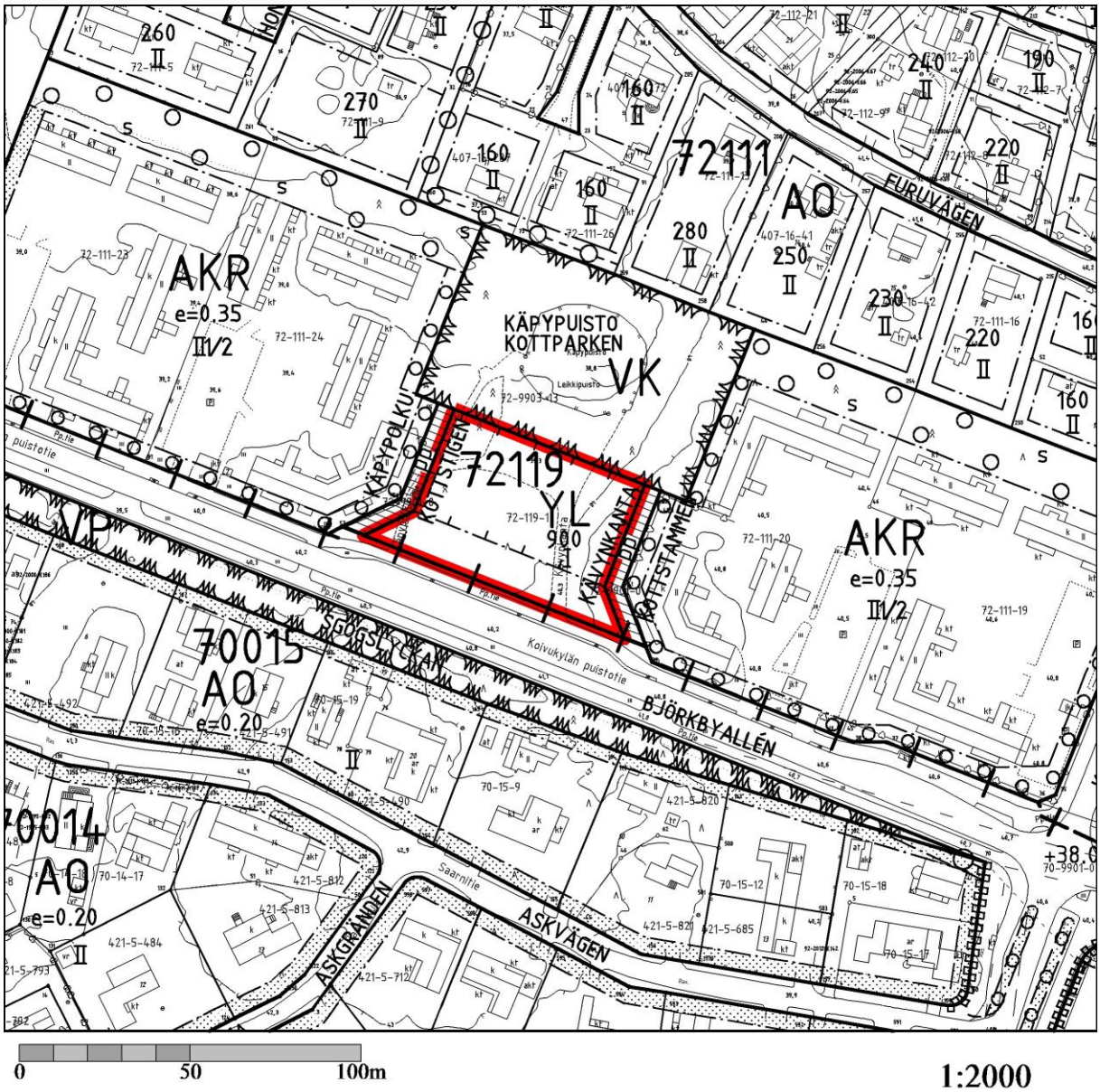
KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN VARAUS / SUOMEN HOIVATILAT OYJ

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kiinteistö: 92-72-119-1



23 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Asolassa / DNA Oyj / AK

VD/1737/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Asolan Haxberginhaasta maa-alueen vuokraamista DNA Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten.

DNA Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 50 m^2:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Asolan kaupunginosasta yleisestä alueesta RN:o 92-72-9903-8. Vuokrattava alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi Haxberginhaka -nimistä lähivirkistysaluetta (VL). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 36 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs/sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä grafiitin harmaa laitesuoja. Viheralueyksikkö ja Kaupunkisuunnittelu eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

DNA Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.5.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tähän asti Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra uusista matkaviestintukiasemapaikoista on ollut 1 100 euroa ja vuokra-aika 10 vuotta. Naapurikunnilta tehtyjen vertailujen perusteella tarkistetaan Vantaan kaupungin perimää vuosivuokraa uusista sekä uudelleen vuokrattavista matkaviestintukiasemapaikoista 1 800 euroon sekä pidennetään vuokra-aikaa 20 vuoteen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) vuokrata DNA Oyj:lle yleisestä alueesta RN:o 92-72-9903-8 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 50 m^2:n suuruinen alue 1.5.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.8.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 22.1.2018 / DNA Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 31.1.2018 / Annika Kemppainen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

pylväs h = 36 m
väri: kts. julkisivupiirros

n.23500 pylvään keskipiste puistokäytävän keskeltä

n.1300

n.5000

laitesuojakaappi,
0.8 m x 2.5 m, h = n.2.2 m
A = n.2.0 m²
puistokäytävän suuntaan

Vuokra-ala
7 m x 7 m
A = n.50 m²

Tukiasemalle rakennetaan huoltotie,
pituus n. 25 m / leveys n. 2.5m
pinta: sora

Tukiaseman vuokra-alueelta ja huoltotien kohdalta puustoa saa poistaa. Huoltotien alku katsottu puustosta vapaaseen väylään (ei suurehkoja puita).
Muutoin pyrittävä säilyttämään ympärillä olevaa puustoa.

Z20kV

Z2m

puistokäytävä

1:250

rasiteviiva
käyttöoikeuden
linja

110kV:n sähkölinjan keskilinja

110kV

n.77.0 - 78.0 m pylvään keskipiste 110kV:n sähkölinjan keskeltä

n.84.0 m huoltotien alku 110kV:n sähkölinjan keskeltä

16000 pylv.keskip.

n.24000 (huoltotien alku)

33000 pylvään keskipiste rajasta

90°

raja

Rekolanoja

72-9903-8

Haxberginhaka

871-1-13

180

871-1-12

Ulkoilureitti 314

Näillä johtotiedoilla ei saa kaivaa:
johtotiedot Vantaan kaupungin mittausosasto on luovuttanut vain suunnittelukäyttöön. Ennen kaivutöihin ryhtymistä on kaivajan haettava ajantasaiset johtotiedot.
Johtotietojen mukaan tukiaseman kohdalla ei ole maanalaisia johtoja.
Olevan puistokäytävän varrella on maanalaisia johtoja.

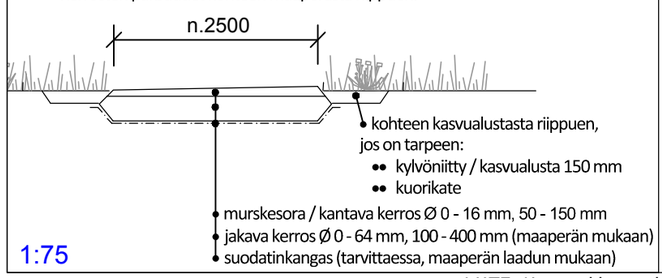
1:500

Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.
Rekola, pylväs h = 36 m
z = +33.0 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, N2000)

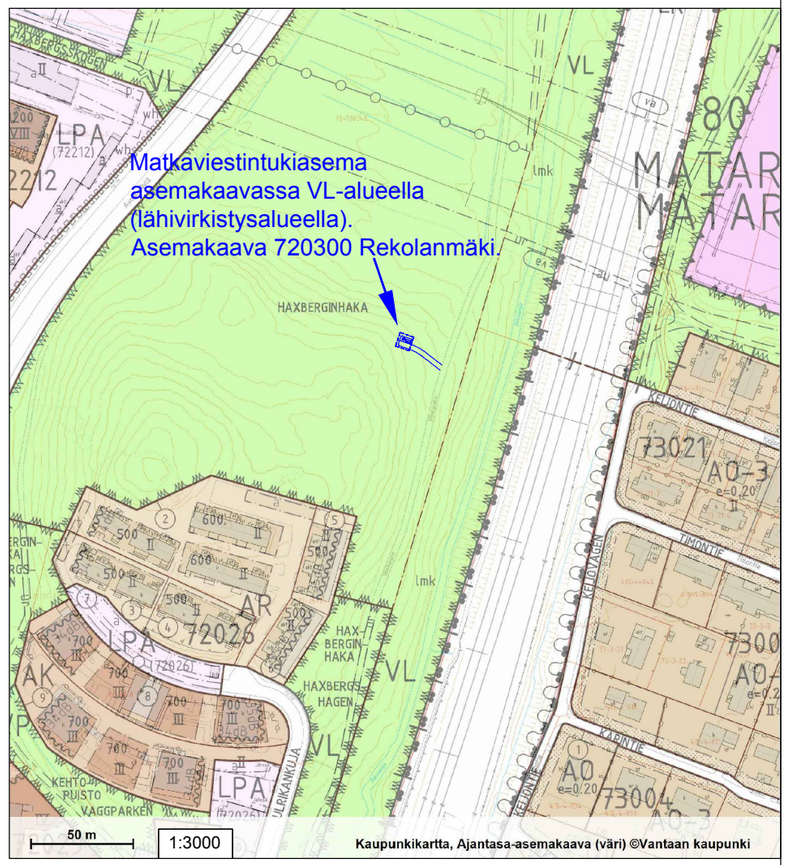
	pylvään keskipisteen koordinaatit p	i
ETRS-GK25	6 691 481.0	25 503 801.0
KKJ yhtenäiskoord. (YKJ)	6 693 173.2	3 393 512.8

kiinteistötunnus: 92-72-9903-8, nimi: Haxberginhaka-niminen puisto
vuokra-ala = n.50 m²

Huoltotien rakennekerrokset alla olevan mukaan.
Kerrosten paksuudet kohteen maaperästä riippuen.



1:75



(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 72 Asola)

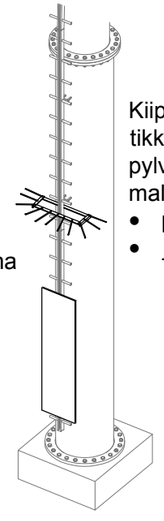
Kaup.osa/Kylä: 72	Kortteli/Tila: Haxberginhaka-niminen puisto	Tontti/Rno: 9903:8
Viranomaisen merkintöjä		
.		Korkeus- ja koord. järjestelmä: N2000 / ETRS-GK25
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE		Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS; No: 1
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema; Ulrikankuja / Haxberginhaka; 01400 Vantaa		Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRROS; Pylvään ja laitesuojan sijainti; Pylväs, h = 36 m / laitesuoja, A = 2.0 m2
		Mittakaavat: 1:250; 1:500; A3
DNA Oyj, PL 10, 01044 DNA, www.dna.fi	Suunn.ala: ARK; Työnumero: ; Piir.no: 01; Muutos:	
Pääsuunnittelija: DNA Oyj, Rakennusteknikko Petri Salmelainen		Kohteen suunnittelutunnus: Rekola / hepo 1727566
Suunnittelija: Sitowise Oy, Ari Ervasti		Päiväys: 22.1.2018; Tiedosto:

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto on neliö ja sivun pituus vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 800 mm välillä.
Ristikko-osuus pylvään päässä on 18 metriä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")

Väri, pylvään putkiosat, kiipeilytikas ja kiipeilyesteet putkiosien kohdalla:
- RAL 7024 grafiitti harmaa

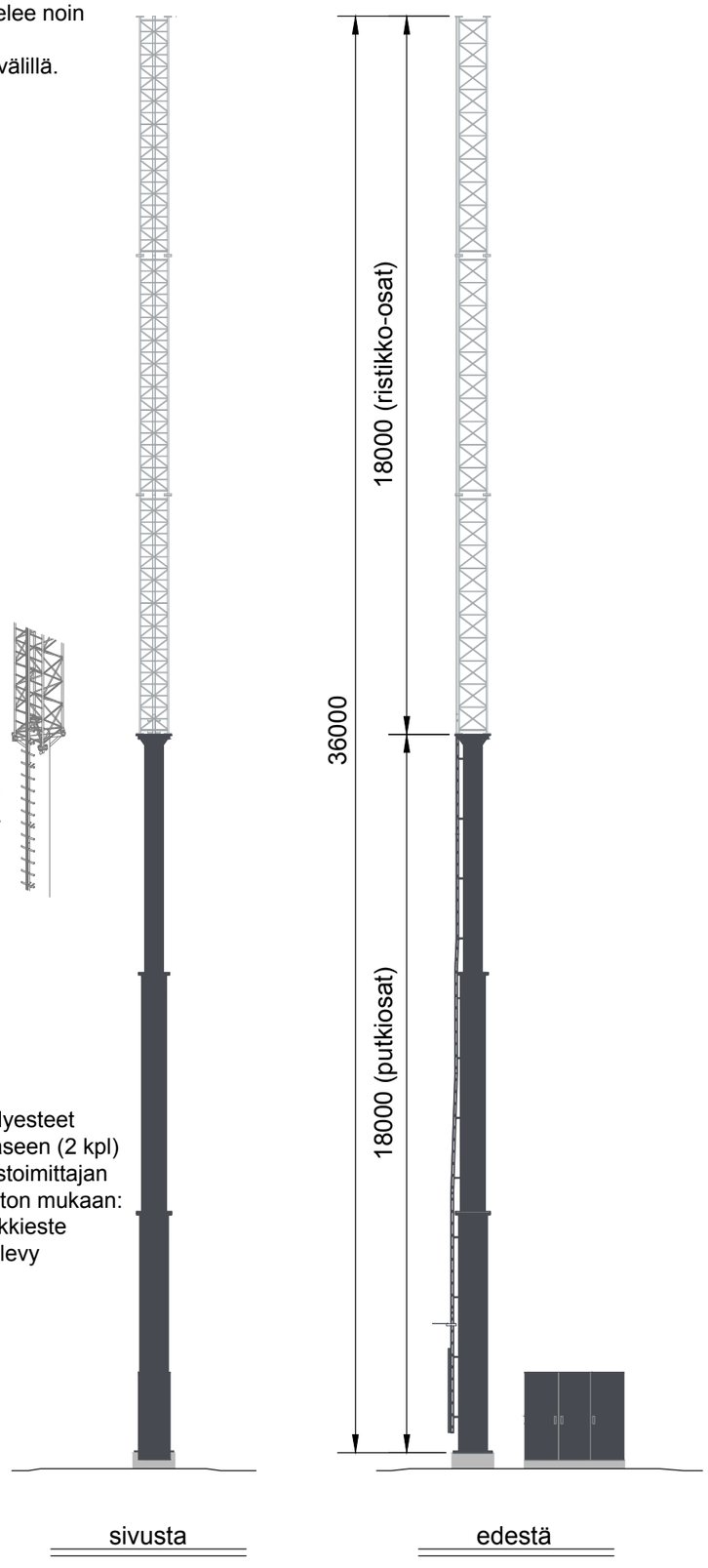
Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas.



Kiipeilyesteet tikkaaseen (2 kpl) pylvästoimittajan malliston mukaan:
- piikkieste
- ja levy

Väri, laitesuojakaapin:
- kts. tarkempi värityssuunnitelma laitesuojakaapin omasta julkisivupiirustuksesta
- RAL 7024 grafiitti harmaa

1:75



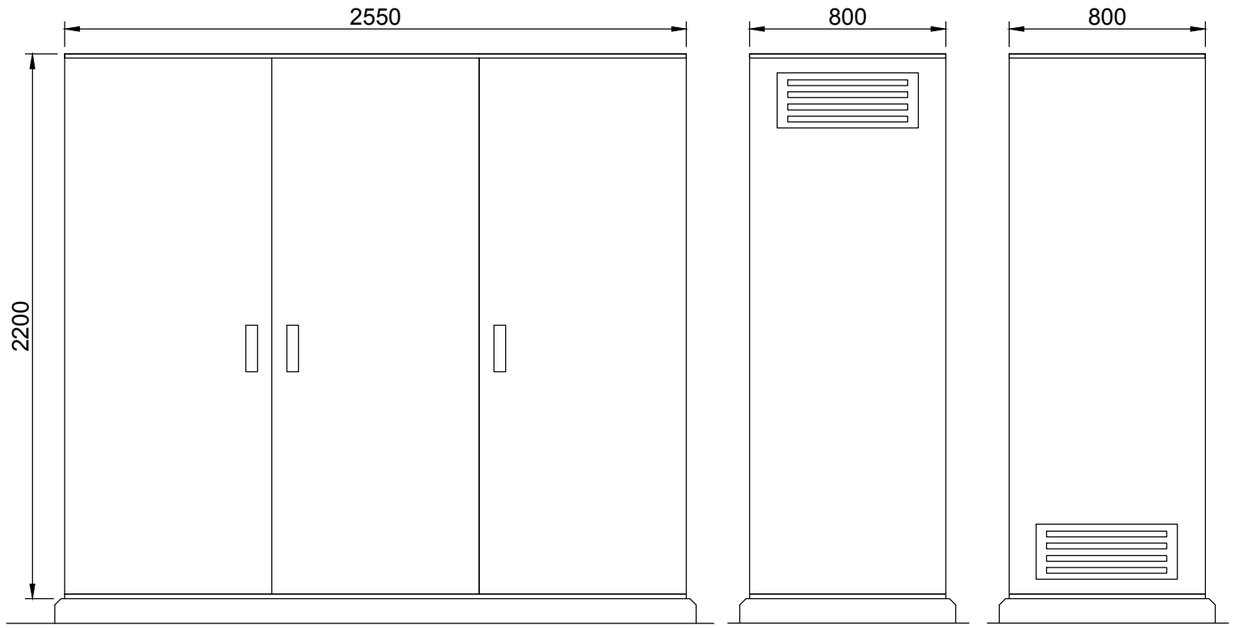
sivusta

edestä

Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 72 Asola)

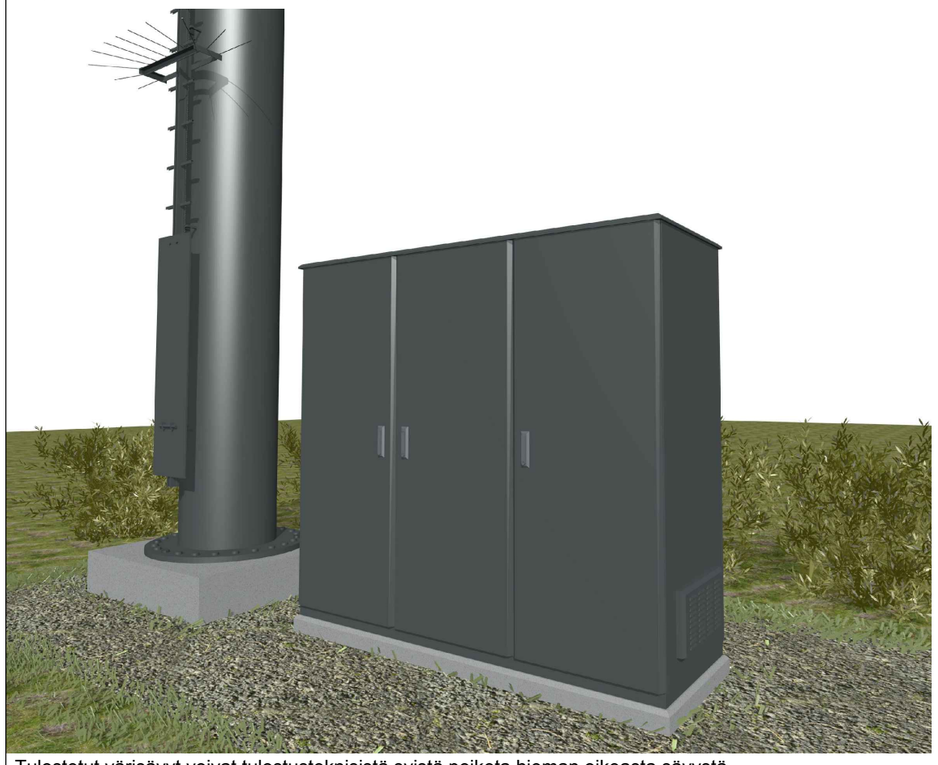
Kaup.osa/Kylä: 72	Kortteli/Tila: Haxberginhaka-niminen puisto	Tontti/Rno: 9903:8	Viranomaisen merkintöjä
.			Korkeus- ja koord. järjestelmä: N2000 / ETRS-GK25
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE			Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS; No: 2
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Ulrikankuja / Haxberginhaka 01400 Vantaa			Piirustuksen sisältö: JULKISIVUPIIRROS Värisävyt Pylväs, h = 36 m / laitesuoja, A = 2.0 m2; Mittakaavat: 1:150; A3
DNA Oyj PL 10, 01044 DNA www.dna.fi			Suunn.ala: ARK; Työnumero: ; Piir.no: 02; Muutos:
Pääsuunnittelija: DNA Oyj, Rakennusteknikko Petri Salmelainen			Kohteen suunnittelutunnus: Rekola / hepo 1727566
Suunnittelija: Sitowise Oy, Ari Ervasti			Päiväys: 22.1.2018; Tiedosto:



Citycabinet

Koko/moduuli:	3 kpl, 800 x 800, h = 2200
Materiaali:	Sähkösinkitty teräs, alumiini
Väri:	RAL 7024 grafiitti harmaa

Malli / havainnekuva yhden laitesuojatoimittajan laitekaapista (Browacom/citycabinet), jota operaattori kayttää yleisimmin. Koostuu moduuleista (3 kpl). Operaattori voi käyttää toisen laitesuojatoimittajan laitesuojakaappia, joka voi hieman poiketa ulkoasultaan. Laitesuojan mitat ja väri ovat kuitenkin samat.
Operaattori voi asentaa pylvään rakentamisvaiheessa kaksi laitekaapin moduulia ja täydentää tarvittaessa myöhemmin tekniikan lisääntyessä kolmannen moduulin (muiden operaattoreiden tullessa yhteiskäyttöön).



Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 72 Asola)

Kaup.osa/Kylä: 72	Kortteli/Tila: Haxberginhaka-niminen puisto	Tontti/Rno: 9903:8	Viranomaisen merkintöjä
.			Korkeus- ja koord. järjestelmä: N2000 / ETRS-GK25
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE			Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS; No: 3
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema, Ulrikankuja / Haxberginhaka, 01400 Vantaa			Piirustuksen sisältö: LAITESUOJAPIIRROS, Laitekaappi / moduuleita 3kpl (yksi moduuli 800x800) h = 2200mm (+ perustus n.100mm); Mittakaavat: ---, A3
DNA Oyj, PL 10, 01044 DNA, www.dna.fi			Suunn.ala: ARK; Työnumero: ; Piir.no: 03; Muutos:
Pääsuunnittelija: DNA Oyj, Rakennusteknikko Petri Salmelainen			Kohteen suunnittelutunnus: Rekola / hepo 1727566
Suunnittelija: Sitowise Oy, Ari Ervasti			Päiväys: 22.1.2018; Tiedosto:

Helsinki 22.1.2018
tunnus: ”DNA / Rekola”

DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Y-tunnus: 0592509-6

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyisiä maanlaajuisia matkapuhelinverkkoja ovat 2G-verkko (GSM) ja 3G-verkko (UMTS). Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan näiden rinnalle seuraavan sukupolven matkapuhelinverkkoa, 4G-verkkoa (LTE). 4G-verkkotekniikka mahdollistaa etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Tästä on myös tulossa maanlaajuinen verkko. Parhaillaan teleoperaattorit ja laitevalmistajat suunnittelevat jo seuraavan sukupolven matkapuhelinverkkoa 5G. Sen rakentamisen aikataulusta ei vielä ole tehty päätöksiä.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä 3G- ja 4G-tukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2 Maston vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 36 metriä.

Operaattori on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön ja kaavoitukseen. Heidän kanssaan yhteistyössä on katsottu sopiva paikka tukiasemalle. Viheralueyksikön kanssa on mm. tehty maastokäynti, jossa katsottiin tukiaseman paikka.

Antennipylvään sijoitus Haxberginhakan lähivirkistysalueelle lähelle olevaa 110 kV:n sähkölinjaa sopii hyvin. Lähivirkistysalueella on runsaasti puustoa, jotka estävät antennipylvään alimman osan näkymisen ympärillä oleviin asutuksiin merkittävästi.

Huoltokulku tapahtuu olevan puistokäytävän kautta. Puistokäytävästä rakennetaan lyhyt huoltotie tukiasemalle. Olevan huoltoreitin (puistokäytävän) vuoksi ei puustoa poistu merkittävästi tukiaseman vuoksi.

Antennipylvään lähimmät naapureiden asuinrakennukset sijaitsevat etelän ja idän suunnissa, joihin tulee matkaa noin 95 - 120 metriä.

Antennipylväästä ei ole mitään haittaa ympärillä oleville asutuksille.

Antennipylvään yläosa tulee näkymään kauemmaksi ympäristöön jonkin verran, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään ristikkomainen yläosa (väri vaalea harmaa) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Liikenteen turvallisuusvirasto TraFi ei vaadi antennipylvääseen lentoestemerkintöjä ja eikä valoja. Pimeänä aikana antennipylväs ei siis ole havaittavissa.

Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 -R3, jolloin pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa. Huomion arvoista on myös, että pylväs rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

Operaattorit **noudattavat** tukiasemarakentamisessaan **maamme lakeja ja muita määräyksiä**, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien **sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK**. Operaattoreiden verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Operaattoreiden asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle pylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat

Yritystiedot
DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oyj
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat antenneineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille antennipylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1-2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Matkaviestintukiasema tuo langattoman 3G-/4G-matkaviestinverkon kuuluvuutta/kapasiteettia Asolanväylän ja radan varrella. Asolanväylän länsireunassa Valtimontien pohjoispuolella Elmontien/Lipstikkakujan varrelle on rakennettu uutta asutusta (asemakaava Lipstikka). Nämä uudet rakentamiset tulevat lisäämään alueen 3G/4G langattoman matkaviestinverkon käyttöä. Alueella hyvät ja toimivat 3G/4G langattomat matkaviestinverkot ovat jopa turvallisuuskysymys.

Eduskunta on nähnyt asian tarpeelliseksi ja huomioinut asian voimaan tulleessa laissa (v.2014/2015). Tietoyhteiskuntakaari:
https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917
”7.11.2014/917 / Tietoyhteiskuntakaari / I OSA YLEISET SÄÄNNÖKSET 1 luku Lain tavoitteet ja määritelmät

*Lain tavoitteena on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin **jokaisen saatavilla koko maassa.** Lain tavoitteena on lisäksi turvata radiotaajuuksien tehokas ja häiriötön käyttö sekä edistää kilpailua ja varmistaa,*

Yritystiedot
DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oyj
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia. *Lain tavoitteena on myös turvata sähköisen viestinnän luottamuksellisuuden ja yksityisyyden suojan toteutuminen."*

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs täyttää tietoyhteiskuntakaarilain kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot

Lähimmät mastot sijaitsevat koillisen ja lounaan suunnissa, joihin tulee matkaa noin 650 - 700 metriä. Lähimmistä olevista mastoista halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että niitä ei voi hyödyntää. Tosin sanoen lähimmistä mastoista ei voida tuoda suunnitellulle halutulle alueelle haluttua palvelua (erityisesti parantaa 3G-/4G-matkaviestinverkon datakapasiteettia). Ympärillä olevien lähimpien mastojen etäisyydet on merkitty karttaliitteeseen. Lisäksi liitteenä kartta, jossa näkyy arvioitu uuden tukiaseman 3G/4G peittoalue.

Tämän hankkeen aikana ei tiedossamme ole muita lähialueelle tarvittavia pylväs- tai mastohankkeita.

Kunnioittaen

DNA Oyj, rakennuttamispäällikkö Petri Salmelainen

LIITTEET kartat, 1-sivu

Yritystiedot
DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oyj
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

kohdetunnus: DNA / Rekola

Ulrikankuja (Haxberginhaka), 01400 Vantaa

= suunniteltu DNA Oyj:n uusi pylväs (tukiasema)

= toisen operaattorin oleva pylväs (tukiasema)

= oleva kattomasto (Peijaksen sairaalan katolla)

Karttaan on graafisesti pyritty hahmottamaan, että miten käytännössä tukiasema tulee palvelemaan haluttua aluetta. Pylväässä on yhdellä operaattorilla kolme antennia (suuntaa/solua). Niiden peitto halutaan ulottuvan vain muutaman sadan metrin päähän, koska **yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen, niin silloin asiakkaiden määrä pitää olla rajattu.**
3G- ja 4G peitto palvelee myös esitetyn alueen välissä/ulkopuolta, mutta maisemassa oleva puusto, rakennukset ja maaston korkeuserot rajoittavat peittoaluetta. Pyrkimys on saada haluttu peittoalue halutulle/tietylle alueelle. .

n.650 m

n.700 m

suunnitellun tukiaseman sijainti
Tukiasema olevan 110 kV:n linjan viereen Haxberginhakan puistoon.
Maisemallisesti hyvä paikka. Sijoitus VL-alueelle (lähivirkistysalueelle). Huoltokulku olevaa kevyen liikenteen väylää pitkin.

250 m

1:5 000

Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki

Viheralueyksikön lausunto
DNA Oyj /
Sitowise Oy, Ari Ervasti
31.1.2018

HAKIJA:
DNA Oyj
PL 10
01044 DNA

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN SIJOITTAMISESTA HAXBERGINHAKAAN

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa DNA:n matkaviestintukiaseman sijoittamista Asolan kaupunginosassa sijaitsevaan Haxberginhaan puistoalueelle (kiinteistö 92-72-9903-8) asemapiirroksen (22.1.2018) ja julkisivu-, laitesuoja- ja havainnepiirustusten (22.1.2018) mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Ennen töiden alkamista pidetään aloituskatselmus. Aloituskatselmus tulee sopia kaupungin metsänhoitaja Sanna Ervastin kanssa. Kaupunginmetsänhoitaja Sanna Ervasti, puh: 050 3026 421. Sähköposti: sanna.ervasti@vantaa.fi.
- Matkaviestintukiaseman rakentamista varten on haettava erillinen kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta
- Maakaapelien ja -putkien sijoittamista varten on haettava erillinen sijoitus- ja kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta.
- Täytön korkeustaso on määritettävä nykyisen maanpinnantason mukaisesti.
- Hakija vastaa kustannuksellaan kaikista haitoista, joita rakenteista/rakentamisesta aiheutuu puistoille. Rakentamisen jäljet

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 13
01300 Vantaa

Annika Kemppainen
Puhelin 050 303 0534
annika.kemppainen@vantaa.fi
www.vantaa.fi

maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta.

- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Säilytettävää kasvillisuutta tai niiden juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa. Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan InfraRyl 2010, kohdan 11113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti.
- Matkaviestintukiasema käsitellään graffitinpoisto-aineella.
- Matkaviestintukiaseman ylläpito, myös grafiittien poisto, kuuluu DNA Oyj:lle
- Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- tai varastoalueena.
- Hakijan tulee pystyttää työmaa-aita rakennettavalle työmaa-alueelle.
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Matkaviestintukiaseman vuokra-alue ja maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 31.1.2018

Annika Kemppainen
Viheraluesuunnittelija (Itä-Vantaa)
Vantaan kaupunki
Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö tel. 050 303 0534
e-mail: annika.kemppainen@vantaa.fi

24 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Matarissa / Elisa Oyj / AK

VD/1259/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Matarin Otavanpuistosta maa-alueen vuokraamista Elisa Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten.

Elisa Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 50 m^2:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Matarin kaupunginosasta kiinteistöstä RN:o 92-415-4-738. Vuokrattava alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi Otavanpuisto -nimistä virkistysaluetta (V). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 30 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs/sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä tumman harmaa laitesuoja. Viheralueyksikkö ja Kaupunkisuunnittelu eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.5.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tähän asti Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra uusista matkaviestintukiasemapaikoista on ollut 1 100 euroa ja vuokra-aika 10 vuotta. Naapurikunnilta tehtyjen vertailujen perusteella tarkistetaan Vantaan kaupungin perimää vuosivuokraa uusista sekä uudelleen vuokrattavista matkaviestintukiasemapaikoista 1 800 euroon sekä pidennetään vuokra-aikaa 20 vuoteen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-415-4-738 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 50 m^2:n suuruinen alue 1.5.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.8.2018, raukeaa tämä päätös.

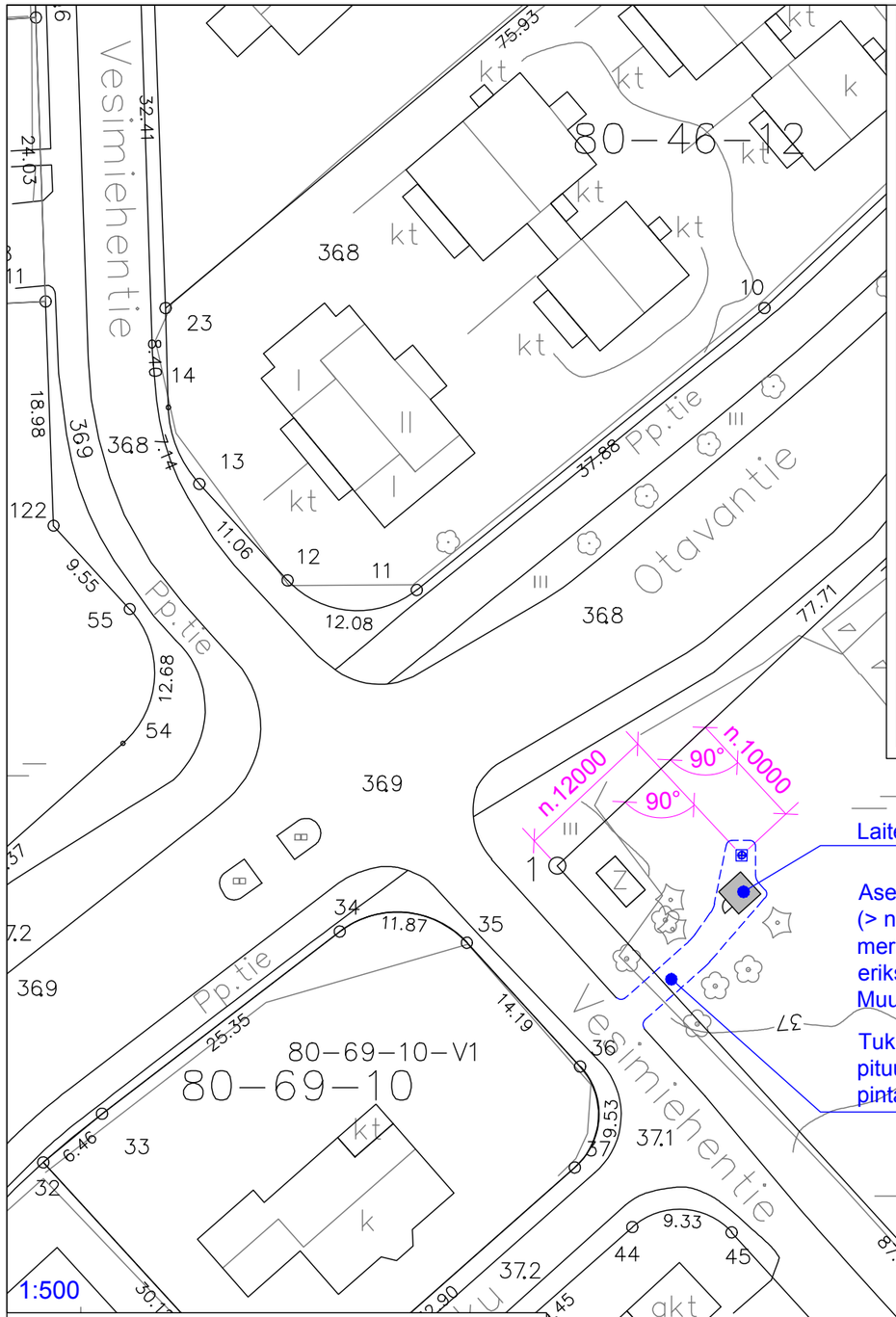
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

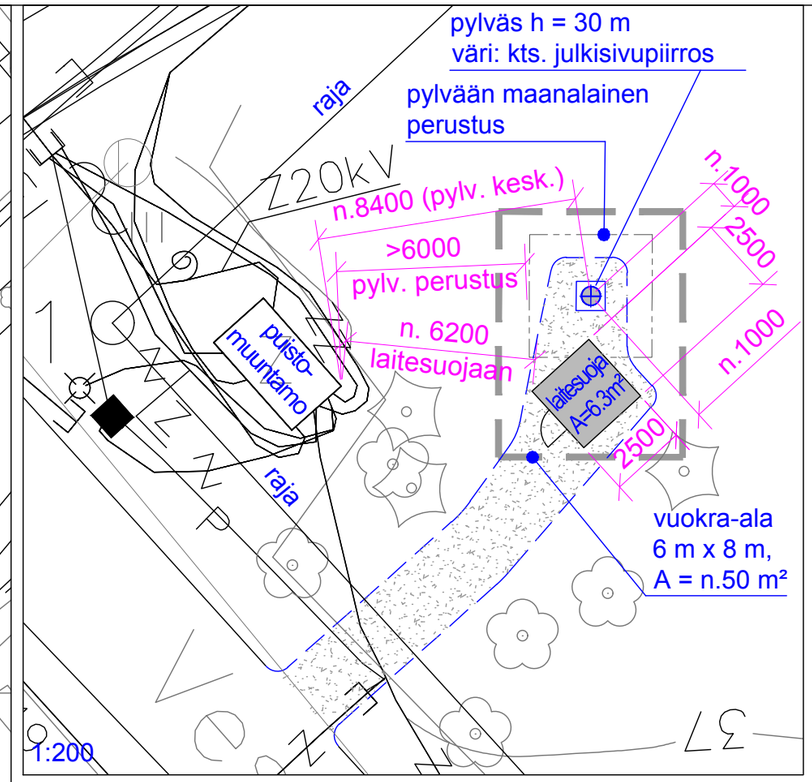
Liitteet:
- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 15.9.2017 / Elisa Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 20.10.2017 / Annika Kemppainen

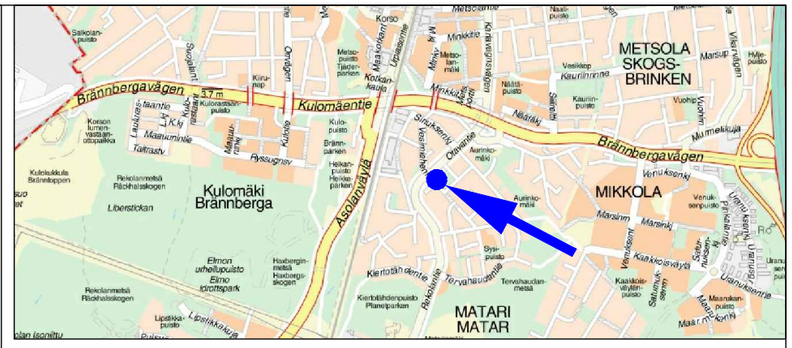
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi







Laitesuoja Vesimiehentien kadun suuntaan.

Asemapiirrokseen merkityt merkittävät havu-/lehtipuut säilytettävä (> n. Ø 200 mm). Jos rakentamisen aikana asemapiirrokseen merkittyjä puita joutuu poistamaan, niin se on katsottava/sovittava erikseen VAY:n kanssa maastossa.
Muutoin tukiaseman ja huoltotien kohdalta puustoa saa poistaa.

Tukiasemalle rakennetaan huoltotie,
pituus n. 12 m / leveys n. 2.5m
pinta: sora

415–4–738

Näillä johtotiedoilla ei saa kaivaa: johtotiedot Vantaan kaupungin mittausosasto on luovuttanut vain suunnittelukäyttöön. Ennen kaivutöihin ryhtymistä on kaivajan haettava ajantasaiset johtotiedot. Johtotietojen mukaan tukiaseman kohdalla ei ole maanalaisia johtoja.

Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.

Matari, pylväs h = 30 m
z = +37.0 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, N2000)

	pylvään keskipisteen koordinaatit p	i
ETRS-GK25	6 692 357.8	25 504 410.5
KKJ yhtenäiskoord. (YKJ)	6 694 031.2	3 394 148.7

KUNTA: no 92 Vantaa
KYLÄ: no 415
TILA: r:no 4:738 Annorlunda
vuokra-ala = n.50 m²

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 80 Matari)

Kaup.osa / Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/RNo	
415	Annorlunda	4:738	
Rakennustoimenpide	Pvm.	Piirustuslaji	Juokseva nro
UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	15.9.2017	PAAPIIRUSTUS	1
Kohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Matkaviestintukiasema tunnus: Matari Vesimiehentie 13 (Otavanpuisto) 01450 VANTAA	elisa	ASEMAPIIRROS Pylvään ja laitesuojan sijainti Pylväs, h = 30 m / laitesuoja, A = 6.3 m2 (julkisivuverhouksen kanssa, A = n.7.2 m2)	1:500 Piir. koko A3
SITO	Piirt. AE	Suunnitteluala	Numero / Rev.
		ARK	01
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti	Pääsuunnittelija: Sito Oy, Ins Jukka Andersson		

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 800 mm välillä.
Ristikko-osuus pylvään päässä on 12 - 18 metriä (kuitenkin pylvään koko pituus pysyy samana).
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

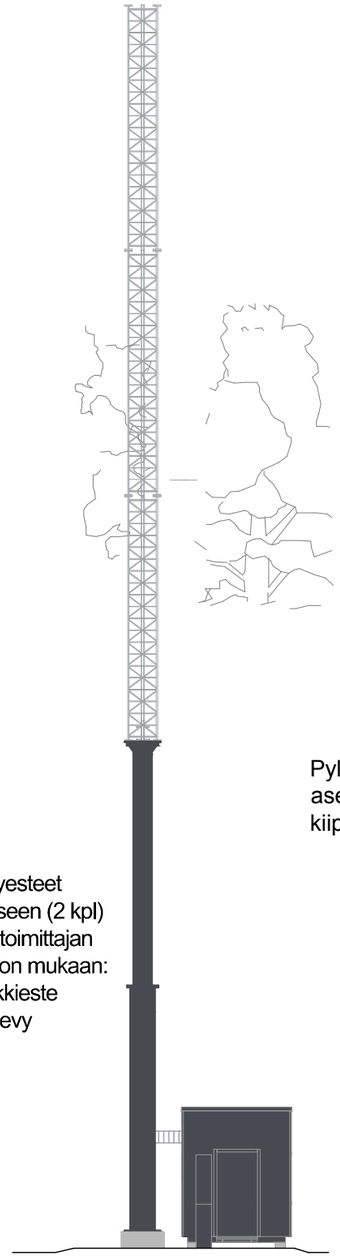
Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")

Väri, pylvään putkiosat, kiipeilytikas ja kiipeilyesteet putkiosien kohdalla:
- RAL 7024 grafiitti harmaa

Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi värityssuunnitelma laitesuojan omasta julkisivupiirustuksesta, (RAL 7024 grafiitti harmaa)

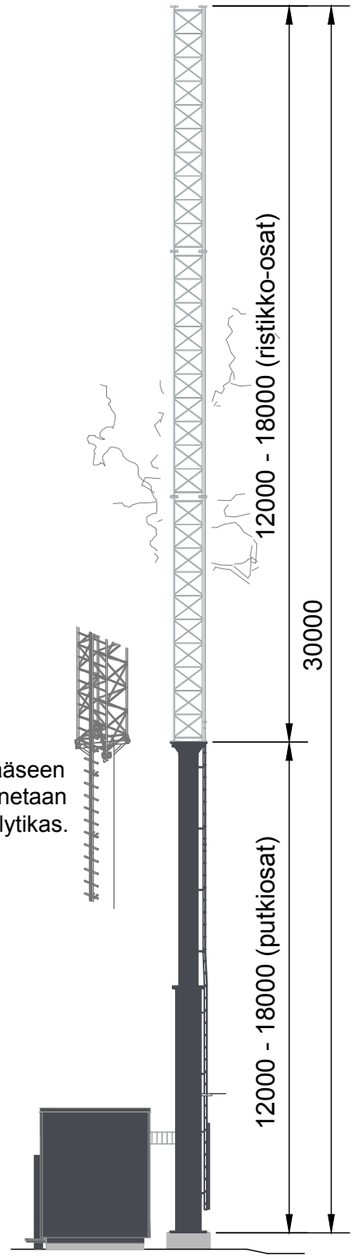
Kiipeilyesteet tikkaaseen (2 kpl) pylvästoimittajan malliston mukaan:
- piikkieste
- ja levy

1:75



edestä

Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas.



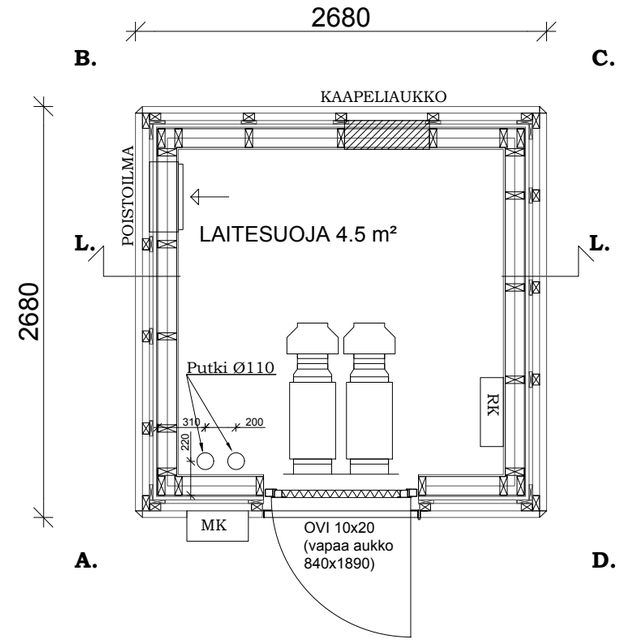
sivusta

Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

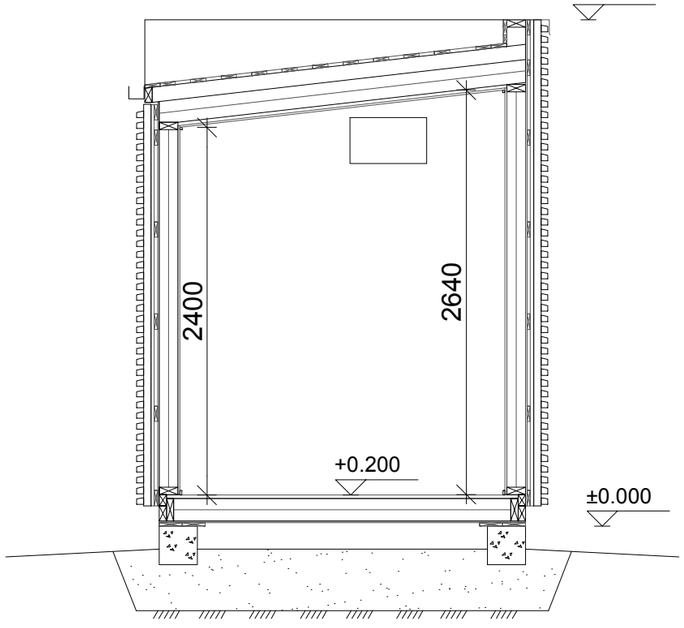
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 80 Matari)

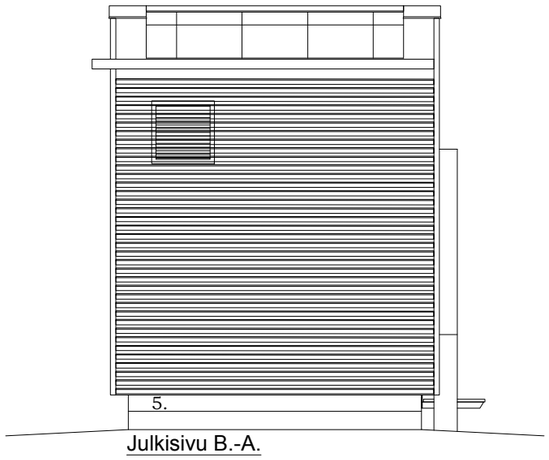
Kaup.osa / Kylä: 415	Kortteli/Tila: Annorlunda	Tontti/RNo: 4:738	
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm.: 15.9.2017	Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS	Juokseva nro: 2
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema tunnus: Matari, Vesimiehentie 13 (Otavanpuisto), 01450 VANTAA		Piirustuksen sisältö: JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT, Värisävyt, Pylväs, h = 30 m / laitesuoja, A = 6.3 m2 (julkisivuverhouksen kanssa, A = n.7.2 m2)	Mittakaava: 1:150, Piir. koko: A3
SITO	Piirt. AE		
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti	Pääsuunnittelija: Sito Oy, Ins Jukka Andersson	Suunnitteluala: ARK	Numero: 02, Rev.

TULO- JA POISTOILMARITILÄN SIJOITUS JULKISIVUSSA TARVITTAESSA RAKENNUSPAIKAN **ILMANSUUNTIEN MUKAAN** (ESIM. TULOILMA POHJOISEN PUOLELTA / NS. "KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).

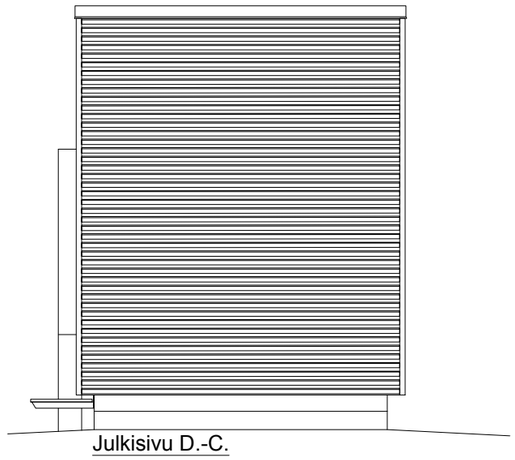


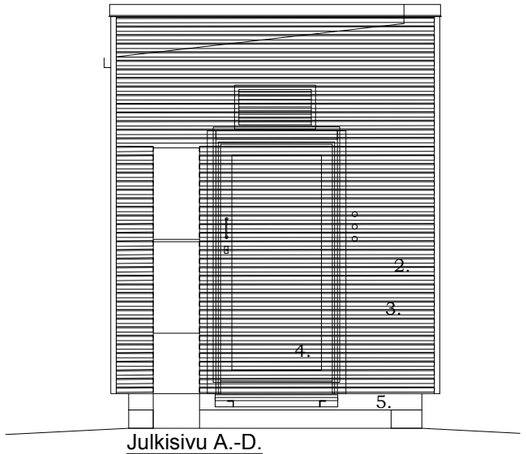
Leikkaus L.-L.
(1:40)



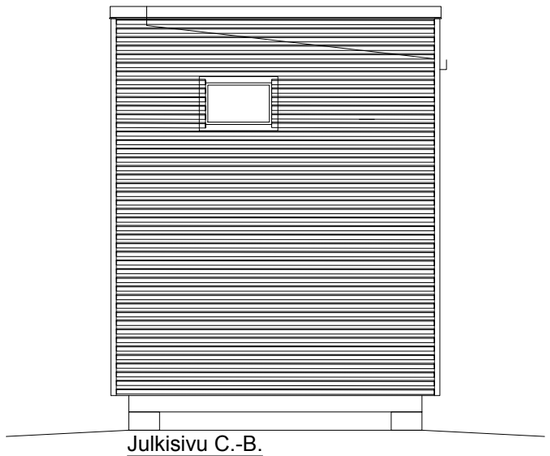


Julkisivu B.-A.


Julkisivu D.-C.



Julkisivu A.-D.


Julkisivu C.-B.

1. KONESAUMATTU PELTI	VÄRI RR23 tumma harmaa
2. PELTI	VÄRI RR23 tumma harmaa
3. PUURIMA	VÄRI RAL 7024 grafiitti harmaa
4. TERÄSOVI	VÄRI RR23 tumma harmaa
5. PELTILISTAT	VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

PUURITILÄVERHOUS
PELTI
TUULETUSRAKO (NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

KONESAUMATTU PELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm (NR-VAARNAPALKKI k900)
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 6.3 m²
(pinta-ala puuritiläverhouksen kanssa n.7.2 m²)
TILAVUUS 16.6 m³

PALOLUOKKA P3

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 80 Matari)

Kaup.osa / Kylä: 415	Kortteli/Tila: Annorlunda	Tontti/RNo: 4:738	
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE		Pvm.: 15.9.2017	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS; Juokseva nro: 3
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema tunnus: Matari Vesimiehentie 13 (Otavanpuisto) 01450 VANTAA			Piirustuksen sisältö: LAITESUOJAPIIRROS Pohja, leikkaus ja julkisivu Micro city vasen puurimaverhous (laitesuoja elementtirakenteinen); Mittakaava: 1:50; Piir. koko: A3
Oy ESARI Ab Veikontie 3 69600 Kaustinen		Piirt.: JKn / AE	Suunnitteluala: ARK; Numero: 03; Rev.
Suunnittelija: Esari Oy, RI Jonas Knutar			

Helsinki 15.9.2017
tunnus: ”Matari”

Elisa Oyj / tukiasemat
PL 40
00061 ELISA

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. **Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria**. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä 3G- ja 4G-tukiasema, **joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.**

Yritystiedot
Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite
Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
posti: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot
Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 - 90m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. **Antennipylvään korkeus on 30 metriä.**

Elisa Oyj on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön ja kaavoitukseen. Heidän kanssaan yhteistyössä on katsottu sopiva paikka tukiasemalle. Viheralueyksikön kanssa on mm. tehty maastokäynti, jossa katsottiin tukiaseman paikka.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat lounaan, etelän ja luoteen suunnissa, joiden asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 35 – 43 metriä. Lupahakemuksen yhdessä pääpiirroksessa näkyy ilmakuva, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuinrakennuksiin.

Antennipylväs sijoittuu asemakaavan yleiselle alueelle (V-alueelle / virkistys) erittäin hyvin. Antennipylväs/tukiasema ei häiritse yleisen alueen käyttöä. Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu Vesimiehentieltä, josta rakennetaan lyhyt huoltotien pisto. Puustoa ei poistu merkittävästi.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön hieman, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. IImailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Rakennettava antennipylvästyyppi on ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 - R3, jolloin pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa.

Elisa Oyj noudattavat tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös **tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK.** Elisa Oyj:n verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Elisa Oyj:n asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille.

Yritystiedot
Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite
Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot
Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle pylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille pylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme pylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita ja **lisää erityisesti datakapasiteettia alueella**. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Hakija on liittänyt lupahakemukseen kartan, jossa näkyy ympärillä olevat lähimmät pylväät/mastot.

Eduskunta on huomioinut asian voimaan tulleessa laissa, tietoyhteiskuntakaari: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917

”7.11.2014/917 / Tietoyhteiskuntakaari / I OSA YLEISET SÄÄNNÖKSET 1 luku

Lain tavoitteet ja määritelmät

*Lain tavoitteena on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin **jokaisen***

saatavilla koko maassa. *Lain tavoitteena on lisäksi turvata radiotaajuuksien tehokas ja häiriötön käyttö sekä edistää kilpailua ja varmistaa, että* ***viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.*** *Lain tavoitteena on myös turvata sähköisen viestinnän luottamuksellisuuden ja yksityisyyden suojan toteutuminen."*

Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs täyttää tietoyhteiskuntakaaren kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

4 Lähimmät suunnitellut muut pylväät ja mastot

Tämän hankkeen aikana Elisa Oyj:llä on suunnitteilla myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat tästä hankkeesta lännen ja koillisen suunnilla, joihin tulee matkaa noin 0.8 – 1.1 km.

Suunnitellut tukiasemat tulevat palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä. Kukin tukiasema palvelee omaa lähialuettaan. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä. Sen vuoksi tätä hanketta ja muita kauempana olevia suunniteltuja hankkeita ei voi yhdistää. Jokainen eri pylväshanke on oma erillinen hankkeensa, jotka täydentävät toisiaan.

Elisa Oyj:llä ei ole näiden mainittujen muiden pylväshankkeiden lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen

Elisa Oyj, projektipäällikkö
Joni Joensuu

Yritystiedot
Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite
Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot
Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

Viheralueyksikön lausunto
Elisa Oyj/
Sito Oy, Ari Ervasti
20.10.2017

HAKIJA:
Elisa Oyj/tukiasemat
PL 40, 00061 ELISA
Yhteyshenkilö: Elisa Oyj projektipäällikkö
Joni Joensuu

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN JA LAITESUOJAN SIJOITTAMISESTA OTAVANPUISTOON

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa Elisa Oyj:n matkaviestintukiaseman ja laitesuojan sijoittamista Matarin kaupunginosassa sijaitsevaan Otavanpuistoon (kiinteistö 92-415-4-738) asemapiirroksen (15.9.2017) ja julkisivu-, laitesuoja- ja havainnepiirustusten (15.9.2017) mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Ennen töiden alkamista pidetään aloituskatselmus. Aloituskatselmus tulee sopia kaupungin Viheralueyksikön ylläpidon vastaavan puutarhurin Urpo Korven kanssa. Vastaava puutarhuri Urpo Korpi, puh: 040 0605 851. Sähköposti: urpo.korpi@vantaa.fi
- Tukiaseman rakentamista varten on haettava erillinen kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta
- Maakaapelien ja -putkien sijoittamista varten on haettava erillinen sijoitus- ja kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta.
- Täytön korkeustaso on määritettävä nykyisen maanpinnantason mukaisesti.

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 13
01300 Vantaa

Annika Kemppainen
Puhelin 050 303 0534
annika.kemppainen@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Viheralueyksikön lausunto
Elisa Oyj/
Sito Oy, Ari Ervasti
20.10.2017

- Hakija vastaa kustannuksellaan kaikista haitoista, joita rakenteista/rakentamisesta aiheutuu puistoille. Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta.
- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Säilytettävää kasvillisuutta tai niiden juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa. Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan InfraRyl 2010, kohdan 11113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti.
- Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- tai varastoalueena.
- Hakijan tulee pystyttää työmaa-aita rakennettavalle työmaa-alueelle.
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Tukiaseman vuokra-alue ja maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 20.10.2017

Annika Kemppainen
Viheraluesuunnittelija (Itä-Vantaa)
Vantaan kaupunki
Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö tel. 050 303 0534
e-mail: annika.kemppainen@vantaa.fi

25 § **Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Korsossa / Elisa Oyj / AK**

VD/1256/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo/ET

Esitetään Korson Kulorastaanpuistosta maa-alueen vuokraamista Elisa Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten.

Elisa Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 50 m^2:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Korson kaupunginosasta kiinteistöstä RN:o 92-407-2-403. Vuokrattava alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi Kulorastaanpuisto -nimistä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 36 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs/sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä tumman harmaa laitesuoja. Liikuntapalvelut, Viheralueyksikkö ja Kaupunkisuunnittelu eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.5.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tähän asti Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra uusista matkaviestintukiasemapaikoista on ollut 1 100 euroa ja vuokra-aika 10 vuotta. Naapurikunnilta tehtyjen vertailujen perusteella tarkistetaan Vantaan kaupungin perimää vuosivuokraa uusista sekä uudelleen vuokrattavista matkaviestintukiasemapaikoista 1 800 euroon sekä pidennetään vuokra-aikaa 20 vuoteen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-407-2-403 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 50 m^2:n suuruinen alue 1.5.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.8.2018, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 15.9.2017 / Elisa Oyj
- Viheralueyksikön lausunto 20.10.2017 / Annika Kemppainen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Näillä johtotiedoilla ei saa kaivaa: johtotiedot Vantaan kaupungin mittausosasto on luovuttanut vain suunnittelukäyttöön. Ennen kaivutöihin ryhtymistä on kaivajan haettava ajantasaiset johtotiedot. Johtotietojen mukaan tukiaseman kohdalla ei ole maanalaisia johtoja.

407-2-403

Kulorastaanpuisto

oleva polku

37000

4000

laitesuoja ympärillä olevien rakennusten ~suuntaan

32500

10000

90°

90°

tukiasemalle rakennetaan huoltotie olevan (noin) polun reitille (puustoaukon reitille),
pituus n. 28 m / leveys n. 2.5 - 3 m
pinta: sora

oleva polku

53.4 kevyen liikenteen väylä

Pp.tie

111.50

kt 53.5

ar

52.3

53.6

53.3

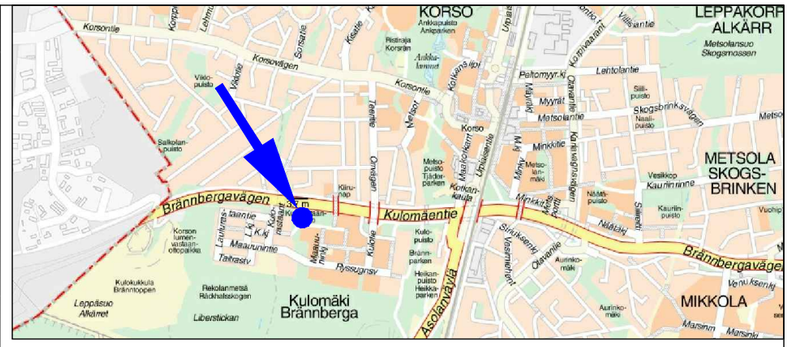
47.7

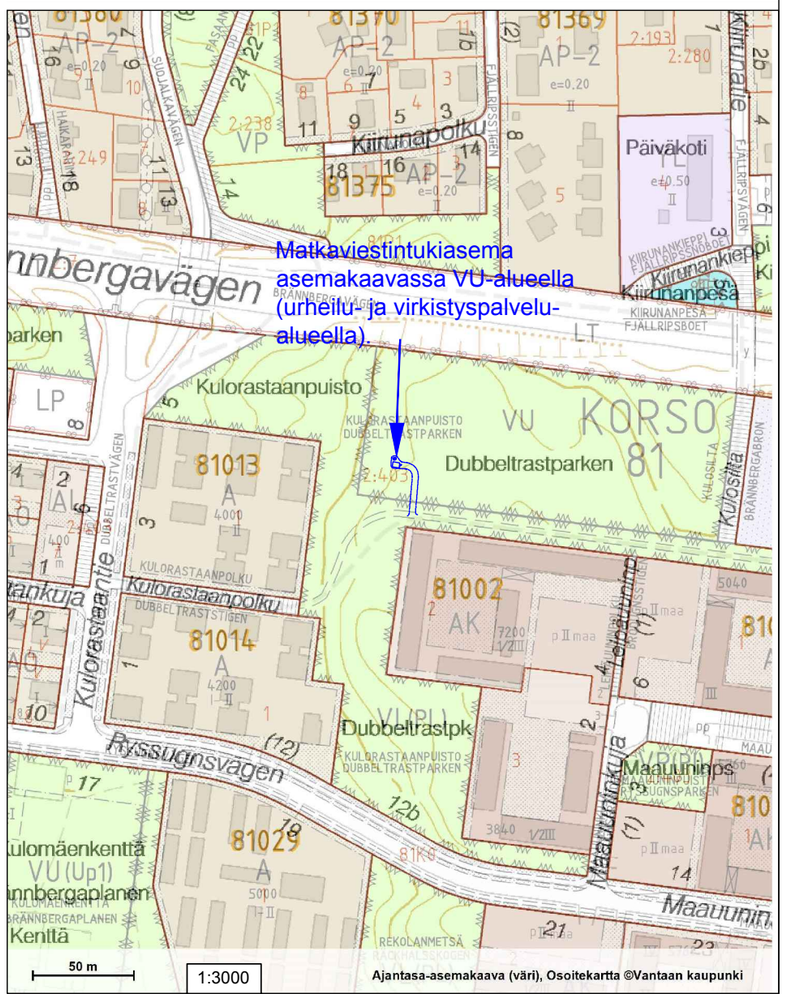
46.5

79.00

18.00

1:500





pylväs h = 36 m
väri: kts. julkisivupiirros

vuokra-ala 7 m x 7 m,
A = n.50 m²

n.500

n. 12 m

laitesuoja
A = 8.5m²

n.1500

2500

3400

oleva polku

huoltotien kohdalta poistuu n. 4 kpl lehtipuita (koivuja).
< n. Ø 200 - 250 mm

merkittäviä havupuita pyrittävä säilyttämään > n. Ø 200 mm, jos tarve poistaa, niin katsottava tarkemmin maastossa VAY:n kanssa

1:200

Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.

Kulomäki, pylväs h = 36 m
z = +51.8 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)

	pylvään keskipist. koordinaatit p	i
ETRS-GK25	6 692 677.3	25 503 346.3
KKJ yhtenäiskoord. (YKJ)	6 694 382.8	3 393 094.5

KUNTA: no 92 Vantaa
KYLÄ: no 407
TILA: r:no 2:403 Stenbacka
vuokra-ala = n.50 m²

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 81 Korso)

Kaup.osa / Kylä: 407	Kortteli/Tila: Stenbacka	Tontti/RNo: 2:403	
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE		Pvm.: 15.9.2017	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS; Juokseva nro: 1
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema tunnus: Kulomäki Kulorastaanpolku (Kulorastaanpuisto) 01450 VANTAA			Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRROS Pylvään ja laitesuojan sijainti Pylväs, h = 36 m / laitesuoja, A = 8.5 m2 (julkisivuverhouksen kanssa, A = n.9.5 m2); Mittakaava: 1:500; Piir. koko: A3
SITO		Piirt.: AE	
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti	Pääsuunnittelija: Sito Oy, Ins Jukka Andersson		Suunnitteluala: ARK; Numero: 01; Rev.

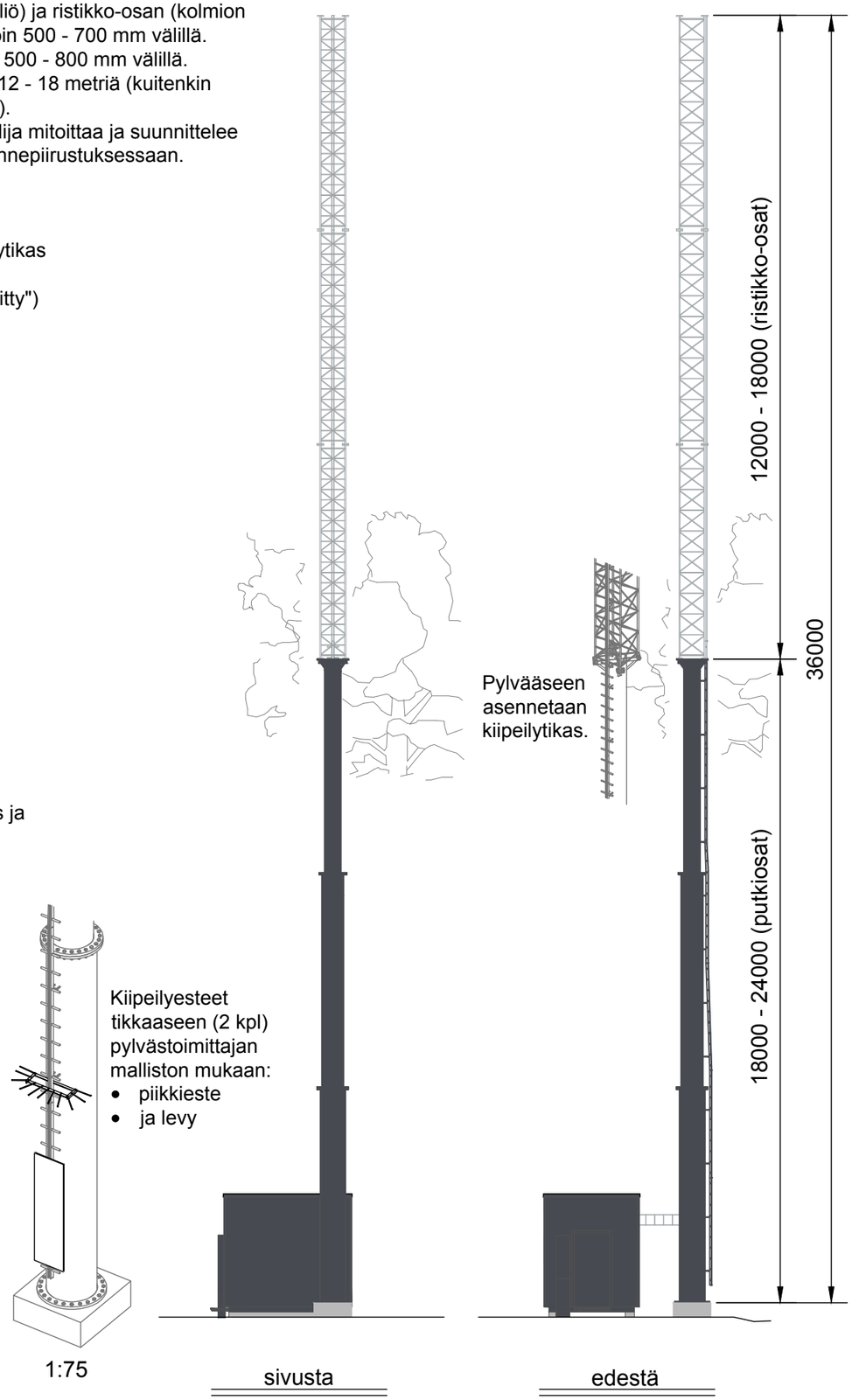
Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 800 mm välillä.
Ristikko-osuus pylvään päässä on 12 - 18 metriä (kuitenkin pylvään koko pituus pysyy samana).
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")

Väri, pylvään putkiosat, kiipeilytikas ja kiipeilyesteet putkiosien kohdalla:
- RAL 7024 grafiitti harmaa

Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi värityssuunnitelma laitesuojan omasta julkisivupiirustuksesta, (RAL 7024 grafiitti harmaa)

Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.



Kiipeilyesteet tikkaaseen (2 kpl) pylvästoimittajan malliston mukaan:
- piikkieste
- ja levy

1:75

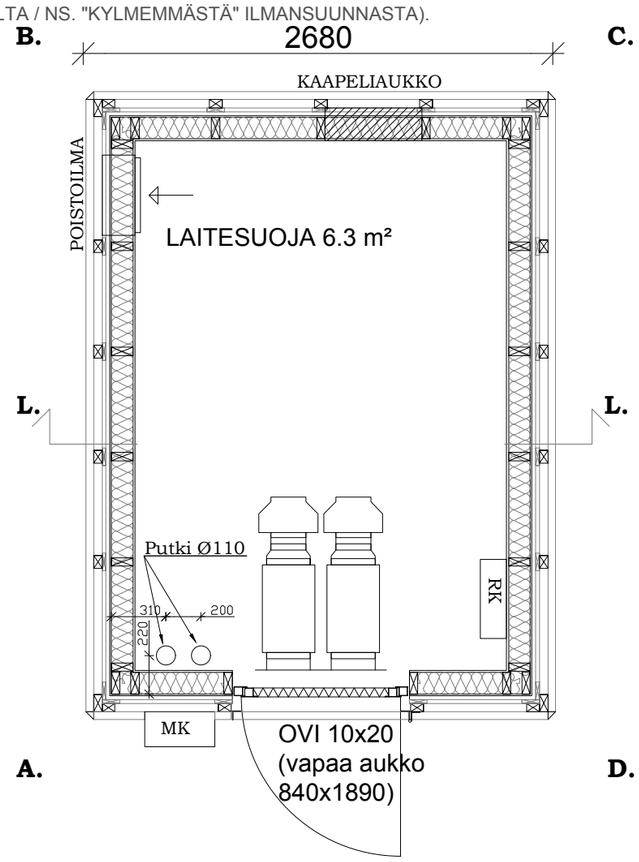
sivusta

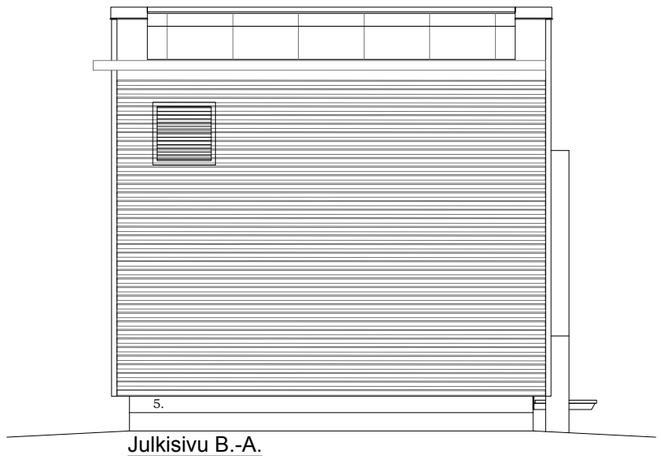
edestä

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 81 Korso)

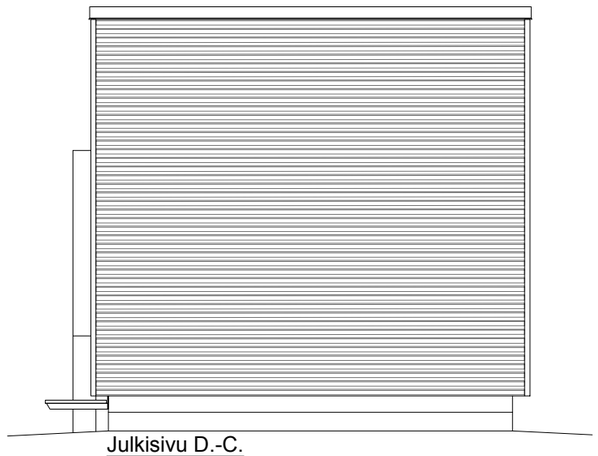
Kaup.osa / Kylä: 407	Kortteli/Tila: Stenbacka	Tontti/RNo: 2:403	
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE		Pvm.: 15.9.2017	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS — Juokseva nro: 2
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema tunnus: Kulomäki, Kulorastaanpolku (Kulorastaanpuisto) 01450 VANTAA			Piirustuksen sisältö: JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT, Värisävyt, Pylväs, h = 36 m / laitesuoja, A = 8.5 m2 (julkisivuverhouksen kanssa, A = n.9.5 m2) — Mittakaava: 1:150, Piir. koko: A3
SITO		Piirt.: AE	
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti	Pääsuunnittelija: Sito Oy, Ins Jukka Andersson		Suunnitteluala: ARK — Numero: 02 — Rev.

TULO- JA POISTOILMARITILÄN SIJOITUS JULKISIVUSSA TARVITTAESSA RAKENNUSPAIKAN **ILMANSUUNTIEN MUKAAN** (ESIM. TULOILMA POHJOISEN PUOLELTA / NS. "KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).

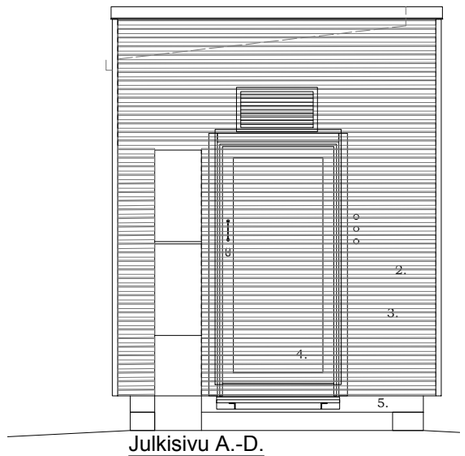




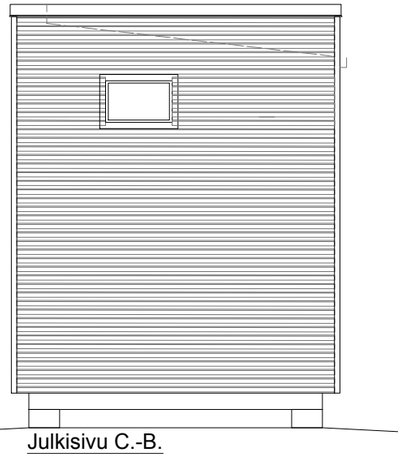
Julkisivu B.-A.



Julkisivu D.-C.

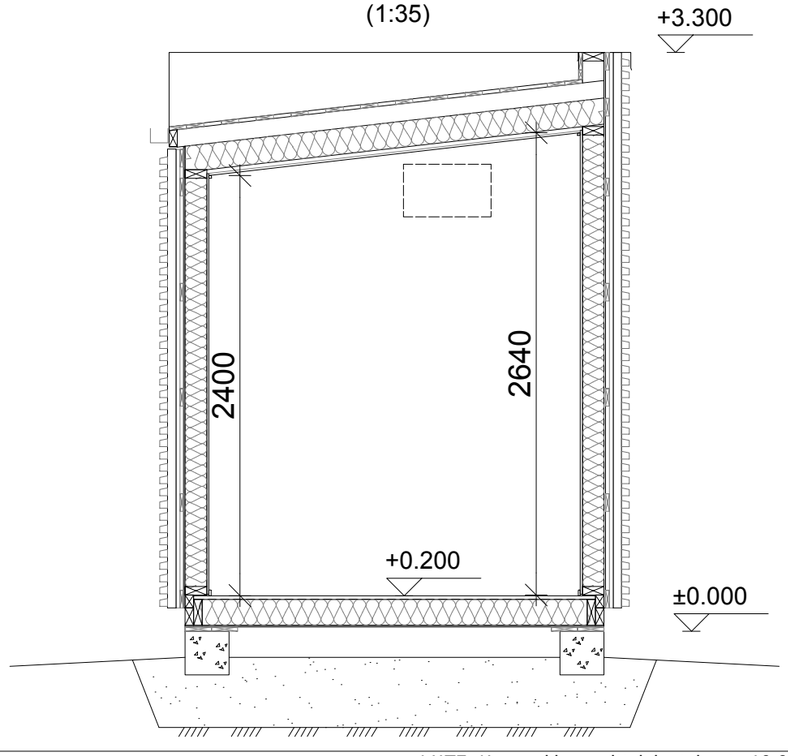


Julkisivu A.-D.



Julkisivu C.-B.

Leikkaus L.-L.
(1:35)



1. KONESAUMATTU PELTI	VÄRI RR23 tumma harmaa
2. PELTI	VÄRI RR23 tumma harmaa
3. PUURIMA	VÄRI RAL 7024 grafiitti harmaa
4. TERÄSOVI	VÄRI RR23 tumma harmaa
5. PELTILISTAT	VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

PUURITILÄVERHOUS
PELTI
TUULETUSRAKO(NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

KONESAUMATTU PELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm (NR-VAARNAPALKKI k900)
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 8.5 m²
(pinta-ala puuritiläverhouksen kanssa n.9.5 m²)
TILAVUUS 22.6 m³

PALOLUOKKA P3

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 81 Korso)

Kaup.osa / Kylä: 407	Kortteli/Tila: Stenbacka	Tontti/RNo: 2:403			
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE		Pvm.: 15.9.2017	Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS		Juokseva nro: 3
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema tunnus: Kulomäki Kulorastaanpolku (Kulorastaanpuisto) 01450 VANTAA			Piirustuksen sisältö: LAITESUOJAPIIRROS Pohja, leikkaus ja julkisivu Mini city vasen puurimaverhous (laitesuoja elementtirakenteinen)		Mittakaava: 1:50 Piir. koko: A3
Oy ESARI Ab Veikontie 3 69600 Kaustinen		Piirt.: JKn / AE	Suunnittelualа: ARK	Numero: 03	Rev.
Suunnittelija: Esari Oy, RI Jonas Knutar					

Helsinki 15.9.2017
tunnus: ”Kulomäki”

Elisa Oyj / tukiasemat
PL 40
00061 ELISA

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. **Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria**. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä 3G- ja 4G-tukiasema, **joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.**

Yritystiedot
Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite
Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
posti: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot
Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 - 90m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. **Antennipylvään korkeus on 36 metriä.**

Elisa Oyj on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön ja kaavoitukseen. Heidän kanssaan yhteistyössä on katsottu sopiva paikka tukiasemalle. Viheralueyksikön kanssa on mm. tehty maastokäynti, jossa katsottiin tukiaseman paikka.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat kaakon ja lännen suunnissa, joiden asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 37 - 39 metriä. Lupahakemuksen yhdessä pääpiirroksessa näkyy ilmakuva, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuinrakennuksiin.

Antennipylväs sijoittuu asemakaavan yleiselle alueelle (urheilu- ja virkistyspalvelualueelle) erittäin hyvin. Antennipylväs/tukiasema ei häiritse yleisen alueen käyttöä. Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu olevan kevyen liikenteen väylän ja rakennettavan huoltotien kautta. Elisa Oyj rakentaa kevyen liikenteen väylästä noin 25 metrin pituisen huoltotien yleisellä alueella olevan polun päälle. Puustoa poistuu rakentamisen vuoksi jonkin verran, mutta tarpeettomasti puustoa ei poisteta.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön hieman, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. IImailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Rakennettava antennipylvästyyppi on ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 - R3, jolloin pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa.

Elisa Oyj noudattavat tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös **tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK.** Elisa Oyj:n verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Elisa Oyj:n asennushenkilöstö on koulutettu tekemään

asennukset niin, että tukiasemien antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle pylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille pylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme pylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita ja **lisää erityisesti datakapasiteettia alueella**. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Hakija on liittänyt lupahakemukseen kartan, jossa näkyy ympärillä olevat lähimmät pylväät/mastot.

Eduskunta on huomioinut asian voimaan tulleessa laissa, tietoyhteiskuntakaari: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917

”7.11.2014/917 / Tietoyhteiskuntakaari / I OSA YLEISET SÄÄNNÖKSET 1 luku

Lain tavoitteet ja määritelmät

Yritystiedot
Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite
Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot
Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

*Lain tavoitteena on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin **jokaisen saatavilla koko maassa.** Lain tavoitteena on lisäksi turvata radiotaajuuksien tehokas ja häiriötön käyttö sekä edistää kilpailua ja varmistaa, että **viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.** Lain tavoitteena on myös turvata sähköisen viestinnän luottamuksellisuuden ja yksityisyyden suojan toteutuminen."*

Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs täyttää tietoyhteiskuntakaaren kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

4 Lähimmät suunnitellut muut pylväät ja mastot

Tämän hankkeen aikana Elisa Oyj:llä on suunnitteilla myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat tästä hankkeesta idän suunnalla, joihin tulee matkaa noin 1.1 – 1.6 km.

Suunnitellut tukiasemat tulevat palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä. Kukin tukiasema palvelee omaa lähialuettaan. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä. Sen vuoksi tätä hanketta ja muita kauempana olevia suunniteltuja hankkeita ei voi yhdistää. Jokainen eri pylväshanke on oma erillinen hankkeensa, jotka täydentävät toisiaan.

Elisa Oyj:llä ei ole näiden mainittujen muiden pylväshankkeiden lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen

Elisa Oyj, projektipäällikkö
Joni Joensuu

Yritystiedot
Elisa Oyj
PL 40
00061 ELISA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0116510-6

Käynti- ja postiosoite
Elisa Oyj
käynti: Kutomotie 18, 00380 Helsinki
POSTI: PL 40, 00061 ELISA

Yhteystiedot
Vaihde 0102 6000
e-mail: etunimi.sukunimi@elisa.fi
www.elisa.fi

Viheralueyksikön lausunto
Elisa Oyj/
Sito Oy, Ari Ervasti
20.10.2017

HAKIJA:
Elisa Oyj/tukiasemat
PL 40, 00061 ELISA
Yhteyshenkilö: Elisa Oyj projektipäällikkö
Joni Joensuu

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN JA LAITESUOJAN SIJOITTAMISESTA KULORASTAANPUISTOON

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa Elisa Oyj:n matkaviestintukiaseman ja laitesuojan sijoittamista Korson kaupunginosassa sijaitsevaan Kulorastaanpuistoon (kiinteistö 92-407-2-403) asemapiirroksen (15.9.2017) ja julkisivu-, laitesuoja- ja havainnepiirustusten (15.9.2017) mukaisesti.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Ennen töiden alkamista pidetään aloituskatselmus. Aloituskatselmus tulee sopia kaupungin Viheralueyksikön ylläpidon vastaavan puutarhurin Urpo Korven kanssa. Vastaava puutarhuri Urpo Korpi, puh: 040 0605 851. Sähköposti: urpo.korpi@vantaa.fi
- Tukiaseman rakentamista varten on haettava erillinen kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta
- Maakaapelien ja -putkien sijoittamista varten on haettava erillinen sijoitus- ja kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta.
- Täytön korkeustaso on määritettävä nykyisen maanpinnantason mukaisesti.
- Hakija vastaa kustannuksellaan kaikista haitoista, joita rakenteista/rakentamisesta aiheutuu puistoille. Rakentamisen jäljet

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 13
01300 Vantaa

Annika Kemppainen
Puhelin 050 303 0534
annika.kemppainen@vantaa.fi
www.vantaa.fi

maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta.

- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Säilytettävää kasvillisuutta tai niiden juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa. Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan InfraRyl 2010, kohdan 11113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti.
- Puistoa ei saa käyttää muuna työmaa- tai varastoalueena.
- Hakijan tulee pystyttää työmaa-aita rakennettavalle työmaa-alueelle.
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Tukiaseman vuokra-alue ja maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 20.10.2017

Annika Kemppainen
Viheraluesuunnittelija (Itä-Vantaa)
Vantaan kaupunki
Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö tel. 050 303 0534
e-mail: annika.kemppainen@vantaa.fi

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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

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

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

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

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

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

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 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 kynnysarvon.

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 tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat

ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 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