

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.10.2018

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 / TLA	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan virkasuhteisten vakanssien lakkauttaminen / HP	10
- Lakkautettavat virat, kaupunkisuunnittelulautakunta	12
7 § Asuntoreformi 2018 -kilpailun tulokset, 94 Hakunila / TLA	13
8 § Asemakaavamuutos 002263 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Veturipolku / TLA	14
- Asemakaavamuutosselostus 1.10.2018 / Asemakaavamuutos 002263, 61. Tikkurila, Veturipolku	17
9 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta / VAV Asunnot Oy /Asemakaavamuutos nro. 002263 / AK	50
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta	53
- liite A1: kartta Sopimusalueesta	60
- liite B1: kartta määräalojen vaihdosta	61
10 § Asemakaavamuutos 002317 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2 / TLA	62
- Asemakaavamuutosselostus 1.10.2018/ Asemakaavan muutos 002317, 15 Myyrmäki	65
- Lausunnot ja vastineet 1.10.2018 / Asemakaavamuutos 002317, 15 Myyrmäki	123
11 § Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317 / AK	131
- Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317 (II)	134
12 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 74 Havukoski / Piippilakki / TLA	151
- Asemakaavaselostus 1.10.2018/Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700, 74. Havukoski / Piippilakki	155
- Muistutukset ja vastineet 1.10.2018/Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700, 74. Havukoski / Piippilakki	195
- Lausunnot ja vastineet 1.10.2018 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700, 74. Havukoski / Piippilakki	217
- Meluselvitys 23.4.2018/Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700, 74. Havukoski / Piippilakki	231
- Meluselvityksen täydennys 27.8.2018/Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700, 74. Havukoski / Piippilakki	251
13 § Asemakaavamuutos 002382 sekä tonttijaon muutos, 41 Viinikkala / Vasamakuja / TLA	259

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 01.10.2018

- Asemakaavamuutosselostus 1.10.2018/Asemakaavan muutos 002382, 41 Viinikkala, Vasamakuja	262
14 § Asemakaavamuutos 002358 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 11 Hämevaara / Viikatepuisto / TLA	286
- Asemakaavamuutosselostus 1.10.2018/Asemakaavan muutos 002358, 11. Hämevaara / Viikatepuisto	289
15 § Asemakaavamuutos 002348 sekä tonttijaon muutos, 26 Petikko / Huoltoasematontit Klinkkerikaarelle / TLA	325
16 § Osallistuminen Myyrmäen asemanseudulla aluesuunnittelukilpailun järjestämiseen / TLA	326
17 § Pientalotontin 80071/9 maanvuokrasopimuksen purkaminen / AK	329
18 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Ylästössä / Telia Finland Oyj / AK	331
- Liite / kartta vuokrattavasta maa-alueesta	333
19 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Ilolassa / DNA Oyj / AK	335
- Liite / kartta vuokrattavasta maa-alueesta	337
20 § Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Mediset Hoivarakentajat Oy / AK	338
- Kartta tontista 70115/1 vuokraus	341
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	342
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	344
Muutoksenhakuohje 3. Hankintoaikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	346
Muutoksenhakuohje 4. Hankintoaikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	347
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	351
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	352
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	354



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 1.10.2018 klo 17.00–19.15

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

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 (§ 3–20, klo 17.10–19.15)	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko		Spets Jouni	x
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x	Päärne Reijo	
Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (§ 1–2, 4–7, 10–20)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (§ 3–20, klo 17.10–19.15)	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			
Groth Anna, viestintäpäällikkö		x	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Kotilainen Ritva		17.00–17.30	
Kariluoto Vesa		17.00–18.10	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 4.10.2018 klo 11.00 mennessä

Paula Lehmuskallio

Otso Kivimäki

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 5.10.2018 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Paula Lehmuskallio (varalla Hanna Valtanen ja Stefan Åstrand) ja Mikko Merelä (varalla Otso Kivimäki ja Minna Räsänen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 4.10.2018 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Paula Lehmuskallio ja Otso Kivimäki, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 4.10.2018 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkittään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta Tikkurilan Veturipolkua koskevan selostuksen käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kuultiin seuraavat selostukset:

§ 8 / Asemakaavamuutos 002263 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Veturipolku / aluearkkitehti Ritva Kotilainen

§ 7 / Asuntoreformi 2018 -kilpailun tulokset, 94 Hakunila / aluearkkitehti Vesa Karisalo

§ 16 / Osallistuminen Myyrmäen asemanseudulla aluesuunnittelukilpailun järjestämiseen / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002049	Myrämäki/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	Myrämäki/15685	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002156	Myrämäki/osa Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002297	Myrämäki, 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/Taltapuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137122_kaupsu_002383_oas.pdf
002384	Vapaala/Uurpuisto	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	Myrämäki/15673 tontti 1	1.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137198_kaupsu_002317_oas.pdf
002364	Myrämäki/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	Myrämäki/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	Myrämäki/15530 tontti 2	21.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137691_kaupsu_002367_oas2.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	Vaara/ Vaaralanlammet	8.3.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137999_kaupsu_931100_oas.pdf
002398	Hämevaara/Vaakapuisto	3.4.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138475_kaupsu_002398_oas.pdf
741700	Havukoski/ 415-1-586 - Tähän liitetty muutos 002318 sekä 16.4.2018 päivätty muutoshakemus.	17.4.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138736_kaupsu_741700_oas_17042018.pdf
002381	Martinlaakso/17571 tontit 4 ja 5	23.4.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138837_kaupsu_002381_oas.pdf
002399	Martinlaakso/17558 tontti 1	23.4.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/138841_kaupsu_002399_oas.pdf
152400	Myrämäki/	7.5.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139054_kaupsu_152400_oas.pdf
002377	Koivuhaka/68149 tontti 1	14.5.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139723_kaupsu_002377_oas.pdf
002401	Varisto/14208 tontti 4	18.5.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139311_kaupsu_002401_oas.pdf
002354	Hiekkaharju/60047 tontit 7 ja 8 sekä Pursupuisto	28.5.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139568_kaupsu_002354_oas.pdf
002346	Hakunila/94048 tontti 3 sekä LPA-alue	12.6.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139931_kaupsu_002346_oas12062018.pdf
002369	Viertola/63141 tontti 3	14.6.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139942_kaupsu_002369_oas.pdf
002382	Viinikkala/41270 tontti 10	14.6.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139947_kaupsu_002382_oas.pdf
002397	Ylästö/40500 tontti 14	20.6.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140047_kaupsu_002397_oas.pdf
002400	Myrämäki/15402 tontti 2 - Tähän liitetty 002302 ja 002392.	21.6.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140091_kaupsu_002400_oas.pdf
521100	Kiitoradankuja	26.7.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140484_kaupsu_521100_oas.pdf
330200	Seutula/ Pirttiranta	31.8.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141038_kaupsu_330200_oas.pdf
002381	Martinlaakso/17571 tontit 4 ja 5	10.9.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141182_kaupsu_002381_oas_10092018.pdf
002288	Korso, Vallinoja/ Naakkapolku, Kotkarinne	14.9.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141289_kaupsu_002288_oas_paiv14092018.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 44



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 58/2018 Asuntoreformikilpailu 2018, lopullisten kustannusten hyväksyminen
§ 62/2018 Viitesuunnitelma Aviapoliksen aseman seudulle (Aviapolis core -alue), konsultin valinta

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 47/2018 Yrityspalveluiden arkiston arkistokaavan vahvistaminen vuosille 1999 – 2013
§ 48/2018 Kiinteistön 92-426-5-59 ostaminen Ylästössä
§ 49/2018 Lunastustoimituksen hakeminen maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla / Tikkurilan kylän yhteinen maa-alue 92-421-878-3

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

- § 13/2018 Tilan 92-401-4-398 Joukola määräosan (katualue) ostaminen Nikinmäessä / Jouko Sirénin kuolinpesä

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 10/2018 Kahden määräalan (tontinosan) myynti Tikkurilassa / Elisa Oyj
§ 11/2018 Maankäyttöluvan uudelleen jatkaminen siirtolavojen ja työmaatarvikkeiden säilyttämiseen Koivuhaassa / Börje Bagström Oy

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 11/2018 Lunastustoimituksen hakeminen maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla / Pohjois-Kaarelan kylän yhteinen maa-alue 92-414-878-3

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 20/2018 Maankäyttöluvan jatkaminen työmaatukikohdalle Martinlaaksossa / T2H Rakennus Oy Vantaa

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 25/2018 Maankäyttöluvan muuttaminen työmaatukikohtaa varten Kivistössä / Keski-Suomen Betonirakenne Oy
§ 26/2018 Maankäyttöluva tilapäiseen asukaspysäköintiin Kivistössä / T2H Rakennus Oy
§ 27/2018 Mehiläispesien sijoittamiseen annetun maankäyttöluvan lupa-ajan lyhentäminen Kaskelan puistoalueella Hakunilassa/Helsingin Seudun Mehiläishoitajat ry
§ 28/2018 Maankäyttöluva puiden välivarastointiin Rekolassa / Metsä Matikainen Oy



§ 29/2018 Maa-alueen vuokraus Rekolan kylän (415) tiloista RN:ot 3:751, 3:752 ja 3:867 meluvallin rakentamista varten / Sito Rakennuttajat Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 14/2018 Maanvuokrasopimuksen irtisanomisen hyväksyminen Metsolassa osoitteessa Minkkitie 8 / VTK Kiinteistöt Oy

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§12/2018 Rasitesopimus kulkuyhteyttä varten Koivuhaassa kiinteistön 92-407-9-43 alueelle / Kiinteistö Oy Vantaan Koivukummuntie 14

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

§ 13/2018 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy M2-kodit

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 § Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan virkasuhteisten vakanssien lakkauttaminen / HP

VD/7176/01.01.00.00/2018
JH/ES

Kuntalain 11 luvun 88 §:n 1 momentin mukaan viran perustamisesta ja lakkauttamisesta päättää valtuusto tai hallintosäännössä määrätty kunnan muu toimielin. Kuntalain 11 luvun 88 §:n 2 momentin mukaan, kun virka, jossa ei käytetä julkista valtaa, tulee avoimeksi, se lakkautetaan.

Voimassa olevan Vantaan kaupungin hallintosäännön 14 luvun 2 §:n mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupunginvaltuuston täytettävien virkojen perustamisesta. Virkaa perustettaessa päätetään myös virkanimikkeestä ja kelpoisuusvaatimuksista. Kaupunginhallitus päättää edellä mainittujen virkojen lakkauttamisesta sekä virkanimikkeiden ja kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta.

Kaupunginhallitus päättää kaupunginjohtajan toimialan sekä konserni- ja asukaspalveluiden toimialan virkojen perustamisesta. Virkaa perustettaessa päätetään myös virkanimikkeestä ja kelpoisuusvaatimuksista. Kaupunginhallitus päättää myös mainittujen virkojen lakkauttamisesta sekä virkanimikkeiden ja kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta. Asianomainen lautakunta ja liikelaitoksen johtokunta päättävät muiden tehtäväalueensa virkojen perustamisesta, virkanimikkeistä ja kelpoisuusvaatimuksista sekä virkojen lakkauttamisesta ja virkanimikkeiden ja kelpoisuusvaatimusten muuttamisesta. Toimivaltainen viranomais ei voi kuitenkaan päätöksellään tiukentaa laissa tai asetuksessa viralle säädettyjä kelpoisuusvaatimuksia. Jos viran kelpoisuusvaatimukset perustuvat lakiin tai asetukseen, on viran kelpoisuusvaatimus päätettävä ao. lain tai asetuksen mukaiseksi.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on käyty läpi vakanssirekisteriä, minkä johdosta esitetään lakkautettavaksi tarpeettomaksi käyneet vakanssit 1.11.2018 lukien liitteenä olevan listauksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään lakkauttaa tarpeettomaksi käyneet virkasuhteiset vakanssit 1.11.2018 lukien liitteenä olevan listauksen mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Lakkautettavat virat, kaupunkisuunnittelulautakunta

Täytäntöönpano: Henkilöstökeskus, palveluesimies Merja Rouhiainen
YHT Palvelussuhde ja palkkapalvelut Mato
Henkilöstökeskus, työmarkkinasuunnittelija Anne-Maria Kuronen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:



Jonna Hohti, 0438268687
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

**LAKKAUTETTAVAT VIRAT,
KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA**

VAK NO	NIMIKE
500024	LAKIMIES
500020	KANSLISTI
600009	KANSLISTI
600008	HALLINTOSIHT
600005	MAANKÄYTTÖTEKN.
600080	MAANKÄYTTÖTEKN.
400982	MUSEOAMANUENSSI
000028	HALLINTOSIHT
600046	KAARVOITUSTEKNIK
000226	TOIMISTOSIHT
000216	TOIMISTOPÄÄLL
000214	ASUMISAS.JOHT.
500001	RAK.VALV.PÄÄLL.
100011	LAKIMIES



7 §

Asuntoreformi 2018 -kilpailun tulokset, 94 Hakunila / TLA

VD/4863/02.08.00.00/2017
HP/TLA/ALU/VKA/JJO/MKU

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on osallistunut apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilän päätöksellä (12.9.2018, § 58/2018) Asuntoreformikilpailuun 2018. Järjestäjinä ovat toimineet Alvar Aalto -säätiö, Suomen arkkitehtiliitto SAFA, Tampereen teknillinen yliopisto sekä Jyväskylän, Tampereen ja Vantaan kaupungit. Vantaan osalta kilpailualueena oli Hakunilan linja-autovarikon alue, joka sisältyi Hakunilan kaavarunkotyöhön. Kaavarunkotyön ratkaisut olivat kilpailuohjelman lähtökohtina.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää konkreettinen ratkaisu kolmeen eri kaupunkiin, Jyväskylään, Tampereelle ja Vantaalle sijoittuviin asuntosuunnittelun kohteisiin. Voittajien valinnassa painotettiin erityisesti suunnitelmien innovatiivisuutta ja uusien ratkaisujen kehittämistä. Arvostelussa tarkasteltiin lisäksi kokonaisvaltaista arkkitehtuurin laatua, suhdetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen, asuinympäristön viihtyisyyttä ja elämyksellisyyttä sekä toiminnallista laatua ja uusia asuntoratkaisujen ideoita.

Vantaan osalta kilpailun tuomaristoon ovat kuuluneet kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, projektijohtaja Arja Lukin, aluearkkitehti Vesa Karisalo ja asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo.

Hyväksytyjä ehdotuksia saapui yhteensä 75 kpl, joista 46 kpl Jyväskylään, 15 kpl Tampereelle ja 14 kpl Vantaalle

Vantaan osuuden palkitut olivat:

1. Palkinto	40 000€	Lähiösinfonia 27283
Lunastus	10 000€	Zo 21132
Kunniamaininta:		Tree of Life! 24396

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi Asuntoreformi 2018 -kilpailun lopputulos.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339,
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 050 302 8995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



8 § Asemakaavamuutos 002263 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Veturipolku / TLA

VD/9466/10.02.04.01/2014

TLA/RIK/NIS/MKU

Purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle ja uudelle päiväkodille. Kuusikerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliömetriä ja päiväkodin 2 000 kerrosneliömetriä. Osa Esikkopuistosta muuttuu päiväkodin käyttöön, Y-korttelialueeksi. Ratarampin pysäköinti alueelle mahdollistetaan pysäköintitalo ja sen katutasoon huoltoasema.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 61211, 61220 ja 61224 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 61220 ja 61224 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 61211 ja korttelia 61220 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan pohjoispuolella, oikeus- ja poliisitalon naapurissa. Siihen sisältyy Esikkopuisto ja sen pohjoispuoliset korttelit. Alue jää Lummetien ja Vaihdepolun väliin, ja sitä rajaa idässä Veturikuja ja Rataraitti ja lännessä Esikkopolku. Alueeseen kuuluu myös Ratarampin ja Valkoisenlähteentien kainalossa sijaitseva pysäköintialue.

Kaavan hakija

VAV asunnot Oy ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on Vantaan kaupungin ja VAV asunnot Oy:n omistama.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet P&R Arkkitehdit Oy VAV asunnot Oy:n palkkaamana ja Arkworks Arkkitehdit Oy Rakennusliike Reponen Oy:n palkkaamana konsulttina.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Kielotielle ja Valkoisenlähteentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys.

Asemakaavan muutos

Vanha asuinkerrostalo osoitteessa Esikkotie 5 ja viereinen Veturipolun päiväkotitalo puretaan. Niiden tilalle kaavaillaan kuutta kuusikerroksista asuintaloa. Puolet rakennuksista tulee Vantaan vuokra-asuntoyhtiön, VAV:n, omistukseen ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. VAV:n kohde on autoton ja sen vieraspaikat sijoittuvat Ratarampin pysäköintialueelle. Puukerrostalojen autopaikat



sijoittuvat rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja niiden välissä oleviin pysäköintihalleihin.
Asuinkerrostalojen (AK) korttelialueen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliömetriä ja tehokkuus $e=1,46$.

Purettavan päiväkodin korvaa uusi, kaksikerroksinen, 2 000 kerrosneliömetrin kokoinen yksikkö.
Rakennus sijoittuu Veturipolun eteläpuolelle, Esikkopuistoa vasten. Veturipolun katualue siirtyy nykyisestä sijainnistaan pohjoisemmaksi ja Esikkopuistosta nipistetään osa päiväkotia ja sen pihaa varten.

Alueen koillisnurkkaan, Ratarampin kainaloon mahdollistetaan kaavalla rakennettavaksi nelikerroksinen pysäköintitalo ja katutasoon huoltoasema. Kaavan pinta-ala on 2,3 ha, kokonaisrakennusoikeus 14 000 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku $e=0,6$.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.1.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kpl. Niissä pidettiin pistetaloratkaisua parempana vaihtoehtona kuin lamellitaloja. Rakentamista pidettiin liian tiiviinä ja korkeana. Esikkopuistossa sijaitseva leikkipuisto tuli mielipiteiden mukaan säilyttää tai korvata uudella.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (12 000 k-m², n. 250 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostalustannuksista maksaa puolet toinen hakija eli VAV Asunnot Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (josta puolet on 5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 6 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002263 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Veturipolku
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa puolet muutostalustannuksista (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 6 000 €.

Käsittely:



Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

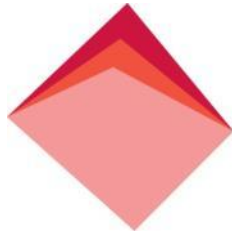
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.10.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 3104 267,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 050 3029 298
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002263 VETURIPOLKU

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.10.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002263. Kaavoitus on tullut vireille 12.1.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

korttelit 61220, 61224 ja osa korttelia 61211 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 61, Tikkurila (kumoutuvan asemakaavan korttelit 61220 ja 61224 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

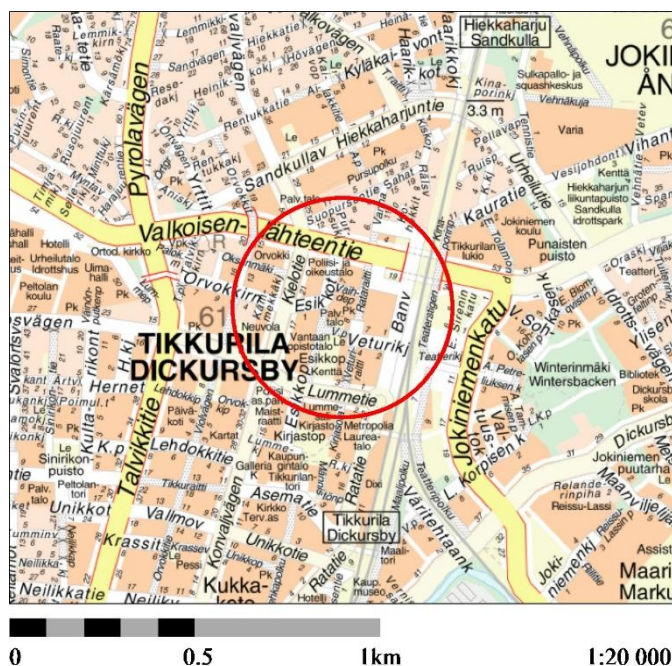
Osa korttelia 61211 ja kortteli 61220 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle ja uudelle päiväkodille. Kuusikerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliömetriä ja päiväkodin 2 000 kerrosneliömetriä. Osa Esikkopuistosta muuttuu päiväkodin käyttöön, Y-korttelialueeksi. Ratarampin pysäköinti alueelle mahdollistetaan pysäköintitalo ja sen katutasoon huoltoasema.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Ritva Kotilainen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sukunimi.etu-nimi@vantaa.fi, puh. 050 310 4267.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan pohjoispuolella, Oikeus- ja poliisitalon naapurissa. Siihen sisältyy Esikkopuisto ja sen pohjoispuoliset korttelit.

Kaava-alue jää Lummetien ja Vaihdepolun väliin ja sitä rajaa idässä Veturikuja ja Rataraitti ja lännessä Esikkopolku. Kaavamutokseen kuuluu myös Ratarampin ja Valkoisenselänteentien kinalossa sijaitseva pysäköintialue.

Tikkurilan matkakeskukseen on muutosalueelta noin puoli kilometriä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- VAV asunnot Oy:n jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002263.
- Kaavoitus tuli vireille 12.1.2017.
- Mielenpitoa pyydettiin 28.2.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta.

- Hankkeeseen liittyen on ollut kaksi asukastilaisuutta, toinen tammikuussa 2017 ja toinen tammikuussa 2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.4. Asemakaavan tavoitteet	14
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	14
4. Asemakaavan kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.3 Aluevaraukset.....	18
4.4 Kaavan vaikutukset.....	19
4.5 Ympäristön häiriötekijät	23
4. Asemakaavan toteutus	23
5. Kaavatyöhön osallistuneet.....	23
6. Asemakaavan seurantalomake	25
7. Asemakaavakartta ja -määräykset	27
8. Muu suunnitelma-aineisto	32

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola, Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Veturin päiväkotitarveselvitys
- Kuvaus Esikkotie 5:n rakennuksesta, Opettajien entinen asuntola vuodelta 1965.

1. TIIVISTELMÄ

Esikkopuiston pohjoispuolinen asuinkerrostalo ja vanha päiväkoti puretaan. Niiden tilalle kaavailaan kuutta kuusikerroksista asuintaloa. Puolet rakennuksista tulee Vantaan vuokra-asuntoyhtiön, VAV:n, omistukseen ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. VAV:n kohde on autoton ja sen vieraspaikat sijoittuvat Ratarampin pysäköintialueelle. Puukerrostalojen autopaikat sijoittuvat rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja niiden välissä oleviin pysäköintihalleihin. Asuinkerrostalojen (AK) korttelialueen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliömetriä ja tehokkuus $e=1,46$.

Purettavan päiväkodin korvaa uusi, kaksikerroksinen, 2 000 kerrosneliömetrin kokoinen yksikkö. Rakennus sijoittuu Veturipolun eteläpuolelle, Esikkopuistoa vasten. Veturipolun katualue siirtyy nykyisestä sijainnistaan pohjoisemmaksi ja Esikkopuistosta nipistetään osa päiväkotiä ja sen pihaa varten.

Alueen koillisnurkkaan, Ratarampin kainaloon mahdollistetaan kaavalla rakennettavaksi nelikerroksinen pysäköintitalo ja katutasoon huoltoasema. Kaavan pinta-ala on 2,3 ha, kokonaisrakennusoikeus 14 000 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku $e=0,6$.

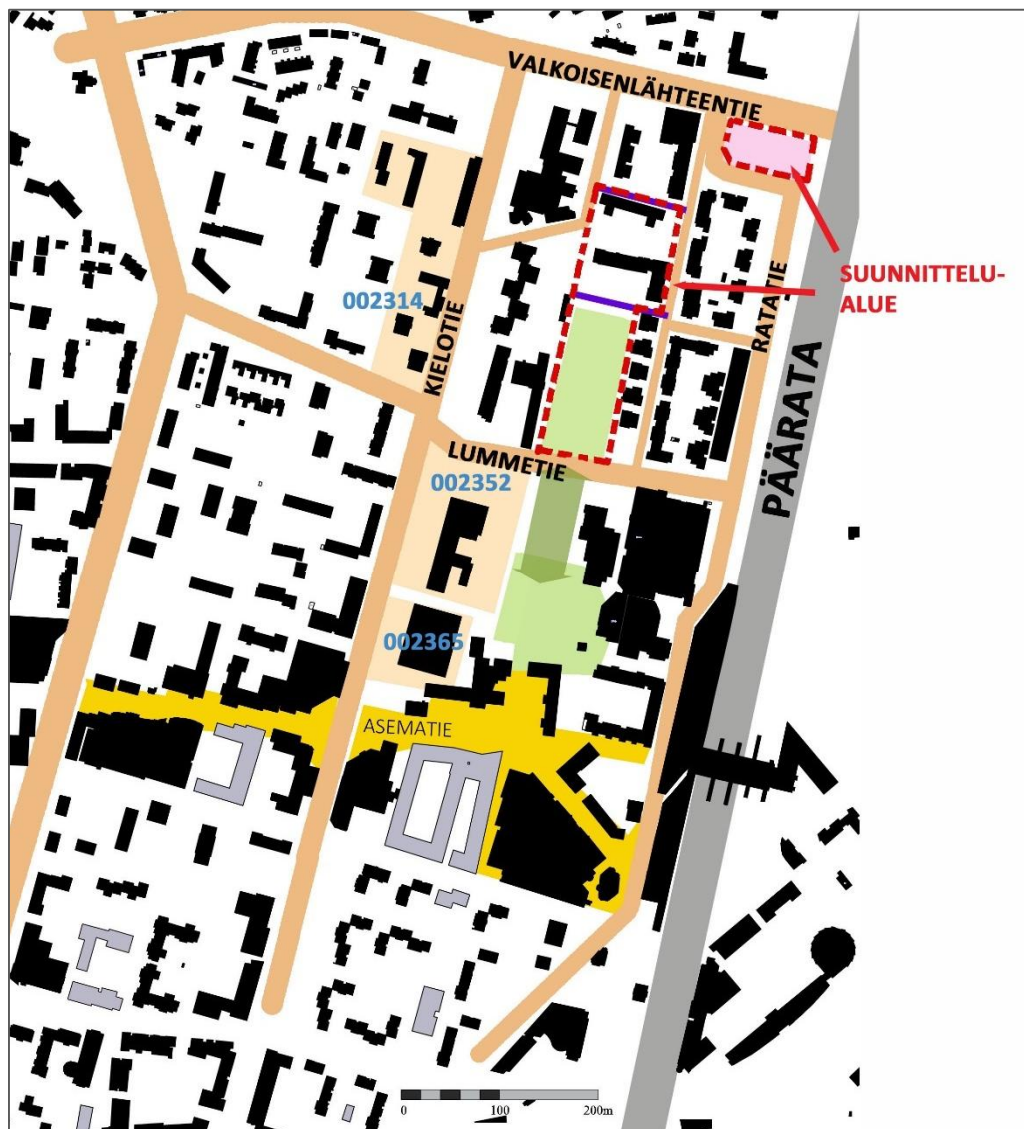


Havainnekuva kaava-alueesta, Arkkitehtitsto Kouvo & Partanen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus



Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitaloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyään osaltaan rakennettua ja osaltaan luonnontilaista pintaa. Alueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Tikkurilan keskustan läpi Keravanjokeen.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on savea. Savikerroksen paksuus on noin 4-5 metriä. Saven alla maapohja koostuu hiekka- ja moreenikerroksista kovan pohjan ollessa noin 10 metrin syvyydellä maanpinnasta. Rakennukset kaavamuutosalueella perustetaan paaluilla kovaan pohjaan.

Topografia

Alue on melko tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2018 alussa 6 074 henkeä. Alueen väkiluku pysyi tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta on kasvanut vuodesta 2014 noin 1 000:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Ennusteen mukaan väkiluku hipoo 9 000:a vuonna 2027. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli noin 43 000 henkeä (1.1.2018), ja sen arvioidaan kasvavan 49 000:een seuraavan 10 vuoden aikana. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri.

Asuminen

Kaava-alueella sijaitsee 1965 valmistunut, Vantaan kaupungin omistama asuinkerrostalo. Rakennus on alun perin ollut Keskuspuiston koulun opettajien asuinkerrostalo.

Osoitteessa Veturikuja 8 sijaitsee VAV:n omistuksessa oleva 35:n asukkaan palvelutalo sekä päiväkotia. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1990.

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

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

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

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustan pohjoisosassa, Oikeus- ja poliisitalon naapurissa. Se jää julkisten rakennusten (Kielotien puoli) ja radan varren asuinkerrostalokortteleiden väliin ja sijoittuu leveämpien katujen rajaaman eräänlaisen suorkorttelin keskelle. Alue on eteläosaltaan Esikkopuistoa, jonka Lummetien puoleisessa osassa on hiekkapäälysteinen urheilukenttä. Puistossa sijaitsee myös leikkialue.

Kaava-alueen eteläpuolella on Tikkurilan keskusta palveluineen. Lummetien toisella puolella on kirjasto ja uusi Kirjastopuisto, jota on esitetty Tikkurilan keskustan kaavarungossa jatkettavaksi pohjoiseen Lummetielle saakka.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydät ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on alle puolen kilometrin päässä. Uutta pikaraitiotietä suunnitellaan kulkeväksi mahdollisesti Kielotien ja Valkoisenlähteentien kautta.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on ollut väljästi ja matalasti rakennettua. Viimeisten vuosien aikana sinne on kuitenkin alkanut nousta korkeampaa, pääosin kahdeksankerroksista rakentamista.

Kaupunkikuvassa on löydettävissä vielä rippeitä 1950-luvun tunnelmasta sekä 1970-, ja 80-luvun ihanteisiin perustuvasta autokaupungista. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prismen sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Suorkorttelin Kielotien puoleisessa osassa rakentaminen on jyrkää 1980-luvun tyyliin. Pohjoisimpana rivissä on Oikeus- ja poliisitalo. Viisikerroksinen rakennus on päällystetty komeasti tummansinisellä ja valkoisella keraamisella laattalla ja vaalealla luonnonkivellä. Sen eteläpuolinen rakennus on lähes linnamainen korkeimmillaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Julkisivut ovat punatiilellä päällystettyä betonia, joka vuorottelee valkoisen betonipinnan ja tumman pellityksen kanssa.

Rivin eteläisin rakennus on kevyempi, puhtaslinjainen 1960-luvun koulurakennus, jossa korkea saliosa yhdistää yksi- ja kaksikerroksista siipeä koulupihaan ympärille.

Veturiraitin ja Veturikujan varren kolme–neljäkerroksiset asuintalot ovat 1980- ja 90-luvuilta, paikallamuurattua, vaaleaa tiiltä. Ratatien puolella korkeus nousee kuuteen ja seitsemään kerrokseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

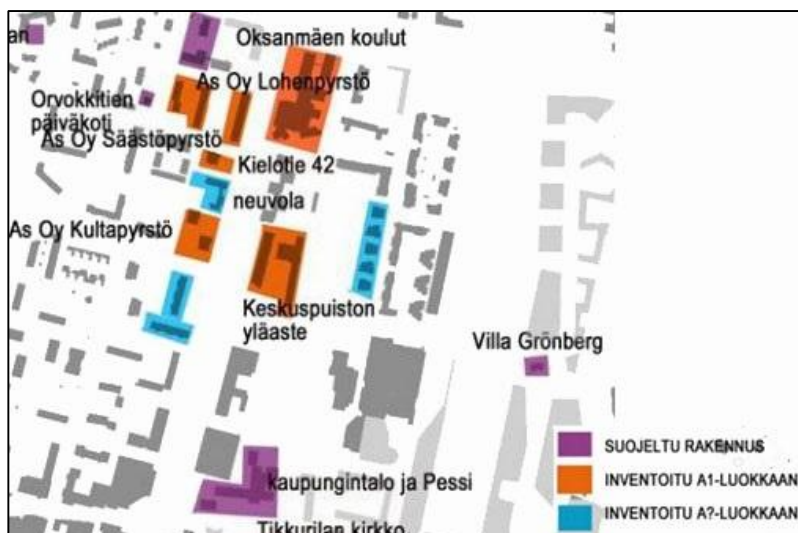
Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Kielotien länsipuolella on säilynyt 1950-luvun asuinkerrostalorakentamista ja alueelle on tekeillä suojelukaava.

Valkoisenlähteentien pohjoispuolella sijaitsee vanha omakotialue, jossa vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta.

Vantaan opistotalo (Lummetie 5) valmistui 1965 Keskuspuiston kansalaiskouluksi, eräänlaiseksi ammattikouluksi ja se on ennen Vantaan aikuisopistoa ollut Keskuspuiston yläasteena. Vantaan

moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa arkkitehti Veikko Nortomaan suunnittelema rakennus on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

Kaava-alueella sijaitseva, purettavaksi kaavailtu asuinrakennus on alun perin rakennettu kansalaiskoulun opettajien asuinrakennukseksi. Se on myös Nortomaan suunnittelema ja kuului ammattikoulurakennuksen kanssa samaan suunnittelukokonaisuuteen. Myöhemmän rakentamisen takia visuaalinen yhteys asuinrakennuksen ja koulun välillä on kuitenkin menetetty¹ Opettajien entistä asuintaloa ei kaupunginmuseolla ole nähty välttämättömäksi suojella (Vuojolainen).



Tikkurilan arvorakennukset, Tikkurilan keskustan kaavarunko 2015.

Virkistys

Alueella on Esikkopuisto, jossa on leikkipuisto ja pieni hiekkapintainen pelikenttä. Kirjastopuistossa Lummetien eteläpuolella on uusi ja suosittu leikkipuisto ja skeittirata. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on mm. uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Hiekkaharjun liikuntapuisto radan itäpuolella, on sekin alle kilometrin päässä.

Liikenne

Alueen pääkatuja ovat Valkoisenlähteentie Tuusulanväylältä radan ali Jokiniemeen ja pohjois-eteläsuuntaiset Kielotie ja Ratatie. Ajo kaava-alueelle tapahtuu pääkaduilta Esikkotien kautta tai Rata-tien suunnasta Veturikujaa tai Rataraittia pitkin.

Esikkotien molemmin puolin on yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn reitit. Kaavamuutosalueen länsilaidalla kulkee Esikkopolun kävely- ja pyöräilyreitti, jota pitkin on yhteys Tikkurilan keskustaan ja pääkaupunkiseudun pyöräreitistöön.

Tikkurilan matkakeskus Dixi on puolen kilometrin päässä muutosalueelta. Lähimmät bussipysäkit ovat Kielotiellä, Ratatiellä ja Lummetiellä, kaava-alueen tuntumassa. Alue on hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Lummetiellä kulkee erikoiskuljetusreitti.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

¹ Riksmann, Elina; Vantaan kouluinventointi, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2017.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkähäkin vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

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

Jätevesiviemärinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinkimäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet Tikkurilan keskustan läpi Keravanjokeen.

Kaukolämpö

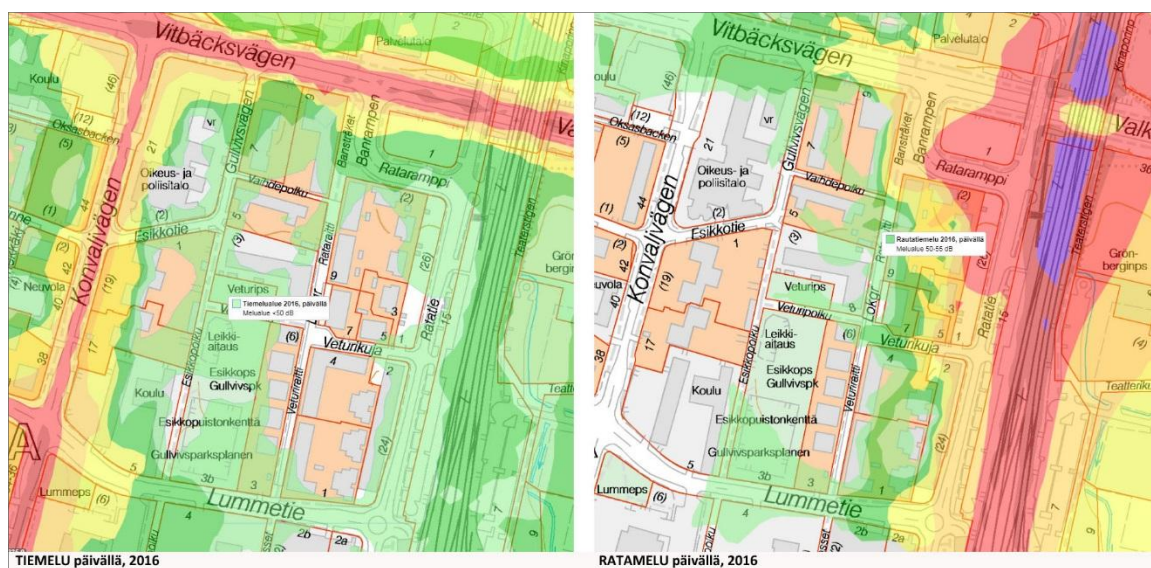
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Rataraitin, Esikkotien ja Lummetien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarvitsee suunnittelualueelle kiinteistömuuntamotilan. Tilan toivottu sijainti on Esikkotien ja Esikkopolun kulmauksessa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laadittuun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Valkoisenlähteen, Ratarampin, Esikkopolun ja Rataraitin katualueilla. Veturipolun alla olevat kaapelit jouduttaneen siirtämään.

Ympäristöhäiriöt



Vuoden 2016 melukäyrien mukaan sekä tieliikenteen että raideliikenteen melutaso jää päivällä alle 50 dB:n.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB.

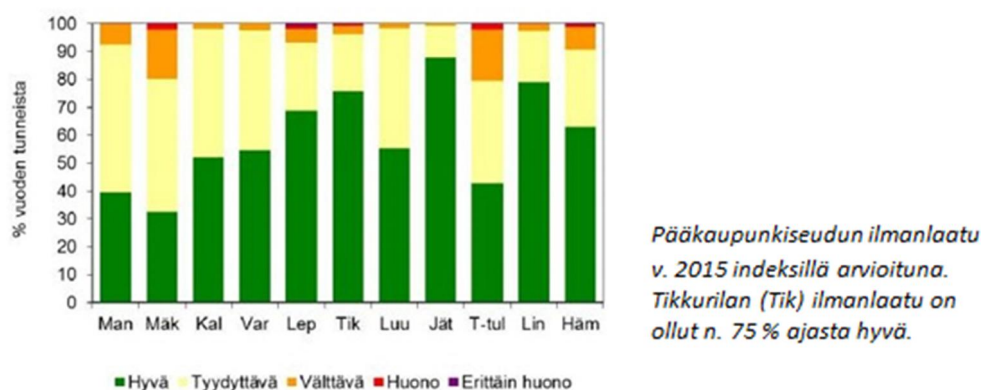
Vantaan kaupungin rakentamishjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemeluun vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamishjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Alueelle ei kohdistu yli 50 dB:n melua tieliikenteestä eikä raideliikenteestä.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

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

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



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

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

Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat

koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ alapuolella.¹

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

Pilaantunut maaperä

Alueella ei ole saastunutta maaperää. Alue on ollut Tikkurilan lyijyä käsittelevien laitosten vaikutusten alaisena, mutta mahdollinen pilaantunut maaperä on kunnostettu.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen YS-alueen (tontti 92-61-220-2) osoitteessa Veturikuja 8 omistaa VAV Asunnot Oy. AK-korttelialueen (tontti 92-61-220-1) osoitteessa Esikkotie 5 sekä katu- ja puistoalueet omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-61-220-2	VAV-Asunnot	0,4
92-421-3-240	Vantaan kaupunki	0,4
92-61-224-2	Vantaan kaupunki	0,3
92-61-9903-7	Vantaan kaupunki	0,1
92-61-9903-3	Vantaan kaupunki	0,9
Yhteensä		2,1

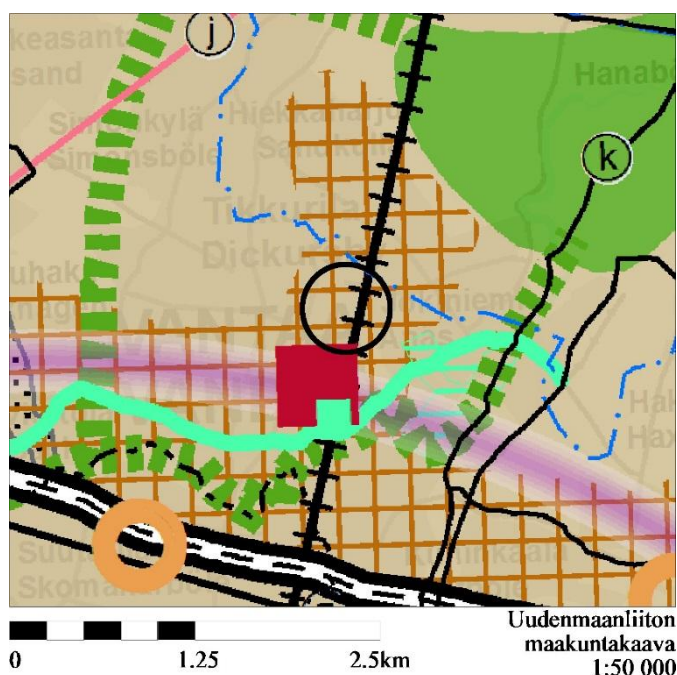
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin, sekä luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

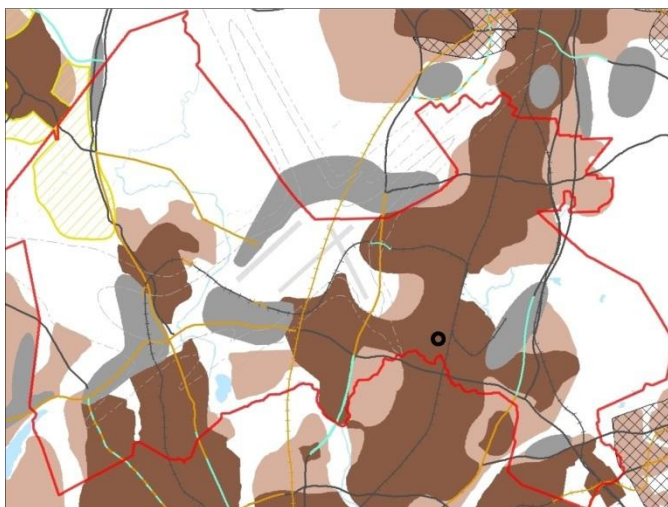


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

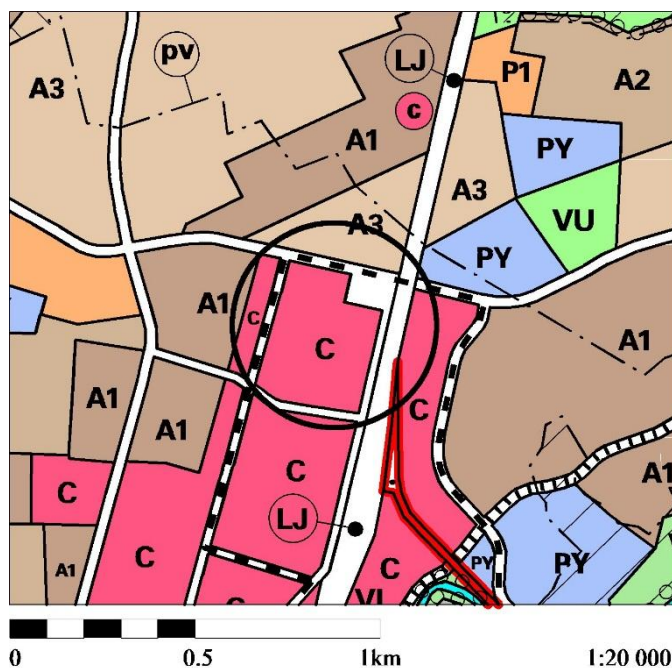
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualaue on tiivistettävää aluetta, ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun 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.

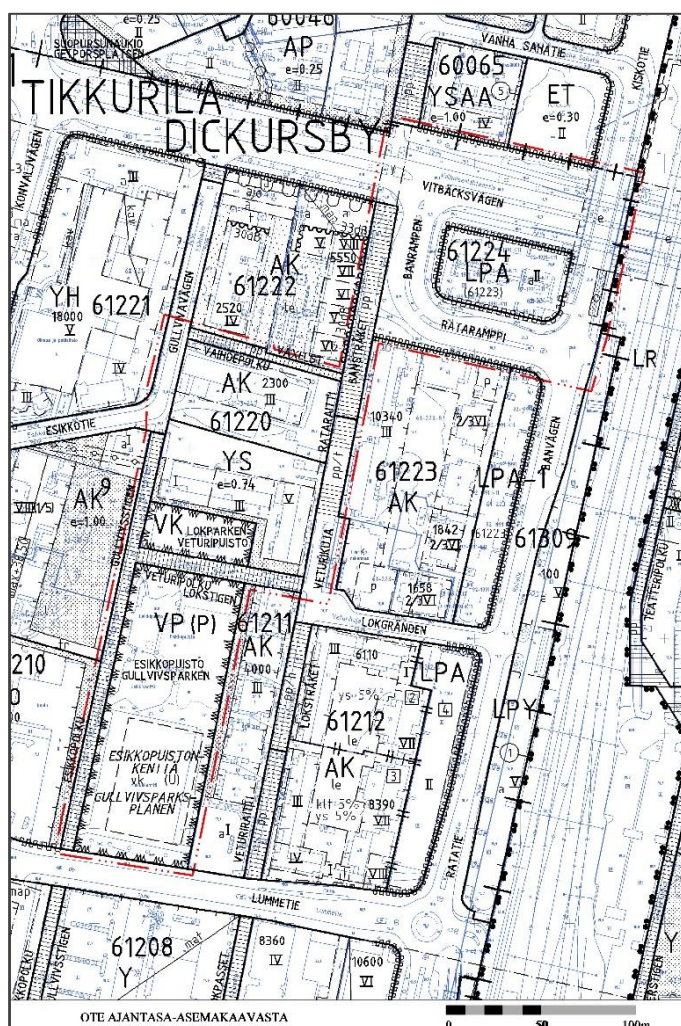
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatointojen aluetta (C). Kielotielle ja Valkoisenlähteentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys.

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

Asemakaava



Esikkopuistossa on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 610300, TIKKURILAN KESKUSTA (SM 17.9.1979). Korttelissa 61220 on voimassa asemakaava nro 610900, TIKKURILAN KESKUSTA B (YM 31.7.1987).

Kortteliin 61224 on tehty kaavamuu-
tos 000830 (Kh 15.1.1990) ja Ratarai-
tin ja Vaihdopolun katualueille kaava-
muutos 001957 (Kv 11.4.2011).

Asemakaavojen mukaan alueelle voi-
daan rakentaa kerrostaloja (AK) sekä
sosiaali- ja terveydenhuoltoa
palvelevia rakennuksia (YS).

LPA-alueelle on mahdollista rakentaa
kaksikerroksinen autopaikkojen kort-
telialue.

Alueella sijaitsee leikkipuisto VK,
puisto VP, katualuetta sekä jalanku-
lulle ja polkupyöräilylle varattuja katu-
osuuksia.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

VAV asunnot Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002263 ja kaavoitus tuli vireille 12.1.2017. Työ on merkitty vuoden 2018 työohjelmaan.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet pyydettiin 28.2.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. HSL ei nähnyt tarvetta antaa lausuntoa kaavamuutoksesta. HSY:n mukaan kaavoitustyön aikana on selvitettävä vesihuollon lisärakentamisen ja johtosiirtojen tarve ja tarvittaessa laadittava vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Vantaan Energia haluaa varauksen uudelle muuntamolle.

Yhteenveto yhdeksästä asukasmielipiteestä:

- Pistetaloratkaisu on parempi vaihtoehto.
- Esikkopuistossa sijaitseva leikkipuisto tulee säilyttää tai korvata uudella.
- Liikenne ja levottomuus lisääntyvät
- Liian tiivistä ja korkeaa rakentamista
- Vuokra-asumisen määrä huolettaa

Asukastilaisuudessa 23.1.2017 esitetyt mielipiteet:

- Missä ovat väistötilat erityisasumisen yksikölle?
- Tikkurilan keskustassa on liikaa vuokrataloja, slummimaista rakentamista
- Pitäisi muistaa säilyttää ympäristössä vihreys ja puut
- Kun puita kaadetaan, jokaista puuta kohden pitäisi istuttaa uusi puu
- Leikkipuisto päiväkodin pihan eteläpuolelle.
- Pistetaloratkaisu on parempi, ilmavampi
- Päiväkodin tulisi sijoittua pohjoisnurkkaan Esikkotielle
- Esikkotie 7 mukaan kaavamuutokseen
- Kaikki pysäköinti pysäköintitaloon
- Jos omistusasujien autopaikat ovat pihalla, nöyryyttävää vuokra-asujille
- Liian tiivistä rakentamista, avarat näkymät tulee säilyä.

Asukastilaisuudesta 17.1.2018 esitetyt mielipiteet:

- Asukkaat pitävät nykyisestä veturinpuiston viheralueesta, jääkö jatkossa riittävästi viheraluetta asukkaiden käyttöön?
- Onko tarjolla korvaavia leikkipaikkoja lapsille?
- Onko Tikkurilassa tarpeeksi koulupaikkoja?
- Päiväkodit ovat toivottavia ja niiden rakentaminen sai kiitosta
- Opistotalon kohtalo herätti kysymyksiä à asukkaita informoitiin, että opistotalo säilytetään
- Maauimalaa toivottiin

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-tuen.

MAL-tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytykset tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoitta-minen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden ra-kentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-kenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uu-sien energiamuotojen käyttöön.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

VAV asunnot Oy haki kaavamuutosta omistamalleen päiväkotipalvelutalontontille, kortteliin 61220 ja Veturipuistoon. Tarkoituksena oli rakentaa kaksi asuinkerrostaloa sekä uusi päiväkoti. Nykyiset 1990-luvulla rakennetut rakennukset olivat huonokuntoisia ja palvelutalossa oli ollut mittava vesi-vahinko. Alueen tontinkäyttösuunnitelmaa tutki P&R Arkkitehdit Oy VAV:n palkkaamana konsult-tina.

VAIHTOEHTO A:



Vaihtoehto A: 27.11.2014, P&R Arkkitehdit Oy

Vaihtoehdossa A tontille sijoittui kaksi asuinkerrostaloa sekä iso maanpäällinen pysäköintikenttä. Päiväkoti oli kerrostalojen länsipuolella ja sen piha Esikkopuiston pohjoisosassa.

Vaihtoehto ei kuitenkaan olisi tuottanut riittävän laadukasta ympäristöä Tikkurilan laajenevaan keskustassa, mm. iso maantasoista pysäköintikenttää ei pidetty kaupungin keskusta-alueelle sopivana rakentamisena.

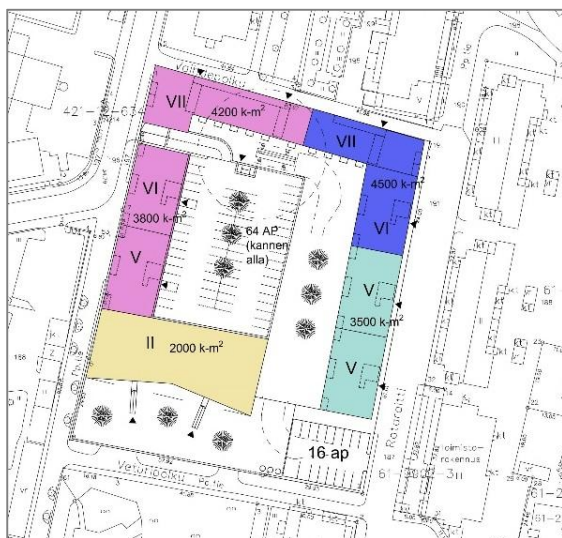
VAIHTOEHTO B:



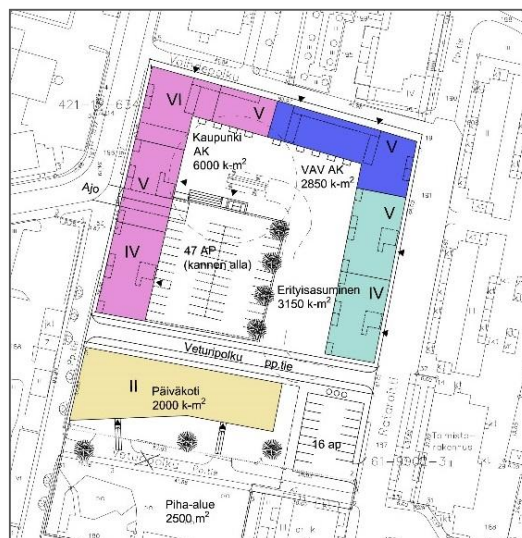
Vaihtoehto B: 17.11.2016, P&R Arkkitehdit Oy

Vaihtoehdossa B sekä VAV:n että Vantaan kaupungin asuntorakentamiseen suunnitelluilla tonteilla oli asumista 8 000 k-m² (yhteensä 16 000 k-m²) sekä kaksikerroksinen päiväkoti (2 000 k-m²). Asuinrakentamisen kerroskorkeudet vaihtelivat viiden ja seitsemän kerroksen välillä. Ratkaisussa asuinkerrostaloalueen tehokkuus ei noussut 2,2:een, kun päiväkoti oli sijoitettu kiinni asuinrakennuksiin.

Läntisen korttelinosan asuntojen autopaikat (64kpl) olivat pihakannen alla. Erityisasuminen sekä vuokra-asuinkerrostalo sijaitsivat Rataraitin varrella (itäinen korttelinosa) ja olivat autopaikattomia. Päiväkodin saattoliikenteen pysäköintipaikkoja oli 16 kpl, kulku Rataraitilta.



Vaihtoehto B



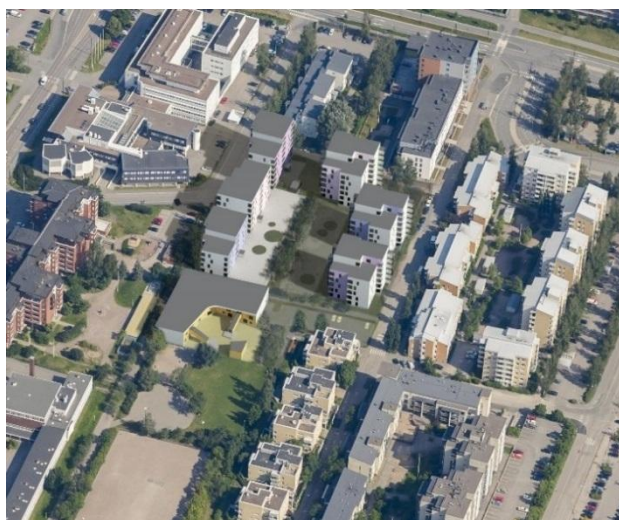
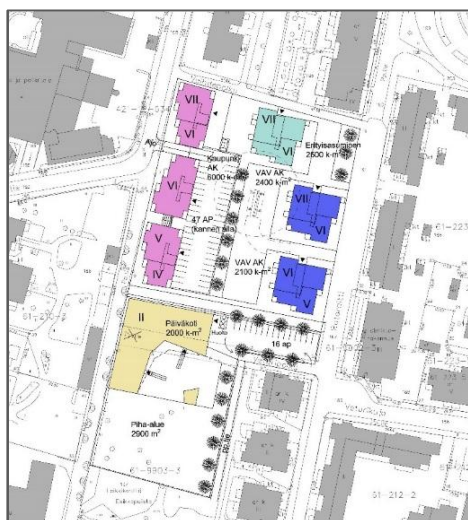
Vaihtoehto C

VAIHTOEHTO C:

Vaihtoehto C oli B:n kanssa samankaltainen ratkaisu, mutta vähemmällä rakennusoikeudella. Eri-tyisasumista ja vuokra-asumista oli 6 000 k-m² (VAV:n kohteet) ja sama 6 000 k-m²:n asuinkerros-ala olisi ollut Vantaan kaupungin omistamalla tontilla. Korttelitehokkuus olisi tässä tapauksessa $e=1.9$. Kerroskorkeudet vaihtelivat neljän ja kuuden kerroksen välillä ja alueen eteläosassa oli erilinen kaksikerroksinen 2 000 k-m²:n päiväkotitoiminta.

Kannen alaisia autopaikkoja oli 47 kpl. Rataraitin varrella sijaitsevat asuintalot olivat tässäkin ehdotuksessa autopaikattomia. Suunnitelmassa oli isompi maavaraisen pihan osuus kuin vaihtoehtodossa B. Veturipolku oli siirretty nykyiseltä sijainniltaan pohjoisemmaksi ja päiväkotitoiminta muodosti pihoinen oman yhtenäisen alueen nykyisen Veturipuiston sekä osittain Esikkopuiston alueella.

VAIHTOEHTO D:



Tammikuussa 2017 tutkittiin vielä vaihtoehtoa D, jossa asuinrakentaminen muodostui kuudesta pistekerrostalosta. Päiväkotitoiminta sijoittui Veturipuiston ja Veturipolun alueelle sekä osittain Esikkopuiston alueelle.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavatyön keskeinen ajatus on lisätä Tikkurilan keskusta laadukasta asuinrakentamista sekä rakentaa uusi tilava päiväkotikorvaamaan purettava Veturipolun päiväkotikortti. Nykyiset alueella sijaitsevat rakennukset on todettu huonokuntoisiksi, eikä niiden peruskorjaus ole kannattavaa, joten ne voidaan purkaa.

Kaavatyön alussa alueelle tutkittiin pelkästään Vantaan vuokra-asuntosäätiön uusien asuinrakennusten sekä uuden päiväkodin sijoittamista. Ensimmäisten suunnitelmien mukainen ratkaisu maantasopaikoituksineen ei olisi toteutuessaan ollut Tikkurilan keskusta-alueelle soveltuvaa, tiivistä rakentamista.

Aluerajausta laajennettiin koskemaan myös Esikkopuistoa sekä Rata- ja Valkoiselähteen tien kulmassa sijaitsevaa LPA- aluetta. Näin mahdollistettiin laajemman kokonaisuuden tarkastelu. Se tuotti tiiviimmän, keskustamaisen kaupunkirakenteen, kun pysäköinti ei enää sijoittunut asuin-kortteleiden pihaan.

Kaavamuutos mahdollistaa nyt kuuden kuusikerroksisen omistus- sekä vuokra-asuinkerrostalon rakentamisen puistoakselin päätteeksi. Suunnitelma tuottaa myös ensimmäisten puukerrostalojen rakentamisalueen Tikkurilan keskusta-alueella. Luonnosvaiheessa asumisen määrää tutkittiin umpikortteli- sekä pistetalomallin mukaisesti ja rakennusoikeutta oli aluksi yhteensä 16 000 k-m². Asukasmielipiteiden ja kaupunkisuunnittelun yhteistyön tuloksena päädyttiin ehdottamaan pistetaloratkaisua ja maltillisempaa tehokkuutta.

Kuuden kuusikerroksisen pistetalon muodostama asuin-kortteli on rakenteeltaan pitkänomaisia lamellitaloja kevyempi vaihtoehto. Se ei sulje samalla tavalla naapuritaloista tai raitilta avautuvia näkymiä eikä myöskään varjosta yhtä dramaattisesti. Korttelin pihoista saadaan vehreitä ja viihtyisiä, kun pysäköinti sijoitetaan länsipuolen tontilla rakennusten sisään. Itäisen tontin asunnot ovat autopaikattomia vieras- ja invapaikkoja lukuun ottamatta.

Puuverhoiltu päiväkotikortti ja sen piha sijoittuvat suurimmaksi osaksi nykyisen Esikkopuiston alueelle ja sitä kautta osaksi laajempaa Tikkurilan keskuspuistoa, jota on tarkoitus jatkaa nykyisestä Kirjasto- ja puistosta pohjoiseen. Päiväkotikortti muodostaa päätteen kaupungintalolta ja torilta avautuvalle puistoakselille. Esikkopuiston eteläosa suunnitellaan toimivaksi kaupunkipuistiksi luisteluratoineen sekä leikkialueineen.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Alueella sijaitsee tällä hetkellä Vantaan kaupungin omistama kolmikerroksinen asuinkerrostalo, viisikerroksinen erityisasumisen kerrostalo (VAV Asunnot Oy) sekä yksikerroksinen päiväkotikoti. Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisten rakennusten purkaminen sekä uudisrakentaminen.

Alueelle on mahdollista rakentaa kuusi uutta kerrostaloa sekä purettavaa päiväkotia tilavampi ja korkeampi uusi päiväkotikoti.

Alueen omistaa VAV-asunnot Oy sekä Vantaan kaupunki.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,82 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 12 000 k-m². Tehokkuusluku e=1,46. Asuntoja tulee noin 250 kpl arviolta 300 asukkaalle.

- autopaikkoja:
 - o 1 ap/130 asuntok-m² tontilla 3. VAV:n kohdetta varten ei varata asukkaiden autopaikkoja.
 - o 1 ap/ 100 k-m² päiväkotitilat
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Julkisten rakennusten korttelialueella Y, 0,5 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja tehokkuusluku e=0,39.

LPA, autopaikkojen korttelialue 0,35 ha

Puisto, VP, Esikkopuisto 0,44 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Vaihdepolun ja Veturipolun välinen alue, kortteli 61220 on asuinkerrostalojen aluetta. Kortteli on jaettu etelä-pohjoissuunnassa kahdeksi erilliseksi tontiksi. Molemmilla tonteilla sijaitsee kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa, joiden kummankin rakennusoikeus on 6 000 kerrosneliömetriä eli yhteensä 12 000 kerrosneliömetriä. Rakennukset ovat lapekattoisia pistetaloja. Räystäät tulee tehdä avoräystäinä. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä. Läntisen tontin julkisivumateriaali on puu, itäisen tontin saa toteuttaa myös muurattuna ja rapattuna. Sandwich-elementtien käyttö sallitaan vain parvekkeiden taustaseinissä ja katutasossa, luonnonkivipintaisena. Tonttien eteläisimpien rakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleja.

Kivijalkakerrokset tulee tehdä 4 m korkeina. Katualueeseen rajautuvat tilat tulee avata kadun suuntaan ja ne tulee voida tarvittaessa muuttaa liike- ja myymälätilaksi.

Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Tontin 3 pysäköinti sijoittuu rakennusten sisään, pistetalojen maantasoon ja niiden väliin sijoittuviin halleihin. Pysäköintiin ajo tapahtuu Esikkotien puolelta.

Tontille 4 ei varata merkittyjä autopaikkoja. Inva-paikat löytyvät tontilta, muut autopaikat sijaitsevat korttelin 61224 LPA-alueella.

Y, Julkisten rakennusten korttelialue

Julkisten rakennusten korttelialue (Y) sijoittuu Veturipolun eteläpuolelle ja sinne varataan tilat päiväkodille, sen pihalle sekä huollolle. Päiväkotirakennus sijoittuu pääosin tontin länsireunaan ja rajautuu osittain Esikkopolkuun.

Päiväkodin rakennusoikeus on 2 000 kerrosneliömetriä ja kerroskorkeus kaksi. Leikkipihan itäreunalle on merkitty ohjeellisenä istuttava alueenosa. Päiväkodin työntekijöiden sekä saattoliikenteen pysäköintipaikat sijaitsevat päiväkotitontin sekä asuinkerrostalojen tontin välisellä LPA-alueella. Lisäksi neljä kaikkiaan 20 autopaikasta sijoittuu korttelin 61224 LPA-alueelle.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

VAV:n asuinkerrostalojen vieraspysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle (61224), LPA. Ratarampin LPA-alueelle on soitettu mahdollisuus nelikerroksisen pysäköintitalon rakentamiseen. Pysäköintitalon katutasoon voi lisäksi sijoittaa huoltoaseman. Päiväkodin saattoliikenne sekä päiväkodin pysäköintipaikat sijoittuvat pääosin eteläiselle LPA-alueelle, päiväkotitontin naapuriin.

VP, puisto

Esikkotien puistolle ei ole esitetty erityisiä tarkentavia määräyksiä.

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 joukkoliikennedyhteysien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee arviolta noin 300 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan kaupungin-osaan, keskustan välittömään läheisyyteen. Ratkaisu tiivistää Tikkurilan kaupunkirakennetta ja jäsentää puistojen ja kulkuyhteyksien toimivuutta.

Rakentaminen sijoittuu pääradan sekä joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Juna- ja bussiasema sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Uudet kerrostalot tiivistävät paikoin vielä matalaa ja hajanaista kaupunkikuvaa. Korttelin rakennukset on mitoitettu alueen mittakaavaan istuviksi. Rakennukset ovat lapekattoisia pistetaloja. Läntisellä tontilla julkisivut on puusta, itäisellä rapattuja tai muurattuja. Väreiltään rakennukset ovat murrettuja ja värikylläisiä. Maantasopysäköintiä ei ole sallittu päiväkodin viereistä LPA-tonttia lukuun ottamatta.



Arkkitehdin näkemys korttelin sisäisestä näkymästä, Arkworks Oy.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kuusi asuinkerrostaloa, päiväkoti sekä pysäköintitalo. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 300. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Arkkitehtitoimisto Arkworks

Palvelut ja työpaikat

Alueelle tulee Vantaan kaupungin omistama päiväkoti ja sen tarjoamat työpaikat. Asukasmäärän kasvu tukee osaltaan Tikkurilan keskustan palveluiden kehittymistä ja monipuolistumista. Asukasluvun kasvu lisää myös päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Veturipolun päiväkoti vastaa valmistuttuaan tarpeeseen, koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä.

Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on erittäin hyvä Tikkurilan keskustan välittömässä läheisyydessä valmiin kunnallistekniikan ja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Tämä on kaavatalouden kannalta tärkeää.

Kaava-alueella tehdään maanomistusjärjestelyjä siten, että kaupungin maanomistukseen tulee puolet asuinrakennusoikeudesta eli 6 000 k-m². Tämä vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen kaavoittaa omaa maata. Rakentamisen määrä kaava-alueella kasvaa noin 2,5-kertaiseksi.

Purkukustannuksia koituu sekä kaupungille että VAV Oy:lle nykyisten rakennusten osalta. Kaupungin osuus tästä on noin 200 000 euroa.

Kaupungin omistama asuinkerrostalo on vuodelta 1965 ja päiväkotia ja palvelutalo vuodelta 1990. Rakennusten elinkaarta ajatellen kaikki purettavat rakennukset olisivat vielä pitkään käyttökelpoisia, mutta huonon hoidon vuoksi niihin on kerääntynyt korjausvelkaa. Näin ollen purkaminen tulee taloudelliseksi, varsinkin kun rakennusoikeutta kasvatetaan reilusti.

Purkujätteet olisi syytä kierrättää; vanhat tiilet voidaan käyttää uudelleen tai murskata ja betonijätteen voi murskata ja käyttää esimerkiksi teiden pohjatyöissä. Uudelleenkäyttötoimintaa on myös Vantaan alueella.

Kaava-alueen korkotaso on tasainen eikä sitä olla muuttamassa, joten maamassoja ei tarvitse kuljetella kovin paljoa. Jonkin verran pintamaata poistettaneen ja rakennusten pohjat täytetään kivi-murskeella. Maa-ainesten kuljetusten minimointi on sekä taloudellista että ekologista.

Nykyinen Veturipolun katualue muuttuu lähinnä pysäköintitontiksi ja tilalle rakennetaan uusi kevyen liikenteen yhteys. Myös Esikkopolulle tehdään todennäköisesti muutoksia. Katualueiden rakentamisen kustannukset maksavat alle 100 000 euroa. Johtosiirtoja ei tarvitse tehdä, koska johdot kulkevat ympäröivillä katualueilla, joiden kautta hoidetaan myös autoliikenne tonteille.

Kerrosalan arvo alueella on melko korkea ja tiiviin rakenteen ansiosta kerrosalaa on runsaasti ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan yli viisi miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso). Toinen maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia omistus- ja vuokra-asuntoja. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus.

Uusi päiväkotia tuo helpotusta Tikkurilan alueen tämänhetkiseen päiväkotipaikkatarpeeseen. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden ja Tikkurilan keskustan puistojen käyttöä sekä puistojen tarvetta.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemakeskuksesta Dixistä sekä Tikkurilan palveluista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Veturipolun siirtäminen varmistaa päiväkodin huoltoliikenteen sujuvuuden. Pysäköinti tulee ratkaista kaavamuutoksessa ja kaavaan tulee merkitä eri käyttäjien pysäköintipaikat.

Pysäköintiratkaisusta keskusteltiin mm. tulisiko kaupungin kustantaa autopaikkojen rakentaminen kaikille uusille tulevien asuinkerrostalojen käyttäjille sekä asukkaiden lisäksi vierailijoille että yritysten ja toimijoiden. Pysäköintitalon rakentamista nykyiselle LPA -korttelialueelle 61224 voidaan tutkia ja kartoittaa pysäköintitalon mahdollisia tulevia käyttäjiä.

Myytävän asuntotontin autopaikat on soviteltu ehdotuksissa omalle tontilleen osittain rakennusten alle. VAV:n asunnot ovat autopaikattomia.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Uudelle päiväkotirakennukselle tarvitaan kuitenkin uutta vesi- ja viemäriverkostoa noin 80 metrin matkalle ja päiväkodin alta tulee siirtää hulevesiviemäriä noin 85 metrin matkalta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvillisuuspäällysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus tulee kasvamaan nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen tulee lisääntymään. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät tule kasvamaan entisestä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Puolet uusista asuinkerrostaloista tehdään puurakenteisina ja lisäksi rakennusten katolle tulee aurinkopaneeleja.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

VAV asunnot: Kari Nauska
Rakennusliike Reponen Oy: Hannu Saari

P&R Arkkitehdit Oy Pekka Salmi
Arkworks Arkkitehdit Oy: Mika Ukkonen
Veli-Petteri Nieminen

Arkkitehtitoimisto Kouvo & Partanen

Vantaan kaupunki:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti (–31.3.2018)
Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti (1.4.–31.7.2018)
	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti (1.8.2018–)
	Seppo Niva	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko

Kuntatekniikan keskus :

Antti Auvinen
 Harri Keinänen
 Jarmo Pajunen
 Eija Välimäki
 Anne Jaakola-Wondafrash
 Eija Kivineva
 Anu Jokela
 Panu Rajala
 Tomi Henriksson
 Elisa Ranta
 Armi Vähä-Piikkiö

vesihuollon suunnittelu
 vesihuollon suunnittelu
 liikenneinsinööri
 maisemasuunnittelija
 rakennuttaja-arkkitehti
 hankepäälikkö
 liikuntapäälikkö
 lupa-arkkitehti
 asumisasiain päälikkö
 asumisen erityisasiantuntija
 tonttipäälikkö

Rakennusvalvonta:

Kiinteistöt ja asuminen:

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla, 1. päivänä lokakuuta 2018.

Ritva Kotilainen
 aluearkkitehti



Asemapiirros kerrostalokorttelista, Arkworks Arkkitehdit Oy.

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.08.2018
Kaavan nimi	002263, kaupunginosa 61, Tikkurila		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3353	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3353

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

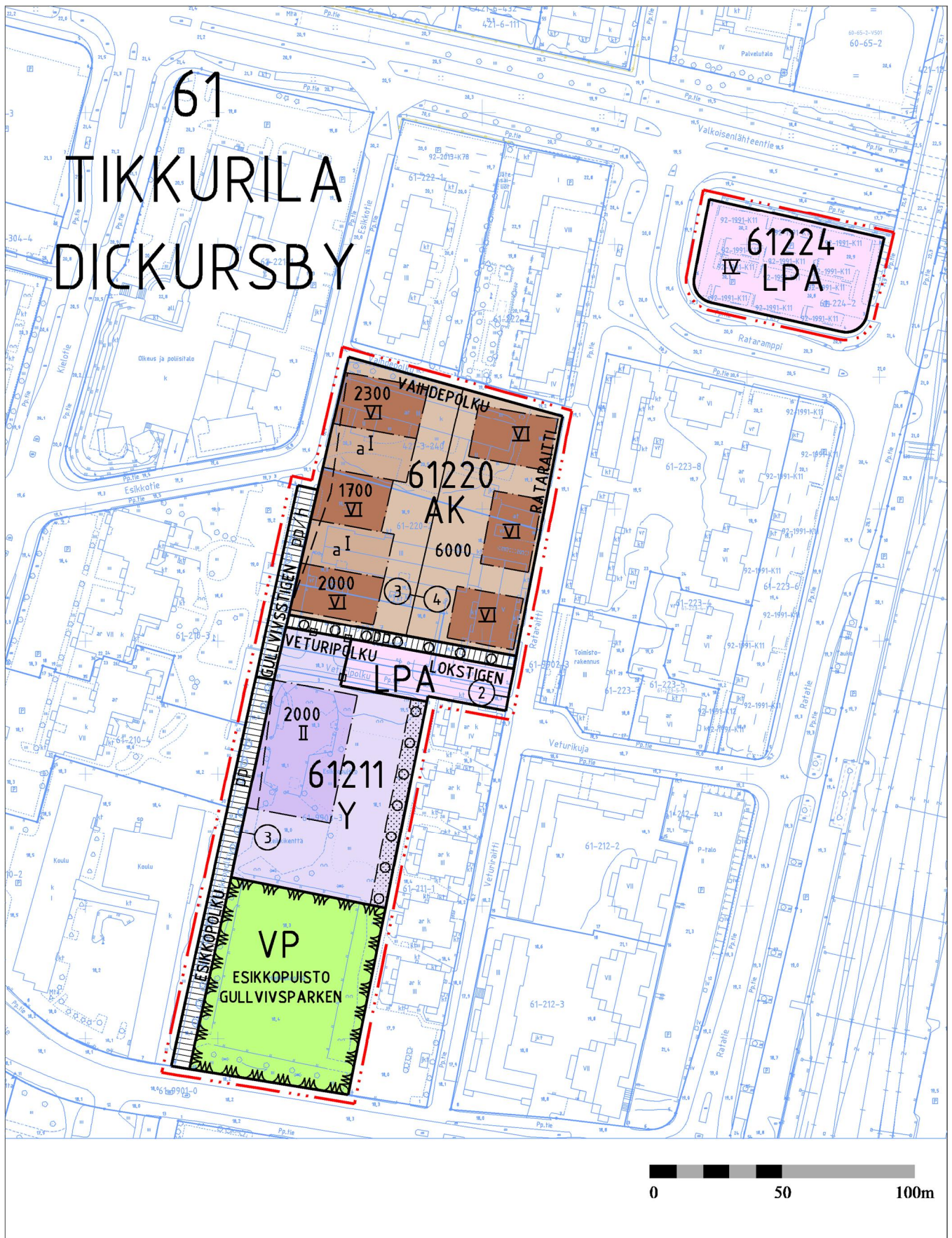
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,3353	100,0	14000	0,60	0,0000	8553
A yhteensä	0,8241	35,3	12000	1,46	0,4540	9700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5096	21,8	2000	0,39	0,0843	-1147
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4393	18,8	0		-0,6141	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5623	24,1	0		0,0758	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

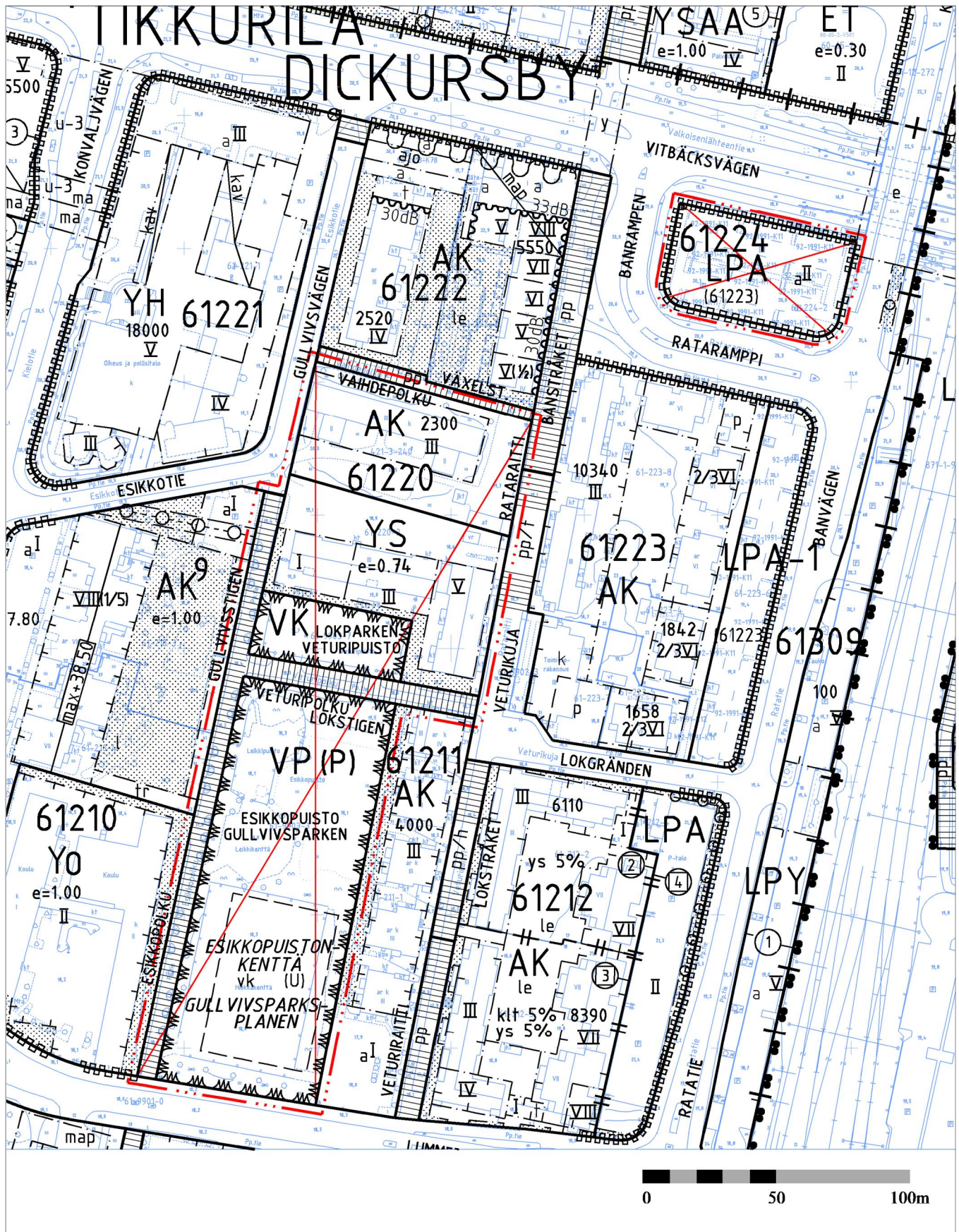
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,3353	100,0	14000	0,60	0,0000	8553
A yhteensä	0,8241	35,3	12000	1,46	0,4540	9700
AK	0,8241	100,0	12000	1,46	0,4540	9700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5096	21,8	2000	0,39	0,0843	-1147
Y	0,5096	100,0	2000	0,39	0,5096	2000
YS	0,0000		0		-0,4253	-3147
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4393	18,8	0		-0,6141	0
VP	0,4393	100,0			-0,4758	0
VK	0,0000		0		-0,1383	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5623	24,1	0		0,0758	0
Kev.liik.kadut	0,2029	36,1	0		-0,0313	0
LPA	0,3594	63,9	0		0,1071	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002263

Päiväys
Datum

1.10.2018

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

687502

Vantaan kaupunki

VETURIPOLKU

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Korttelit 61220 ja 61224 ja osa kortteliä
61211 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Osa kortteliä 61211 ja kortteli 61220.

Tonttijaon muutos

Osa kortteliä 61211 ja kortteli 61220.

1:2000



Vanda stad

LÖKSTIGEN

Stadsdel 61, Dickursby

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 61220 och 61224 och del av
kvarteret 61211 samt gatu- och
rekreationsområden.

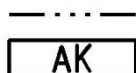
Tomtindelning

Del av kvarteret 61211 kvarteren 61220.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 61211 kvarteren 61220.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Katutasoon saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m² / asunto.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Muuntamo tulee sijoittaa Esikkotien puoleisen asuinkerrostalon maantasokerrokseen.

Esikkotien ja Esikkopolun puoleisille rakennusaloille saa sijoittaa pysäköintiä ensimmäiseen kerrokseen.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat puu, muurattu tiili tai rappaus.

Esikkopolkuun tai -tiehen rajautuvilla rakennusalueilla tulee julkisivujen olla puuverhottuja. Maantasokerroksessa saa käyttää luonnonkiveä tai muurattua tiiltä.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Maantasokerroksen asuinhuoneen liittyessä katutasoon asunnon yksityisyys tulee turvata esim. siten, että ikkunan alareuna on katutasosta vähintään 1,3 metriä.

Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Rakennusten kadulle näkyvät päädyt tulee rakentaa katujulkisivuja vastaavasti.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I gatuplanet får byggas affärsutrymmen.

Minst 1,5 m²/bostad ska reserveras för förråd för friluftsutrustning.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

En transformator ska placeras i markplansvåningen i flervåningshuset mot Gullivsvägen.

Byggnadsytorna mot Gullivsvägen och Gullivsstigen får förses med parkering i första våningen.

Byggnader

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

De huvudsakliga fasadmaterialet är trä, murat tegel eller puts.

I de byggnadsområden som gränsar till Gullivsstigen eller -vägen ska fasaderna vara klädda med brädfodring. I markplansvåningen får natursten eller murat tegel användas.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.

Fasaderna ska ha en bruten och färgrik färgskala.

Då bostadsrum i markplanet ansluter till gatunivån ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att fönsterbrädans nedre kant ligger minst 1,3 meter ovanför gatuplanet.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

De byggnadsgavlar som syns mot gatan ska konstrueras så att de motsvarar gatufasaderna.

Rakennuksissa tulee olla lapekatto ja avoräystäät.

Lähinnä Veturipolkua sijaitsevien rakennusten katolle tulee sijoittaa aurinkopaneeleja.

Räystääslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Tekniset tilat saavat sijoittua julkisivun jatkeeksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kivijalkakerros

Katualueen puolelle tulee muodostaa kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuuriin keinoin.

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Kaduntasokerroksen tilat tulee avata kadun suuntaan.

Katualueeseen rajautuvat tilat (asunnot, yhteiskäyttöiset tilat) tulee kadun puolella voida tarvittaessa muuttaa liike- ja myymälätilaksi.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuuriin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Pihat

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päälystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

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

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 130 k-m²

Korttelin 61220 tontti nro 4 toteutetaan autopaikattomana, tontin asukkaille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 kpl/ asuinhuone. Puolet paikoista tulee olla helposti käytettäviä.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin tulee olla korkeatasoista.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, paikalla muurattua poltettua tiiltä tai puuta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 100 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa viereiselle LPA-alueelle tai kortteliin 61224.

Puisto.

Autopaikkojen korttelialue.

Kortteliin 61224 saa sijoittaa pysäköintitalon katutasoon huoltoaseman rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä.



ESIKKOPOJKU

6000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnaderna skall vara försedda med pulpettak och öppen takfot.

Solpaneler ska placeras på taket till de byggnader som ligger närmast Lokstigen.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur. De tekniska utrymmena får placeras så att de utgör en förlängning av fasaden.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Stenfotsvåningen

På gatuområdets sida ska en stenfotsvåning bildas och den ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Minimivåningshöjd i gatuplanet är 4 m.

Lokalerna i gatuplanet ska öppnas mot gatan.

Utrymmen som gränsar till gatuområdet (bostäder, utrymmen i gemensamt bruk) ska på gatans sida vid behov kunna ändras till affärs- och butikslokaler.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Gårdarna

Gården ska vara högklassig och varierande. Belagda delar ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körvägar.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

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

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktor beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

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

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 130 m²-vy

Tomt nr 4 i kvarteret 61220 byggs utan bilplatser, för de boende på tomten behöver bilplatser inte anvisas.

Minimiantalet cyckelpplatser:

Bostäder 1 st./ bostadsrum. Hälften av platserna ska vara lättillgängliga.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Daghembyggnadens arkitektur ska hålla hög kvalitet.

Bostädernas fasader ska huvudsakligen bestå av rappat, bränt tegel som murats på platsen eller trä.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 100 m²-vy

Bilplatserna ska placeras i det intilliggande LPA-området eller i kvarteret 61224.

Park.

Kvartersområde för bilplatser.

I kvarteret 61224 får en servicestation placeras i parkeringshusets gatuplan utan att byggrätten och våningstalet utgör ett hinder.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

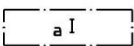
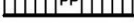
Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	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.
	Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.
	Aita tulee tehdä luonnokivestä.	Staketet ska bestå av natursten.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.
	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.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

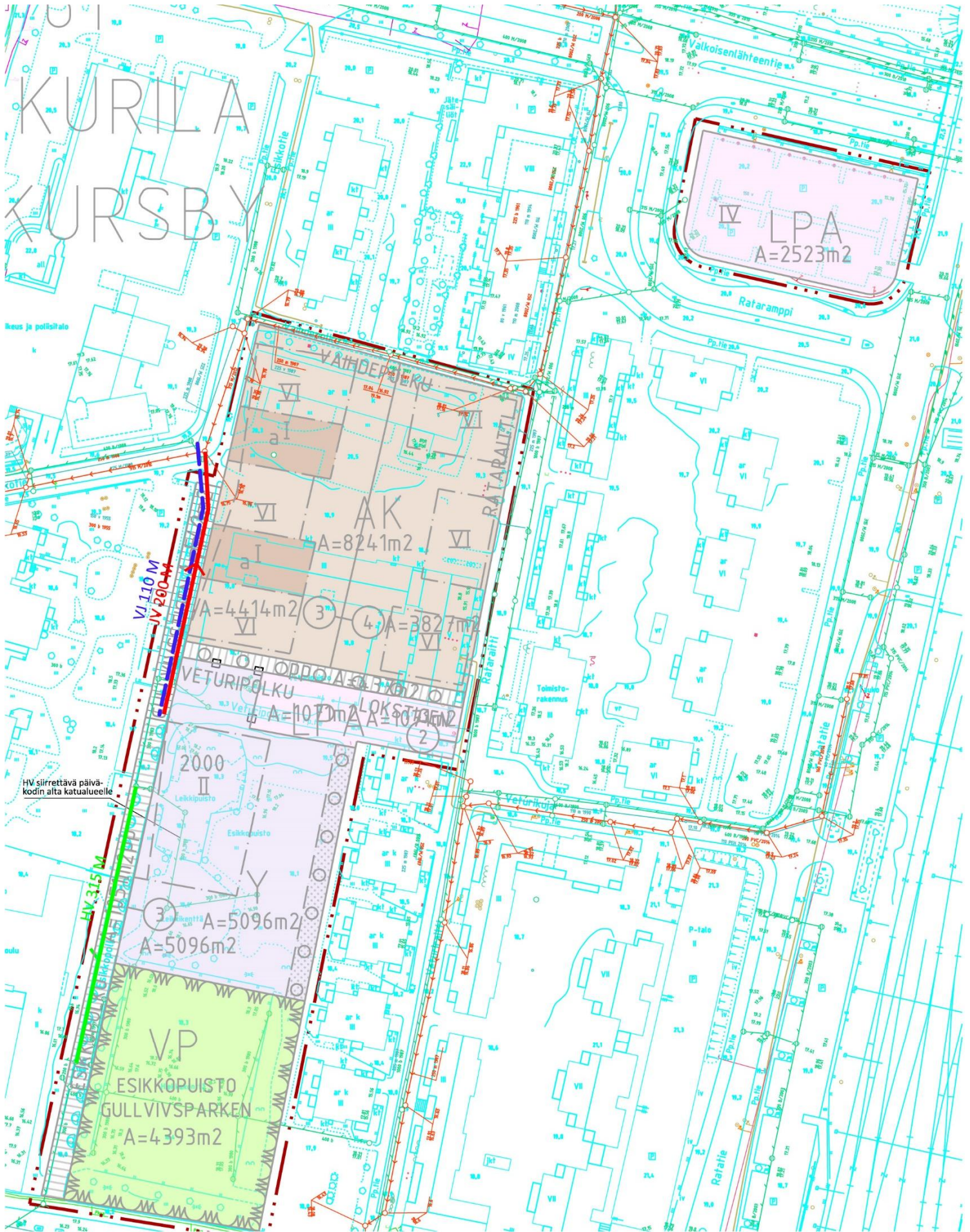
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20__



Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosteen laatija

30.8.2018
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002263 Veturipolku

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1500
mittakaava



9 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta / VAV Asunnot Oy /Asemakaavamuutos nro. 002263 / AK

VD/7708/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP/HP

Asemakaavamuutoksella nro. 002263 purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle (12 000 k-m²) ja uudelle päiväkodille (2000 k-m²) Tikkurilassa. Puolet asuinrakennuksista tulee VAV Asunnot Oy:n omistukseen, ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. MRL 91 a §:n mukainen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus riippuu siitä, toteutetaanko kaava-alueella VAV Asunnot Oy:n omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntolina vai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntolina. Kaupunki päättää asiasta ennen maankäyttösopimuksen allekirjoitusta. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

VAV Asunnot Oy (jäljempänä "Yhtiö") on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 61220 omistamaa kiinteistöä 92-61-220-2 kaupunginosassa 61, Tikkurila (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevassa asemakaavassa Sopimusalue on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Alueelle sijoittuu viisikerroksinen erityisasumisen kerrostalo sekä yksikerroksinen päiväkotikoti. Kaupunki omistaa osan kaavamuutosalueesta. Kaupungin tavoitteena on rakentaa alueelle uusi päiväkotikoti sekä asumista. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro. 002263 purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle ja uudelle päiväkodille. Kuusikerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliömetriä ja päiväkodin 2 000 kerrosneliömetriä. Osa Esikkopuistosta muuttuu päiväkodin käyttöön, Y-korttelialueeksi. Puolet asuinrakennuksista tulee Vantaan vuokra-asuntoyhtiön, VAV:n, omistukseen ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. Tämä tarkoittaa, että Yhtiön omistaman maa-alueen rakennusoikeus muuttuu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 3 147 k-m²:n rakennusoikeudesta asuinrakennusten korttelialueen 6 000 k-m²:n rakennusoikeudeksi.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002263 liittyen Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy ovat neuvotelleet ja sopineet alueen Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin mm. seuraavaa:

Tontteja palveleva kunnallistekniikka sisältäen tarvittavan vesihuollon on pääosin toteutettu. Kaupunki rakentaa Veturipolun ulkovalaistuksineen ja mahdollisen hulevesiviemärinteineen asemakaavamuutoksen mukaiselle katualueelle 10 kuukauden sisällä siitä hetkestä, kun Veturipolun katualueen luvanvarainen käyttöoikeus talonrakennushankkeiden työmaa-alueena todetaan päättyneen yhteisymmärryksessä kaupungin kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelujen kanssa päiväkodin tarvitseman vesihuoltoverkon rakentamisesta Esikkopolulle päiväkodin käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus riippuu siitä, toteutetaanko Sopimusalueella Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus (yhteensä 6 000 k-m²) valtion tukemina pitkän korkotuen



vuokra-asuntolina vai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntolina. Kaupunki päättää asiasta ennen maankäyttösopimuksen allekirjoitusta.

Mikäli Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus toteutetaan **ARA:n pitkän korkotuen vuokra-asuntolina, Yhtiö maksaa** kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **265 628 euroa**.

Mikäli Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus toteutetaan **kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntolina, Yhtiö maksaa** kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 048 628 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Yhtiö luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueella Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntolina tai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vuokra-asuntolina muulla rahoitusmallilla.

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

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan kaupungille poikkeamasta **sopimussakkoa** 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sekä Yhtiö että kaupunki saavat omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tontit, ja kaupunki saa omistukseensa koko autopaikkojen korttelialueen sekä jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy sopivat seuraavaa:

Kaupunki luovuttaa VAV Asunnot Oy:lle tilasta 92-421-3-240 noin 1 739 m²:n suuruisen määräalan ja yleisestä alueesta 92-61-9903-7 noin 136 m² suuruisen määräalan. Määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

VAV Asunnot Oy luovuttaa kaupungille tilasta 92-61-220-2 noin 2 301 m² suuruisen määräalan. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osaksi autopaikkojen korttelialuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B 1.



Vaihdossa ei makseta välirahaa.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002263, on tullut voimaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa VAV Asunnot Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002263 on tullut voimaan
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen ja lopulliseen vaihtokirjaan ja teknisluonteisia tarkennuksia.
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
- liite A1: kartta Sopimusalueesta
- liite B1: kartta määräalojen vaihdosta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Asemakaavamuutos nro. 002263, kaupunginosa 61, Tikkurila

VAV Asunnot Oy (jäljempänä "Yhtiö") on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 61220 omistamaa kiinteistöä 92-61-220-2 kaupunginosassa 61, Tikkurila (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevassa asemakaavassa Tikkurilan keskusta B nro 610900 Sopimusalue on osoitettu sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkinnot YS). Alueelle sijoittuu viisikerroksinen erityisasumisen kerrostalo sekä yksikerroksinen päiväkodin. Kaupunki omistaa osan kaavamuutosalueesta. Kaupungin tavoitteena on rakentaa alueelle uusi päiväkodin sekä asumista.

Asemakaavamuutoksella nro. 002263, [päivätty xx.xx.20xx], (jäljempänä "Asemakaavamuutos") purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle ja uudelle päiväkodille. Kuusikerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliömetriä ja päiväkodin 2 000 kerrosneliömetriä. Osa Esikkopuistosta muuttuu päiväkodin käyttöön, Y-korttelialueeksi. Puolet asuinrakennuksista tulee Vantaan vuokra-asuntoyhtiön, VAV:n, omistukseen ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. Tämä tarkoittaa, että Yhtiön omistaman maa-alueen rakennusoikeus muuttuu sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen 3 147 k-m²:n rakennusoikeudesta asuinrakennusten korttelialueen 6 000 k-m²:n rakennusoikeudeksi.

Asemakaavamuutokseen liittyen Yhtiö Sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki (jäljempänä "Kaupunki") ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sekä Yhtiö että Kaupunki saavat omistukseensa asemakaavamuutoksen mukaiset asuinrakennusten korttelialueiden tontit, ja Kaupunki saa omistukseensa koko autopaikkojen korttelialueen sekä jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

VAV Asunnot Oy (Y-tunnus: 0640915-7)
PL 39, 01310 Vantaa

(Jäljempänä yhdessä "Osapuolet")

2. TARKOITUS

Yhtiö Sopimusalueen omistajana ja Kaupunki sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä "MRL") 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen Kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että tontteja palveleva kunnallistekniikka sisältäen tarvittavan vesihuollon on pääosin toteutettu. Kaupunki rakentaa Veturipolun ulkovalaistuksineen ja mahdollisen hulevesiviemärinteineen asemakaavamuutoksen mukaiselle katualueelle 10 kuukauden sisällä siitä hetkestä, kun Veturipolun katualueen luvanvarainen käyttöoikeus talonrakennushankkeiden työmaa-alueena todetaan päättyneen yhteisymmärryksessä kaupungin kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelujen ("HSY") kanssa päiväkodin

tarvitseman vesihuoltoverkon rakentamisesta Esikkopolulle päiväkodin käyttöönoton edellyttämässä aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus riippuu siitä, toteutetaanko Sopimusalueella Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus (yhteensä 6 000 k-m²) valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntolina vai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntolina. Kaupunki päättää asiasta ennen tämän sopimuksen allekirjoitusta.

Mikäli Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus toteutetaan ARA:n pitkän korkotuen vuoka-asuntolina, Yhtiö maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **265 628 euroa**.

Mikäli Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus toteutetaan kohtuuhintaisina vapaarahoitteisina vuokra-asuntolina, Yhtiö maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 048 628 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan Asemakaavamuutoksen voimaantullessa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan kokonaisuudessaan Yhtiölle, kun koko edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 10 mukaisesti raukeaa.

5. VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

Yhtiö on velvollinen liittämään kustannuksellaan Sopimusalueen ja sille toteutettavat rakennukset HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueella Yhtiön omistukseen jäävä asumisen rakennusoikeus (yhteensä 6 000 k-m²) on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntolina tai kaupungin erillisellä hyväksynnällä kohtuuhintaisina vuokra-asuntolina muulla rahoitusmallilla.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Sopimussakot

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

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Sopimusaluetta koskeviin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole luovutushetkellä täytetty. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti kaikista luovutuksista Kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes 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 edelleen luovutetun alueen osalta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavanmuutos on tullut voimaan. Mikäli Asemakaavanmuutos ei ole tullut voimaan 31.12.2021 mennessä, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavanmuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Kun valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla Osapuolilla oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet Osapuolet tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan B.II sisältöisen vaihtokirjan ja noudattamaan kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

B.II VAIHTOKIRJA

Vaihdon osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "**Kaupunki**")

ja

VAV Asunnot Oy (Y-tunnus: 0640915-7)
PL 39, 01310 Vantaa
(jäljempänä "**Yhtiö**")

Vaihdon kohteet: **Kaupunki luovuttaa** Yhtiölle tilasta 92-421-3-240 noin 1 739 m²:n suuruisen määräalan ja yleisestä alueesta 92-61-9903-7 noin 136 m² suuruisen määräalan.

Määräalat ovat voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

VAV Asunnot Oy luovuttaa Kaupungille tilasta 92-61-220-2 noin 2 301 m² suuruisen määräalan.

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osaksi autopaikkojen korttelialuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B 1.

Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Väliroho

Vaihdossa ei makseta välirohoa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät luovutuksensaajille tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivänä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Osapuolet vastaavat saamiensa alueiden rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Osapuolet ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.

Tästä vaihdosta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

Vaihdon kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksensaaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan Vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia. Osapuolten mukaan vaihdon kohteisiin ei kohdistu kiinteistörekisteriotteesta ilmenemättömiä rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

9. Irtaimisto

Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Vaihdon kohteiden maaperä

Osapuolten tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta

menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa luovuttamansa kohteen osalta 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 vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B.I mainittu vaihtokirjan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus raukeaa, kun

- lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu,
- vaihtokirjan edellytys on täyttymättä 31.12.2021 tai

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus voimassa. Kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos on tullut voimaan, on kaikilla sopijapuolilla oikeus vaatia tämä sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Osapuolet eivät esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus raukeaa.

Tätä maankäytösopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi VAV Asunnot Oy:lle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

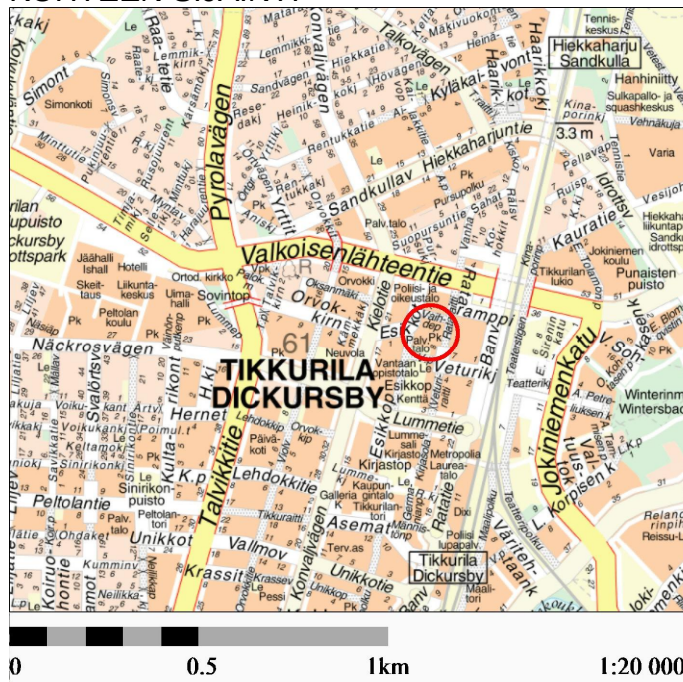
Heino Pitkänen
lakimies

VAV Asunnot Oy:n
puolesta valtakirjalla

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja x valtakirjalla VAV Asunnot Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

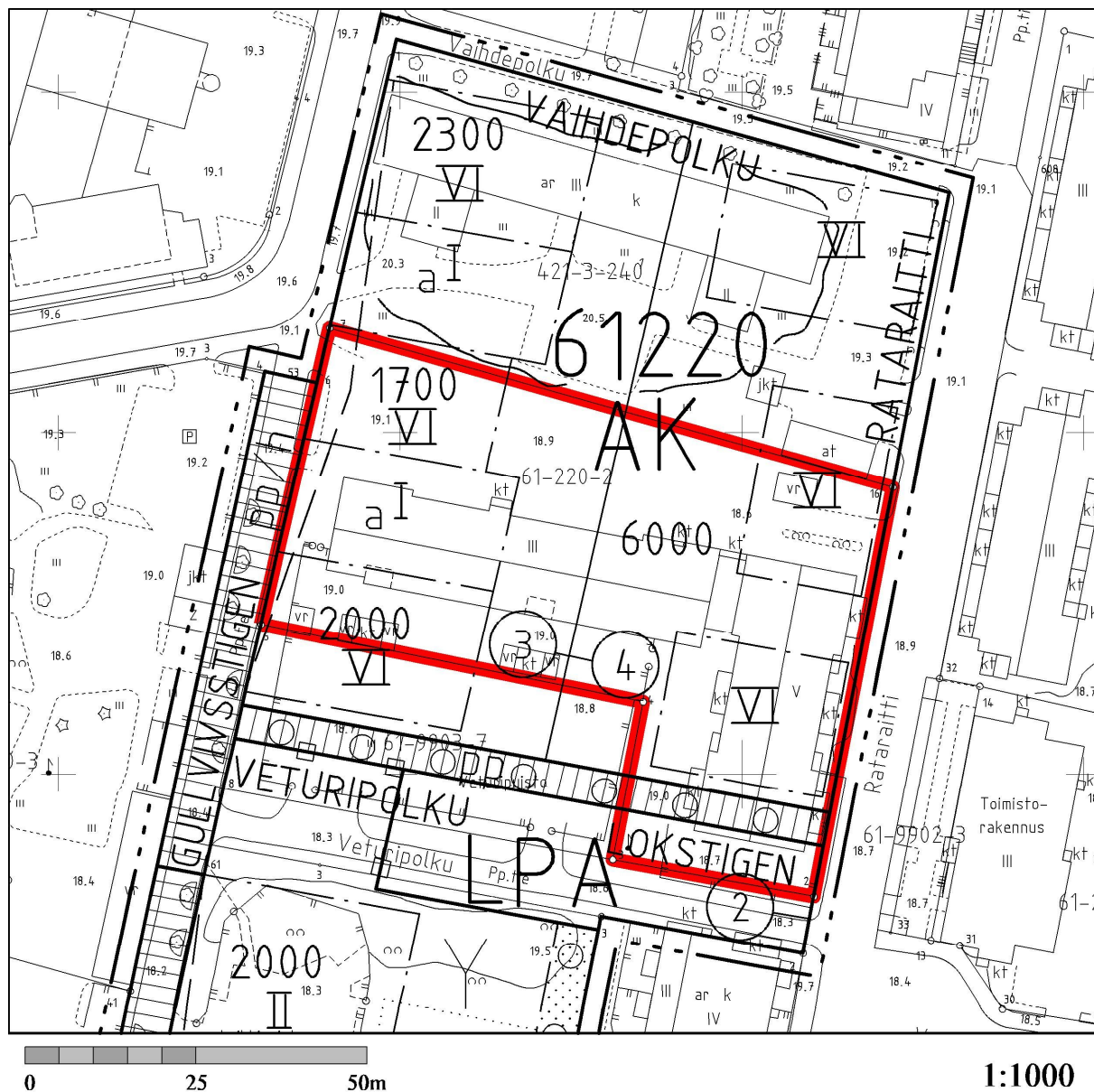
Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

KOHTEEN SIJAINTI

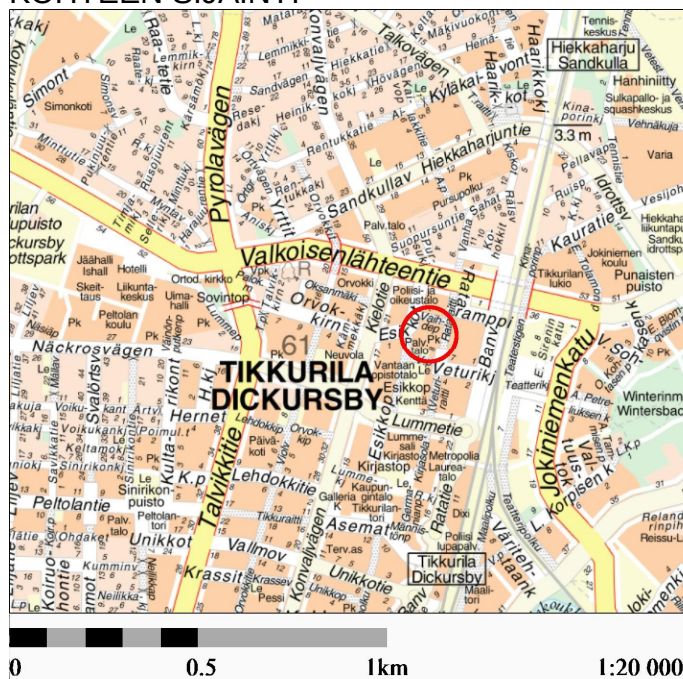


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002263



KOHTEEN SIJAINTI

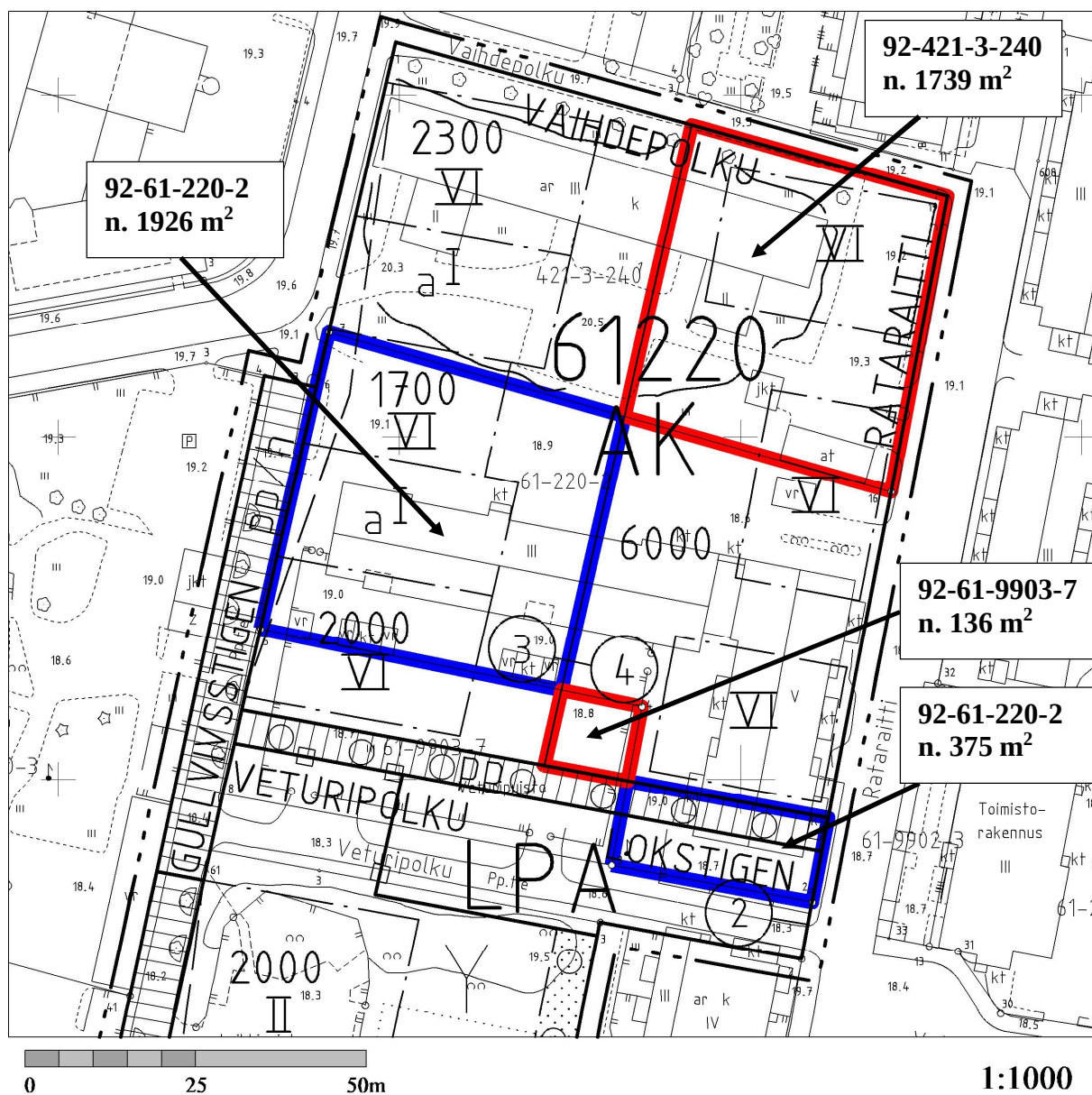
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
VAIHDOSTA

Kaupunginosa: TIKKURILA (61)

KYLÄ: TIKKURILA (421)

VAV Asunnot Oy luovuttaa
n. 2301 m²:n suuruisen määräalan
tontista: 92-61-220-2

Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 1739 m²:n suuruisen määräalan
tilasta: 92-421-3-240
n. 136 m²:n suuruisen määräalan
yleisestä alueesta: 92-61-9903-7
(yhteensä n. 1875 m²)





10 § **Asemakaavamuutos 002317 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2 / TLA**

VD/8503/10.02.04.01/2016

TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu asuntoja 33 000 k-m² sekä liike- ja palvelutiloja sekä pysäköintilaitos. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15673 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 15673, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Alue sijaitsee Myyrmäen keskustassa, Myyrmäentie 2:ssa, Vaskivuorentien pohjoispuolella, Myyrmäenraitin varrella.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Myyrinhalme.

Maanomistus

Korttelin 15673 omistaa Kiinteistö Oy Myyrinhalme, Nivamutkan katualueen Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtitoimisto Neva Oy sekä Ramboll Finland Oy konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C), jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksessa esitetään Myyrmäentie 2:ssa olevan vajaakäyttöisen Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purkamista ja korttelin rakentamista tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu 10 asuinkeuhkaloa, joiden korkeudet vaihtelevat neljästä kerroksesta 16-kerroksisiin asuintorneihin, ja joihin sijoittuu myös liiketilaa ja asumista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 33 000 k-m² sekä liiketilaa 1310 k-m². Liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m², eli 80% enimmäismäärästä. Korttelin maanvarainen sisäpiha on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) enintään kuusikerroksiseen pysäköintilaitokseen, johon varataan 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin. Kaavassa autopaikkainormi asunnoille on 1 ap/130 k-m² ja liiketiloille 1 ap/100 k-m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen monipuolisuus.



Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.11.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnitelman havainnekuvilla 1.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet on pyydetty 19.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja OAS-päivityksestä 22.2.2018 ja niitä on saatu kirjallisena yhteensä neljätoista (14) kappaletta. Hankkeesta on järjestetty asukastilaisuudet 29.11.2017 ja 12.2.2018.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (33 000 k-m², n. 550-600 asuntoa), liikehuoneistoja 1048 -1310 k-m².

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrinhalme ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 250 €), yhteensä 21 250 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002317 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinhalme maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 250 €), yhteensä 21 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002317 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinhalme maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 250 €), yhteensä 21 250 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.8.-30.8.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kolme kappaletta. Lausunnon antoivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä sekä Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys (SLLV). Lausunnot eivät muuta kaavaa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavaan on tehty teknisiä tarkistuksia ja tarkistettu muutamia kaavamääräyksiä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavaehdotus noudattaa kaupungin uusia maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002317 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäentie 2

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

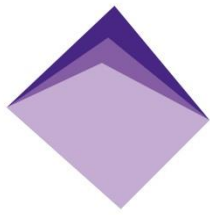
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.10.2018
- Lausunnot ja vastineet 1.10.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, p. 043 826 8456
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002317 MYYRMÄENTIE 2

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.10.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002317. Kaavoitus on tullut vireille 13.11.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 15673 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

kortteli 15673 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

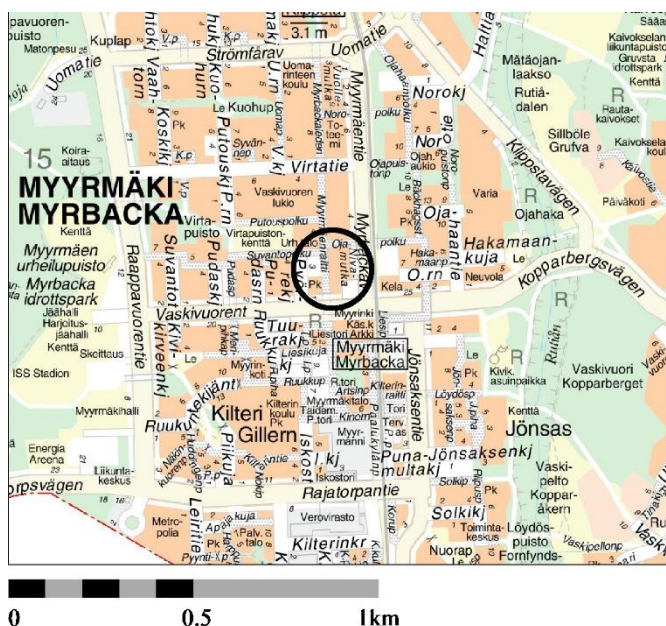
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu asuntoja 33 000 k-m² ja liiketiloja sekä pysäköintilaitos. Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, Vantaan kaupunki;

anne.olkkola@vantaa.fi, puh. 043 826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Myyrmäen keskustassa, Myyrmäentie 2:ssa oleva Myyrinhalmeen toimistotalon kortteli. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu myös Nivamutkan pysäköintialue ja Ojapolku korttelin kohdalla. Asemakaavamuutoksen suunnittelu- aluetta rajaavat Myyrmäentie, Vaskivuorentie, Myyrmäenraitti ja Ojapolku.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2016. Työohjelmassa kaavamuutoksen numeroksi tuli 002317.
- Kaavoitus tuli vireille 13.11.2017 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin suunnitelman havainnekuville 1.2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 19.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja OAS-päivityksestä 22.2.2018 ja niitä saatiin kirjallisena yhteensä neljätoista (14) kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuudet 29.11.2017 ja 12.2.2018.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 ja kaupunginhallitus 18.6.2018 hyväksyivät asemakaavamuutoksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 1.8.-30.8.2018 sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
4. Asemakaavan kuvaus	22
4.1 Kaavan rakenne	22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	23
4.3 Aluevaraukset	23
4.4 Kaavan vaikutukset	27
4.5 Ympäristön häiriötekijät	31
4.6 Nimistö.....	31
5. Asemakaavaprosessi ja kaavan toteutus	31
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	31
7. Asemakaavan seurantalomake	33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	35
9. Muu suunnitelma-aineisto	41

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemapiirros, alueleikkauksia, havainnekuvia, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018
- Pelastusreitit (ajouratarkastelu), huolto- ja pysäköintiliikenne, Ramboll, 15.5.2018
- Keski- ja pienjännitekaapeleiden ja muuntamoiden sijainnit, Vantaan Energia, 3.4.2018
- Kaukolämpöverkko, Vantaan Energia, 29.3.2018
- Tekninen tilavaraustarkastelu, poikkileikkaukset, katualueet, Vantaan kaupunki, 10.4.2018
- Korttelipihan yleissuunnitelma, hulevedet ja vihertehokkuuslaskelma, Ramboll, 15.5.2018
- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 28.5.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- Liikenteen meluselvitys, Ramboll, 20.9.2018
- Aurinkoisuusselvitys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 15.5.2018

- Myyrmäen kaavarunkoluonnos, nro 014400, Vantaan kaupunki, 16.4.2018 /II
- Myyrmäen alueen runkomelu- selvitys, arvio raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta, WSP Finland Oy, 10.8.2018
- Radanvarsi, junaliikenteen tärinät, Vantaa, Myyrmäki, WSP Finland Oy, 20.6.2018
- Kehäradan junaliikenteen tärinämittaukset Myyrmäessä, WSP Finland Oy, 30.5.2018

1. TIIVISTELMÄ



Taiteilijan näkemys. Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018

Myyrinhalmeen toimistalo on valmistunut Myyrmäentie 2:een vuonna 1976. Rakennus on ollut osa kaupunkikuvallista kokonaissuunnitelmaa, jossa polveileva, korkean rakentamisen nauha on keskittynyt Myyrmäentien ja Myyrmäenraitin rajaamiin kortteleihin Vaskivuorentien ja Uomatien välissä. Toimistorakennus on ollut pitkään vajaakäyttöinen eikä mittavaa rakennuksen peruskorjausta nähdä kannattavana. Talossa on myös liiketilaa, joissa toimii mm. legendaarinen Allun grilli. Korttelissa on maantasopysäköintiä sekä pysäköintilaitos. Myyrmäentien ja Ojapolun risteyksessä on Nivamutkan pysäköintialue, joka sijoittuu katualueelle. Kaavamuu- toksella tämä alue liitetään kortteliin.

Yleiskaavassa kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta C, jolle voi rakentaa toimisto-, liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja keskustaan soveltuvia työpaikkoja. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu liikerakennuksille. Suurimmat sallitut kerrosluvut ovat II (liikerakennussiipi), XII (toimistotalo) ja III (pysäköintilaitos). Nivamutka on katualuetta.

Asemakaavamuu- toksessa mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi (AK). Kortteliin sijoittuu 10 asuinkerrostaloa, joiden korkeudet vaihtelevat

neljästä kerroksesta 16-kerroksisiin asuintorneihin, ja joihin sijoittuu myös liiketiloja sekä asu-
mista palvelevia yhteistiloja. Liiketilat sijoittuvat rakennusten kivijalkaan Myyrmäenraitin ja
Vaskivuorentien varrelle. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 33 000 k-m² ja liiketilaa 1310
k-m². Liiketilasta tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m², eli 80%. Korttelin maanvarainen sisäpiha
on rakennettava viihtyisäksi ja vehreäksi yhtenäispihaksi. Korttelin tarvitsemat pysäköintipaikat
sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) enintään kuusikerroksiseen pysäköintilaitokseen,
johon varataan 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Nivamutkan katualue, jossa on
nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin. Kaavassa autopaikanormi asunnoille on 1 ap/130
k-m² ja liiketiloille 1 ap/100 k-m². Korttelin suunnittelussa on huomioitu asuntojen rahoitus- ja
hallintamuotojen monipuolisuus.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 16 500 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus
monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnan-
väylää. Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle
ovat erinomaiset.



*Ilmakuva 2017, Vantaan kaupunki.
Kaavamuutosalue on rajattu punai-
sella.*

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu 60-luvun lopulla vielä metsänä ja paikoin suona olleeseen alavaan alueeseen,
jonka halki virtasi Honkasuolta, Helsingin puolelta puro Mätäojaan. Mätäojan ympäristön avoi-
met alueet olivat tuolloin viljeltyjä peltoja, joilla on asuttu jo kivikaudella. Alueen luoteispuo-

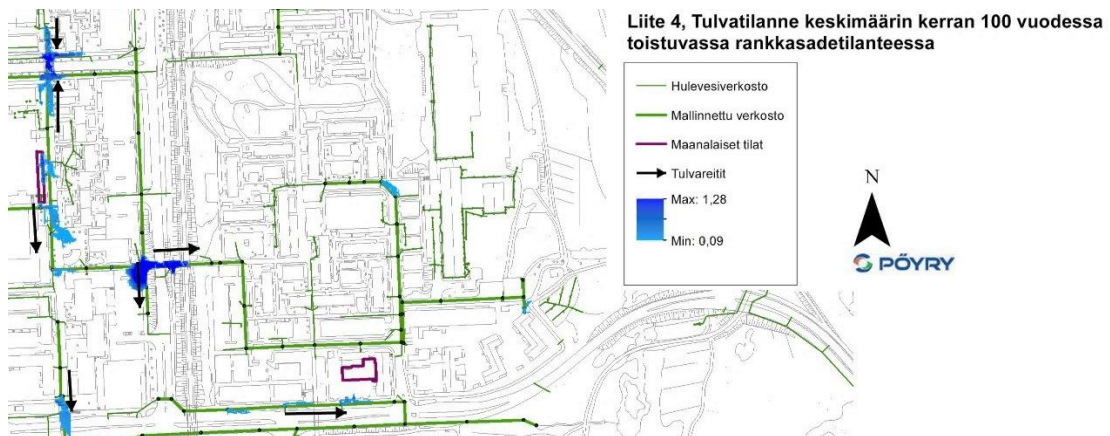
lolla kohoaa yli 40 metriin nouseva, aiemmin metsäinen, nykyisin rakennettu selänne. Myyrmäen keskustassa ei ole juurikaan enää havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa. Alue on maaperältään täytemaata. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan hulevesiviemäriin itään päätyen Vaskivuorentien pohjois- ja eteläpuolella Mätäojanlaaksoon. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue, ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halvaspikkä.

Nykytilanteessa kaava-alueella on toimistorakennus ja pysäköintialue, joten tontti on pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavoitettavan alueen koillisnurkassa Ojapolulla sijaitsee mallinnettu tulva-alue, joka mallinnuksen mukaan tulvii jo kerran kolmessa vuodessa toistuvalla sateella. Tulva leviää mallinnuksen mukaan Ojapolun kevyen liikenteen väylälle, alikulkuun ja kaupungin omistamalle pysäköintialueelle, joka sijaitsee kaavamuutosalueella.



Ote tulvatilanteesta keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvasta rankkasateesta, Myyrmäen alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Pöry, 17.9.2014.

Maaperä

Kaava-alueen maapinta vaihtelee välillä +27...+32 (N2000). Maanpinta on alimmillaan alueen koillisosassa, josta maanpinta nousee kohti länttä ja etelää. Alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin täyttö- tai toiminta-alueita. Alueen pohjoisosassa on kallio lähellä maanpintaa.

Myyrmäentie 2:n alueella ennen rakentamista tehtyjen pohjatutkimusten mukaan alueen luonnonmaana on ollut savi, jonka paksuus on ollut noin 2-5 metriä. Savi on ollut paksuimmillaan alueen eteläosassa. Saven alla on hiekkaa ja silttiä noin 0,5-2,5 metriä. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon noin 1,0-7,5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vanhojen karttojen perusteella rakentamisen myötä on alueen pohjoisosassa louhittu kalliota tai poistettu maa-aineksia noin 1-3 metrin paksuudelta ja eteläosassa tehty maatayttöjä noin 1,5-3 metrin paksuudelta. Pohjavesi on alueella arviolta noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Uusien rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Paikoin alueen pohjoisosalla voidaan rakennukset perustaa kovan pohjamaan tai louhitun kallion varaan. Junaliikenteestä aiheutuva värinä ja runkomelu tulee huomioida suunniteltaessa rakentamista lähelle junarataa.

Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä puolet asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on yksi Vantaan alhaisimmista.¹

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat menettäneet vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin keskuksiin. Juna-aseman vieressä sijaitsee kulttuuri- ja monitoimikeskus Myyrmäkitalo, jossa on kirjasto, yhteis- palvelupiste, elokuvateatteri, Vantaan taidemuseo Artsi sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen naapurissa on urheilutalo, jossa on uimahalli, palloilu- ja liikuntasaleja sekä vieressä Virtapuiston kenttä. Puolen kilometrin päässä sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia laajenee 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2015 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.² Kaava-alueella Myyrinhalmeen toimistotalossa oli noin 270 laskennallista työpaikkaa (henkilötyövuosina) vuoden 2014 lopulla. Nyt työpaikkojen määrä kiinteistössä on edelleen laskenut. Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Myyrmäen ydinkeskustaa. Se sijoittuu Myyrmäenraitin varrelle Vaskivuorentien ja Myyrmäentien risteykseen, noin 350 m päähän Kehäradan juna-asemasta.

^{1,2} http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

² http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset



Nykytilanne, kuva Google maps.

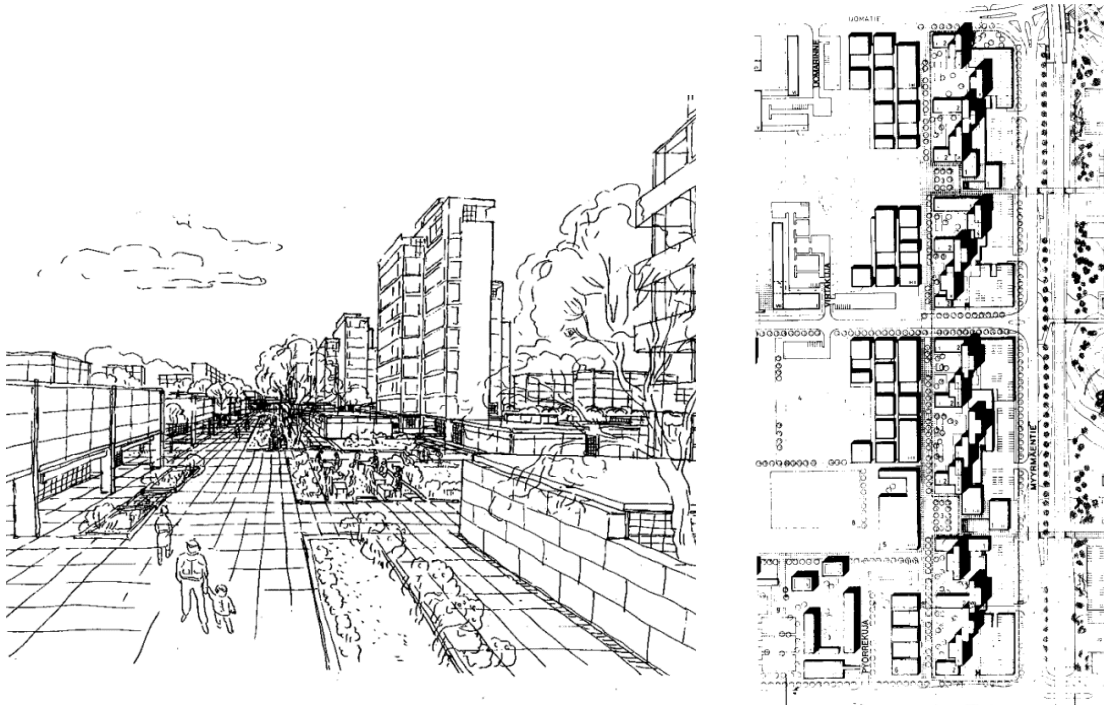
Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti. Tavoitteena on ollut tiivis rakentaminen, jossa korkean, pääosin 8-12-kerroksisten rakennusten nauha on keskittynyt Myyrmäentien ja Myyrmäenraitin rajaamiin kortteleihin Vaskivuorentien ja Uomatien väliin. Korkean rakentamisen kortteleiden tavoite on ollut muodostaa kaupunkirakenteellinen keskiaihe, jossa on vaihteleva julkisivu- ja kerroskorkeusrytmitys, ja jossa asumisen lisäksi sijaitsee maantasossa tai erillisissä rakennuksissa palvelu-, liike- ja työtiloja. Näitä kortteleita rajaa lännessä Myyrmäenraitti, joka on suunniteltu alueen keskellä pohjois-eteläsuuntaisesti kulkevaksi jalankulun pääakseliksi, eräänlaiseksi esplanadiksi, jonka äärelle on sijoitettu kaikki suuremmat yleiset palvelutilat. Myyrmäenraitin toisella puolella on matalampien julkisten rakennusten sarja.

Suunnittelualueella ei ole rakennusperintöarvoja eikä kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja.



Myyrmäentie 4 ja 2, 1.12.2018 (Anne Olkkola)



Taiteijan näkemys Myyrmäenraitista Myyrmäki II, 150300 (SM 19.6.1973) asemakaavan selostuksesta. Illustraatio Myyrmäki 2A, 150400 (SM 27.9.1974) asemakaavan selostuksesta. Kuvat havainnollistavat kaupunkirakenteellista tavoitetta, jossa Myyrmäenraittia rajaa idässä korkeiden rakennusten nauha ja lännessä matalampien julkisten rakennusten korttelit.

Muinaismuistot

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 7500 vuotta sitten. Suunnittelualueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

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

Liikenne

Myyrmäen keskustan toiminnot ovat hyvin saavutettavissa kulkumuodosta riippumatta. Myyrmäenraitti on kaupunginosan keskeinen jalankulku- ja pyöräliikenteen akseli, jonka varrelle on keskitetty kaupallisia ja kunnallisia palveluja.

Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Myyrmäessä on Kehäradan asema, jolta on raideyhteys mm. lentoasemalle ja Helsingin keskustaan, sekä bussiterminaali, jolta on yhteyksiä eri puolille Vantaata, Helsinkiin ja Espooseen. Runkolinja 560 liikennöi Myyrmäestä Malmin kautta Vuosaareen. Myyrmäen aseman junamatkustajista noin 80 % saapuu asemalle kävellen tai pyörällä.³ Kaava-alueita lähimpänä sijaitsevat bussipysäkit ovat aivan alueen vieressä Myyrmäentiellä. Lisäksi kaava-alueen kyljessä Vaskivuorentiellä on pysäkkipari, jolla pysähtyy kaksi lähibussilinjaa.

³ SOLMU-projekti, alustavia tuloksia, HSL

Myyrmäen keskustassa on reilusti sekä kaupungin että yksityisten tahojen tarjoamia asiointipysäköintipaikkoja, jotka ovat osin vajaakäytössä. Osa näistä asiointipysäköintipaikoista katoaa keskustan tiivistämiskäytön myötä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva Pyörrekujan LPA-alue palvelee Myyrmäen urheilutaltoa ja sen yhteydessä olevaa Virtapuistonkennettä. Pysäköintialueen kapasiteetti ei kuitenkaan yksinään riitä ruuhkaisimpina ajankohdina. Kaava-alueella sijaitseva Nivamutka-niminen yleinen pysäköintialue täydentää urheilutalon pysäköintipaikkatarjontaa. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee nykyistä toimistorakennusta palveleva pysäköintitalo.

Kaava-aluetta rajaavien katujen liikennemäärät ovat: Myyrmäentie 4240 ajon/vrk (v. 2017) ja Vaskivuorentie 7100 ajon/vrk (v. 2016).

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +96.00 ja alin painetaso noin +83.00. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnosta.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Ojapolun ja Vaskivuorentien viemäreissä idän suuntaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet pumpataan lännen suuntaan päätyen Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta vedet johdetaan edelleen Hämeenkylässä ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

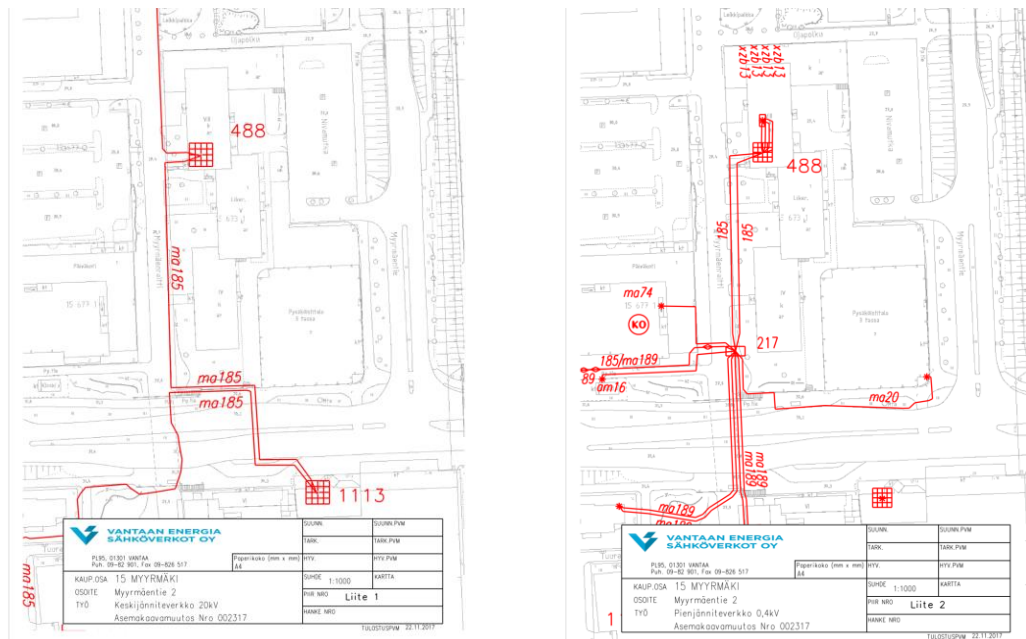
Alueella muodostuvat hulevedet johdetaan Ojapolun ja Vaskivuorentien hulevesiviemäriin. Molemmat hulevesiviemärit johtavat idän suuntaan laskien Vaskivuorentien molemmin puolin Mätäojanlaaksoon.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueelle ja sitä on tarve kasvattaa kaava-alueen vieressä Myyrmäenraitilla. Runkolinja kulkee Myyrmäentiellä ja Vaskivuorentien eteläreunassa, josta kaukolämpö on johdettu Myyrinhalmeen toimistokortteliin ja sitä kautta naapurikorttelissa olevalle päiväkodille. Myyrmäenraitilla Putouspolun risteykseen asti ulottuvaa kaukolämpölinjaa tullaan jatkamaan Vaskivuorentien linjaan, jolloin saadaan toimintavarmuutta alueelle ja kiinteistöt voidaan liittää katualueella kulkevaan kaukolämpölinjaan.

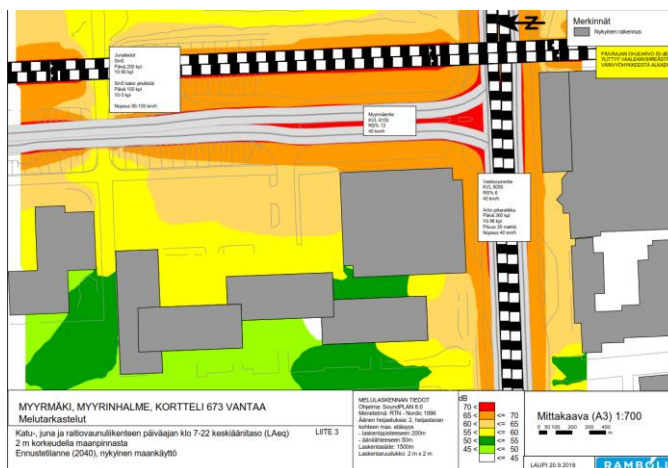
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien katualueilla. Myyrinhalmeen toimistokorttelissa on muuntamo, josta menee keskijännitekaapeleita Vaskivuorentien eteläpuolelle. Muuntamo siirretään Vaskivuorentien katualueelle Pyörrekuja 1a:ssa olevan kioskin viereen. Pienjännitemaakaapeleita on Myyrmäentie 2:n korttelissa, Vaskivuorentien ja Myyrmäenraitin katualueilla. Keski- ja pienjännitemaakaapeleita tullaan lisäämään Myyrmäenraitin, Vaskivuorentien ja Ojapolun katualueilla.



Ympäristöhäiriöt

Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä ei estä asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ja kokoontumistiloilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä. Lentomelun torjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen melualue (yli 55 LAeq dB, päiväaika klo 7-22, ennuste 2040) ulottuu suunnittelualueelle melulähteiden ollessa Myyrmäentien ja Vaskivuorentien suunnista. Ulkokuoren ääneneristävyydestä ja meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.



Katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maanpinnasta ennustetilanteessa (2040) nykyisellä maankäytöllä. Liikenteen meluselvitys, Ramboll, 20.9.2018

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen tontin nro 92-15-673-1 (Myyrinhalmeen toimistotalo ja pysäköintilaitos) omistaa Kiinteistö Oy Myyrinhalme. Nivamutkan katualueella olevan pysäköintialueen omistaa Vantaan kaupunki.

Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
Kiinteistö Oy Myyrinhalme	0,95
Vantaan kaupunki	0,22
	1,18

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

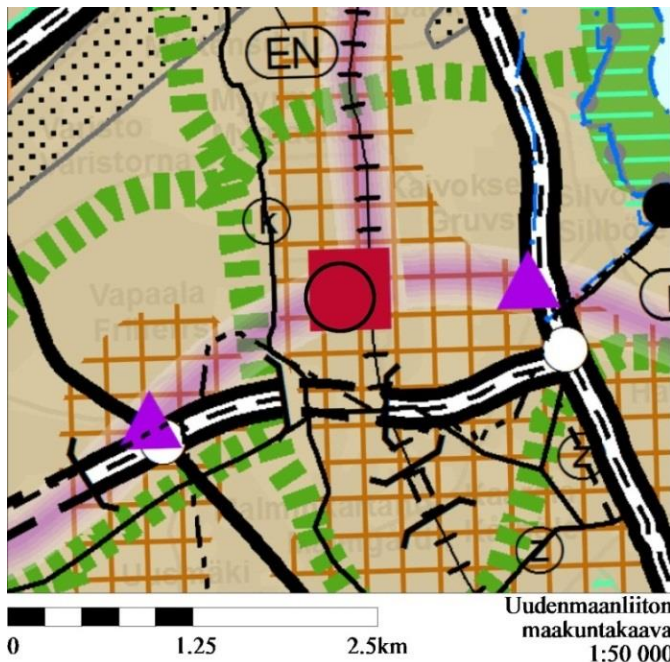
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

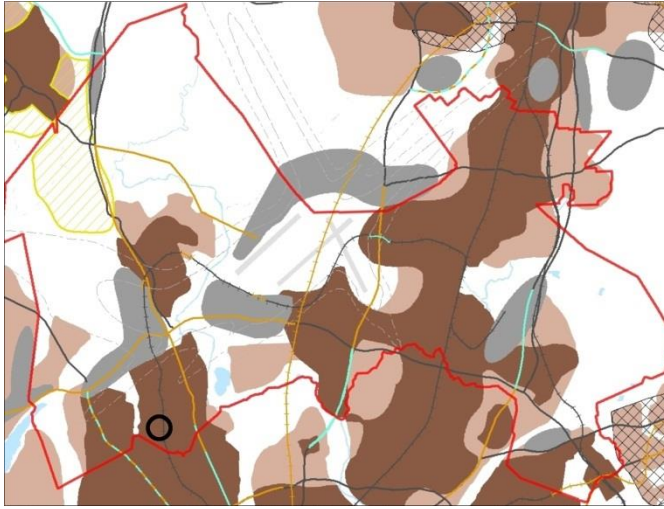
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

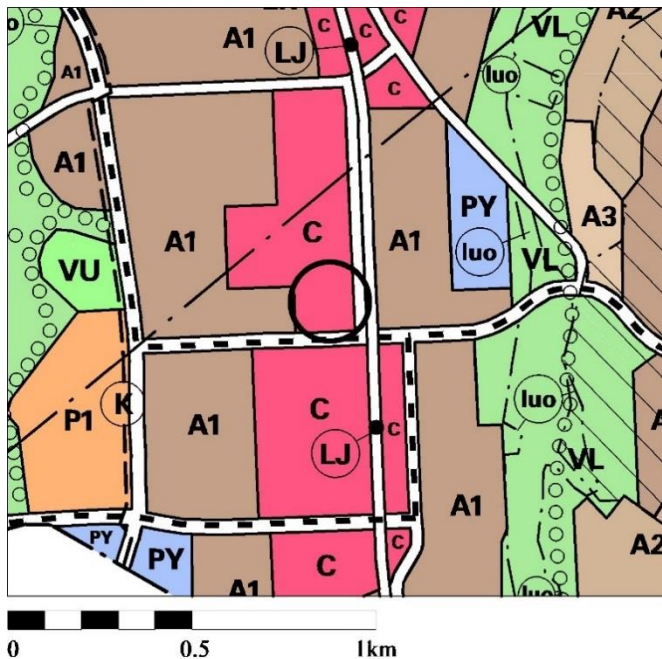
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) ja pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Myyrmäen keskusta on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

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

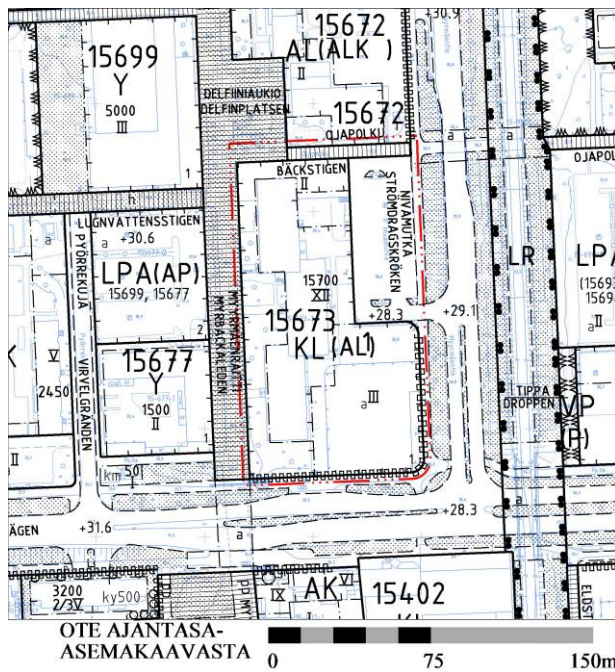
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualue sijoittuu n. 300 m päähän kehäradan Myyrmäen asemasta (LJ). Alueen eteläpuoleisella pääkadulla, Vaskivuorentiellä, kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (musta katkoviiva), joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

5.3.2018 Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Yleiskaava 2020 tavoitteet.

Asemakaava



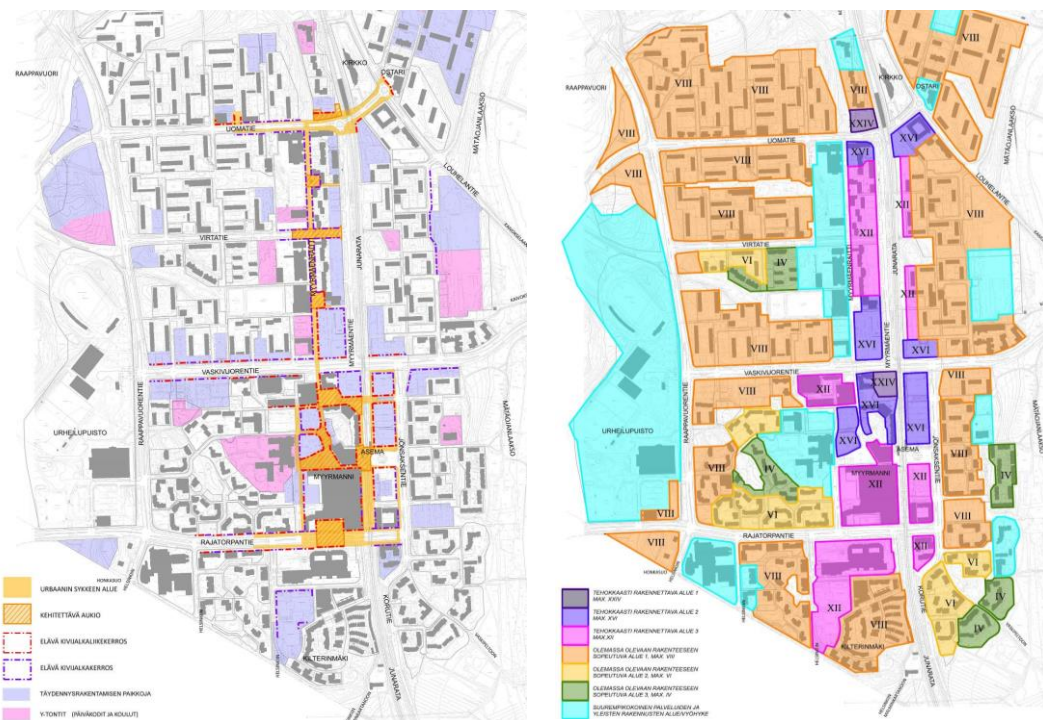
Kaavamuutosalueella voimassa olevia määräyksiä:

- Kaavamuutosalueen rajaus
- 15673** Korttelin numero
- 15700** sallittu kerrosala
- XII** suurin sallittu kerrosluku
- KL(A¹)** Liikerakennusten korttelialue
- a^{III}** autopaikkojen rakennusala
- raidoitus yleiselle jalankululle varattua katualuetta

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaavat: 150300 MYYRMÄKI 2, SM 19.6.1973 ja 150400 MYYRMÄKI 2A, SM 27.9.1974 (SM = Sisäasiainministeriö)

Muut päätökset ja suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunko



Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (KH 23.4.2018, nähtävillä 16.5.-14.6.2018) Myyrmäentie 2 rajautuu urbaanin sykkeen alueeseen Myyrmäenraitin varrella ja sen kivijalkakerros tulee käsitellä elävänä ja urbaanina ympäri korttelin. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, jossa kerrosluku voi enintään olla 16-kerrosta.

Myyrmäen kaavarunkoa (014400) on laadittu samaan aikaan Myyrmäentie 2 -kaavatyön kanssa ja se noudattaa kaavarungon luonnoksessa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita. Kaupunginhallitus on hyväksytty 23.4.2018 Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen nähtävillä 16.5.-14.6.2018.

Kaavarunkoluonnoksessa on esitetty mm. periaatteet mihin ja miten kaupunkimaista katutilaa kehitetään. Uraanin sykkeenalue painottuu keskustaan ja Myyrmäenraitille, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen ”ulko-olohuone”. Kaavarungossa on myös esitetty periaatteet kivijalkakerroksen luonteesta ja korkean rakentamisen sijainnista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.9.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002317 ja kaavoitus tuli vireille 13.11.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin suunnitelman havainnekuvilla 1.2.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, naapurit
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ELY
- Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 19.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja OAS-päivityksestä 22.2.2018. Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuudet 29.11.2017 ja 12.2.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen päivityksestä saatiin yhteensä 14 kirjallista mielipidettä 22.2.2018 mennessä. Suullisesti ja kirjallisesti annettujen mielipiteiden keskeiset teemat on kirjattu selostukseen ja kokonaisuudessaan ne ovat luettavissa erillisestä liitteestä.

Mielipiteen antoivat Vantaan kaupunginmuseo, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia Oy, Vantaan kaupungin liikuntapalvelut, As. Oy. Myyrinkuusi sekä yksityiset henkilöt.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että suunnittelualueella ei ole erityisiä rakennusperintöarvoja, kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä (HSY) tuo esille, että muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulee tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esittää kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vantaan Energia toteaa, että suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupungin liikuntapalvelut toteaa, että Myyrmäen uimahallin, urheilutalon ja tekonurmikentän läheisyydessä tulee säilyttää vähintään 2 tunnin ilmainen pysäköinti. Edellä mainittujen urheilupaikkojen käytössä oleva Pyörrekujan paikoitusalue on alimitoitettu tarpeeseen nähden, erityisesti ruuhka-aikoina ja sen käyttöä sekä saattoliikenteen toimivuutta tulisi selvittää. Urheilupaikkojen asiakkaita ja henkilökunta käyttävät myös Myyrmäentie 2:n paikoitusalueita.

Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitalannetta. Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä. Autopaikkojen maksullisuudesta päätetään erikseen.

As. Oy. Myyrinkuusi toi esiin, että nykyinen urheilutalon parkkialue on liian pieni suhteessa käyttäjämääriin. Saattoliikenteen linja-autoille ei ole pysäköintipaikkoja Pyörrekujalla ja niiden pysäköinti aiheuttaa ongelmia. Pyörrekujan kunto on heikko ja katu on ylikuormitettu. Päiväkodin saattoliikenne on ongelmallinen. Toimistotalojen purku tulee tehdä siten, ettei siitä koidu haittaa naapurikiinteistöille ja työstä tiedotetaan hyvissä ajoin. Taloyhtiöille ja Myyrmäen huollolle tulee toimittaa havainnekuva 16-kerroksisten tornitalojen vaikutuksista nykyiseen asuntokantaan. Uusien talojen kivijalkaan voidaan sijoittaa monia, katualuetta elävöittäviä palveluja. Nykyisten korttelien täydennysrakentaminen on myös ajankohtaista putkiremonttien lähestyessä.

Vastine: Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitalannetta. Mielipide on välitetty pysäköinninvalvontaan, liikennesuunnitteluun ja kunnossapitoon.

Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentieltä, eikä uuden korttelin pysäköintiä ohjata Pyörrekujalle.

Vantaan rakennusjärjestyksessä määrätään rakennuksen purkamisesta. Purkamisesta ei saa aiheutua haitallisia melu-, pöly- tai muita vastaavia vaikutuksia ympäristölle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 1.2.2018 Myyrmäentie 2:n korttelin havainnekuvilla ja niitä esiteltiin asukastilaisuudessa 12.2.2018.

*Asuinkerrostalojen asukkaiden yhteistiloja voidaan hyödyntää monipuolisesti ja tarpeen mukaan harrastetoimintaan, etätyöskentelyyn, talopesulalle tai –saunalle. Käyttötarkoituksuu-
tosten yhteydessä tulee tarkistaa luvanvaraisuus.*

*Myyrmäentie 2:n kortteliin tulee kivijalkakerrokseen liiketilaa ja asukkaiden yhteistilaa. Sisäpi-
halle tulee vihreä korttelipiha, joka huomioi erilaisten käyttäjien tarpeet.*

Yksityishenkilöiden esiin nostamissa mielipiteissä on tullut esiin seuraavia huolenaiheita kos-
kien kaavamuutosehdotusta:

- Myyrmäen keskustan työpaikat häviävät ja keskusta muuttuu nukkumalähiöksi.
- Uusi asuntokanta ei saa koostua yksinomaan pienistä asunnoista, yksiöistä.
- Korttelista (ja Myyrmäestä) tulee liian massiivinen, tiivis ja korkea.
- Myyrmäentie 2:een suunnitteilla oleva kerrostalojen ja toimistorakennuksen koko-
naisuus on liian massiivinen ja ruma. Rakennusten tulisi olla matalampia, "kevyem-
piä" ja ympäristöön sopivampia (esim. entiset valkoiset tornitalot) eikä niin tumman-
puhuvia kuin suunnitelmissa.
- Tornitalot ovat liian korkeita, eikä niiden suunnittelussa ole riittävästi huomioitu itä-
puolella olevia asuinrakennuksia. Uudet talot varjostavat asuntoja, pihoja ja leikki-
puistoa etenkin illalla. Talot tulee muuttaa 10-kerroksisiksi.
- Tuleeko kivijalkaliiketiloihin yrityksiä, onko asiakkaille parkkipaikkoja, aiheuttaako
huoltoajo häiriötä?
- Mihin sijoitetaan urheilukentän käyttäjien pysäköinti? Nyt pulaa parkkipaikoista.
- Pysäköinninvalvonta on Myyrmäessä puutteellista ja asuntokatujen pysäköintiä val-
votaan heikosti. Mitä tapahtuu, kun pienelle alueelle rakennetaan satoja asuntoja ja
toivon mukaan menestyvää liiketilaa?
- Delfiiniaukion noppatalo näyttää eriparilta suhteessa muihin taloihin.
- Noppatalo näyttää hyvälle, mutta sen vieressä oleva torni on liian lähellä aukiota ja
liian korkea.
- Suunnitelmissa pitää ottaa huomioon alueen yleisilme Vaskivuorentieltä länteen kat-
sottaessa. 16-kerroksiset tornitalot eivät sovi lähiympäristöön.
- Pyörrekujan liikennetilanne nähdään useassa mielipiteessä ongelmallisena. Koska
kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikennetilannetta, siihen liittyviä mielipiteitä ei
eritellä tässä. Mielipiteet kokonaisuudessaan on luettavissa erillisestä liitteestä.

Yksityishenkilöiden mielestä positiivisia asioita koskien kaavamuutosehdotusta:

- Hyvä, että kortteli uudistuu ja ympäristö kehittyy.
- Myyrmäentie 2:een kaavailtu hanke on lähtökohtaisesti parannus nykytilanteeseen.
- Hyvä, että pyritään luomaan elävä ja toimiva kaupunkikeskus vihdoin länteen.
- On ymmärrettävää, että radan varteen tehdään korkearakentamista.
- Hyvä, että katutasoon tulee liiketilaa. Ajatus urbaanista korttelista on hyvä.
- Noppatalon vieressä oleva torni on tosi hyvä.
- Arkadit ovat tosi hyviä!

Yksityishenkilöiden mielipiteissä esiintyneitä toiveita ja tavoitteita Myyrmäentie 2:n kortteliin:

- Asuntojen kokojakauma tulee olla monipuolinen ja sisältää myös perheasuntoja.
- Rakentaminen on laadukasta ja kaunista.
- Suunnitelmissa pitää ottaa huomioon alueen yleisilme Vaskivuorentieltä länteen kat-
sottaessa.
- Tornitalot tulee olla matalampia.
- Tiivistyvässä keskustassa ympäristö tulee suunnitella hyvin ja huomioida eri käyttäjät.

- Tarvitaan asiakasparkkipaikkoja liikkeille ja palveluille, mielellään lähellä liikettä.
- Alueelle on saatava taloudellista toimeliaisuutta, joka luo työpaikkoja ja veronmaksukykyä.
- Eikö yksi korttelin taloista voisi olla toimistotalo?
- Asuntokanta on tehtävä houkuttelevaksi myös maksukykyisille asukkaille.
- Myyrmäkeen tulisi saada asumisoikeusjärjestelmällä toteutettu senioritalo.
- Liiketilojen huoltoliikenne tulee huomioida. Pitää päästä lähelle paketti-/ kuorma-autolla.
- Myyrmäenraitti tulisi säilyä vehreänä ja valoisana. Nyt valoa lännestä.
- Tasapaino vuokra- ja omistusasuntojen suhteen eikä niitä tule laittaa samaan taloon.
- Kaikki omistusasunnot tulee olla omalla (taloyhtiön) tontilla.
- Purku tulee suunnitella hyvin ja haitat tulee minimoida.
- Myyrmäentie 2:n pysäköinti tulisi laittaa kannen alle, samalla saataisiin ajoyhteys korttelin läpi Myyrmäentieltä Pyörrekujan pysäköintialueelle. Pyörrekuja rauhoittuisi liikenteeltä.
- Pyörrekuja 3:n pysäköintialuetta tulisi pienentää ja Pyörrekujan liikennettä vähentää. Ko. alueelle ei pidä rakentaa pysäköintialoa, sillä se lisäisi liikennettä entisestään, eikä sovi päiväkodin naapuriin. Alueen profiilia tulee nostaa.
- Parkkipaikkoja tulee olla riittävästi.
- Iso pysäköintialue voisi sijaita Myyrmäentie 2:ssa ja urheilutalon tilausajobussien pysäköinti tulisi sijoittaa Vaskivuorentielle.
- Varjostusvaikutukset tulee selvittää

Vastine yksityishenkilöiden mielipiteisiin:

Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) on tutkittu korkean rakentamisen sijoittumista Myyrmäessä. Kaavarunkoluonnoksessa Myyrmäentie 2:n kortteli on esitetty alueeksi, jolle sallitaan enintään 16-kerroksiset talot. Kortteli sijoittuu korkean rakentamisen vyöhykkeelle, joka painottuu Kehäradan asemien seutuihin ja yhdistää Myyrmäen ja Louhelan asemat ympäristöstä erottuvalla korkealla korttelinauhalla junaradan varrella. Korkean rakentamisen vyöhyke on sama kuin 60-luvulla tehdyssä alkuperäisessä Myyrmäen kaavarungossa.

Työpaikkojen häviäminen Myyrmäestä ja niiden säilyminen nykyisessä Myyrinhalmeen toimistorakennuksessa nousi esiin myös asukasillassa. Myyrinhalmeen toimistotalo on tällä hetkellä vajaakäytössä ja edessä on mittava peruskorjaustarve, joka nähdään kannattamattomaksi, sillä talon sisätilat eivät sovellu hyvin nykyaikaisten toimistojen tilatarpeisiin. Myyrmäen kaavarunkotyössä ja yleiskaavan tarkistuksen yhteydessä, jotka ovat erillisiä kaavatöitä, tutkitaan mahdollisuuksia lisätä työpaikkamäärää Myyrmäessä ja uusien työpaikkojen sijoittumista.

Kaavarunkotyössä tutkitaan myös täydennysrakentamista koko Myyrmäen alueella. Vantaan maapoliittisiin linjauksiin perustuen, täydennysrakentamismahdollisuuksia tarkastellaan hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella, etenkin Kehäradan asemien ympärillä. Täydennysrakentamista toivovat myös taloyhtiöt, sillä sen avulla on mahdollista rahoittaa osa tulevista korjauksista. Kaavoituksen tavoitteena koko kaupungissa on mm. hyvä ja kestävä elin- ja työympäristö, joka huomioi myös luonnon kestävyuden ja taloudellisuuden.

Myyrmäentie 2:n kaavamuutoksessa on määrätty kivijalkakerroksen ominaisuuksista ja liiketilojen sijoittumisesta, jotta luodaan elävää ja kaupunkimaista katutilaa etenkin Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrella. Nämä tavoitteet elävästä katu- ja kaupunkitilasta on esitetty myös Myyrmäen kaavarungon luonnoksessa. Myyrmäen asukasmäärä tulee kasvamaan tulevaisuudessa ja siten palveluille ja liikkeille tulee olla myös sijoittumisedellytyksiä. Kaavassa on

myös muita määräyksiä koskien mm. julkisivuja, jolla varmistetaan kaupunkimainen, korkea-tasoinen ja omaleimainen keskustakortteli Myyrmäentie 2:en.

Kaavatyön tavoitteena on ollut suunnitella kortteli, joka soveltuisi hyvin lapsiperheille ja myös vanhemmalle väestölle, jotka haluavat muuttaa esim. omakotitalosta palvelujen äärelle. Kaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa rajoitetaan pienten asuntojen lukumäärää. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen jakaumaa säätelämällä kaupunki vastaa eri väestöryhmien asuntotarpeeseen ja alueiden tasapainoiseen ja eheään kehittymiseen.

Myyrmäentie 2, 002317 kaavamuutos ei muuta Pyörrekujan liikenne- tai pysäköintitilannetta. Nivamutkan katualue, jossa on yleinen pysäköintialue, tullaan liittämään Myyrmäentie 2:n kortteliin. Myyrmäentie 2:n korttelin pysäköinti tullaan järjestämään keskitetysti pysäköintitalossa, johon sijoittuu myös noin 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Myyrmäentie 2:n korttelin liikenne järjestetään Myyrmäentietä, eikä uuden korttelin pysäköintiä ohjata Pyörrekujalle. Autopaikkojen maksullisuudesta päätetään erikseen.

Mielipiteet, jotka käsittelevät nykyisten alueiden liikenne- ja pysäköintiongelmia, on välitetty myös pysäköinninvalvontaan ja liikennesuunnitteluun.

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.8.-30.8.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kolme kappaletta. Lausunnon antoivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy yhdessä sekä Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys (SLLV). Lausunnot olivat yhte-neväisiä kaavaratkaisun kanssa.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaava-aluetta on laajennettu pohjoiseen Ojapolun katualueelle ja Delfiiniaukiolle, mikä on kaavan toteuttamista helpottava tarkistus. Kaava ei muuta näiden alueiden nykyistä käyttöä. Lisäksi on tarkistettu muutamia kaavamääräyksiä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläolopano ei ole tarpeen.

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan- ja määräyksiin tehdyn tarkistuksen vuoksi sekä selostuksen tekstiä ja kuvia on tarkistettu.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurs-siivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätök-senteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edis-tetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset koh-tuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja tontinluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

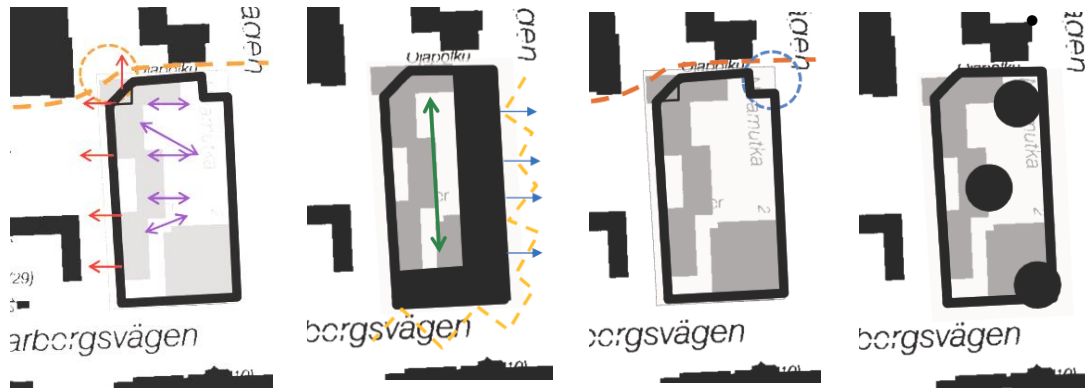
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 6.11.2017 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

- Nykyisen Myyrinhalmeen toimistotalon ja pysäköintilaitoksen purku ja uuden korttelin rakentaminen loppuvuodesta 2019 alkaen.
- Kortteli, jossa on tornitaloja (enintään 16-kerroksisia)
- Kortteli, joka houkuttelee ja soveltuu perheille
- Korkeatasoinen ja omaleimainen kaupunkikortteli, jolla on yhdistävä, korttelin kiertävä avoin ja toiminnallinen kivijalka
- Tornien muodostama, tunnistettava kaupunkikuvallinen kokonaisuus (skyline)
- Yhtenäinen kaupunkikuvallinen idea Myyrmäenraitin varrella
- Ravintoloiden ja liikkeiden ulkoaluetta Delfiiniaukion ja Myyrmäenraitin varrelle
- Yhteisöllisyyttä rakennuksissa ja korttelin sisällä (yhteistilat, pihapiiri)
- Julkista tilaa rajaavilla julkisivuilla vaaditaan kovinta laatutasoa, sillä kortteli on osa Myyrmäen keskustaa
- Torneista aukeavien näkymien hyödyntäminen ja laadukkuus (mm. viherkatot)
- Ojapolun-Suvantopolun ja Myyrmäenraitin risteyksen liikenteellinen sujuvuus
- Uusi kortteli kannustaa liikkumaan jalan ja pyörällä
- Korttelin keskitetty pysäköinti, johon sijoittuu myös nykyiset maantasopaikat korvaavaa yleistä pysäköintiä
- Määritellään korttelipihalle vihertehokkuus, joka tuottaa viihtyisän pihan ja helpottaa hulevesien hallintaa
- Piholla monipuolista kasvillisuutta ja toimintoja (yhteisöllisyys), yhteistilat,
- Ikkunoista näkyvillä katoilla viherkatot

- Asuntojen hallintamuotojen monipuolisuus
- Hulevesien viivytys Nivamutkan katualueen pohjoisosassa
- Hulevesien virtaamatilanteen parantaminen tontilla nykyiseen verrattuna



Kaaviot havainnollistavat suunnittelun tavoitteita: avautuminen katutilaan, yhteisöllinen kortteli, muurimaisempi rakenne suhteessa melulähteisiin, tulva-alueen huomioiminen ja tornien sijoittuminen (skyline).

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoshakemuksen yhteydessä oli korttelisuunnitelma, jota pidettiin liian lähiömäisenä Myyrmäen keskustaan. Esitetty korttelisuunnitelma ei rajannut katutilaa kaupunkimaisesti, eikä korttelitehokkuus ollut keskustan tavoitteiden mukainen.

Aloituskokouksessa asetettujen tavoitteiden jälkeen arkkitehtikonsultit yhdessä rakennuttajakonsultin (JM Suomen) ja kiinteistön omistajan (Sampo Oyj:n) kanssa tekivät uuden korttelisuunnitelman. Suunnitelmassa oli samoja elementtejä kuin ensimmäisessä versiossa: kolme 16-kerroksista tornitaloa, lamellitaloja sekä keskitetty pysäköinti korttelin koillisnurkassa, Nivamutkan pysäköintialueella. Suunnitelma erosi ensimmäisestä siinä, että erikokoiset ja -luonteiset talot muodostivat rajatun kaupunkikorttelin, johon muodostui suojaista sisäpiha ja avoin, koko korttelin kiertävä kivijalka liiketiloineen muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Erikorkuiset rakennukset ja julkisivujen polveilu tukivat nykyisen kaavan (150400 SM 27.9.1974) ja Myyrmäen kaavarungon 014400 (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) kaupunkikuvallisia lähtökohtia, jotka ovat nähtävillä myös nykyisessä Myyrinhalmeen toimistotalossa.



Arkkitehtitoimisto Neva Oy tekemiä luonnoksia kortteliin vuonna 9.10.2017 ja 4.12.2017, joista oikeanpuoleinen suunnitelma otettiin kaavoituksen lähtökohdaksi.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aloituskokouksen jälkeen tehty kortteliluonnos vastasi hyvin asetettuihin tavoitteisiin, joten se otettiin kaavatyön pohjaksi. Tornit tukevat Myyrmäen kaavarungon ajatusta korkean rakentamisen vyöhykkeestä radan suuntaisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien välillä, sekä rajattu, rakennuskorkeuksiltaan ja julkisivuiltaan polveileva kaupunkikortteli, jossa liike- ja palvelutilaa sijoittuvat kivijalkakerrokseen, jatkaa Myyrmäen uudistuvan keskustan kaupunkimaista luonnetta Myyrmäenraitin varrella.

Kaavatyön alkuvaiheessa Pyörrekuja 3:ssa oleva pysäköintialue kuului suunnittelualueeseen, jolle tutkittiin pysäköinnin mahdollista keskittämistä, mutta alue rajattiin pois kaavamuutosehdotuksesta, eikä sille osoiteta uutta maankäyttöä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla tehostetaan Myyrmäen keskustan maankäyttöä. Myyrmäentie 2:n korttelissa rakentamisen määrä kasvaa samoin kerroskorkeudet. Nykyinen liikerakennusten korttelialue (A_L) muuttuu **asuinkerrostalojen (AK)** ja **autopaikkojen korttelialueeksi (LPA)**. Myyrinhalmeen toimistotalo ja nykyinen pysäköintilaitos puretaan. Asuinkerrostalojen kortteli jaetaan 10 tonttiin. Asumisen osuus lisääntyy ja työpaikkojen määrä vähenee verrattuna nykyiseen asemakaavaan. Kaavassa uutta asumista esitetään 33 000 k-m². Asuinkerrostalojen katutasoon tulee liiketilaa 1310 k-m², joista tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m² (80% enimmäismäärästä), ja jotka avautuvat jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp) ja katualueille. Osa liiketiloista tulee olla ravintolakäyttöön soveltuvia.

Nivamutkan katualueella oleva yleisen pysäköinnin alue poistuu ja katualue liitetään kortteliin. Uuden korttelin koko pysäköinti keskitetään Myyrmäentien varrelle autopaidkojen korttelialueelle (LPA), johon sijoittuu 6-kerroksinen pysäköintitalo. Pysäköintitaloon tulee noin 70 autoa paikkaa yleiseen pysäköintiin. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu Myyrmäentieltä tontin 11 kautta. Tontilla 11 on ajorasite pysäköintilaitokseen. Ajo voidaan ratkaista myös tontilla 11 olevan rakennuksen alla.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK, 0,95 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 34 310 k-m², josta asuinkerrosalaa on 33 000 k-m² ja kivijalkaan sijoittuvaa liiketilaa on 1310 k-m². Liiketilasta tulee toteuttaa vähintään 1048 k-m², eli 80 % enimmäismäärästä. Tehokkuusluku asuinkerrostalojen korttelialueella on e=3,5. Korttelitehokkuus on e=2,8, kun siihen on laskettu asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) lisäksi autopaidkojen korttelialue (LPA). Autopaikkojen korttelialueelle tulee pysäköintilaitos, mutta sitä ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asuntoja AK-korttelialueelle valmistuisi noin 550-600 kpl.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen: 1 ap / 130 k-m²
- liiketilat 1 ap/ 100 k-m²

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 1pp/ asuinhuone

Autopaikkojen korttelialue, LPA, on 0,21 hehtaarin alue ja sille sijoittuu kuusikerroksinen pysäköintilaitos noin 330 autolle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi kaupunkikortteli noudattaa Myyrmäen ensimmäisen kaavarungon ja nyt nähtävillä olevan kaavaruonkoluonnoksen periaatteita korkean rakentamisen sijoittumisen ja kaupunkimaisen katutilan muodostamisen periaatteita. Mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan kortteli erottuu ympäröivästä nykyisestä kaupunkirakenteesta, mutta tulevaisuudessa, kun keskusta tiivistyy voimassa olevan keskustan asemakaavan ja uusien tulevien kaavamuu-
tosten myötä, ero tasoittuu. Rakennusten arkkitehtuurista ja julkisivuista on annettu laatua ja visuaalista ilmettä koskevia määräyksiä. Määräyksissä on korostettu myös kivijalan yhtenäisyyttä, avoimuutta ja toimintoja ja niiden aukeamista ja liittymistä katutiloihin. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset, mm. vihertehokkuuden tavoiteluku, joka tulee korttelissa saavuttaa sekä kattopinnat, joille tulee viherkatto. Korttelit ovat intensiivisiä ja näin korostavat keskustamaisuutta.



Taiteilijan näkemys etelästä, arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018 (tausta Google maps).

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialuetta, lisäksi on katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

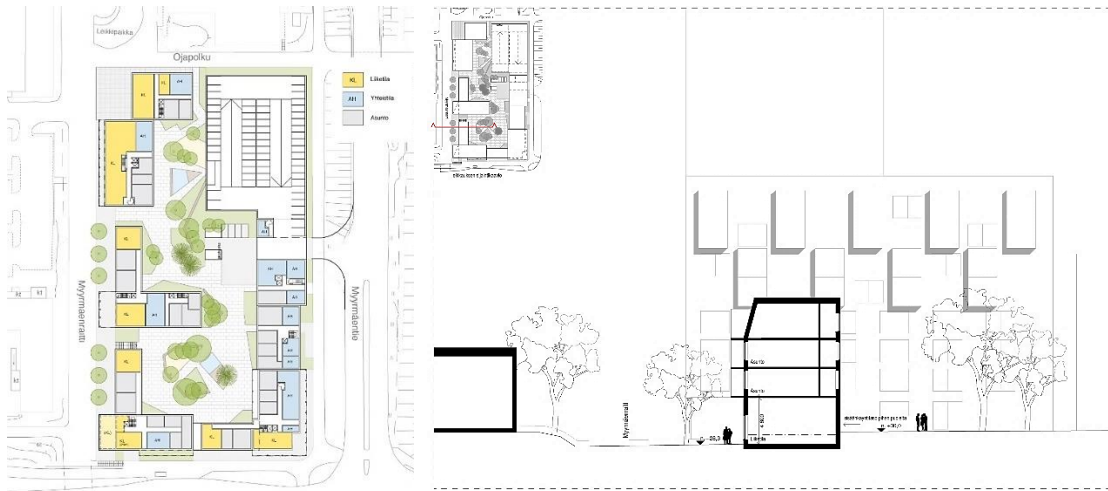
Myyrmäentie 2:n uusi kaupunkikortteli muodostuu kolmesta 16-kerroksisesta tornitalosta ja 4-9 -kerroksisista lamellitaloista, jotka yhdessä autopaikkojen korttelialueella olevan pysäköintilaitoksen kanssa muodostavat umpinaisen korttelin, jonka sisäpihalle muodostuu intiimi yhteispiha. Erikokoisten ja -luonteisten talojen räystäslinjat ja julkisivut polveilevat, mikä tekee yhdessä avoimen ja toiminnallisen kivijalkakerroksen kanssa katutilasta mielenkiintoisen. Li-

säksi Myyrmäenraitin ja Ojapolun varrella rakennukset ovat paikoin irti toisistaan, jolloin muodostuu näkö- ja kulkuyhteyksiä sisäpihalle. Katualueilta kulkuyhteydet sisäpihalle ovat rakennusten läpi.



Asemapiiirros Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018.

Katualueen puolelle muodostuu avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivi-jalkakerros, joka on vähintään 5 m korkea ja siihen voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita, kaavassa määrättyjä asukkaiden yhteistiloja kuten yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa sekä porrashuoneiden yhteyteen tila lastenvaunuille, ulkovaikineille sekä palveluteiselle. Liiketiloin rakennusoikeudesta, 1310 k-m², tulee toteuttaa vähintään 80 % (1048 k-m²). Tonteilla 2 ja 3 liiketilan tulee olla ravintolakäyttöön soveltuva. Asukkaiden käyttöön on rakennettava tonttia kohti, pois lukien tontit 4,6, ja 8, vähintään 100 m² yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteissaunan, talopesulan, työ- ja harrastetilaa. Nämä tilat täydentävät liiketiloja kivi-jalkakerroksessa ja mahdollistavat muuntojoustavuutta liike- ja työtiloin tarjontaan tulevaisuudessa. Kivi-jalkakerroksen liiketiloin ja kadun puoleisten yhteistiloin tulee liittyä saumattomasti julkisiin katualueisiin.



Havainne kuva liiketilojen (keltainen) ja yhteistilojen (vaaleansininen) sijoittumisesta kivijalkakerrokseen sekä leikkaus Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018

Kaupunkikorttelin arkkitehtoninen idea perustuu kokonaisuuteen, jossa korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkirakennetta. Rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuväriytyksen ja -materiaalin suhteen. Rakennusten ja ympäristön käsittelyn muotokieli on kulmikkaasta ja kappalemaista. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan, visuaalisesti matalampaan osaan. Rakennusten julkisivumateriaalit koostuvat erisävyyisistä tiilistä, vaaleasta rappauksesta ja vaaleista levypinnoista, puuyksityiskohdista ja lasista. Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivujen tulee olla korkeatasoisista materiaaleista tehtyjä keskustan laatuvaatimustason mukaisesti. Osa rakennuksista on sisennetty suhteessa kulkuväyliin ja osassa on arkadit, jotka molemmat mahdollistavat puolijulkiset ulkotilat, joihin kivijalkaliiketilat voivat levittäytyä.



Taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta ja korttelista, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018.

Asukkaiden oleskelupiha sijoittuu korttelin sisälle. Yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset

tulee järjestää koko korttelin yhteisinä eikä tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Korttelin sisäiset ajoyhteydet voidaan järjestää joko tontilla 11 olevan rakennuksen alta tai yhteispihan kautta. Molemmissa tapauksissa liikenteen vaikutuksia piha-alueelle voidaan vähentää aita- ja viherrakentein. Sisäpihalle varataan neljä autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Korttelin pysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueella (LPA) olevaan 6-kerroksiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen tulee myös yleistä pysäköintiä noin 70 autolle.

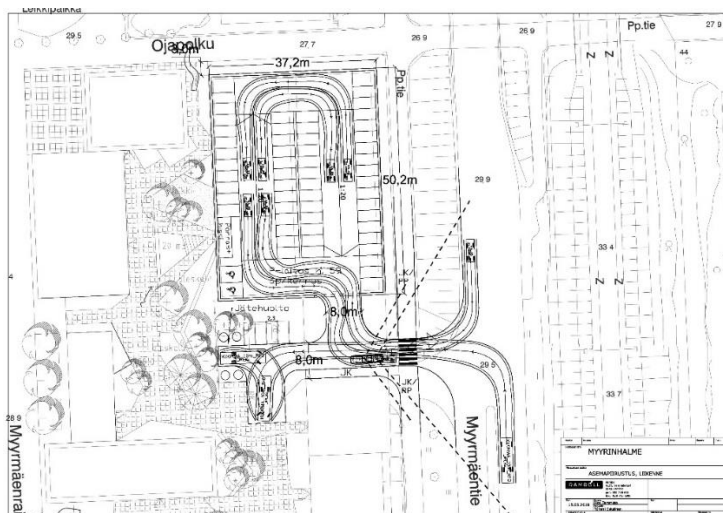


Koko korttelin yhteisellä, vehreällä sisäpihalla voi kasvaa maanvaraisesti suuriakin puita. Havainnekuva, Ramboll Finland ja taiteilijan näkemys, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018.

4.3.2 Muut alueet

LPA, Autopaikkojen korttelialueet

Korttelin 15673 tarvitsemat pysäköintipaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) enintään kuusikerroksiseen pysäköintilaitokseen, johon varataan 70 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin. Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin ja muuntamon sijoittamiseen maantasokerrokseen. Pysäköintilaitoksen viihtyvyydestä, julkisivuista ja liittymisestä ympäristöön määrätään kaavassa. Pysäköintilaitoksen rakenteissa on varauduttava hulevesitulvaan, sillä autopaikkojen korttelialueen koillisnurkka sijaitsee hulevesitulvan riskialueella. Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa tontin 11 asuinkerrostalon katolle.



Kuva korttelin ajoneuvoliikenteestä, Ramboll Oy, 15.5.2018

Katualueita on laajennettu Vaskivuorentien varressa Myyrmäenraitille vievien portaiden kohdalla sekä Ojapolun ja Delfiiniaukion eteläreunassa.

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 myös hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 550-600 kappaletta. Kortteliin ei ole osoitettu erityisryhmille erikseen tarkoitettua asumista. Kaavaratkaisulla halutaan edistää laajaa ikäkaumaa keskustan väestössä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Myyrmäen keskustaan hyvien kevyen liikenteen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kehäradan juna-asema ja linja-autoterminali sijaitsevat noin 350 m päässä. Alueella liikkuminen painottuu kevyeen liikenteeseen. Kaavaratkaisu tehostaa merkittävästi nykyistä maankäyttöä. Kaavamuutoksen rakennukset ovat punaisella ja harmaalla on esitetty tulevat keskustan korttelit, joiden rakentaminen alkaa syksyllä 2018.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen tiivistää ja monipuolistaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaavaltaan uusi rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, kuin nykyinen rakentaminen suunnittelualueella tai sen ympärillä. Tämä on perusteltua, sillä kortteli sijoittuu uudistuvan Myyrmäen keskustan viereen, hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja alue on kaavarunkoluonnoksessa esitetty korkean rakentamisen alueeksi, jolla on korttelitehokkuus noin $e=3$. Korttelin rakennukset muodostavat vaihtelevaa ja moni-ilmeistä kaupunkikuvaa, jossa rakennukset erottuvat toisistaan korkeuden, julkisivuväriytyksen ja -materiaalin suhteen. Vaihtelevat julkisivumateriaalit luovat mielenkiintoa katutilaan ja jäsentävät korkeita rakennuksia useampaan, visuaalisesti matalampaan osaan. Katujulkisivujen ja toteutuksen puolesta rakennuksilta edellytetään suomalaisen asuinrakentamisen kärkeä. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.



Uusi kortteli (punainen rajaus) nivoo Myyrmäentie varren olemassa olevan korkeiden rakennusten nauhan osaksi uutta korkeampaa Myyrmäen keskustaa. Kuva Myyrmäen kaavarunkoluonnoksesta, 16.4.2018 / II

Asuminen

Kaava-alueelle tulee kymmenen asuinkerrostaloa, yhteensä noin 550-600 asuntoa. Verrattuna nykytilanteeseen, jossa kortteli on osoitettu työpaikkarakentamiseen, asumisen osuus lisääntyy merkittävästi. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa.

Kortteliin tulee asuntoja eri rahoitus- ja hallintamuodoilla: vapaarahoitteisia omistusasuntoja, valtion tukemaa asuntotuotantona, josta osa voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Nyt korttelissa on Myyrinhalmeen toimistotalo, jonka alakerrassa on liiketilaa ravintolakäytössä. Kun korttelin maankäyttö muuttuu liikerakennusten korttelialueesta asuinrakentamisen korttelialueeksi, työpaikkarakentamisen kaavavaranto vähenee alueella. Asuinkerrostalojen kivijalkaan sijoittuu 1048- 1310 k-m² liike- ja myymälätilaa sekä sen lisäksi asukkaiden yhteistiloja, johon voi sijoittua esimerkiksi etätyötilaa. Tämä mahdollistaa uusien ja erilaisten palvelujen ja työpaikkojen sijoittumisen Myyrmäenraitin ja Vaskivuorentien varrelle. Korttelin kivijalkakerros tulee tehdä houkuttelevaksi, toiminnalliseksi ja viihtyisäksi, mikä lisää Myyrmäenraitin ja Delfiiniaukion vetovoimaa ja yhdessä asukasmäärän kasvun kanssa vaikuttaa positiivisesti koko keskustan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Myyrmäen kaavarunkotyössä tutkitaan kaupungin osan palvelujen tulevaisuuden tilatarpeita. Seudun työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat myönteiset. Koska kaavamuutos sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle, ei hankkeesta aiheudu merkittäviä kunnallistekniikan investointitarpeita. Hankkeen johdosta joudutaan täydentämään vesihuolto-, kaukolämpö- ja sähköverkostoja.

Sosiaalinen ympäristö

Voidaan ennakoida, että alueelle muuttaa asukkaita eri tuloluokista asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueen suunnittelussa on pyritty huomioimaan lapsiperheet, joita Myyrmäen keskustassa on nyt vähän, mutta kasvavassa määrin tulevaisuuden trendien valossa. Yli 65-vuotiaiden määrän odotetaan myös kasvavan alueella, kun kortteliin muuttaa pientaloalueilta ja vanhemmista kerrostaloista ikääntyviä asukkaita, joille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään

ja huolettomaan kerrostaloasumiseen sekä lyhyt kävelymatka monipuolisiin palveluihin. Hanke on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT:n) mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Mätäojarlaakson tai Myyrmäen urheilupuiston käyttöä. Rakennukset sijoittuvat keskustarakenteen sisään, joten hanke ei vaaranna valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Myyrmäen juna-asemasta ja linja-autoterminalista. Kaavan toteuttaminen lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan myös ajoneuvoliikennettä Myyrmäen pääkaduilla. Myyrmäen kaavarungon laatimisen yhteydessä on tehty liikenneselvitys, jossa on tarkasteltu lisärakentamisen liikenteellisiä vaikutuksia. Myyrmäen liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Myyrmäenraitin asema alueen keskeisimpänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä vahvistuu entisestään, kun sen varrelle tulee lisää asumista ja liiketiloja. Myyrmäenraitin Vaskivuorentien pohjoispuolinen osuus liittyy vahvemmaksi osaksi Myyrmäen kävelykeskustaa. Kaava-alueen luoteiskulmassa Delfiiniaukio jatkuu korttelin puolelle avaten näkemiä Myyrmäenraitin, Ojapolun ja Suvantopolun liittymäalueella. Samalla Ojapolun ja Suvantopolun välinen yhteys selkeytyy ja sujuvoituu.

Kortteliin rakennettava pysäköintitalo sijoittuu korttelin koilliskulmaukseen, jossa Ojapolku risteää Myyrmäentien varren yhdistetyn jalkakäytävän ja pyörätien kanssa. Pyöräliikenteen riittävät risteysnäkemät on pyritty turvaamaan pysäköintitalon maantasokerroksen suunnittelussa. Näkemien turvaamista tukevat osaltaan samaan kulmaukseen tehtävä hulevesien viivytyspainanne sekä maanalaisen infran tilantarpeen vuoksi tehtävä Ojapolun katualueen leventtäminen.

Kortteliin ja sen pysäköintilaitokseen ajetaan Myyrmäentien varteen sijoittuvasta ajoliittymästä. Myös uusien asuintalojen ja niissä sijaitsevien kivijalkaliiketilojen huoltoliikenne järjestetään tämän liittymän kautta.

Kaavan toteuttamisen myötä alueelta poistuu noin 70 autopaikan yleinen pysäköintialue. Poistuvat autopaikat korvataan kortteliin rakennettavassa pysäköintitalossa, jossa tulee olemaan noin 70 yleiseen asiointipysäköintiin tarkoitettua autopaikkaa.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tulee laajentaa Myyrmäenraitilla pohjoisen suuntaan noin 80 m. Jatkamalla vesijohtoa tästä vielä 40 m pohjoiseen saadaan vesijohto kytkettyä myös Suvantopolun vesijohtoon. Lisäksi Myyrmäentiellä ja Vaskivuorentiellä tarvitsee laajentaa jätevesiviemäriä noin 110 m, vesijohtoa noin 15 m ja hulevesiviemäriä noin 30 m. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 110 000 €.

Tornitalot tulevat vaatimaan todennäköisesti kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tämä tulee varmistaa rakennussuunnitteluvaiheessa, kun HSY antaa viralliset painetasot liitoskohtalausunnossaan.

Hulevedet

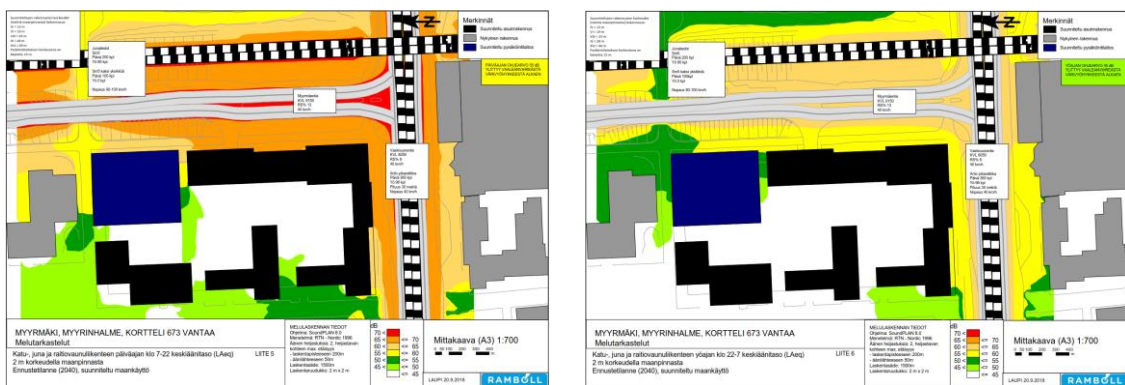
Kaavan koillisosaan on varattu tulva-alue mallinnettua hulevesitulvapaikkaa varten. Tällä alueella tulee säilyttää maanpinta avoimena rakenteista, jotta tulvavesi pääsee turvallisesti leviämään alueella. Koillisnurkalla oleva pysäköintitalo tulee suunnitella nurkasta korkeammaksi, jotta tulvatila jää pysäköintitalon alle. Pysäköintitalon alaosa tulee suunnitella siten, että se on

tarvittaessa huollettavissa. Mikäli tulvariskiä saadaan riittävästi pienennettyä kasvattamalla hulevesiviemärin putkikokoa Ojapolulla, voidaan tilannetta tarkastella uudelleen. Tällöin parkkihallin alin pysäköintitaso voi olla alikulun tasossa tai sitä alempana.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty, että hulevesien syntyä ehkäistään osalle katoista sijoitettavilla viherkatoilla. Lisäksi hulevesiä viivytetään maan päällisissä viivytyspainanteissa sekä maanalaisissa viivytysputkissa. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnitteluun. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesien hallintarakenteita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoitettavina melulähteinä Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan ovat tie- ja junaliikennemelu sekä mahdollisesta pikaraitiotiestä aiheutuva melu. Julkisivuon kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Myyrmäentien ja Vaskivuorentien puoleisilla julkisivuilla, joilla se on 62,2- 64,7 dB. Sisäpihalla saavutetaan päivällä alle 55 dB, ja yöllä alle 45 dB melutasot. Muualla korttelissa mitoitettavana melulähteenä lentoliikenteestä aiheutuva melu, jonka kasvuun varaudutaan korottamalla ääneneristävyyksivaatimus seuraavan vyöhykkeen vaatimustasolle. Edellä mainitut melulähteet otetaan huomioon asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena, joka on Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan 35 dB ja muualla 32 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena, joka on Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan 30 dB ja muualla 28 dB. Tie-, juna-, ja mahdollisesta raitiovaunuliikenteestä aiheutuva melu ei estä asuinhuoneiden sijoittamista melulähteen puolelle. Pysäköintihallin ajoyhteyttä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuin- ja piha-alueen viihtyvyyteen. Junaradan runkomelu ja -tärinä tulee ottaa huomioon rakennuksia ja perustuksia suunniteltaessa.



Meluselvitykseen (Ramboll Oy, 20.9.2018) perustuvat katu-, juna ja raitiovaunuliikenteen päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasot (LAeq) 2 m korkeudella maanpinnasta. Ennustetilanne (2040), suunnitellulla maankäytöllä, jossa uudet asuintalot ovat mustalla ja pysäköintilaitos sinisellä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä toimistotalo sekä pysäköintialue puretaan ja kortteli muuttuu kerrostalokortteliksi ja pysäköintihalliksi. Samalla tontin vettäläpäisevän pinnan määrä kasvaa, eli hulevesien hallinnan näkökulmasta tilanteen voidaan olettaa paranevan nykytilanteeseen nähden. Lisäksi korttelia koskevat nykyaikaiset hulevesien hallintamääräykset, mikä parantaa hulevesitilannetta entisestään.

Tulva-alue tontin koillisnurkalla säilyy yhä, ja tulva-alueeseen on varauduttu kaavassa tulva-merkinnällä. Kyseisen alueen huomioimisesta on kerrottu enemmän kappaleessa 5.4.1.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Lähtökohtaisesti alueen ekotehokkuus on hyvä, sillä alue eheyttää kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen sekä hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria. Ekotehokkuutta heikentää nykyisten rakennusten purkaminen. Päästöjä voidaan vähentää rakennusten hyvällä energiatehokkuudella ja uusiutuvan energian hyödyntämisellä.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä ja. 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). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on hyvin saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Kaava ei muuta alueen nimistöä.

5. ASEMAKAAVAPROSESSI JA KAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa nykyisten rakennusten purku ja uusien rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavahdotuksen ja se on saanut lainvoiman.

Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sampo Oy:

Kim Westerberg

kiinteistöjohtaja

Kati Paatela

projektipäällikkö

JM- Suomi:

Markku Kemppainen

maanhankintajohtaja

Arkkitehtitsto Neva Oy:	Petteri Neva Jurkka Pöntys Marjukka Päivärinta	toimitusjohtaja, arkkitehti arkkitehti arkkitehtiylioppilas
Ramboll Finland Oy:	Tommi Eskelinen Anna Bergman Anni Orkoneva Laura Pilvinen	asiakkuuspäällikkö, liikennesuunnittelija maisema-arkkitehti projektipäällikkö, hulevesimallinnus projektipäällikkö, meluselvitys
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Anne Olkkola Elina Ekroos Joonas Arponen Pia Tasanko Mikko Järvi Ritva-Leena Kujala	aluearkkitehti asemakaavasuunnittelija maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja vuorovaikutusasiantuntija kaavoitusinsinööri viestintäsuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Maankäytön toimiala:	Heikki Virkkunen Gilbert Koskela	projektijohtaja projektijohtaja
Kuntatekniikan keskus:	Elina Kettunen Marja Leppänen Jaana Virtanen Teemu Vihervaara Inka Lappalainen Seija Tulonen Heidi Burjam Mikko Kettunen Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto suunnitteluinsinööri, vesihuolto liikenneinsinööri liikenneinsinööri maisema-arkkitehti projektisuunnittelija puistosuunnittelupäällikkö alueinsinööri suunnitteluinsinööri, geotekniikka
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki Ilkka Rekonen	kaupunkikuva-arkkitehti lupapäällikkö
Kaupunginmuseo:	Andreas Koivisto Susanna Paavola	arkeologi rakennustutkija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä lokakuuta 2018.

Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.09.2018
Kaavan nimi	002317 Myyrmäentie 2 15 Myyrmäki		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002317		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2240	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2240

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2240	100,0	34310	2,80	0,0000	18610
A yhteensä	0,9499	77,6	34310	3,61	0,9499	34310
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9531	-15700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2741	22,4	0		0,0032	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

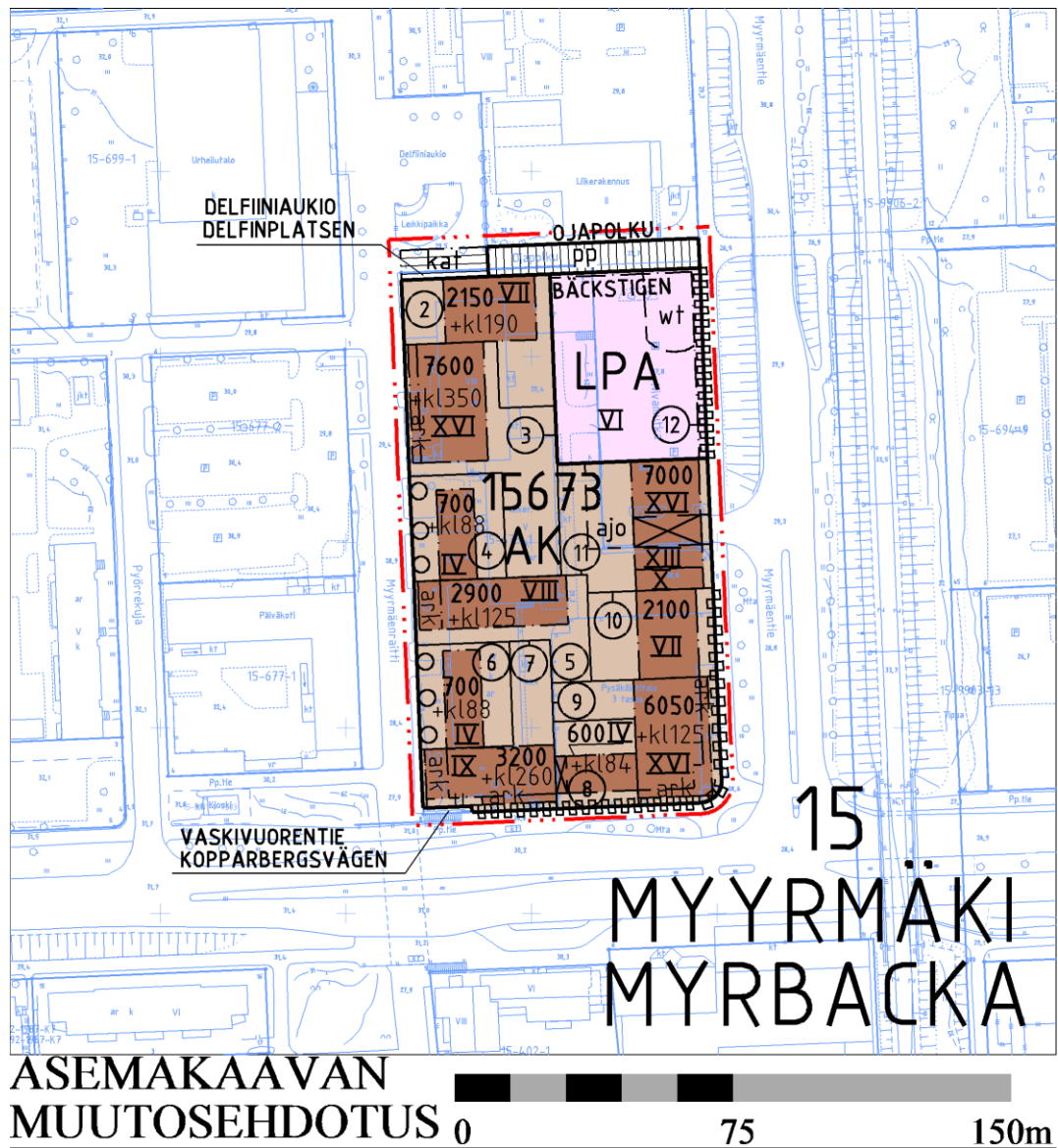
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

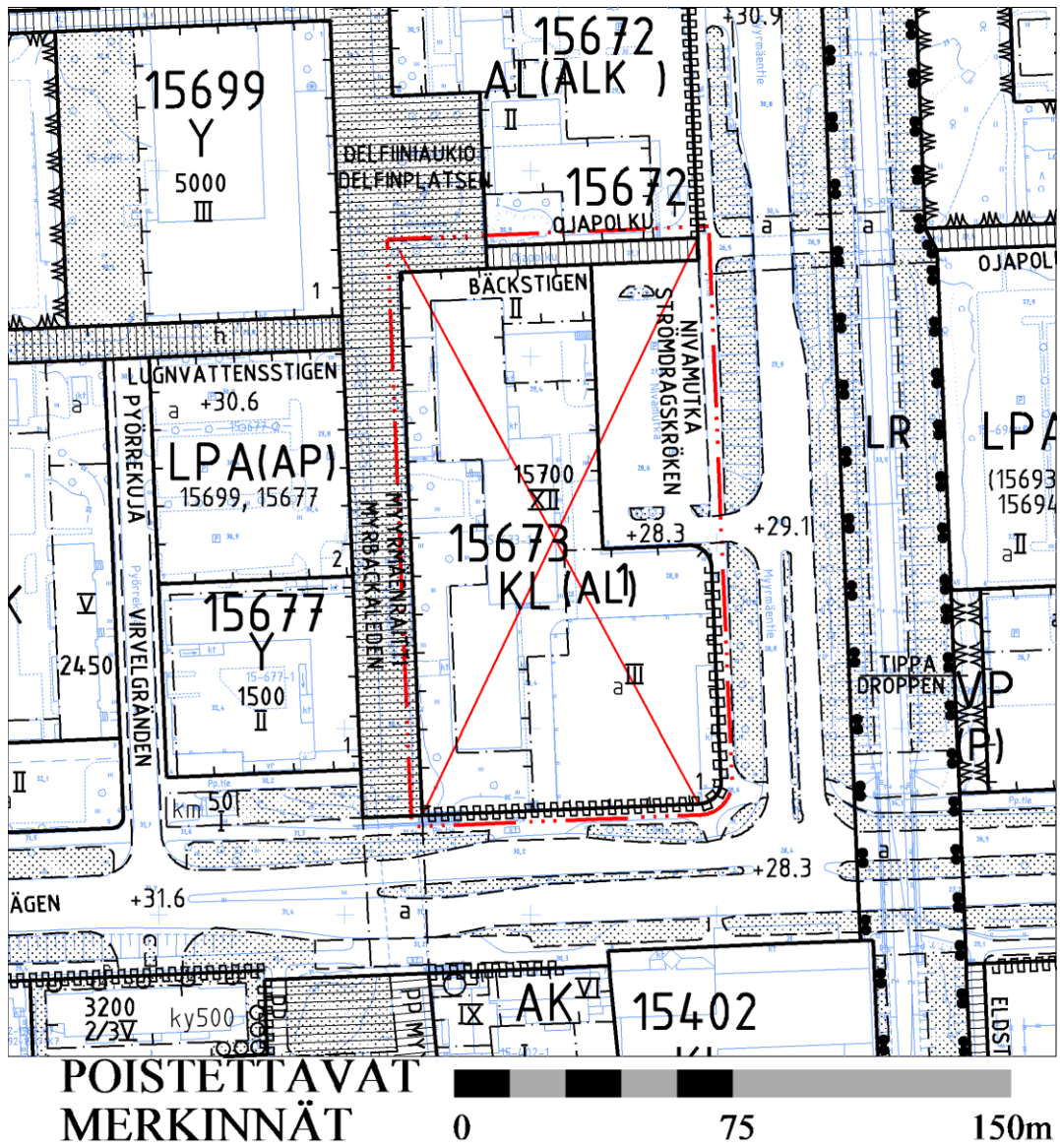
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2240	100,0	34310	2,80	0,0000	18610
A yhteensä	0,9499	77,6	34310	3,61	0,9499	34310
AK	0,9499	100,0	34310	3,61	0,9499	34310
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,9531	-15700
KL	0,0000		0		-0,9531	-15700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2741	22,4	0		0,0032	0
Kadut	0,0022	0,8	0		-0,2204	0
Pihakadut			0			0
Katuauk./torit			0			0
Kev.liik.kadut	0,0644	23,5	0		0,0161	
LPA	0,2075	75,7	0		0,2075	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002317

Päiväys
Datum

1.10.2018

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

683491

Vantaan kaupunki

MYYRMÄENTIE 2

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Kortteli 15673 sekä katualue.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 15673.

1:2000



Vanda stad

MYRBACKAVÄGEN 2

Stadsdel 15, Myrbacka

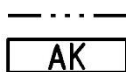
Ändring av detaljplanen

Kvarteret 15673 samt gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 15673.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Rakennuksen on rajoitettava kadun puolella koko matkalla tontin rakennusalan rajaan sekä Myyrmäentie ja Vaskivuorentien varrella kiinni naapurirakennukseen yhtenäisellä päätyseinällä.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoitukseenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Rakennusoikeus

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerrokseen sijoituksaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituksaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa katto-terassi. Kaavassa määrätty asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Tonteilla 15673/2, 3, 5, 7, 9, 10 ja 11 on asukkaiden käyttöön rakennettava tonttia kohti vähintään 100 m² yhteistilaa, johon voi sijoittaa yhteissanon, talopesulan, työ- ja harrastetilaa.

Liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80%.

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

Katualueen puolelle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen, koko korttelin kiertävä yhtenäinen kivijalkakerros, jonka tulee olla vähintään 5 m korkea ja siihen voi sijoittaa liiketiloja, asuinhuoneita, kaavassa määrättyjä asukkaiden yhteistiloja kuten yhteissanon, talopesulan, työ- ja harrastetilaa sekä porrashuoneiden yhteyteen tila lastenvaunuille, ulkovalineille sekä palveluteiselle. Tonteilla 15673/2 ja 3 liiketilan tulee olla ravintolakäyttöön soveltuva.

Kivijalkakerroksessa käytettävien julkisivumateriaalien ja rakennusosien tulee olla kestäviä ja korkealuokkaisia. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita.

Katualueen puolella liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys kadulta ja ne tulee yhdistää ulkotihoihin suurin avattavien ikkunoin tai ovin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa ja porrashuoneesta.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Byggnaden ska gränsa till tomtens byggnadsyta på hela sträckan mot gatan och längs Myrbackavägen och Kopp- arbergsvägen ska den vara fast i grannbyggnaden med en gemensam gavelvägg.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamalsenlig plats.

Byggrätt

Invånar- och gemensamma lokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen. Utrymmena ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen och förverkligas så att de ger ett öppet och funktionellt intryck. När de förläggs till stenfotsvåningen ska utrymmena till sina egenskaper vara sådana att de kan ändras till affärslokaler. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

På tomterna 15673/2, 3, 5, 7, 9, 10 och 11 ska för de boende byggas minst 100 m² gemensamt utrymme per tomt, där en gemensam bastu, tvättstuga, arbets- och hobbylokaler kan placeras.

Minst 80 % av affärslokalerna ska förverkligas.

Trapphusen, med undantag för tornhusens trapphus, ska vara försedda med dagsljusinsläpp. En del som överskrider 15 m² vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.**Fasader och stenfotsvåningen**

Mot gatuområdet ska det skapas en minst 5 meter hög öppen, funktionell och sammanhängande stenfotsvåning som går runt hela kvarteret, där det kan placeras affärslokaler, bostadsrum, sådana gemensamma utrymmen för de boende som bestäms i planen, som utrymmen för arbete, klubblokaler eller tvättstuga och ett utrymme för barnvagnar, friluftsräddskap och en serviceentré i anslutning till trapphusen. På tomterna 15673/2 och 3 ska affärslokalerna vara anpassad för restaurangbruk.

De fasadmateriell och byggnadsdelar som används i stenfotsvåningen ska vara hållbara och av hög kvalitet. Synliga betongsokklar tillåts inte.

Affärslokaler och utrymmen för gemensamt bruk på gatuområdets sida ska ha en direkt entré från gatan och de ska kunna anslutas med utrymmen med stora fönster som går att öppna eller dörrar. Utrymmen för gemensamt bruk ska ha en direkt förbindelse från utsidan och från trapphuset.

Arkadien alla oleva tila voidaan lasittaa ja siihen tulee varautua rakennusvaiheessa.

Korttelin kulkuaukkoja tulee korostaa, ja ne tulee rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, jotka liittyvät kivijalkakerroksen arkkitehtuuriin.

Tontilla 15673/11 oleva kulkuaukko LPA-tontille tulee olla vähintään 8,0 m leveä ja 4,5 m korkea ja se tulee suunnitella ja rakentaa luontevana korttelin osana käyttäen korkeatasoisia materiaaleja. Kulkuaukon päälle tulee sijoittaa asuinkekkereitä.

Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon.

Mainoslaitteet on huomioitava kivijalkakerroksen ja julkisivujen suunnittelussa.

Katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaan.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueille näkyvien julkisivujen tulee olla korkealuokkaisista ja kestävästä materiaalista paikalla rakennettuja tai antaa paikalla tehdyn julkisivun vaikutelman. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla:

Tontit 15673/2 ja 11: valkoisia, ympäristöstä erottuvia julkisivuja.

Tontti 15673/3: selkeitä ja yhtenäisiä, jossa valkoiset ja lasisen läpikuultavat julkisivut vuorottelevat tiili- tai tiilenoloisten julkisivupintojen kanssa.

Tontit 15673/4, 6, 7, 8 ja 10: yksivärisiä, tummia tai keskitemmisiä, paikallamuurattuja tiilijulkisivuja.

Tontit 15673/5 ja 9: alaosastaan tummaa tai keskitemmisiä muurattua tiiltä ja yläosastaan vaaleaa ja/tai lasisen läpikuultavaa. Julkisivumateriaalin tulee vaihtua julkisivun puolivälissä.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, kuitenkin Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan vähintään 35 dB. Liike-, toimisto- ja työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB, kuitenkin Myyrmäentietä ja Vaskivuorentietä vastaan vähintään 30 dB. Katualueen puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katualueen puoleisten parvekkeiden julkisivumateriaalin tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kaidarakenteen tulee olla pääosin peittävää pintaa.

Parvekkeet ja ulokkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten katualueen puoleisista julkisivuista ulkonevat rakenteen, erkkerit ja parvekkeet saavat ulottua enintään 2,5 m sokkelin yläpuolelta ja niiden alle jäävän vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 metriä. Parvekkeita, jotka ulottuvat rakennusalan yli, ei saa tukea maasta.

Katot

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Rakennusten kattojen tulee olla viherkattoja tai vehreitä ja viihtyisiä kattopihoja lukuunottamatta 16-kerroksisia rakennusosia. Tonteilla 15673/4, 6 ja 10 tulee olla normaali-kerroksista erottuva ylin kerros ja kattomateriaalin tulee olla konesaumattu pelti tai viherkatto.

Tontilla 15673/11 asuinkekkereiden rakennusrunko yhteyteen on varattava riittävä tila pysäköintilaitoksen poistoilmakanavien johtamiseksi katolle.

Ulkoalueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihtelyyn, on istutettava. Tonttien yhteisellä korttelipihaalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

Ultrymmet under arkaderna kan inglasas och för detta ska^{2/4} beredskap finnas i byggskedet.

Kvarterets passager ska framhåvas och de ska avgränsas med konstruktioner som håller hög kvalitet med avseende på stadsbilden och anknyter till stenfotsvåningens arkitektur.

Passagen på tomt 15673/11 till LPA-tomten ska vara minst 8 m bred och 4,5 m hög och den ska planeras och byggas som en naturlig del av kvarteret av material som håller hög kvalitet. Bostadsvåningar ska placeras ovanpå passagen.

Byggnadernas entréer ska accentueras. Från trapphusen ska det finnas en förbindelse genom huset.

Reklamanordningar ska beaktas i planeringen av stenfotsvåningen och fasaderna.

Gatufasadernas, arkadernas och stenfotsvåningens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

De fasader som är viktiga med avseende på stadsbilden och syns mot gatuområdena ska vara byggda på plats av högklassiga och hållbara material eller ge intrycket av att ha en fasad som är byggd på plats. Målet för fasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Byggnadernas fasader ska vara:

Tomterna 15673/2 och 11: vita fasader som skiljer sig från omgivningen.

Tomten 15673/3: tydliga och enhetliga, där vita och glaskiktigt transparenta fasader varvas med tegelfasadytor eller tegelliknande fasadytor.

Tomterna 15673/4,6,7,8 och 10: enfärgade, mörka eller mellanmörka tegelfasader som murats på platsen.

Tomterna 15673/5 och 9: till nedre delen mörkt eller mellanmörkt murat tegel och till övre delen ljus och/eller glaskiktigt transparent. Fasaden ska skifta fasadmateriäl på mitten.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 32 dB, dock minst 35 dB mot Myrbackavägen och Kopparbergsvägen. Ljudisoleringen ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller i affärs-, kontors- och arbetslokaler ska vara minst 28 dB, dock minst 30 dB mot Myrbackavägen och Kopparbergsvägen. Balkongerna mot gatuområdet ska vara inglasade.

Fasadmateriäl i de balkonger som är vända mot gatuområdet och som har en stadsbildsmässigt viktig roll ska vara högklassiga och hållbara samt bilda en enhetlig helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl. Räckeskonstruktionen ska huvudsakligen bestå av en täckande yta.

Balkonger och utskjutande partier får nå utanför byggnadsytan. I de av byggnadernas fasader som vetter mot gatuområdet får utskjutande konstruktioner, burspråk och balkonger sträcka sig högst 2,5 m över sockellinjen och den fria gånghöjden under dessa ska vara minst 4,2 meter. Balkonger som når utanför byggnadsytan får inte stötta upp från marken.

Tak

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och materiäl.

Byggnadernas tak ska bestå av gröntak eller grönskande och trivsamma takgårdar med undantag av byggnadsdelar med 16 våningar. Tomterna 15673/4, 6 och 10 ska den översta våningen skilja sig från de ordinära våningarna och takmaterialet ska bestå av maskinfälsad plåt eller gröntak.

På tomt 15673/11 ska tillräckligt med ultrymme reserveras i anslutning till byggnadsstommen för avledning av parkerinsgsaanläggningens frånluftskanaler till taket.

Utomhusområden

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan Tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygglövshandlingarna.

Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gemensamma kvartersgård ska uppnå minst 0,8 i effektivitet för grönytgödsel.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita ja ne tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoite-materiaalit tulee yhteensovittaa katu- ja torialueiden pinta-materiaalien kanssa. Liiketoiminta tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan.

Myyrmeenraitin varrella tontilla oleva puurivi tulee sijaita 1 m tontin rajasta ja olla linjassa arkadien pilareiden kanssa.

Hulevedet tulee viivyttaa yhteinäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hule- vesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Kortteliin on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuolto tulee toteuttaa korttelikohtaisesti.

Johtoja ja kaapeleita saa sijoittaa tonttijaoista huolimatta.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/130 k-m²

Liiketilat 1 ap/100 k-m²

Korttelin asuin- ja liiketoimintojen autopaikat tulee sijoittaa saman korttelin LPA-alueelle. Ajoilittymä pysäköintilaitokseen tulee järjestää Myyrmäentietä tontin 15673/11 kautta.

Autopaikkojen vähimmäismäärän lisäksi pihalle tulee järjestää 4 autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Rakennettavat pyöräpaikat

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / asuinhuone.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Alue varataan korttelin asuin- ja liiketoimintojen autopaikoille sekä yleiseen pysäköintiin 70 autopaikkaa.

Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän ja laitoksen laajuus on ilmaistu rakennus- alana.

Tontilla 15673/11 asuin- ja liiketoimintojen rakennusrungon yhtey- teen on varattava riittävä tila pysäköintilaitoksen poistoi- ma- kanavien johtamiseksi katolle.

Pysäköintilaitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkiteh- tuuria ja asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa vastaa- viksi. Pihan puolella pysäköintilaitoksen seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Pysäköintilaitoksen viihtyisyyttä, turvallisuutta ja käytettä- vyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Kattopinta- alasta vähintään 1/3 tulee olla viherkattoa. Aurinkokeräi- met ja -panelit sallitaan.

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuun- nitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hule- vesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuun- nitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Pysäköintilaitos tulee sijoittaa ympäristöönsä viheralueiden, istutusten ja luiskien.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen lataus- pisteisiin.

Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

Korttelin koillisnurkka sijaitsee hulevesitulvariskialueella. Rakenteissa on varauduttava hulevesitulvaan asianmukai- sin toimenpitein.

Hulevedet tulee viivyttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan koko korttelialueella.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hule- vesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena är reserverade för allmän gångtrafik och de ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Yrmaterialen ska samordnas med ytmaterialet i gatu- och torgområdena. Affärslokaler ska framdel ska planeras och byggas så att det går att utöka affärsverksamheten till uterummet.

Trädraden på tomten utmed Myrbackaleden ska ligga 1 m från tomtgränsen och vara i linje med arkadernas pelare.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Tillräckliga utrymmen för avfallssortering ska reserveras i kvarteret. Avfallshanteringens ska förverkligas kvartersvis.

Ledningar och kablar får placeras oberoende av tomtindelningen.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/130 m²-vy

Affärslokaler 1 bp/100 m²-vy

Bilplatserna för kvarterets bostads- och affärslokaler ska placeras i LPA-området i samma kvarter. En körförbindelse till parkeringsanläggningen ska ordnas från Myrbackavägen via tomt 15673/11.

Utöver minimiantalet bilplatser ska 4 bilplatser för korttids- parkering ordnas på gårdsplanen.

Cykelpatser som ska byggas:

Cykelpatser ska reserveras 1 cp / bostadsrum.

Kvartersområde för bilplatser.

Området reserveras för bilplatser för kvarterets bostads- och affärslokaler samt 70 bilplatser för allmän parkering.

Romersk siffra anger det högsta tillåtna antalet parkerings- plan och anläggningens omfattning har angetts som bygg- nadsyta.

På tomt 15673/11 ska tillräckligt med utrymme reserveras i anslutning till byggnadsstommen för avledning av parkeringsanläggningens frånluftskanaler till taket.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de motsvarar kvarterets arkitektur och kvalitetsnivån hos bostads- husens fasader. På gårdssidan ska parkeringsanlägg- ningens vägg förhindra störningar från parkeringen för bostadshusen och kvartersgården.

Parkeringsanläggningens trivsel, säkerhet och användbar- het ska främjas med hjälp av belysningen och använd- ningen av färger.

Parkeringsanläggningens högsta våning ska övertäckas. Minst 1/3 av takytan ska vara gröntak. Solfångare och solpaneler tillåts.

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Planen för gården ska bifogas till bygg- lovshandlingarna.

Parkeringsanläggningen ska anpassas till sin omgivning med grönskastrukturer, planteringar och slänter.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för ladd- ningsställen för elbilar.

Vid behov ska en transformator placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.

Kvarterets nordöstra hörn ligger i ett område med risk för dagvattenöversvämning. Konstruktionerna ska genom lämpliga åtgärder ha beredskap för dagvattenöversvämning.

Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet enligt en enhetlig plan.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

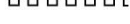
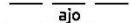
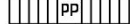
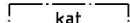
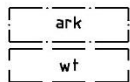
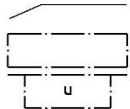


OJAPOLKU

7000

3320+kl225

IV



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

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

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Rakennusala.

Uloke.

Vapaa kulkukorkeus oltava vähintään 4,2 metriä.

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Merkintä sitova paikka ohjeellinen.

Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.

Ohjeellinen ajoittain tulviva alue.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Katu.

Jalankululle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

MUUTA

Asemakaavan alueella voidaan lainsäädännön salliessa muodostaa 3D-kiinteistöjä.

TONTTIJAKO

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

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.^{4 / 4}

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

Utsprång.

Den fria höjden vara minst 4,2 meter.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. Markeringen är bindande, platsen riktgivande.

Fasad som skall förses med en arkad.

Riktgivande område som tidvis blir översvämmat.

Träddrad som skall bevaras / planteras.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.

Gata.

För gångtrafik reserverad gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

ANNAT

I detaljplaneområdet kan 3D-fastigheter bildas när lagstiftningen tillåter det.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö

Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

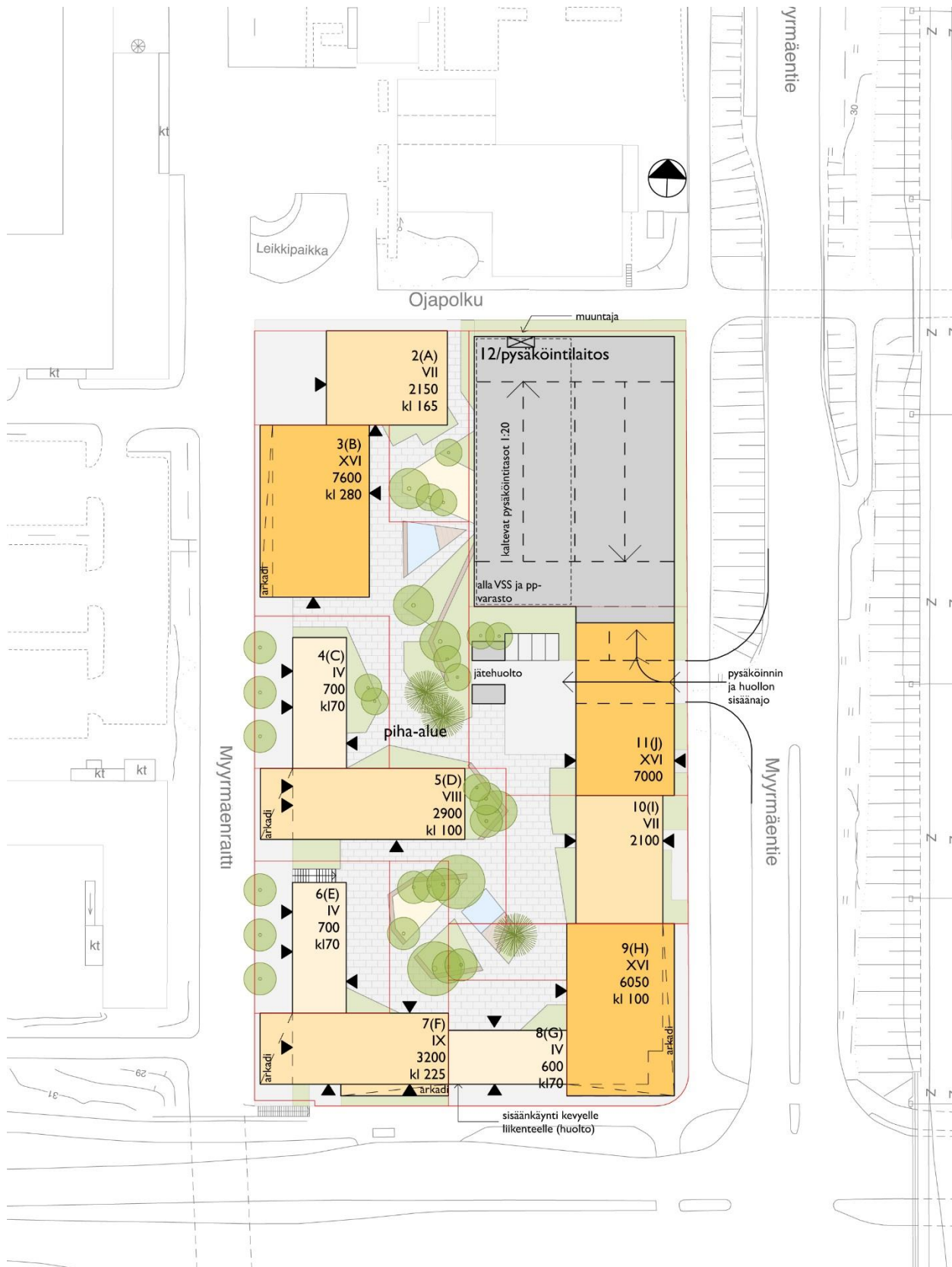
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__



*Kuvapari Myyrmäentie 2: nykytila ja kaavamuutoksen mahdollistama suunnitelma (taiteilijan näkemys),
Arkkittehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018 (taustakuva google maps)*



Asemapiirros ja tonttijako, ei mittakaavassa, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Liike- ja yhteistilojen mahdollinen sijoittuminen kivijalkakerroksessa, ei mittakaavassa, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys korttelista etelästä Vaskivuorentieltä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys korttelista pohjoisesta, Delfiinaukiolta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys korttelista pohjoisesta Myyrmäentieltä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys korttelista etelästä Vaskivuorentieltä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018

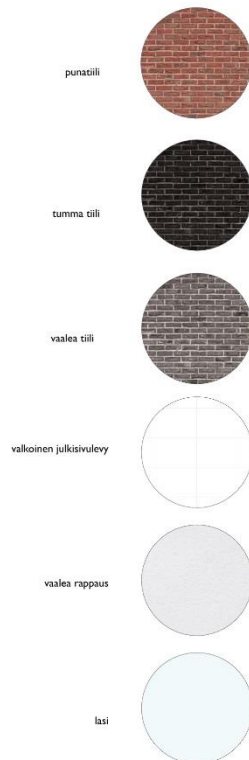


Taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018

Julkisivumateriaalit

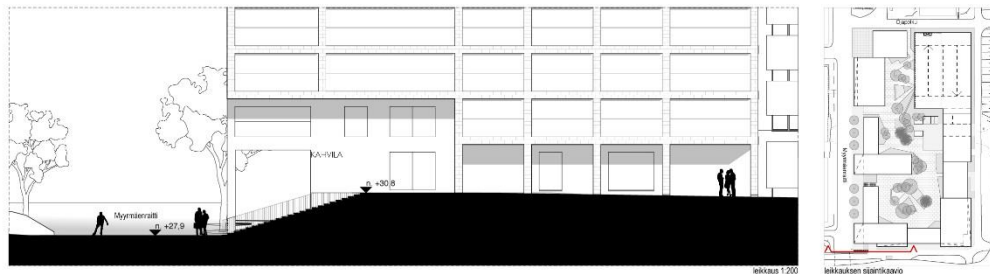


Varit ja materiaalit
0227 Vantaan Myyrmäki 15-673, kaavanno. 002317
16.5.2018



NEVA
ARKITEHDIT

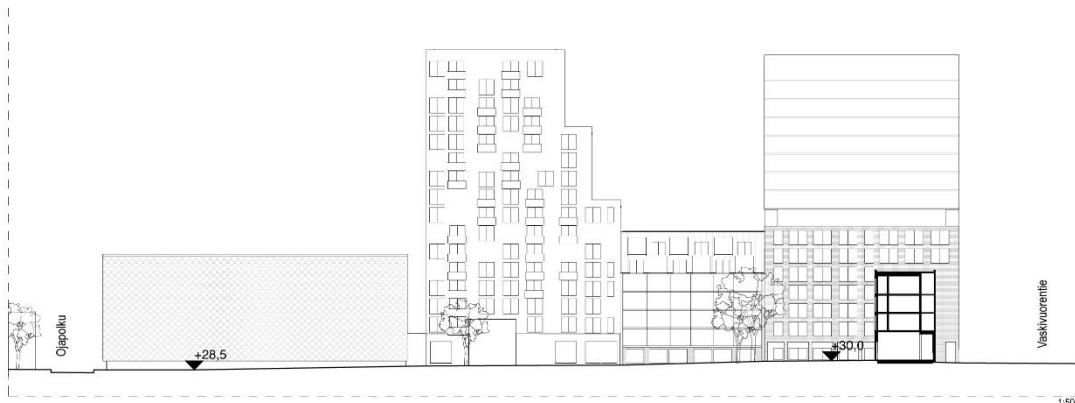
Korttelin julkisivumateriaaleja, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



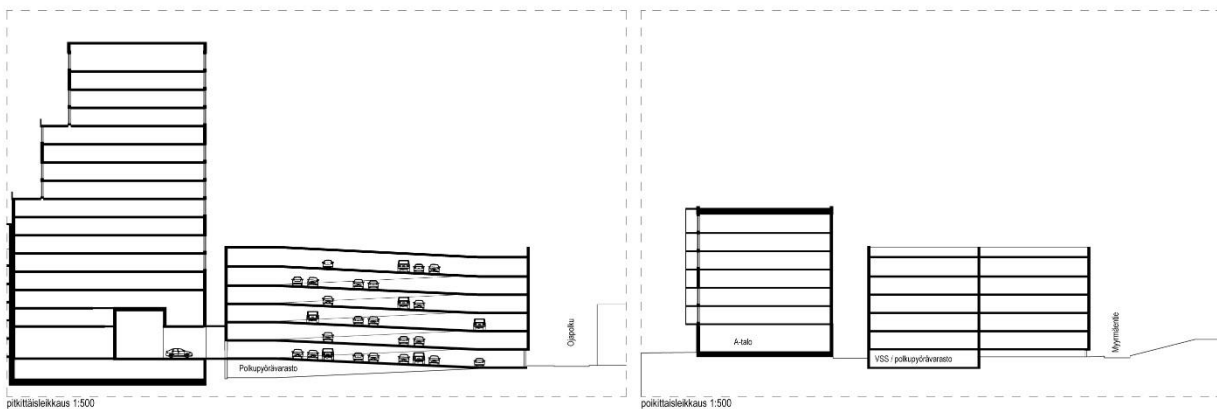
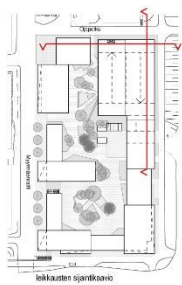
Leikkaus Vaskivuorentien katualueelta ja taiteilijan näkemys Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



Korttelijulkisivu Myyrmäenraitilta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



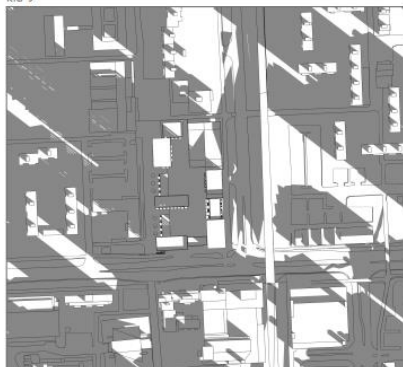
Pituusleikkaus ja korttelijulkisivu itään sisäpihalta, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018



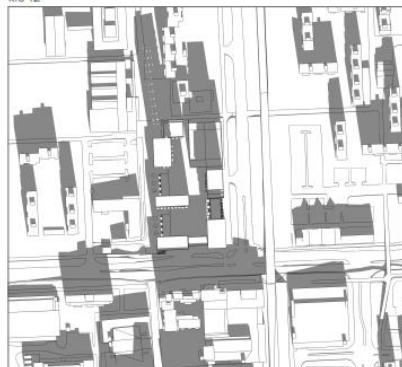
Leikkaukset korttelista, tontit 11-12 ja tontit, 2 ja 12, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 16.5.2018

Helmikuu, 21.2.

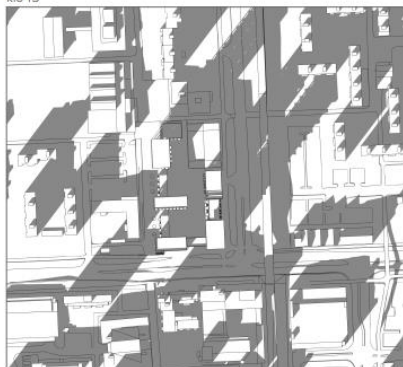
klo 9



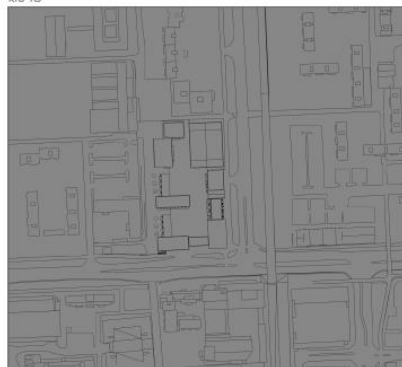
klo 12



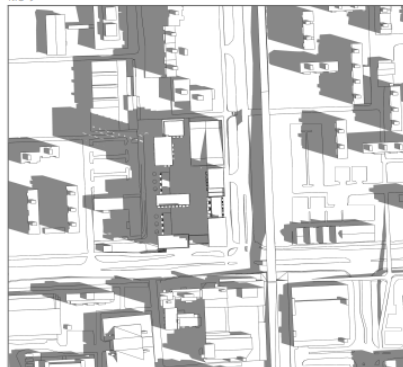
klo 15



klo 18

**Huhtikuu, 21.4.**

klo 9



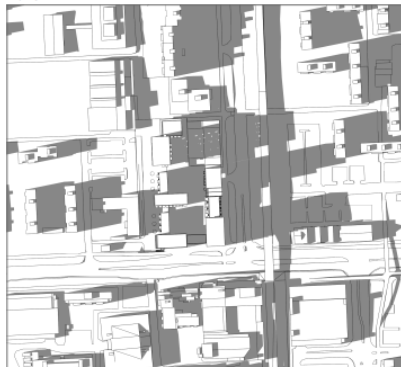
klo 12



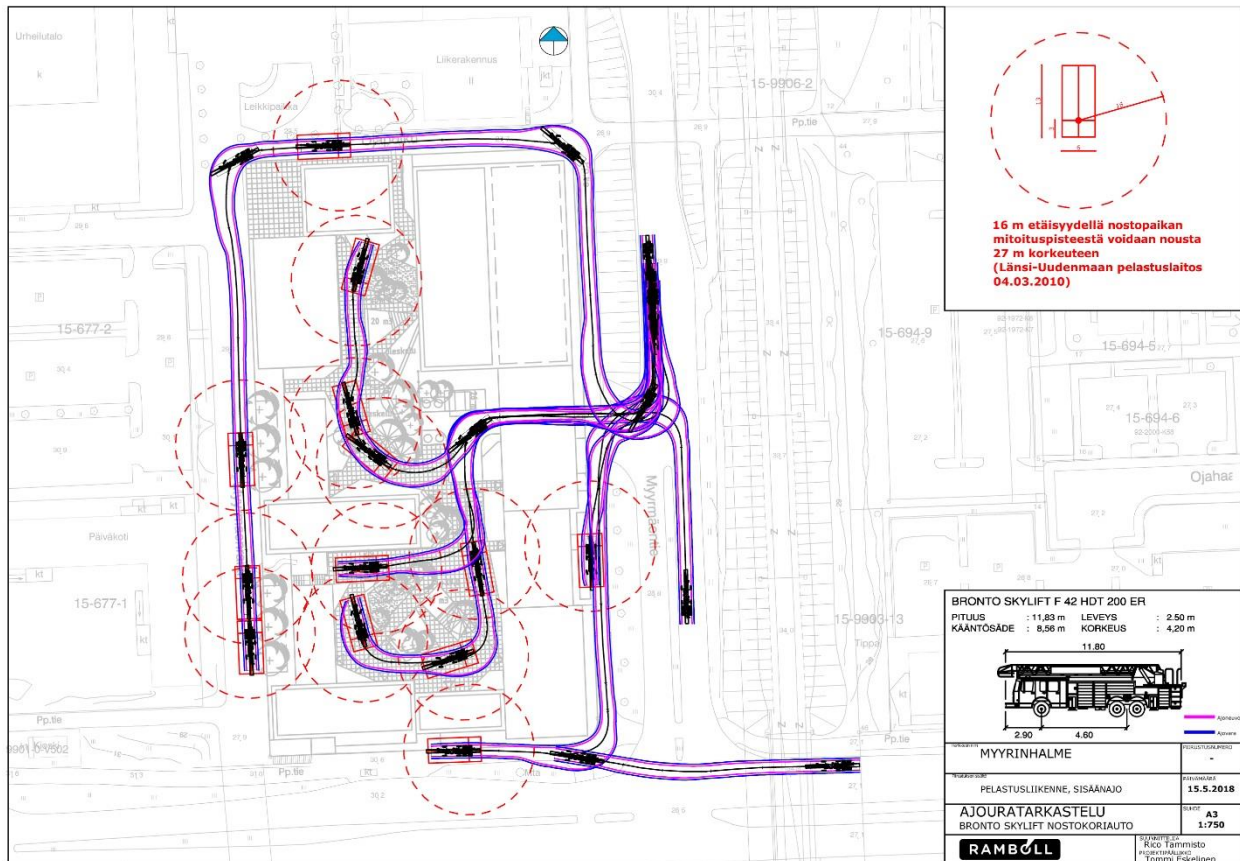
klo 15



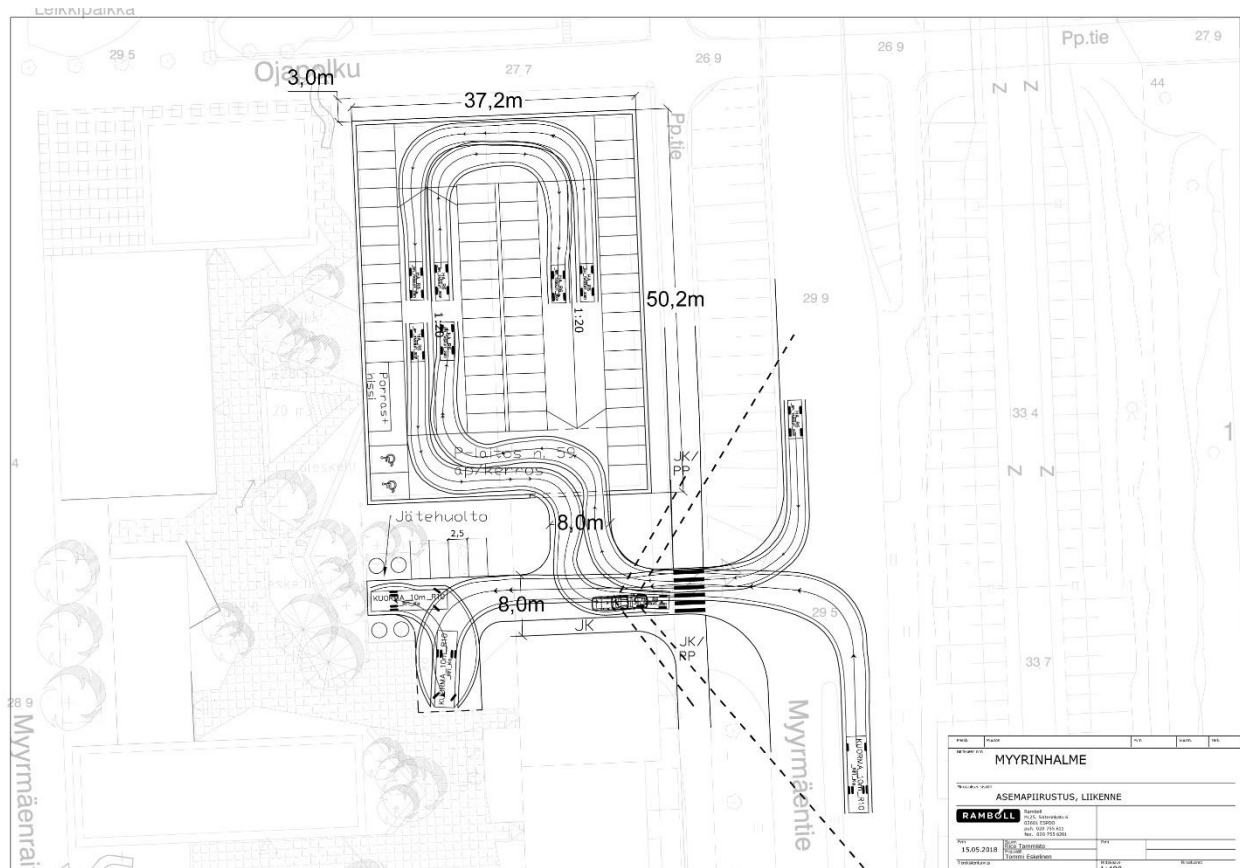
klo 18

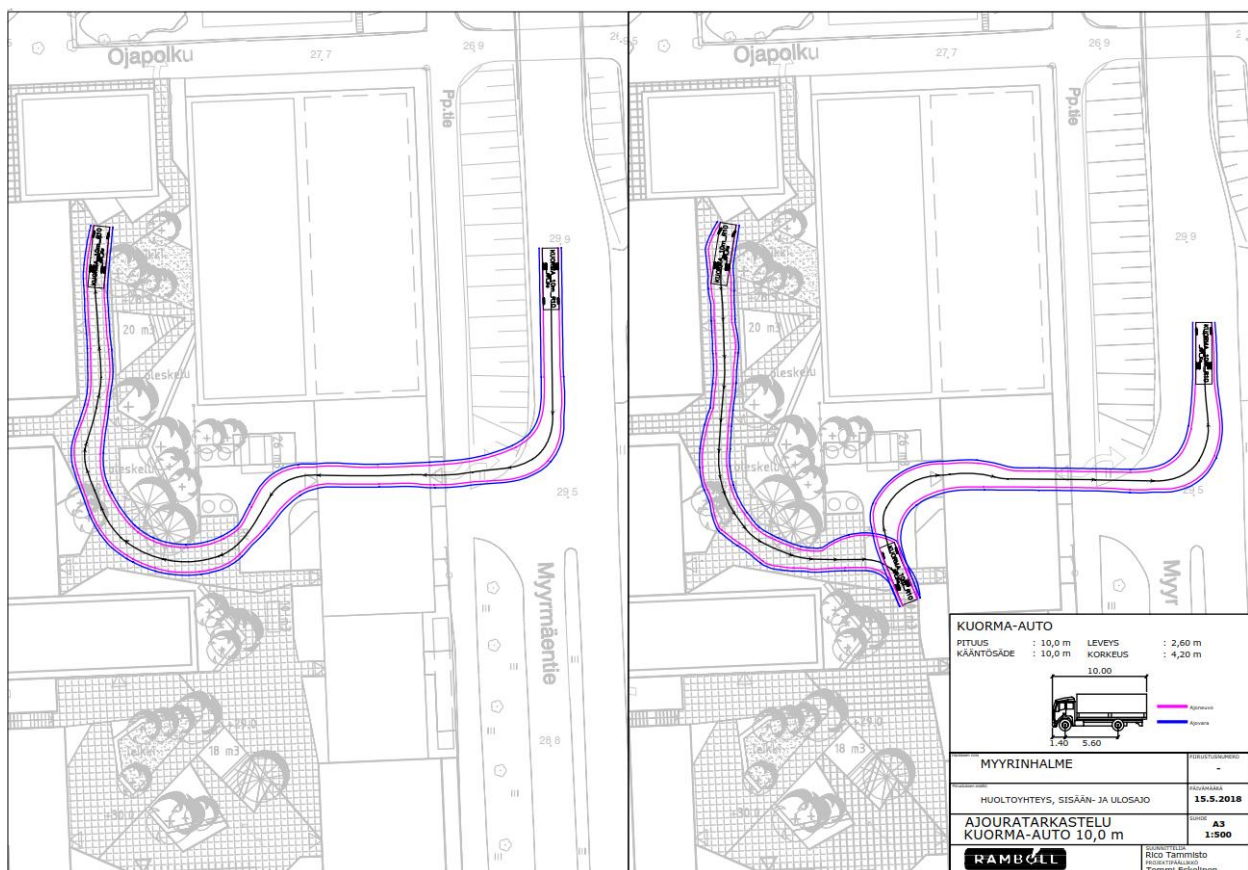


Aurinkoisuusselvityksestä 21. helmi- ja huhtikuuta, koko selvitys liitteenä, Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 15.5.2018

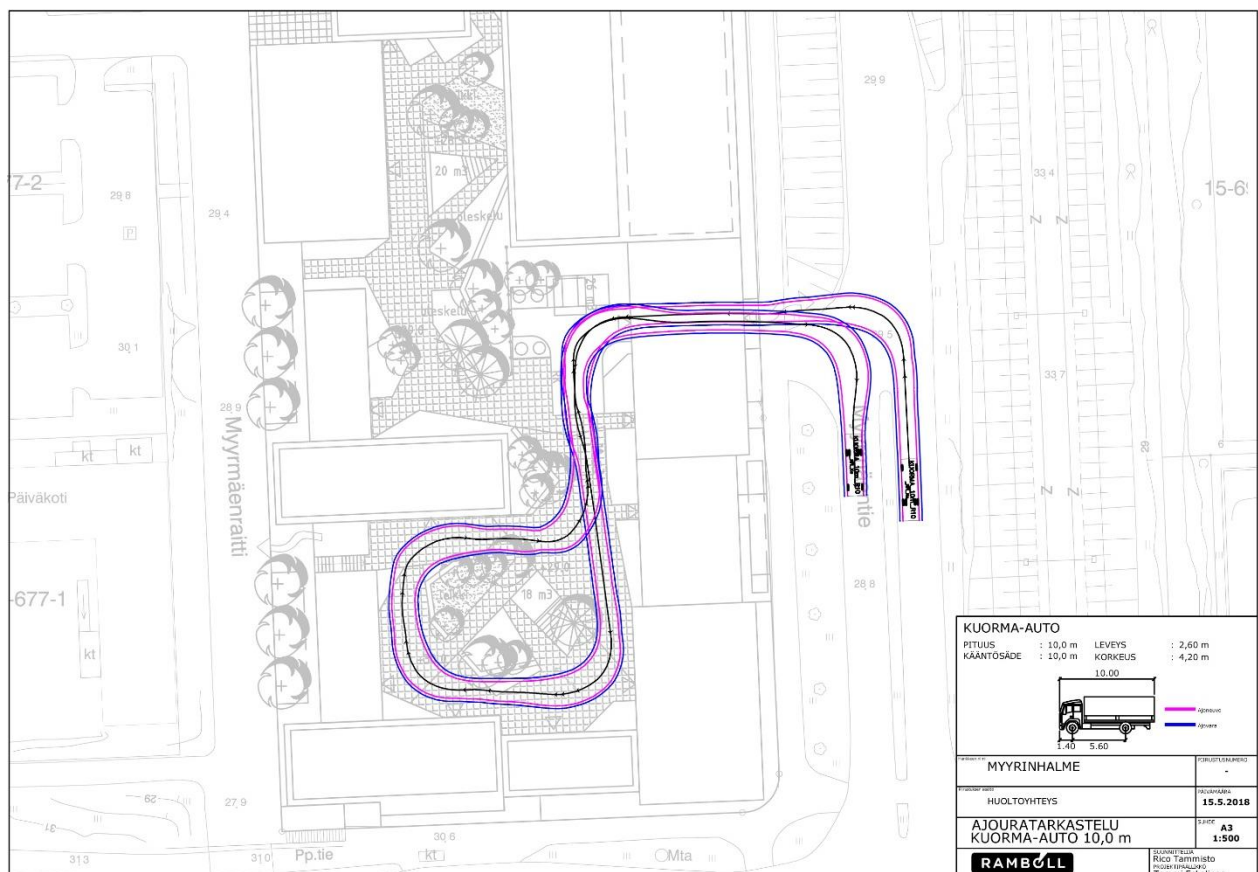


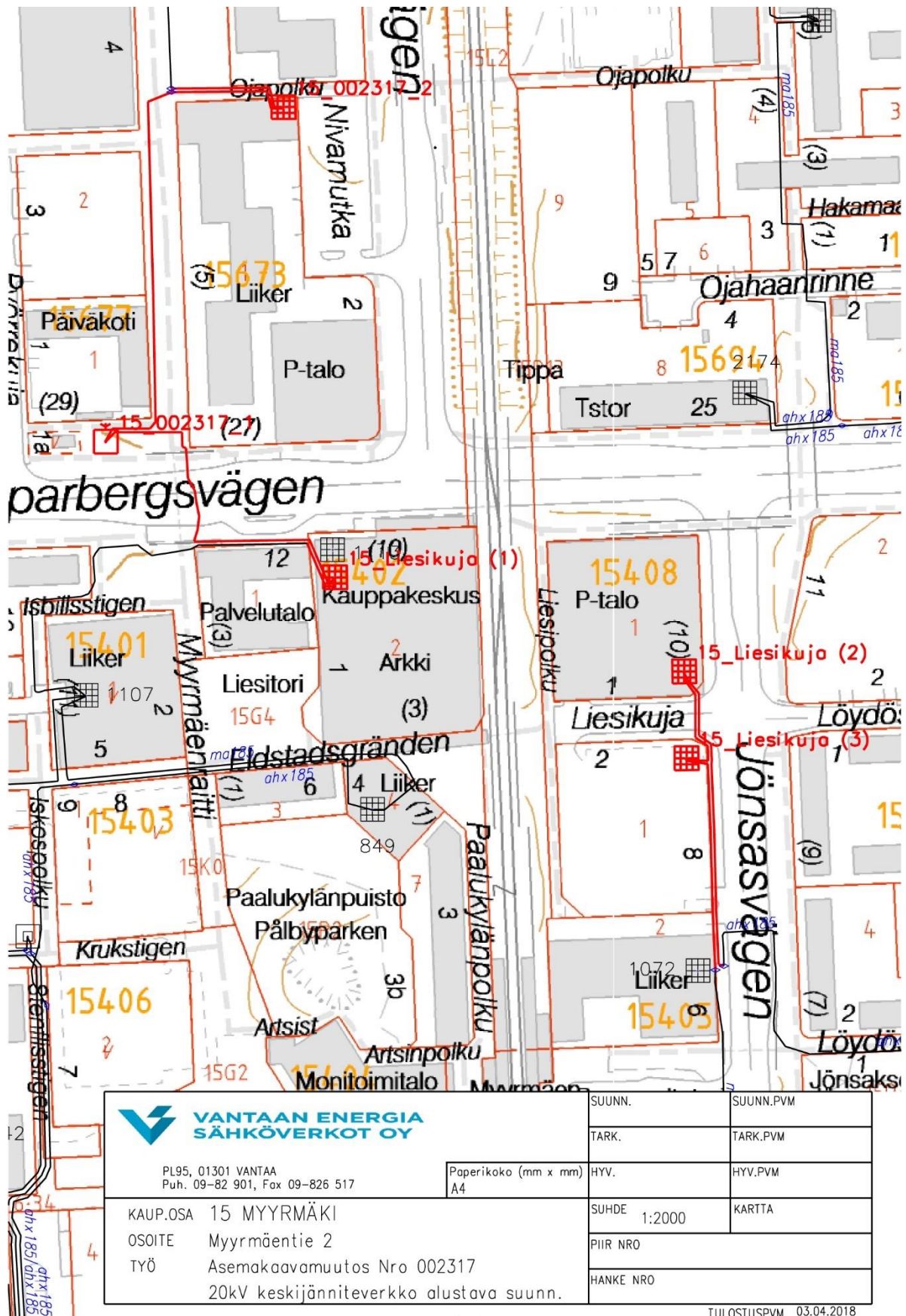
Pelastusreitit (ajouratarkastelu) yläkuvassa ja alla korttelin liikenne, Ramboll Finland Oy, 15.5.2018



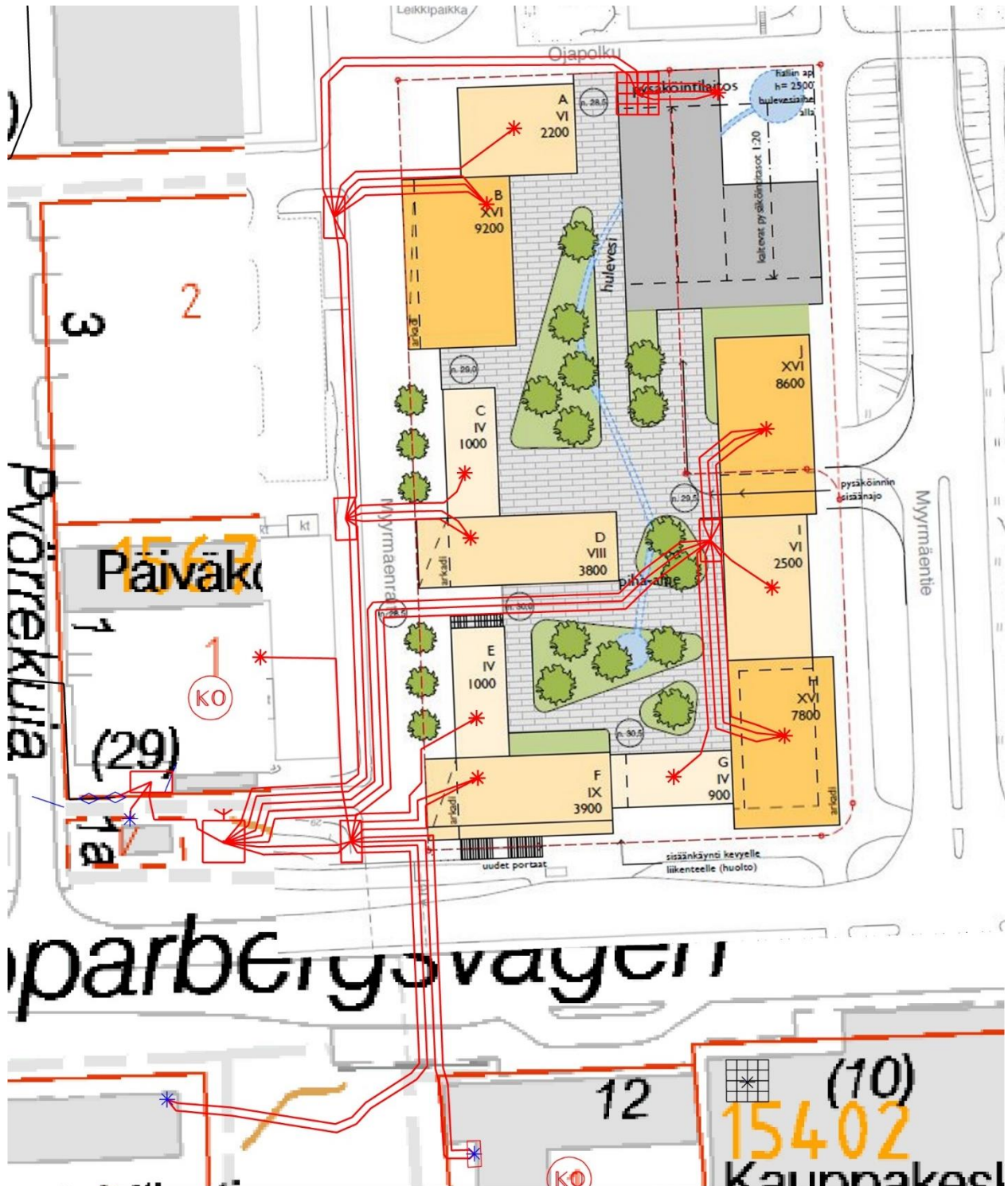


Korttelin huoltoliikenne (ylä- ja alakuva), Ramboll Finland Oy, 15.5.2018





Keskijänniteverkon ja uusien muuntamoiden alustava suunnitelma, ei mittakaavassa, Vantaan Energia, 3.4.2018. Myyrmäentie 2:ssa ollut muuntamo siirretään Vaskivuorentien katualueelle Pyörrekuja 1a:ssa olevan kioskin viereen. Toinen muuntamo sijoitetaan mahdollisesti pysäköintilaitokseen.



**VANTAAN ENERGIA
SÄHKÖVERKOT OY**

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517

Paperikoko (mm x mm)
A4

KAUP.OSA 15 MYYRMÄKI

OSOITE Myyrmäentie 2

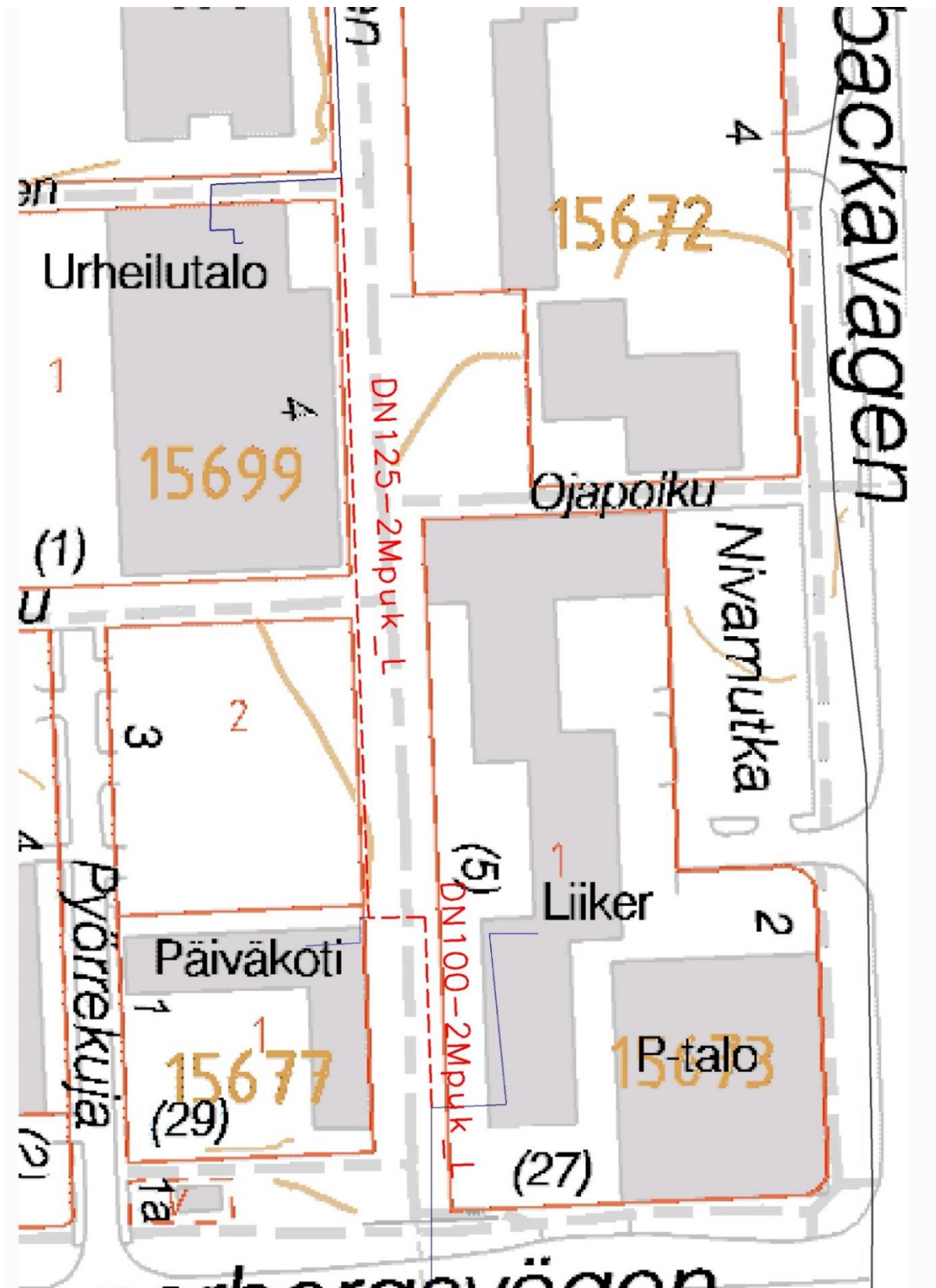
TYÖ Asemakaavamuutos Nro 002317

0,4kV pienjänniteverkko alustava suunn.

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:1000	KARTTA
PIIR NRO	
HANKE NRO	

TULOSTUSPVM 03.04.2018

Pienjänniteverkon alustava suunnitelma, ei mittakaavassa, Vantaan Energia, 3.4.2018



Kuvassa on esitetty uusi kaukolämpöputki Myyrmäenraitille, Vantaan Energia, 29.3.2018.

Tuloskortti

Päivämäärä: 15.5.2018
Lomakkeen täyttäjät: Sari Paalijärvi
Kaavamääräykset: Elina Ekroos

Kohteen osoite
Kortteli- ja tonttinumero

Myyrmäentie 2
kortteli 673, tontti 1

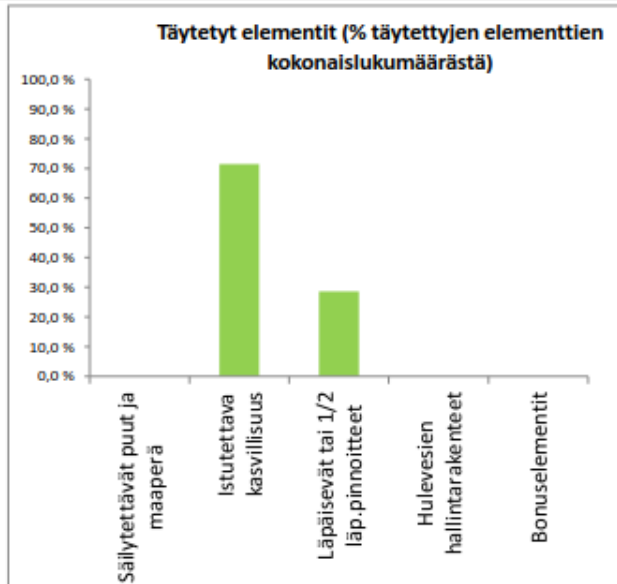
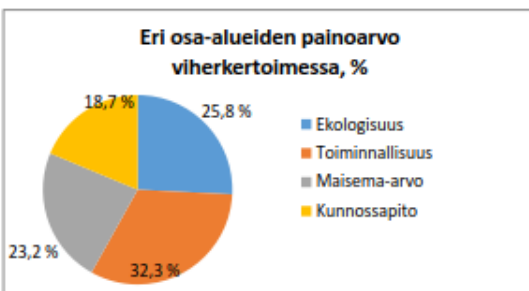
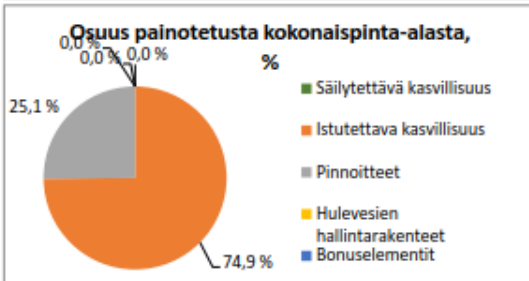
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnit	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	4
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	7	24

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihalla 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 pinnitteita, kuten hule- ja nurmikiveä vähintään 200m². (Läpäiseviä pinnitteita kuten kivituhkaa, hiekkaa tai (turva)soraa vähintään 0 m². Viherkattoja tulee olla vähintään 0 m².)



Korttelin vihertehokkuuden tuloskortti, Ramboll Finland Oy, 15.5.2018

PIRUSTUSMERKINNÄT

MYYRINHALME - HULEVESIEN HALLINTA

Myyrinhalmeen tontin hulevesien hallinnan lähtökohtana on Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli, jonka mukaan hulevesien viivytystarve lasketaan rakennetun ja luonnonalaisen tilan mitoitusasteiden aikana kertyvien tilavuuksien erotuksena.

Viivytyslaskelmien lähtötiedot:

- tontin pinta-ala 1,17 ha
- luonnonalainen valuntakerroin 0,1 (metsä)
- rakennetun tilan valuntakertoimet:
 - o katot 0,9
 - o suunniteltu piha-alue 0,75
 - o katualue tontin ulkoreunoilla 0,9
- mitoitusaste 150 l/s/ha, 10 min, toistuvuus 1/3 vuotta
- viherkattojen oletettu vähentävän kattovesien valuntaa 25 %

Valumakertoimen ϕ , alueen pinta-alen A ja mitoitusasteen rankkuuden i perusteella laskettiin tontilla muodostuva hulevesivirtaama Q seuraavasti:

$$Q = \phi \cdot A \cdot i$$

Tontin hulevesien viivytystarpeet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 1. Hulevesien viivytysmäärät tontilla

Tilanne	Pinta-ala [ha]	Valumakerroin	Toistuvuus [vuotta]	Intensiteetti [l/s/ha]	Virtaama [l/s]	Kertymä [m³]
Luonnontila	1,2	0,1	1/3	150	18	11
Rakennettu						
Kattovedet	0,4	0,9	1/3	150	50	30
Viherkatot	0,3	0,9	1/3	150	35 x 0,75	16
Pihavedet	0,4	0,75	1/3	150	40	24
Katuviedet	0,2	0,9	1/3	150	24	15
Rakennetun tilan vesimäärä						85 m³

Laskelman perusteella tontilla viivytettävä vesimäärä on yhteensä **74 m³ (85 m³ - 11 m³)**, joka hajautetaan muutama hulevesien hallintarakenteeseen. Mahdollisuuksien mukaan tontilla pyritään toteuttamaan avopainanteita. Pihan viitesuunnitelmassa viivytettävä hulevesimäärä on esimerkinomaisesti jaettu hulevesien hallintarakenteisiin seuraavasti:

- Pihavedet + osa kattovesistä on suunniteltu johdettavan avopainanteisiin (2 kpl)
 - o viivytystilavuus 38 m³
- Muut alueet mm. tontialojen kattovedet johdetaan maanalaisiin hulevesien hallintarakenteisiin
 - o viivytystilavuus 36 m³
 - o maanalainen hallintarakenne voi olla esim. tulvaputki, hulevesikasetti, louhepainanne, säiliö
 - o jatkosuunnittelussa tulee tarkastella mahdollisuudet hajauttaa maanalaisia hallintarakenteita

Jatkosuunnittelussa tarkennetaan hallintarakenteiden sijoittuminen ja purkujärjestelyt, jotka on suunniteltava niin, että tontilta purkautuva hulevesivirtaama ei juurikaan kasvaksi luonnonlaisen virtaamaan (18 l/s) nähden.

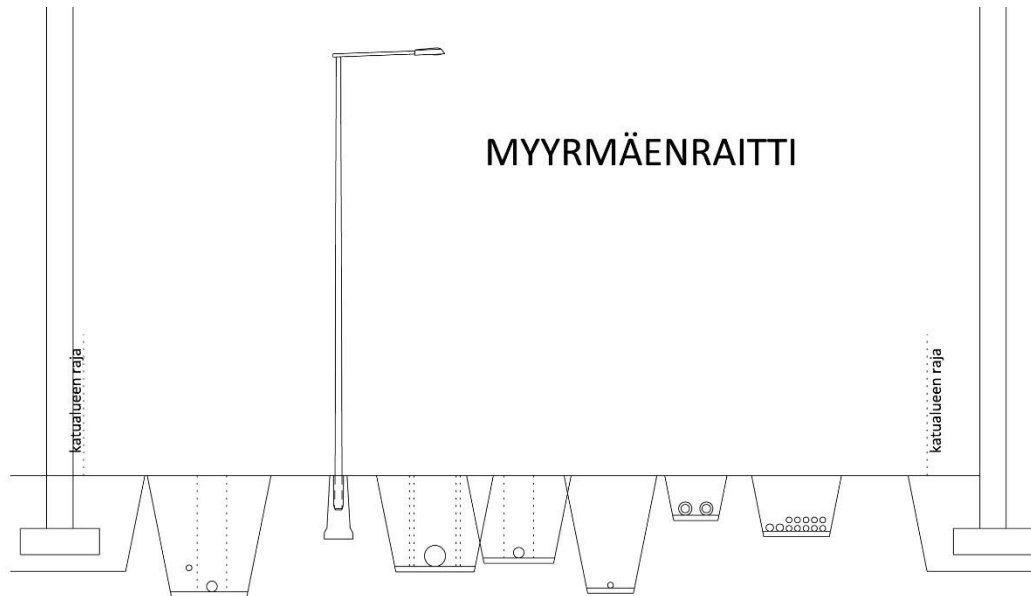


0 10 20 30 40 50



MYYRINHALME	PIHAN VIITESUUNNITELMA	1:500	15.5.2018
NMI	SISÄLTÖ	MC	PVM
	Ramboll Finland Oy P.O. Box 25, Siltamäentie 6 02601 ESPOO puh. 020 755 611	TARK. A. Bergman	
		LAAT. S. Paalijärvi	

Korttelipihan viitesuunnitelma ja hulevesien hallinta, Ramboll Finland Oy, 16.5.2018



Vantaan kaupunki

copyright

Elina Kettunen

tulosteen laatija

10.4.2018

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

Tilavaraustarkastelu Myyrmäenraitille

0 2 10 m

ETRS-GK25

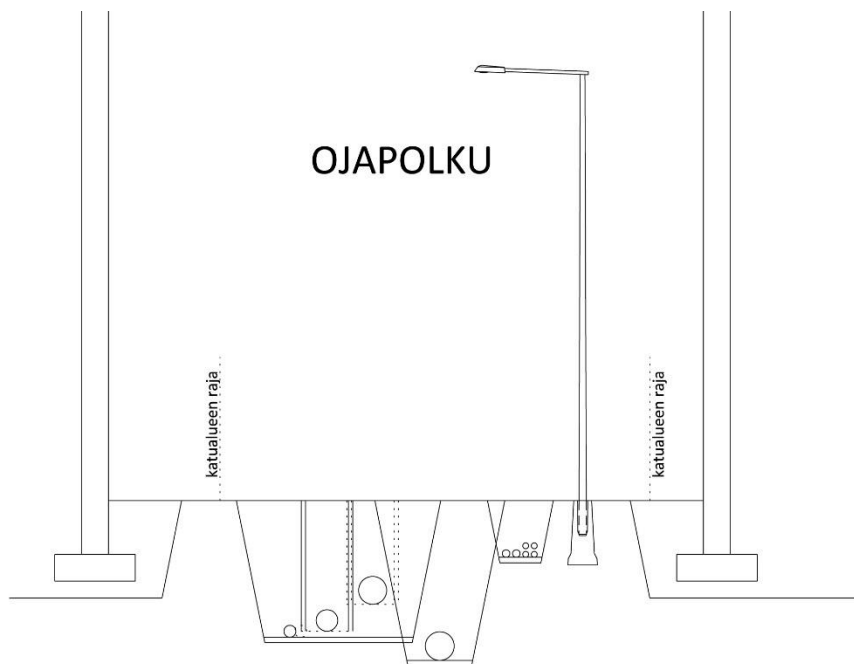
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:100

mittakaava



Vantaan kaupunki

copyright

Elina Kettunen

tulosteen laatija

10.4.2018

päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

Tilavaraustarkastelu Ojapolulle

0 2 10 m

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

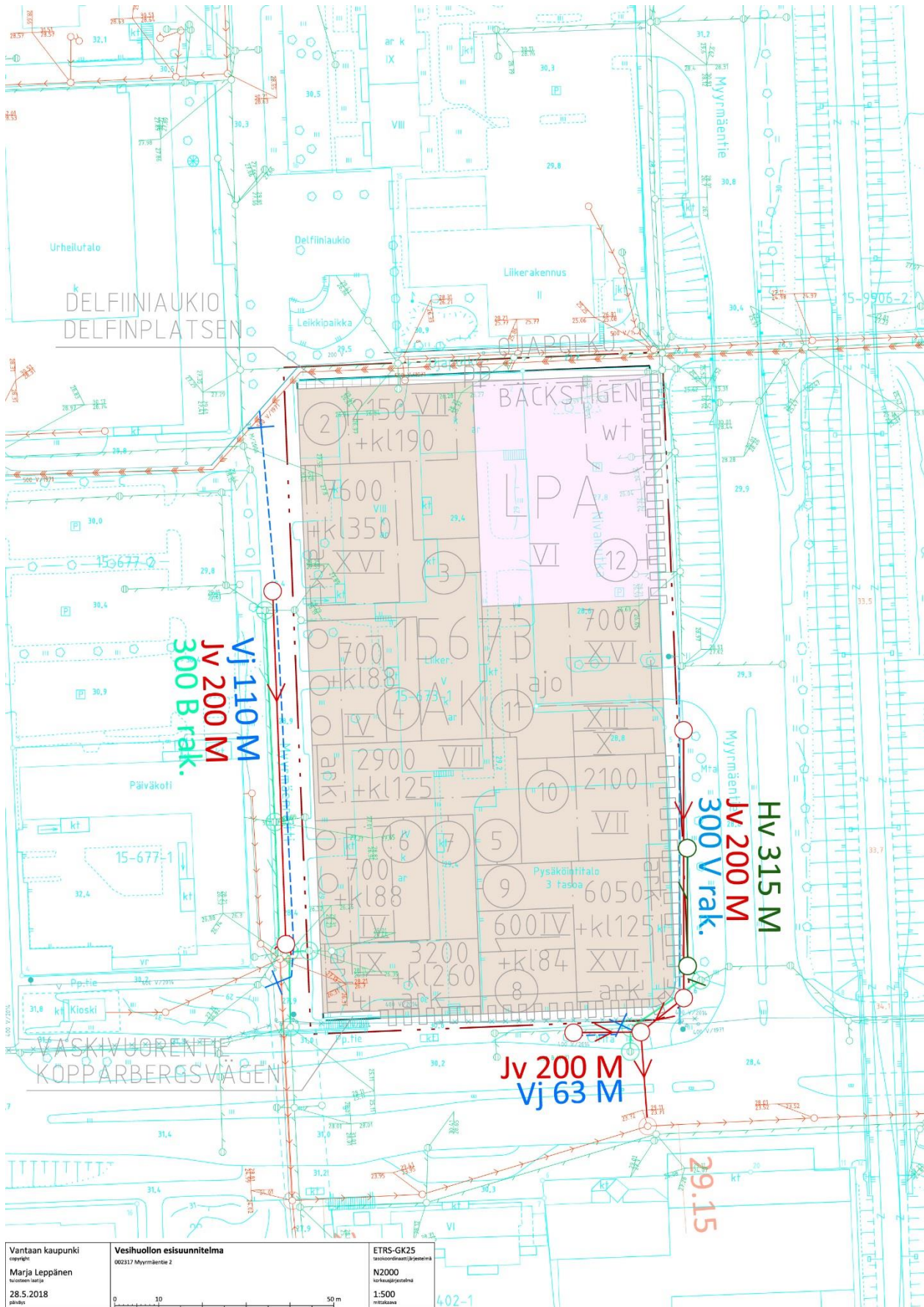
N2000

korkeusjärjestelmä

1:100

mittakaava

Tekninen tilavaraustarkastelu Myyrmäenraitille ja Ojapolulle, ei mittakaavassa, Vantaan kaupunki, 10.4.2018



Vesihuollon yleissuunnitelma, ei mittakaavassa, Vantaan kaupunki, 28.5.2018

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002317LAUSUNNOT JA VASTINEET
1.10.2018

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginhallitus 18.6.2018 / Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002317** /Myyrmäentie 2. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)	Kaava-aluetta varten on rakennettava uutta vesihuoltoverkosta, jonka alustava kustannusarvio on 110 000€ € (alv. 0%). Kaavan yhteydessä on laadittu vesihuollon esisuunnitelma.	-
NRO 2 Vantaan Energia OY ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy	Kaavassa tulee ottaa huomioon maakaapeleiden ja kaukolämpöjohtojen sijainti. Todetut muuntamotarpeet: muuntamo Vaskivuorentien katualueelle Pyörrekuja 1a:n ja muuntamovaraus pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen. Uusi kaukolämpövaraus sijoittuu Myyrmäenraitille.	-
NRO 3 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys (SLLV)	Suunnittelualue on keskeistä Myyrmäkeä, johon korkeampi rakentaminen on hyvää rakennuskannan tiivistämistä. Alue tulee rakentua yhtenäiseksi eteläpuolen, Myyrmäenraitin saakka ulottuvien, uusien korttelien kanssa. Myyrmäenraitin varsi on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Urheilutaloa palvelevan Pyörrekujan parkkipaikan toimivuus tulee varmistaa. Onko 6-kerroksisen pysäköintilaitoksen käyttöaste riittävä? Laitoksen parkkiruudut tulee varata sähköautojen latauspistein.	-

NRO 1

Lausunto:

VD/8503/10.02.04.01/2016

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002317, MYYRMÄKI, 15. KAUPUNGINOSA, MYYRMÄKI

Suunniteltava alue on Myyrmäen keskustassa ja sitä rajaavat Myyrmäentie, Vaskivuorentie, Myyrmäenraitti ja Ojapolku. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Myyrmäentie 2:ssa olevan Myyrinhalmeen toimistorakennuksen ja pysäköintitalon purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi kaupunkikeskustakortteliksi. Asuinrakentamista sallitaan yhteensä 33 000 k-m² ja liiketilaa 1310 k-m². Nivamutkan katualue, jossa on nyt yleistä pysäköintiä, liitetään kortteliin. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaava-aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoverkostoa Myyrmäenraitille, Myyrmäentielle ja Vaskivuorentielle. Yhteensä uutta vesijohtoa tullaan rakentamaan 140 m, jätevesiviemäriä 190 m ja hulevesiviemäriä noin 30 m. Kaava-alueen vesihuolto tullaan liittämään Vaskivuorentiellä, Ojapolulla ja Myyrmäenraitilla. Uuden vesihuollon alustava kokonaiskustannusarvio on kaavaselostuksen mukaan 110 000 € (alv 0%). Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon esisuunnitelma.

Vastine: Lausunto on yhteneväinen kaavaratkaisun kanssa.

Tarkistukset: -

NRO 2

Lausunto:



VE:	23.7.2018	VES:	30.7.2018	KAUPUNGILLE:	30.7.2018
-----	-----------	------	-----------	--------------	-----------

Vantaan kaupunki
Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 VANTAA

Asia: Lausuntopyyntö

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO [002317](#)

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Kohdealue Myyrmäentie 2

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 3 - 4 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti ja että kaavaselostuksessa mainitut muuntamotarpeet säilytetään. Muuntamo Vaskivuorentien katualueelle Pyörrekuja 1a:ssa olevan kioskin viereen ja muuntamovaraus LPA pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen.

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

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

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöjohtoja liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan nykyisten kaukolämpöjohtojen sijainti, sekä varaus uudelle kaukolämpöjohtolle liitteen 2 mukaisesti.

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

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050-3502664.

Kunnioitavasti

VANTAAN ENERGIA OY

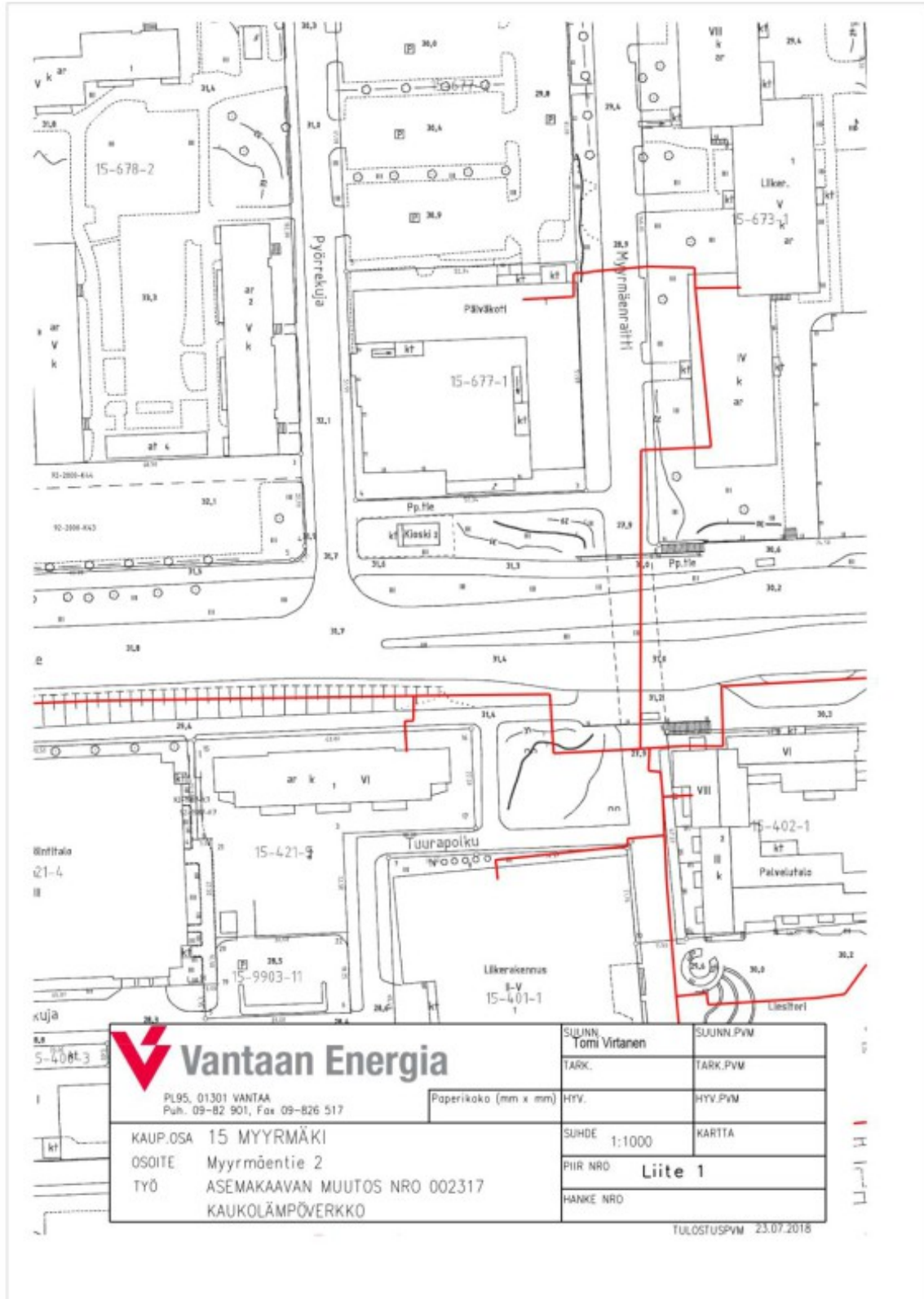
Tomi Virtanen

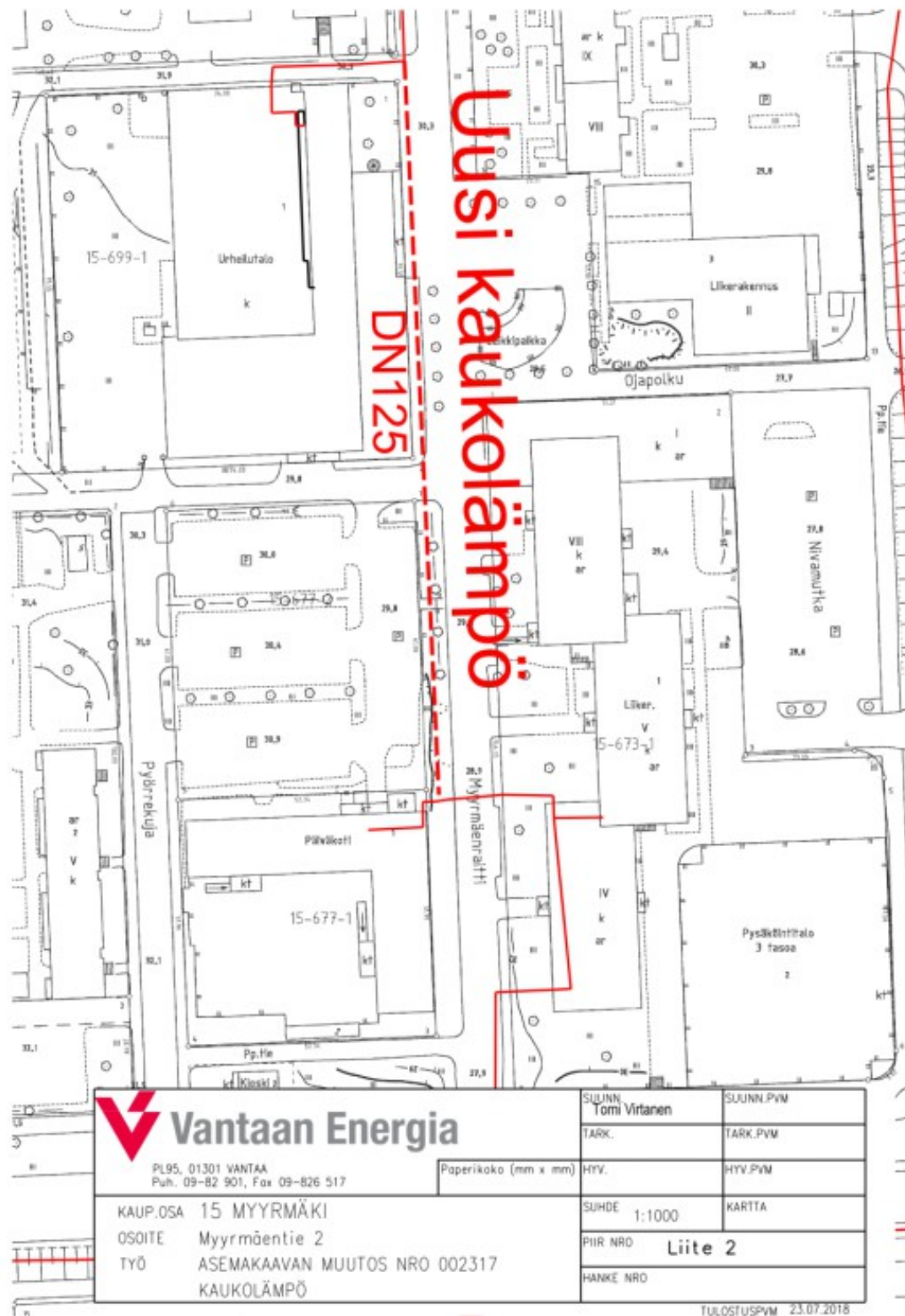
VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

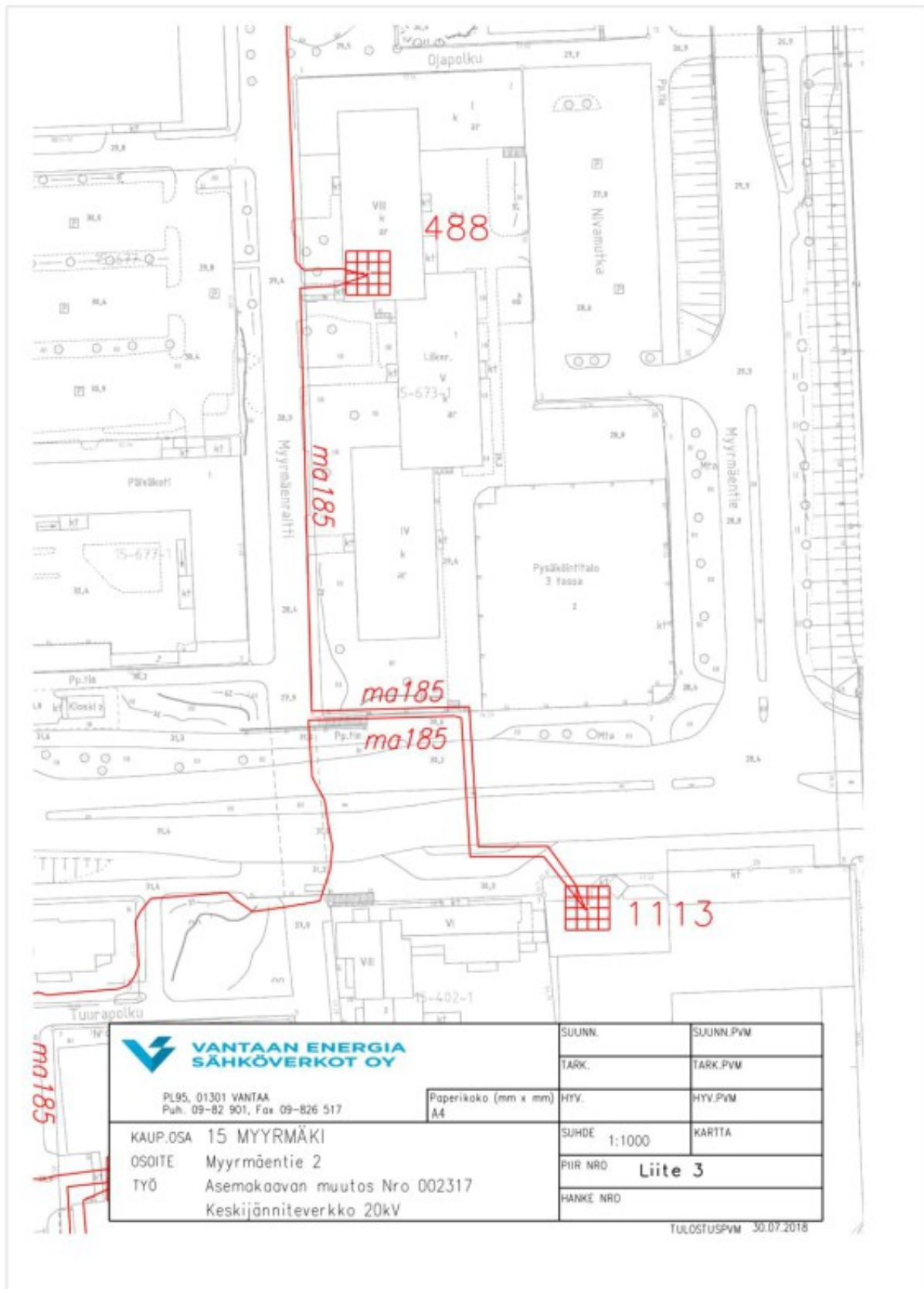
Antti Hartikainen

LIITTEET

1. Kaukolämpöverkon kartta 1:1000
2. Kaukolämpöverkon kartta 1:1000
3. Keskijänniteverkon kartta 1:1000
4. Pienjänniteverkon kartta 1:1000







Vastine: Lausunto on yhteneväinen kaavaratkaisun kanssa.

Tarkistukset: -

NRO 2

Lausunto:



Vantaan kaupunki / Kirjaamo (Kaupunkisuunnittelu), Asematie 7, 01300 Vantaa

LAUSUNTO

AIHE: MYYRMÄENTIE 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002317

Pvm: 30. 8. 2018

VAST: VANTAA KAUPUNKI / KIRJAAMO

LÄH: SUOMEN LUONNONSUOJELULIITON VANTAA YHDISTYS RY

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys (SLLV) kiittää saamastaan lausuntopyynnöstä, tosin yhä vanhalla nimellä Vantaan ympäristöyhdistys. SLLV ei ole aiemmin antanut mielipidettä tähän kaavaan, joten lausuntoa vastineeseen ei voi sellaisenaan antaa. Mutta SLLV on tutustunut alueen asemakaavoitukseen, ja lausuu kuitenkin seuraavaa:

Suunnittelualue on keskeistä Myyrmäkeä, ja vanha rakennuskanta on tällä hetkellä tehottomassa käytössä. Juuri tälle alueelle korkeampi rakentaminen on hyvää rakennuskannan tiivistämistä.

Suunnittelun pitää olla suhteutettu yhtenäiseksi eteläpuolen Myyrmäntien saakka ulottuvaan myöhempään suunnitteluun. Myyrmäntien varsi on kaupunkikuvallisesti tärkeä. Lisäksi on huolehdittava liikennesuunnittelusta siitä, ettei automäärän paine kasva Pyörrekujan parkkipaikalla, jota käyttävät Urheilutaloon menijät. Silti herää kysymys 6-kerroksisesta pysäköintilaitoksesta: kuinka tehokkaaseen käyttöön ylimmät kerrokset tulevat? Tuo rakennus kuitenkin tarvitaan, ja se tulee suunnitella niin, että jokainen parkkiruutu (kuin se mahdollista on) sisältää sähköautojen latauspisteen. Suunnittelun pitää siis lähteä siinäkin asiassa ekologiselta pohjalta.

Vastine: Lausunto tukee kaavaratkaisua. Kaavatyön kanssa samaan aikaan tekeillä olleessa Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (nähtävillä 16.5.-14.6.2018) on tutkittu ja esitetty suunnitteluperiaatteet toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti eheän keskustan saavuttamiseksi. Kaavassa on varauduttu sähköautojen lataukseen pysäköintilaitoksessa.

Tarkistukset: -



11 § **Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317 / AK**

VD/4973/10.00.01.05/2018

AK/GK/HV/ET

Asemakaavan rajaukseen tulleiden muutosten vuoksi maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus tuodaan uudelleen päätettäväksi. Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen hakemuksesta kaupunki on laatinut Myyrmäen kortteliin 15673 asemakaavamuutosehdotuksen nro 002317. Kaavamuutoksessa on asuntorakennusoikeutta 33.000 k-m² ja liikerakennusoikeutta 1.310 k-m². KOy Myyrinhalme omistaa korttelista 9.406 m² ja kaupunki 2.168 m². Asuntorakennusoikeudesta KOy Myyrinhalmeen osuus on 26.818 k-m² ja kaupungin 6.182 k-m². Liikerakennusoikeus jakautuu vastaavasti pinta-alojen suhteessa. KOy Myyrinhalme maksaa kaupungille kustannusten korvausta 4.048.372 €, jonka se suorittaa luovuttamalla kaupungille 1.554.544 €:n arvoisen ARA-tontin osan sekä maksamalla rahakorvausta 2.493.828 €. Kaupungin osuus korttelin rakennusoikeuden arvosta on 3.270.235 €. Tämä koostuu LPA-tontin määräosan luovutuksesta KOy Myyrinhalmeelle 1.772.779 €:n kauppahinnalla, jonka lisäksi kaupungin omistukseen jää korttelista 1.497.456 €:n arvoisen ARA-tontin osa. Korttelin pysäköinti on järjestetty pysäköintilaitokseen, josta kaupungin omistukseen tulee 67 yleistä pysäköintipaikkaa.

Korttelin asuntorakennusoikeudesta on toteutettava vähintään 50 % vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Noin 30 % on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona, josta noin 10 % -yksikköä voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Valtion tukema asuntotuotanto toteutetaan siten, että tehtävien maanluovutusten jälkeen kaupungin omistukseen tulevalle tontille 92-15-673-11 toteutetaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Tontin rakennusoikeus on 7.000 k-m², joka vastaa noin 20 % korttelin rakennusoikeudesta. Loppuosan (noin 10 %) KOy Myyrinhalme toteuttaa omistukseensa jääville tontille. Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojen velvoitteelle on asetettu sopimussakko 200 €/k-m².

KOy Myyrinhalmeen omistuksen jääville tonteille rakennettavien asuinrakennusten asuntojen kokonaismäärästä saa korkeintaan 30 % olla yksiöitä. Tämä ei koske erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita. Poikkeuksena edelliseen sopimuksessa on määriteltä kolme kahden tontin paria, jotka katsotaan yhdeksi kokonaisuudeksi laskettaessa yksiöiden määrää. Yksiöiden velvoitteelle on asetettu sopimussakko 1.000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

Korttelin rakentamiselle on asetettu rakentamisvelvoite ja velvoitteen laiminlyömisestä 200 €/k-m²:n sopimussakko.

Yleiset autopaikat (67 kpl) tullaan sijoittamaan kortteliin rakennettavaan 337 autopaikan pysäköintilaitokseen. Yleisiä autopaikkoja on vastaava määrä kuin kaupungin omistamalla korttelin osalla sijaitsee nykyään. Pysäköintilaitoksen tulevat omistamaan pysäköintilaitoksen käyttäjät määräosuuksin tarvitsemiensa autopaikkojen suhteessa. KOy Myyrinhalme vastaa pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja rakennusurakan tilaajana ovat pysäköintilaitoksen omistajat. KOy Myyrinhalme voi antaa pysäköintilaitoksen rakentamisen myös kolmannelle. Kaupunki maksaa yleisistä autopaikoista omakustannusperiaatteen mukaan. Kaupunki vastaa lisäksi omistukseensa jäävän ARA-tontin 92-15-673-11 tarvitsemien autopaikkojen (54 kpl) rakentamiskustannuksista siihen saakka, kunnes kaupunki myy tontin kolmannelle. Tontti on tarkoitus myydä ennen pysäköintilaitoksen rakentamisen alkamista.



Maanluovutuksilla kaupunki saa ARA-tontin 92-15-673-11 (7.000 k-m²) kokonaan omistukseensa. Pysäköintilaitos rakennetaan LPA-tontille 92-15-673-12, joka on ennen maanluovutuksia KOy Myyrinhalmeen ja kaupungin omistuksessa. Luovutusten jälkeen kaupungin omistusosuus LPA-tontista on 121/337 ja KOy Myyrinhalmeen 216/337. Kaupungin osuus koostuu yleisistä autopaikoista (67 kpl) sekä ARA-tontin autopaikoista (54 kpl). Kaupunki tulee myöhemmin myymään ARA-tontin sekä osuuden (54/337) LPA-tontista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B).
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet ja
- c) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimiehen allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, kiinteistökaupan esisopimuksen ja lopullisen kiinteistökaupan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet, ja
- c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kiinteistökauppa sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavan nähtävilläolon jälkeen asemakaavan rajausta on tarkistettu korttelialueeseen liittyvien katualueiden osalta. Tämä on aiheuttanut pieniä tarkistuksia maankäyttösopimukseen katualueiden luovutuksina kaupungille. Kokonaisuutena kerrosala on säilynyt ennallaan ja samoin maankäyttösopimuksen muut ehdot, joten maankäyttösopimuksen yleiset periaatteet ovat säilyneet.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinhalmeen kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen (A) ja kiinteistökaupan esisopimuksen (B),
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun kaupan edellytykset ovat täyttyneet, ja
- c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus, kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kiinteistökauppa sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Maankäyttösopimukseen (A) ja kiinteistökaupan esisopimukseen (B) on tehty teknisiä tarkastuksia koskien sopimusten voimaantulo- ja vakuussäännöksiä. Korjatut versiot olivat nähtävillä kokouksessa. Kiinteistöjohtajan esityksestä vaihdettiin pöytäkirjan liite korjattuun versioon (II).

Lisäksi muutettiin kiinteistöjohtajan esityksestä päätösesityksen c-kohta muotoon:

c) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ennen kuin kaupunginhallituksen päätös on saanut lainvoiman, sekä tekemään lopullinen kiinteistökauppa, ja lisäksi tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liite:

- Maankäyttösopimus (A) ja kiinteistökaupan esisopimus (B) / Kiinteistö Oy Myyrinhalme / Asemakaavamuutos nro 002317 (II)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 312 1915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

28.9.2018

(A) MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA (B) KIINTEISTÖKAUPAN ESISOPIMUS / KIINTEISTÖ OY MYRRINHALME
Asemakaavamuutos nro 002317, kaupunginosa 15 Myyrmäki

Kiinteistö Oy Myyrihalme on hakenut asemakaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle 92-15-673-1, joka on voimassaolevassa asemakaavassa osoitettu liiketilojen korttelialueeksi (KL). Kiinteistön pinta-ala on 9.531 m² ja rakennusoikeus 15 700 k-m². Kiinteistörekisterissä on virheellinen pinta-ala, 9 524 m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1976 valmistunut 15 700 k-m²:n liike- ja toimistorakennus sekä 6 593 k-m²:n pysäköintitalo, joiden purkamisesta ja purkamisen kustannuksista Kiinteistö Oy Myyrihalme vastaa. Kaava-alueen kortteliin on liitetty kaupungin omistama 2 169 m²:n suuruinen katualue (kiinteistötunnus 92-15-9901-0), joka toimii tällä hetkellä 67 autopaikan maanpäällisenä pysäköintialueena.

Kaupunki on laatinut asemakaavaehdotuksen nro 002317 (**liite A1**), jossa kaava-alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä katualueeksi. Asuntorakennusoikeutta kaava-alueelle osoitetaan 33 000 k-m² sekä liikerakennusoikeutta 1.310 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80 %. Kiinteistö Oy Myyrihalmeen kiinteistöstä on kaavamuutoksessa osoitettu korttelialueeksi 9 405 m² ja katualueeksi 125 m². Kaupunki omistaa korttelista 2 169 m² ja katualueista 451 m². Korttelin autopaikoitus on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle rakennettavaan pysäköintitaloon. Pysäköintitaloon sijoitetaan myös nyt maantasossa olevat 67 yleisen pysäköinnin autopaikkaa.

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1. Osapuolet

Vantaan kaupunki (Y: 0124610-9)

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki)

Kiinteistö Oy Myyrihalme (0124178-9)

c/o Sampo Oyj, kiinteistöyksikkö

Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki

(jäljempänä Yhtiö)

Jäljempänä yhdessä "Osapuoli" tai "Osapuolet"

2. Sopimusalue

Sopimusalue koostuu Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta korttelista 15673. Korttelin pinta-ala on 11 574 m², josta Yhtiön omistaman kiinteistön 92-15-673-1 osuus on 9 405 m² ja Kaupungin omistaman kiinteistön 92-15-9901-0 osuus on 2 168 m². Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti **liitteessä A1**.

Sopimusalue käsittää asemakaavaehdotuksen mukaiset sitovan tonttijaon mukaiset korttelin 15673 tontit 2-12.

3. Kunnallistekniikan rakentaminen

Ajoneuvoliittymä

Asemakaavaehdotuksen mukainen sekä nykyinen ajoneuvoliittymä Myyrmäentieltä sijaitsee tontille 92-15-673-11 rakennettavan kerrostalon kohdalla siten, että kulku kortteliin 15673 tapahtuu tontille 92-15-673-11 rakennettavan rakennuksen alta. Tämä on osoitettu asemakaavamääräyksellä "rakennukseen jätettävä kulkuaukko" sekä "ohjeellinen ajoyhteys".

Asemakaavaehdotus sallii ajoneuvoliittymän siirtämisen, kunhan se sijaitsee tontin 92-15-673-11 kohdalla. Mikäli nykyistä liittymää siirretään tai korjataan katualueella, kaupunki suunnittelee kustannuksellaan uuden ajoneuvoliittymän ja Yhtiö rakentaa kustannuksellaan uuden ajoneuvoliittymän.

Väliaikainen ajoneuvoliittymä

Tontin 92-15-673-11 rakennustöiden ajaksi Yhtiö rakentaa kustannuksellaan väliaikaisen ajoneuvoliittymän. Samoin Yhtiö rakentaa kustannuksellaan väliaikaisen ajoneuvoliittymän, mikäli korttelin 15673 rakentaminen sitä muutoin edellyttää. Yhtiö hakee tarvittavat luvat väliaikaisen ajoneuvoliittymän rakentamiseksi.

4. Osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **4 048 372 euroa**.

Yhtiö kuittaa kustannusten korvauksesta **1 554 544 euroa** luovuttamalla Kaupungille 708 m²:n määräalan omistamastaan kiinteistöstä 92-15-673-1. Määräala muodostaa osan asemakaavan mukaisesta AK-tontista 92-15-673-11.

Loppuosa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta **2 493 828 euroa** eräännyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta seuraavan aikataulun mukaisesti Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan:

- **831 276 euroa** kolmen kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta,
- **831 276 euroa** yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta,
- **831 276 euroa**, kolmen vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta.

Yhtiö luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Kaupungille summaltaan yhteensä **2 493 828 euron** kotimaisen rahalaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi. Vakuuden on oltava voimassa seitsemän vuotta. Vakuutta voidaan vapauttaa sitä mukaa kun Yhtiö suorittaa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksia.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Yhtiön omistukseen sopimusalueelta jäävät kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen korttelin 15673 AK-tontit 2-10, joiden asuinrakennusoikeus on yhteensä 26 000 k-m² ja liikerakennusoikeus (kl) yhteensä 1 310 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan liiketiloista tulee toteuttaa vähintään 80 % eli 1 047 k-m². Asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeudet on osoitettu tonttikohtaisesti.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan Kaupungille kustannusten korvauksena. Laskentaperusteena on käytetty vapaarahoitteisen asuntotuotannon rakennusoikeudelle 550 €/k-m²:n yksikköhintaa, valtion tukeman asuntotuotannon rakennusoikeudelle 436 €/k-m²:n yksikköhintaa ja liikerakennusoikeudelle 450 €/k-m²:n yksikköhintaa.

Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin asemakaavan osoittama rakennusoikeus ko. tontille, 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 edellä mainittuun kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään 7 vuotta asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien.

5. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto sekä asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalue on asemakaavamuutoksessa nro 002317 varattu asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka asuntorakennusoikeus on 33 000 k-m².

Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuoto

Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Noin 30 % on toteutettava valtion tukemana asuntotuotantona, josta noin 10 % -yksikköä voi olla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

Valtion tukema asuntotuotanto toteutetaan siten, että kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten maanluovutusten jälkeen Kaupungin kokonaan omistukseen tuleva tontti 92-15-673-11 toteutetaan valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina. Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m², joka vastaa noin 20 % sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta. Loppuosa (noin 10 %) toteutetaan Yhtiön omistukseen jäävällä sopimusalueen osalla lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina tai asumisoikeusasuntoina.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m².

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Kaikissa Yhtiön omistukseen jäävälle sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen Kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Poikkeuksen edelliseen tontit 92-15-673-4 ja 5, tontit 92-15-673-6 ja 7 sekä tontit 92-15-673-8 ja 9 katsotaan yhdeksi kokonaisuudeksi laskettaessa yksiöiden määrää asuinrakennuksissa.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

6. Rakentamisvelvoite

Yhtiön omistukseen jäävien tonttien rakentamisvelvoite

Yhtiön omistukseen jää kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen korttelin 15673 tontit 2-10, joiden asuinrakennusoikeus on 26 000 k-m² ja asemakaavamääräysten mukainen toteutettava liikerakennusoikeus 1 047 k-m². Yhtiön omistukseen jäävien tonttien kokonaisrakennusoikeus on siten yhteensä 27 047 k-m².

Yhtiö sitoutuu rakentamaan em. rakennusoikeudesta asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien

- 4 vuoden kuluessa vähintään 20 %,
- 6 vuoden kuluessa vähintään 50 % ja
- 7 vuoden kuluessa vähintään 70 %

siten, että mainittu osuus on hyväksytty käyttöön otettavaksi em. ajassa.

Yhtiö sitoutuu hakemaan sopimusalueen toimisto-/liikerakennuksen purkamiseen tarvittavat luvat 6 kuukauden aikana asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien.

Yhtiö sitoutuu aloittamaan rakentamisen 1,5 vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta lukien. Rakentamisen aloittamiseksi katsotaan sopimusalueella sijaitsevien rakennusten purkamisen aloittaminen.

Mikäli purkamisen lupapäätöksestä tai Yhtiön tontteja koskevasta ensimmäisestä asuinkerrostalon rakennusluvasta valitetaan, edellä mainitut rakennusvelvoiteajat ja rakentamisen aloittamisen ajankohta pitenevät vastaavalla ajalla, joka on kulunut purkamisen tai ensimmäisen asuinkerrostalon lupapäätöksestä valituksen lainvoimaiseen ratkaisuun. . Samoin mikäli rakentamisen aloitus viivästyy Yhtiöstä riippumattomista syistä, pitenevät rakennusvelvoiteajat vastaavalla ajalla mikä on kulunut viivästymisen syyn poistumiseen.

Mikäli rakentaminen viivästyy edellä mainitusta aikataulusta, Yhtiö on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa 200 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä.

-

Kaupungin omistukseen tulevan AK-tontin 92-15-673-11 sekä LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitoksen rakentamisaikataulu

Korttelin 15673 pysäköinti sijoittuu LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu AK-tontille 92-15-673-11

rakennettavaan kerrostaloon jätettävän kulkuaukon kautta. Tämän vuoksi mainitun kerrostalon tulee olla valmis silloin kun pysäköintitalo otetaan käyttöön.

Korttelin 15673 rakennettavien ja valmistuvien ensimmäisten kerrostalojen pysäköinti on mahdollista järjestää väliaikaisen maantasopysäköintinä samassa korttelissa ennen pysäköintilaitoksen valmistumista. Väliaikaisen pysäköinnin salliminen ratkaistaan rakennusluvuissa.

Yhtiö korttelin 15673 tonttien 2-10 omistajana ja pysäköintilaitoksen rakentamishankkeesta vastaavana sekä kaupunki korttelin 15673 tontin 11 omistajana tulee sopia pysäköintilaitoksen sekä tontin 11 rakentamisaikataulujen yhteensovittamisesta ja mahdollisesta väliaikaisesta pysäköintijärjestelystä. Tällöin lähtökohtana on, että mikäli Yhtiö järjestää ensimmäisten kerrostalohankkeiden pysäköinnin väliaikaisti maantasopysäköintinä, niin tontille 11 rakennettavan kerrostalon pysäköinti sijoitetaan myös väliaikaisesti maantasopysäköintinä Yhtiön omistamille tonteille siinä tapauksessa, että tontille 11 rakennettava kerrostalo valmistuu ennen pysäköintilaitoksen valmistumista.

Osapuolet toteavat, että pysäköintilaitos rakennetaan ja otetaan käyttöön aikaisintaan 3 vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002317 voimaantulosta. Mikäli korttelissa 15673 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen purkamisen lupapäätöksestä valitetaan, em. kolmen vuoden pysäköintilaitoksen käyttöönoton ajankohta pitenee vastaavalla ajalla, joka on kulunut purkamisen lupapäätöksestä valituksen lainvoimaiseen ratkaisuun

Kukin väliaikaisen pysäköintialueen tarvitsija rakentaa tai rakennuttaa tarvitsemansa väliaikaisen pysäköintialueen kustannuksellaan. Väliaikaisesta pysäköintialueesta ei muutoin peritä korvausta.

Luovuttaessaan tontteja kolmannelle, Yhtiö ja Kaupunki liittävät edellä sanotut ehdot luovutuskirjoihin.

7. Pysäköinti, pysäköintilaitos ja yleiset autopaikat pysäköintilaitoksessa

Pysäköintilaitos

Korttelin 15673 kerrostalojen pysäköinti sijoitetaan LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Lisäksi pysäköintilaitokseen sijoittuu 67 yleiseen pysäköintiin tarkoitettua kaupungin omistukseen/hallintaan tulevaa autopaikkaa. Autopaikkoja pysäköintilaitokseen tulee yhteensä 337 kpl.

LPA-tontin ja pysäköintilaitoksen omistus

Korttelin 15673 tonttien 2-11 omistajat tulevat omistamaan LPA-tontin 92-15-673-12 autopaikkojensa suhteessa. Korttelin 15673 tonttien 2-11 omistajat tai haltijat tulevat omistamaan LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitoksen autopaikkojensa suhteessa.

Pysäköintilaitoksen rakennuttaminen

Yhtiö toimii pysäköintilaitoksen rakennuttamishankkeesta vastaavana tahona. Yhtiö voi halutessaan antaa tehtävän myös kolmannelle osapuolelle. Pysäköintilaitoksen rakennusurakan tilaajina ovat pysäköintilaitoksen tulevat omistajat (jäljempänä Tilajaat).

Yhtiö tulee myymään tai vuokraamaan sopimusalueen tontteja kolmannelle, joka tulee rakentamaan ostamilleen tai vuokraamilleen tonteille asuinkerrostaloja (jäljempänä tässä kohdassa Sopimusalueen Rakentaja). Mikäli Yhtiö ja Sopimusalueen Rakentaja päätyvät siihen, että Sopimusalueen Rakentaja rakentaa pysäköintilaitoksen, urakkahinnan tulee perustua omakustannusperiaatteelle (YSE 47 §). Yhtiöllä ja Kaupungilla on oikeus saada tarkastaa pysäköintilaitoksen kustannuslaskelma. Tarkastusta haluava taho vastaa tarkastuksen kustannuksista. Yhtiö, Sopimusalueen Rakentaja ja Kaupunki voivat myös päätyä siihen, että pysäköintilaitoksen rakentamisesta järjestetään urakkakilpailu. Tällöin Yhtiö, Sopimusalueen Rakentaja ja Kaupunki valitsevat urakkakilpailun voittajan. Mikäli edellä mainitut tahot eivät pääse yksimielisyyteen kummalla tavalla pysäköintilaitos toteutetaan, Yhtiö päättää toteuttamistavan.

Pysäköintilaitoksen urakkahinta jakautuu Tilaajille pysäköintilaitoksen omistusoikeuksien suhteessa. Rakenteet ja laitteet, jotka palvelevat ainoastaan yleistä pysäköintiä kuuluvat kustannuksineen kaupungille.

Hallinnanjako- ja rasitesopimukset

Pysäköintilaitoksen tontin ja pysäköintilaitoksen omistajat sitoutuvat tekemään pysäköintilaitoskiinteistöstä hallinnanjakosopimuksen sekä rasitesopimuksen, joissa osoitetaan kunkin omistajatahon hallinta-alueet pysäköintilaitoksessa sekä sovitaan korttelin 15673 AK-tonttien 2-11, yleisten autopaikkojen sekä LPA-tontin 15673-12 välisistä rasitteista autopaikkojen järjestämiseksi pysäköintilaitoksessa. Samoin sovitaan pysäköintilaitoksen hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Kustannusten jaon periaatteena on, että kukin omistaja vastaa kustannuksista omistamiensa tai hallinnoimiensa autopaikkojen lukumäärän suhteessa kuitenkin niin, että rakenteet ja laitteet, jotka palvelevat ainoastaan yleistä pysäköintiä kuuluvat kustannuksineen kaupungille.

Pysäköintilaitoksen poistoilmakanavan sijoittaminen AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavan rakennuksen rakenteisiin

Osapuolet toteavat, että LPA-tontille 92-15-673-12 rakennettavan pysäköintilaitoksen poistoilmakanavan sijoittamisen yksi vaihtoehto on viereiselle AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavan kerrostalon rakenteissa. Mikäli poistoilmakanava sijoitetaan tai kiinnitetään em. kerrostalon rakenteisiin, sitoutuvat pysäköintilaitoksen omistajat Yhtiö ja kaupunki sekä kaupungin omistamalle AK-tontille 92-15-673-11 rakennettavan kerrostalon omistaja tekemään poistoilmakanavan sijoittamisesta tarvittavan rasitesopimuksen. Rasitesopimuksen periaatteena on tällöin, että poistoilmakanavan sijoittaminen on vastikkeeton ja pysäköintilaitoksen omistaja rakentaa, ylläpitää ja peruskorjaa poistoilmakanavan kustannuksellaan.

Pysäköintilaitoksen ja em. viereisen kerrostalon suunnittelussa ja rakentamisessa on poistoilmanvaihtokanavan sijoittaminen otettava huomioon, mikäli tällaiseen ratkaisuun päädytään.

Kaupunki tulee luovuttamaan AK-tontin 92-15-673-11 tontin kolmannelle. Kaupunki tulee siirtämään luovutuskirjassa em. velvoitteet ja oikeudet rasitteen perustamisesta luovutuksensaajalle.

8. Ajorasite LPA-tontille 92-15-673-12

Asemakaavamuutokseen on merkitty ohjeellinen ajoyhteys (ajo) Myyrmäentieltä LPA-tontille 92-15-673-12 Kaupungin omistukseen tulevan AK-tontin 92-15-673-11 kautta.

LPA-tontille rakennettava pysäköintilaitokseen sijoittuu kaikki sopimusalueelle rakennettavien asuinkerrostalojen autopaikoitus sekä yleistä pysäköintiä.

Yhtiö ja Kaupunki LPA-tontin 92-15-673-12 ja Pysäköintilaitoksen omistajina sekä Kaupunki AK-tontin 92-15-673-11 omistajana sitoutuvat tekemään erillisen rasitesopimuksen kulkuyhteydestä seuraavien pääehtojen mukaisin ehdoin:

- Kaupunki antaa AK-tontin 92-15-673-11 omistajana LPA-tontille 92-15-673-12 pysyvän oikeuden käyttää asemakaavassa ja rakennusluvassa osoitettua ajoyhteyttä. Rasiteoikeus on vastikkeeton.
- Kaupunki AK-tontin 92-15-673-11 omistajana rakentaa kustannuksellaan tontille rakennettavan kerrostalon kohdalla (kaavamääräys: ”rakennukseen jätettävä kulkuaukko”) sijaitsevan osan ajoyhteydestä sorapintaisena. Samoin kaupunki AK-tontin 92-15-673-11 omistajana rakentaa kustannuksellaan Myyrmäentien ja em. rakennuksen kulkuaukon välisen ajoyhteyden osan. Rakentamiseen ei kuulu sähköistystä, valaistusta yms. Ajoyhteyden muusta rakentamisesta ja pinnoitteesta sekä kustannusjaosta sovitaan sopimuskohdan 9 mukaisessa korttelia 15673 koskevassa yhteisjärjestelysopimuksessa.
- Kulkuyhteyden hoidon, ylläpidon ja peruskorjauksen kustannuksista vastaavat Pysäköintilaitoksen omistajat omistuksiensa suhteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kaupunki tulee omistamaan tämän kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisten luovutusten jälkeen AK-tontin 92-15-673-11. Kaupunki tulee luovuttamaan AK-tontin 92-15-673-11 tontin edelleen kolmannelle. Samoin Yhtiö tulee luovuttamaan korttelissa 15673 omistukseensa jäävät tontit tai osan tonteista kolmannelle. Kaupunki ja Yhtiö tulevat siirtämään luovutuskirjoissa ajorasitteeseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet luovutuksensaajille.

9. Yhteisjärjestelysopimus

Asemakaavamääräysten mukaan korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Asuintonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Asemakaavamääräysten mukaan katujulkisivujen, arkadien ja kivijalkakerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaan.

Sopimuksen osapuolet tulevat laatimaan korttelia 15673 käsittävän yhteisjärjestelysopimuksen, jossa sovitaan mm. edellä mainitun asuinkorttelin yhteispihan, valaistuksen sekä ajoyhteyden Myyrmäentieltä Pysäköintilaitokseen suunnittelusta, rakentamisesta, hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä kustannusjaosta.

10. Ajoittain tulviva alue LPA-tontilla 92-15-673-12

LPA-tontilla 92-15-673-12 sijaitseva tulviva alue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä wt (ajoittain tulviva alue). Pysäköintilaitoksen rakentamisen jälkeen se jää pysäköintilaitoksen alle. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa tämä aluevaraus on otettava huomioon.

Kaupunki ei maksa aluevarauksesta erillistä korvausta. Mikäli aluevarauksella on vaikutusta pysäköintilaitoksen suunnitteluun, rakentamiseen tai rakentamiskustannuksiin, Kaupunki ei maksa näistä vaikutuksista korvausta. Kaupunki pitää kustannuksellaan kunnossa edellä mainitun tulvivan alueen. Yhtiö purkaa kustannuksellaan aluevarauksen nykyisen asfalttipinnoitteen ja muotoilee sen sopivaksi tulvapainanteeksi. Mikäli hulevesipainanteesta tulee kaupungin vaatimuksesta tehdä rakenteellinen, Yhtiö rakentaa tarvittavat rakenteet. Kaupunki korvaa rakenteiden suunnittelu- ja rakentamiskustannukset.

Mikäli alueen hulevesiviemärointiä rakennetaan uudelleen tai korjataan siten, että hulevesipainanne jää tarpeettomaksi, tällöin pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa ei tarvitse ottaa huomioon hulevesipainannetta.

11. Johtosiirrot

Mikäli kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää johto-, kaapeli- tai viemärisiirtoja tai niiden suojaamista rakennustöiden ajaksi, Yhtiö suorittaa ne kustannuksellaan.

12. Vesihuoltoverkoston liittyminen

Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset maanomistaja tai vuokraoikeuden haltija on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

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

13. Sopimuksen muuttaminen

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

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

15. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

Osapuolet sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista toisilleen.

Osapuolet vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun toinen Osapuoli on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Osapuoli ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Osapuoli vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Mikäli Yhtiö jaetaan useampaan pienempään yhtiöön, niin uudet yhtiöt ovat yhteisvastuussa kohdan 4 mukaisesta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta.

16. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- kaupunginhallituksen päätös 8.10.2018 § x on saanut lainvoiman, ja
- kaavamuutos 002317 on tullut voimaan.

Molemmilla Osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun edellä mainitut edellytykset ovat täyttyneet.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosta 002317 (päiväty 1.10.2018).

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt kaupunginhallituksen 8.10.2018 § x tai asemakaavamuutoksesta 002317 tehdyn valituksen.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN LUOVUTUKSISTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Kiinteistö Oy Myyrinhalme**, jäljempänä Yhtiö tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- asemakaavamuutosehdotus nro 002317 (päivätty 1.10.2018) on tullut voimaan,
- kaupunginhallituksen päätös 8.10.2018 § x on saanut lainvoiman ja
- korttelissa 15673 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen purkulupa on saanut lainvoiman.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovutuksen osapuolet: **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Kiinteistö Oy Myyrinhalme (0124178-9) tai määräämänsä
c/o Sampo Oyj, kiinteistöyksikkö
Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö)

Luovutuksen kohteet: **Vantaan kaupunki luovuttaa** Kiinteistö Oy Myyrinhalmeelle **1 772 779 euron** kauppahinnalla Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosasta seuraavan määräosan:

1. 216/337 määräosan kiinteistön 92-15-9901-0 noin 1 486 m²:n määräalasta
(**Liite B1**)

Luovutuksen kohde muodostaa osan kiinteistöstä 92-15-673-12, joka on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Kiinteistö Oy Myyrinhalme tai määräämänsä luovuttaa Vantaan kaupungille vastikkeetta Myyrmäen kaupunginosasta seuraavan määräosan sekä määräalan:

1. 121/337 määräosan kiinteistön 92-15-673-1 noin 589 m²:n määräalasta
(**Liite B2**)

Luovutuksen kohde muodostaa osan kiinteistöstä 92-15-673-12, joka on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

2. noin 833 m²:n määräalan kiinteistöstä 92-15-673-1. Määräala koostuu kolmesta palstasta, joiden pinta-alat ovat 708 m² ja 103 m² ja 22 m² (Liite B3)

Luovutuksen kohteen 708 m²:n palsta muodostaa osan kiinteistöstä 92-15-673-11, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja 103 m²:n ja 22 m² :n palstat ovat asemakaavan mukaisia tori- ja katualueita.

Luovutuskirjan muut ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

2. Kiinnitykset, rasitukset, rasitteet ja maksut

Luovutuksen kohteet luovutetaan velkakiinnityksistä ja muihin niihin verrattavista rasituksista vapaana.

Luovutuksen kohteet luovutetaan rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

Luovuttaja vastaa niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa luovutuksen saaja.

3. Kohteeseen tutustuminen

Luovutuksensaajat ovat tarkastaneet luovutuksen kohteet, niiden alueiden ja rajat sekä tutustuneet alueiden maasto-olosuhteisiin. Luovutuksen saajat ovat verranneet näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Luovutuksensaajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Luovutuksen saajat ovat tutustuneet luovutuksen kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Luovutuksen saajat ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

5. Irtaimisto

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

6. Maaperä

Luovutuksen osapuolten tietojen mukaan luovutuksen kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksen saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Lopullinen luovutuskirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- kaupunginhallituksen päätös 8.10.2018 § x on saanut lainvoiman ja
- kaavamuutos 002317 on tullut voimaan.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt kaupunginhallituksen 8.10.2018 § x tai kaavamuutoksesta 002317 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- mikäli kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosta 002317

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta kiinteistöjen luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Myyrinhalmeelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY MYYRINHALME

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet:

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta

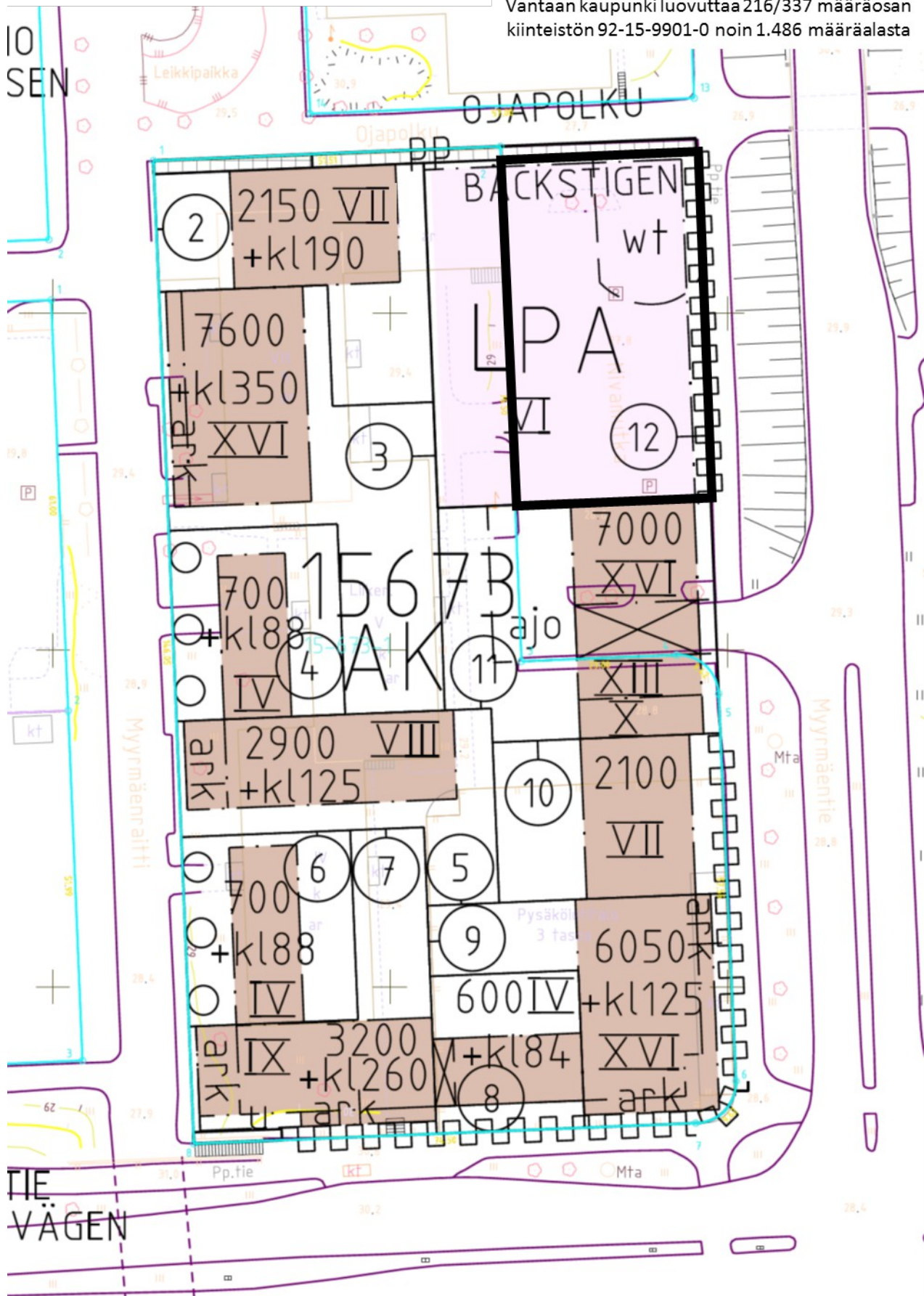
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] [ostajayhtiö]n puolesta Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistön kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [12. päivänä kesäkuuta 2018]

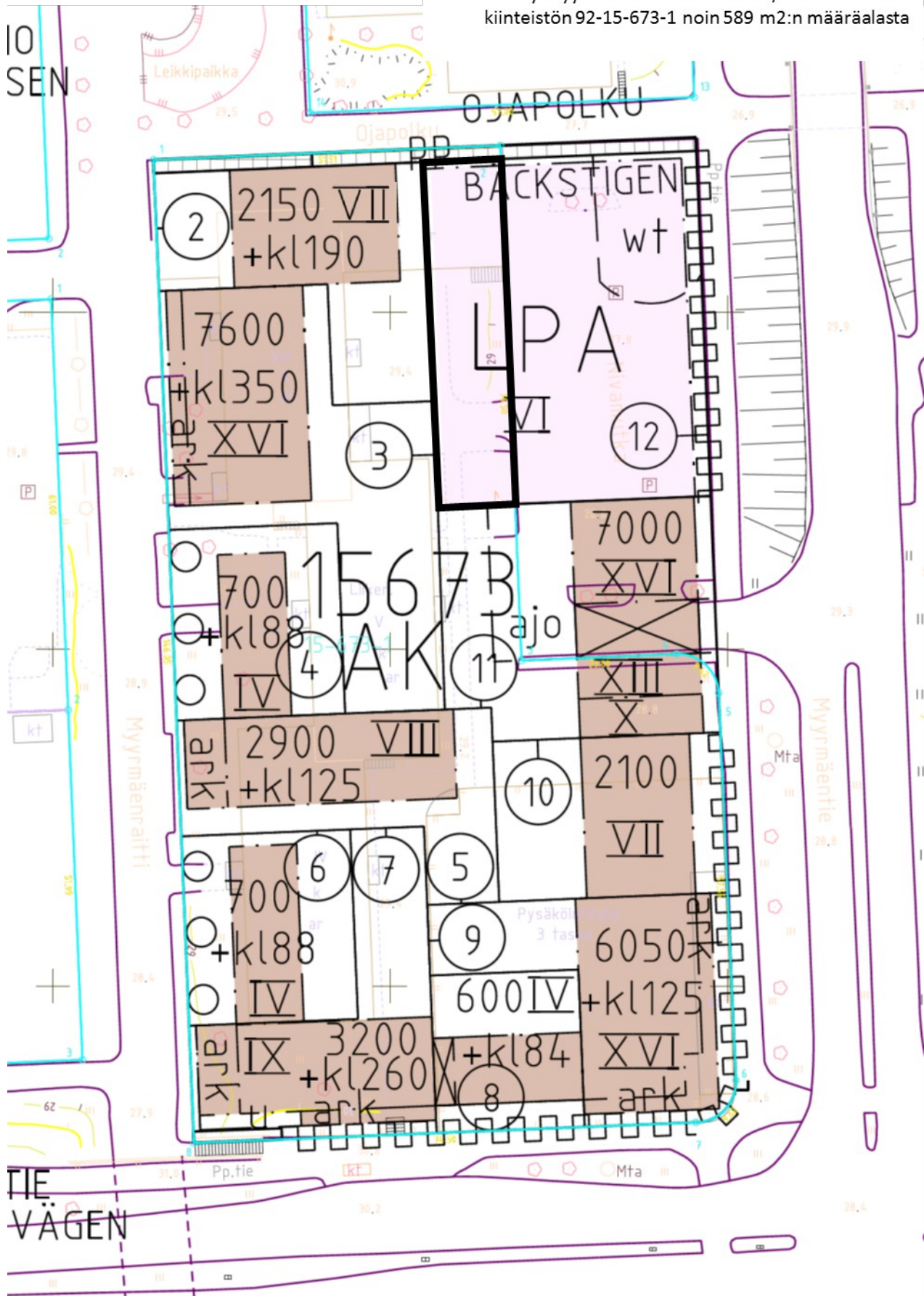
Liite B1

Vantaan kaupunki luovuttaa 216/337 määräosan
kiinteistön 92-15-9901-0 noin 1.486 määräalasta



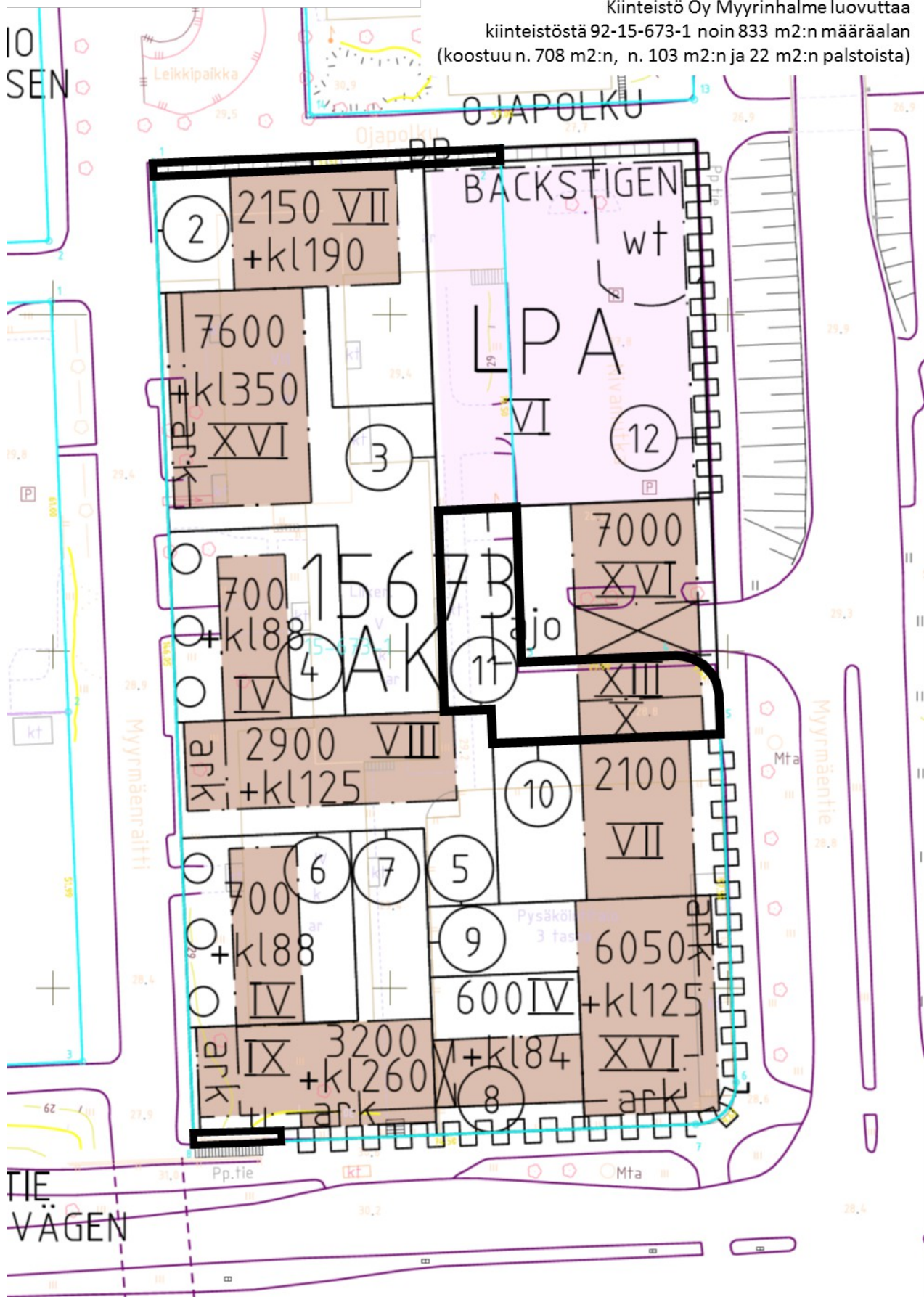
Liite B2

Kiinteistö Oy Myyrinhalme luovuttaa 121/337 määröosan
kiinteistön 92-15-673-1 noin 589 m²:n määräalasta



Liite B3

Kiinteistö Oy Myyrinhalme luovuttaa
kiinteistöstä 92-15-673-1 noin 833 m²:n määräalan
(koostuu n. 708 m²:n, n. 103 m²:n ja 22 m²:n palstoista)





12 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 741700 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 74 Havukoski / Piippilakki / TLA

VD/9492/10.02.04.00/2016

HP/TLA/VKA/JJO/MKU

Asemakaavalla mahdollistetaan uusi tiiviin ja matalan rakentamisen asuinalue Havukosken kaupunginosassa monipuolistaen alueen nykyistä asuntotarjontaa. Uusia asuinrakennuksia rakennetaan Koivukylänväylän pohjoispuolelle vastapäätä Storsin maatilan pihapiiriä kaupungin omistamalle peltoalueelle. Samalla tarkistetaan kuuden lähistöllä olevan erillispientalojen tontin asemakaavatilanne. Rakennusoikeus asemakaava-alueella on yhteensä 18 150 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 74331 ja 74613 sekä katu- ja erityisalueita kaupunginosassa 74, Havukoski.

Asemakaavan muutos koskee osia kortteleista 74602 ja 74606.

Tonttijako koskee kortteleita 74331 ja 74613.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 74606.

Alue sijaitsee 74 Havukosken kaupunginosassa pääosin Koivukyläntien pohjoispuolella Hanabölentien varrella. Pelloalueesta noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee erillinen kaavatyöhön kuuluva alue, Havukosken tila.

Kaavan hakija

Yksityiset kiinteistönomistajat sekä kaupunki.

Maanomistus

Alue on yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö tehdään kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin A2, matala ja tiivis asuntoalue.

Asemakaava

Asemakaavassa esitetään nykyisin viljelykäytössä olevalle peltoalueelle tiivis ja matala uudisrakennusten alue. Lähellä sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas Storsin pihapiiri asettaa erityisiä vaatimuksia peltoalueen rakentamiselle. Koivukylänväylän pohjoispuolelle esitetään tieliikennemelun takia suojaviheraluetta (EV). Erityisten maisemallisten arvojen takia suojaviheralue on säilytettävä avoimena muistumana maatilan pihapiiriä ympäröivästä peltoalueesta. Asemakaavalla muutetaan lisäksi osia Koivukylänväylän ja Hanabölentien tiealueista katualueiksi.

Hakijoiden tavoitteena on saada uusia rakennuspaikkoja olemassa oleville omakotikiinteistöille.



Asemakaavoitus perustuu valtion ja Helsingin seudun kuntien väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukseen. Asemakaavassa noudatetaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita, kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia 2018 sekä Vantaan arkkitehtuuriohjelmaa 2015.

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Rakennusoikeus asemakaava-alueella on yhteensä 18 150 k-m². Pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 3,6 ha. Tehokkuusluku näillä korttelialueilla on keskimäärin $e = 0,47$. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan noin 450 henkilöä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.2.2018. Suunnitelmaa päivitettiin 17.4.2018. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä ja kaupungin internet-sivulla. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity sopimuksia.

Asemakaavamuutoksen kustannukset maksavat niiden hakijat. Kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi yhden hakijan osalta maksuluokka 1 A, vähäinen yhtä tonttia koskeva asemakaavamuutos lisättynä tonttijaon muutoksen laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, 3 000 € + 1 000 € yhteensä 4 000 €. Toisen hakijan osalta maksuluokka 1 B, vähäinen kahta tai useampaa tonttia koskeva asemakaavamuutos, perusmaksu 3 500 € + lisätontilta 500 €, yhteensä 4 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 741700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Piippilakki,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) todetaan, että yksi hakija maksaa asemakaavan muutuskustannukset (maksuluokka 1 A) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla, yhteensä 4 000 € ja toinen hakija asemakaavan muutuskustannukset (maksuluokka 1 B), yhteensä 4 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 741700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Piippilakki,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



- c) todeta, että yksi hakija maksaa asemakaavan muutuskustannukset (maksuluokka 1 A) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla, yhteensä 4 000 € ja toinen hakija asemakaavan muutuskustannukset (maksuluokka 1 B), yhteensä 4 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.6. - 16.8.2018. Tänä aikana jätettiin kaksitoista muistutusta. Suurimmassa osassa ehdotettiin Piippilakinkujan rakentamista etelämmäksi olemassa olevasta pohjoisesta rajanaapurista liikennemelun lisääntymisen tai liikenteen muun haitan takia. Piippilakinkujasta tilattiin erillinen lisäselvitys liikennemelun lisääntymisepäilyjen takia. Tehdyissä liikennemeluselvityksissä käy ilmi, että olemassa olevilla oleskelupihoilla liikennemelu vähenee rakentamisen myötä suurimmassa osassa piha-alueita. Piippilakinkujan pohjoispuolella lähimmillä pihoilla liikennemelu pysyy nykyisellä tasolla. Muistuttajille lähetetään postitse kunkin muistutus vastineen kanssa sekä tehdyt liikennemeluselvitykset.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.5.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja saatiin 6 kpl. Lausunnon antoivat Vantaan kaupungin museo, Gasum Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä HSL sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä HSY.

Tehdyt tarkistukset

Muistutusten ja lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia sekä selostukseen että asemakaavakarttaan. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteiden mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.10.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 741700 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski/ Piippilakki

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtajan esityksestä tehtiin tekninen korjaus toisen hakijan kohdalla aiemmassa päätöksessä olleeseen maksuluokkaan. Alun perin 1 B -maksuluokkaan määrättyä hakijaa koskeva kaavamuutos muuttaa asemakaavaa vain yhden tontin osalta ja muutoksen alueeseen on vain kaavateknisistä syistä otettu kaikki maanomistajan omistamat alueet. Muutettiin hakijan maksuluokka 1 B:stä 1 A:ksi (3000 euroa).



Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 1.10.2018
- Muistutukset ja vastineet 1.10.2018
- Lausunnot ja vastineet 1.10.2018
- Meluselvitys 23.4.2018
- Meluselvityksen täydennys 27.8.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, p. 050 302 8995
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi



Vantaa
Koivukylä



741700 Piippilakki

HAVUKOSKI

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.10.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 741700. Kaavoitus on tullut vireille 22.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Korttelit 74331 ja 74613 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos:

Osa kortteleista 74602 ja 74606.

Tonttijako:

Korttelit 74331 ja 74613

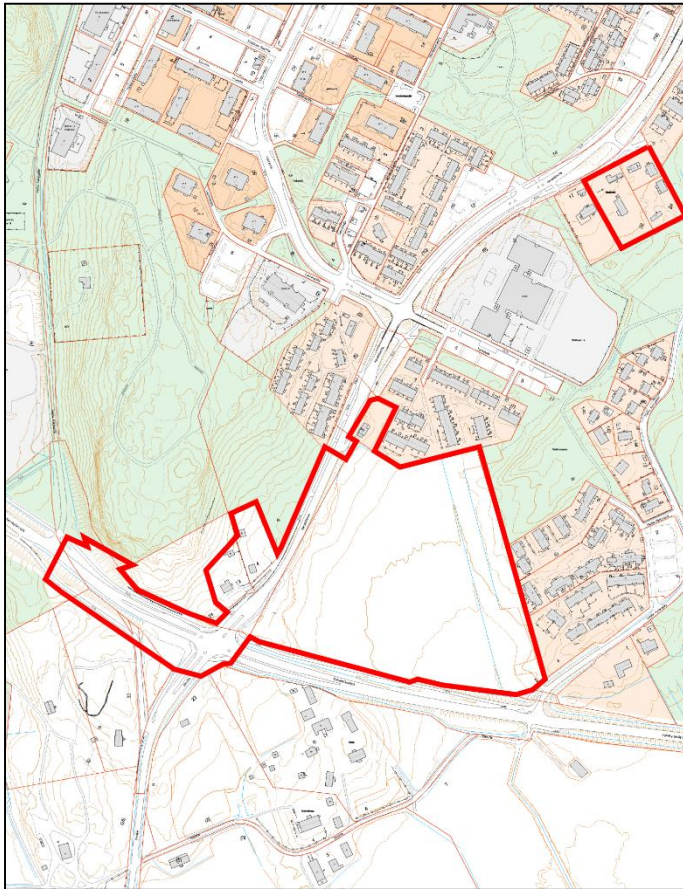
Tonttijaon muutos:

Osa korttelia 74606.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uusi tiivis ja matalan rakentamisen asuinalue monipuolistaen lähialueen asuntokantaa. Uusia asuinrakennuksia rakennetaan Koivukylänväylän pohjoispuolelle vastapäätä Storsin maatilan pihapiiriä kaupungin omistamalle peltoalueelle. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennusten tonteille lähelle asuntoja. Tarkistetaan myös Hanabölentien varrella sijaitsevan vanhan kulttuurihistoriallisesti merkittävän Havukosken rakennusten ja pihapiirin suojelumääräykset ja yhden uuden omakotitalon rakentamismahdollisuus. Pellon länsipuolelta liitetään kaksi kiinteistöä asemakaavaan, luoteiskulmasta yksi rakennettu pientalotontti. Asemakaavassa esitetään osa Koivukylänväylästä ja Hanabölentiestä katualueiksi.

Asemakaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, jari.jokivuo@vanta.fi, puh 050 302 8995.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaalla 74. Havukosken kaupunginosassa pääosin Koivukyläntien pohjoispuolella Hanabölen-tien varrella. Peltola-alueesta noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee erillinen kaavatyöhön kuuluva alue, Havukosken tila.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Osaa asemakaava-aluetta koskeva Jorma Havukosken jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2016. Alkuperäinen hakemuksen kaavanumero oli 002318. Työ toteutetaan laajan asemakaavamuutoksen 741700 yhteydessä.
- Kaavoitus tuli vireille 22.2.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) julkaistiin ilmoitus Vantaan asukaslehdessä 2/2018.
- Mielipiteet pyydettiin 23.3.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta.
- OAS-päivitys 17.4.2018, syynä viereisen pientalotontin ilmennyt kaavamuutostarve.
- Hanke oli ehdotuksena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018.
- Asukastilaisuus järjestettiin 31.5.2018 läheisellä Havukosken koululla. Muistio sekä yleisötilaisuudessa esitetyt kysymykset ja vastaukset ovat hankkeen internet-sivulla.
- Ehdotus oli nähtävänä 13.6. -16.8.2018. Siitä saatiin 12 muistutusta ja 6 lausuntoa.
- Asemakaava ja asemakaavamuutos on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.10.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	22
4.1 Kaavan rakenne.....	22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
4.3 Aluevaraukset	22
4.4 Kaavan vaikutukset.....	23
4.5 Ympäristön häiriötekijät	29
4.5 Nimistö.....	29
5. Asemakaavan toteutus	30
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	30
7. LIITE Asemakaavan seurantalomake.....	31
8. LIITE Asemakaavakartta ja -määräykset	33
9. LIITE Vesihuollon esisuunnitelma	39
10. LIITE Viitesuunnitelma.....	40

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 5.6.2018
- asemakaavan havainnekuva, Vantaan kaupunki

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- liikennemeluselvitys, Promethor Oy, 23.4.2018 ja 27.8.2018 Jani Kankare ja Johanna Toivonen
- Hanabölen maisemallinen yleissuunnittelu, Laura Muukka, Juha Vainio, Vantaan kaupunki 2002
- Hanabölen kylä, kulttuurihistoriallinen maisema, Satu Frodelius, Vantaan kaupunki 2001
- Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Tarja Laine, Tarmo Pelttonen, Vantaan kaupunki 1993
- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2016
- Koivukylän kaavarunko, Arkkitehtuuritoimisto Salonen-Savela, 1969
- Ruraali urbaani, Vantaan kaupunkisuunnittelun historia, Sari Hirvonen, Vantaan kaupunki 2005

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutosta on hakenut myös lähistöllä sijaitsevan Vanha Myllypolku 22 kiinteistön omistaja 3.10.2016 saapuneella kirjeellä. Maanomistaja on anonut mahdollisuutta uuteen asuinrakennuksen rakennuspaikkaan vanhan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin kulmaukseen.

Hakijan tavoitteena on hakemuksen mukaan saada yksi uusi noin 200 k-m² asuinrakennuksen rakennuspaikka puretun talousrakennuksen tilalle.

Lisäksi ennestään asemakaavoittamaton Hanabörentien varren vanha kyläkoulu ja viereinen asuinrakennus on syytä liittää mahdollisten kulttuurihistoriallisten arvojensa takia asemakaavaan.

Kaupungin tavoitteena on lisätä asemakaavavarantoa siten, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen.

Alueen kulttuuriarvoista johtuen rakentamisella on erityisvaatimuksia. Peltoalue, jolle pääosa rakentamisesta tulee sijoittumaan, sijaitsee välittömästi historiallisen Storsin tilan pihapiirin vieressä. Hieman ympäristöä korkeammalla sijaitsevia tilan rakennuksia ympäröi laaja avoin peltoalue. Koivukylänväylä on myöhemmin rakennettu tilan rakennusten ja peltoalueen väliin. Vanha vantaalainen kulttuurimaisema on säilynyt tien rakentamisesta huolimatta hyvin ja sen äärelle rakentaminen asettaa rakentamiselle haasteita. Kylällä on ollut maanviljelystä jo keskiajalta lähtien.

Hanabörentien länsipuolella on alueen historiaan kuuluva arvokas kyläläisten rakentama vanha koulu (Solhem) sekä sen vieressä vanha asuinrakennus. Omistaja on halukas ottamaan tontit mukaan asemakaavaan ajatuksena koulurakennuksen säilymisen varmistaminen. Pellon luoteiskulmauksessa on suuri pientalotontti, jossa on selkeä tiivistämismahdollisuus. Pohjoisempaan Hanabörentien varrella on Havukosken tilan suojeltu pihapiiri rakennuksineen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin viljelykäytössä olevaa peltoa. Koivukylänväylää itäsuuntaan avautuu laaja peltoalue ja maalaismaisema, jota on viljelty keskiajalta lähtien. Hanabörentien varrella pohjoisen suuntaan on alueen vanhoja rakennuksia ja pihapiirejä, joiden suojelun tason määrittely sisältyy asemakaavatyöhön. Suunnittelualue kuuluu Vantaan perinnemaiseman reunaan. Noin 300-400 metrin etäisyydellä asemakaava-alueesta länteen ympäristö on urbaania Koivukylän lähiörakentamista. Selkeä raja ympäristössä näin lyhyellä matkalla on harvinaista.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Pienen peltoaukion reunat itään ja länteen kohoavat tiheinä kuusimetsävaltaisina rinteinä. Pohjoisessa pelto rajautuu rivitaloalueeseen, jonka pihojen reunaan on istutettu pensaita ja lehtipuita. Itä- ja länsipuolen metsärinteissä on molemmissa huomionarvoisia siirtolohkareita. Itäpuolen rinteessä on kiviryhmä, josta suurin nimeltään Piippilakki. Länsipuolen rinteessä Hanabörentien toisella puolen, on asemakaavalla suojeltu kaksi rapakiveä. Ympäröivät harjakattoiset, kaksikerroksiset rivitaloryhmät on rakennettu 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa.



Piippilakki-niminen kivi Piippilakinpuistossa

Vesistöt ja vesitalous

Peltoalueella on pohjois-eteläsuuntainen sarkaoja. Pellon ja pohjoisen rivitaloalueen hulevedet kulkeutuvat ojassa koivukylänväylän alitse Keravanjokeen. Noin kaksikymmentä metriä itään on samansuuntainen niskaoja Piippilakinpuiston metsärinteen reunalla.

Maaperä

Kaava-alue sijoittuu maaperäkartan mukaan pääosin savialueelle. Alueen itä- ja länsireunalla maaperä vaihtuu savesta siltiksi. Maaperäkartan mukaan alueen koillisrajalla maaperä on moreenia. Kaava-alue on suurelta osin nykyistä peltoaluetta. Alueella on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia vuosina 1976 ja 1987. Ylimpänä maakerroksena on noin 0,4-0,5 metrin paksuinen saven kuivakuorikerros. Kuivakuoren alapuolella on noin 1,3-5,7 m paksuinen savi-/silttikerros. Saven ja siltin alapuolella maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliopintaa peittävään moreeniin. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan noin 3,9-7,4 metrin syvyydelle maanpinnasta. Alueen itäreunalla savi-/silttikerroksen paksuus vaihtelee noin 0...3,2 m välillä ja kairaukset ovat päättyneet noin 1,0-7,1 metrin syvyydelle maanpinnasta.

Pohjavedenpinta on havaittu yhdessä pisteessä alueen koillisnurkassa viimeisen viiden vuoden aikana noin 0,38...1,13 m syvyydellä maanpinnasta.

Pääosin kaava-alueen eteläpuolella (ts. Koivukylänväylän eteläpuolella) sijaitsee Valkealähteen pohjavesialue.

Alustavan tarkastelun perusteella rakennukset suositellaan perustettavaksi koko alueella paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi keventämällä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.



Topografia

Suunnittelualue on pääosin lähes tasaista peltoaluetta. Pellon luoteisreunassa on suurin korkeusero katualueen ja pellon rajalla, runsas kaksi metriä. Hanabölenttiellä korkein kohta tuossa on noin +31.50. Vastapäätä idässä Piippilakinpuistossa kaava-alueella korkein kohta on noin +28.00. Metsäinen rinne kohoaa tästä noin +32.00 korkeudelle asti. Ylimmillään maasto on kaavoitettavalla alueella kuitenkin vanhan kyläkoulun ja asuinrakennuksen tilojen länsireunassa noin +35.00. Maanpinta on alimmillaan kaava-alueella pelto-ojan vieressä eteläreunassa noin +23.40.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

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

Havukosken kaupunginosassa on tällä hetkellä 0-24 vuotiaita muutamia prosentteja koko Vantaan keskiarvoa enemmän, vastaavasti tätä vanhempia ikäluokkia koko Vantaaseen verrattuna muutamia prosentteja vähemmän.

Vuoden 2017 alussa vieraskielisen väestön osuus oli 34,7 %. Vieraskielisten osuus oli vuonna 2010 noin 18 %. Vuoden 2017 alussa Havukosken kaupunginosassa oli yhden perheen asuntokuntia yli 50 %, koko Vantaalla hieman alle 40 %. Yli neljän hengen asuntokuntia oli Havukoskella 10%, koko Vantaalla noin 15 %.

Asuminen

Havukosken kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa alueen asuntokannasta

yli 90% sijaitsee. Omakotitaloissa sijaitsee kaupunginosassa muutama % asunnoista, rivitaloissa hie-
man alle 10%.

Asemakaavahankkeen alueella on yhteensä viisi pientaloa ja yhtä monta talousrakennusta, kerros-
aloiltaan yhteensä noin 700 k-m². Suurin osa alueesta on vuokratyössä olevaa peltoaluetta.

Palvelut ja työpaikat

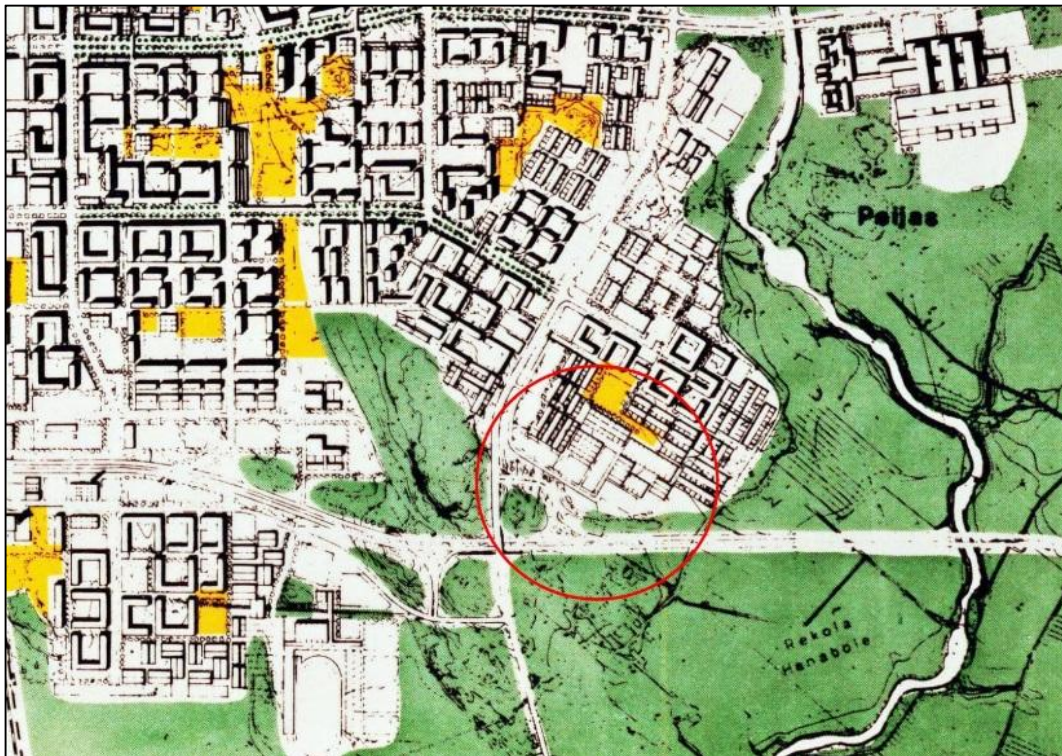
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Työpaikkojen määrä Koivukylän suuralueella on tilastoaikana 2000 - 2014 lisääntynyt noin 1 000
paikkaa. Vuoden 2015 alussa työpaikkoja oli Havukosken kaupunginosassa yhteensä 1 200. Kaava-
muutosalueella ei ole työpaikahuoneistoja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosan reuna-alueita. Keskusta painottuu kerrostaloaluee-
seen rautatien kupeessa. Naapurustossa on 1980-1990-luvulla rakennettujen rivitalojen alueita.
Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Havukosken koulu (perusopetusta 6. - 9. luokat) on run-
saan sadan metrin päässä peltoalueen pohjoisreunasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja alueen historia



Koivukylän kaavarunko vuodelta 1969. Asemakaava-alueen sijainti rengastettuna.

Hanabölen kylänmaalla on säilynyt useita rakennuksia 1700-luvulta (Stors, Lillpetas ja Gustavsberg).
Kylä on tunnettu jo 1500-luvulla. Vanha kulttuurimaisema hyvin säilynyt ja erittäin hyvin hoidettu.
Tilakeskukset ovat syntyneet mäkien suojaamille etelärinteille, joista avautuu jokilaakson laaja pel-
tomaisema. Kylän pohjoispäässä oli 1700-luvulla vanha suurehko vesisaha, josta on rakenteita jäl-
jellä. Asemakaava-alueeseen kuuluva Havukosken tila syntyi vuonna 1771. Nykyinen empire-tyyli-
nen päärakennus on peräisin 1830-luvulta. Vanha päärakennus purettiin 1950-luvulla.

Hanabölentien länsipuolella asemakaava-alueeseen kuuluu kylälaisten talkoilla vuonna 1911-1912
rakentama koulu Småskolan. Koulutoiminta loppui 1950-luvun lopussa. Koulutontin naapurissa on
yksi kylän asuinrakennuksista, Berglunda. Hirsirunkoinen Berglunda on rakennettu samanaikaisesti
koulun kanssa. Alun perin tonttien välissä ei ollut aita ja kaivokin oli yhteiskäytössä. Myöhemmin

Berglunda-asuinrakennusta on muutettu alkuperäisestä merkittävästi ja pihalla ollut navetta on purettu.

Suunnittelualueella Hanabölentien ja Koivukylänväylän kulmauksessa sijaitsee yksi kylille aikoinaan tyypillinen pienasutus, Jerusalem. Näistä tilattoman väestön mökeistä suurin osa on hävinnyt. Myös Jerusalem vajoineen purettiin kesällä 2017. Jerusalemin kivisokkeli on jätetty paikoilleen pihapiiriin.

Suurin muutos koettiin 1960-luvun lopussa, kun suunnittelualueella sivuva Koivukylän kaavarunko laadittiin. Kaavarunko perustui 1968 yleiskaavaehdotuksen näkemykseen kontrastista kaupungin ja maaseudun välillä. Tiiviin rakentamisen vastapainoksi tuli sen ympärille laajoja viheralueita. Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu kaavarungon reunaan, maaseudun rajalle. Kaavarungon tarkkuudella voidaan todeta suunnitelmien toteutuneen ja myös nyt suunniteltavan asemakaavan toteuttavan kaavarungon ajatusta.

Kaupunkikuva ja kaukomaisema



Laajassa avoimessa peltomaisemassa suunnittelualueen pelto on osa vanhaa kulttuurimaisemaa, Storsin talon pihapiiriä ympäröivää peltoa. Koivukylänväylällä ei ole maisemallista estevaikutusta. Lähimmät rivitaloalueet pohjoisessa jäävät peltoalueen ja osittain rehevän puuston ja pensaitten taakse piiloon eivätkä vähennä maiseman vaikuttavuutta. Historia ja vanha maanviljelyskulttuuri maisemaa muovaavana tekijänä parhaimmillaan on helposti havaittavissa alueella.

Virkistys

Vehreä ja monimuotoinen Havukoski on tunnettu hyvistä ulkoilu ja urheilumahdollisuuksistaan.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee valtion maantiealueiden ja kaupungin katualueiden rajakohdassa. Kaupungin kasvaessa ja asutuksen lisääntyessä tarvitaan ajoneuvoliittymiä tonteille. Asemakaavaan sisältyy

Hanabölentien ja Koivukylänväylän liittymäalueen muuttaminen yhtenäisesti katualueeksi. Koivukylänväylä on vilkas pääkatu, joka yhdistää itä-länsisuunnassa kaksi moottoritietä, Tuusulanväylän ja Lahdenväylän.

Joukkoliikenne

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee useita linja-autopysäkkejä, jotka tarjoavat liittymäyhteyden Koivukylän ja Tikkurilan juna-asemille. Koivukylän juna-asema on parin kilometrin päässä, ja polkupyöräyhteys alueen ja aseman välillä on sujuva. Alueen bussilinjasto on suunniteltu osana Lahdenväylän linjastosuunnitelmaa. Uuden linjaston mukaisen liikenteen on tarkoitus käynnistyä syksyllä 2019. Kaava-alueen kaakkoiskulmasta on suunniteltu uusi kevyenliikenteen yhteys itään päin Koivukylänväylän pohjoisreunalla välille Vanha Myllypolku - mt140. Hanke on ohjelmoitu vuodelle 2018. Toteutuessaan uusi pyörätie parantaa itä-länsisuuntaisia ja samalla suunnittelualueen pyöräilymahdollisuuksia huomattavasti.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alueen länsi- ja eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Koivukylänväylän ja Hanabölentien d400 runkojohdoista sekä Piippilakinpellon d110 jakelujohdosta. Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotusaseman, Tikkurilan painepiirin ja Koivukylän paineenkorotusaseman kautta. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94,40 ja NW = +87,50. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86.30 ja ylin on noin +101.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueen länsi- ja eteläpuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen pohjois- ja itäpuolen jätevedet kootaan Piippilakinpellon d200 jätevesiviemärillä sekä Hanabölentien d250 jätevesiviemäreillä Koivukylänväylän d300 jätevesiviemäriin. Alueen jätevedet kulkeutuvat Keravanjoen suuntaista d800...d1200 runkoviemäriä pitkin Suutarilan jätevedenpumppaamon kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Piippilakinpellon avo-ojaa pitkin Koivukylänväylän sivuojaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen Vanhankaupunginlahdessa.

Kaukolämpö

Vantaan Energia Oy:n kaukolämpölinja on lähimmillään Piippilakin peltoalueen pohjoispuolella Laurantiellä ja Tarhakujalla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli sijaitsevat Hanabölentien ja Koivukylänväylän varsilla. Asuinrakentaminen nykyiselle peltoalueelle edellyttää uutta muuntamoaa suunnittelualueella.

Maakaasu

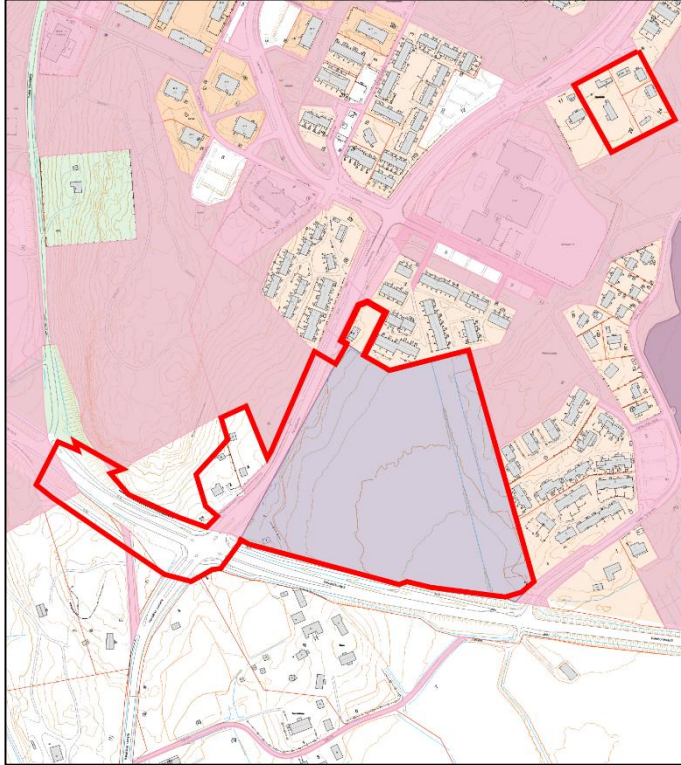
Suunnittelualueen eteläosassa Koivukylänväylän pohjoispuolella on itä-länsisuuntainen maakaasulinja, joka jää paikoilleen ja otetaan huomioon asemakaavassa rasitealueena.

Ympäristöhäiriöt

Hanabölentien ja Koivukylänväylän ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki on ostanut peltoalueen yksityiseltä maanomistajalta elokuussa 2014. Omakotikäytössä olevat kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa, asemakaavaan kuuluvasta Koivukylänväylästä suurin osa on valtion omistuksessa. Peltolaue on vuokrattuna yksityiselle maanviljelyskäyttöön.



Kaupungin maanomistus punertavalla värillä. Violetti esittää kaupungin omistamaa vuokrattua aluetta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

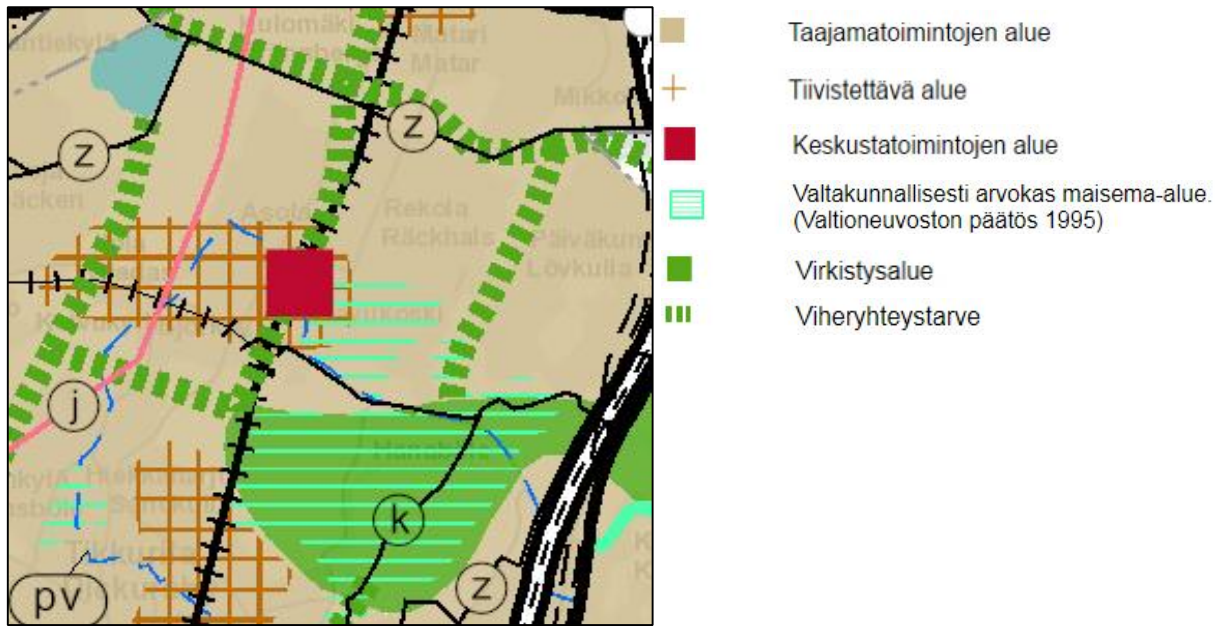
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

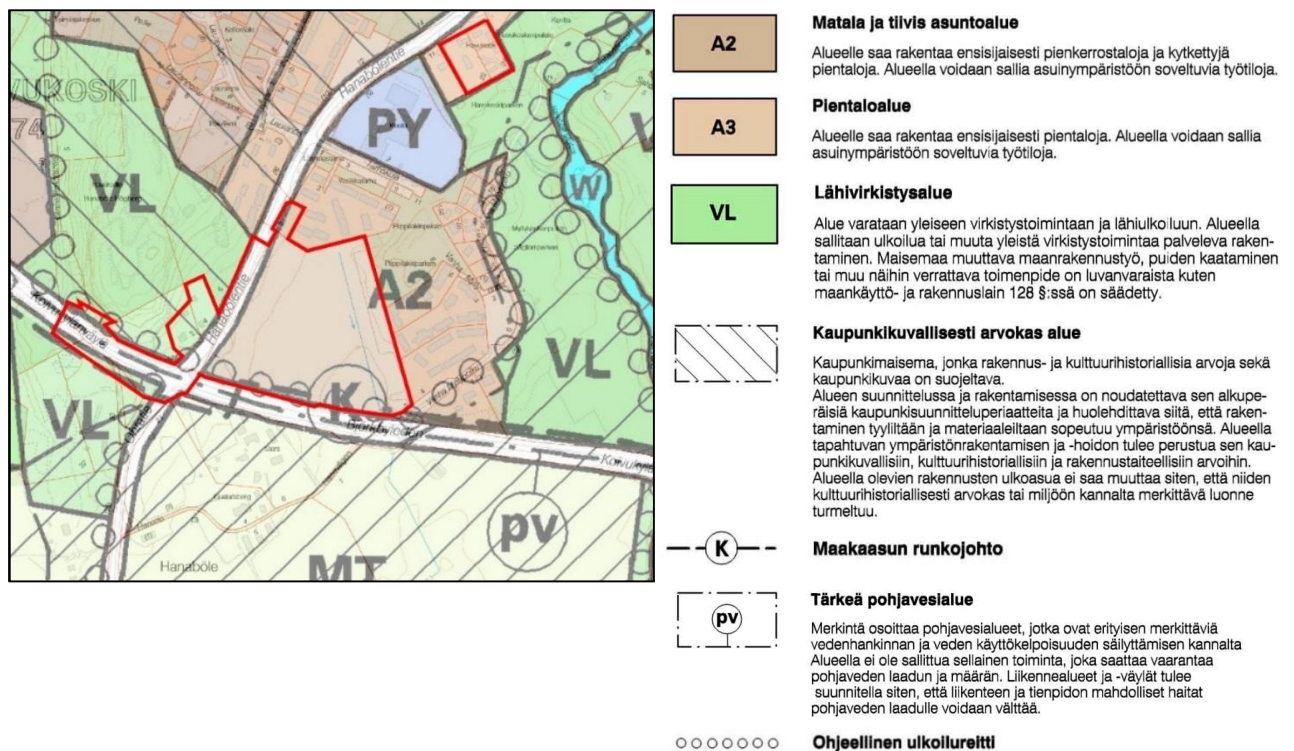
Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava

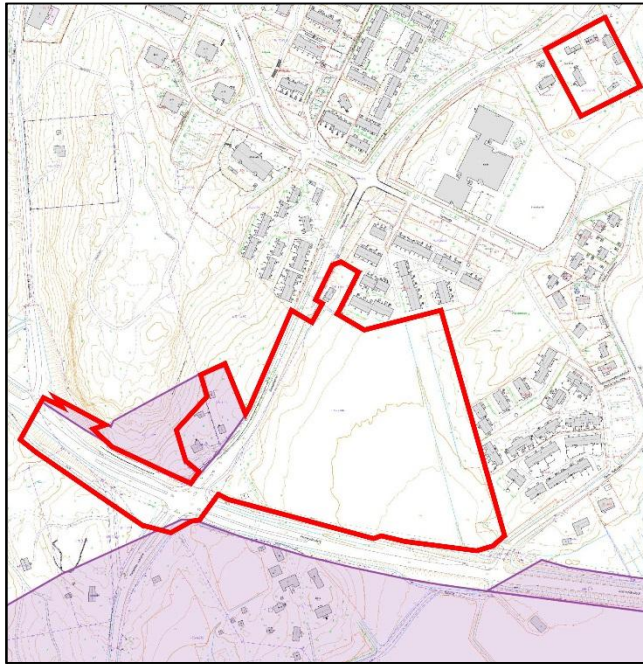


Uudenmaan maakuntakaavassa (kokonaiskaavassa) suunnittelualue on esitetty taajamatoimintojen alueeksi. Alue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi kolme vaihekaavaa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

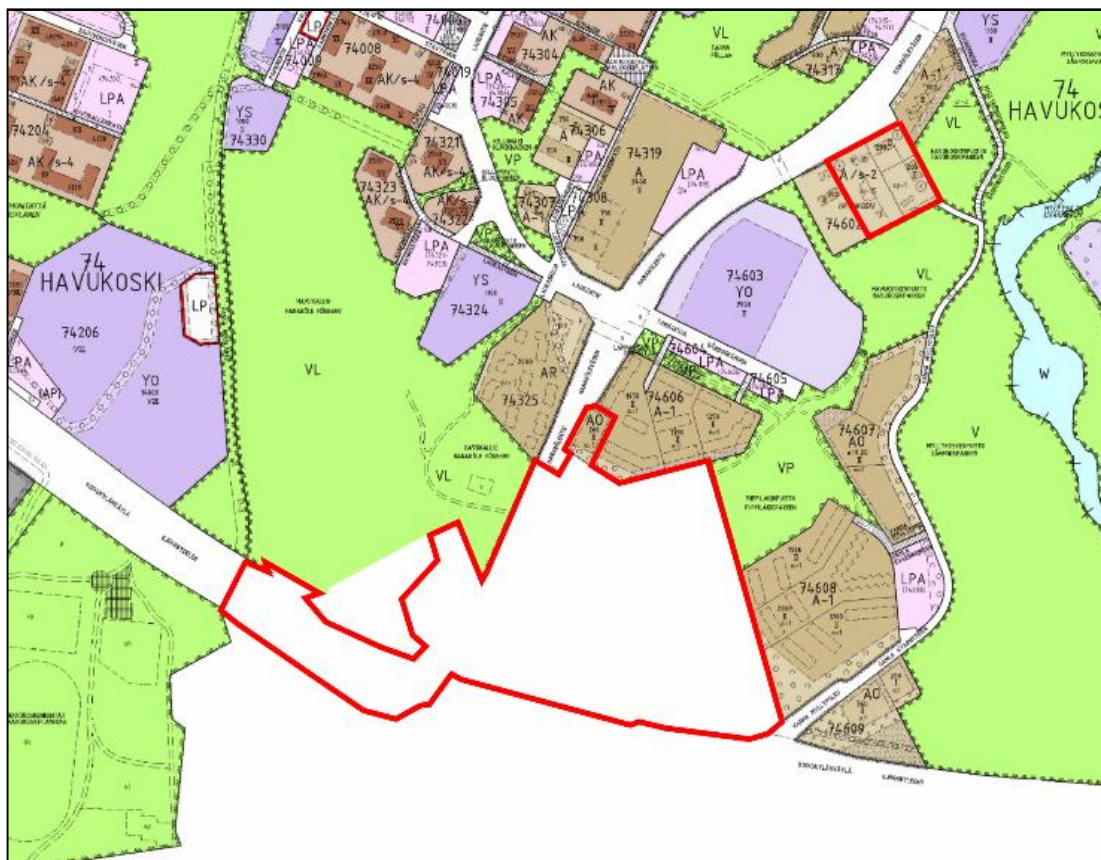


Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin matalaa ja tiivistä asuinaluetta (A2), pieneltä osin pientaloaluetta (A3) lähivirkistysaluetta (VL). Lähivirkistysalueella olevat kaksi vanhaa pientaloa sijaitsevat samalla kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Pohjavesialueen pohjoisreuna rajautuu Koivukylänväylään. Ohjeellinen ulkoilureitti kulkee itä-länsisuunnassa. Hanke on yleiskaavan mukainen.



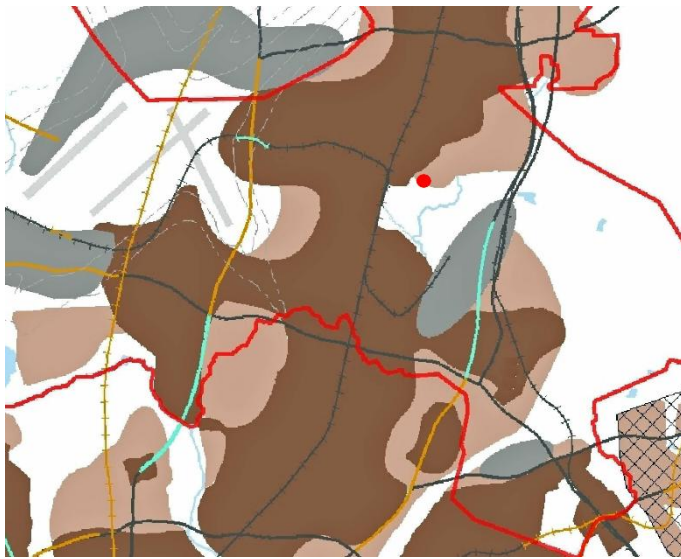
Kartan värillisellä alueella on MRL 128§ mukainen toimenrajoitus yleiskaavan perusteella.

Asemakaava



Suunnittelualue on asemakaavoittamaton lukuunottamatta yhtä omakotitonttia ja erillistä korttelialuetta koillisessa. Vuonna 2007 lainvoimaiseksi tullessa asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Havukosken tilan rakennukset ja pihapiiri ympäristöineen on merkitty suojelluiksi.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaineistona 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.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ympäristövalvontalautakunta päätti 16.5.1995 rauhoittaa suunnittelualueella olevan männyn juuristoinen. Silloinen maanomistaja arvioi hakemuksessaan puun iäksi noin 100 vuotta. Männyllä on nimi, Heikasbackatalin, Vantaan kaupungin aluearkkitehti Timo Kallaluodolta saadun tiedon mukaan.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Osa asemakaavoitettavaa aluetta koskeva Jorma Havukosken kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2016.

Kaavoitus tuli vireille 22.2.2018.

Hankkeen alkamisesta julkaistiin tieto Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kymmenen lausuntoa ja mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseo esitti, että osoitteessa Hanabölentie 2 sijaitseva entinen koulurakennus Hanaböle småskola ja harvinainen koulun piharakennus molemmat suojeltaisiin asemakaavassa.

Puretun muonamiehen mökin, Jerusalemin, kivijalka sekä mökin ohi kulkeneen tien linjaus on museon mukaan myös syytä merkitä asemakaavaan säilytettävänä.

Erillisenä alueena asemakaavassa olevaa Havukosken tilan vanhoja rakennuksia ja pihapiiriä kaupunginmuseo pitää edelleen merkittävänä kulttuurihistoriallisesti arvokkaina kohteina. Uudisrakennus voisi sopia pihapiirin kulmaukseen kohtaan, jossa on voimassaolevassa asemakaavassa varaus talousrakennukselle. Rakennuksen tulee soveltua kokonsa ja materiaalien puolesta pihapiiriin.

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan Koivukylänväylän pohjoispuolen pellon uudisrakennukset tulevat muodostamaan uuden maisemarajan arvokkaalle alueelle. Uudisrakentamisen mitoituksessa ja materiaaleissa tulisi huomioida arvokkaan kulttuurimaiseman läheisyys.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä HSL kannattaa kaavamuutoksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueella.

Vantaan Energia haluaa, että suunnittelussa huomioidaan maakaapeleiden sijainnit.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY esittää, että kaavoituksessa tulee huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Fingrid Oyj ilmoitti, että yrityksellä ei ole kommentoitavaa asemakaavamuutoksen lähtökohdista.

Neljä yksityishenkilöä esittivät erilliset mielipiteet.

Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että kaavoitettava peltoalue olisi pohjavesialuetta. Mielipiteen esittäjät olivat huolissaan hulevesien johtamisesta ja liikenteen melusta uudella asuinalueella. He olivat huolissaan suojellun männyn hoidosta ja Piippilakki-nimisen suojellun kiven lähiympäristön roskaisuudesta.

Naapuruston asukas kysyi, ollaanko hyödyntämässä Hanabölentien katualueen ja pellon välistä korkeuseroa vai täytetäänkö peltoaluetta mittavasti. Asukas on huolissaan hulevesien ohjauksesta, etteivät vedet kulkeudu naapurikiinteistöjen puolelle. Esitettiin myös huoli jalankulkijoiden oikaisuista naapuriyhtiöiden pihojen kautta ja esitettiin aidan rakentamista pellon ja naapuritonttien välille. Asukas esitti, että paikalle soveltuisivat omakoti- ja rivitalot korkeudeltaan 1-1 1/2 kerrosta, ei luhetikäytävä- eikä kerrostaloja maisemaan ja naapurustoon sopimattomina. Julkisivujen tulisi olla hilitettyjä ja neutraaleja kulttuurimaisemaan soveltuvia. Vuokrataloja ei saisi suosia levottomuutta aiheuttavana. Asukas kysyy lisäksi tulevasta tehokkuudesta, rakentamisen jaksottamisesta, kuitukaapelista, männyn säilymisestä ja peltoalueen katoamisesta muuttolintujen levähdyspaikkana.

Naapuruston asukas esittää, että rakentamisaikana ei saa työmaa-ajolla kuormittaa Vanhaa Myllypolkua eikä Vanhaa Myllyrinnettä. Pysäköintipaikkojen riittävyys on kiinnitettävä huomiota, samoin lumien auraukseen ja läjitykseen. Jäteautojen kulkureitit on järjestettävä ympäristöä rikkomatta, jalankulku- ja ajoneuvoliikenne on erotettava toisistaan. Lähikiinteistöt on kartoitettava ja niiden tärinämittausseuranta on toteutettava paalutustöiden aikana. On esitettävä, miten vältetään kulkeminen naapuritonttien kautta.

Yhdessä mielipiteessä tiedustellaan, onko suunnitelmassa huomioitu se seikka, että naapuriyhtiön rakennukset on perustettu kevytpaalujen varaan.

Yhden omakotikiinteistön omistajat esittivät, että heidän asemakaava-alueen reunassa sijaitseva 1 500 m² suuruinen tontti otettaisiin mukaan asemakaavamuutokseen. Tontti jaettaisiin kahdeksi erilliseksi tontiksi, joista rakentamattomalle puolen tontin kokoiselle osalle annettaisiin rakennusoikeutta uutta omakotitaloa varten. Neuvottelun jälkeen päädyttiin tulokseen, että estettä kaava-alueen laajentamiselle ei tässä kohden ole.

Vastineena OAS-vaiheen yksityishenkilöiden mielipiteisiin voidaan todeta seuraavaa:

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Valkealähteen pohjavesialue rajautuu suunnittelualueen eteläpuolelle, niin että pohjavesialueen pohjoisraja kulkee Koivukylänväylän tiealueella.

Asemakaavaa varten on tehty liikennemeluselvitys. Meluarvot otetaan huomioon määräyksinä asemakaavaa laadittaessa ja myöhemmin rakennuslupia myönnettäessä.

Hulevesien hallinta on olennainen osa asemakaavaa. Hulevesien oikean suuntaisen valumisen varmistamiseksi pihamaat korotetaan ainakin 20cm nykyisestä peltomaan pinnasta. Asemakaavassa esitetään alueelta tulevien hulevesien pääreitti hidastusalueineen idän puolen tonttien kautta. Hidastusalueet voidaan toteuttaa piholla ns. sadepuutarhoina.

Pyörä- ja kävelytiet rakentamalla pyritään ohjaamaan liikennettä yleisille alueille. Uusien tonttien rajaaminen aitaamalla ei estäisi uusilta pyörä- ja kävelyteiltä oikaisemista naapuritonttien kautta. Paras tapa on aidata nykyisiä tontteja tai muilla keinoilla estää oikaiseminen tontin kautta.

Tavoitteena on saada aikaan vanhaan rakennettuun ympäristöön soveltuva alue, joka hyödyntää perinteisiä rakentamisen materiaaleja, väriä ja pienipiirteisyyttä. Storsin hieno perinteinen rakennusten ryhmä asettuu korkeammalta mäen päältä vuoropuheluun kauempana tien ja peltoalueen takana olevan uuden rakennusten ryhmän kanssa. Asemakaavassa esitetään pihapiirien ympärille rakennettavia kaksikerroksisia paritaloja lähimmäksi olemassa olevia kaksikerroksisia rivitaloja. Korkeammat pienkerrostalot sijoittuvat Hanabölentien varteen rinneratkaisuina sekä eteläosaan suojaamaan samalla liikennemelulta ja pölyltä. Pienkerrostalot on mahdollista toteuttaa taloudellisesti ilman hissejä samalla tehden massoittelusta pienipiirteisempää. Luhtikäytävätaaloja ei alueella sallita. Yhteiset pihapiirit tuovat alueelle omakeimaisuutta. Piholla tule suosia vanhoja suomalaisia perinnekasveja. Pysäköinti on mahdollista hajauttaa asuntojen läheisyyteen.

Rakentamisen aikaiseen haittaan on asemakaavalla vaikea vaikuttaa. Haittojen minimointi ja rakennusvaurioiden estäminen kuuluvat rakennusvalvonnalle yhdessä urakoitsijoiden kanssa.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana 13.6.2018 - 16.8.2018 asemakaavasta jätettiin yhteensä kuusi lausuntoa ja 12 mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon mukaan rakennusten ja muiden suojeluarvojen huomiointi on ehdotuksessa riittävästi huomioitu. Asemakaavan vaikutuksia maisemaan on tutkittu myös riittävällä tarkkuudella.

Gasum Oy pyytää merkitsemään asemakaavaan varauksen maakaasuputkea varten. Putki on merkitty kaavakarttaan.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että maiseman kannalta asemakaavan uudisrakentamisen ratkaisua voi pitää vähiten haitallisena. Ely-keskuksen mukaan parvekkeilla yöaikana saavutettavasta melutasosta on syytä antaa määräykset. Myös liikennetärinähaittojen selvittämisestä ja tarvittaessa estämisestä on syytä antaa määräykset. Pohjavesialue ulottuu osalle asemakaavan Koivukylänväylää. Tämän vuoksi kaavakartalla tulee esittää pohjavesialueen raja ja pohjaveden suojelun kannalta riittävät suojelumääräykset.

Vastine: Johdonmukaisuuden takia asemakaavoissa ja rakennuslupavaiheessa käytettävät parvekkeita koskevat melumääräykset pitää olla yhdenmukaiset. Liikennetärinää koskeva määräys lisätään asemakaavakarttaan. Pohjavesialuetta koskeva merkintä ja suojelumääräykset lisätään asemakaavakarttaan.

Vantaan Energia Oy:llä ei ollut huomautettavaa sähkö- ja kaukolämpöverkkojen osalta asemakaavaehdotuksesta.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista maankäytön tiivistämistä alueella joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY esittää lausunnossaan, että selostuksessa tulisi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio.

Vastine: Toimitetaan myöhemmin erikseen ajantasainen vesihuollon esisuunnitelma sekä putkipi-tuudet ja kustannusarvio.

Yhteensä kahdessatoista muistutuksessa esitettiin mm seuraavia asioita:

1. Alueelle ei pitäisi rakentaa ollenkaan, lähellä on muita vapaita suurempiakin peltoalueita.
2. Rakentaminen on liian korkeana alueelle soveltumatonta.
3. Uusi Piippilakinkuja aiheuttaa liikenteen ja liikennemelun takia häiriötä pohjoisen puolen rivitalotontille. katu pitäisi rakentaa siitä syystä etelämmäksi, mieluiten uuden kadun liittymä tulisi Vanhalle Myllypolulle.
4. Tärkeä avo-oja on säilytettävä pellon pohjoisreunassa.
5. Itäsvun kävely-pyörätie pitää poistaa koska se on naapurin pihojen edessä.

Vastineet:

1. Vantaan kaupunginvaltuuston vuonna 2007 hyväksymässä yleiskaavassa esitetään nyt asemakaavoitettava peltoalue merkinnällä A2, matala ja tiivis asuntoalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Lähellä olevat laajemmat peltoalueet, joita joku muistuttaja esitti rakennettavaksi pienen pellon sijaan, ovat yleiskaavassa merkinnällä MT, maatalousalue, VU, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue sekä VL, lähivirkistysalue.
2. Asemakaavassa alue on yleiskaavan mukaisia pienkerrostaloja ja rivitaloja. Rakennukset ovat pienimuotoisia ja muutamassa on ollut mahdollisuus porrastaa alinta kerrostakin huomioiden Hanabörentien korkeusero peltoalueelle. Näitä korkeampien kerrostalojen rakentamista tutkittiin myös, mutta todettiin niiden olevan alueelle vieraita. Matalammat talot eivät muodosta tässä tavoiteltuja kylämäisiä pieniä suojattuja pihapiirejä. Tiiviimpi rakentaminen ja perheasunnot takaavat asukkaiden sitoutumisen ja palveluiden pysymisen lähellä.
3. Piippilakinkuja toimii asemakaavan tavalla rakennettuna vanhan ja uuden rajalla suojaavana elementtinä. uusien rakennusten varjot ja talomassat jäävät etäämmälle. Uusi alue rakennettuna vähentää Koivukylänväylän ja Hanabörentien liikennemelun kuulumista nykyisten rivitalojen pihaille. Liikennemelun lisäselvitys tehtiin muistutusten takia Piippilakinkujan aiheuttamasta meluhäiriöstä. Sen mukaan liikennemelu ei lisääny missään kohtaa vanhoilla pihalla verrattuna nykytilanteeseen.
4. Avo-oja palvelee pohjoista aluetta. Ojan merkitys on ollut alusta lähtien tiedossa ja se on ollut yksi lähtökohdista. Asemakaavaan lisätään avo-oja rasiitteena uudelle katualueelle.
5. Kävely-pyörätie poistetaan asemakaavasta tarpeettomana. Asiasta tiedotettiin ennakolta asukkailla yleisötilaisuudessa, jossa käsiteltiin nähtävillä ollutta asemakaavaehdotusta.

Lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavaselostusta ja asemakaavakarttaa määräykseen korjattiin. Muistutusten tekijöille lähetettiin vastineet ja liikennemeluselvitys lisäselvityksen kanssa. Muutokset olivat niin pieniä, että asemakaavaa ei ole syytä laittaa uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2018:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestäväan liikkumista edistäen.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:<http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta>

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestäväan liikkumista edistäen.

Hakijan tavoitteet

Asemakaavaan liitetyillä yksityisillä kiinteistönomistajilla on tavoitteena saada olemassa olevan asuinrakennuksen tai rakennusten lisäksi uusi rakennuspaikka omakotitalolle. Uusi asuntorakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa.

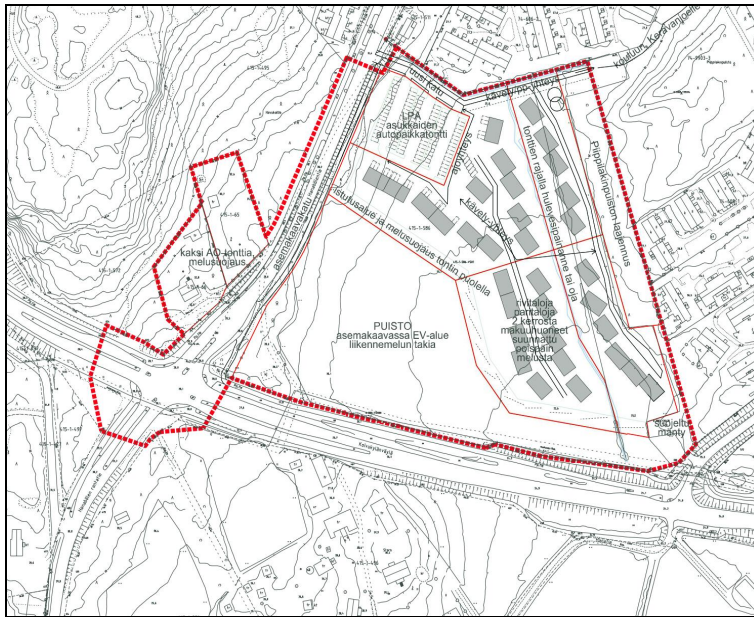
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ratkaisuvaihtoehdot eroavat toisistaan rakentamisen tavoissa ja määrässä pellon alueella. Muissa osin suunnitelmaa ei ollut vaihtoehtoisia tapoja edetä. Kaikissa tutkituissa vaihtoehdossa pyrittiin säilyttämään lähimpänä Koivukylänväylää olevaa peltoa avoimena viheralueena muistumana viljelykäytöstä. Jerusalemin alueen vanha puusto säilyisi saarekkeena lähellä risteystä.

Kaikissa vaihtoehdossa järjestetään polkupyörä- ja kävely-yhteys Hanabölenttieltä pellon pohjoisreunan sivua seuraten itään ja siitä asemakaava-alueen ulkopuolelle Havukosken koululle. Myöhemmin osoittautui, että myös itäreunaan on järjestettävä yhteys, jota voidaan samalla käyttää pohjoisen naapuruston vesi- ja viemäriinjan sijoittamiseen yksityisten tonttialueiden sijasta. Vanhat linjat keskemmällä peltoa joudutaan siirtämään rakentamisen tieltä.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa A, jota tutkittiin asemakaavahankkeen käynnistyessä, oli ajatus noin 10 000 k-m² suuruudesta kaksikerroksisten rivitalojen ja paritalojen alueesta. Alueella olisi keskitetty pysäköinti Hanabölentien suunnasta tullessa pellon luoteiskulmassa. Uusi katu olisi hyvin lyhyt, noin 60m pitkä.

Näköyhteys Hanabölenttieltä maisemapellolle ja siitä edelleen Koivukylänväylän ylitse laajalle peltoalueelle on pitkältä matkalta esteetön. Rakennukset olisi mahdollista sijoittaa pihojen valoisuuden ja energiatalouden kannalta hyvään asemaan. Asuinrakennusten katoille olisi helppo asentaa edulliseen suuntaan aurinkopaneeleita. Arvioitiin, että lähimpänä Koivukylänväylää olevia ulko-oleskelutiloja jouduttaisiin suojaamaan meluaidoilla ja muilla rakenteilla ajoneuvoliikenteen melua vastaan. Suunnitelmaa ei pidetty hyvänä alueen tehottoman rakentamisen takia.



Vaihtoehdossa B tutkittiin kaksikerroksisten rivitalojen sekä pienkerrostalojen sijoittumista alueelle, jolloin kerrosalaa mahdollistuisi 17 000 k-m². Vaihtoehdossa asuinrakennukset sijoittuvat pihapiirien ympärille muistuttaen perinteistä suljettua pihapiiriä. Ajoyhteydet järjestetään luoteiskulmasta lyhyehköllä noin 130m pituisella kadulla. Kaksikerroksiset rivitalot sijoittuisivat lähimmäksi vastaavan korkuisia olemassaolevia rivitaloja. Vaihtoehdossa olisi mahdollisuus rakentaa yksityisiä pienimuotoisia ja pienimmille lapsillekin turvallisia pihapiirejä matalaan kerrostaloympäristöön. Koivukylänväylää ajaessa pellolle sijoittuvat rakennukset muodostaisivat vanhaan maanviljelysmaahan soveltuvan kylämäisen alueen. Voisi ajatella Storsin pihapiireineen ja uusien asuinrakennusten ryhmän mittakaavallisesti soveltuvan toisiinsa, varsinkin jos alue toteutettaisiin pienimittakaavaisiin osiin jakautuen ja ulkonaisesti perinteiseen suomalaiseen rakennustyyliin rakennettuna.



B

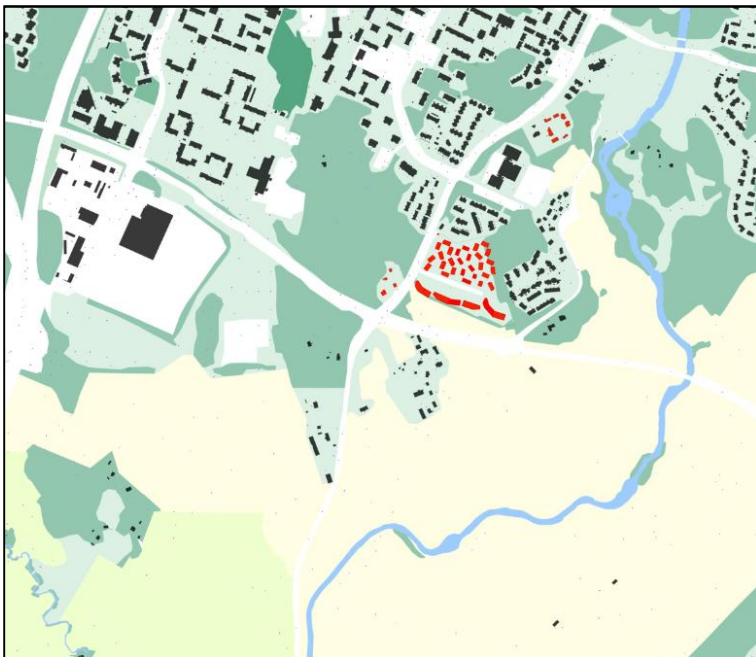


Vaihtoehdossa C tavoitteena oli suuri rakentamisen tehokkuus siten, että olemassa olevien kaksikerroksisten rivitalojen suuntaan olisi matalampia asuinrakennuksia. Korkeat perinteisemmät kerrostalot sijoittuisivat Koivukylänväylän suuntaisesti. Asuinrakentamista on mahdollista saada vaihtoehdossa 23 500k-m². Pohjoisreunan polkupyöräily-kävelytien lisäksi rakennetaan katu, jonka pituus olisi hieman alle 200 metriä. Arvokkaasta maisemasta johtuen ei haluttu täyttää kerrostalojen ja koivukylänväylän väliä maantasopysäköinnillä, vaan pysäköinnin ajateltiin sijoittuvan pihakansien alle rakennusten pohjoispuolelle. Osittainen toisiinsa liittyvät pihakannet sijoittuisivat samalle puolelle kuin uusi tonttikatu. Kerrostalojen oleskelualueet olisivat ajoneuvoliikenteen melulta suojassa. Tässä maisemakohdassa uudet nelikerroksiset kerrostalot olisivat vieraita Koivukylänväylän sivussa. Koivukylässä on korkeaa kerrostalorakentamista. Raja kerrostalorakentamisen ja maaseutu ympäristön välillä on hyvin selkeä. Suunnittelualue ei liity Koivukylän kerrostaloalueeseen, vaan on osa viereistä maanviljelysmaisemaa.

Jyrkkä ero perustuu 1960-luvun lopun yleiskaavaehdotuksen ja kaavarungon ajatukseen, että tiiviin kaupunkiympäristön vastapainoksi tarjotaan laajoja virkistysalueita. Storsin maatilan pihapiiri on hyvin lähellä. Tasapainoista vuoropuhelua perinnepihapiiriin ja vieressä olevien kerrostalojen välillä ei voi syntyä.



C



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun lähtökohdaksi valittiin kompromissi tehokkaan rakentamisen ja varovaisen lisäyksen välillä. Vaihtoehto B tarjoaa kokonaistaloudellisesti hyväksyttävän ratkaisun. Uudisrakentaminen voi olla kohtuullisesti paikalle soveltuvaa ja muodostaa yhtenäisen kylämäisen kokonaisuuden joka ottaa huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa esitetään uutta rivitalo- ja pienkerrostalotyyppistä rakentamista kaupungin omistamalle pellolle. Pihapiirien ympärille sijoittuvista asuinrakennuksista annetaan määräyksiä, joilla rakentaminen saadaan sopeutumaan vaativaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Suurimmaksi osaksi melko tasaisella peltoalueella varmistetaan maaperää nostamalla vähintään 0,2 metriä että hulevedet ohjautuvat suunnitellulla tavalla ja vaara rakennusten alle kulkeutuvaan kosteuteen pienenee.

4.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeus alueella on yhteensä 18 150 k-m² jakautuen seuraavasti: Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), rakennusoikeutta 5 000 k-m². Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AKR), rakennusoikeutta 12 000 k-m². Erillispientalojen korttelialueet (AO), rakennusoikeutta yhteensä 950 k-m². Tehokkuusluku AKR- ja AR-korttelialueilla on $e = 0.48$ ja $e = 0.46$.

Alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 450 henkilöä (1/40k-m²).

Pysäköintivaatimus:

AKR -korttelialueet 1ap/90k-m² kuitenkin vähintään 1ap/asunto, lisäksi vieraspaikkoja 10%.

AR-korttelialueet vähintään 10 asunnon tonteilla 1ap/80k-m² kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Alle 10 asunnon tonteilla 2 ap/ asunto. Lisäksi vieraspaikkoja 10%.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 kpl/asuinhuone, vähintään puolet katettuja.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennukset

Asemakaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tuovat lisää asumista Havukosken alueelle, varsinaisen Koivukylän kerrostaloalueen ulkopuolelle. Asuinrakennukset on pyritty sopeuttamaan perinteiseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Sopeutumiseen vaikuttaa rakennusten massat, katto muodot, seinien ja kattojen materiaalit ja ulkoveritys. Vielä tarkempaan sopeutumiseen on pyritty perinteisellä ulkomaaliteydyillä sekä pihojen istutuksilla. Keskiarvoa pienempiä asuntokokoa tuottavia luhtikäytävätiloja ei saa rakentaa.

Pihat

Pihapiirit muodostavat liikennemelulta ja pienhiukkasilta suojaavia ulko-oleskelualueita. Luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn osana voidaan pihapiireissä muodostaa miellyttäviä sadepuutarhoja. Sora- ja hiekkapinnat istutusten lisäksi takaavat hulevesien maksimaalisen imeytyksen.

Katualue

Uusi Piippilakinkuja on hyvin lyhyt kun ottaa huomioon asuinkortteleiden pinta-alan. Hidas ajo tonteilla asunnon läheisille parkkipaikoille tapahtuu sorapintaisia sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Niiden tarkempi ratkaisu asuinrakennusten sijoituksista oleskelupihojen ympärille, rakennusten mitoista ja ulkoalueiden tarkemmasta suunnittelusta eikä ole asemakaavalla määrättävissä. Piippilakinkujan katualue on mitoitettu siten, että on mahdollista toteuttaa polkupyörä-kävelytie. Katualueen sivuun, sen pohjoispuolelle järjestetään myös hulevesipainanne. Kävely-pyörätiet yhdistyvät toisiinsa nykyisen peltoalueen koilliskulmauksessa, josta on mahdollista kaava-alueen ulkopuolella järjestää rakennettu jatkoyhteys Havukosken koulun suuntaan.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue on varattu asumiselle.

4.3.1 Korttelialueet

AKR, asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Korttelialueet sijoittuvat kaupungin omistamalle peltoalueelle ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Matalimmat rivitalot ovat koillisosassa, korkeimmat pienkerrostalot suojaamassa tieliikennemelulta etelässä ja lännessä.

Pysäköinti sijoittuu korttelialueille ja lähelle asuntoja jaettuna pieniin alueisiin tai erillisiin pysäköintipaikkoihin.

AO, erillispientalojen korttelialue

Uusien erillispientalojen rakennusoikeudet ja kerrosten lukumäärä on esitetty rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennusten tulee soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, asiasta on annettu määräykset.

Yleistä

Asuinrakennusten korttelialueilla on esitetty tieliikennemelusta johtuvia vaatimuksia.

Suojelluista asuinrakennuksista ja pihapiireistä on esitetty määräykset.

AKR-korttelialueelle osoitetaan rasitteena yhden puistomuuntamon rakennusala.

4.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Koivukylänväylän pohjoispuolelle sijoittuu suojaviheralue, Isohaka. Leikki- ja oleskelualueita ei alueelle saa rakentaa pienhiukkasten suuren määrän ja tieliikennemelun takia.

VP, puisto

Kapea kunnallistekniikkaa varten rakennettava putkireitti esitetään luonnontilaisen Piippilakinpuiston laajennuksena.

Katualueet

Asemakaavaan sisältyy ennestään asemakaavoittamatonta tiealuetta Koivukylänväylästä ja Hanabölentiestä. Katualueet yhtenäistävät kaupungin katualueita. Uuden asuinrakentamisen kannalta välttämätön Piippilakinkujan katualue esitetään, samoin polkupyörä-kävelytie Piippilakinkujan päästä itään suuntautuen asemakaava-alueen ulkopuolelle Piippilakinpuistoon.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden yhteinen piha-alue säilyy viihtyisenä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen muuttaa voimakkaasti rakennettua ympäristöä tuntumassa. Uusi rakentaminen sovitetaan vanhaan maaseutumaiseen kyläympäristöön.

Väestön rakenne ja kehitys

Uusia eri tyyppisiä ja kokoisia asuntoja tulee yhteensä noin 200 - 300 arviolta noin 450 uudelle asukkaalle. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäja-kaumaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Havukosken kaupunginosassa Koivukylän kerrostalovaltaisen asuntoalueen itäpuolella. Koivukylän alueen suunnittelussa vuoden 1968 yleiskaavaehdotuksessa pidettiin olennaisena jyrkkää siirtymää kaupunkimaisesta rakennetusta ympäristöstä vehreään vapaa-alueeseen, joka tarjoaisi runsaasti laadukkaita virkistysmahdollisuuksia alueen asukkaille.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaan. Avoin viljelykäytössä oleva peltoalue muuttuu suureksi osaksi suljetummaksi asuntoalueeksi. Ulkotila muuttuu yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi.

Koivukylänväylän ja Hanabölentien liittymässä sijainnut Jerusalem-mökin pihapiiri puineen säilyy suojaviheralueella. Uuden ajoradan sivun rakennettavan polkupyörä-kävelytien takia osa katualueelle jäävästä puustosta joudutaan kaatamaan, mutta pihapiiri säilyy pääosin ennallaan. Koivukylänväylän sivuissa sen pohjoispuolella suojaviheralueeksi määritetty osa nykyisestä pellostä pidetään maisemallisesta syystä avoimena.

Uusi asuinrakentaminen erotetaan pellon pohjoisreunassa katualueella, itäisivulla kapealla vihervyöhykkeellä ja tontilla säilytettävällä metsiköllä nykyisistä rivitalokortteleista.

Asuminen

Uudet valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun huonoa asunotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Asuntokannan lisääminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella vähentää liikenteen päästöjä. Myös nykyisin maanviljelykäytössä olevalle alueelle rakentaminen turvaa pieneltä osaltaan luonnon monimuotoisuuden säilymistä toisaalla.

Pellolle rakentaminen vähentää tieliikennemelun kuulumista nykyisiin rivitalokortteleihin.

Palvelut ja työpaikat

Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti lähialueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa ei ole kovin hyvä, mutta se on yleiskaavan mukaista tiiviin ja matalan täydennysrakentamisen aluetta ja kohtuullisesti saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on kaupungin, joten se vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen ja tuottaa paremmin kuin yksityisen maalle toteutettava kaavoittaminen.

Vesihuoltoa joudutaan siirtämään noin 350 metriä. Nykyiset johdot on rakennettu vuonna 1987, joten suurin osa kustannuksista tulee kaupungin maksettavaksi.

Muutoin alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat tavanomaiset, noin 850 000 €, josta vesihuollon eli HSY:n osuus noin 500 000 €. Katujen määrä suhteessa kerrosalaan on hyvin maltillinen, koska alueelle ajetaan yhtä tonttikatua pitkin ja osa tonteille ajosta suoritetaan toisten tonttien kautta.

Kerrosalan arvo alueella on melko alhainen, mutta tiiviin rakenteen ansiosta kerrosalaa on runsaasti ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan lähes 8 miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso).

Kerrostalot voidaan halutessa toteuttaa ilman hissiä kolmekerroksisina, jolloin välttyään kalliin hissin rakentamiselta. Osa asunnoista voidaan toteuttaa kaksikerroksisina,

Sosiaalinen ympäristö

Peltoalue: Yhteiset pihapiirit on avoimia ilman aitoja. Rakentaminen mahdollistaa omat pienet ulko-oleskelutilat, mutta rakennusten ryhmittely pihapiireihin tuottaa luontevia mahdollisuuksia yhteisiin tapahtumiin. Pihapiirit ovat turvallisia pienimmille lapsille. Omakotitontit: Tiivistäminen antaa mahdollisuuden uusiin rakennuspaikkoihin vanhassa rakennetussa ympäristössä. Tämä mahdollistaa esimerkiksi useamman sukupolven asumisen lähekkäin.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Uudisrakennukset sijoittuvat viljellylle peltoalueelle ja tiivistäen vanhoille omakotitonteille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Rakentaminen ei vaikeuta nykyisten joukkoliikennepysäkkien toimintaa. Koivukylänväylän varteen kaava-alueen kaakkoiskulmalta itään on suunniteltu uusi polkupyörä- ja kävelytie. Toteutuessaan se parantaa huomattavasti yhteyksiä suunnittelualueelta itään.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alueen itäpuolella nykyinen Piippilakinpellon d110 vesijohto uusitaan ja liitetään Koivukylänväylän runkovesijohtoon. Uudet vesijohdot d63 ja d110 sijoitetaan kaavan putkirasitealueille. Vanha vesijohto jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset tontit liitetään d110 vesijohdolla nykyiseen vesijohtoverkostoon.

Jätevesiviemärinti

Asemakaava-alueen itäpuolella rakennetaan Piippilakinpellon jätevesiviemäri d200 uudestaan ja liitetään Koivukylänväylän jätevesiviemäriin. Uudet viemärit sijoitetaan kaavan putkirasitealueelle. Vanha jätevesiviemäri jää pois käytöstä (kts. kohta 2.1.3 Rakennettu ympäristö). Kaava-alueen idänpuoleiset tontit liitetään d200 viemärillä nykyisen Koivukylänväylän jätevesiviemäriin kaava-alueen eteläpuolella.

Hulevesiviemärinti

Asemakaavan muutosalueen Piippilakinkujan katualueelle rakennetaan sadevesiviemäri d300. Katualueen ja kaava-alueen tonttien hulevedet kootaan tonteilla sijaitsevaan avo-ojaan, joka viettää etelään. Avo-ojan kunnossapitovastuu jää kiinteistöille. Nykyinen sarkaoja muotoillaan uudelleen ja varustetaan mm. viivyttävillä hulevesirakenteilla. Kaava-alueen itäosan nykyiset tontit liitetään myös uuteen avo-ojaan. Uuden kaava-alueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

Koivukylänväylän ja Hanabölentien ajoneuvoliikenteen aiheuttama liikennemelu, hiukkaspäästöt, runkomelu ja tärinä on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Lentomelu ei aiheuta alueella ongelmia.

Promethor Oy laati alueelta tieliikennemeluselvityksen. Piippilakinkujan liikennemelusta tehtiin erillinen lisäselvitys.

Tieliikennemelu

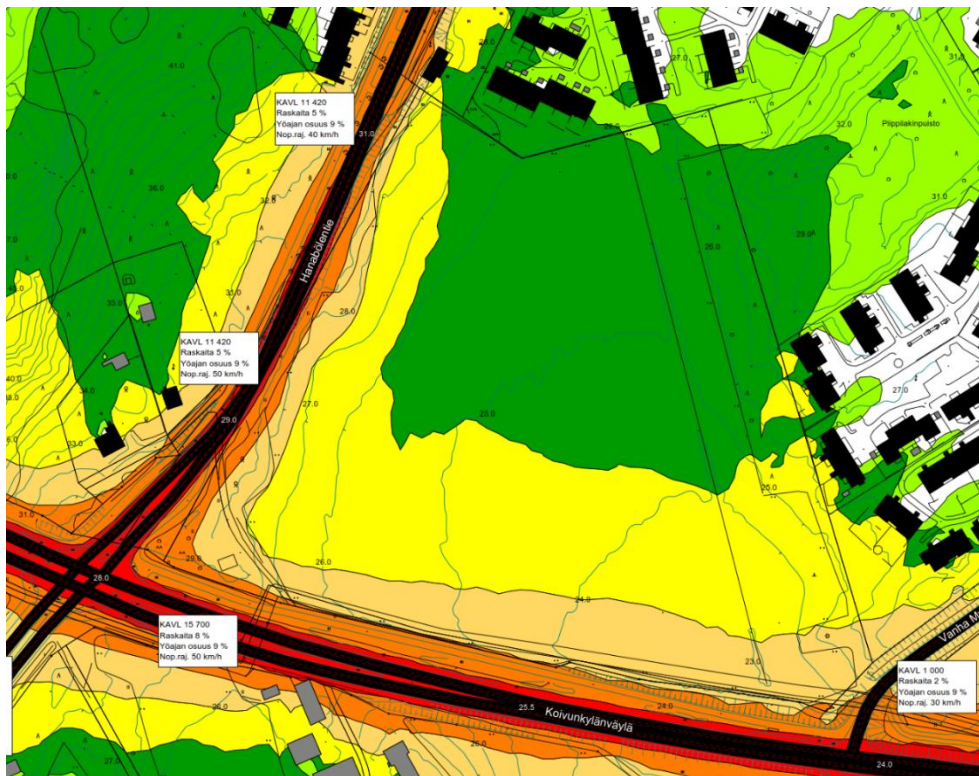
Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjeavot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjeavot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan

klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB. Lisäksi asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (976/2017) esitetään mm. parvekkeiden melutasovaatimukset. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamishjeessa (30.10.2007) esitetään mm. julkisivujen ääneneristysvaatimukset.

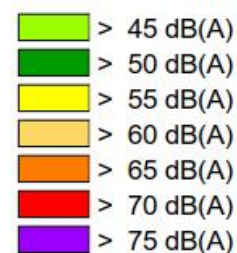
Jotta asemakaava-alueella varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta sekä Koivukylänväylän että Hanabölentien varrella. Lisäselvityksessä laskettiin uuden Piippilakinkujan liikennemelu olemassa olevien kiinteistöjen kannalta. Melulaskennassa huomioitiin ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu.

Ilman rakentamista vuoden 2040 päiväajan tieliikennemelun ennustetilannetta esittävässä kaaviossa 55dB (A) keskiäänitason raja ylittyisi itäpuolen rivitalojen oleskelupihoilla.

Asuinrakennusten rakentaminen pellolle toimii oikein suunniteltuna tehokkaana meluesteenä ja parantaa melun kannalta oleskelutilojen laatua olemassa olevien rivitalojen pihoilla sekä mahdollistaa melulta suojatut oleskelutilat uusien rakennusten pihoilla.

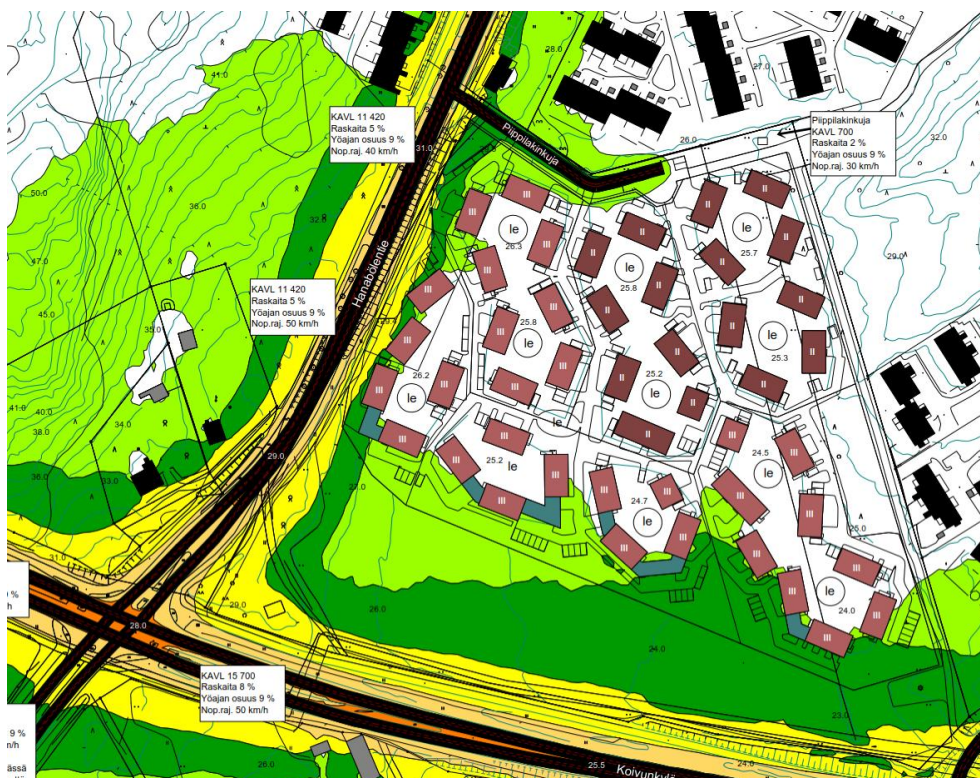


Päiväajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa ilman rakentamista.

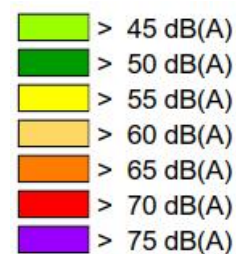




Päiväajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisten rakennusten kanssa. Piippilakinkuja on huomioitu.



Yöajan tieliikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisten rakennusten kanssa. Piippilakinkuja on huomioitu.



Sekä päivä- että yöajan keskiäänitasovaatimukset alittuvat vuoden 2040 ennustetuilla liikennemäärillä uusien asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla. Rakentamisen myötä olemassa olevien asuinrakennusten pihojen keskiäänitaso enimmillään pysyy nykyisellään, osassa vähenee. Vaatimusten täyttäminen edellyttää lähimpänä Hanabölentietä ja Koivukylänväylää 2 metrin korkuisten meluaitojen rakentamista oleskeluun tarkoitettujen ulkotilojen suojaksi. Aidat voi korvata varastorakennuksilla, esimerkiksi umpiseinällisillä polkupyöräsuojilla.



Asuinrakennusten julkisivujen ääneneristysvaatimukset tieliikenteen melua vastaan.



Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää.

Ajoneuvomäärä Koivukylänväylällä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 15 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 60 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Koivukylänväylän ajoradan reunaan on 10 metriä ja suositusetäisyys 30 metriä.

Ajoneuvomäärä Hanabölenttiellä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 9 000 moottoriajoneuvoa. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 30 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Koivukylänväylän ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä.

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveyden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

Runkomelu ja tärinä

Suurin osa rakentamisesta sijoittuu nykyisen pellon alueelle. Runkomelun ohjearvo 5 metriä täyttyy alueella. Mahdollinen tärinähaitta on otettava huomioon. Asemakaavassa on syytä määrätä, että VTT:n suositusarvojen täyttyminen runkomelun ja tärinän osalta tulee ennen rakentamista todentaa mittauksin.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu peltoalueille ja omakotitontteja tiivistäen, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnon monimuotoisuutta koskevia tavoitteita.

Vesitalous

Asemakaavan toteutuminen ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen. Hulevesien hallinnassa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien hallinnan toimintamallin periaatteita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hyväksyttäväksi pintavesi- ja hulevesisuunnitelma. Pihoilte tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää viheraluetta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon. Rakentamisesta aiheutuva meluhäiriö ja tärinä ovat Vantaan rakennusvalvonnan ja kohdetta rakentavien tahojen vastuualueella, eikä niihin voida asemakaavamääräyksillä vaikuttaa.

4.5 NIMISTÖ

Nimistö on Vantaan kaupungin nimistöryhmän kokouksen 29.1.2018 esityksen mukainen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Jari Jokivuo	asemakaavasuunnittelija, arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri, liikennemelu
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä lokakuuta 2018.

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	05.09.2018
Kaavan nimi	741700 Piippilakki		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092741700
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,9046	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,0855
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8191

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,9046	100,0	18150	0,20	8,0855	17550
A yhteensä	4,9075	55,1	18150	0,37	4,0884	17550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1810	2,0	0		0,1810	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,2248	25,0	0		2,2248	0
E yhteensä	1,5913	17,9	0		1,5913	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

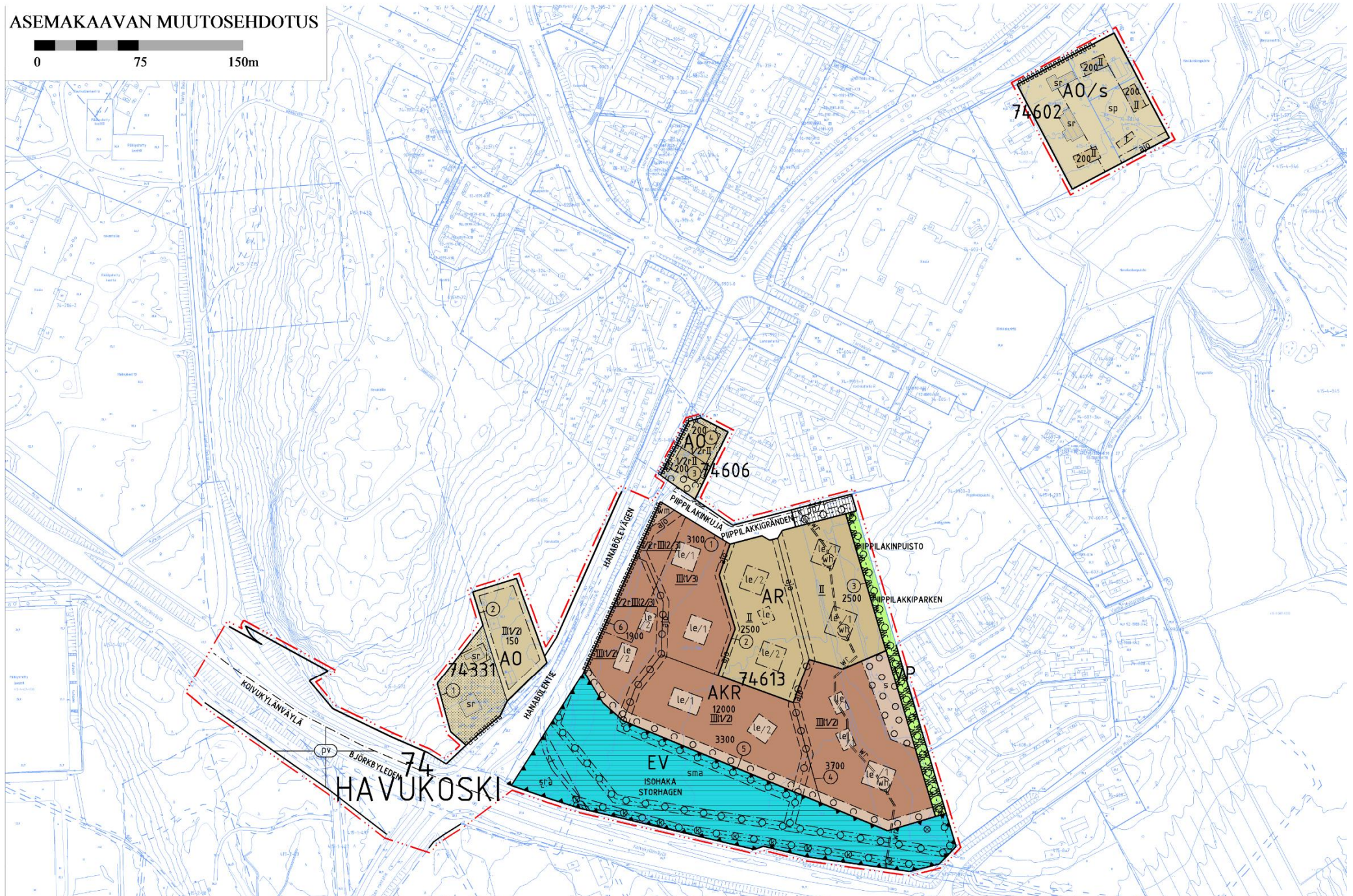
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

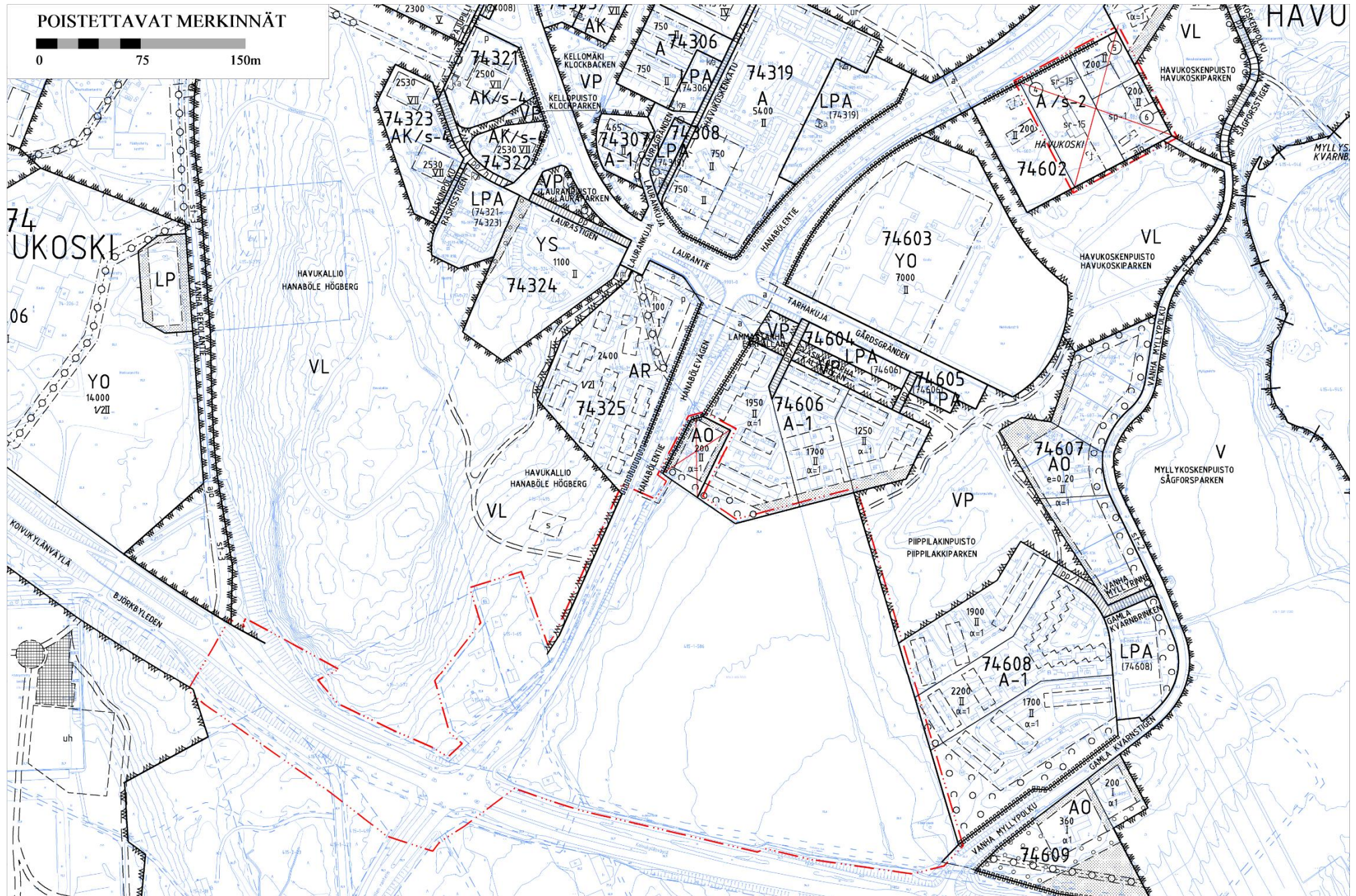
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	8,9046	100,0	18150	0,20	8,0855	17550
A yhteensä	4,9149	55,2	18150	0,37	4,0958	17550
A	0,0000		0		-0,6693	-400
AR	1,0920	22,2	5000	0,46	1,0920	5000
AO	1,3178	26,8	1150	0,09	1,1680	950
AKR	2,5051	51,0	12000	0,48	2,5051	12000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2007	2,3	0		0,2007	0
VP	0,2007	100,0	0		0,2007	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,2192	24,9	0		2,2192	0
Kadut	2,1287	95,9	0		2,1287	0
Pihakadut	0,0345	1,6	0		0,0345	0
Kev.liik.kadut	0,0560	2,5	0		0,0560	0
E yhteensä	1,5698	17,6	0		1,5698	0
EV	1,5698	100,0	0		1,5698	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

741700

Päiväys
Datum

1.10.2018

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

689503. 689504

Vantaan kaupunki

PIIPPILAKKI

Kaupunginosa 74, Havukoski

Asemakaava

Korttelit 74331 ja 74613 sekä katu-,
virkistys ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos

Osat kortteleista 74602 ja 74606.

Tonttijako

Korttelit 74331 ja 74613.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 74606.

1:2000



Vanda stad

PIIPPILAKKI

Stadsdel 74, Havukoski

Detaljplan

Kvarteren 74331 och 74613 samt gatu-,
rekreations och specialområden.

Ändring av detaljplanen

Delar av kvarteren 74602 och 74606.

Tomtindelning

Kvarteren 74331 och 74613.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 74606.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AKR

Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen
asuinrakennusten korttelialue.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kort-
telialue.

AO

Enillispientalojen korttelialue.

AKR-, AR- ja AO-alueita koskevia määräyksiä:

Julkisivut, kaupunkikuva

Rakennuksissa pitää olla harja- tai pulpettikatto, kone-
saumatua mustaa peltiä tai viherkattoja.
Kaupunkikuvaa tai asukkaiden viihtyvyyttä parantavat vi-
herkatot tulee rakentaa.

Kattokulman tulee olla 30° tai 1/3.
Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Merkinnällä /1 osoitettujen pihapiirien ympärillä olevien
rakennusten julkisivujen materiaalina tulee olla pääosin
punamullan värinen, keittomaalattu leveä vaakalaudoitus.

Merkinnällä /2 osoitettujen pihapiirien ympärillä olevien
rakennusten julkisivujen materiaalina tulee olla pääosin
ruskean värinen, keittomaalattu leveä vaakalaudoitus.

Rakennusten on hahmoltaan ja ulkoasultaan sopeudut-
tava pihakokonaisuuteen.

Asuntojen kulkuteinä toimivia luhtikäytäviä ei saa rakentaa.

Asuntoa kohti saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi
enintään 9 m² suuruisen lasitetun parvekkeen, viherhuo-
neen tai muun vastaavan puolilämpimän tilan.

Yksikerroksiset talousrakennukset saa rakentaa rakennus-
oikeuden estämättä.

Tontin raja-alueelle rakennettava palomuri voidaan kor-
vata riittäväällä palo-osastoinnilla.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Meluntorjunta

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieli-
kennemelon keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tar-
koitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra
kopplade bostadshus.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bo-
stadshus.

Kvartersområde för fristående småhus.

Bestämmelser som gäller AKR-, AR- och AO-området:

Fasader, stadsbild

Byggnaderna ska ha sadel- eller pulpettak, maskinfalsad
svart plåt eller gröna tak.
Gröntak som förbättrar stadsbilden eller invånarnas trivsel
ska byggas.

Takvinkeln ska vara 30° eller 1/3.
Byggnaderna skall förses med öppen takfot.

Fasadmaterialet i byggnaderna runt de gårdsområden
som anvisats med beteckningen /1 ska huvudsakligen
bestå av bred liggande panel som målats med röd kokfärg.

Fasadmaterialet i byggnaderna runt de gårdsområden
som anvisats med beteckningen /2 ska huvudsakligen
bestå av bred liggande panel som målats med brun kokfärg.

Byggnaderna skall till sin utformning och exteriör passa
in på gården.

Loftgångar som fungerar som passager för bostäderna
får inte byggas.

Per bostad får utöver byggrätten byggas en högst 9 m²
stor inglasad balkong, vinterträdgård eller annat mot-
svarande halvvarmt utrymme.

Ekonomibyggnader i ett plan får byggas oberoende av
byggrätten.

Den brandmur som byggs i tomtens gränsområde kan er-
sättas med en tillräcklig brandsektionering.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Bullerbekämpning

På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafik-
bullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som
är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller
45 dB natttid.

Parvekkeiden tulee täyttää päiväajan 55 dB raja-arvon.

Vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että tämä vaatimus toteutuu kaikissa rakentamisvaiheissa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tie-liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Hanabölen-tien ja Koivukylänväylän puoleisilla sivuilla lähimpänä tonttien rajaa olevissa asuinrakennuksissa. Näiden asuinrakennusten väleihin on oleskelualueiden kohdille rakennettava vähintään 2 metriä korkeat melulta suojaavat puuaidat, jotka käsitellään julkisivujen tapaan. Aitojen ääneneristävyyden on oltava vähintään 35dB.

Tärinäntorjunta

Runkomelun ja tärinän osalta VTT:n suositusarvojen täyttyminen tulee ennen rakentamista todentaa mittauksin.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä

AKR-alueet:

1 ap/90 k-m², vähintään 1 ap/ asunto. Lisäksi vieraspaikkoja + 10%

AR-alueet:

Vähintään 10 asunnon tonteilla 1ap/80k-m² kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja + 10%

Alle 10 asunnon tonteilla vähintään 2 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja + 10%

AO-alueet: Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Rakennusoikeuden estämättä autopaikat saa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin.

Polkupyörien säilytystilaa vähintään 1pp/asuinhuone.

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pihat, hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Tonttien hulevesi- ja pintavesisuunnitelmat laaditaan rakennusluvan yhteydessä. Hulevesien hallinta perustuu tontti-kohtaiseen viivytykseen. Hulevedet johdetaan tonteilta luonnonmukaisessa kaupunkipurossa. Hulevesien hallinnassa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien hallinnan toimintamallin periaatteita.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä pihasuunnitelma.

AKR- ja AR-alueilla pihat tulee rakentaa vähintään 0,2 m alkuperäistä maanpintaa ylemmäksi.

Pihateiden ja pysäköintipaikkojen pintamateriaalin tulee olla vettäläpäisevä sora tai singeli.

Istutuksissa tulee suosia perinnekasveja.

Puisto.

Suojaviheralue.

Suojeltava rakennus.

Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja kyläkuvan säilymistä kannalta merkittävä rakennus.

Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti määrätään, että rakennusta ei saa purkaa.

Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ne eivät vaaranna edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Korjaus- muutos- tai lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Uudisrakennuksen/rakennelmien tai olemassaolevaan rakennukseen/rakennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on soposoinnussa alueen perinteen kanssa.

Suojeltava pihapiiri.

Kylärakenteen tai kulttuurimaiseman säilymistä kannalta tärkeä pihapiiri.

Rakennuksien rajaaman pihatilan väljyys tulee säilyttää siten, että näköyhteys rakennuksesta toiseen on avoin.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Balkongerna ska uppfylla gränsvärdet dagtid, 55 dB.

Vid byggande i etapper ska det sörjas för att detta krav förverkligas i samtliga byggnadsskedet.

På Hanabölevägens och Björkbyledens sidor ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller vara minst 35 dB i bostadsrummens ytterväggar i bostadshusen närmast tomtgränsen. Mellan dessa bostadshus ska det vid vistelseområdena byggas minst 2 meter höga staket som skydd mot buller, vilka behandlas i likhet med fasaderna. Staketet ska ha en ljudisolering på minst 35 dB.

Vibrationsskydd

Att VTT:s rekommenderade värden uppfylls i fråga om stom-buller och vibrationer ska konstateras genom mätningar före byggandet.

Parkering

Minimiantalet bilplatser

AKR-områdena:

1 bp/90 m²-vy, minst 1 bp/bostad. Dessutom gästplatser + 10%

AR-områdena:

1 bp/80m²-vy på tomter för minst 10 bostäder, dock minst 1,5 bp/bostad. Dessutom gästplatser + 10%

Minst 2 bp/bostad på tomter med färre än 10 bostäder. Dessutom gästplatser + 10%

AO-områdena: Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Bilplatserna får placeras i carportar eller garage utan att byggrätten utgör ett hinder.

Förvaringsutrymme för cyklar, minst 1bp /bostadsrum.

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Gårdarna, dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. På tomter som gränsar till varandra ska dagvattenssystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Tomternas dagvatten- och ytvattenplaner utarbetas i samband med bygglovet. Hanteringen av dagvatten baseras på tomtvis fördröjning. Dagvattnet avleds från tomterna i en naturlig stadsbäck. I dagvattenhanteringen iaktas principerna i Vandas dagvattenprogram och verksamhetsmodellen för hantering av dagvatten.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används för trafik ska planteras rikligt med träd och buskar. Till bygglovet ska bifogas en plan över gården.

I AKR- och AR-områdena ska gårdarna anläggas minst 0,2 m högre upp än den ursprungliga marknivån.

Ytmaterialet på gårdsvägar och parkeringsplatser ska bestå av grus eller singel som släpper igenom vatten.

Traditionella växter ska gynnas i planteringarna.

Park.

Skyddsgrönområde.

Byggnad som bör skyddas.

En byggnadshistoriskt, historiskt och med avseende på bevarandet av bybildens betydelsefull byggnad.

Med stöd av 57 § i markanvändnings- och bygglagen bestäms att byggnaden inte får rivas.

Reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska vara sådana att de inte äventyrar bevarandet av ovanstående värden.

För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Område där miljön bevaras.

Särskild uppmärksamhet skall fästas vid att nybyggnaden/konstruktionerna eller ändringar som görs i befintlig byggnad/konstruktion är anpassade till stadsbilden.

Till ansökan om byggnadslov skall bifogas utredning som visar byggnadens/konstruktionernas anpassning till omgivningen.

Den växtlighet som skall bevaras och planteras på området skall väljas så, att den harmonierar med områdets tradition.

Gårdsplan som skall skyddas.

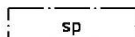
Med tanke på bevarandet av bystrukturen eller kulturlandskapet viktig gårdsplan.

Gårdsplanens rymlighet som gränsas av byggnaderna skall bevaras så att sikten från den ena byggnaden till den andra är öppen.

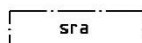
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



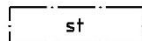
/s



	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PIIPPILAKINKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	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.
III(1/3)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
1/2rIII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.
1/2rIII(2/3)	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
	Yhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Förbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
	Istutettava alueen osa.	Del av område 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, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
	Katu.	Gata.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Ajoyhteyden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Körförbindelsens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för naturgasledning.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Maanalaisen johdon sijainti on ohjeellinen, mutta yhteystarve on sitova.	Underjordisk ledningens läge är riktgivande, medan behovet av förbindelsen är bindande.
	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

**Suojeltava raunio.**

Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennuksen sokkeli, jota ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

**Suojeltava tie.**

Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen hoitosuunnitelmia varten on hankittava museoviranomaisen lausunto.

/1

**Tärkeä pohjavesialue.**

Ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten ette aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

TONTTIJAKO

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

Ruin som skall skyddas.

En historiskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull sockel, som inte rivas och inga sådana ändrings- eller ändnings får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations- och ändringsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Väg som skall skyddas.

Del av område inom vilken ett historiskt betydelsefullt vägvagnsnitt är beläget. Vägens historiska karaktär och sträckning skall bibehållas. Utlåtande om områdets skötselplaner ska begäras av den lokala museimyndigheten.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.**Viktigt grundvattensområde.**

Dikningar, hantering av dagvatten och markarbeten ska genomföras så att de inte leder till kvalitetsändringar i grundvattnet eller bestående ändringar i grundvattennivån.

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

Alucarkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta näyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ . 20__

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

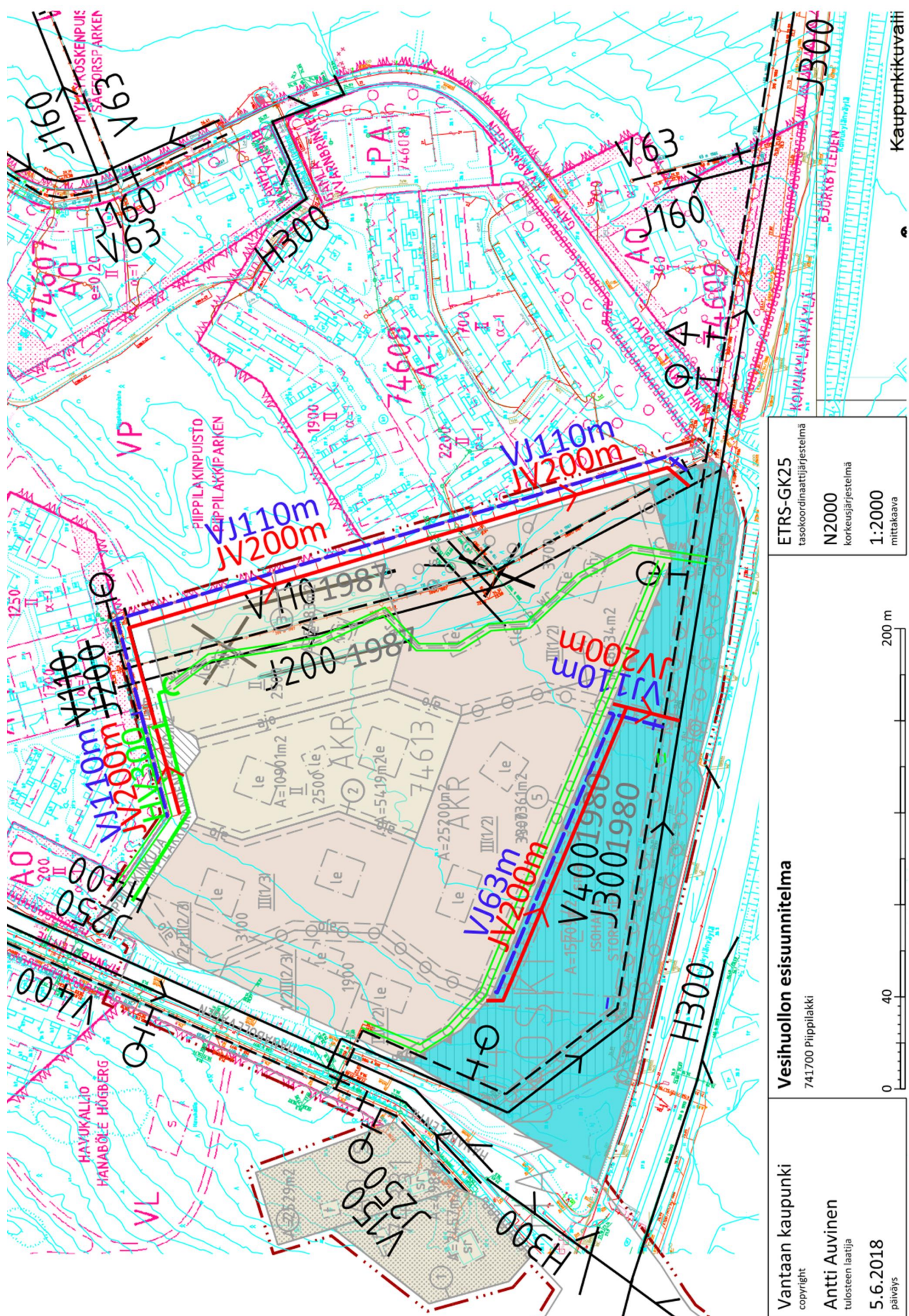
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__





VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS

NRO 741700

Piippilakki

MUISTUTUKSET JA VASTINEET 1.10.2018

Kaupunkisuunnittelu / HP/TLA/VKA/JJO/MKU/ET/AV

Piippilakki -asemakaavaehdotus nro 741700 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **13.6. - 16.8.2018**.
Tänä aikana jätettiin **12 muistutusta**.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
Muistuttaja 1	2.7.2018 Piippilakinkujan siirto 10 m etelään päin.	Avo-oja lisätään asemakaavakarttaan.
Muistuttaja 2	2.7.2018 Tonttiliittymä Vanha Myllyrinne-kadun kautta. Melua vähemmän.	---
Muistuttaja 3	2.7.2018 Piippilakinkuja keskeltä Vanhalle Myllypolulle. Liikenteen melu. Maalaismaisema.	Selostusta korjataan.
Muistuttaja 4	17.7.2018 Piippilakinkuja taloryhmän alapuolelta Vanhalle Myllypolulle. Ei autotietä 1-kerroksisen rivitalon ikkunan alle.	selostusta korjataan.
Muistuttaja 5	17.7.2018 3- kerroksiset asunnot ja tonttiliittymä Vanhan Myllypolun puolelle. Mieluiten peltoa ei rakenneta ollenkaan. Avo-oja jätettävä avoimeksi.	Avo-oja lisätään asemakaavakarttaan.
Muistuttaja 6	17.7.2018 Piippilakinkujan siirto 50 m etelään päin. Liikenteen melu ja pakokaasut. Alueelle ei sovi kuin matala rivitalotyyppinen rakentaminen.	---
Muistuttaja 7	23.7.2018 Piippilakinkuja 100 m alemmaksi ja liittymä Vanhalle Myllypolulle tai Koivukylänväylälle. Jos liittymä ei käy sinne, niin Hanabölenttielle. Autopaikat, jätehuolto ja lumen läjitysalueet Koivukylänväylän puolelle. Meluaita. Alue aidattava läpikulun	Avo-oja lisätään asemakaavakarttaan.

	estämiseksi. Harjakorkeuden samat, kuin naapuritaloissa.	
Muistuttaja 8	8.8.2018 Lähitalot 1- kerroksisia. Tonttiliittymä Vanhan Myllypolun kautta.	Selostusta korjataan.
Muistuttaja 9	14.8.2018 Piippilakinkuja kauemmaksi lähitonteista, muuttaminen kevyenliikenteen väyläksi ja liittymä Vanhalle Myllypolulle. Asuinalue alemmaksi Koivukylän väylään päin. Ei Tarhakujan tontteihin kiinni. Ja sille reunalle vain 1- kerroksisia taloja.	---
Muistuttaja 10	14.8.2018 Piippilakinkujan siirto n. 20 m etelään päin ja viherkaistaleen perustaminen Piippilakin ja Tarhakuja 3:n väliin. Toinen liittymä Vanhan Myllypolun alkuun. Jalkakäytävä Hanabölentien itäpuolelle.	---
Muistuttaja 11	14.8.2018 Piippilakinkujan siirto 10- 20 m etelään päin. Istutuksia väliin. Liittymä Vanhalle Myllypolulle. Lähitalot 1- kerroksisia, uudet 2- kerroksisia. Asuinalue lähemmäksi Koivukylän väylää.	Selostusta korjataan, kävely / pyörätie poistetaan asemakaavakartasta.
Muistuttaja 12	16.8.2018 Otettu huomioon arvokas maaseutuymäristö. Tonttiliittymä Koivukylän väylältä tai etelämpää Hanabölentietä. Talot eivät saa ylittää nykyisten talojen korkeutta. Omakotitalotontin sisäänajon korkeuserot suunniteltava hyvin.	Selostusta korjataan.

NRO 1

Muistutus, 2.7.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesityksineen	- Piippilakinkuja etelään päin väh. 10m As. Oy Tarhakuja 3:n rajasta. Maisemankäkyvyys ja rajaajan toiminta taattava. Oja kuivattaa korttelin 74606 pintavedet. - Hanabölentie 3:n ajoliittymä? Hanabölenttielle liittymäkielto kaavassa koko tontin osuudella. (tontti lohkotaan kahtia) Tuleeko liittymät Piippilakinkujan mäkeen? - Asukasillassa esitettiin koko hankkeensiirtämistä kunnes Koivukylänväylä lakkautetaan yleisenä liikenneviraston tienä ja muuttuu kaupungin kadoksi. Sen jälkeen suunnitellaan koko alueen liikenne uudelleen Vanhaa Myllypolkua myöten.
--	---

Vastine:

Piippilakinkuja on suunnitelmassa maisemallisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti harkittuna edullisimmassa paikassa suunnitelmassa kohdassaan. Vaihtoehtona olisi ollut uusien tonttien sijoittuminen olemassa olevien rivitalojen rajanaapuriksi. Silloin uusien asuinrakennusten varjostus rivitalojen pihoihin olisi ollut merkittävästi suurempi kuin tässä ehdotuksessa, jossa väliin jää katualue kävely- ja pyöräteineen. Leveä viheralue vanhan ja uuden rakentamisen rajalla maisemallisesta syystä ja eri tontteja erottamaan olisi ollut vaikea saada taloudellisesti kannattamaan. Viheralueen hoito olisi myös vaikea järjestää. Vieressä on Piippilakinpuisto luonnontilaisena metsärinteenä. Alueen eteläosassa on suojaviheralue vilkasliikenteisen Koivukylänväylän reunassa.

Piippilakinkujan pohjoissivulle katualueelle sijoittuu avo-oja. Oja kerää korttelin 74606 pintavesiä ja osan Piippilakinkujan hulevesistä. Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa ojan ajateltiin sisältyvän katurakenteeseen. Hulevesioja on syytä kuitenkin erikseen merkitä asemakaavakarttaan.

Hanabölentie 3:n ajoyhteys säilyy nykyisessä paikassaan. Ajo uudelle tontille tulee rasitteena nykyisen liittymän kautta. Uusi tontti ei hankaloita siten ajoa Piippilakinkujalla.

Ajoyhteys asemakaava-alueen asuinkortteliin ei ole mahdollista järjestää Vanhan Myllypolun kautta. Uusi liittymä tulisi liikenneturvallisuuden kannalta aivan liian lähelle Koivukylänväylän liittymää.

Tarkistukset:

Lisätään avo-ojamerkintä asemakaavakarttaan.

NRO 2

Muistutus, 2.7.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesi- tyksineen	Piippilakin autotie on aivan hulla idea. Kääntöpaikka on aivan ikkunan alla. Tuo varmasti mekhiä. Brunn Parkkikujan päässä ja tämä on I-tasoinen rivitalo. Näimmekö vain autonrenkaita ken nostatti tiitäkin karkaanat. Loikkaa tie menemään Myllyrinteen kalle. Mekheikkoja vähemmäksi, eli ei autoja tänne pohjospuolelle. Piippilakia. Mänty vai ihmiset.
---	--

Vastine:

Piippilakinkuja on korkeimmillaan kohdassa, jossa se liittyy lännessä Hanabölentiehen. Kadun korkeus laskee itäänpäin ja on lopussa kääntöpaikan kohdalla lähes nykyisessä maantasossa.

Lyhyen tonttikadun liikennemäärä on maltillinen. Autojen tuomaa haittaa voi vähentää tontin puolella rakenteellisella aidalla tai istuttamalla esimerkiksi havupensaita tai -puita. Mahdollisuutta istuttaa havupensaita tai -puita katualueen puolelle selvitettiin yleisötilaisuuden jälkeen. Lyhyt tonttikatu on sen tyyppi-nen, että kaupunki ei voi sitoutua hoitamaan myöhemmin istutuksia. Tästä syystä kasvillisuus tulee istuttaa tontin puolelle. Uusi asuinkortteli tulee vähentämään liikennemelua, joka nyt kantautuu Koivukylänväylältä ja Hanabölentietä avoimen peltoalueen poikki olemassa oleville rivitaloille.

Useassa muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että liikennemelu olemassa olevien lähimpien asuintalojen pihapiirissä lisääntyy Piippilakinkujan takia. Meluselvitykseen tilattiin lisäselvitys, jossa tutkittiin Piippi-lakinkujan liikennemelua lisäävä vaikutus. Selvityksistä voi verrata esimerkiksi vuoden 2040 päiväajan tilan-teita, joissa Piippilakin aluetta ei rakennettaisi ja toisaalta rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti. Lisä-selvityksen mukaan meluarvot ovat molemmissa vaihtoehdoissa kujan varren pihalla saman suuruiset, mutta keskemällä rivitalokorttelia liikennemelun taso laski rakentamisen myötä verrattuna tilanteeseen, jossa peltoa ei rakennettaisi. Meluselvitys ja lisäselvitys ovat hankkeen internet-sivulla. Selvitykset toimi-tetaan muistutusten tekijöille näiden vastineiden mukana myös kirjeitse.

Uuteen asuinkortteliin ei ole mahdollista turvallisesti järjestää ajoyhteyttä idästä Vanhan Myllypolun suunnasta. Vanha Myllyrinne -kadulta ei puolestaan ole mahdollista järjestää lainkaan yhteyttä asemakaava-alueelle.

Tarkistukset:

NRO 3

Muistutus, 2.7.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesi- tyksineen	Piipiläkin asukasillassa sanottiin, että alueelle tulee korkeintaan 2 1/2 krs. taloja. Nyt suunnitelmassa on 3 krs.? Tässä aivan Piipilän pohjoispuolella on I-tasoinen rivitalo, alueella on niitä useimpikin II-tasoinen joukossa) Autotie on laitettu kulkemaan aivan itäpuolellemme ja pihojen eteen. Sitä voisi siirtää kulkemaan uuden asuintalon keskeltä Myllypolulle. Nyt jo kärsimme liikenteen melusta joka kunnetaan myöskin Lahdenheltä, Koivukylänväylän ^{+ Hanabölen} lisäksi. Älkää tuoka autoja etemme. Lapset leikkivät pihassa ja joutuvat vaaraan. Onko tämä tulera ns. maalaismaisemaa koska nyt tällaisenaan sen on juuri sitä. Kuvaselostuksessa siv. 10 on virheellinen tieto. Koivukylänväylä ei yhdistä Lahden- ja Hämeenlinnaväylä (Lentokentän välisiä) vaan Tuusulan tielle. Muistiossa myös laitetun asuinalueemme Torhurinkujaksi?
---	---

Vastine:

Uudessa asuinkorttelissa korkeimmat rakennukset sijoittuvat etelä- ja länsireunaan, mahdollisimman etäälle olemassa olevista 1- ja 2-kerroksisista rivitaloista. Korkeimmat uudet rakennukset ovat osittain kolmekerroksisia. Ylimmän kerroksen laajuus vaihtelee siten, että Hanabölen tien varrelle voi sijoittaa asuinrakennuksia, joiden ylin kolmas kerros on laajuudeltaan 2/3 toisen kerroksen laajuudesta. Näissä taloissa alin kerros sijoittuu rinteeseen siten, että Hanabölen tieltä katsottuna ne ovat osaksi kaksikerroksia, ylin kerros on puolet toisen kerroksen pinta-alasta. Rakennusten ulkoasu on siten vaihteleva, mutta perinteinen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön soveltuva.

Liikenneturvallisuuden takia uutta ajoyhteyttä alueelle ei voi järjestää Vanhalta Myllypolulta. Liittymä tulisi liian lähelle Koivukylänväylää.

Meluselvityksen mukaan uudet asuinrakennukset vaimentavat liikenteen ääniä pellon yli Koivukylänväylältä ja Hanabölen tieltä olemassa oleville rivitaloille. Useassa muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että liikennemelu olemassa olevien lähimpien asuintalojen pihapiirissä lisääntyy Piipiläkinkujan takia. Meluselvitykseen tilattiin lisäselvitys, jossa tutkittiin Piipiläkinkujan liikennemelua lisäävä vaikutus. Selvityksistä voi verrata esimerkiksi vuoden 2040 päiväajan tilanteita, joissa Piipiläkin aluetta ei rakennettaisi ja toisaalta rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti. Lisäselvityksen mukaan meluarvot ovat molemmissa vaihtoehdoissa kujan varren pihalla saman suuruiset, mutta keskemällä rivitalokorttelia liikennemelun taso laski rakentamisen

myötä verrattuna tilanteeseen, jossa peltoa ei rakennettaisi. Meluselvitys ja lisäselvitys ovat hankkeen internet-sivulla. Selvitykset toimitetaan muistutusten tekijöille näiden vastineiden mukana myös kirjeitse.

Asuinkorttelin sisäisillä kulkuyhteyksillä liikutaan lasten, vanhusten ja jalankulkijoiden ehdoilla, ei autojen.

Epähuomiossa syntyneet virheet korjataan selostukseen.

Tarkistukset:

Selostusta korjataan.

NRO 4

Muistutus, 17.7.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesityksineen	Asutaan tontin Piippilakei reunassa 1-kerroksisessa rivitalossa. Teidän papereissa luki virheellisesti, että meidän taloyhtiön tontin reunassa on 2-kerros taloja. VÄÄRIN. Ja sillä perusteella rajalle rakennetaan 3-kerros taloja. Ja meidän puolella 1-kerroksisia. Ja meidän takapihan viereen aiotaan rakentaa liittymä Hanabölenttielle. Vastustan tätä suunnitelmaa. Tontilta paras liittymä Koivukylänväylälle on jo olemassa Vanha Myllypolku. Eli liittymä tontin Piippilakei eteläreunasta. Me emme halua ikkunamme alle autotietä!! Ennen 3-kerrostaloja! Koko tontin saisi jättää rakentamatta, onhan Hanabölen pelloilla muutamia paikkoja, jotta ei häviölse naapureita
--	---

Vastine:

Asemakaavaselostuksessa (s. 18) todetaan että kaksikerroksiset rivitalot sijoittuisivat lähimmäksi vastaavan korkuisia olemassa olevia rivitaloja. Tieto on ollut selostuksessa osittain väärä ja se korjataan. Itäpuolella on kaksi kaksikerroksista rivitaloa naapurissa. Pohjoispuolen lähimmässä rivitalossa on kaksikerroksinen osa, mutta se on kauempana rakennuksen toisessa päässä. Uudet asuinrakennukset ovat tällä kohdalla kaksikerroksisia. Sellaiset uudet rakennukset, joissa on kolmekerroksisia osia, sijoittuvat uuden korttelin länsi- ja eteläosaan lähemmäksi Hanabölenttiä. Näistä on pidempi etäisyys olemassa oleviin rivitaloihin.

Uutta liittymää Vanhalta Myllypolulta ei voida järjestää turvallisesti, koska liittymä tulisi liian lähelle Koivukylänväylän liittymää.

Autojen tuomaa haittaa voi vähentää merkittävästi tontin puolella rakenteellisella aidalla tai istuttamalla esimerkiksi havupensaita tai -puita. Kaupungilla ei ole mahdollisuutta hoitaa lyhyen tonttikadun suhteellisen vähäisiä istutuksia, mikäli ne tehtäisiin katualueen puolelle. Useassa muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että liikennemelu olemassa olevien lähimpien asuintalojen pihapiirissä lisääntyy Piippilakinkujan takia. Meluselvitykseen tilattiin lisäselvitys, jossa tutkittiin Piippilakinkujan liikennemelua lisäävä vaikutus. Selvityksistä voi verrata esimerkiksi vuoden 2040 päiväajan tilanteita, joissa Piippilakin aluetta ei rakennettaisi ja toisaalta rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti. Selvityksen mukaan meluarvot ovat molemmissa vaihtoehdoissa kujan varren oleskelupihoilla saman suuruiset. Keskenmällä rivitalokorttelia liikennemelun taso laski rakentamisen myötä verrattuna tilanteeseen, jossa peltoa ei rakennettaisi.

Meluselvitys ja uusi lisäselvitys ovat hankkeen internet-sivulla. Selvitykset toimitetaan muistutusten tekijöille näiden vastineiden mukana myös kirjeitse.

Asemakaavan peltoalue on Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa osoitettu matalaksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Yleiskaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Suuret läheiset peltoalueet on osoitettu yleiskaavassa maatalousalueiksi, urheilu- sekä virkistysalueiksi, joille ei asuinrakentamista voida sijoittaa.

Tarkistukset:

Selostusta korjataan.

NRO 5

Muistutus, 17.7.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesi- tyksineen	PIIPPILAKIN TONTIN RAJA TULEE LIIAN LÄHELLE TARHAKUJA 3 TONTTIA.
	ASON PELLONREUNALLA 1-KERROKSISSA TALOSSA, JOS RAKENNETAAN KOLMIKERROKSISET ASUNTOJA NIIN NE ON SJOITETTAVA MYLLYPOLUN PUOLELLE. EI TÄNNE HANABÖLEN TIEN VIEREEN, SISÄÄNKÄYNTI TALOILLE VANHAN MYLLYPOLUN PUOLELLE, SIELLÄHÄN ON JO VALMIS TIE. MIELUITEN EI TOOTA PIENTÄ PELTOA PITÄISI RAKENTAA OLLEKAA. ps: AVO-OJA JÄTETTÄVÄ AVOIMEKSI

Vastine:

Piippilakin uudet asuntotontit tulevat sijaitsemaan siten, että osittain kolmekerrokset uudet asuinrakennukset ovat lähimmillään noin 35 metrin etäisyydellä lähimmistä rivitaloista. Vastaavasti uudet kaksikerrokset rivitalot ovat noin 25 metrin etäisyydellä lähimmistä olemassa olevista rivitaloista. Mikäli etäisyyttä haluttaisiin tästä kasvattaa, merkitsi se uusien asuintalojen määrän vähentymistä alueella. Täydennysrakentamisella varmistetaan alueen elinvoimaisuuden ja samalla palveluiden säilyminen ja mahdollisesti jopa parantuminen. Asukasrakennetta pyritään samalla monipuolistamaan lisäämällä omistus- ja perheasuntoja. Asemakaavassa esitetty rakentamisen määrä on hyvin kohtuullinen. Tutkituissa vaihtoehtoissa oli myös korkeampaakin rakentamista, joka hylättiin paikkaan sopimattomana. Nyt esitetyn on ajateltu olevan hyväksyttävissä oleva kompromissi kaikkien asioiden suhteen.

Vanhan Myllypolun suunnasta ei voida liikenneturvallisuutta ajatellen suunnitella uutta liittymää. Uusi liittymä tulisi liian lähelle Koivukylänväylää.

Piippilakin asemakaavaehdotus on Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymän yleiskaavan mukainen. Yleis peltoalue on osoitettu merkinnällä A2, Matala ja tiivis asuntoalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suuret läheiset peltoalueet on osoitettu yleiskaavassa maatalousalueiksi, urheilu- sekä virkistysalueiksi, joille ei asuinrakentamista voida sijoittaa.

Pohjoisreunan avo-oja on välttämätön pintavesien poisjohtamisen kannalta, se on lisätty asemakaavakarttaan.

Tarkistukset:

Avo-oja lisätään asemakaavakarttaan.

NRO 6

Muistutus, 17.7.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesi- tyksineen	Piippilakinkuja kaivemmaksi: Tarkkajua 3:n tontin rajasta. Liikenne melo ja pakokaasujen haju vähän pienempää, jos tie esim. 50m etelämpänä Alueelle ei sovi kuin matala rivitalotyyppinen rakentaminen.
---	--

Vastine:

Useassa muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että liikennemelu olemassa olevien lähimpien asuintalojen pihapiirissä lisääntyy Piippilakinkujan takia. Meluselvitykseen tilattiin lisäselvitys, jossa tutkittiin Piippilakinkujan liikennemelua lisäävä vaikutus. Selvityksistä voi verrata esimerkiksi vuoden 2040 päiväjän tilanteita, joissa Piippilakin aluetta ei rakennettaisi ja toisaalta rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti. Lisäselvityksen mukaan meluarvot ovat molemmissa vaihtoehdoissa kujan varren pihalla saman suuruiset, mutta keskeimmällä rivitalokorttelia liikennemelun taso laski rakentamisen myötä verrattuna tilanteeseen, jossa peltoa ei rakennettaisi. Meluselvitys ja lisäselvitys ovat hankkeen internet-sivulla. Selvitykset toimitetaan muistutusten tekijöille näiden vastineiden mukana myös kirjeitse.

Pelkkä viheralue ei olisi taloudellisesta syystä mahdollinen tonttien välillä. Uuden kadun rakentaminen 50m etelämmäksi toisi uudet asuintalojen tontit suoraan olemassa olevan rivitaloyhtiön rajanaapuriksi. Nyt väliin suunnitellun Piippilakinkujan ansiosta uusien ja nykyisten asuinrakennusten etäisyys tulisi olemaan lähimmillään noin 25-35 metriä. Mikäli uudet asuinrakennusten tontit tulisivat suoraan rajanaapureiksi niin uusien ja nykyisten asuinrakennusten välimatka voisi olla merkittävästi pienempi, 15-25 metriä. Asumisen laadun ja talojen varjostuksen kannalta tätä voidaan pitää huonompana vaihtoehtona.

Jos alueelle sijoittuisi vain matalia rivitaloja, merkitsisi se uusien asuntojen määrän vähentymistä alueella. Täydennysrakentamisella varmistetaan alueen elinvoimaisuuden ja samalla palveluiden säilyminen ja jopa parantuminen. Asukasrakennetta pyritään samalla monipuolistamaan lisäämällä omistus- ja perheasuntoja. Asemakaavassa esitetty rakentamisen määrä on hyvin kohtuullinen.

Peltoalue on Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa osoitettu matalaksi ja tiiviiksi asuinalueeksi. Yleiskaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja.

Tarkistukset:

NRO 7

Muistutus, 23.7.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesityksineen	Uuden alueen liittymä pitää ensisijaisesti rakentaa Koivukylänväylältä tai Vanhalta Myllypolulta, joista liittymä saadaan samaan tasoon alueen kanssa. Jos liittymää ei saada Koivukylänväylältä tai Vanhalta Myllypolulta pitää Piippilakinkujan liittymää siirtää esitetyltä paikalta 100m Koivukylänväylälle päin, uuden alueen puoliväliin, rinteeseen loivimpaan kohtaan, josta on myös paras näkyvyys Hanabölen tielle. Nyt liittymä on suunniteltu alueen jyrkimpään kohtaan, jossa korkeusero on suurin ja näkyvyys huonoin. Tarhakujan liittymä on loivempi ja pidempi, mutta siinäkin on talvella ongelmia etenkin koulun huoltoautoilla ja jäteautoilla. Autojen on otettava vauhtia Tarhakujan kääntöpaikalta saakka. Uusi liittymä esitetyssä paikassa tulee olemaan liikenteellisesti erittäin ongelmallinen. Uuden asuinalueen liittymä, autopaikat, jätehuolto ja lumen läjitysalueet pitää suunnitella Koivukylänväylän puolelle, jonne on suunniteltu viheralue näkö- ja liikennemelusuoja. Uuden asuinalueen ja Koivukylänväylän väliin on tehtävä kunnan meluaita. Suunnitelmassa esitetty viheralue meluesteenä ei ole riittävä. Autoliikenne on kasvanut Koivukylänväylällä monisatakertaiseksi sen jälkeen, kun Koivukylänväylä avattiin Tuusulan väylälle. Rekkaliikenne uusilta logistiikkakeskuksilta tulee vielä lisäämään ja liikennettä ja liikennemelua. Uuden asuinalueen lumenauraus on suunniteltava Koivukylänväylän puoleiselle viheralueelle. Ei ole kannattavaa eikä järkevää kuljettaa lunta pois jokaisen aurauksen yhteydessä. Suunnittelijat eivät mieti miten lumenauraus voidaan tehdä ja minne läjitykset tehdään. Asuinalueen jätehuolto samalle alueelle autopaikoituksen kanssa Koivukylänväylän puolelle meluhaittojen ja ajoliikenteen pienentämiseksi. Asukastilaisuudessa esitettiin, että jäteautoja tulee vain kerran viikossa päiväsaikaan. Jäteautoja käy miltei kerran päivässä usein myös aamulla 6:00 - 7:00 ja vielä illalla 21:00 - 22:00. (Sekajäte, biojäte, lasi, kartonki, paperi, metalli ja tulevaisuudessa vielä ainakin kierrätysmuovi) Uuden asuinalueen kulkuväylät on suunniteltava niin, ettei uudelta alueelta ryhdytä kulkemaan nykyisten piha-alueiden läpi Tarhakujalle ja koululle. Uuden asuinalueen rajalle on rakennettava aita estämään asiattomia liikkumista muiden piha-alueilla. Uuden asuinalueen rakennusten korkeus ei saa ylittää viereisten rakennusten harjakorkeutta. Mieluimmin niin, että nykyisten asuntoyhtiöiden puolelle rakennetaan 1.kerroksiset rakennukset, kuten muissa yhtiöissä on nyt. Pellolla on nyt avo-ojat, joihin hulevedet johdetaan. Miten uuden ja entisten alueiden hulevedet hoidetaan, jäävätkö avo-ojat ennalleen?
--	---

Vastine:

Vanhalta Myllypolulta tai Koivukylänväylältä ei voida liikenneturvallisuussyistä ajatella uutta liittymää.

Uuden kadun rakentaminen 100 metriä etelämmäksi toisi uudet asuintalojen tontit suoraan olemassa olevan rivitaloyhtiön rajanaapuriksi. Nyt väliin suunnitellun Piippilakinkujan ansiosta uusien ja nykyisten asuinrakennusten etäisyys tulisi olemaan lähimmillään noin 25-35 metriä. Mikäli uudet tontit tulisivat suoraan rajanaapureiksi niin uusien ja nykyisten asuinrakennusten välimatka olisi todennäköisesti huomattavasti pienempi, 15-25 metriä. Asumisen laadun ja talojen varjostuksen kannalta tätä voidaan pitää huompana vaihtoehtona.

Liittymän sijainti pohjoiskulmauksessa on korkeuseron vuoksi haasteellinen, mutta ratkaistavissa normien mukaan suunnittelun keinoin. Riittävän pitkä ja loiva liittymä sallii turvallisen liittymisen Hanabölentielle. Koivukylänväylän reunaan ei ole suunniteltu yleiselle alueelle liikennemelua vastaan meluvallia tai aita. Rakentamaton reuna-alue on tarpeen sillä sijaitsevien maakaasu- ja muiden putkireittien takia. Putkien päälle ei voitaisi sijoittaa meluvallien painavia maamassoja. Lisäksi liikennemelu- ja tärinä sekä liikenteen pienhiukkasten määrä rajoittavat rakentamista lähemmäksi Koivukylänväylää. Myös alueen eteläpuolella

sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas maatilän pihapiiri vaatii etäisyyttä uudisrakentamiseen. Kulttuuriarvojen säilymisen kannalta on parempi ratkaisu, että rakennukset itsessään muodostavat suojaavan rakenteen ja asuntojen oleskelupihat ovat suojassa sisäpihoilla. Kylämäistä vaikutelmaa korostaa tarkasti määritellyt materiaali- ja värimääräykset.

Jätehuolto ja lumenauraus ovat mahdollisia kohtuullisesti uudessa korttelissa. Uusi alue on useiden eri tekeijöiden hyväksyttävissä oleva kompromissi. Voidaan ehkä tutkia EV-alueen käyttöä lyhytaikaisena paikallisena lumien säilytysalueena.

Luvattoman kulun pihojen kautta voi tehokkaasti estää rakentamalla tonttien puolelle aita.

Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymässä voimassa olevassa yleiskaavassa tämä peltoalue on esitetty matalana ja tiiviinä asuntoalueena, "Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja."

Pohjoisreunan rajaa seuraavalla avo-ojalla on tärkeä merkitys pintavesien kuivatuksen kannalta. Ojamerkintä lisätään asemakaavakarttaan. Pellolla oleva avo-oja korvautuu tulevien asuinrakennusten piha-alueilla olevalla hulevesiojalla.

Tarkistukset:

Lisätään avo-oja kaavakarttaan.

NRO 8

Muistutus, 8.8.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesityksineen	Piippiläkin asemakaavasuunnitelmassa 31.5.2018 kerrottiin, ettei pellolle rakenneta lainkaan 3.kerroksisia taloja, nyt kuitenkin kaavassa näkyy, että Hanabälentien / tarhakeujan läheisyyteen näitä rakennetaan. Eikö näin?? Tarhakeujan ja Hanabälentien risteyskseen on kaavoitettu 2 omakotitaloa, mistä ajotte tällaiselle tontille tulee? Piippiläkin kaavassa ei ole otettu huomioon, että Piippiläkin kujan lähimmät talot ovat 1 kerroksisia EI 2 kerroksisia kuten kaavassa oli mainittu "kaksikerroksiset rivitalot sijoittuisivat lähimmäksi vastaavan korkeuksia denassa olevia rivitaloja (sinu 18) Piippiläkin kujan tulee ehdottomasti tehdä niin, että siitä liitytään Koivukylänväylälle Vanhaa myllypolkua pitkin
Liitteet	

Vastine:

Länsireunassa ja alueen eteläosassa, mahdollisimman etäällä nykyisistä rivitaloista, rakennukset ovat osittain kolmekerroksisia.

Kysyjän tarkoittama suuri omakotitontti on asemakaavassa jaettu kahteen osaan ja taaemmalle on osoitettu uusi omakotitalon rakennuspaikka. Kulku uudelle tontille on rasitteena vanhan kautta, joten uusia liittymiä ei tule.

Selostuksessa on osittain virheellisesti kerrottu, että lähimmät olemassa olevat rivitalot olisivat kaksikerroksisia. Alueen itäpuolella lähimpänä on kaksi kaksikerroksista rivitaloa, mutta pohjoispuolella olemassa olevassa rivitalossa on kaksikerroksinen osuus taaempaan ja lähimpänä on rakennuksen yksikerroksiset osat. Selostus korjataan.

Uuden Piippiläkin kujan liittymää ei voida rakentaa liikenneturvallisuuden takia Vanhalta Myllypolulta. Ainoa kohta uudelle liittymälle tulisi aivan liian lähellä Koivukylänväylän liittymää.

Tarkistukset:

Selostus korjataan.

NRO 9

Muistutus, 14.8.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesi- tyksineen	o Asuvalueen ajotehtäville: - Suittämisen kauemman Torhakefonkin rapasta. Nykyisten rapolta olevan onutien kohdalle tulee; melu- ja liikennehaitat naimi liikenteestä, jätelautast, jätteen- autista. Haittaa katuväläistykseen. - Muutos nykyiseen radaltaali ja negatiivinen - Muuttamalla Piippilakien keula vain kevyen väylän liikenteelle ja ajolike- netta varten heikentämällä keuhkopolun liitelmästä koivukylään väylälle. - Vanhan keuhkopolun reunaan kevyen väylän heikentäminen joistao! - Asuinalueen suittämisen koivukylään väylään vain. Tällais rakentaminen ei →
Anmärkning med moti- veringar och ändrings- förslag	ei vammaan tarkoita, että talot pitää rakentaa Torhakefon talon viereen. - Torhakefon puolelle telin talua vain 1-kerroksia taloja. Tällais ne olot linjaa ja demona olevaan rakennus- kantaan.

Vastine:

Uusi asuinalue vähentää liikenteen melun kuulumista Koivukylänväylältä ja osittain myös Hanabölenttieltä olemassa olevien rivitalojen pihalle ja avonaisten ikkunoiden sekä rakennusten ulkopintojen läpi sisätiloihin.

Useassa muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että liikennemelu olemassa olevien lähimpien asuintalojen pihapiirissä lisääntyy Piippilakinkujan takia. Meluselvitykseen tilattiin lisäselvitys, jossa tutkittiin Piippilakinkujan liikennemelua lisäävä vaikutus. Selvityksistä voi verrata esimerkiksi kahta vuoden 2040 päiväajan laskennallista tilannetta. Toisessa Piippilakin aluetta ei rakennettaisi, toisessa rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti. Liikenteen aiheuttamat meluarvot ovat molemmissa vaihtoehdoissa kujan varren pihalla saman

suuruiset, mutta keskemällä rivitalokorttelia liikennemelun taso laski rakentamisen myötä verrattuna tilanteeseen, jossa peltoa ei rakennettaisi. Meluselvitys ja Piippilakinkujan lisäselvitys ovat hankkeen internet-sivulla. Selvitykset toimitetaan muistutusten tekijöille näiden vastineiden mukana myös kirjeitse.

Alueen tiivistyminen varmistaa ja mahdollisesti jopa parantaa pitkällä aikavälillä lähipalveluiden saatavuutta. Omistus- ja perheasumiseen painottuva uusi rakentaminen turvaa alueen monipuolisuuden ja laadun.

Vanhalta Myllypolulta ei ole mahdollista saada ajoneuvoliittymää alueen uusille asuinrakennuksille. Ainoa mahdollinen kohta olisi liikenneturvallisuuden kannalta hyvin huono. Uutta katua ei ole käyttäjiä ajatellen mahdollista toteuttaa pelkällä ajoradalla ilman jalkakäytävää ja pyörätietä.

Mikäli uudet tontit tulisivat suunnitelmassa esitettyä lähemmäksi nykyisen peltoalueen pohjoista rajaa, niin uudet asuinrakennukset varjostaisivat enemmän olemassa olevan naapuruston pihoja. Yksikerroksiset asuinrakennukset ja rakentamaton vihervyöhyke pohjoisreunassa ei ole taloudellisesti mahdollista järjestää. Eteläreunassa, liikenteen melun ja pienhiukkasten päästöjen, kaasuputken sekä vesi- ja viemärijohtojen kohdalla ei rakentaminen ole mahdollista. Myös vanhan maatalon kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pihapiiriin on saatu esitetyllä ratkaisulla etäisyyttä, luotu pieni muistuma vanhasta pihapiirin pellostä sekä saatu vuoropuhelu uusien rakennusten ja vanhan alkuperäisen rakentamisen välille.

Asemakaava on Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymän, voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Yleiskaavassa peltoalue on osoitettu merkinnällä A2, Matala ja tiivis asuntoalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Katuvalaistus on järjestettävissä niin että hajavaloa taloille ei tule. Huoltoajoneuvojen käyntimäärä korttelissa on kohtuullinen. Tonttien puolelle voi halutessa istuttaa esimerkiksi havupensaita ja -puita suojaamaan. Myös luvaton kulku tonteille on aivan mahdollista estää aidoilla.

Nähtävillä olleessa asemakaavassa ja sen havainnekuvassa itäreunassa oleva kävely- ja pyörätie on vielä esitetty. Naapuruston pyynnöstä se on kuitenkin seuraavassa suunnitteluvaiheessa poistettu.

Tarkistukset:

NRO 10

Muistutus, 14.8.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesityksineen	1. Asuinalueelle uuevan kulkutien siirtäminen n. 20 metriä Koivukylänväylän suuntaan ja viherkaistaleen perustaminen Piippilakin ja Tarkakujan 3:00A väliin. Katuvalojen suuntaaminen Piippilakin suuntaan. → häikäsevän melun ja välön vähentäminen. 2. Erillisten parkkialueiden perustaminen ← lasten on vaarallista leikkiä pihatilla, joilla kulkee autoja / kuorma-autoja, lumiauroja yms. 3. Toisen liittymän perustaminen Vanhan Myllypolun alkun → pelastusajoneuvojen kulku helpompaa, myös aamuruuhkan helpottamiseksi Hanabölentien suuntaan. 4. Jalakäytävän rakentaminen Hanabölentien itäpuolelle, koska lasten ei ole turvallista ylittää Hanabölentietä aamuruuhkassa. => Kiemuraiset tiet, lapset, autot, rehevä kasvillisuus / lumi kinokset eivät ole turvallinen ratkaisu → pyydän asemakaavan muuttamista
Liitteet	

Vastine:

Asuinalueelle ei ole taloudellisesta syystä mahdollista ajatella pohjoisreunaan toista noin 20m leveää viheraluetta. Suunnittelualueen eteläosassa Koivukylänväylän varrella suojaviheralue on pakollinen. Liikennemelu ja pienhiukkasten määrä rajoittavat tuon alueen rakentamista olennaisesti. Alueella sijaitsevat myös maakaasuputket, vesi- ja viemärijohdot. Myös vanha kulttuurihistoriallisesti arvokas maatalon pihapiiri vaatii etäisyyttä uudisrakentamiseen.

Useassa muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että liikennemelu olemassa olevien lähimpien asuintalojen pihapiirissä lisääntyy Piippilakinkujan takia. Meluselvitykseen tilattiin lisäselvitys, jossa tutkittiin Piippilakinkujan liikennemelua lisäävä vaikutus. Selvityksistä voi verrata esimerkiksi kahta vuoden 2040 päiväajan laskennallista tilannetta. Toisessa Piippilakin aluetta ei rakennettaisi, toisessa rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti. Liikenteen aiheuttamat meluarvot ovat molemmissa vaihtoehdoissa kujan varren pihoilla saman suuruiset, mutta keskemällä rivitalokorttelia liikennemelun taso laski rakentamisen myötä verrattuna tilanteeseen, jossa peltoa ei rakennettaisi. Meluselvitys ja Piippilakinkujan lisäselvitys ovat hankkeen internet-sivulla. Selvitykset toimitetaan muistutusten tekijöille näiden vastineiden mukana myös kirjeitse.

Teknillisesti on mahdollista yksinkertaisesti estää katuvalojen häikäisevä vaikutus. Tonttien puolelle voi lisäksi halutessaan istuttaa melulta ja valoilta suojaavan matalan umpiainan tai pensas- ja puustutuksen, esimerkiksi havupuita- ja pensaita. Hyvin lyhyellä tonttikadulla kaupungin hoidettavana istutukset eivät ole mahdollisia.

Erillinen pysäköintikenttä olisi suurimman osan arkipäivistä tyhjänä. Autopaikoituksen hajasijoittaminen asuntojen ulko-ovien läheisyyteen tuo asumisen arkeen laatua sekä houkuttelee omistusasuntojen rakentamista ja ostamista.

Hanabölentien itäreunaan on suunniteltu jalankulku- ja pyörätietä samassa yhteydessä kuin Piippilakin-kujaa. Asuinkorttelin sisäisillä kulkuyhteyksillä liikutaan lasten, vanhusten ja jalankulkijoiden ehdoilla, ei autojen.

Tarkistukset:

NRO 11

Muistutus, 14.8.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesityksineen	1) Vanhan Kullupolun kinteistön viereen kaavailtu kujan väylän tie, on luottu poistaa kaava-suunnitelmasta jori jatkuvan samoin, tontteja piletynä arkeistilaisuudena. Mut tuo väylä on kuitenkin kaavassa, mitn?? 2) Pöppiläkin kujan sirtäminen kauemmaksi 10-20m naapurikint. Tarkakeijan reunassa olevien asuntojen pihojen vierestä. Tiestä aiheutuvat melu, raaste ja lämpöeristat ovat suuret, + valaistus. Kupa tulisi reuna-alueen viheristykseen 3) Pöppiläkin kujan sirtäminen koivukylän väylää / Vanha Kullupolku - liittymää → vähefäisi tonttien reuna-alueen lämpöeristää. 4) Tarkakeijan pöppiläiset talot ovat 1-kerroksisia ja kaava-alueen tonttien pöppiläiset talot ovat →
--	--

4) jalleu → 2-kerroksisia. Kaava selostessa todetaan ilmi, että otetaan huomioon naapuritalot, näin ei kuitenkaan ole toteutunut, kun on 1-kerroksisia taloja.

5) Koko Asuinalueen sirtäminen lähemmäksi koivukylän väylää → Tarkakeijan asukkaiden asumisviihtyisyys tulisi ottaa huomioon [nykyinen pelto ≠ vanha asuinalue]

Vastine:

Nähtävillä olleessa asemakaavakartassa ja sen havainnekuvassa itäreunassa oleva kävely-pyörätie on vielä esitetty. Naapuruston pyynnöstä se poistetaan seuraavassa suunnitteluvaiheessa tarpeettomana.

Asuinalueelle ei ole taloudellisesta syystä mahdollista ajatella pohjoisreunaan 10 – 20 metriä leveää viher- aluetta. Suunnittelualan eteläosassa Koivukylänväylän varrella suojaviheralue on pakollinen, koska reunan

rakentaminen on liki mahdotonta liikennemelun ja pienhiukkasten takia. Olemassa olevan kaasuputken siirtäminen eteläosasta olisi myös hyvin kallista.

Useassa muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että liikennemelu olemassa olevien lähimpien asuintalojen pihapiirissä lisääntyy Piippilakinkujan takia. Meluselvitykseen tilattiin lisäselvitys, jossa tutkittiin Piippilakinkujan liikennemelua lisäävä vaikutus. Selvityksistä voi verrata esimerkiksi kahta vuoden 2040 päiväajan laskennallista tilannetta. Toisessa Piippilakin aluetta ei rakennettaisi, toisessa rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti. Liikenteen aiheuttamat meluarvot ovat molemmissa vaihtoehdoissa kujan varren pihoilla saman suuruiset, mutta keskemällä rivitalokorttelia liikennemelun taso laski rakentamisen myötä verrattuna tilanteeseen, jossa peltoa ei rakennettaisi. Meluselvitys ja Piippilakinkujan lisäselvitys ovat hankkeen internet-sivulla. Selvitykset toimitetaan muistutusten tekijöille näiden vastineiden mukana myös kirjeitse.

Hyvin lyhyen Piippilakinkujan istutusten hoitaminen ei kaupungille olisi mahdollista. Sen sijaan tonttien puolelle voi istuttaa esimerkiksi ikivihreitä havupuita ja -pensaita. Myös kiinteä aita on mahdollinen.

Selostuksessa on osittain virheellisesti kerrottu, että lähimmät olemassa olevat rivitalot olisivat kaksikerroksisia. Alueen itäpuolella lähimpänä on kaksi kaksikerroksista rivitaloa, mutta pohjoispuolella olemassa olevassa rivitalossa on kaksikerroksinen osuus taaempaan ja lähimpänä on rakennuksen yksikerroksiset osat. Selostus korjataan.

Tarkistukset:

Korjataan selostusta. Kävely / pyörätie poistetaan.

NRO 12

Muistutus, 16.8.2018:

Muistutus perusteluineen ja muutosesi- tyksineen	SUUNNITTELUSSA ON ANSIOKKAASTI OTETTU HUOLIHON- ARVOKAS MARCENTIYMPÄRISTÖ, JOTA ME JO ALUEELLA ASUVAT MYÖS ARVOSTAMME. RAKENTAMINEN ETKUITEN- KAA N JAINI KIELTTÄÄ VIEREISEN RIVITALO YH- TIÖN (7Y606) OLOSUhteita KOHTUULLI- MASTI HUOMIOMMUKSI, 1) LIITTYMÄ ALUEELLE TULISI RAKENTAA JOKO KOIVUKYLÄN VÄYLÄLTÄ TAI EELÄMPÄÄ KANA- BÖLENTIETÄ, JOSSA RINNE LOIVEMPI. EHDOTUK- ONGELMAINEN a) KORKEUSERO ON ISO JA TON- TIN PERINÄLÄÄ OLEVAT 1-KERROKSISET TALOT JÄÄVÄT "KLOPPAAN" b) LIIKENNE, ^{HUOLIMATTA} ETÄ JEN KU- VAILLAN OLEVAN HIWAISTA, KÄIRITSEE KOHTUUL- TOMASTI. JÄTEAUTOT YMS. HUOLTOAJA KÄYVÄT ALUEEL- PALSON USEAMMIN KUIN KERRAN VIIKOSSA. TALUEELLA ONGELMAT LISÄÄNTYVÄT, KUN ETENKÄÄN RASKAAT AJONEUVOT →
Liitteet	

Anmärkning
med moti-
veringar och
ändrings-
förslag

KIVAT PÄÄ-JYRKKÄÄ MÄLLEÄ YLÖS. TARHAKUVALLA
TÄMÄ ON KOETTU ONGELMAKSI. C) SE ON MYÖS
LIITN LÄHELLÄ HANABÖLIENTIEN JA LAURANTIE
RISTEYSTÄ, JOSSA USEIN ON JO NYKYIKIN KIN SUMA
(BUSSEIT Y-Ä KERRALLAN, AALYTYSADONEUOT
PENAISEN (KIRKALLAN + MUUTET LUKENNE)
JOS LIITYMÄÄ EI SAADA MUIALLE KUIN SUUNN-
TELMIIN KORTTIA, NIIN ODOTETAN MAHDOLLEKUITA
RAKENNATA, KUIN KOIVUKYLÄNVAHLAN SEIKUNN. VALMIU
2) OLLUEN RAKENNUKSET EIVÄT SAISI YLITÄÄ
NYKYISTEN RAKENNUKSEN KORKEUTTA. 3-KERROKSISET TADOT
OIVAT ^{SOPIVIA} ~~SOVIA~~ TAVOTTEEN MUKAISEN ALKUPERÄISEEN
MAASELITYMPÄRISTÖÖN (KYLÄALUE), VRT. VALMISTU -
MASSA OLEVA ALUE REILUN K.M. ETELÄPÄÄ PELITÄ
TAKANA JOKINIEMESSÄ, VAIN 2-KERROKSIÄ.
3) VIEREISEN OMAKOTITONTIN SIJAINAJON SUUNNITELUSSA
HUOMIOON, ETÄ VIEREISEN TONTIN ~~SIJAINAJON~~ EI
SYNNY 'KORKEUSERO' (KLOPPA).

Bilaga

Vastine:

Liittymää ei ole mahdollista rakentaa vilkkaalta Koivukylänväylältä. Liittymä Hanabölentietä tuossa kohdassa on täysin mahdollista suomalaisten voimassa olevien suunnittelunormien mukaan. Katualue on tavallista leveämpi liittymän kohdalla. Itse katu rakennetaan katualueen eteläreunaan ja pohjoisreunaan tulee loiva maaluiska tontin rajaa kohti. Näin varjostus on mahdollisimman pieni. Suurin korkeusero tulee olemaan Piippilakinkujan länsireunassa omakotitontin kohdalla. Tonttien reunoilla on halutessa mahdollisuus istuttaa esimerkiksi havupensaita ja/tai puita. Myös umpiainia on mahdollinen. Kaupungilla ei ole mahdollisuutta hoitaa lyhyen uuden tonttikadun istutuksia jos ne istutettaisiin katualueelle.

Uusi asuinkortteli vähentää merkittävästi koivukylänväylältä ja Hanabölentietä nyt kantautuvaa liikennemelua. Vaikka uusi Piippilakinkuja tuo viereisille asuintaloille suuntautuvaa liikennettä, ajonopeudet ovat pienet. Enimmilläänkin voidaan arvioida, että liikennemelu ei lisääntynyt missään kohdassa nykyisestä, suurimmalla osalla nykyisiä tontteja liikennemelu pienenee. Useassa muistutuksessa esitettiin huoli siitä, että liikennemelu olemassa olevien lähimpien asuintalojen pihapiirissä lisääntyy Piippilakinkujan takia. Meluselvitykseen tilattiin lisäselvitys, jossa tutkittiin Piippilakinkujan liikennemelua lisäävä vaikutus. Selvityksistä voi verrata esimerkiksi kahta vuoden 2040 päiväajan laskennallista tilannetta. Toisessa Piippilakin aluetta ei rakennettaisi, toisessa rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti. Liikenteen aiheuttamat meluarvot ovat molemmissa vaihtoehtoissa kujan varren pihalla saman suuruiset, mutta keskemmällä rivitalokorttelia liikennemelun taso laskee rakentamisen myötä verrattuna tilanteeseen, jossa peltoa ei rakennettaisi. Meluselvitys ja Piippilakinkujan lisäselvitys ovat hankkeen internet-sivulla. Selvitykset toimitetaan muistutusten tekijöille näiden vastineiden mukana myös kirjeitse.

Asemakaavaa varten tutkittiin eri vaihtoehtoja alueelle soveltuvan rakentamisen määrästä. Vaihtoehtojen kerrosalat olivat 10 000 k-m², 17 000 k-m² ja 23 500 k-m². Myös näitä suurempia kerrosaloja harkittiin.

Keskimmäinen ehdotuksista, 17 000 k-m² yleiskaavan mukaista asuinrakentamista peltoalueelle, osoittautui parhaimmaksi. Ratkaisussa on mahdollista saada tiivistä, alueelle soveltuvaa kylämäistä rakennetta. Pihapiirit saataisiin yksityisiksi ja pienimmillekin lapsille turvallisiksi ja hyvin rauhallisiksi. Pihapiireistä voisi tulla kuin omanlaisensa. Rakennukset ovat niin korkeita, että liikennemelu ja -pöly, joka ovat alueen ongelma, saadaan ratkaistua luontevalla tavalla. Uusi rakentaminen olisi vielä kohtuullisesti lähiympäristöön soveltuvaa. Pienempi tehokkuus ei olisi taloudellisesti kannattavaa, kun ottaa huomioon alueen sijainti ja potentiaali täydennysrakentamisessa. Tehokkain vaihtoehtoista tuottaisi alueelle osittain täysin vierasta mitta-kaavaa. Asuinkerrostalot pysäköintipaikkoineen eivät olisi alueen vaatimustason mukaisesti laadukkaasti toteutettuina välttämättä niin houkuttelevia perheasuntoina kuin pihapiirien ympärille sijoittuva kylämäinen yhteisö.

Asemakaava-alueella sijaitsevan omakotitalon nykyinen tonttiliittymä otetaan huomioon katusuunnittelussa. Uuden taakse tulevan rinnetontin liittymä toteutetaan rasitteena samasta tonttiliittymästä.

Tieto nykyisistä liikenneongelmista on välitetty liikennesuunnitteluun. Asukastilaisuudessa keskusteltiin näistä myös aiemmin.

Selostuksessa on osittain virheellisesti kerrottu, että lähimmät olemassa olevat rivitalot olisivat kaksikerroksisia. Alueen itäpuolella lähimpänä on kaksi kaksikerroksista rivitaloa, mutta pohjoispuolella olemassa olevassa rivitalossa on kaksikerroksinen osuus taaempänä ja lähimpänä on rakennuksen yksikerroksiset osat. Selostus korjataan.

Tarkistukset:

Selostusta korjataan.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS

NRO 741700

Piippilakki

LAUSUNNOT JA VASTINEET 1.10.2018

Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginhallitus 28.5.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 741700 / Piippilakki**. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	15.8.2018 Suojellut rakennukset, kulttuurimaisema	--
NRO 2 Gasum Oy	16.8.2018 ja liite Maakaasuputkivaraus Liite: Suojaetäisyydet	---
NRO 3 Uudenmaan ELY- keskus	16.8.2018 Kulttuuriympäristö Liikenne Meluntorjunta Pohjavedet	-lisätty liikenteen aiheuttamaa tärinää koskeva määräys -lisätty pohjavesialuumerkintä ja sitä koskeva määräys
NRO 4 Vantaan Energia Oy	17.7.2018 Sähköverkko	---
NRO 5 HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä	20.6.2018 Joukkoliikenne	---
NRO 6 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	8.8.2018 Vesihuoltoputkiston siirto	---

NRO 1 : Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto, 15.8.2018:

Suunnittelualueella on monenlaisia kulttuuriympäristöarvoja niin maisemallisesti kuin rakennetun kulttuuriperinnön osalta. Kaupunginmuseo on osallistunut kaavatyöhön antamalla mielipiteensä asemakaavasta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 22.3.2018. Museon rakennustutkija ja arkeologi ovat myös osallistuneet asemakaavan valmisteluun laatimalla esitykset suojelumääräyksistä alueen arvokkaille rakennusperintö- tie- ja rauniokohteille.

Museo on esittänyt Hanabölentie 2:ssa sijaitsevan entisen Hanaböle småskolan rakennuksen suojelua, koulutonttia vastapäätä sijaitsevan Storsin tilan muonamiehen mökin (Jerusalem) kivijalan säilyttämistä ja sen hyödyntämistä muistumana paikalla sijainneesta vanhasta asuinpaikasta (suojaletu rauniona, merkinnällä sra), sekä Jerusalemin ohi kulkevan Storsin tilalle johtaneen tielinjauksen suojelua. Lisäksi museo on esittänyt suojeltavaksi kaava-alueeseen kuuluvan, mutta erilleen sijaitsevan, Hanabölen tilan umpipiikan vanhoine rakennuksineen.

Kaava-alueella sijaitsevat suojelluksi esitetyt rakennukset ovat kaikki vanhoja, alueen kyläkulttuurista kertovia rakennuksia. Näiden rakennusten suojeluarvot todettiin kaavaprosessin aikana yhtenäisiksi siten, että niiden suojelu voidaan toteuttaa yhtenäisellä kaavamerkinnällä sr. Kaavaehdotuksessa esitetty merkintä siihen liittyvine määräyksineen on suojelun toteuttamisen kannalta riittävä. Hanabölen tilan pihapiirissä rakennusten suojelua tukee pihapiiriin kohdistuva aluesuojelumerkintä -/s.

Museon esityksestä poiketen myös Hanaböle småskolan talousrakennus on merkitty sr-merkinnällä suojeltavaksi asemakaavassa. Kyseisellä rakennuksella on todettu tuoreissa inventoinneissa olevan arvoa osana pihapiirin kokonaisuutta ja sen säilymisen voidaan katsoa ylläpitävän alueen historiallista todistusvoimaisuutta. Asemakaavan vahvistumisen myötä voimaan tuleva lainvoimainen rakennussuojelu ei kuitenkaan ole museon näkökulmasta tarpeen muutoin rakennushistoriallisilta arvoiltaan vaatimattoman rakennuksen kohdalla.

Suojeltavaksi esitettyjen raunion ja tielinjauksen (sra ja st) kaavamerkintöjä ja niihin liittyviä määräyksiä voidaan pitää kohteiden säilymisen kannalta riittävinä.

Kaava-alueen eteläpuolella avautuu Hanabölen kylämaisema, joka on arvioitu maakunnallisesti arvokkaaksi kylämaisemakokonaisuudeksi. Koivukylänväylä katkaisee yhtenäisen alueen, mutta peltomaat jatkuvat vielä suunnittelualueelle, Koivukylänväylän pohjoispuolelle. Suunniteltavat uudisrakennukset tulevat muodostamaan uuden maisemarajan arvokkaalle alueelle. Museo on esittänyt mielipiteessään, että uudisrakentamisen mitoituksessa ja materiaaleissa tulisi huomioida arvokkaan kulttuurimaiseman läheisyys.

Museon näkökulmasta uuden asemakaavan vaikutuksia maisemaan on tutkittu kaavaproessin aikana riittävällä tarkkuudella. Museo pitää hyvänä ratkaisuna, että kaavatyössä on päädytty suhteellisen pieneen mittakaavaan. Rakentamisen raja on vedetty siten, että näköyhteys Hanabölentieltä avoimeen maisemaan säilyy, vaikkakin vain kapeana vyöhykkeenä. Uudisrakennusten eteläpuolelle on määrätty istutettavaksi puista ja pensaista reunama, joka maisemoi aluetta. Suojaviheralueen avulla Koivukylänväylän pohjoispuolelle jää muistuma peltoalueen olemassaolosta. Uudisrakennusten materiaaleista ja massoitteista on annettu määräyksiä, joilla niitä pyritään sopeuttamaan arvokkaaseen ympäristöön.

Vastine:

Suojeltavaksi merkityllä Hanaböle småskolan talousrakennus on olennainen osa pihapiiriä ja sen säilyminen lisää kokonaisuuden kulttuurihistoriallista arvoa. Muutoin vaatimaton rakennus on siitä syystä tarpeen suojella. Suojelu ei haittaa rakennuksen käyttöä.

Tarkistukset:

NRO 2 : Gasum Oy**Lausunto, 16.8.2018:**

Suunnittelualueen etelälaidassa kulkee kartan mukaisesti Gasumin DN150 siirtoputki joka rajoittaa alueen maankäyttöä Vna:n asetuksen 551/2009 maakaasun käsittelyn turvallisuudesta mukaisesti. Kaasuputken aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle sekä liikenneväylien suunnittelulle on otettava huomioon niin, ettei asetuksen vastainen rakentaminen ole mahdollista.

Gasum pyytää että kaavaan tehtäisiin varaus maakaasuputkea varten ja maakaasusta aiheutuvat rajoitukset merkittäisiin kaavamääräyksiin, esim. ”Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputken läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti”.

Kun liikennesuunnittelu etenee, pyydämme olemaan yhteydessä hyvissä ajoin ennen hankkeen toteuttamista. Lisätietoja lausunnoista ja maankäytön rajoituksista sekä lausuntojen antajista löytyy kotisivuiltamme.

Liite:**3.3.1 Suojaetäisyydet rakennuksista**

Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B.

Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitushuoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käyttävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos.

Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Taulukko 1

Rakennusten suojaetäisyys maakaasun siirtoputkesta

Putken nimelliskoko Etäisyys ryhmän A kohteista, m Etäisyys ryhmän B kohteista, m

DN ≤ 200 10 5

200 < DN ≤ 500 16 8

DN > 500 20 10

3.3.2 Maanpäällisten rakennelmien suojaetäisyydet

Paineenlisäysaseman ja siirtoputkistoon liittyvän paineenvähennys-, linjasulkuventtiili- ja kaavinaseman suojaetäisyyden tulee olla vähintään taulukon 2 mukainen. Suojaetäisyys mitataan paineenlisäys- ja paineenvähennysasemalla suojarakennuksesta ja venttiili- ja kaavinasemalla uloimmasta venttiilistä tai kaavinloukusta.

Taulukko 2

Suojaetäisyys rakennuksista, erillisistä rajatuista alueista ja muista erityiskohteista

Laite tai asema	Etäisyys ryhmän A kohteista, m	Etäisyys ryhmän B kohteista, m	Moottori-, moottoriliikenne-, valta- ja kantatie, rautatie, m
Paineenvähennys-, linjasulkuventtiili- ja kaavinasema	50	25	25
Paineenlisäysasema	100	50	50

Vastine:

Maakaasuputki on merkitty asemakaavaan. Putken muutosten yhteydessä tai muusta syystä turvaetäisyydet saattavat muuttua. Nykyisiä turvaetäisyyksiä ei ole syytä lisätä asemakaavaan.

Tarkistukset:

NRO 3 : Uudenmaan ELY- keskus**Lausunto, 16.8.2018:****Kulttuuriympäristö**

Asemakaavamuutos tulee muuttamaan historiallisesti merkittävää, avointa viljelymaisemaa huomattavasti. Uudisrakentaminen tulee sijoittumaan peltoaluetta halkovan Koivukylänväylän pohjoispuolelle, olemassa olevan asutuksen tuntumaan. Tältä osin ratkaisua voi pitää maiseman osalta vähiten haitallisena. Lisäksi EV-alue lieventää kerrostalojen maisemavaikutusta. EV-alueelle on syytä harkita erillisen istutussuunnitelman tekemistä, jolla voitaisiin edistää uudisrakentamisen ja vanhan viljelymaiseman toisiinsa kytkeytymistä. Korttelin 74062 ympäristö tulee muuttumaan täysin asemakaavan mahdollistaman kolmen uuden rakennuksen vuoksi. Suojelumääräykset ovat asianmukaiset.

Liikenne

Asemakaava mahdollistaa arviolta noin 450 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Asemakaavan mahdollistaman maankäytön liikennetuotos ja sen mahdollisesti aiheuttama Koivukylänväylän ja Hanabörentien liittymän parantamistarve tulee arvioida kaavan laadinnan yhteydessä. Koivukylänväylä on suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkon runkoreitti, jolla kuljetusten vaatima tila on 7 x 7 x 40 metriä. Tämä tulee ottaa huomioon liittymän parantamistoimia suunniteltaessa.

Koivukylänväylä (yhdystie 1375) on nykyisin maantietä Koivukylänväylän ja Hanabörentien liittymästä Lahdentielle saakka. Kävelyn ja pyöräilyn väylän toteuttamisesta Koivukylänväylän varteen on laadittu tiesuunnitelma, jonka mukaan Koivukylänväylä lakkautetaan kokonaisuudessaan maantienä kävelyn ja pyöräilyn väylän

valmistumisen jälkeen ja se siirtyy Vantaan kaupungin ylläpitämäksi väyläksi. Tekeillä olevassa asemakaavassa Koivukylänväylälle osoitettua katualuetta voisi laajentaa idässä asemakaava-alueen itärajalla sijaitsevalle Vanhalle Myllypolulle saakka, josta tiesuunnitelman mukainen uusi kävelyn ja pyöräilyn väylä alkaa. Näin tämäkin osuus asemakaavoittamatonta Koivukylänväylää saataisiin asemakaavoitettua ja Koivukyläntien länsipää muutettua yhtenäisesti katualueeksi maantien lakkauttamisen yhteydessä.

Meluntorjunta

Kaavakartassa määrätään, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Hanabölentien ja Koivukylänväylän varressa. Mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päivämelutaso ylittää 60 dB, olisi asuinviihtyvyyden kannalta kannattavaa, että asuinhuoneistot avautuvat myös sellaiselle julkisivulle, jossa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melunohjearvot alittuvat. Erityisen tärkeää on makuuhuoneiden sijoittaminen hiljaisemmalle puolelle. Julkisivun ääneneristysvaatimus ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneisto ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava vähintään ohjearvot.

Kaavakartassa on syytä antaa määräykset myös yöaikana parvekkeilla saavutettavasta melutasosta. Promethor Oy:n 23.4.2018 päivätyssä meluselvityksessä esitetään, että ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 on esitetty parvekkeiden päiväajan keskiäänitason vaatimus (enimmäistaso) 55 dB(A), mikä vastaa valtioneuvoston päätöksen päiväajan ohjearvoa ja että yöajan keskiäänitasolle asetuksessa ei ole arvoa. Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että asetusta 796/2017 sovelletaan yksittäisiin rakennushankkeisiin, mutta ei alueiden kaavoitukseen. Asetuksen 6§:n mukaan rakennuksen ääniolosuhteet on toteutettava siten, että saavutetaan riittävä puheenerottavuus. Puheenerottavuus katsotaan riittäväksi, jos parvekkeella keskiäänitaso 55 dB ei ylity klo 7-22 aikana.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että vaiheittain rakennettaessa on huolehdittava, että oleskelualueilla ja parvekkeilla saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot kaikissa rakentamisvaiheissa.

Kaavaselostuksessa esitetään, että kaava-alue sijoittuu maaperäkartan mukaan pääosin savialueelle. Raskaan liikenteen aiheuttamia mahdollisia värinähaittoja asuinkortteleissa ei ole kuitenkaan käsitelty kaavaselostuksessa. Kaavakartassa on annettava määräykset mahdollisten värinähaittojen selvittämisestä ja tarvittaessa niiden estämisestä.

Pohjavedet

Alue sijaitsee pääosin Koivukylänväylän pohjoispuolella, mutta sen läntisin ja lounaisin osa ulottuu Koivukyläntien etelä-lounaispuolelle. Kaavakartalla ei ole esitetty pohjavesialueen rajausta eikä kaavaselostuksessa ole pohjavesialueen karttaa, mutta kaavan OAS-vaiheen vastineessa on todettu, että suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta ja että Valkealähteen pohjavesialue rajautuu suunnittelualueen eteläpuolelle, niin että pohjavesialueen pohjoisraja kulkee Koivukylänväylän tiealueella.

Vaikka rakentamiseen osoitetut korttelialueet ja niihin läheisesti liittyvät tiealueet sijaitsevat pohjavesialueen ulkopuolella, niin kuitenkin karttatarkastelun perusteella arvioiden kaavan suojaviheralue rajautuu pohjavesialueeseen sekä osa Koivukylänväylästä sijaitsee pohjavesialueella. Tämän vuoksi tulee kaavakartalla esittää pohjavesialueen raja sekä pohjavedensuojelun kannalta riittävät suojelumääräykset.

Vastine:

Kulttuuriympäristö:

Liikenne:

Meluntorjunta:

Uudenmaan ELY-keskuksen julkaisussa Hannu Airola: Melun ja tärinän torjunta maankäytön suunnittelussa 2013, todetaan että jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva päivämelutaso alittaa tässä kohteessa 65 dB(A) ja näin ollen asuinhuoneistojen sijoittumiselle ei ole tarvetta antaa rajoituksia. Julkisivuja koskevat asemakaavan melumääräykset koskevat myös tuuletusikkunoita ja raitisilmaventtiileitä.

Asemakaavassa parvekkeita koskeva melumääräys, jonka mukaan parvekkeiden tulee täyttää päiväajan 55 dB(A) raja-arvon, on yhteneväinen rakennusvalvonnassa rakennuslupavaiheessa käytettävien määräysten mukaan eikä siitä ole syytä poiketa.

Liikennetärinää koskeva määräys on syytä lisätä asemakaavaan ELY-keskuksen esittämässä muodossa.

Pohjavedet:

Pohjavesialueen raja on syytä lisätä asemakaavaan, siltä osin kun pohjavesialue on asemakaava-alueella. Asemakaavan ulkopuolelle ei voi merkintöjä esittää.

Tarkistukset:

Lisätty tärinää koskevat määräykset.

Lisätty pohjavesialue kaavakarttaan sekä vastaava määräys.

NRO 4: Vantaan Energia Oy**Lausunto, 17.7.2018:****Sähköverkko:**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 5 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että kaavakarttaan varattu muuntamon rakennusala (vm) säilytetään.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

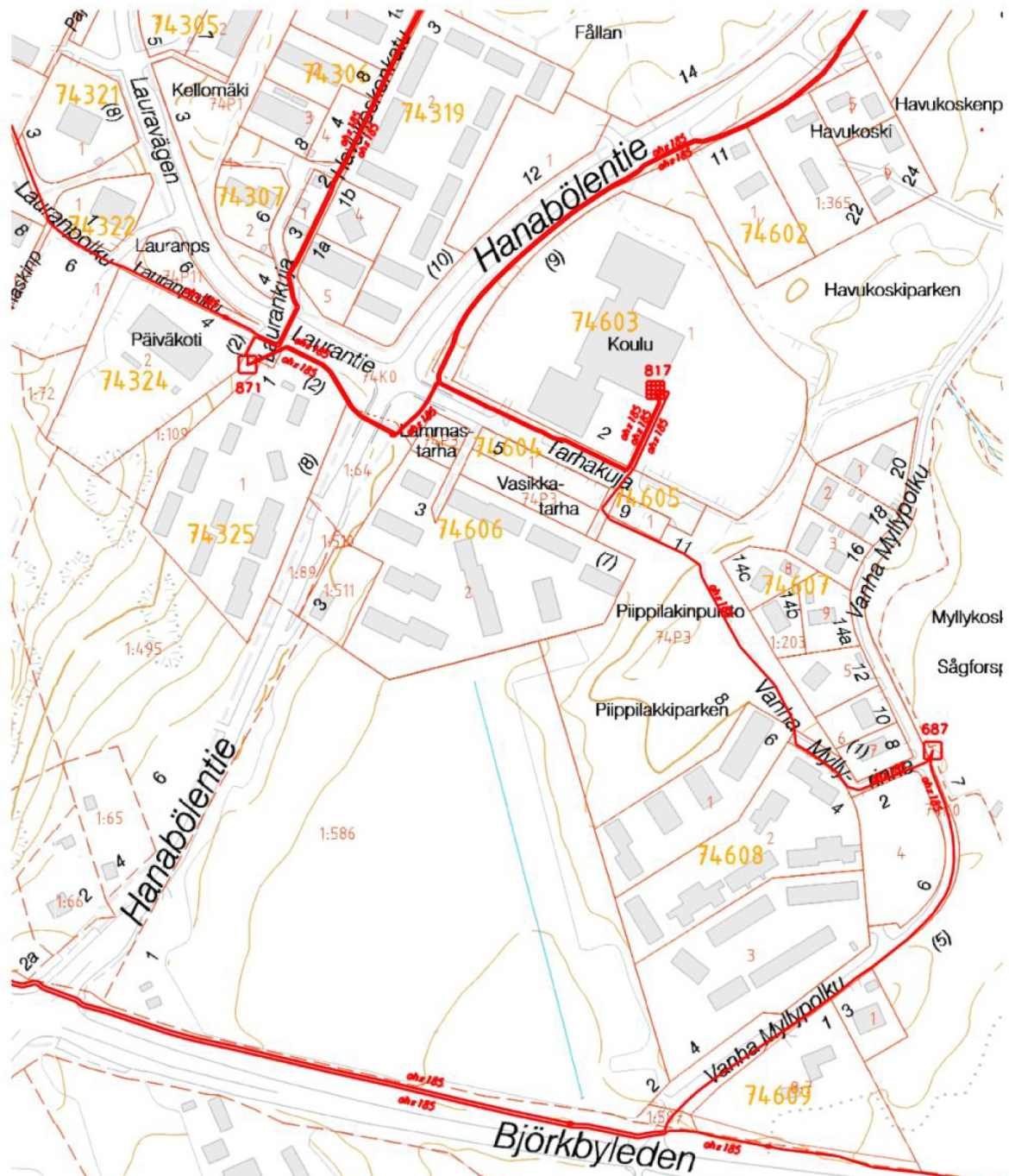
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan

Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

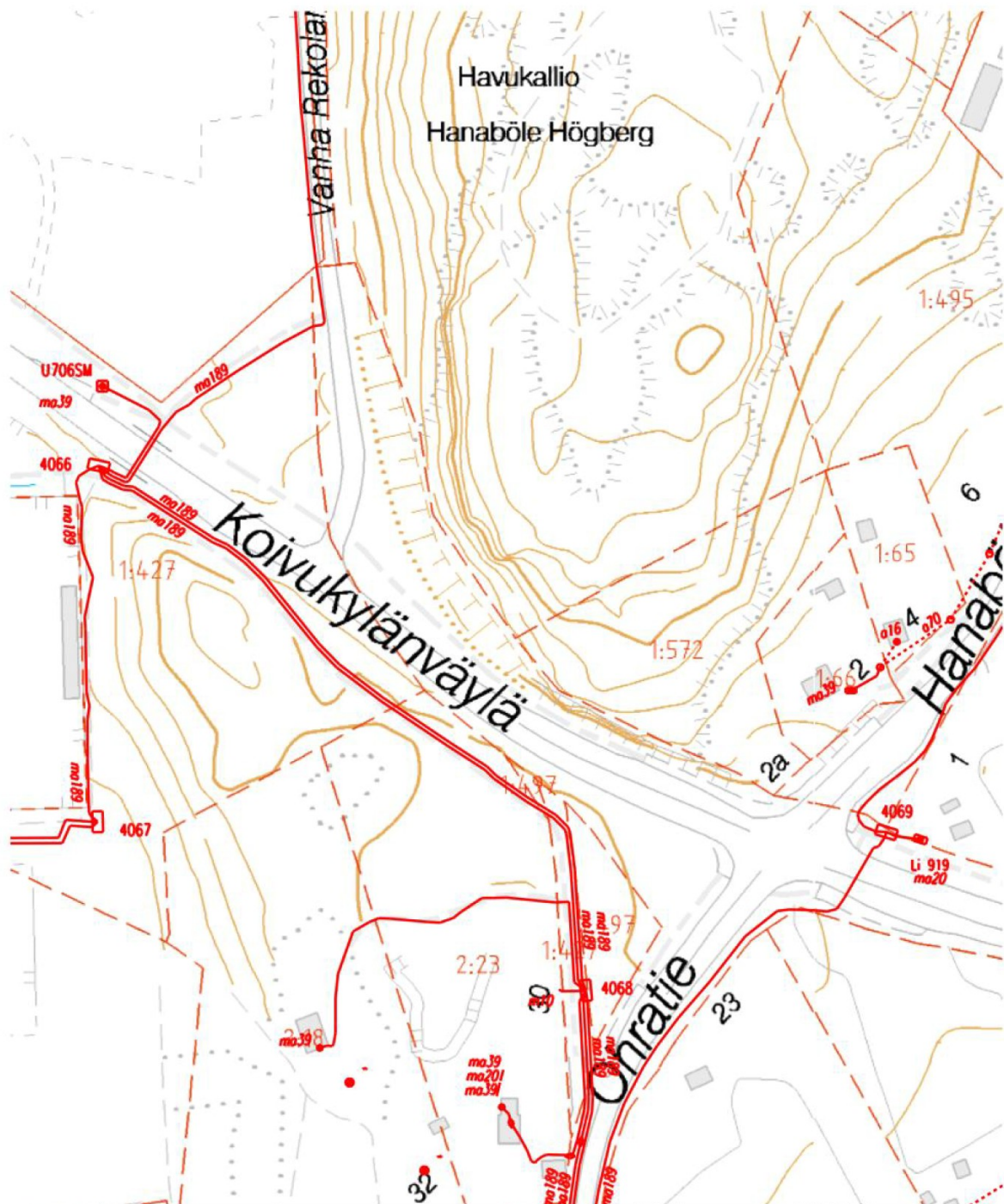
Ei huomautettavaa.

TULOSTUSPVM 26.02.2018



 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY		SUUNN.	SUUNN.PVM
PL95, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517		TARK.	TARK.PVM
Paperikoko (mm x mm) A4		HYV.	HYV.PVM
KAUP.OSA 74 HAVUKOSKI OSOITE Hanabörentie – Koivukylänväylä TYÖ Asemakaavamuutos Nro 741700 Keskijänniteverkko 20kV		SUHDE 1:3000	KARTTA
		PIIR NRO	Liite 2
		HANKE NRO	

TULOSTUSPVM 26.02.2018



 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY		SUUNN.	SUUNN.PVM
		TARK.	TARK.PVM
PL95, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517	Paperikoko (mm x mm) A4	HYV.	HYV.PVM
KAUP.OSA 74 HAVUKOSKI OSOITE Hanabölentie – Koivukylänväylä TYÖ Asemakaavamuutos Nro741700 Pienjänniteverkko 0,4kV		SUHDE 1:2000	KARTTA
		PIIR NRO Liite 3	
		HANKE NRO	

Vastine:

Tarkistukset:

NRO 5 : HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä

Lausunto, 20.6.2018:

Asemakaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen tiivistää maankäyttöä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lausunnon jälkeen Lahdenväylän linjastosuunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa. Linjaston käyttöönotto siirtyy vuoden 2020 syysliikenteen alkuun.

HSL pitää tärkeänä, että alueen rakentaminen ei vaikuta nykyisten joukko-liikenteen käytössä olevien pysäkkien toimintaan.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatko-suunnittelussa.

Vastine:

Tarkistukset:

NRO 6 : HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut**Lausunto, 8.8.2018:**

Peltoalueella sijaitsee yleistä vesihuoltoa, joka on siirrettävä noin 120 metrin matkalta muodostuvien tonttien alta yleisille alueille kaavamuutosalueen reunalle.

Kaavaselostuksen mukaan siirron alustava kustannusarvio on 100.000 euroa (alv 0 %) Johtosiirrosta ja sen kustannuksista tulee sopia HSY:n kanssa.

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustava määrä- ja kustannusarvio.

Vastine:

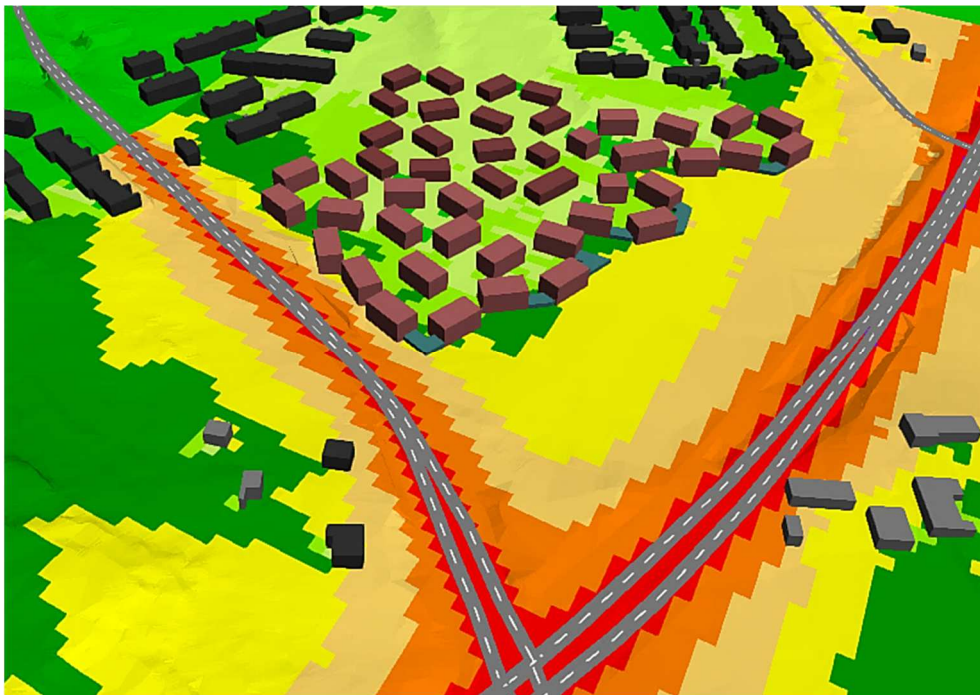
Vesilaitokselle toimitetaan erikseen vesihuollon esisuunnitelma sekä putkipituudet ja kustannusarvio.

Tarkistukset:

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 741700 PIIPPILAKKI

MELUSELVITYS

23.4.2018



Laatijat: Johanna Toivonen ja Jani Kankare

Promethor Oy

TURKU

Rautakatu 5 A

20520 TURKU

puh. 050 570 3476

www.promethor.fi

HELSINKI

Viikinportti 4 B 18

00790 HELSINKI

puh. 050 377 6565

promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Työn tausta ja selvityskohde	4
2	Sovellettavat melun ohjearvot, suositukset ja vaatimukset	5
2.1	Melutason ohjearvot ulkoalueilla	5
2.2	Melutason ohjearvot sisätiloissa.....	5
2.3	Julkisivujen äänitasoerovaatimukset	6
2.4	Vaatimukset melutasosta parvekkeilla	6
3	Laskentamenetelmät ja lähtötiedot	6
3.1	Laskentaohjelma ja -asetukset	6
3.2	Maastomalli ja rakennukset	6
3.3	Tieliikennetiedot.....	7
4	Tulokset	7
4.1	Melutaso ulkoalueilla	7
4.2	Melutaso julkisivuilla	7
4.2.1	Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset	7
4.2.2	Asuinrakennusten kattoterassit.....	8
4.2.3	Parvekkeiden lasitusvaatimukset.....	8
5	Kirjallisuus.....	9

LIITTEET

Liite 1	Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 1B) nykyisellä maankäytöllä ja liikenteellä.
Liite 2	Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 2B) nykyisellä maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.
Liite 3	Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 3A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 3B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.
Liite 4	Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 4A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 4B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Meluntorjunta toteutettu.
Liite 5	Julkisivuihin kohdistuva tieliikenteen aiheuttama suurin päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 5A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 5B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.
Liite 6	Asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tieliikennemelua vastaan.

1 TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Tässä selvityksessä tarkastellaan melutasoja Havukosken kaupunginosassa sijaitsevassa asemakaava- ja asemakaavan muutoskohteessa Piippilakki (kuva 1). Tavoitteena on asemakaavoittaa alueelle lähiympäristöön soveltuvia kytkettyjä asuinrakennuksia. Kaava-alue rajautuu etelässä Koivukylänväylään ja lännessä pääosin Hanabörentiehen. Alue muodostuu pääosin vanhasta peltoalueesta.

Tarkastelualueella melua aiheutuu pääasiassa Koivukylänväylän ja Hanabörentien liikenteestä.



Kuva 1. Melutarkastelun kohde on kuvassa rajattu punaisella (kartan lähde: Paikkatietoikkuna.fi).

Meluselvityksessä on tarkasteltu kaava-alueen melutasoja nykytilanteessa ja ennustetilanteessa vuonna 2040. Laskentojen avulla on määritetty tarpeellinen meluntorjunta ohjearvojen saavuttamiseksi asuinrakennusten oleskelualueilla. Lisäksi on määritetty julkisivuilta vaadittavat ääneneristävyydet, kattoterassien vaatimukset sekä parvekelaseilta vaadittava ääneneristävyys.

Meluselvitys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2018 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia [1]. Selvityksessä tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [2] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin, ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä (voimaantulo 1.1.2018) [3] esitettyihin vaatimuksiin sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohteessa (päivätty 30.10.2007) [4] esitettyihin ohjearvoihin. Selvityksen laadinnassa on lisäksi noudatettu soveltuvin osin Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (57 §) [5] ja ELY-keskuksen opasta ”Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 02/2013” [6].

Työn tilaajana toimi Vantaan kaupungin Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala ja yhteyshenkilöinä asemakaava-suunnittelija Jari Jokivuo ja liikenneinsinööri Suvi Rytönen-Halonen (liikennetiedot).

2 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, SUOSITUKSET JA VAATIMUKSET

2.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1,2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ^{2,3}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

¹ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.

² Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).

³ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

⁴ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohteessa on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä. Myös ympäristöministeriön asetuksessa (2018) rakennusten ääniympäristöstä 6 § on esitetty, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7–22 55 desibeliä. Yöajan keskiäänitasolle asetuksessa ei ole arvoa.

2.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

2.3 Julkisivujen äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohteessa esitetyt asuinrakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimukset erisuuruisten liikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset tie- ja raideliikennemelulle

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	Toimistotilat
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	Äänitasoero ΔL [dB]	
	65 ... 100	Erillinen selvitys	
	60 ... 64,9	35	30
	55 ... 59,9	30	25
	50 ... 54,9	-	

Ympäristöministeriön asetuksessa (2018) rakennusten ääniympäristöstä on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

2.4 Vaatimukset melutasosta parvekkeilla

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä on esitetty parvekkeiden päiväajan keskiäänitason vaatimus (enimmäistaso) 55 dB(A), mikä vastaa valtioneuvoston päätöksen päiväajan ohjearvoa. Yöajan keskiäänitasolle asetuksessa ei ole arvoa.

3 LASKENTAMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

3.1 Laskentaohjelma ja -asetukset

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2018 käyttäen yhteispohjoismaista tieliikennemelumallia. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina teiden ja katujen liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutaso. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, estevaimennus, maavaimennus ja heijastukset erilaisista pinnoista. Laskennassa käytetyt laskenta-asetukset on esitetty melukarttaliitteissä.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa melun leviämislle suotuisissa sääolosuhteissa. Mallinnuslaskentojen menetelmätarkkuuden on arvioitu olevan ± 2 dB.

3.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin laadinnassa käytettiin Vantaan kaupungilta saatua kantakartta-aineistoa, joka on tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Nykyisten rakennusten sijainnit perustuvat Vantaan kaupungin kantakartta-aineistoon ja niiden korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Kaava-alueen suunnitellut maanpinnan korkeudet ja rakennukset korkeuksineen on asetettu malliin asemakaavasuunnittelijalta saatujen tietojen ja materiaalien perusteella.

3.3 Tieliikennetiedot

Laskennassa käytetyt liikennetiedot on saatu Vantaan kaupungilta (Suvi Rytönen-Halonen). Laskennassa käytetyt liikennetiedot on esitetty melukarttaliitteissä.

4 TULOKSET

4.1 Melutaso ulkoalueilla

Suunniteltujen asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa annettuja uusien asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 45$ dB(A). Olemassa olevien asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A).

Melukarttaliitteissä 1 ja 2 on esitetty tieliikenteen aiheuttama melutaso nykyisellä maankäytöllä. Melutaso nousee vähäisesti (vajaa 1 dB) koko tarkastelualueella nykyisestä ennustevuoteen 2040 mennessä.

Melukarttaliitteessä 3 on esitetty tieliikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Suunniteltujen asuinrakennusten rakennusmassat suojaavat hyvin sisäpihojen oleskelualueita. Näin ollen kaikilla suunnitelluilla oleskelualueilla täyttyy sekä päivä- että yöajan ohjearvo. Suunniteltujen uudisrakennusten suojavaikutuksen vuoksi melutaso alenee nykyisestä myös Piippilakinpuistossa (kohteen koillispuolella) sekä osalla itäpuolen nykyisten asuinrakennusten piha-alueista.

Hanabölentien varrella kahdella olemassa olevan asuinrakennuksen piha-alueella ylittävät ohjearvot laajalti. Piha-alueiden suojaamiseksi on liitteessä 4 esitetty meluntorjuntaa tonttien rajoille. Esitettyjen 2,0–2,5 m korkeiden meluaitojen avulla ei saavuteta ohjearvoja asuinrakennusten koko piha-alueilla, mutta ohjearvot alittavaa piha-aluetta saadaan lisättyä etenkin rakennusten suojan puolella.

4.2 Melutaso julkisivuilla

Melukarttaliitteessä 5 on esitetty asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva tieliikenteen aiheuttama suurin keskiäänitaso ennustetilanteessa vuonna 2040. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan Hanabölentien lähimmillä julkisivuilla 63–64 dB(A) ja Koivunkylänväylän lähimmillä julkisivuilla 60–61 dB(A).

4.2.1 Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen mukaan ja ne on esitetty liitteessä 6.

Ääneneristävyysvaatimus on suurimmillaan 35 dB(A) Hanabölentietä lähinnä olevilla asuinrakennuksilla. Myös osalla Koivunkylänväylää lähinnä olevilla asuinrakennuksilla vaatimus on suurimmillaan 35 dB(A).

Vaatimusten vaikutukset asuinrakentamiseen

Taulukossa 4 on esitetty ääneneristävyysvaatimuksien vaikutuksia rakentamiseen [7].

Taulukko 4. Ääneneristävyysvaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Ääneneristävyys- vaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/ alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeoilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

Julkisivun kokonaisääneneristävyysvaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävydet (jotta kokonaisääneneristävyysvaatimus täyttyy) mitoitetaan tapauskohtaisesti huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus voidaan määräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sen sisätiloihin aiheuttaman äänitason erotus on vähintään x dB(A).*

4.2.2 Asuinrakennusten kattoterassit

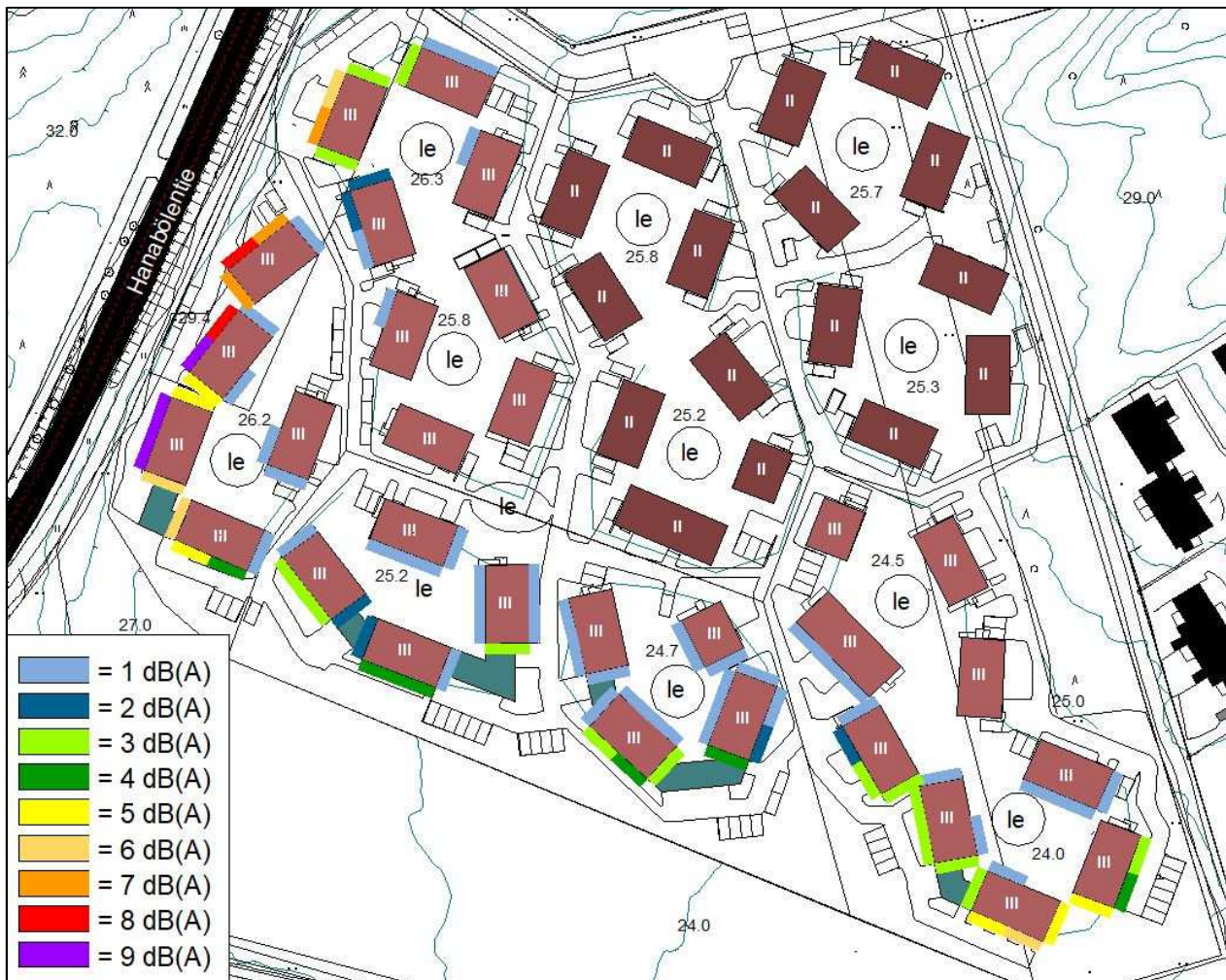
Suunniteltujen III-kerroksisten asuinrakennusten sisäpihan puolelle mahdollistetaan kaavassa terrassin rakentaminen ylimpään asuinkerrokseen. Julkisivuihin kohdistuvien suurimpien päiväajan keskiäänitasojen (liite 5A) mukaan voidaan arvioida, että valtaosalla terasseista täyttyy päiväajan keskiäänitason ohjearvo 55 dB(A). On kuitenkin huomioitavaa, että julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason tulos ei sisällä asuinrakennuksen seinästä aiheutuvaa äänen heijastumista terassille. Näin ollen suositellaan kohteen rakennuslupavaiheessa, terrassien sijaintien varmistuttua, melulaskentoja ohjearvojen saavuttamisen varmistamiseksi (tai tarpeellisen meluntorjunnan määrittämiseksi) kattoterasseilla.

4.2.3 Parvekkeiden lasitusvaatimukset

Julkisivuille kohdistuvien päiväajan melutasojen (liite 5 A) ja asetetun päiväajan vaatimuksen 55 dB(A) perusteella on määritetty äänitasoero vaatimukset asuinrakennusten parvekelasituksille (kuva 2). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A). Vaatimukset on määritetty asuinrakennusten kaikille julkisivuille, koska parvekkeiden sijainnit eivät vielä ole selvillä.

Hanabölentien lähimpien asuinrakennusten tien vastaisilla julkisivuilla parvekelasitukselta vaadittava äänitasoero on suurimmillaan 7–9 dB(A). Koivukylänväylän lähimmillä tien vastaisilla julkisivuilla äänitasoero on suurimmillaan 6 dB(A). Raollisella 6–10 mm parvekelasituksella saavutetaan tavallisesti parhaimmillaan noin 8...10 dB äänitasoero.

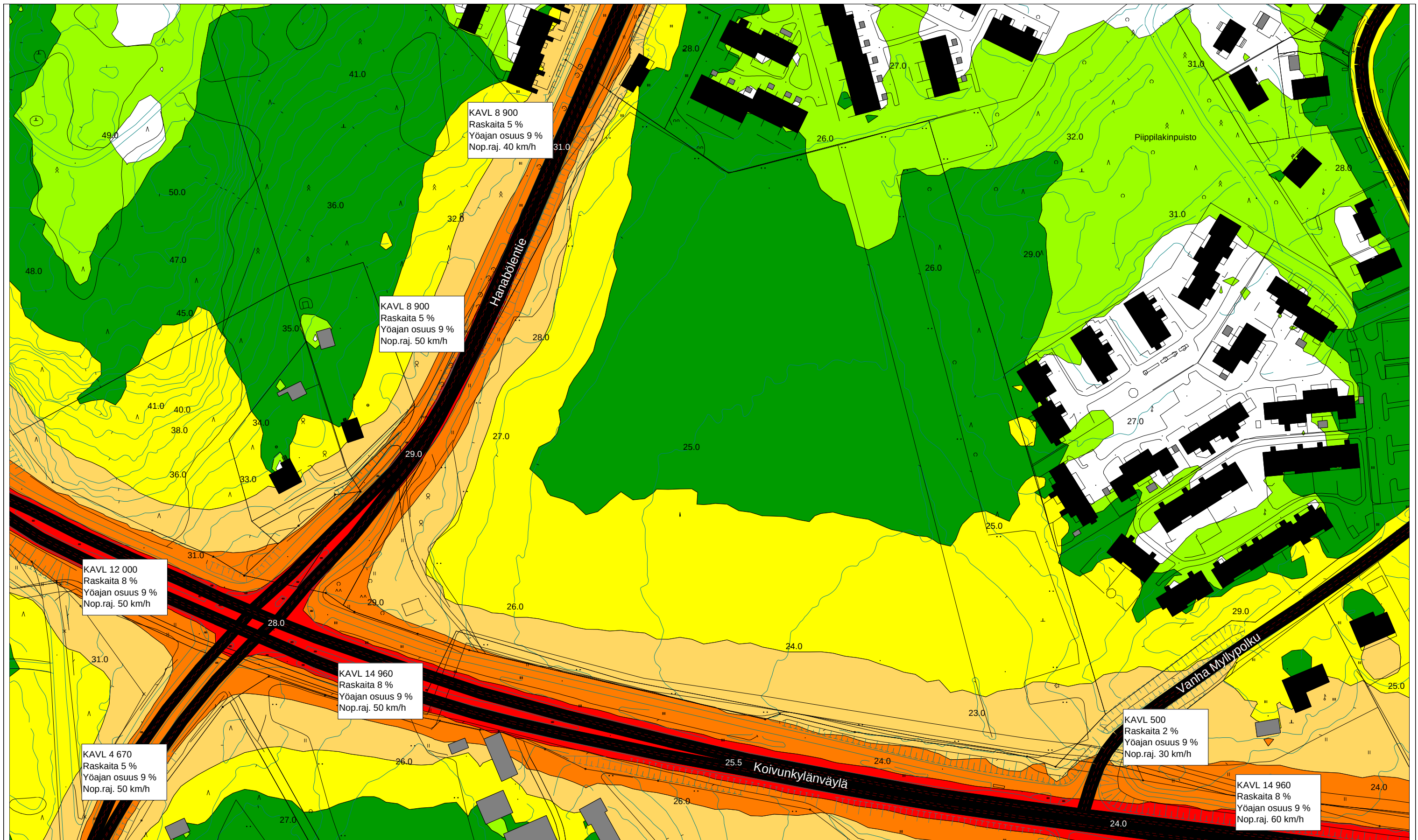
Kohteen rakennuslupavaiheessa suositellaan laadittavan parvekelasitusten ääneneristävyys selvitys, kun parvekkeiden sijainnit ovat varmistuneet. Selvityksessä yksittäisten rakennusosien eristävydet (jotta kokonaisääneneristävyysvaatimus täyttyy) mitoitetaan huomioiden mm. parvekkeen koko ja lasituksen pinta-ala.



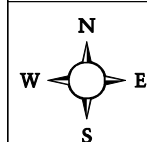
Kuva 2. Asuinrakennusten parvekelasitusten äänitasoero vaatimukset tieliikenteen melua vastaan.

5 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
2. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjeista 993/1992.
3. Ympäristöministeriö. Asetus rakennuksen ääniympäristöstä. Voimaantulo 1.1.2018.
4. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.
5. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen.
6. Airola Hannu, Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.
7. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunniteluohje. 2009.



Liite
1A



	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)
	> 75 dB(A)



Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa.
Nykyinen maankäyttö ja liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

23.04.2018

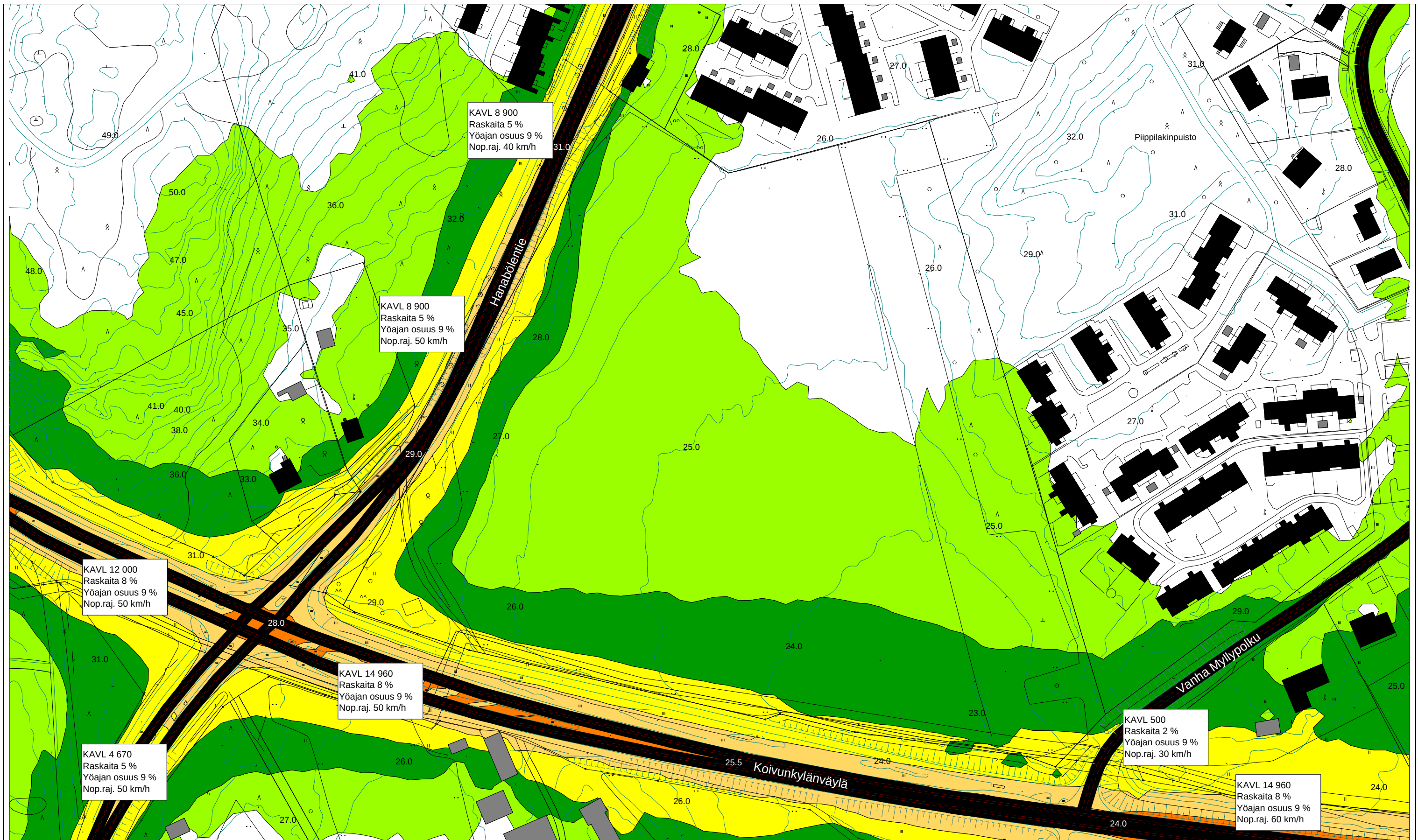
PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudun koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

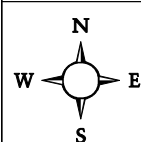
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:1500 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
 = Olemassa oleva muu rakennus



Liite
1B



	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)
	> 75 dB(A)



Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa.
Nykyinen maankäyttö ja liikenne.
Tielikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

23.04.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudun koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

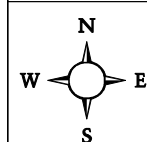
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:1500 (A3)

= Olemassa oleva asuinrakennus
 = Olemassa oleva muu rakennus



Liite
2A



- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)



Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa.
Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

23.04.2018

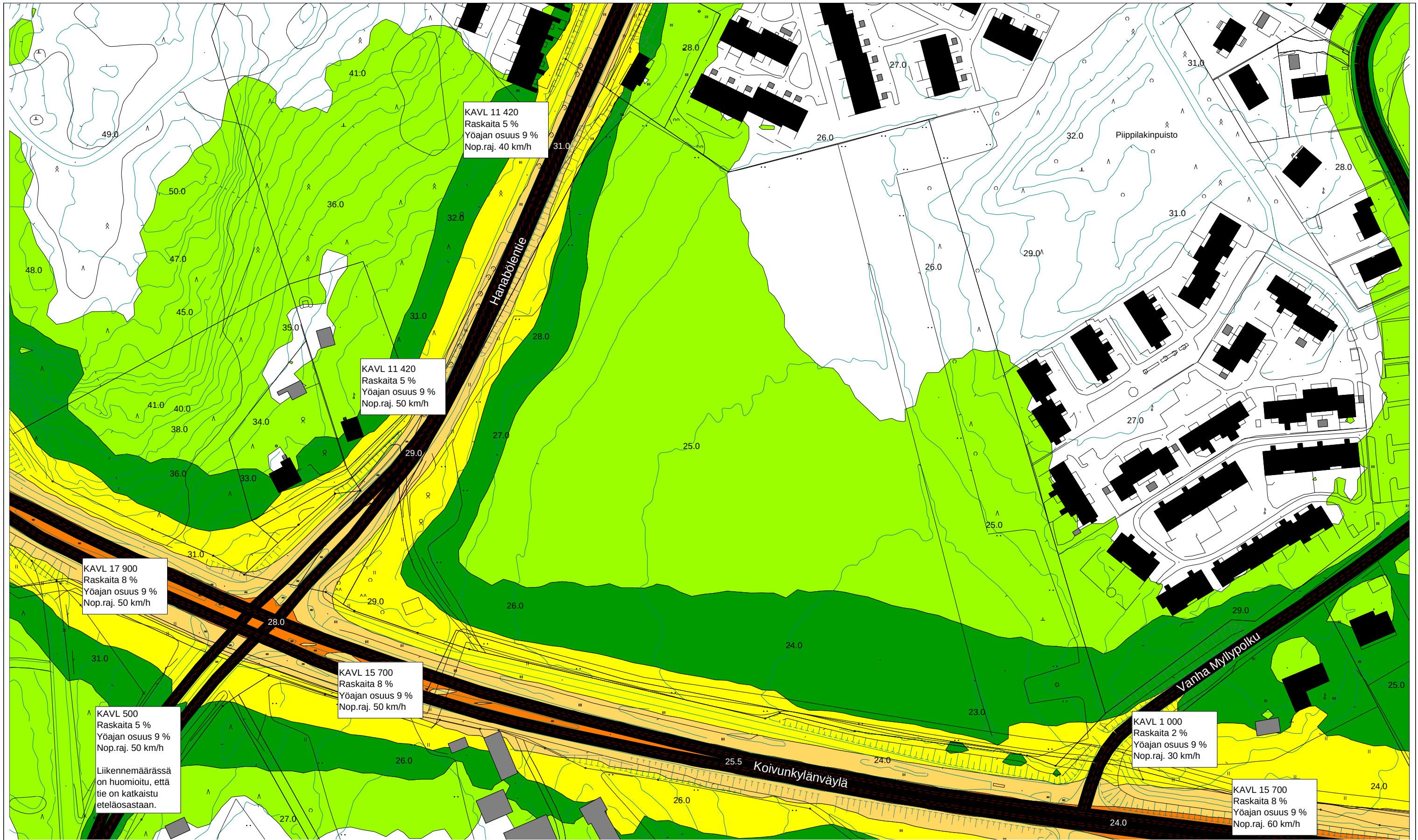
PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudun koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

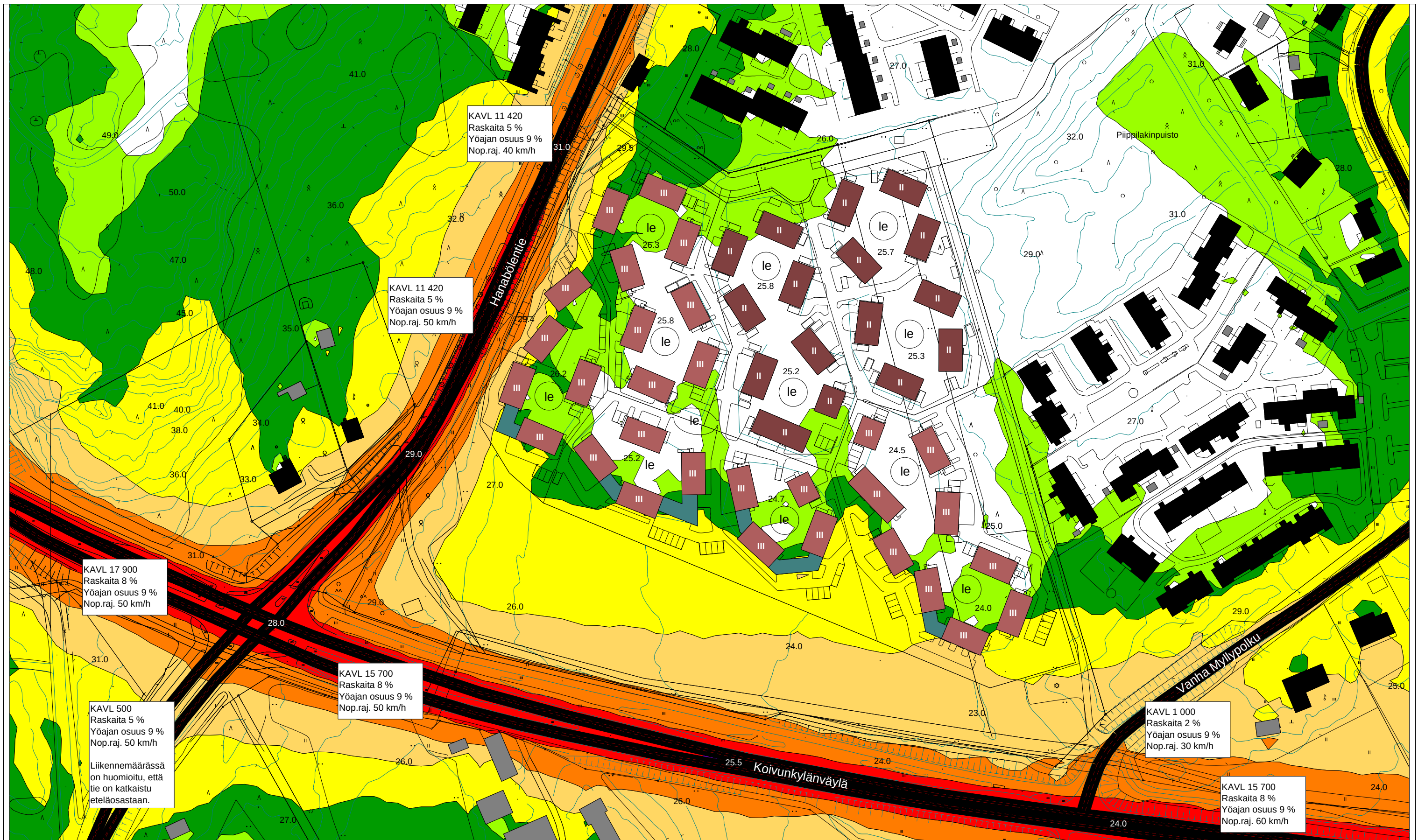
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:1500 (A3)

- = Olemassa oleva asuinrakennus
- = Olemassa oleva muu rakennus



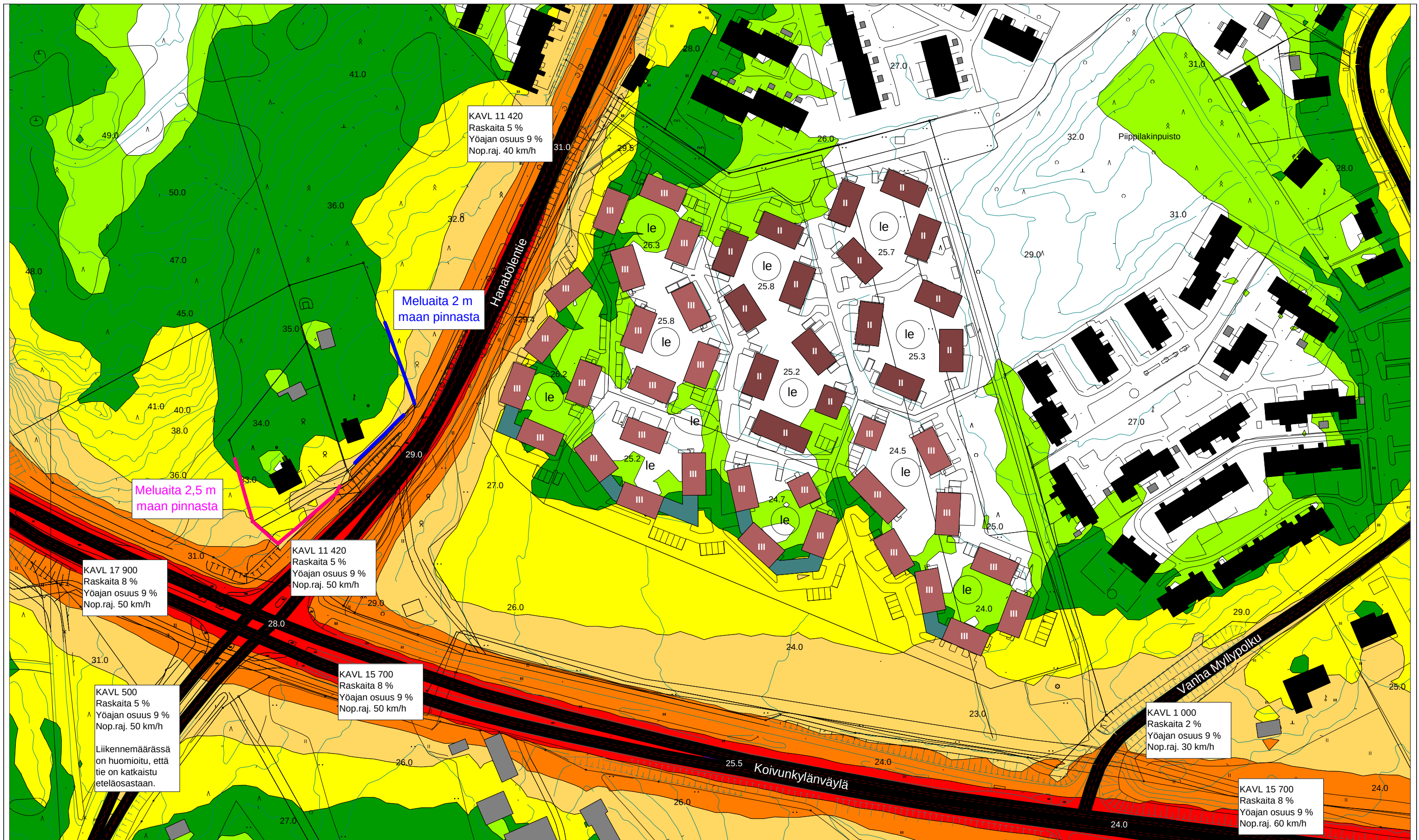
Liite 2B N W E S	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Vantaa Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa. Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tielikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7. 23.04.2018 PROMETHOR	LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudun koko: 5 x 5 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 1 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:1500 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus
--	--	--	--	--



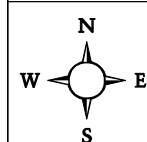
Liite 3A N W E S	Vantaa Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tielikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.	23.04.2018 LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 1 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:1500 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus = Suunniteltu asuinrakennus = Suunniteltu varastorakennus, kork. 2 m
--	---	---	--



Liite 3B	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A) Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.	23.04.2018 LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 1 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:1500 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus = Suunniteltu asuinrakennus = Suunniteltu varistorakennus, kork. 2 m
-------------------------------------	---	--	--



Liite
4A



- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)



Vantaa

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Meluntorjunta toteutettu.
Tielikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

23.04.2018

PROMETHOR

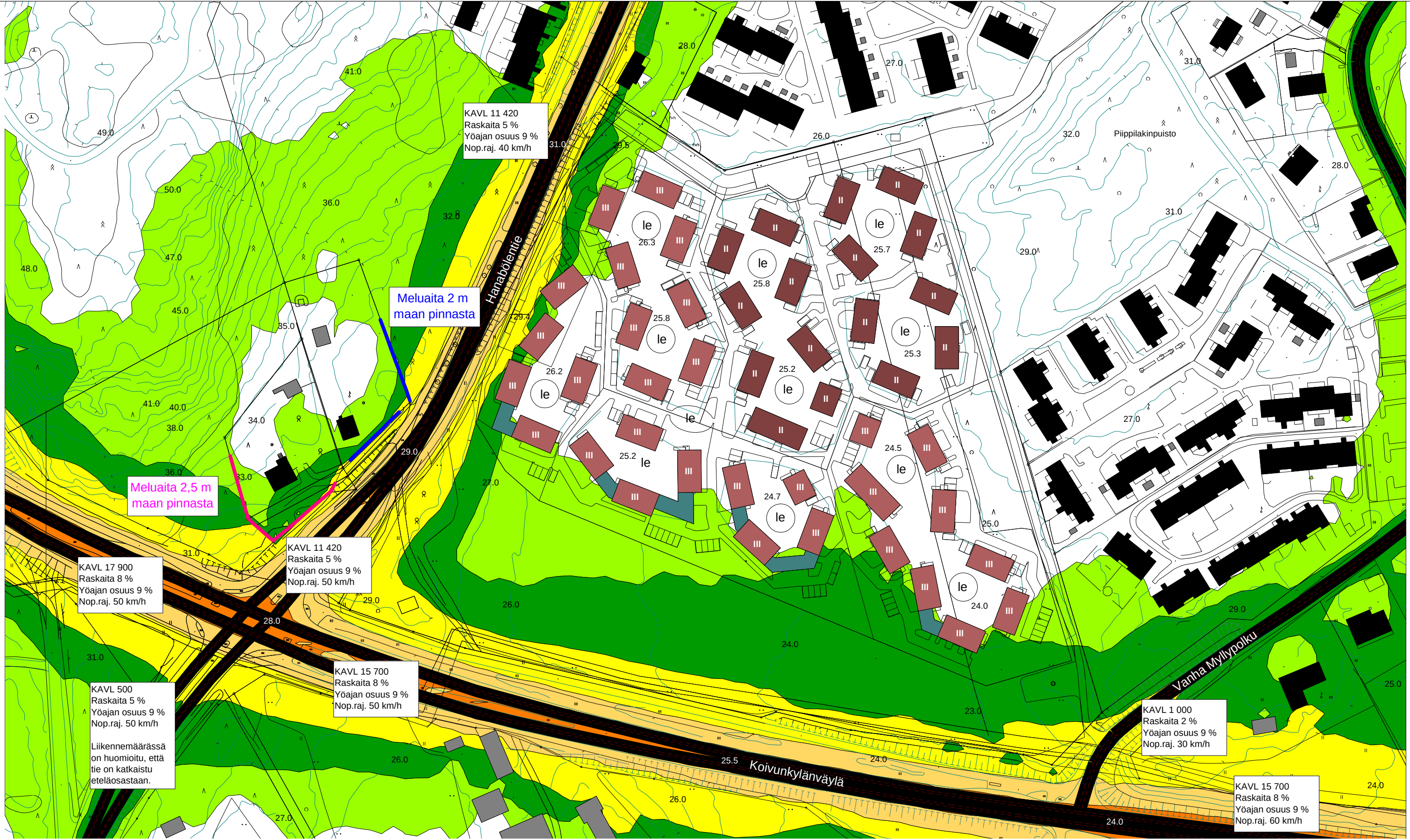
LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:1500 (A3)

- = Olemassa oleva asuinrakennus
- = Olemassa oleva muu rakennus
- = Suunniteltu asuinrakennus
- = Suunniteltu varastorakennus, kork. 2 m



Liite 4B N W E S	Vantaa Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Meluntorjunta toteutettu. Tielikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.	23.04.2018 LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudukon koko: 5 x 5 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 1 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:1500 (A3) ■ = Olemassa oleva asuinrakennus ■ = Olemassa oleva muu rakennus ■ = Suunniteltu asuinrakennus ■ = Suunniteltu varistorakennus, kork. 2 m
--	--	--	--



Liite 5A N W E S	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Vantaa Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva tieliikenteen aiheuttama suurin päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. 23.04.2018 PROMETHOR	LASKENTA-ASETUKSET Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m Heijastusten lukumäärä: 1 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:1500 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus = Suunniteltu asuinrakennus = Suunniteltu varistorakennus, kork. 2 m
--	--	--	--	---



Liite 5B	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A) Vantaa Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva tieliikenteen aiheuttama suurin yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.	23.04.2018 LASKENTA-ASETUKSET Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m Heijastusten lukumäärä: 1 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:1500 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus = Suunniteltu asuinrakennus = Suunniteltu varastorakennus, kork. 2 m
-------------------------------------	---	--	---



Ympäristöministeriön asetuksessa (2018) rakennusten ääniympäristöstä on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

Liite 6	= 30 dB(A) = 35 dB(A) = 37 dB(A) = 39 dB(A) = 41 dB(A) = 43 dB(A) Vantaa Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa. Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyyksivaatimukset tieliikenteen melua vastaan.	23.04.2018 Esitetyt ääneneristävyyksivaatimukset ovat Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisoheen 30.10.2007 mukaisia. Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:1500 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus = Suunniteltu asuinrakennus = Suunniteltu varistorakennus, kork. 2 m
------------------------------------	---	--	---

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 741700 PIIPPILAKKI

MELUSELVITYKSEN TÄYDENNYS

27.8.2018



Laatijat: Johanna Toivonen ja Jani Kankare

Promethor Oy

TURKU	HELSINKI	TAMPERE
Rautakatu 5 A	Viikinportti 4 B 18	Hatanpään valtatie 34 D
20520 TURKU	00790 HELSINKI	33900 Tampere
puh. 050 570 3476	puh. 050 377 6565	puh. 040 866 8615

www.promethor.fi
promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Työn tausta ja käytetyt lähtötiedot	4
2	Laskentatulokset.....	4

LIITTEET

Liite 1	Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 1B) nykyisellä maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Piippilakinkujan liikenne huomioitu.
Liite 2	Liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Piippilakinkujan liikenne huomioitu.

1 TYÖN TAUSTA JA KÄYTETYT LÄHTÖTIEDOT

Asemakaavaan- ja asemakaavan muutoskohteeseen Piippilakki on laadittu aiemmin meluselvitys (päiväty 23.4.2018) alueen kaavoituksen tueksi. Meluselvityksessä tarkasteltiin alueen melutasoja kaavaluonnoksen mukaisella rakennusmassoittelulla. Selvityksessä ei otettu huomioon kaava-alueen pohjoisosaan suunniteltua uutta katuosuutta Piippilakinkujaa. Tässä selvityksessä on tarkasteltu Piippilakinkujan liikenteen aiheuttamaa melua kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle nykyiselle asuinalueelle. Melutasoja on tarkasteltu tilanteessa, jossa kaavoitettu asuinalue ei ole rakentunut ja tilanteessa, jossa asuinalue on rakennettu.

Selvityksessä sovelletut ohjearvot sekä käytetty maastomalli ja lähtötiedot ovat samat kuin aiemmassa meluselvityksessä. Laskentapisteruudukon kokona on käytetty 3 x 3 m ja heijastusten lukumäärä laskennassa on 2. Piippilakinkujan liikennetiedot saatiin Vantaan kaupungin liikennesuunnittelusta. Melulaskennassa käytetyt liikennetiedot ja laskenta-asetukset on esitetty melukartoilla.

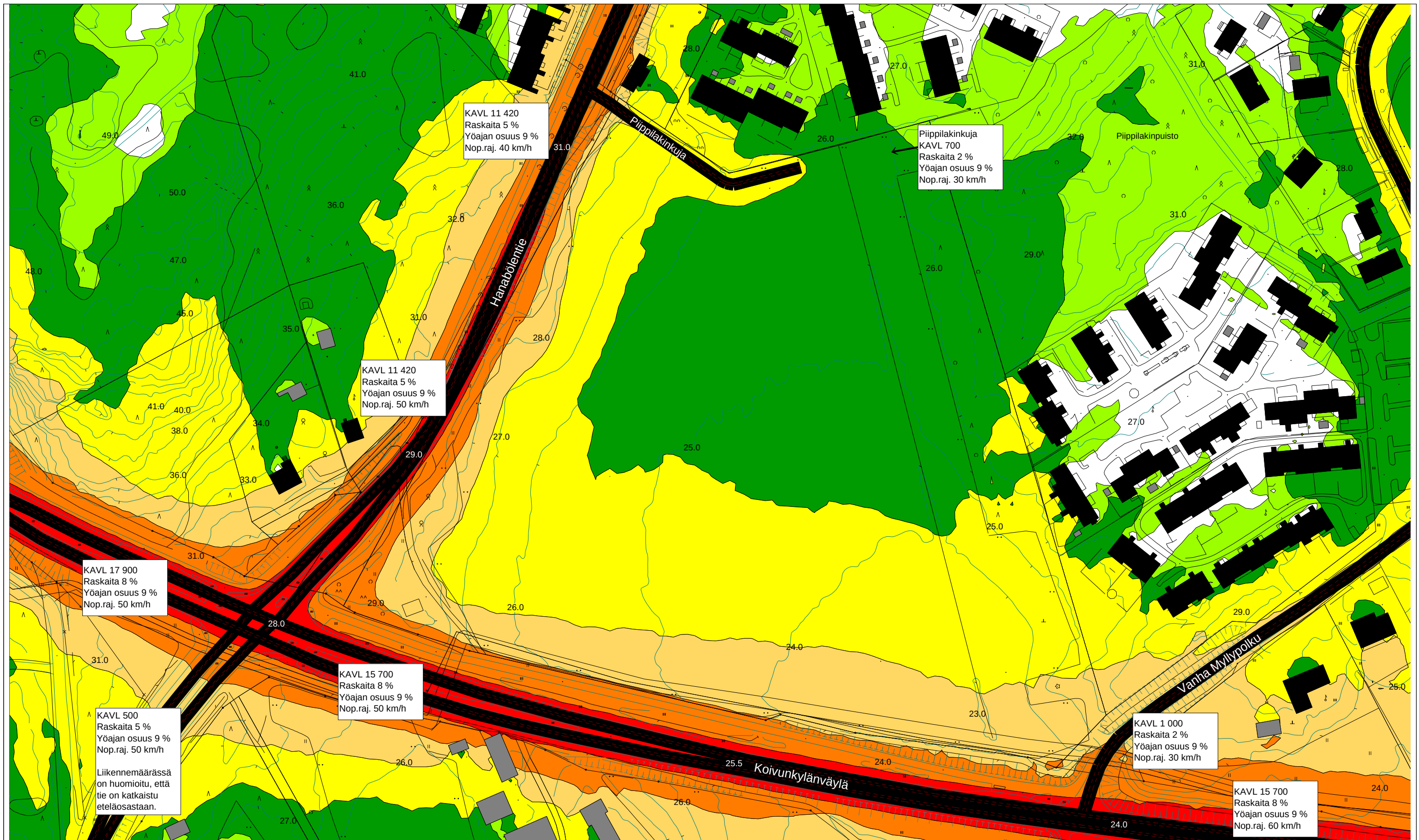
2 LASKENTATULOKSET

Suunniteltujen asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohteessa annettuja uusien asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 45$ dB(A). Olemassa olevien asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu päiväaikaan $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A).

Melukarttaliitteessä 1 on esitetty tieliikenteen aiheuttama melutaso nykyisellä maankäytöllä ja melukarttaliitteessä 2 suunnitellulla maankäytöllä.

Päiväajan keskiäänitaso ylittyy osalla pohjoispuolen nykyisten asuinrakennusten piha-alueista Piippilakinkujan liikenteen johdosta (liite 1A). Ylitys on vajaan desibelin verran. Kun kaava-alue on rakentunut, suojaa se nykyisten asuinrakennusten piha-alueita Hanabörentien ja Koivunkylänväylän liikennemelulta niin, että ohjearvot niillä täyttyvät sekä päivällä- että yöllä.

Piippilakinkujan liikenteen aiheuttama melu ei vaikuta merkittävästi aiemman selvityksen tuloksiin kaava-alueen ulko-oleskelualueiden melutasoista (ohjearvot täyttyvät edelleen).



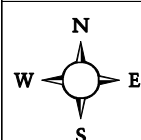
Liite 1A	 > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	Vantaa Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa. Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. 27.08.2018 PROMETHOR	LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudun koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:1500 (A3) = Olemassa oleva asuinrakennus = Olemassa oleva muu rakennus
---------------------	--	---	--	--



Liite 1B	> 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A) Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa. Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne. Tielikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.	27.08.2018 LASKENTA-ASETUKSET Laskentaruudun koko: 3 x 3 m Melutason laskentaetäisyys: 1000 m Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Heijastusten lukumäärä: 2 Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: N2000	Mittakaava 1:1500 (A3) Olemassa oleva asuinrakennus Olemassa oleva muu rakennus
-------------------------------------	---	--	--



Liite
2A



	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)
	> 75 dB(A)



Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tielikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

27.08.2018

PROMETHOR

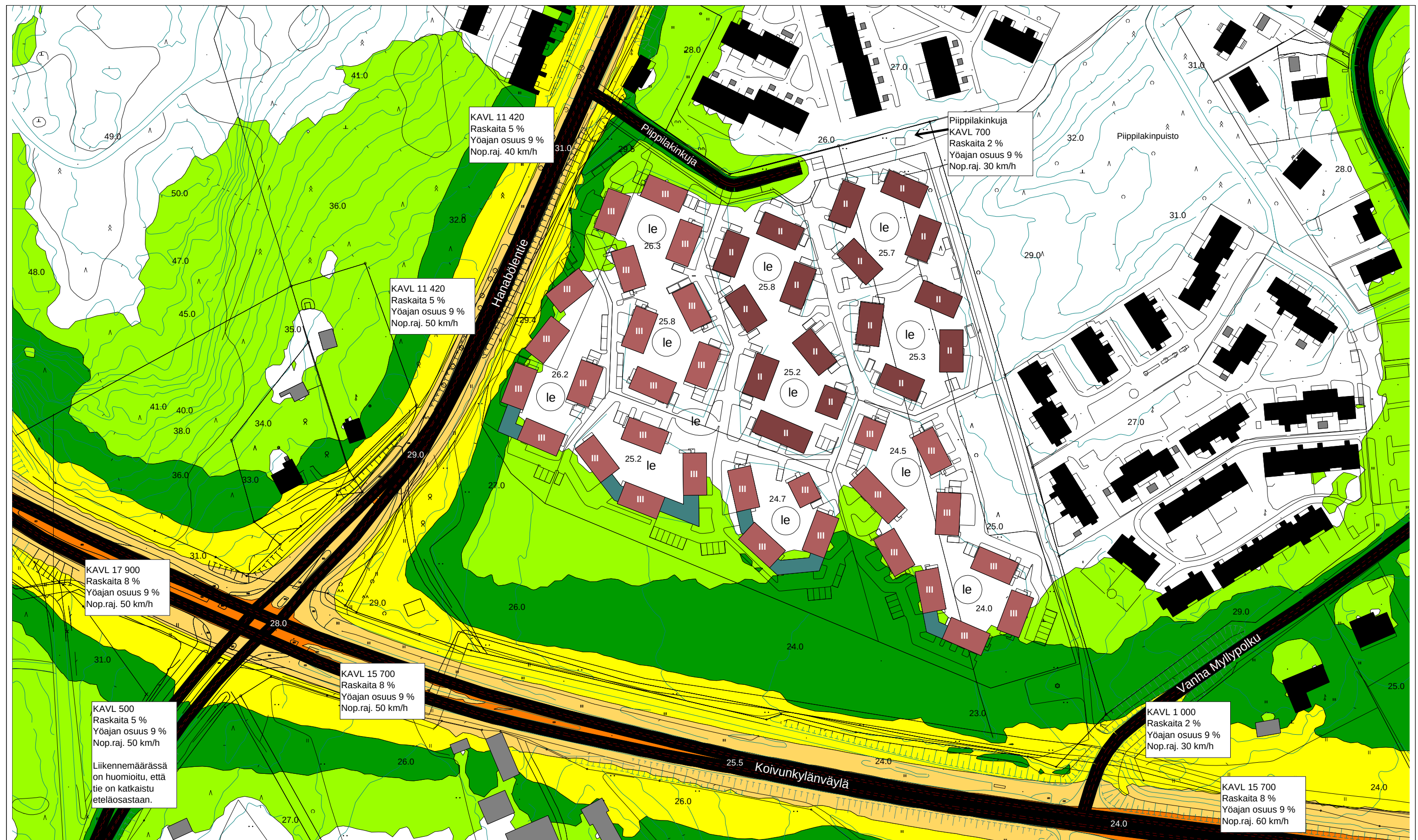
LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

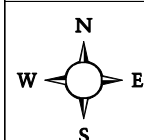
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:1500 (A3)

	= Olemassa oleva asuinrakennus
	= Olemassa oleva muu rakennus
	= Suunniteltu asuinrakennus
	= Suunniteltu varastorakennus, kork. 2 m



Liite
2B



	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)
	> 75 dB(A)



Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 741700 Piippilakki, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tielikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

27.08.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Mittakaava 1:1500 (A3)

	= Olemassa oleva asuinrakennus
	= Olemassa oleva muu rakennus
	= Suunniteltu asuinrakennus
	= Suunniteltu varistorakennus, kork. 2 m



13 § Asemakaavamuutos 002382 sekä tonttijaon muutos, 41 Viinikkala / Vasamakuja / TLA

VD/119/10.02.04.01/2018

TLA/APE/PVE/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tonttiliittymän rakentaminen Vasamakujalta korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14). Tontin rajalla sijaitsee jätevedenpumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tonttiliittymälle suunniteltu uusi sijainti edellyttää muutoksia katualueiden ja naapuritonttien rajoihin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 41269, osaa korttelia 41270 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 41269, osaa korttelia 41270 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 41269 ja osaa korttelia 41270, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Vasamakujan päässä. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Vasamapuistoon ja etelässä ja idässä teollisuuskortteliin.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Vantaan kaupunki / Kiinteistöt ja asuminen on hakenut asemakaavan muutosta 3.1.2018.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT).

Asemakaavan muutos

Tavoitteena on mahdollistaa korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14) toteuttamiskelpoinen ajoyhteys Vasamakujalta. Tontin rajalla sijaitsee jätevedenpumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Uusi tonttiliittymä on tarkoitus rakentaa pumppaamon länsipuolelle, osittain nykyisen kevyen liikenteen väylän kohdalle. Tämä edellyttää Vasamakujan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjaukseen ja korttelin 41269 rajoihin. Samalla korttelin 41270 tonttien 9 ja 10 välistä rajaa tarkistetaan maanomistusta vastaavaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2 ha. Kortteleiden käyttötarkoitus säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena (TKT). Tonttien tehokkuuslukuna säilyy $e=0.5$, mutta rajamuutosten vuoksi kaavamuutosalueen rakennusoikeus pienenee 105 k-m². Asemakaavan määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan ja polkupyöräpysäköinnin osalta. Pumppaamolle merkitään aluevaraus (et) katualueelle.



Kaavamuutoksen yhteydessä korttelien rajat muuttuvat ja tonttijako laaditaan kortteliin 41269 muodostuville tonteille 4 ja 5 sekä kortteliin 41270 muodostuvalle tontille 11.

Kaavamuutoksella varmistetaan myös Vasamapuiston suojaviheralueelle (EV) merkityn ulkoilureitin toteuttamiskelpoisuus liittämällä pieni osa korttelista 41269 suojaviheralueeseen. Muutos ei vaikuta korttelin rakentamiseen.

Asemakaavassa on huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoturvallisuus ja lentoliikenteen sujuvuus.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen lähtöaineistona on käytetty Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa tontista 41270-10 (Vasamakuja 14) ja uuden tonttiliittymän sijainnista. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää Vasamakujan katusuunnitelman päivittämistä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.6.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Viranomaiskommentteja saatiin yhteensä kuusi kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa. Muita mielipiteitä ei jätetty.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaavamuutos ei tuota uusia työpaikkatontteja.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002382 sekä tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Vasamakuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.10.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu



Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, p. 040 750 7325,
asemakaavasuunnittelija Päivi Veijola, p. 043 826 6958
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

002382 VASAMAKUJA

VIINIKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.10.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002382. Kaavoitus on tullut vireille 14.6.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 41269 ja osa kortteliä 41270 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteliä 41269, osaa kortteliä 41270 sekä katualuetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

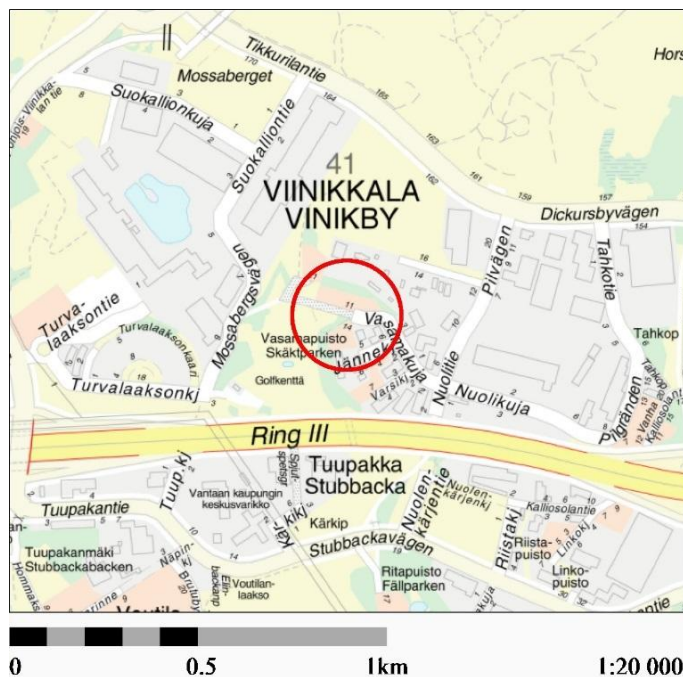
Tonttijaon muutos:

Kortteli 41269 ja osa kortteliä 41270, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tonttiliittymän rakentaminen Vasamakujalta korttelin 41270 tontille 10. Tämä edellyttää Vasamakujaan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjaukseen ja korttelin 41269 rajoihin. Korttelissa 41270 tonttien 9 ja 10 välistä rajaa tarkistetaan maanomistusta vastaavaksi. Asemakaavan määräyksiä ajanmukaistetaan.

Kaavan laatija: Päivi Veijola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, paivi.veijola@vantaa.fi, puh. 043 826 6958.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Vasamakujaan päässä. Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Vasamapuistoon ja etelässä ja idässä teollisuuskortteliin. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 2 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.1.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli numero 002382.
- Kaavoitus tuli vireille 14.6.2018.
- Mieli-piteet pyydettiin 15.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
4. Asemakaavan kuvaus.....	14
4.1 Kaavan rakenne	14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
4.3 Aluevaraukset.....	15
4.4 Kaavan vaikutukset.....	15
4.5 Ympäristön häiriötekijät	17
5. Asemakaavan toteutus	18
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	18
7. Asemakaavan seurantalomake	19
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	21
9. Vesihuollon esisuunnitelma.....	24

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.6.2018

Mielipiteiden luettelo (id 1473411)

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14) saadaan toteuttamiskelpoinen ajoyhteys Vasamakujalta. Tontin rajalla sijaitsee jätevedenpumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Uusi tonttiliittymä on tarkoitus rakentaa pumppaamon länsipuolelle, osittain nykyisen kevyen liikenteen väylän kohdalle. Tämä edellyttää Vasamakujan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjaukseen ja korttelin 41269 rajoihin. Samalla korttelin 41270 tonttien 9 ja 10 välistä rajaa tarkistetaan maanomistusta vastaavaksi.

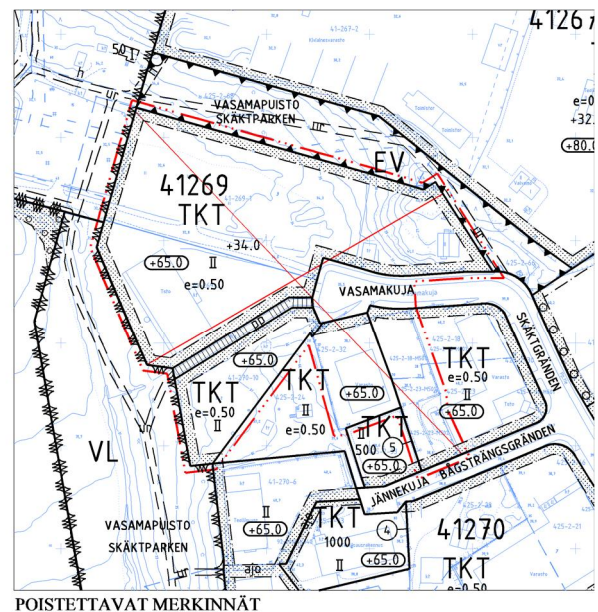
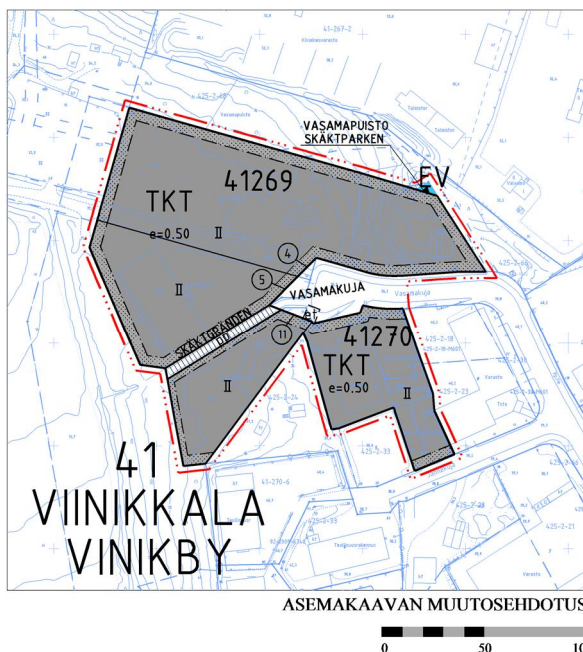
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2 ha. Kortteleiden käyttötarkoitus säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena (TKT). Tonttien tehokkuuslukuna säilyy $e=0.5$, mutta raja- muutosten vuoksi kaavamuutosalueen rakennusoikeus pienenee 105 k-m^2 . Asemakaavan määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan ja polkupyöräpysäköinnin osalta. Pumppaamolle merkitään ohjeellinen aluevaraus (et) katualueelle.

Kaavamuutoksen yhteydessä korttelien rajat muuttuvat ja tonttijako laaditaan kortteliin 41269 muodostuville tonteille 4 ja 5 sekä kortteliin 41270 muodostuvalle tontille 11.

Kaavamuutoksella varmistetaan myös Vasamapuiston suojaviheralueelle (EV) merkityn ulkoilureitin toteuttamiskelpoisuus liittämällä pieni osa korttelista 41269 suojaviheralueeseen. Muutos ei vaikuta korttelin 41269 rakentamiseen.

Asemakaavassa on huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoturvallisuus ja lentoliikenteen sujuvuus.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen lähtöaineistona on käytetty Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa tontista 41270-10 ja uuden tonttiliittymän sijainnista. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää myös Vasamakujan katusuunnitelman päivittämistä.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat korttelin 41269 tontit 2 ja 3, korttelin 41270 tontit 9 ja 10, Vasamakujan osa sekä sen jatkeena oleva kevyen liikenteen väylä, joka kulkee kortteleiden 41269 ja 41270 välissä.

Alue on osa Viinikkalan teollisuusaluetta. Vasamakujan varrella on pääosin 2000- ja 2010-luvulla rakennettuja teollisuus- varasto- ja toimistorakennuksia. Tontit 41269-2 ja 41270-9 ovat teollisuuskäytössä. Tontilla 41269-3 sijaitsee vanha asuinrakennus ja talousrakennuksia. Suurin osa tontista on kuitenkin työmaa-aluetta ja metsikköä. Tontti 41270-10 on luonnontilaista metsikköä.



Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2017.



Tontin 41270-10 rajalla on sähkökaappi ja jätevesipumppaamo, mikä estää tonttiliittymän rakentamisen.



Tontille 41269-2 rakennettu toimistorakennus on valmistunut vuonna 2018.



Tontti 41269-3 on pääosin työmaa-aluetta ja metsikköä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu osittain vielä rakentamattoman teollisuusalueen reunalle virkistysalueen viereen. Alue on ollut aiemmin osa laajempaa pelto-aluetta ja sen reunalla kasvavaa metsikköä. Maiseman luonne on muuttunut vuosien saatossa Viinikkalan muuttuessa teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Alkuperäistä metsäistä luonnonmaisemaa on vielä havaittavissa kortteleiden 41269 ja 41270 rakentamattomilla osilla. Suunnittelualueella ei kuitenkaan ole erityisiä maisemallisia arvoja.



Tontti 41270-10 on luonnontilaista metsikköä.

Vesistöt ja vesitalous

Osa kaavoitettavasta alueesta on jo rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta. Suunnittelualue sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä Päijännetunnelista, joten maankäytön suunnittelulle ja rakentamiselle ei ole erityisiä rajoitteita.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen maaperä on maalajikartan mukaan pääosin savea sekä saven ja siltin sekoitusta. Alueen metsäisissä osissa maaperässä on myös moreenia ja kalliota.

Alueen maasto laskee idästä länteen kohti Vasamapuistoa. Maaston korot vaihtelevat välillä +32...+43,7 mpy. Suurimmat korkeuserot sijaitsevat tontilla 41269-3, jonka itäosassa on kallioista metsää.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2017 alussa 72 asukasta. Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Viinikkala on Helsinki–Vantaan lentoaseman melualueutta. Yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu asumista.

Asuminen

Tontilla 41269-3 on pieni, kaksikerroksinen asuinrakennus, joka on peräisin 1940-luvulta. Rakennus ei ole enää asuinkäytössä, eikä voimassa oleva asemakaava mahdollista asumista alueelle. Lähin asuinalue on Voutila, joka sijaitsee noin kilometrin päässä.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä. Viinikkalassa työpaikkamäärä on kasvanut vuodesta 2009 vuoteen 2015 lähes 1 300 työpaikalla. Vuonna 2015 Viinikkalassa oli noin 5 000 työpaikkaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki–Vantaan lentokentän läheisyydessä. Lentokentän mukanaan tuoman meluhaitan vuoksi Viinikkala on kaavoitettu työpaikka-alueeksi. Teollisuusalue on rakentunut 1970-luvulta alkaen, mutta alueella on vielä jonkin verran rakentamattomia tontteja. Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilantien ja Kehä III:n välissä ja sinne ajetaan Nuolitien kautta.

Kaupunkikuva

Viinikkalan työpaikka-alue on rakennettu metsäiseen ja mäkiseen maastoon. Aluetta leimaavat suuret teollisuus- ja varastohallit sekä maaston tasaamista varten tehdyt louhinnat ja murskeen varastointi. Vasamakujan varressa tonttien koot ja rakentamisen mittakaavalta ovat keskimääräistä pienempiä. Ympäristö ei aseta erityisiä arkkitehtonisia vaatimuksia rakentamiselle. Maaston korkeuseroista johtuen korttelien sovittaminen olemassa olevien katujen ja viheralueiden korkeusasemiin on kuitenkin paikoin haastavaa.



Katunäkymä Vasamakujalta.

Virkistys

Suunnittelualue rajautuu lännessä Vasamapuistoon ja siellä olevaan golfkenttään. Yleiskaavassa Vasamapuistoon on merkitty pohjois-eteläsuuntaisesti ohjeellinen ulkoilureitti, joka kulkee aivan suunnittelualueen vieressä. Kyseistä reittiä ei kuitenkaan ole rakennettu. Kaava-alueeseen kuuluvan kevyen liikenteen väylän on tarkoitus yhdistyä tulevaisuudessa Vasamapuiston ulkoilureittiin, mutta tällä hetkellä se päättyy metsään.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n varrella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Lähin joukkoliikenteen yhteys on bussipysäkki, joka sijaitsee Kehä III:lla. Pysäkiltä liikennöivät linjat 572 K, 574,

616 ja 632 B. Kävelymatka suunnittelualueelta pysäkillä on n. 600 metriä. Vasamakujalla on pyörätie, joka liittyy Nuolitien kautta Tikkurilantiellä ja Kehä III:n varressa kulkeviin pääpyöräreitteihin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vasamakujalla kulkee vuonna 2006 rakennettu DN225 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Myyrmäen painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 4500 m³, HW = +96.00 ja LW = +83.00) sijaitsee Myyrmäessä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Vasamakujalla kulkee vuonna 2006 rakennettu DN200 jätevesiviemäri. Vasamakujan päässä on jätevesipumppaamo, josta lähtee vuonna 2006 rakennettu DN100 paineviemäri.

Jätevedet pumpataan Vasamakujan päästä noin 100 metrin matkalla, jonka jälkeen jätevesiviemäri jatkuu viettinä Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Vasamakujalla kulkee vuonna 2006 rakennettu DN400 hulevesiviemäri.

Hulevedet johtuvat hulevesiviemärissä kaavamuutosalueen länsipuolella olevan Vasamapuiston ojiin. Vasamapuistosta hulevedet johtuvat kehä III varren avo-ojassa onkiojan kautta Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen läheisyyteen. Putket kulkevat suunnittelualueen eteläpuolella Jännekujan ja Vasamakujan katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia sähkökaapeleita on Vasamakujan varressa.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävien häiriötekijä on lentomelu, jonka melutaso Lden ylittää 60 dB. Lentoesteiden korkeusrajoituspinta on 90 metrin korkeudella merenpinnasta. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Kehä III aiheuttaa tieliikennemelua. Tiemelun keskiäänitaso päivällä on vuoden 2016 melulaskennan mukaan korkeimmillaan 60-65 LAeq suunnittelualueen lounaisnurkassa.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa tontit 41269-3 ja 41270-10 sekä katualueen osat. Tontin 41269-2 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 11 c/o Mijorak Oy. Tontilla 41270-9 on voimassa tonttijako

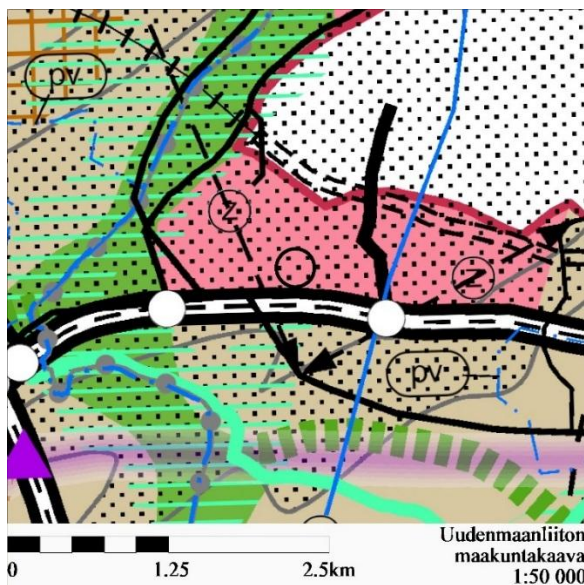
7151, mutta tonttia ei ole lohkottu. Tontti 41270-9 muodostuu useasta eri kiinteistöstä ja määräalasta, joiden omistajia ovat Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 10 / Katetuotto Oy ja Fastlane Transport Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (m ²)
41-269-2	yksityinen maanomistaja	4000
41-269-3	Vantaan kaupunki	8876
41-270-9	yksityinen maanomistaja	3126
41-270-10	Vantaan kaupunki	2397
Yhteensä		18399,0

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

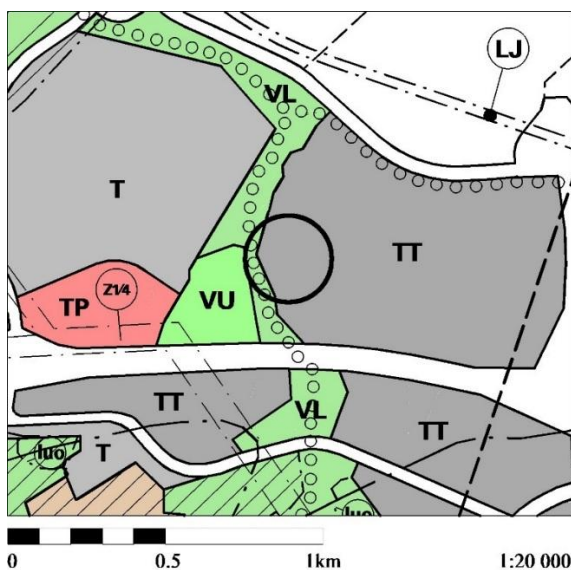
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



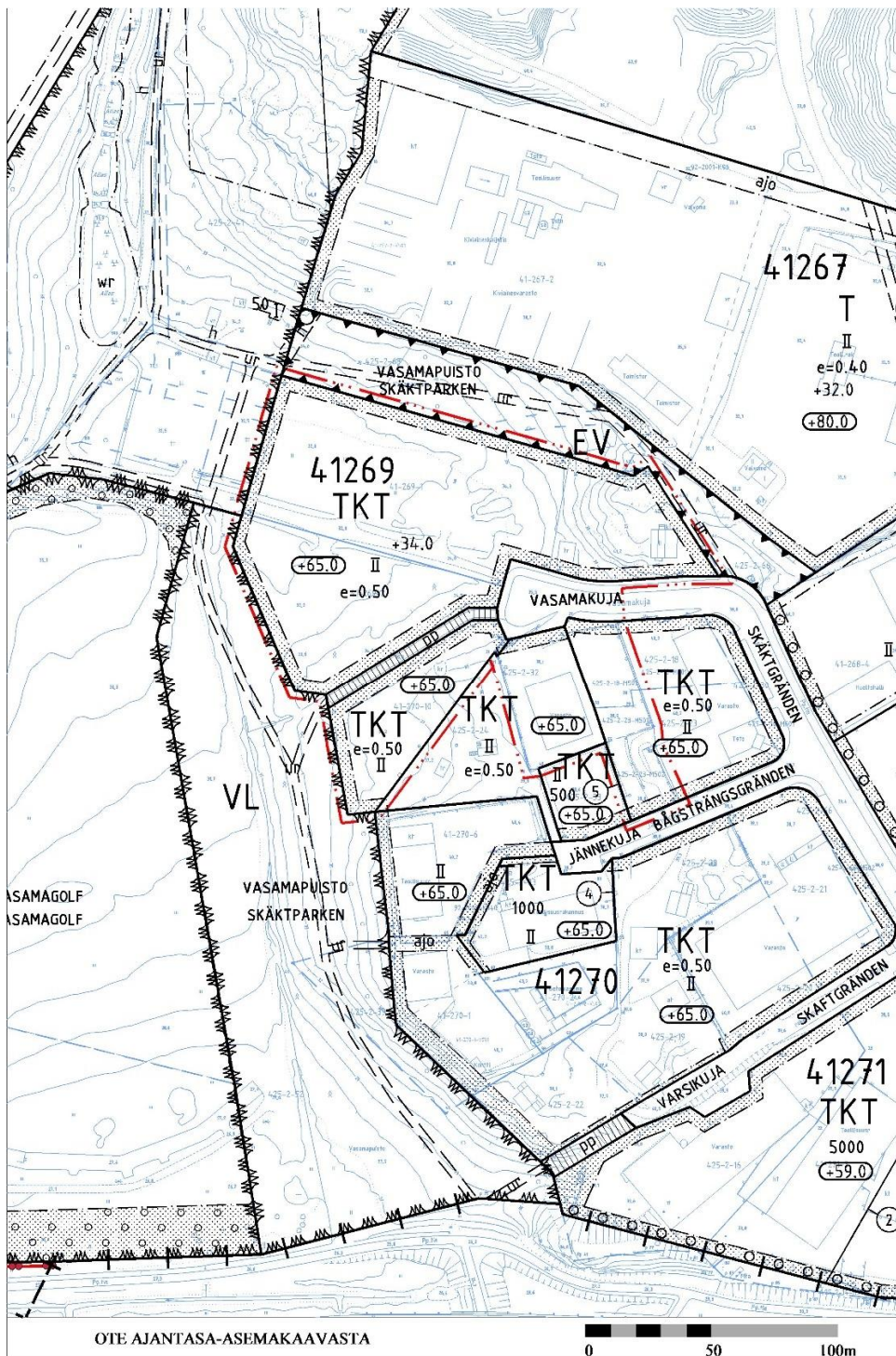
Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä kaavamuutosalue (musta rinkula) on työpaikka-alue (pv). Alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman melualueella 2, jolla melutaso Lden on yli 60 dBA.

Yleiskaava



Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue (TT). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalue rajautuu lännessä lähivirkistysalueeseen (VL) ja ohjeelliseen ulkoilureittiin.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2000 hyväksymä TUUPAKKA 4 - asemakaava nro 411100 sekä vuonna 2008 hyväksytty VIINIKKALA -asemakaava nro 001796. Asemakaavan mukaan korttelit 41269 ja 41270 ovat teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.5$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +65.0. Korttelissa 41269 maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +34.0. Vasamapuistoon ja katualueisiin rajautuvat korttelien reuna-alueet on istutettava.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.1.2018. Kaavamuutos sai numeron 002382 ja kaavoitus tuli vireille 14.6.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Kaavamuutoksen hakijat

Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)

Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Kaupungin omat asiantuntijat

Pelastuslaitos

Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt

Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES

Muut: esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Vantaan asukaslehdessä 11.8.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.6.–15.8.2018. Nähtävilläoloaikana saatiin 6 viranomaiskommenttia. Muita mielipiteitä ei jätetty. Fingrid Oy:n, Caruna Oy:n, Vantaan Energia Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) ja Vantaan kaupungin museon kommentteissa ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Vantaan Energia Oy:n kommentissa todettiin, että kaava-alueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitekaapeleita. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) totesi, että kaavamuutosaluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Vasamakujan jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa).

HSY:ltä saadun kommentin perusteella asemakaavaan on merkitty pumppaamoa varten ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) Vasamakujalle. Alueen koko vastaa pumppaamon todellista kokoa suojaetäisyyksineen ja on pienempi kuin 15 x 15 m, koska muuten tonttiliittymille ei jää tarpeeksi tilaa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-tuen.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018):

Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.

Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.

Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.

Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestykselle yrityksille.

Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.

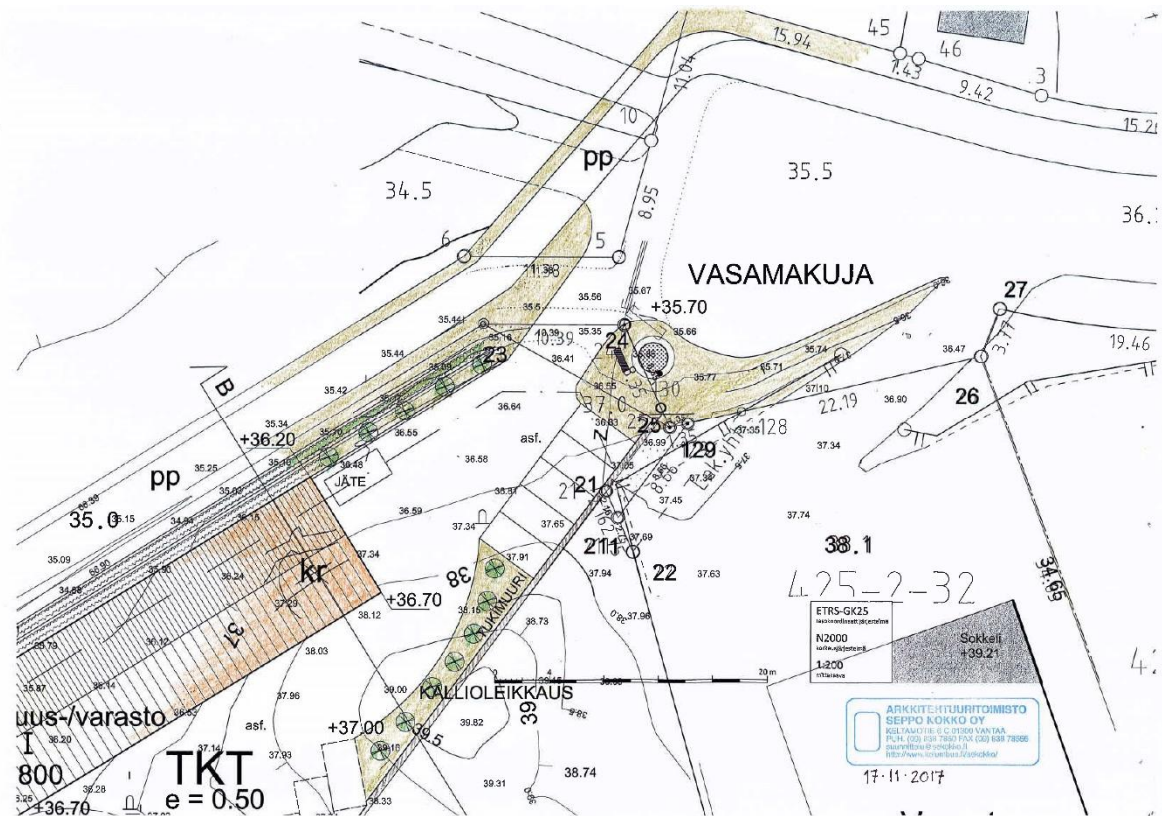
Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja asuminen -yksikkö on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14) saadaan ajoyhteys Vasamakujalta. Tontin rajalla sijaitsee jätevesipumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa vielä rakentamattoman tontin ottaminen teollisuus- ja työpaikkakäyttöön. Kaavamuutoksella tonttien ja kadun rajoja tarkistetaan Vasamakujan päässä. Samalla asemakaavan määräyksiä ajanmukaistetaan.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tontin 41270-10 uusi ajoliittymä on tarkoitus sijoittaa pumppaamon länsipuolelle. Tämä edellyttää Vasamakujan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjaukseen ja korttelin 41269 rajoihin. Muita vaihtoehtoja ei ole tutkittu.



Alustava suunnitelma tontin 41270-10 uudesta liittymästä ja kevyen liikenteen väylän linjauksesta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan katualueen ja korttelialueiden rajoja. Korttelien 41269 ja 41270 käyttötarkoitus säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena (TKT). Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 9 100 k-m², joka on korttelialueen pinta-alan muutoksen seurauksena 105 k-m² pienempi kuin aiemmin voimassa olevaan kaavassa. Asemakaavamääräyksiä päivitetään nykyisiä vaatimuksia vastaaviksi mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan ja polkupyöräpysäköinnin osalta.

4.1.1 Mitoitus

Korttelialueiden rakennusoikeus osoitetaan kumoutuvan asemakaavan mukaisesti tehokkuusluvalla $e=0.5$.

Tontin 41269-4 pinta-alaksi muodostuu 8 814 m² ja rakennusoikeudeksi 4 407 k-m².

Tontin 41269-5 pinta-alaksi muodostuu 3 897 m² ja rakennusoikeudeksi 1 949 k-m².

Tontin 41270-11 pinta-alaksi muodostuu 2 351 m² ja rakennusoikeudeksi 1 176 k-m².

Tontin 41270-9 pinta-ala on 3139 m² ja rakennusoikeus 1570 k-m².

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

teollisuus 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 240 k-m²

varastot 1 ap / 150 k-m², 1 pp / 240 k-m²

toimistot 1 ap / 50 k-m², 1 pp / 80 k-m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennusluvia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on kumoutuvan asemakaavan mukaisesti teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueita (TKT).

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueet

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää lausunto lentoliikenteen turvallisuudesta vastaavalta viranomaiselta.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren äänieristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.

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

Tontin korkeusasemat on sovitettava olemassa olevan ympäristöön. Mahdollinen luiskaaminen, pengertäminen sekä tukimuurien ja aitojen rakentaminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla. Yleisiin alueisiin rajautuvat luiskat ja pengerrykset tulee istuttaa.

Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 500 m² suuruisiin osiin.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Vasamakujan kääntöpaikkaa laajennetaan hieman ja kadun päästä alkavan kevyen liikenteen väylän linjausta tarkistetaan. Katualueen pinta-ala kasvaa yhteensä 182 m². Jätevedenpumppaamolle merkitään ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et).

Virkistysalueet

Vasamapuiston suojaviheralueelle (EV) merkityn ulkoilureitin toteuttamiskelpoisuus varmistetaan liittämällä pieni osa korttelialuetta suojaviheralueeseen. Suojaviheralueen pinta-ala kasvaa 28 m².

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue on asemakaavoitettu teollisuusalueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta. Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkarakentamisen lentomelualueella, joka soveltuu hyvin kyseiseen käyttötarkoitukseen.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta korttelialueiden rakennusaloja eikä rakennusten enimmäiskorkeuksia kumoutuvaan asemakaavan verrattuna eikä siten varsinaisesti aiheuta vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Rakentamattomat tontit tullaan tasaamaan teollisuus- ja varastokäyttöön paremmin sopiviksi. Kaavamääräyksen mukaan tonttien reunat, jotka rajautuvat yleiseen alueeseen, tulee istuttaa. Istutusvyöhykkeen leveys on tontilla 41270-11 osittain kapeampi (3 m) kuin muualla ympäristössä (5 m), sillä tontin muoto ja pieni koko asettavat haasteita tontin käytölle.

Asuminen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asumiseen. Korttelissa 41269 sijaitseva, tyhjillään oleva asuinrakennus tullaan todennäköisesti purkamaan, kun tontti otetaan teollisuuskäyttöön.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutos ei muuta olennaisesti kumoutuvaan asemakaavan mukaista teollisuus-, varasto- ja toimistotilojen kokonaisrakennusoikeutta eikä sen mahdollistamien työpaikkojen ja palveluiden rakentamista alueelle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudellisesti järkevää olisi ollut etsiä jätevedenpumppaamolle ja sähkökaapille sellainen sijainti, joka ei estäisi tontin käyttöä. Nyt kun pumppaamo on rakennettu, joudutaan katualueelle ja viereisille tonteille tekemään ylimääräisiä muutoksia, joista aiheutuu kustannuksia.

Massatalous tulisi ottaa huomioon aluetta rakentaessa ja minimoida maa-ainesten kuljetustarvetta. Lähistöllä on runsaasti alueita, joissa käsitellään erilaisia maa-aineksia, kuten kallion murskausta.

Kustannuksiltaan kaavamuutoksen edellyttämät toimenpiteet eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Kaupunki saa tuloja myydessään tonttimaata ja alueen rakentumisen edellytykset paranevat.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos ei aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon lähialueen virkistysalueverkoston toteuttamiskelpoisuus. Korttelin 41269 pohjoispuolella olevaa Vasamapuiston suojaviheraluetta (EV) laajennetaan hie-
man, jotta alueelle merkitty ohjeellinen ulkoilureitti on mahdollista rakentaa. Laajennus tapahtuu liittämällä Vasamapuistoon pieni nurkkapala korttelista 41269. Rajamuutos ei vaikuta korttelin tulevaan käyttöön.

Liikenne

Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitukset säilyvät kumoutuvan asemakaavan mukaisina. Kaavamuutoksella ei siten ole vaikutuksia niiden perusteella muodostuviin liikennemääriin.

Vasamakujan kääntöpaikan ja kevyen liikenteen väylän muokkaus edellyttävät katusuunnitelman päivytystä. Muutokset katualueella vaikuttavat myös tontin 41269-5 ajoliittymän tasaukseen. Katualueiden muutokset ja Vasamakujan päässä olevien tonttiliittymien toteuttaminen edellyttävät tarkempaa suunnittelua ja yhteensovittamista. Kevyen liikenteen väylän rakentamiseen liittyviä luiskauksia joudutaan mahdollisesti sijoittamaan korttelin 41269 puolelle.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

Kaavamuutoksen yhteydessä pumppaamolle merkitään katualueelle rasite.

Ympäristöhäiriöt

Kaavan melun torjuntaa koskevaa määräystä päivitetään voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi. Alueella mitoittavana melulähteenä on lento- ja liikennemelu, mikä huomioidaan toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille ja rakennettavaksi osoitetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvipäälysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus tulee kasvamaan nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen tulee lisääntymään. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät tule kasvamaan entisestä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä tonteille 41269-4, 41269-5 ja 41270-11.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	alue-arkkitehti
	Päivi Veijola	asemakaavasuunnittelija
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Jari Sainio	tonttiasiamies
	Katja Kauppi	toimitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus:	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri, katusuunnittelu
	Satu Nätyinki	viheraluesuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Hanna Tiira	lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä lokakuuta 2018.

Päivi Veijola
asemakaavasuunnittelija

Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.09.2018
Kaavan nimi	002382 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9787	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9787

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9787	100,0	9100	0,46	0,0000	-105
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,8201	92,0	9100	0,50	-0,0210	-105
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1558	7,9	0		0,0182	0
E yhteensä	0,0028	0,1	0		0,0028	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

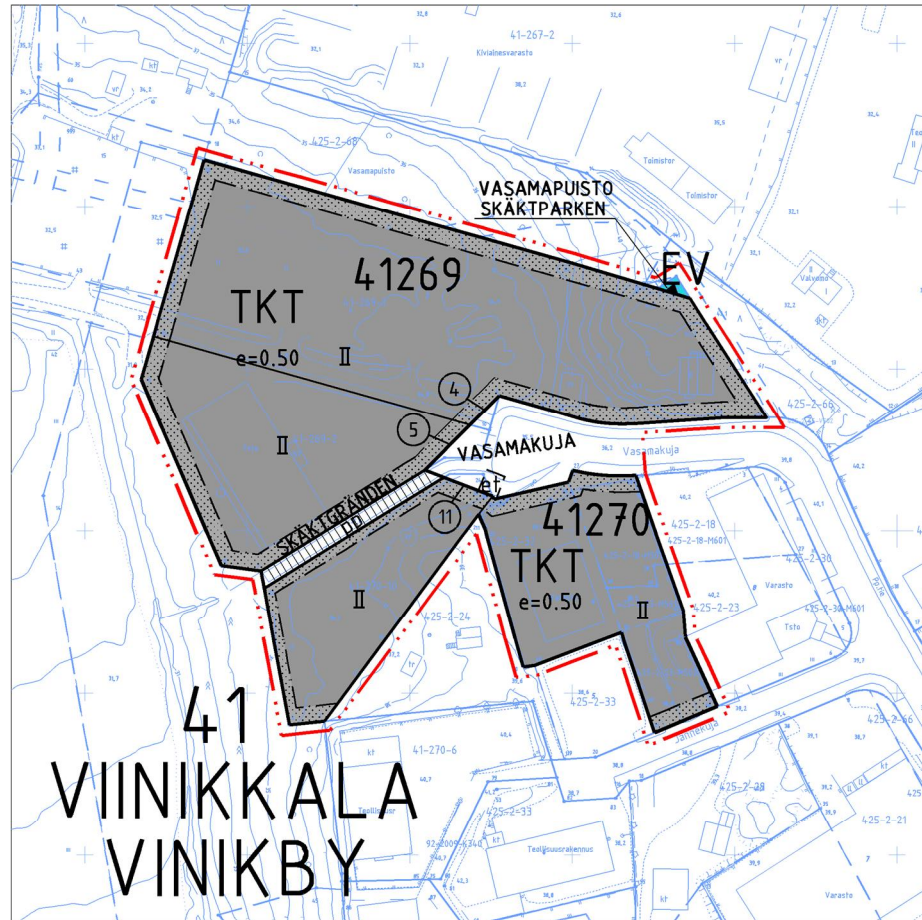
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

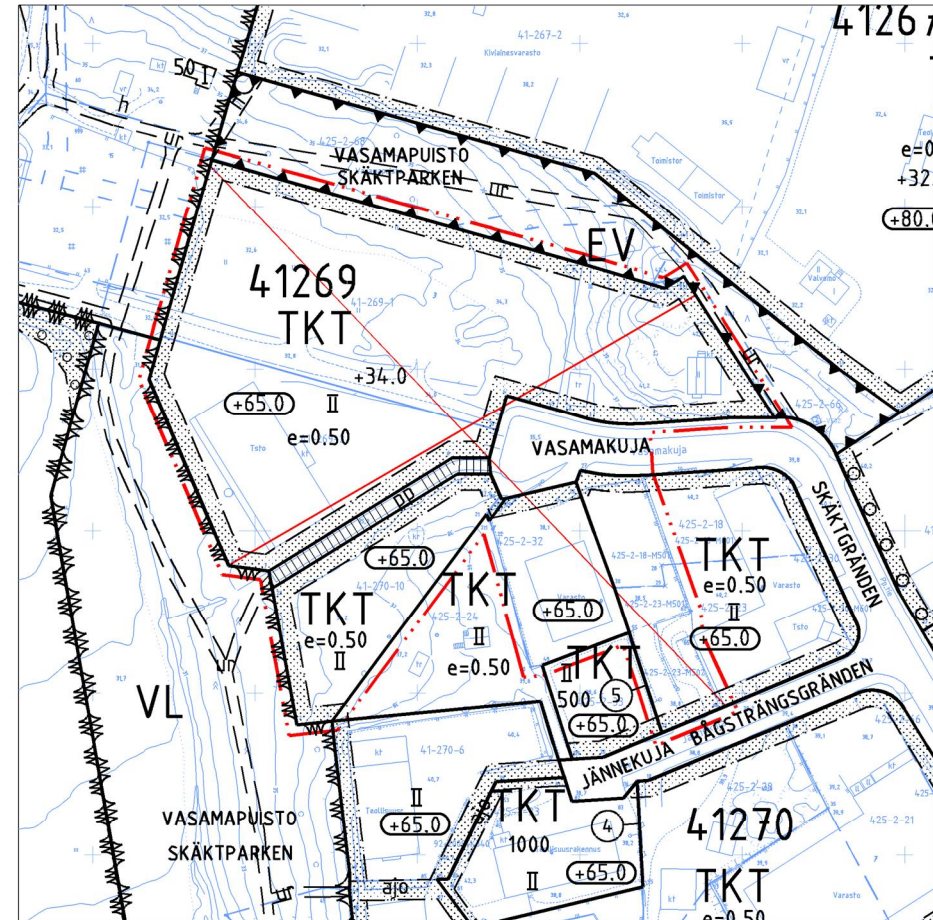
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9787	100,0	9100	0,46	0,0000	-105
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,8201	92,0	9100	0,50	-0,0210	-105
TKT	1,8201	100,0	9100	0,50	-0,0210	-105
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1558	7,9	0		0,0182	0
Kadut	0,1248	80,1	0		0,0260	0
Kev.liik.kadut	0,0310	19,9	0		-0,0078	0
E yhteensä	0,0028	0,1	0		0,0028	0
EV	0,0028	100,0	0		0,0028	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002382

Päiväys
Datum

1.10.2018

Pohjakarttalchietten numrerot
Baskartbladens nummer

687494

1 / 2

Vantaan kaupunki

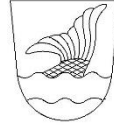
VASAMAKUJA

Kaupunginosa 41, Viinikkala

Asemakaavan muutosKortteli 41269 ja osa kortteliä 41270
sekä katu- ja erityisaluetta.**Tonttijaon muutos**

Kortteli 41269 ja osa kortteliä 41270.

1:2000



Vanda stad

SKÄKTGRÄNDEN

Stadsdel 41, Vinikby

Ändring av detaljplanenKvarteret 41269 och del av kvarteret 41270
samt gatu- och specialområde.**Ändring av tomtindelningen**

Kvarteret 41269 och del av kvarteret 41270.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

TKT Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänen-
eristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on ol-
tava vähintään 35 dB.Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä
varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja
pensaita.Avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vä-
hintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä ai-
dalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutus-
vyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun
yleiseen alueeseen rajottuvalla osallaan.Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää lausunto lento-
liikenteen turvallisuudesta vastaavalta viranomaiselta.Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti
nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden
johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa
varten on laadittava hulevesisuunnitelma.Tontin korkeusasemat on sovittava olemassa olevaan
ympäristöön. Mahdollinen luiskaaminen, pengertäminen
sekä tukimuurin ja aitojen rakentaminen on toteutettava
kokonaan omalla tontilla. Yleisiin alueisiin rajautuvat
luiskat ja pengerrykset tulee istuttaa.Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Tuotantotilat 1 ap/ 100 k-m²
1 pp/ 240 k-m²Varastot 1 ap/ 150 k-m²
1 pp/ 240 k-m²Toimistot 1 ap/ 50 k-m²
1 pp/ 80 k-m²Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enin-
tään 500 neliömetrin suuruisiin osiin.

Suojaviheralue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

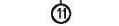
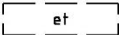
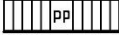
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

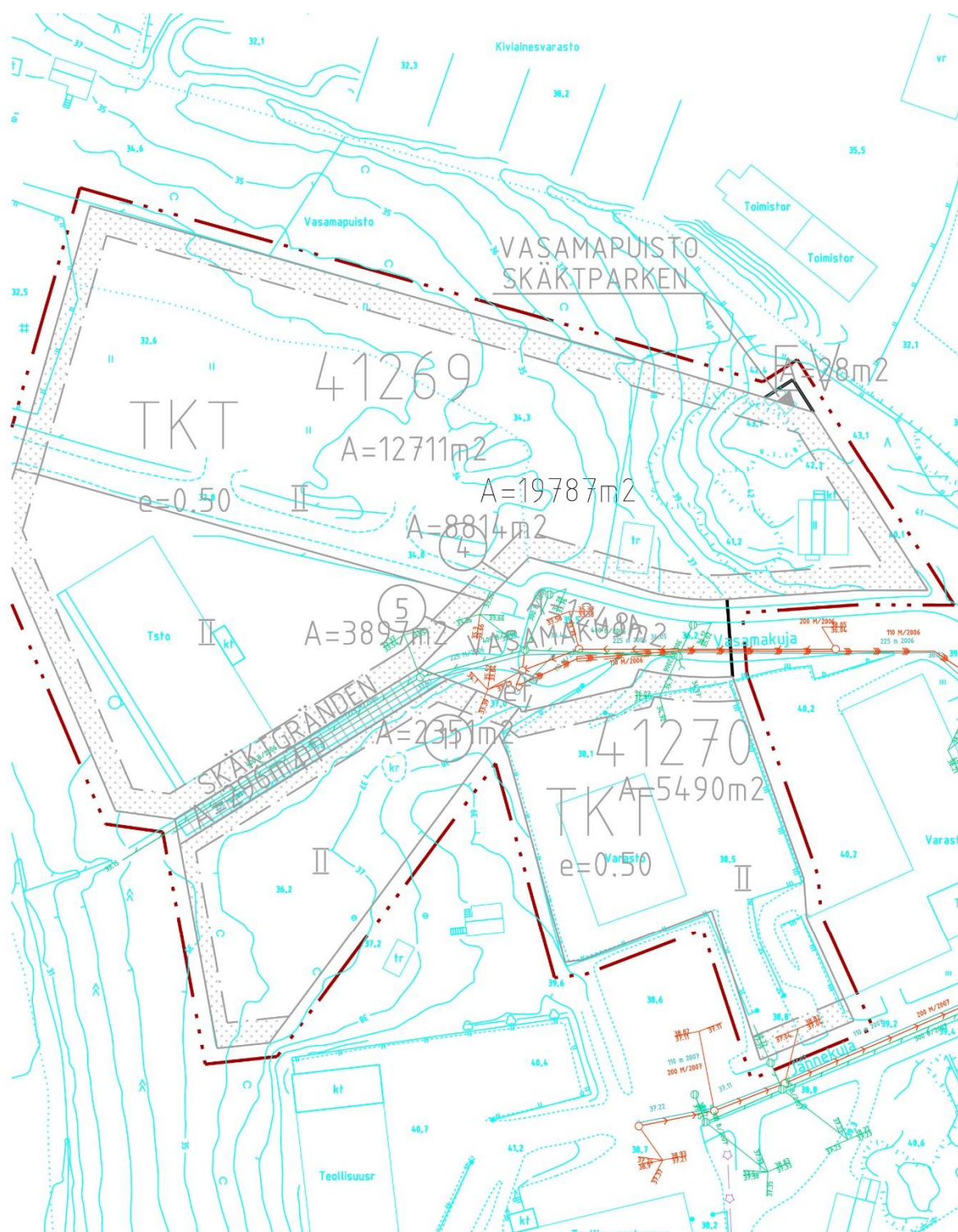
Kvarterets område för industri-, lager- och kontors-
byggnader.I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall
ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytter-
höjlet vara minst 35 dB.På de delar av tomten som inte bebyggs och som
inte används som lagring- eller trafikområde skall
finnas träd och buskar.Den del av tomten som skall användas för öppen
lagring skall avgränsas med ett minst två meter högt
avskärmande staket eller med en av träd och bus-
kar bestående planteringszon utmed det avsnitt som grän-
sar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.Om bygglovsansökan ska begäras utlåtande av den
myndighet som svarar för säkerheten i flygtrafiken.Ingen konstruktion, anordning eller antenn får ens
tillfälligt överstiga flyghindrens höjdbestämningssytor.I området ska man ordna så att dagvattnet fördrojs
innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.
För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.Tomtens höjdlägen ska anpassas till den existerande miljön.
Eventuell släntning, terrassering samt byggande av stöd-
murar och staket ska i sin helhet utföras på egen tomt.
Slänter och terrasseringsgränser som gränsar till allmänna områden
ska planteras.Minimiantalet bil- och cykelplatser:
Industrilokaler 1 bp/ 100 k-m²
1 cp/ 240 k-m²Lager 1 bp/ 150 k-m²
1 cp/ 240 k-m²Kontor 1 bp/ 50 k-m²
1 cp/ 80 k-m²Bilplatserna skall indelas med träd- och buskplante-
ringar i högst 500 kvadratmeter omfattande delar.

Skyddsgrönområde.

Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.

	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.		Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.		Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.		Kvartersnummer.
VASAMAKUJA	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=0,50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.		Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.		Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.		Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Istutettava alueen osa.		Del av område som bör planteras.
	Katu.		Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.		För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	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	

9. VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA



Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosteen laatija

20.9.2018
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002382 Vasamakuja

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava



14 § Asemakaavamuutos 002358 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 11 Hämevaara / Viikatepuisto / TLA

VD/8385/10.02.04.01/2017

TLA/TKA/MKU

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalue hakee Viikatepuiston pohjoisosaan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle pientaloasumista ja päiväkotitontin laajennusta. Viikatepuiston keski- ja eteläosat säilyvät virkistysalueena. Asemakaavamuutoksessa Y-tontin rakennusoikeudeksi tulee 2 000 k-m². Lisäksi alueelle kaavoitetaan asumista yhteensä 1 480 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 11403, osaa korttelia 11034 sekä virkistys-, erityis- ja katualueita, kaupunginosassa 11 Hämevaara.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 11033 ja virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 11043 ja osaa korttelista 11034.

Alue sijaitsee Viikatepuistossa.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja lähivirkistysaluetta VL. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin puistoaluetta P ja osin yleisten rakennusten korttelialuetta Y 11033, joka tonttitehokkuus on $e = 0,30$, rakennusoikeus 990 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Alueella on Hämevaarankenttä, ulkoilureitti, Multaoja, Hämevaaranoja ja jätevesiviemäri. Alue on pääosin metsää. Alueella on punatiilinen tornimuuntaja 1950-luvulta. Alueen eteläosassa on liito-oravan elinpiiri ja 110 kV voimalinja.

Asemakaavamuutos

Viikatepuistoon haetaan kaavamuutosta yleisten rakennusten tontin laajentamiseksi päiväkotia varten ja pientalotonttien kaavoittamista. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain pientalotontteja rakentamiseen. Kaupungin kasvu edellyttää uusien ja isompien päiväkotien rakentamista.

Asemakaavamuutoksessa Y-tontti laajenee, jolloin tontin pinta-alaksi tulee 6 550 m² ja rakennusoikeudeksi 2 000 k-m² ($e = 0,31$). Lisäksi alueelle kaavoitetaan pientalotontti 1 200 k-m² ja kaksi



omakotitonttia 120 + 160 k-m², asumista yhteensä 1 480 k-m² (e = 0,33). Suurin kerrosluku on kaksi. Alueelle rakennetaan uusi katu, Viikatekuja.

Täydennysrakentamisalue on huomattavasti yleiskaavassa esitettyä pienempi, koska hämevaaralaisille tärkeä pallokenttä on säilytetty ja alueelle sijoittuu myös leikkikenttä vanhalle paikalleen.

Suurin osa alueesta jää edelleen puistoksi VP, jolle sijoittuu nykyinen pallokenttä ja uusi leikki- ja leikkipaikka. Hämevaarankosken alue merkitään suojaviheralueeksi EV.

Liito-oravien puut ja elinpiiri säilyvät.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 29.9.2017.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 3.10.2017.

Mielipiteitä saatiin 16 kpl. Asukkaat pitivät pallokentän säilymistä, uutta päiväkotia ja leikkipuistoa hyvänä ja ulkoilutietä tarpeellisena, mutta oltiin huolissaan naapuriin tulevasta rakentamisesta ja metsän eläimistä. – Eläimille jää laaja Linnaistenmetsä.

Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018).

Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa päiväkodin ja asuntokerrosalaa 1 480 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002358 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 11 Hämevaara / Viikatepuisto
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 1.10.2018

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



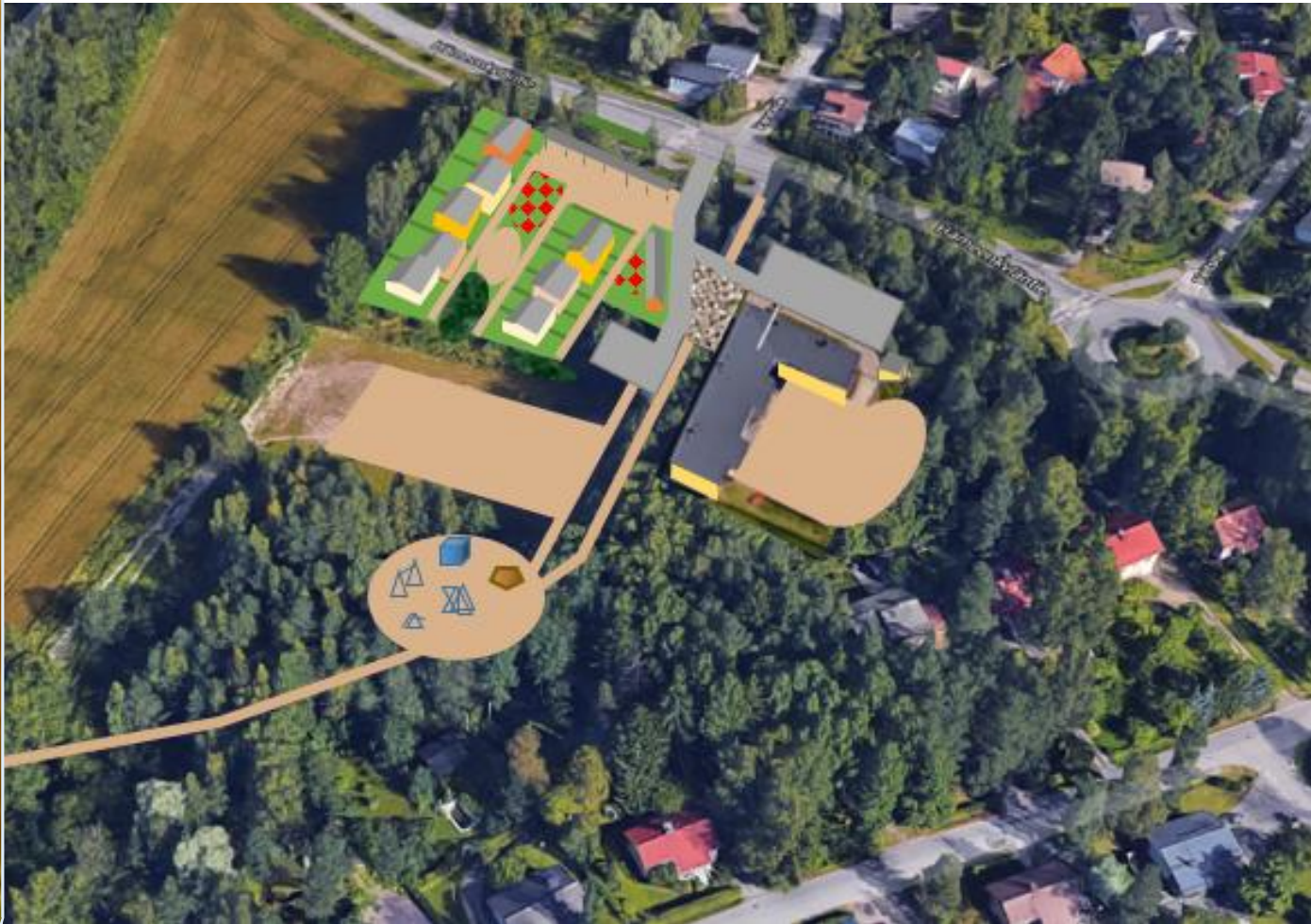
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002358 VIKATEPUISTO

HÄMEVAARA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 1.10.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002358

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Viikatepuiston pohjoisosaan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle pientaloasumista ja päiväkotitontin laajennusta. Viikatepuiston keski- ja eteläosat säilyvät virkistysalueena.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 11 Hämevaara kortteli 11043 ja osa kortteliä 11034 sekä virkistys-, erityis- ja katualueita. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 11033 ja virkistysaluetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

kortteli 11043 ja osa kortteliä 11034

Kaava-alueen sijainti

Viikatepuisto.

Sisällys		
1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4	Asemakaavan kuvaus	25
5	Asemakaavan toteutus	30

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva lännestä 2016.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Viikatepuistoon kaavamuutosta yleisten rakennusten tontin laajentamiseksi päiväkotia varten ja pientalotonttien kaavoittamista. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain pientalotontteja rakentamiseen. Kaupungin kasvu edellyttää uusien päiväkotien rakentamista. Päiväkoti on tavoitteena toteuttaa vuonna 2020.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja lähivirkistysaluetta VL. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin puistoaluetta P ja osin Y-korttelia 11033, joka tonttitehokkuus on $e = 0,30$, rakennusoikeus on 990 k-m^2 ja suurin kerrosluku II (kaksi).

Alueella on Hämevaarankenttä, ulkoilureitti, Multaoja, Hämevaaranoja ja jätevesiviemäri. Alue on pääosin metsää. Alueella on punatiilinen tornimuuntaja 1950-luvulta. Alueen eteläosassa on liito-oravan elinpiiri ja 110 kV voimalinja.

Asemakaavamuutoksessa yleisten rakennusten korttelialue Y laajenee, jolloin Y-tontin pinta-alaksi tulee $6\,550 \text{ m}^2$ ja rakennusoikeudeksi $2\,000 \text{ k-m}^2$ ($e = 0,31$). Lisäksi alueelle kaavoitetaan pientalotontti $1\,200 \text{ k-m}^2$ ja kaksi omakotitonttia $120 + 160 \text{ k-m}^2$, asumista yhteensä $1\,480 \text{ k-m}^2$ ($e = 0,33$). Suurin kerrosluku on kaksi. Alueelle rakennetaan uusi katu, Viikatekuja.

Suurin osa alueesta kaavoitetaan edelleen puistoksi VP, jolle sijoittuu nykyinen pallokenttä ja uusi leikkipaikka. Hämevaarankosken alue merkitään suojaviheralueeksi EV.

Täydennysrakentamisalue on yleiskaavassa esitettyä huomattavasti pienempi, koska hämevaaralaisille tärkeä pallokenttä on säilytetty. Myös liito-oravien kolo- ja yhteyspuut ja elinpiiri säilyvät.

Metsäsuunnitelma

	Metsäkuvio 1735.0 Pääpuulaji: Rauduskoivu Kehitysluokka: Varttunut metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehto ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: – Seuraavat hoitotyöt: – Monimuotoisuus: C1 Lähimetsä, pajuja	Metsäkuvio 1736.0 Pääpuulaji: Kuusi Kehitysluokka: Kypsä metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehto ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: – Seuraavat hoitotyöt: Mekaaninen raivaus Monimuotoisuus: C1 Lähimetsä
Metsäkuvio 1737.0 Pääpuulaji: Haapa Kehitysluokka: Kypsä metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehto ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: Harvennus Seuraavat hoitotyöt: – Monimuotoisuus: C1 Lähimetsä	Metsäkuvio 1738.0 Pääpuulaji: Mänty Kehitysluokka: Varttunut metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehto ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: – Seuraavat hoitotyöt: – Monimuotoisuus: C1 Lähimetsä	Metsäkuvio 1739.0 Pääpuulaji: Haapa Kehitysluokka: Varttunut metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehto ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: – Seuraavat hoitotyöt: – Monimuotoisuus: C1 Lähimetsä

Maaperä

Alavin alue luoteisosassa on vanhaa peltoa. Maaperä on alavimmilla kohdilla savea, korkeammilla silttiä, moreenia ja kalliota. Hämevaarankenttä on täyttömaata. Alueen halki kulkee Hämevaaranoja, jonka siirto edellyttää aluehallintoviraston lupaa. Alue ei ole pohjavesialuetta.

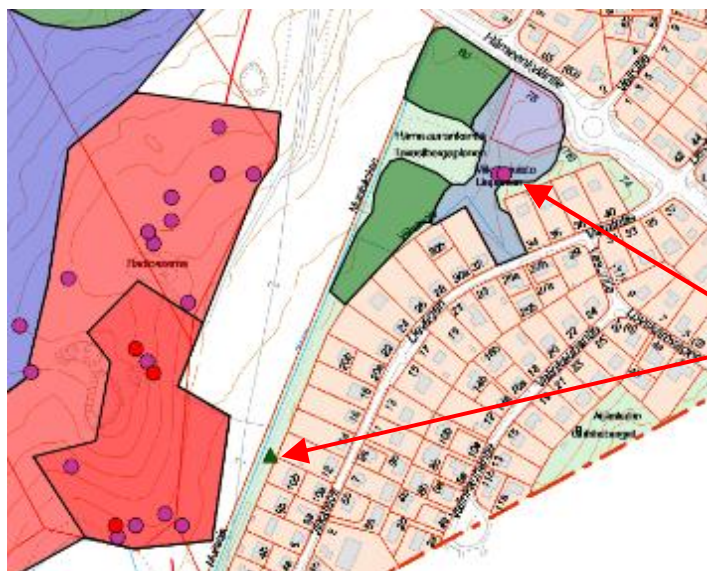
Kaava-alueen maaperä on pääasiassa savea. Alueen itäosalla on kallioinen moreenimäki, jota ympäröi siltti. Aivan alueen eteläosassa on turvealue. Kairausten perusteella savialueella saven paksaus on noin 3 – 6 metriä. Siipikairauksin mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on heikoimmillaan noin 6 – 7 kPa. Saven alla on silttiä ja kitkamaalajeja. Savialueella kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 4 – 12 m syvyydellä maanpinnasta. Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.

(Kuntatekniikan keskus / geotekniikka 4.5.2018)

Hämeen kyläntie on perustettu maanvaraisesti savikerroksen päälle. Hämeen kyläntien ja Varstian tien risteyksessä sekä Hämeen kyläntiellä liikenneympyrän ja Viikatetien välisellä osuudella katualueen vakavuus etelän suuntaan on nykyisellään riittämätön ($F < 1,5$).

(Kuntatekniikan keskus / geotekniikka 4.5.2018)

Katso jäljempänä → Perustaminen (s. 29).

Liito-oravat**Liito-orava-alueet.**

- Ydinalue.
- Elinympäristö.
- Kehittyvä elinympäristö.
- Hyvin soveltuva elinympäristö.
- Liikkumisympäristö.
- Pesäpuu.
- Kolopuu tai papanapuuta (2 kpl).
- Yhteyspuu.

Kaava-alueella on kaksi kolopuuta/papanapuuta ja yksi yhteyspuu.

Vantaan ympäristökeskus 2016

Liito-oravaselvitys 2016



Liito-oravaselvitys, aluerajaukset.

- Ydinalue
- Elinympäristön raja
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Potentiaalinen elinympäristö
- Liikkumisympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys

Ydinalue 2,7 ha, elinympäristö 9,3 ha.
Pesäpuita 2 kpl, kolopuita 4 kpl.

Ramboll 2016

- *Elinalueen kuvaus:* Ydinalueen eteläosa on valoisaa lehtoa, jonka puusto on järeämpää koivua ja haapaa. Pohjoisempaa ydinalue muuttuu suojaisemmaksi kuusi-lehtipuu-sekametsäksi, jossa edelleen esiintyy järeämpää haapaa. Elinympäristöaluerajauksella puusto vaihtelee lounaisosan nuorista haapasekametsistä länsireunan kuusikoihin.
- *Ydinalueen rajauserusteet:* Ydinalueen raja perustuu havaittuihin kolo- ja pesäpuihin sekä osittain myös vanhaan, alueella tehtyyn lisääntymis- ja levähdyspaikan rajaukseen. Asumattomia kolopuita ja papanapuita havaittiin myös ydinaluerajauksen pohjoispuolella. Elinympäristön raja perustuu metsäkuvioiden soveltuvuuteen elinympäristönä.
- *Elinympäristöjen väliset kulkuyhteydet:* Linnaistenmetsän ydinalue sijoittuu laajalle metsä-alueelle, joka kytkeytyy Linnaisten pohjoisosan ja Pähkinärinteen metsiin. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet Espoon puolella tunnistettuihin kulkuyhteyksiin Jupperin, Laaksoahden ja Lintuvaaran suunnilla. Vantaan puolella metsäiset kulkuyhteydet ulottuvat Soltorpin luonnon-suojelualueelle, Lammaslammen suuntaan ja edelleen Raappavuoren ydinalueiden suuntaan.
- *Merkittävimmät kulkuyhteydet laajemmassa tarkastelussa:* Linnaistenmetsä – Lammaslampi – Raappavuorenpuisto – Mätäojanlaakso. Osa-alueen tärkein itä-länsisuuntainen yhteys, joka jatkuu lännessä Espoon puolelle ja idempänä aina Pitkäkoskelle saakka. Yhteyden merkitys on suuri, koska se on tärkein kulkuyhteys Raappavuoren ja Raappavuorenpuiston alueilta itään ja länteen.

Vantaan kaupunki, Myyrmäen – Kivistön – Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Ramboll 30.9.2016.

Rakennettu ympäristö

Viikate 42:n kohdalla on punatiilinen tornimuuntaja 1950-luvulta. Kaava-alueella on myös pallokenttä, jossa järjestetään myös kaupunginosajuhlia. Lisäksi alueella on ulkoilutie. Muuten alue on rakentamaton.

Naapuritonteilla Viikate 42:n varrella on loivakattoisia vaaleita yksi- ja kaksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja vuosilta 1955 – 2015, julkisivumateriaaleina puu, betoni ja tiili. Tämä alue on merkitty yleiskaavaan (2007) kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi sinänsä yhtenäisen katukuvansa vuoksi, mutta uudet rakennukset takatonteilla poikkeavat selvästi vanhoista. Kaupunginmuseon rakennusperintökohteiden luokituksessa alue on luokassa R2, kulttuurihistoriallisesti merkittävä.

Hämeenkylläntien koillispuolella on yksi- ja kaksikerroksisia yhden asunnon taloja vuosilta 1955 – 1967, julkisivumateriaaleina puu ja betoni.



Hämevaaran kenttä.

TKa 28.6.2017

Palvelut

Hämevaarassa on päiväkotia (Vaijeritie 7). Koulu ja kaupat ovat Pähkinärinteessä.

Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 4,2 km.

Virkistys

Viikatepuisto on yksi Hämevaaran lähipuistoista. Se rajoittuu laajaan asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen, Linnaistenmetsään, joka on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa virkistysaluetta.

Liikenne

Hämeenkylläntie on yleiskaavan pääkatu, jolla on bussiliikennettä ja kevyen liikenteen raitti. Sen liikennemäärä on 2000 ajon/vrk (2017) ja nopeusrajoitus on 30 km/h. Viikatepuisto on tonttikatu, jolla ei ole jalkakäytävää.

Bussit Hämeenkylläntieltä Leppävaaraan ja Myyrmäkeen sekä Rajatorpantieltä Elielinaukiolle.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäänneksiä.

Tekninen huolto

Hämeenkylläntiellä ja Viikatepuistolla on valmis kunnallistekniikka (hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, sähkökaapeli, tietoliikennekaapeli, vesijohto).

Viikatepuistossa Multaojan vieressä kulkee iso jätevesiviemäri Ø800 (1968) ja sähkökaapeli.

Viikatepuistossa Hämeenkylläntie 74:n kohdalla on tornimuuntaja ja sähkökaapeleita.

Kaukolämpöä ei ole.

Kaava-alue on pääasiassa rakentamaton metsä ja siten hyvin vettä hyödyntävää pintaa. Alue ei ole pohjavesialuetta. Hulevedet johtuvat maaston muotoja mukaillen Hämevaaranojaan tai Viikatepuiston ojiin, jotka laskevat Multaojaan ja edelleen Espooseen.

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Painetaso vaihtelee arvioitua välillä +82.00 ... +95.00. Jätevedet johdetaan runkojätevesiviemäriin, josta ne johdetaan Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Alue ei ole lentomelualue. Lentomelutaso Lden on alle 50 dB.
- *Tiemelu:* Tulevilla tonteilla tiemelutaso on lähes kokonaan alle oleskelupihalta vaaditun raja-arvon 55 dB (2016, päivällä).



Tiemelu 2016.

Keskiaäänitaso (LAeq), päivällä (klo 7-22), dB

45-50	50-55	55-60	60-65
65-70	70-75	75-	

Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemelu- vyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa sekä opetus- ja kokoon- tumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30	—

Vantaan rakennusjärjestys Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

- *Pienhiukkaset:* Hämeenkatun lähimmästä ajoradasta tulee olla päiväkodin julkisivuun tai leikkialueelle vähintään 9,0 metriä.

Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue, joka liittyy olevaan kaupunkirakenteeseen ja sopii asumiseen muuten hyvin.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 vähittäis-
kaupan suuryksikkö. |
| | Työpaikka-alue. |
| | Virkistysalue. |
| | Luonnonsuojelualue. |
| | Viheryhteystarve. |
| | Seutuliikenteen rata. |
| | Lentomelualue. |
| | Kaavamuutosalueen sijainti. |

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050)



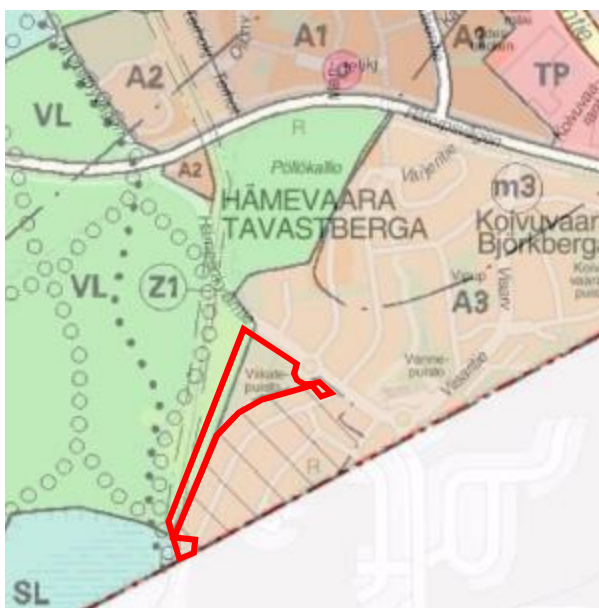
Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- | | |
|--|---|
| | 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. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde (kaavaselostus, kartta s. 67).

– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

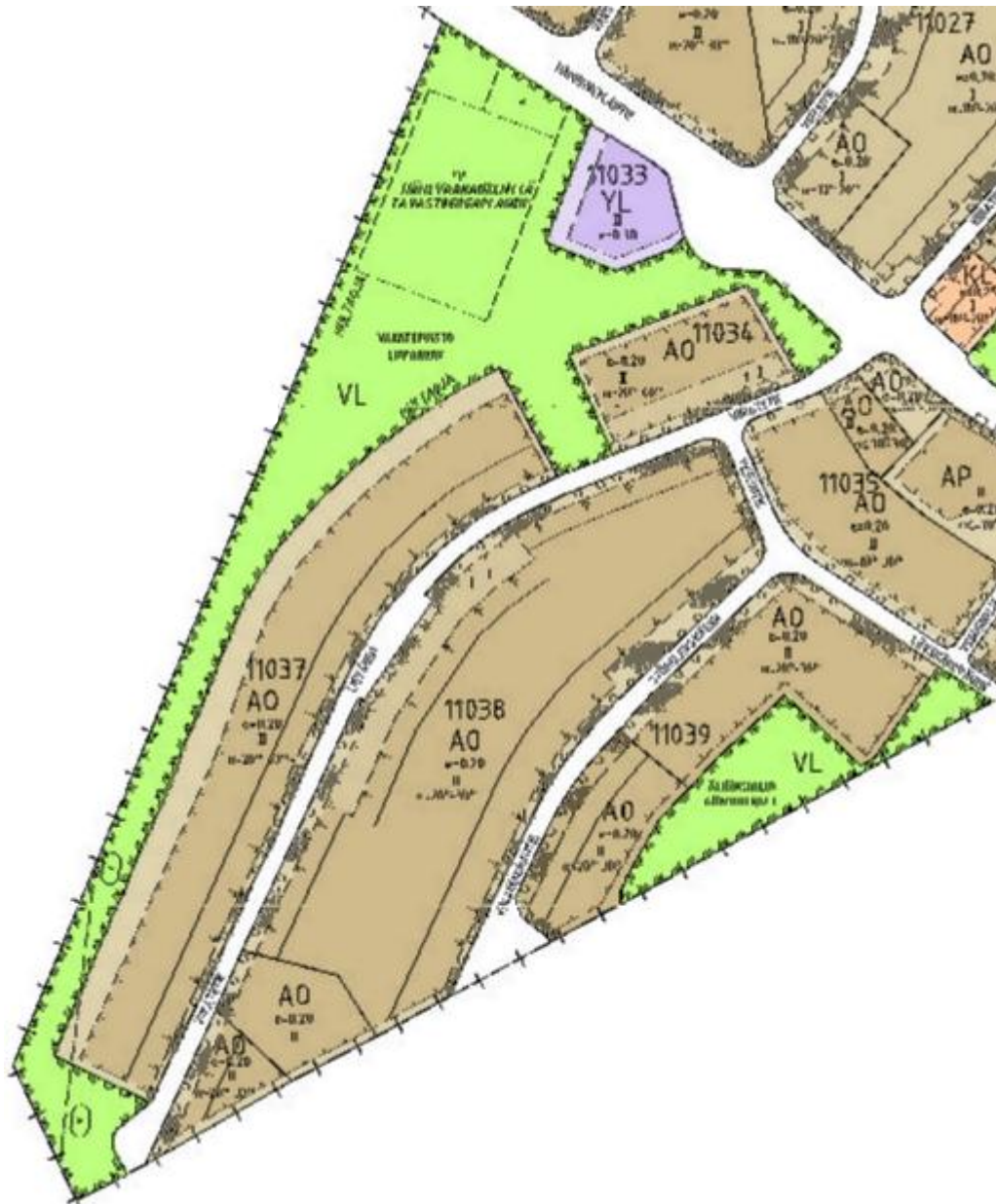
- | | |
|--|---|
| | A1 Tehokas asuntoalue. |
| | A2 Matala ja tiivis asuntoalue. |
| | A3 Pientaloalue. |
| | c Keskustatoimintojen alakeskus. |
| | TP Työpaikka-alue |
| | SL Luonnonsuojelualue. |
| | VL Lähivirkistysalue. |
| | (m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB). |
| | (Z1)- Voimansiirtolinja 110 kV. |
| | o o o Ohjeellinen ulkoilureitti. |
| | — Alueen raja. |
| | - - - Osa-alueen raja. |
| | Kaavamuutosalueen sijainti. |

Yleiskaavan 2020 tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018. Kaupunki varautuu 100 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa merkittävää määrää rakentamista.

Asemakaava

Alueella on voimassa

- asemakaava 110200, Hämevaara 2, YM 1.3.1985, jossa on osoitettu lähivirkistysaluetta VL,
- asemakaava 001540, Kh 16.10.2000, jossa kortteli 11033 on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL tonttitehokkuudella $e = 0,30$.



AO	Erillispientalojen korttelialue.	II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
AP	Erillispientalojen korttelialue.	$e=0,30$	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin ala.
VL	Lähivirkistysalue.	p	Pysäköintialue.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.	vp	Pallokenttä.
11033	Korttelin numero.	p	Kaavamuutosalueen rajaus.

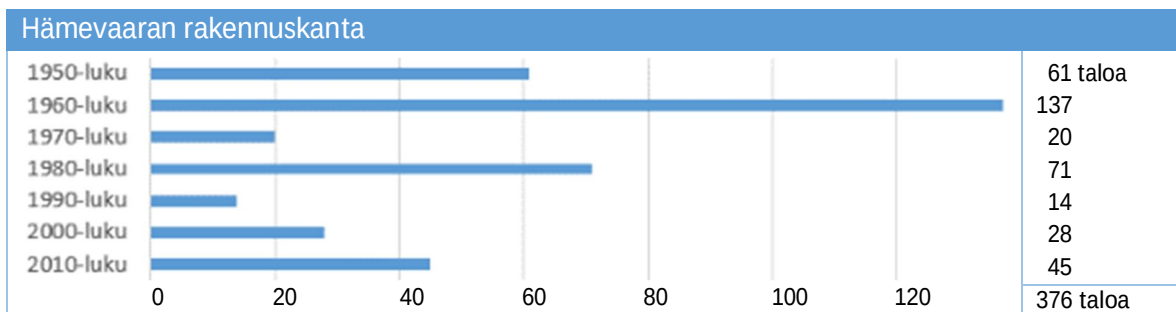
Ajantasa-asemakaava.

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

Hämevaaran täydennysrakentamismahdollisuuksia



Hämevaaran täydennysrakentamiskohteita.



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. Täydennysrakentamiskohteet keskittyvät pääkatujen varsille, jolloin muun alueen ilme säilyy.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 320 000 k-m².

– Kaava tuottaa kolme pientalotonttia, asumista yhteensä 1 480 k-m².

Päiväkodin tarve

Kaupungin kasvu edellyttää uusien päiväkotien rakentamista. Päiväkotia on tavoitteena toteuttaa vuonna 2020.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Päiväkotitontti on nyt metsää.

TKA 28.6.2017

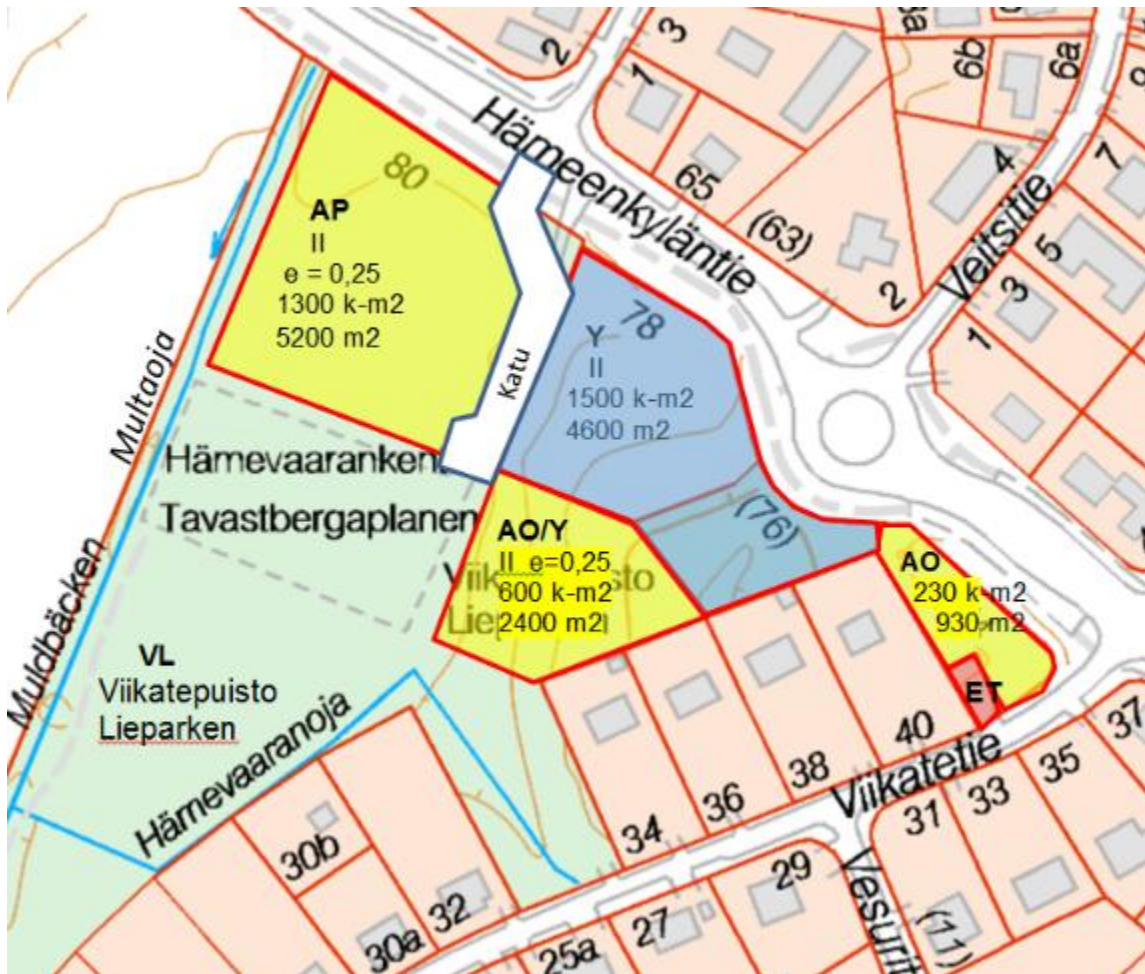
3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

[Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen](#) haki 18.9.2017 Viikatepuistoon kaavamuutosta yleisten rakennusten tontin laajentamiseksi päiväkotia varten sekä pientalotonttien kaavoittamista. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta, kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Kaupungin kasvu edellyttää pientalotonttien ja päiväkodin kaavoittamista.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

[Osalliset](#)

Kaavoituksessa osallisia 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 katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijat, Espoon kaupunki, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja Helsingin seudun liikenne HSL.



AO Erillispientalojen korttelialue. AP Asuinpientalojen korttelialue. ET Yhdyskuntateknisten laitosten korttelialue. VL Lähivirkistysalue. Y Yleisten rakennusten korttelialue. AO/Y Joko erillispientalojen korttelialuetta tai yleisten rakennusten korttelialueen laajennus. Suurin kerrosluku kaksi (II). Päiväkotitontti alustavasti noin 4600 m², rakennusoikeus 1500 k-m², tai noin 7000 m², rakennusoikeus noin 2300 k-m², tonttitehokkuus noin $e = 0,33$. Asumista yhteensä noin 2130 k-m², tonttitehokkuus $e = 0,25$.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 21.9.2017 esitetty alustava maankäyttöluonnos.

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* Hämevaarankentälle johtavan tien pohjoispäässä (Hämeenkylläntie 78) tiistaina 3.10.2017 klo 17.
- *Kuulutukset:* Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksi, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.



Hämevaarankoski Hämevaarankentälle menevän tien itäpuolella.

TKa 3.10.2017

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteistä saatiin 16 kpl. Asukkaat pitivät pallokentän säilymistä, uutta päiväkotia ja leikkipuistoa hyvänä ja ulkoilureittiä tarpeellisena, mutta oltiin huolissaan naapuriin tulevasta rakentamisesta ja metsän eläimistä.

1. Kaavatilaisuus paikalla Hämevaarankentälle johtavalla tiellä 3.10.2017 klo 17.00 - 18.10
Aluearkkitehdin muistio (tarkistettu):

Paikalla oli 16 asukasta ja aluearkkitehti. Satoi.

Jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmia, jossa on esitetty vasta alustava luonnos.

Kentälle vievän tien luona on Hämeenkylänojaossa vuolas koski. Karttaan Hämeenkylänoja on kirjoitettu väärälle ojalle. Ojaan laskee Viikatetien kohdalla hulevesiputki. Oja virtaa Hämeenkyläntien vieressä ja edelleen AP-alueen halki diagonaalisesti. Oja voidaan siirtää loppuosaltaan Hämeenkyläntien viereen, jolloin rakentamisalueesta saadaan yhtenäinen. Ojan siirto ei vaadi aluehallintoviraston lupaa.

Jääkö koski päiväkotitontille? – Ei. Tontti aidataan.

Kyseessä on yleiskaavan 2007 täydennysrakentamiskohde, joka on esitetty yleiskaavan selostuksessa. Lisäksi kaupunginvaltuusto on 2014 päättänyt lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää.

Uusi katuliittymä tulee liikenneinsinöörin mukaan sijoittaa Vesuritietä vastapäätä eikä vähän sivuun, kuten nyt. Liittymiin tarvitaan kärkikolmiot, päivittäin sattuu vaaratilanteita, jopa poliisiautolle. Tarvitaan myös hidasteita Hämeenkyläntielle, koska nopeusrajoitusta 30 km/h ei noudateta, vaan ajetaan 60 - 70 km/h. Talo tärisee, kun bussi ajaa ohi. Muistio lähetetään tiedoksi liikenneinsinööreille.

Päiväkotia varten 1950-luvulla lahjoitettua tonttia ollaan nyt laajentamassa päiväkotia varten. Nykylain mukaan vanha sopimus ei sido kaavoitusta, koska maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §, voimaan 1.1.2000). Mutta lahjatontille ollaan nyt rakentamassa päiväkoti. Lahjatonttia on aiemmin pienennetty kiertoliittymää varten. Lahjoituksesta annettiin aluearkkitehdille dokumentteja (kaavamapissa), varsinainen lahjakirja on jo kaupungilla. Lahjakirjassa ei ole peruutusehtoa.

Miksi tonttia laajennetaan? – Päiväkodit ovat nykyisin isompia. Kaupunki on kasvanut ja isommassa päiväkodissa yksikkökustannus lasta kohti on pienempi. Tarvitaan kaksi uutta päiväkotia, yksityinen ja kunnallinen. Yksityinen päiväkoti tarvitaan jo 2019. Siihen ei tarvita budjettirahoitusta. Kunnallinen päiväkoti korvaisi Autioniityn päiväkodin, joka on huonokuntoinen ja sijaitsee Vihdintien lähellä. Lisäksi tutkitaan koulun alaluokkien sijoittamista päiväkodin yhteyteen, mitä pidettiin hyvänä. Päiväkodeista toinen sijoitetaan Viikatepuistoon ja toinen Koivuvaaranpuistoon.

Miksi päiväkotitontilla on suurempi rakennusoikeus kuin muilla tonteilla? – Laitos tarvitsee suuremman rakennusoikeuden.

Päiväkodin rakentamista ei vastustettu.

Hyvä, että päiväkoti tulee lähelle, tulee myös koulutiloja ja vieressä säilyy pallokenttä, joka on talvisin jäädytetty luistinradaksi ja on kyläjuhlien paikka. Kenttää varten tarvitaan vain muutama autopaikka, koska juhliin tullaan kävellen.

Hämevaarankenttä on käypä nimi. Sanotaan Kenttä, sijaitsee Hämevaarassa.

Mihin osaan tonttia päiväkoti rakennetaan? – Uuden kadun puoleiseen päähän. Kadulle varataan tilaa saattoliikenteelle. Varattava myös riittävä kääntöpaikka, jolloin henkilöauton ei tarvitse peruuttaa.

On muutettu viheralueen viereen. AO/Y-alueeksi osoitetulla paikalla tavataan peuroja ja lintuja. Toivottiin, että rakennettaisiin vain päiväkoti, ei asuntoja. Aluearkkitehti Valolla oli tontitussuunnitelma, mutta kaupunginjohtaja Rantalan aikana asuntorakentamisesta luovuttiin. Toisaalta esitettiin, että AP-alueelle voitaisiin rakentaa rivitaloja.

Myös puistot on lahjoitettu. – Alue on osoitettu yleiskaavassa 2007 asuntoalueeksi, jopa nyt esitettyä laajemmin. Hämevaarankenttä nyt säilyy.

Tuleeko kerrostaloja? – Ei, vaan erillistaloja (omakotitaloja ja paritaloja) ja AP-tontille mahdollisesti rivitaloja. Rivitaloja pidettiin hyvänä, koska ne monipuolistavat asuntokantaa ja muutto alueen sisällä on mahdollista.

Tarvitaan myös vanhusten palvelutalo. – AP-alue on palvelutalolle liian pieni. Myyrmäkeen on rakenteilla iso vanhusten asumiskeskus ja Kylväjänkujalle on tulossa hoitokoti.

Nykyisin pientaloja kaavoitetaan tehokkuudella $e = 0,25$. Saako myös vanhoille tonteille saman tehokkuuden? – Kyllä, näin on myönnetty poikkeamisluvilla. Tehokkuuden nostoa lisärakentamista varten pidettiin hyvänä, vaikka kaikki eivät sitä halua käyttää. – Poikkeamisluvalla rakennusoikeutta voidaan antaa niille, jotka sitä tarvitsevat.



Hämevaaranoja Hämevaarankentälle johtavan tien länsipuolella.

TKa 3.10.2017

Eikö voisi olla $e = 0,30$? – Vapaalassa tutkittiin, että $e = 0,30$ tehokkuus muuttaisi jo merkittävästi ympäristöä ja pihaa jäisi vähän.

Sanottu, että suojellulle alueelle ei saisi rakentaa. – Kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ei ole suojeltu vaan inventoitu ja hyväksytty kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena yleiskaavaan 2007. Rakennusoikeus on noussut vuoden 1985 asemakaavassa, nyt $e = 0,20$. Kaavan rakennusoikeus on annettava käyttää. Lisäksi alueelle on jo rakennettu lisää taloja toiseen riviin poikkeamislavin tonttitehokkuudella $e = 0,25$.

Muuntajaa ei voida siirtää, se tuhoutuisi. – Tutkitaan, voisiko olla uusi muuntaja lähempänä katua, mutta vanha muuntaja pyritään säilyttämään.

Onko muuntaja käytössä? – On, sieltä lähtee kaapeleita.

Tulisiko AO-tontille kaksi Kannustaltoa? Miten ne sopivat kulttuurihistorialliseen alueeseen? – Annetaan alueelle sopivia kaavamääräyksiä. Nykykaavassa suurin kerrosluku on 2.

AO-tontilta kaadettaisiin puut, jolloin melu leviää. – Puut eivät merkittävästi vähennä melua.

Kuinka voidaan rakentaa melualueelle? – Tonteilla lento- ja tiemelutaso on alle 55 dB raja-arvon.

Koivuvaaranpuiston päiväkotito sijoittuu lentomelualueelle. – Lentomelutaso $L_{den} 50 - 55$ dB ei estä asuntojen, päiväkotien eikä oppilaitosten rakentamista, mutta edellyttää rakennuksilta ääneneristävyyttä.

Ulkoilutie Pöllökalliolta ja Hämeen kyläntieltä Espooseen puuttuu. Se on rakennettu vain eteläosaan uusien tonttien luokse. Espoon puolella ulkoilutie on valaistu. – Ulkoilutie voidaan rakentaa kentän ja AP-tontin kohdalla pellon puolelle, jossa on myös kaupungin maata.

Pidettiin hyvänä, että kaavatilaisuus järjestettiin paikalla ja tähän aikaan.



Viikatepuisto vuonna 1976, ortoilmakuva.

Tornimuuntaja 1950-luvulta.
TKa 28.6.2017**2.** Kaavatilaisuus Viisaritie 23 – 25:n kohdalla, 5.10.2017 klo 17.00 – 18.00:

Kaavan 002360/Koivuvaaranpuisto kaavatilaisuudessa ehdotettiin, että Viikatepuistoon rakennettaisiin sekä yksityinen että kunnallinen päiväkoti ja koulutilat ja Koivuvaaranpuistoon asuntoja.

=> Kahden eri päiväkodin sijoittaminen vierekkäin ei ole suositeltavaa. Ensisijainen tavoite on sijoittaa kaikki koulutilat Pähkinärinteen kouluun, toissijaisesti keskeisemmin sijaitsevan Koivuvaaranpuiston päiväkodin yhteyteen. Viikatepuistoon tulisi vain päiväkoti.

3. Hämevaaralainen (sama kuin seuraava), 5.10.2017:

--- Tuo tämän iltakävelyn päiväkodit yhteen olisi todella järkevää ja Hämevaaran Pallo kentän laidalle kokonaan toinen laita vain y tonttia. Niin kyläläisetkin saisi vähän yhteistilaa päiväkoti alakoulutilaan ja pallokenttäkin olisi käytössä. Bussipysäkin vieressä ym.

Ihana puro solinoineen pitäisi jättää tien varteen laskuojaksi ja kaikkien iloksi ja aidata tietysti päiväkodin matkalta. ---

=> Kahden eri päiväkodin sijoittaminen vierekkäin ei ole suositeltavaa. Koski säilyy.

4. Hämevaaralainen (sama kuin edellinen), 6.10.2017:

--- noussut ehdotus yhdestä isommasta päiväkodista tuntui järkevältä. Sijainti pallokentän yhdellä laidalla kokonaan olisi tosi hyvä ja ne asunnot Koivuvaaran. Eikö alue riitä muuntajaympäristöineen isolle päiväkodille, jossa olisi alakoulutilaa ja vaikka vähän yhteistilaakin eri-ikäisten kyläläisten käyttöön ja pallokenttä sopii koululaistenkin käyttöön.

Viisaritien liikenne tuntui aika kovalta ja paikka turvattomalta verrattuna omaan kadun pätkään pallokentälle.

Kaunis soliseva puro Hämeen kyläntien varressa tulisi säilyttää maisemoituna ja laskuojana kätkemättä sitä putkeen.

--- Seura lähettää myös virallisen mielipiteen.

=> Kahden eri päiväkodin sijoittaminen vierekkäin ei ole suositeltavaa. Puroa ei putkiteta.

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 11.10.2017:

Ei lausuttavaa.

6. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 16.10.2017:

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeli 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 tehdyn yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 18.10.2017:

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tmv. alueille, esitetään asemakaavaan ns. johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa kuitenkin vähintään 6 m.

Asemakaavan muutosalueella, nykyisellä virkistysalueella sijaitsee alueellisesti merkittävä runkoviemäri (800 bet). Mikäli asemakaavamuutos edellyttää tämän siirtoa, tulee johtosiirto suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n ja Vantaan kaupungin kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

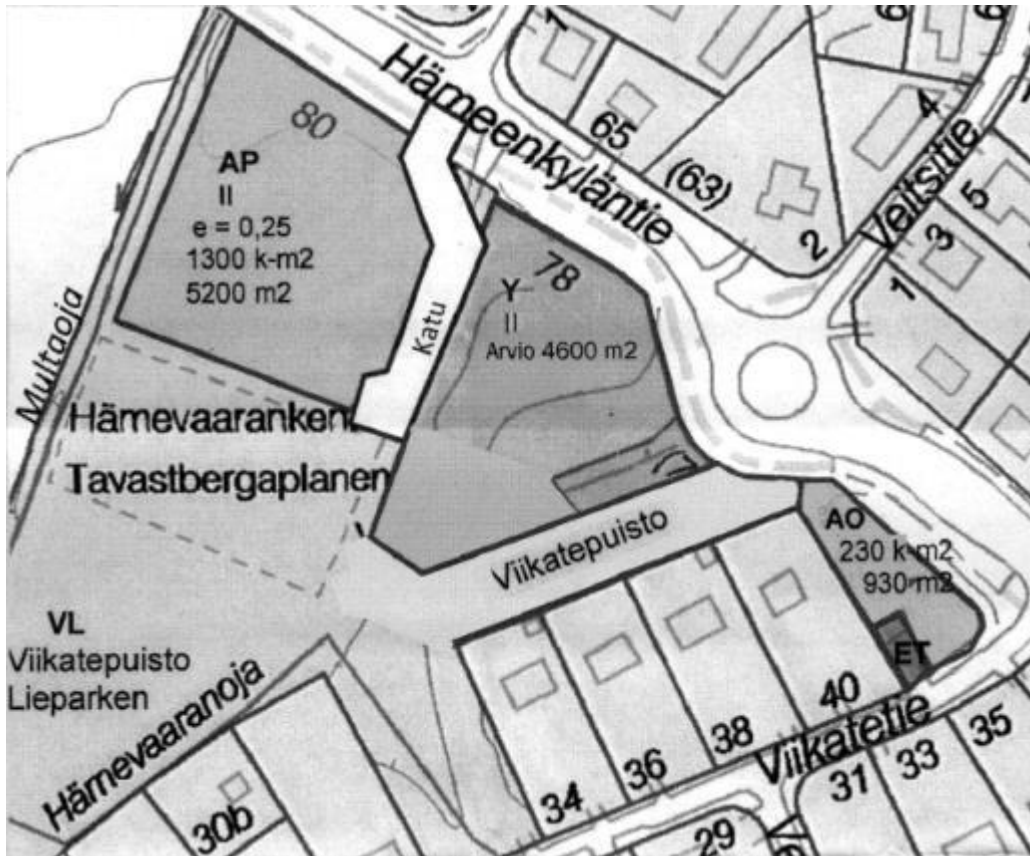
=> *Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty jäljempänä.*

8. Gasum Oy, 19.10.2017:

Ei huomautettavaa.

9. Naapuri Viikatetieltä, 20.10.2017:

1. Puollan päiväkodin rakentamista. Sille on varmasti tarvetta.
2. Hämevaaran kentän säilyttäminen on todella hyvä asia. Kenttä on erityisesti talvella kovassa käytössä. Se lienee myös lähialueella ainoa valaistu ja riittävän kokoinen hoidettu kenttä.
3. Ehdotettu ratkaisu päiväkotitontin laajentamiseen ja 2400 m2 tontti erillispientalojen rakentamiseen merkitsee kuitenkin koko alueen puuston lähes täydellistä katoamista. Tästä voi hyvin olla seurauksena ongelmia pintavesien kanssa. Puiston nykyinen runsas puusto ja tiheä aluskasvillisuus hoitavat pintavesiongelman tehokkaasti. Viikatetien kiinteistöt 34 – 38 ovat kaikki 50-luvun vanhoja rakennuksia. Salaojitus ei enää ole yhtä tehokas kuin uusissa rakennuksissa, joten kosteusvaurioiden lisääntyminen on todennäköistä.
4. Ehdotuksessa viitataan asemakaavamuutoksen vaikutuksista ”viereiseen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen”. Viikatetien varrella tilanne on sellainen, että Hämeenkyläntiestä länteen suunnilleen tontille 30 saakka kaupunkikuva on alkuperäisen mukainen. Jos ehdotettu kaavamuutos toteutetaan esitetyllä tavalla, niin tämäkin kuva muuttuu.
5. Olen tehnyt oman ehdotuksen päiväkodin sijoituksesta Viikatepuistoon. Ehdotus on liitteenä
1. Kuvaan merkityt pinta-alat ovat arvioita, koska jaetussa ehdotuksessa ei karttapohjiin ole merkitty mittakaavaa. Ehdotuksen olennainen sisältö on se, että nykyisten Viikatetien tonttien 34 – 38 ja päiväkotitontin väliin jätetään metsäinen vyöhyke puistoksi. Loput alueesta varataan päiväkodin käyttöön eikä ehdotetulle 2400 m2 tontille rakenneta erillistaloja. Tämä ratkaisumalli vähentää pintavesien aiheuttamaa riskiä sekä säilyttää Viikatetien kaupunkikuvan ennallaan. Samalla kapea puistovyöhyke toimii sekä melu- että näköesteenä.



Liite 1.

6. Nykyinen puistoalue on erittäin vilkas lintujen pesimäalue ja lisäksi eri eläinlajien suosima kulkualue.
7. Hämeenkylläntien varteen ehdotetun 930 m² tontin suhteen minulla on huoli Hämevaaranojan kohtalosta. Pitäisin tärkeänä, että Hämevaaranoja pidetään avoinna mahdollisimman paljon eikä sitä laiteta tunneliin. Tontin rakentamatta jättäminen säilyttää puuston luonnollisen äänieristyksen ei ainoastaan Viikate 40:n kannalta vaan myös laajemman alueen suhteen. Myös Hämeenkylläntien varteen suunnitellun 5200 m² tontin suhteen pitäisin tärkeänä Hämeenkyllänojan säilyttämistä avo-ojana.
8. Yleisenä kommenttina sanoisin, että mielestäni olemassa olevia puistoalueita ei tulisi muuttaa asuinkäyttöön tai yleisten rakennusten rakennusalueeksi. On varsin ilmeistä, että Multaojan länsipuolella oleva pelto jossain vaiheessa muuttuu asuinalueeksi. Ainakin Multaojan varteen on jo vedetty sähkökaapelit. Todennäköisesti asuinalueet laajenevat tulevaisuudessa myös Linnaisten suuntaan. Tällöin puistoksi jäävä alue on todella pieni suuren asuinalueen keskellä.

=> 1. – 2. – 3. Omakotitontit laskevat Viikate 40:n suuntaan, jossa on oja, josta hulevedet virtaavat Viikate 40:n Multaojaan. 4. Myös nykyisillä tonteilla on lisärakentamismahdollisuuksia voimassa olevan asemakaavan pohjalta ja mahdollisin poikkeamislavin (katso havainnekuvaa sivulla 26). 5. Kapealla tonttien välisellä reviiripuistolla ei ole yleistä merkitystä. Päiväkoti tarvitsee riittävän ison tontin, jolle merkitään istutettava alueen osa. 6. Liito-oravan elinpiiri säilyy. Muut lajit eivät ole suojeltuja ja niille jää laaja virkistysalue Linnaistenmetsään. 7. Hämevaaranoja ei putkiteta. Puusto ei merkittävästi vähennä tiemelua. 8. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

10. Kaksi naapuria Viikatetieltä, 21.10.2017:

On hyvä, että aluetta kehitetään ja muokataan nykypäivän tarpeiden mukaiseksi. Samoin on tärkeää huomioida luonnon säilyminen muutosten yhteydessä. Ottaen huomioon pienen metsäkais-taleen kentän vieressä, on sen luonnonmukainen käyttöarvo suurempi kuin tuhota alue 600 k-m2:n takia. Ihanteellinen päiväkotikäsittää rakennuksen ja pihan lisäksi luonnonmukaisen metsä-alueen, jossa lapset pääsevät tutustumaan luontoon ja tekemään ”mörrimetsä” retkiä ”omaan” turvalliseen metsään. Mietityttää, onko tarkoituksen mukaista rakentaa päiväkotikäsittää tienviereen ja jättää hyödyntämättä puistokaistale ja ”uhrata” se muutamille asunnoille. Pientaloalueille löyty-ne parempaa tilaa muualta lähialueelta.

Vantaan kaupungille pitkällä tähtäimellä tuntuisi olevan tärkeää säilyttää alue yleisten rakennus-ten korttelialueena rauhallisen sijaintinsa takia, mikä mahdollistaisi tulevaisuudessa hyödyntää aluetta lasten ja vanhusten yhteisenä toiminta-alueena.

Asuinpienalojen korttelialue sopisi hyvin palvelutaloksi, joka voisi sopia hienosti päiväkodin vie-reen. Kummatkin hyödyntäisivät toisiaan. Kaikilla lapsilla Ei ole isovanhempia, eikä kaikilla van-hemmillä jälkeläisiä. Alue toimisi hyvinvointikeskuksena. Näin hienoa mahdollisuutta ei monessa paikassa ole. Kokemusta maassamme on useilta paikkakunnilla joissa yhdistetty lasten ja vanhus-ten yhteiset tarpeet.

Alueella on paljon luonnonvaraisia eläimiä, mikä on hyvä ottaa huomioon.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamis-alue. Päiväkodille varataan riittävän iso tontti. Alueelle jää myös puistoa ja lähiluontoa. Viikateku-jan eteläpuoli kaavoitetaan kokonaan päiväkotitontiksi. Liito-oravan elinpiiri säilyy. Muut lajit ei-vät ole suojeltuja ja niille jää laaja alue Linnaistenmetsään.

11. Neljä naapuria Viikatetieltä, 22.10.2017:

--- olen keskustellut tästä naapureitten kanssa. --- samaa mieltä olevia on muitakin.

Molemmat sekä Multaojan että voimavirtajohtojen toisella puolella olevat polut ovat todella vilk-kaassa käytössä. Olisi hyvä laittaa molemmat kuntoon.

- Multaojan viereen rakennettava polku olisi hyvä asia, jos se olisi talvikunnossapidolla ja katu-valoilla. Sähköjohdothan siihen on vedetty.
- Ei olisi ollenkaan huono juttu peruskorjata polku jo nyt heti, kun kaikenlaiset telaketjukoneet siinä ovat jyristelleet edestakaisin sähköjohtoputkien kaivamisesta lähtien – urittaen ja rik-koen polun todella huonoon kuntoon. Nyt savi on päällimmäisenä ja urat keräävät sadeveden, joten sateen jälkeen polku on pitkään pelkkää savivelliä. Tämä siis sähköjohtoputkien vetämi-sestä lähtien. Kun on ollut rahaa polun rikkomiseen, pitäisi olla rahaa myös laittaa se vähin-tään alkuperäiseen kuntoon. Miksi siitä ajellaan jatkuvasti isoilla koneilla?
- Viikatetien alkupään, eteläosan jatkoksi voisi tehdä Multaojan viereen menevästä kävelytiestä ajoneuvokelpoisen, jossa olisi ”tontille ajo sallittu” ja tontille saisi rakentaa ajotieliittymän. Olisi todella hienoa, jos pääsisi ajamaan tontille ”alakautta” suoraan eikä ”yläpuolen” tonttia halkovaa tietä tarvittaisi. Mäki on todella jyrkkä ja hankala talvisin liukkaalla kelillä. Alhaalta tullessa autolla pitää ajaa riittävällä vauhdilla, ettei jää puolitiehen, mikä vaarantaa Viikatetien liikennettä.
- Hämevaaran pieni ”koski” on todella nätti, olisi kiva, että vastaavanlainen koski olisi siirron jälkeenkin kiva, ehkä paremmin näkösalille.
- Sähköjohtojen toisella puolella oleva metsän reuna olisi syytä siistiä, esim. 20 – 30 m matkalla kaadettaisiin ryteikko ja mm. kuuset pois. Siinä on hieno lehtimetsä, vahoja, isoja lehtipuita. Sillan jälkeinen osuus ennen hiekkatietä Hämeenyläntielle olisi myös hyvä hiekoittaa, jotta se pysyisi paremmassa kunnossa sateella sekä keväällä että syksyllä.

=> Asemakaavalla vaikutetaan vain maankäyttöön ja rakentamiseen, ei kunnossapitoon. Viikatepuistoon sijoittuu ulkoilureitti. Ajoyhteyksiä ei sallita virkistysalueen kautta. Koski säilyy.

12. Hämevaara-Seura ry, 22.10.2017:

Viikatepuiston asemakaavamuutoksessa on otettava huomioon Vesihuolto-yhtymä Hämeenvaaran lahjakirja (18.8.1966) ja siihen liittyvä lahjanantajan ehto lahjoitetun omaisuuden käyttötarkoituksesta.

Kaupunginvaltuutettu Ulla Kaukolan valtuustoaloitteeseen kaupungille testamentatuista ja lahjoitetuista kiinteistöistä ja maaomaisuudesta vastattiin seuraavasti (kaupunginvaltuuston pöytäkirja 15.12.2014 – kohta 7): "Ennen uuden maakaaren voimaantuloa (1.1.1997) tapahtuneisiin kiinteän omaisuuden luovutuksiin sovelletaan aikaisempia säännöksiä. Vanhan maakaaren aikana voitiin lahjakirjassa pätevästi asettaa monenlaisia ehtoja, jotka sitoivat saajaa" Lahjoituksen ehtona on Yleisten rakennusten korttelialue, joka pitää säilyttää.

Hämevaaran ainoa pallokenttä on säilytettävä ja laajennettava leikkipuistolla ja asukaspuistolla. Pallokenttä on kylän tärkeä kokoontumispaikka.

Päiväkoti voisi olla alueen yhteinen ja samaan rakennukseen voisi sijoittaa tarvittaessa myös alaluokkia, koska vieressä on pallokenttä ja puistoaluetta. Alue on myös Hämeenkyläntien bussireitin varressa, joten se on helposti saavutettavissa. Päiväkodin alue on aidattava Hämeenkyläntien ja puron vaaroilta.

Päiväkodin ja kentän liikennejärjestelyt vaativat Hämeenkyläntieltä kadun ja sen varteen vinoparkin noin 10 autolle sekä ympäriajettavan kääntöpaikan lasten kuljetukseen.

Kadun varressa on oltava myös turvallinen kävelytie päiväkotiin ja kentälle.

Hämeenkyläntien liikennenopeutta pitäisi rajoittaa jo kylän kohdalla olevan 30 km rajoituksen lisäksi hidasteella tai muulla tavalla.

Pallokenttä tulee kunnostaa rakentamisen yhteydessä, aidata ja pieni alue rajoittaa koripallotelineelle ym. Lisäksi on rakennettava asukas- ja leikkipuisto.

Espoosta tuleva valaistu kevyenliikenteen väylä Viikatetien päähän on jatkettava kunnostettuna, valaistuna kävely/pyöräilytienä pellon laitaa/ojan vartta Hämeenkyläntielle, jonka yli pitää merkitä suojatie jo rakennetulle uudelle Pöllökallion puiston kävelytielle.

Läntisen Hämevaaran sadevesiviemärointi laskee Hämeenkyläntien varren ojaan ja virtaa alueen läpi vinosti jatkuen Espoon suuntaan laskuojana pellon laidassa. Ojan toiminta on varmistettava jatkossakin.

Kauniin puron maisemointi on säilytettävä, nyt Hämeenkyläntien varressa solisevana koskena. Lisäksi pallokentän toisessakin laidassa kulkee pienempi laskuoja. Jos jalankulkureitti rakennetaan pellonpuolelle, niin ojan yli on oltava myös kävelysilta pallokentälle.

=> *Nykylain mukaan maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (MRL 91 b §). Lahjaa voi vaatia takaisin vain lahjan antaja. Yleisten rakennusten tonttia laajennetaan. Pallokenttä säilyy. Koululuokkien paras sijainti on Pähkinärinteen koululla. Viikatekujalle saadaan autopaikkoja, kääntöpaikka ja kävely-pyöräilytie. Hidasteet ratkaistaan katusuunnitelmassa. Viikatepuistoon sijoittuu leikkikenttä ja ulkoilureitti. Koski säilyy eikä puroa putkiteta. Asemakaavalla ei voi vaikuttaa kunnossapitoon.*

13. Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 23.10.2017:

--- Kyseinen muuntamo on vanha "tiilikoppi". Kannattaa huomioida, että mikäli lähiympäristöä on ajateltu rakennettavan, tulee rakentamisessa huomioida palomääräykset. Tälle muuntamotyyppille ei ole olemassa paloluokitusta, joten kohteessa joudutaan soveltamaan 8 metrin sääntöä. Mikäli halutaan rakentaa lähemmäksi kuin 8 metriä tulee rakenteet olla palomääräysten mukaisia. Lisätietoa rakennusvalvonnasta ja paloviranomaiselta. Muuntamosta lähtee myös kaapeleita Viikate-tielle ja Hämeenkyläntielle.

Nämä muuntamot ovat ainakin jossakin tapauksissa olleet muuntamoita (rakennus), joita ei ole saatu purkaa vaan ne on jouduttu jättämään paikoilleen. Rakennusvalvonnasta saa luultavammin tästäkin lisätietoja.

=> *Tiilimuuntamo jää paikalleen, mutta kaupunginmuseo ei edellytä sen suojelua. Rakennusala sijoitetaan 8 metrin etäisyydelle muuntamosta.*

14. Vantaan kaupunginmuseo, 23.10.2017:

Kaava-alue sijaitsee Hämevaaran lounaisen omakotialueen vieressä ja pieneltä osin myös päällekkäin sen kanssa. Alue on huomioitu Vantaan yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena, jonka kaupunkikuvaa on suojeltava. Yleiskaavan määräystä täsmentämään on laadittu ohjeistus uudis- ja täydennysrakentamisen periaatteista (Selvitys Hämevaaran rakennustaiteellisesti arvokkaista alueista, Vantaan kaupunki 13.11.2012) Nämä ohjeet tulisi huomioida suunnittelualueen tonteilla, jotka ovat Yleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella.

Alueella sijaitsee vanha 1950-60-luvun tiilimuuntamo, jonka säilyminen alueella olisi kulttuuriympäristön kerroksellisuutta positiivisesti lisäävä tekijä. Edellytykset kaavasuojaeluun eivät ole kuitenkaan muuntamon suhteen riittäviä.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

=> *AO-tontille annetaan vanhaa rakennustapaa vastaavia asemakaavamääräyksiä, joita tosin voimassa olevassa asemakaavassa ei ole. Tiilimuuntamo säilyy, mutta sitä ei suojella.*

15. Kaksi naapuria Viikatetieltä, 23.10.2017:

[Alkuosassa kuvaillaan kaavatilannetta ja kaavamuutosta] --- rajanaapureiksi on näillä näkymin tulossa pohjoisessa päiväkotitontti ja idässä pientalotontti. Ko. kiinteistön uusi naapuri Hämeenkyläntien varren puistoalueelle ehdettuna on huono ratkaisu. Varaus tunkeutuu ainoana uutena varauksena yleiskaavassa "kaupunkikuvallisesti merkittävälle alueelle", jonka rakentamisessa ja suunnittelussa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita. Esitettyä 930 m²:n pientalotonttia, jolle voisi rakentaa 230 k-m² ei voi mitenkään pitää alueen alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden mukaisena. Huomautamme lisäksi, että tontilla oleva muuntamo on osa Vantaan teollista rakennusperintöä, eikä sitä näin ollen tule siirtää tai poistaa.

=> *Yleiskaavan tavoitteena on tiivistäminen ja täydentäminen. Myös vanhoille tonteille voidaan rakentaa lisää (katso havainnekuvaa sivulla 26). Omakotitontti jaetaan kahtia, jolloin rakennuksista tulee pienempiä ja ympäristöön sopivampia. AO-tonteille annetaan vanhaa rakennustapaa vastaavia asemakaavamääräyksiä, joita tosin voimassa olevassa asemakaavassa ei ole. Tiilimuuntamo säilyy, mutta sitä ei suojella.*

Hämevaara-seuran aiemmat aloitteet

31.3.2008 Hämevaaran senioritalon rakentaminen kaupungin v. 1966 saamalle lahjatontille.

10.9.2014 Hämevaaran Pallokentän kunnostaminen ja kävelyreitin rakentaminen Hämeenkylläntieltä Viikatetien päähän, Espoon rajaan asti, viheralueen reunaan.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

- Yleiskaavan asuntoalueet on jo huomioitu koulujen mitoituksessa. Yksi tai kaksi alaluokkaa voidaan jatkossa tarvita, mutta niiden paras sijainti olisi Pähkinärinteen koulun yhteydessä.
- Päivähoito ei toivo ratkaisua, jossa kunnallinen ja yksityinen päiväkotitoisivat samalla paikalla.
- Yksityinen päiväkotitois tulossa 2019, mutta se ei mahdu kaavoituskaavatauluun.
- Virkistysalue merkitään puistoksi VP. Multaojan purokäytävää levennetään.
- Hämevaaranojaa siirretään, jolloin AP-alueesta saadaan yhtenäinen. Koski säilytetään.
- Viikatepuistoon kentän viereen leikkipaikka, väljyyttä tontin suuntaan ja ulkoilureitit.
- Kenttää ja päiväkotia varten tarvitaan kadunvarsipaikkoja ja kadulle kääntöpaikka.
- Polun varrella on liito-oravan yhteyspuu ja AO/Y-alueen kohdalla levähdyspaikka.
- AO-tontin voi rakentaa. Muuntajasta rakennusalaan 8 metriä.
- Hämeenkylläntiellä on tehty 2015 liikennelaskenta, jonka mukaan aamu- ja iltaruuhkien aikaan läpiajoa on 42 – 66 % eli noin puolet tien liikenteestä syntyy Hämevaarasta.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Päiväkotitonttien vaihtoehdot.

1. Koivuvaaranpuisto, Viisaritie 23b. Lähiinnä Rajatorpantietä, bussiyhteyksiä ja Pähkinärinteen kerrostaloja. Yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. (Kaava hyväksytty Kv 28.5.2018)

2. Vipupuisto, Viputie 5. Y-tonttia (nyt noin 1700 m²) tulisi laajentaa puistoon ja rakennusoikeutta (nyt 400 k-m²) korottaa. Kapean tonttikadun varrella.

3. Viikatepuisto, Hämeenkylläntie 78. Y-tonttia (nyt 3300 m²) tulee laajentaa puistoon ja rakennusoikeutta (nyt 990 k-m²) korottaa. Yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Vieressä pallokenttä.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

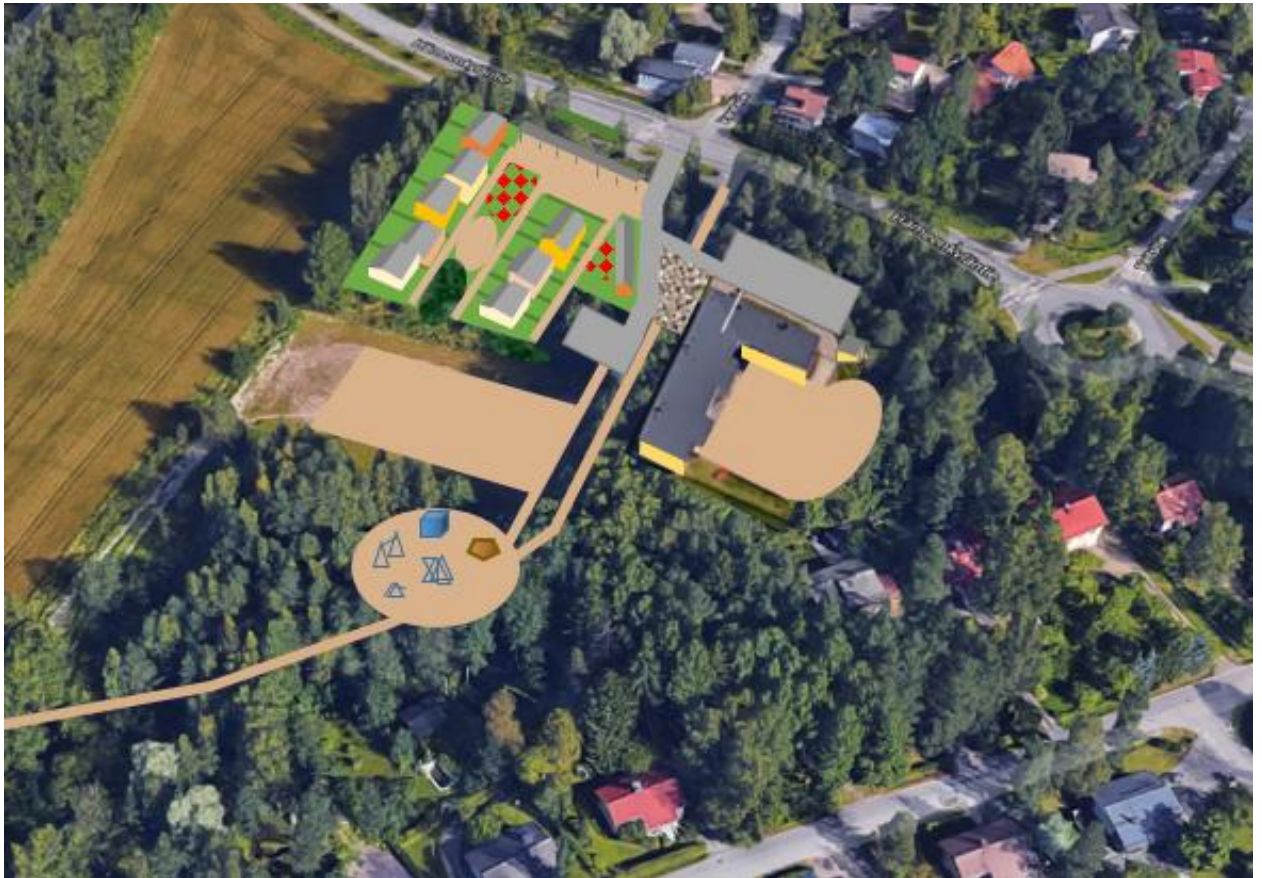
Vihdintien suunnalle tarvitaan kaksi uutta päiväkotia. Ne sijoittuvat Koivuvaaranpuistoon ja Viikatepuistoon, koska päiväkodeille sopivia muita vaihtoehtoja ei ole yleiskaavan rakentamisalueilla. Tontit sijaitsevat kokoojakatujen varsilla ja lähellä kysyntää ja bussipysäkkejä. Viikatepuiston tontin vieressä on myös pallokenttä ja laaja virkistysalue. Nykyistä YL-tonttia voidaan laajentaa.

Hämevaarankenttä jää pallokentäksi ja asukkaiden kyläjuhlien paikaksi.

Osa yleiskaavan täydennysrakentamisalueesta voidaan muuttaa asuintonteiksi.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin päiväkotia ja asuntorakentamista ei voida toteuttaa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnepiirros.

TKa

4.1 KAAVAN RAKENNE

Viikatepuistoon sijoittuu päiväkotia, pientalotontti ja niiden tarvitsema katu, Viikatekuja. Lisäksi Hämevaaran tien ja Viikatepuiston kulmaukseen sijoittuu kaksi erillispientalotonttia. Kaupunginosan yhteisessä käytössä oleva Hämevaaran kenttä säilyy. Alueelle sijoittuu leikkikenttä kohtaan, jossa se on aiemmin ollut.

Lähi- ja keskusta-alueella VL muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, asuin- ja pientalotonttien korttelialueeksi AP, erillispientalotonttien korttelialueeksi AO, osin katualueeksi sekä muuntajan tarvitsemalta osalta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alueeksi ET. Suurin osa virkistysalueesta merkitään puistoksi VP, jolle sijoittuu nykyinen pallokenttä vp ja leikkikenttä vk. Lisäksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL muutetaan osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta Y ja Hämevaaran alueen vaatimalta osalta suojaviheralueeksi EV.

Täydennysrakentamisalue on yleiskaavassa esitettyä huomattavasti pienempi, koska hämevaaran alueelle tärkeä pallokenttä on säilytetty ja alueelle sijoittuu myös leikkikenttä vanhalle paikalleen.

Liito-oravien kolo- ja yhteyspuut ja elinpiiri säilyvät.



Pientalotontti.



Omakotitontit.

TKa

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET
Alueella on energialaitoksen vanha tornimuuntaja. Alueen kautta kulkee ajoyhteys AO-tonteille.

Suojaviheralue EV
Alueella sijaitsee Hämevaaranojaan kuuluva Hämevaarankoski.

Puisto VP
Viikatepuisto on kaupunginosan toiminnallinen puisto, jonne sijoittuu pallokenttä, leikkikenttä ja ulkoilutie. Alueella on isoja oja. Eteläosassa on sähkövoimalinja ja liito-oravan elinpiiri.

Yleisten rakennusten korttelialue Y

Alue kaavoitetaan päiväkotia varten. Y-tontille saa jo nyt rakentaa päiväkodin, mutta tontti on pieni päiväkodille, joten tonttia on tarpeen laajentaa. Lisäksi osalla nykyistä tonttia sijaitsee koski. Tontin uusi pinta-ala on 6 550 m² ja rakennusoikeus 2 000 k-m², jolloin tonttitehokkuus on $e = 0,31$, suurin kerrosluku on kaksi. Liito-oravan kolopuut/papanapuut tulee säilyttää. Samoin isoja mäntyjä tulee säilyttää, jos mahdollista. Tontin ylin osa merkitään istutettavaksi alueen osaksi. Tontti liittyy puistoon.

Katualueet, Viikatekuja

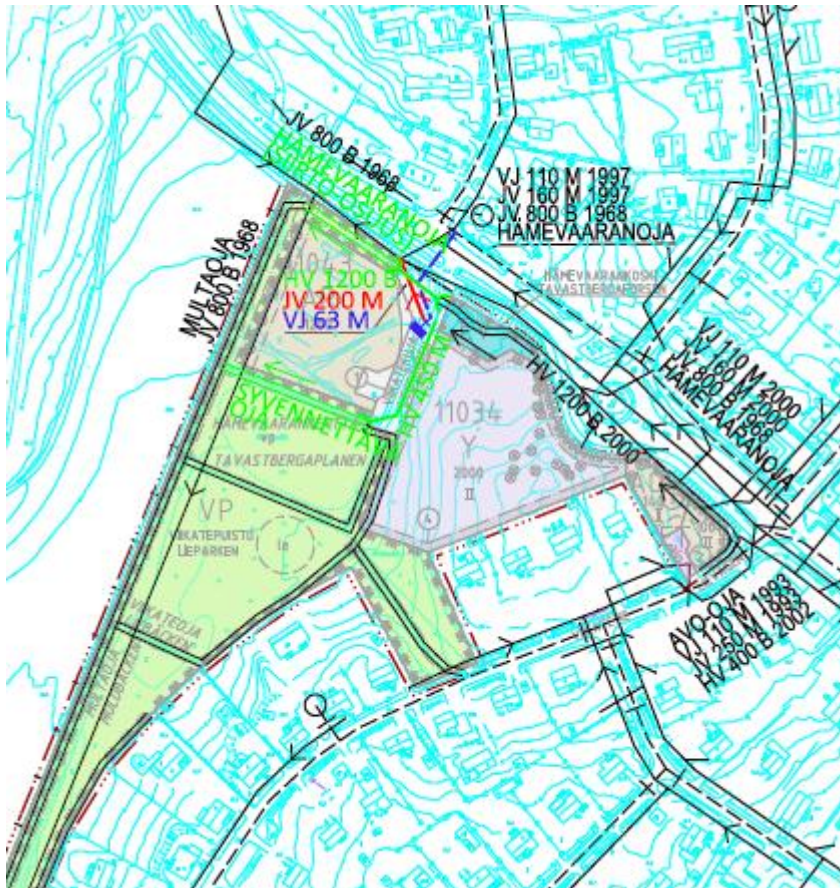
Alueelle tarvitaan uusi katu, Viikatekuja, jonka leveys on 13,0 metriä. Katu on mitoitettu kuorma-auton ja henkilöauton kohtaamista varten ja sisältää lumitilat. Kadulle sijoittuu päiväkodin ja pallokentän tarvitsemää pysäköintiä. Kääntöpaikalla henkilöauto voidaan kääntää peruuttamatta.

Rakennusoikeudet				
Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
AO	Erillispientalojen korttelialue	975	280	0,29*
AP	Asuinpientalojen korttelialue	3 547	1 200	0,34**
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue	167	0	0,00
Y	Yleisten rakennusten korttelialue	6 550	2 000	0,31

*) Tonttien ajoyhteys on ET-alueella.

**) Tontti rajoittuu kolmelta sivulta puistoon.

Pinta-alat voivat tarkentua tontinmittauksessa.



Vesihuollon esisuunnitelma. / Marja Leppänen 4.7.2018

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutosta varten jätevesiviemäriä ja vesijohtoa laajennetaan Viikatekujalle noin 30 m ja hu-
levesiviemäriä noin 60 m. Muilta osin kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuolto-
verkkoon. Viikatekujan ympäristössä joudutaan kaavan myötä siirtämään Hämevaaranojaa sekä
syventämään puistossa kulkevaa ojaa vesien johtamiseksi. Vesihuollon ja ojajärjestelyiden suun-
nittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 120 000 €, josta HSY:n vesihuoltoverkoston osuus
on noin 67 000 €.

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

Kaava-alue rajautuu Hämevaaranojaan ja Multaojaan, joten kiintoaineksen kulkeutumiseen työmaalta tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisen aikaisia hulevesiä tulee hallita siten, että kiintoainesta laskeutetaan ennen vesien johtamista ojiin.

Kaavoitettavat uudet tontit rajautuvat kaikki koillissivultaan Hämevaaranojaan, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Ojaa ei saa putkittaa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä Hämevaaranojaa joudutaan siirtämään kaava-alueen pohjoisosassa. Oja siirretään Hämeenyläntien varteen kaavoitettavan tontin koillispuolelle. Ojan siirrossa tulee huomioida ELY-keskuksen ohjeistus siirron suorittamiseen liittyen. Viikatepuiston pohjoispuolelle kaavoitettavan tontin koillisreunassa kulkee ennallaan säilyvä Hämevaaranojan.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyiseen verrattuna. Kaavoitettavia tontteja edellytetään viivyttämään hulevesiään. Viivytyksen lähtökohtana on, ettei maksimivirtaama kasvaisi luonnontilaan verrattuna.

Kentän viereistä ojaa ei putkiteta, koska putkitettu oja törmäisi HSY:n runkoviemäriin (JV 1000 B). Myös, jos putkitettu oja routaeristettäisiin, peitesyvyys jäisi liian pieneksi (30 – 40 cm).

Perustaminen

Viikatepuiston rakentamisen myötä tehtävä maanpinnan tasauksen nosto parantaa Hämeenyläntien vakavuutta. Lisäksi on suositeltavaa nostaa hieman myös Viikatepuistoon rajautuvien tonttien tasausta nykyisestä maanpinnan tasosta. Hämeenyläntien vakavuus on huomioitava suunnitelmassa maankaivuutöitä kadun lähellä.

(Kuntatekniikan keskus / geotekniikka 4.5.2018.)

Uusilla tonteilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet on pohjavahvistettava, esimerkiksi stabiloimalla. Päiväkodin tontilla uusi rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti louhitun kallion varaan. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

(Kuntatekniikan keskus / geotekniikka 4.5.2018.)

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön: Kaavamuutoksessa menetetään metsäistä virkistysaluetta, mutta saadaan yleiskaavan mukaisia tontteja päiväkotia ja asuntoja varten. Rakentaminen liittyy nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Tornimuuntaja ja Hämevaarankenttä säilyvät. Kaava ei vaikuta viereiseen kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueeseen eikä sen lisärakentamiseen, jota voimassa oleva asemakaava sallii.

Vaikutukset luonnonympäristöön: Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, jolloin metsää kaadetaan, mutta tonteille tulee pihastutuksia. Kaavamuutos ei vaikuta liito-oravien puuihin eikä elinpiiriin, joille jää tilaa paitsi tontilla, myös puiston puolella. Alueella on käynyt isoja metsäneläimiä, joille jää riittävästi tilaa Linnaistenmetsään. Hämevaaranoja siirretään Hämeenyläntien varteen. Hämevaarankoski säilyy.

Liikenteelliset vaikutukset: Päiväkodin (8 ryhmää, 128 lasta) liikennetuotos on noin 285 ajon/vrk, pientalotontin noin 18 ajon/vrk ja kahden omakotitontin noin 6 ajon/vrk. Lisäys ei vaikuta merkittävästi katuverkon ja liittymien toimivuuteen.

Sosiaaliset vaikutukset: Kaavamuutos mahdollistaa lainmukaisen päivähoiton toteuttamisen. Alueelle muuttaa uusia asukkaita nykyisten asukkaiden naapuriin. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Taloudelliset vaikutukset: Kaupunki saa maanmyynti- ja verotuloja, mutta rakentaa kadun ja järjestää uusien asukkaiden palvelut. HSY rakentaa Viikatepuistolle uuden kunnallistekniikan.

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Täydennysrakentaminen on hajakenttämistä ja uusien asuntoalueiden perustamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rakennusten ääneneristävyyydestä ja hulevesien hallinnasta määrätään ympäristöministeriön asetuksessa ja kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunginosan nimi *Hämevaara* (1954) / *Tavastberga* (1972) liittyy läheisiin muihin 1950-luvun alueisiin Leppävaaraan ja Lintuvaaraan. Alue on ollut *Tavstbyn* (Hämeenkylässä) takamaata ja osa *Tavastkullan* säteriratsutilaa.

Vaara-sana on itäsuomalainen. Aluetta 1950-luvulla kaavoittaessa 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 maankohoumista on käytetty vanhastaan sanoja *mäki* ja *kallio*. Ruotsinkielessä on luontanimissä *-et* ja asutusnimissä *-a*.

Multa / *Muldbäcken* (2013) liittyy vanhaan tilanimeen *Muldbäck* (1945) ja se vanhempaan luontonimeen. Lähellä Lammaslampea on ollut suo *Mullhuskärr* (1913).

Hämevaarankoski / *Tavastbergaforsen* on suojaviheralue, jossa virtaa Hämevaaranojan koski. (Nr 20.11.2017)

Viikate (1957) / *Lievägen* (1966) ja *Viikatepuisto* / *Lieparken* (1982) liittyvät v-alkuisten työkalujen aihepiiriin. Viikate on viikatteen muotoinen.

Viikatekuja / *Liegränden* johtaa Viikatepuistoon. (Nr 20.11.2017)

Viikate / *Liebäcken* virtaa Viikatepuistossa. (Nr 20.11.2017)

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteutus edellyttää Viikatekujan kadun ja kunnallistekniikan rakentamista ja Hämevaaranojan siirtoa. Ojan siirto ei edellytä aluehallintoviraston lupaa. Y-tontille on tarkoitus toteuttaa yksityinen päiväkotikoti. Asuntotontit myydään tai vuokrataan rakentajille.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupungilta		
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
	Leila Huotarinen	maankäyttöassistentti
Kuntatekniikan keskus	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Heidi Burjam	maisema-arkkitehti
	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Talous- ja hallintopalvelut	Marika Orava	suunnitteluinsinööri
	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
	Laura Malinen	strategia-asiantuntija
	Eija Kivineva	hankepäällikkö
Ympäristökeskus	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija

Aloituskokous pidettiin 21.9.2017 ja neuvottelut 25.10.2017, 27.6.2018 ja 21.8.2018.

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 10.1.2018.

VANTAAN KAUPUNKI

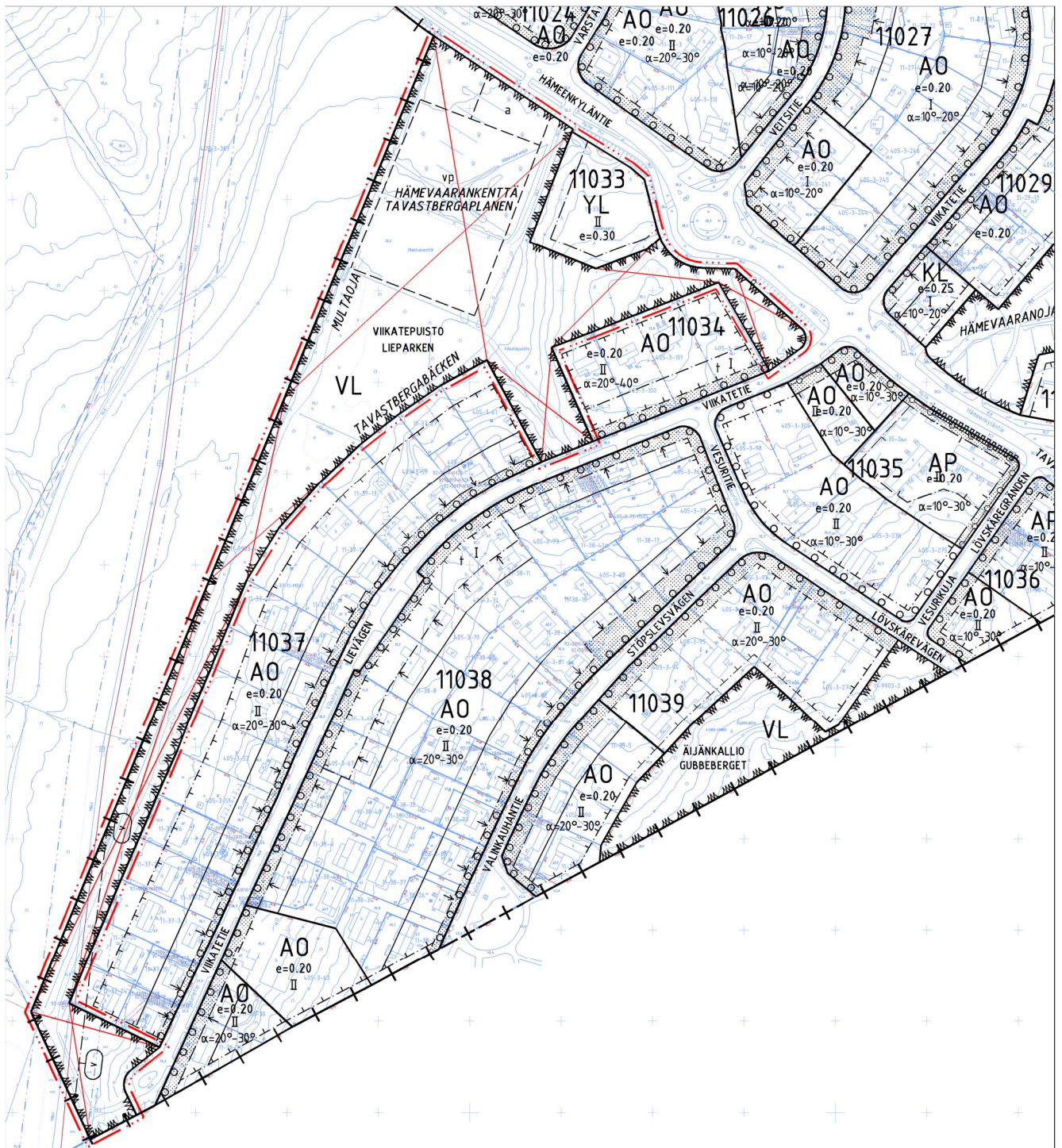
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaa 1.10.2018

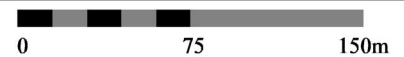
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

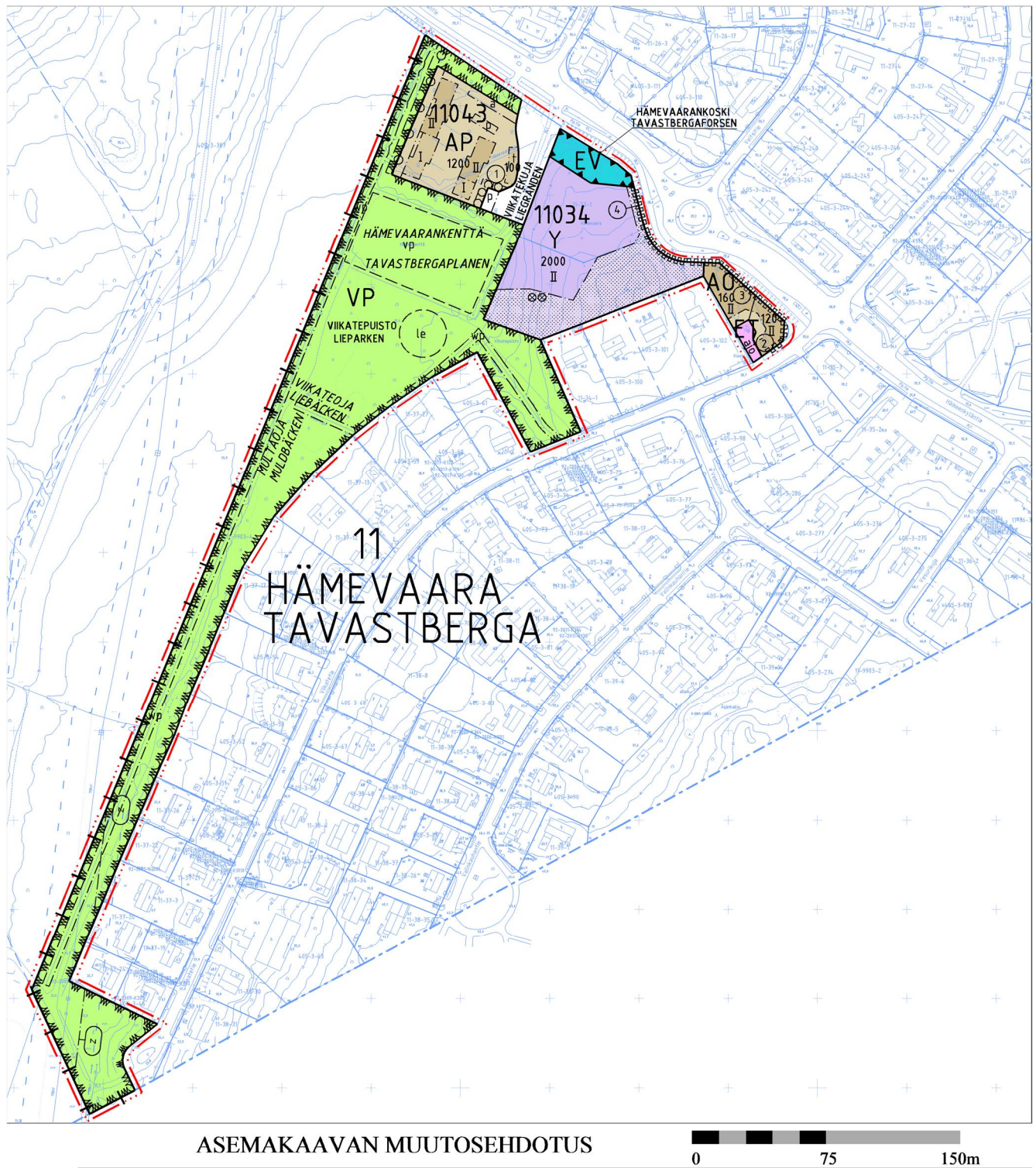
timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. 050 3122 132

Kielotie 28, 01300 Vantaa



POISTETTAVAT MERKINNÄT





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002387

Päiväys
Datum

1.10.2018

Pohjakaartilehtien numerot
Baskartbladens nummer

603409

1 / 2

Vantaan kaupunki

VIIKATEPUISTO

Kaupunginosa 11, Hämevaara

Asemakaavan muutos

Kortteli 11043 ja osa korttelia 11034 sekä katu-, erityis- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Kortteli 11043 ja osa korttelia 11034.

Tonttijaon muutos

Kortteli 11034.

1:2000



Vanda stad

LIEPARKEN

Stadsdel 11, Tavastberga

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 11043 och del av kvarteret 11034 samt gatu-, special- och rekreationsområdena.

Tomtindelning

Kvarteret 11043 och del av kvarteret 11034.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 11034.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- AP** Asuinpientalojen korttelialue.
Korttelialueelle saa rakentaa enintään 12 asuntoa.
Kussakin asuinrakennuksessa saa olla enintään neljä asuntoa.
Kattokaltevuu den tulee olla 20 - 40°.
Julkisivuissa tulee käyttää eri värojä ja materiaaleja.
Julkisivujen tulee olla värttyksellään vaaleita.
Parvekkeita, kulleja ja terasseja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.
Jokaisella asunnolla on oltava talon molemmilla puolilla mahdollisimman suuri asuntopiha, joka on rajattava pensaidalla.
Kellari ei saa rakentaa.
Tontti on istutettava rehevästi.
Autopaikkoja on varattava 1,5 ap / asunto, joista 1 ap / asunto tulee olla autokatoksessa.
- A0** Erillispientalojen korttelialue.
Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon.
Kattokaltevuu den tulee olla 20 - 40°.
Julkisivujen tulee olla puuta.
Julkisivujen tulee olla värttyksellään vaaleita.
Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja niihin verratavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 20 % kaavassa annetusta rakennusoikeudesta.
Kellari ei saa rakentaa.
Tontti on rajattava istutuksin.
Isoja mäntyjä tulee säästää, jos mahdollista, ja ne on suojattava rakennusaikana.
Asfalttipäällystetty ei saa käyttää.
Ajoyhteys tulee järjestää ET-alueen kautta.
Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa yleisiä ja yksityisiä palveluja.
Isoja mäntyjä tulee säästää, jos mahdollista, ja ne on suojattava rakennusaikana.
Alueella on kaksi liito-oravan kolopuuta/papanapuuta, jotka tulee säästää. Pieniä leikkivälineitä saa sijoittaa niistä vähintään 5 metrin etäisyydelle.
Tontin saa aidata.
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka / 150 k.m².
- VP** Puisto.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.
Alueella tulee järjestää ajoyhteys tonteille 2 ja 3.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvarteretsområde för småhus.
På kvarteretsområdet får byggas i högst 12 bostäder.
I varje bostadsbyggad ska vara högst fyra bostäder.
- Taklutningen ska vara 20 - 40°.
I fasaderna ska användas olika målfärg och material.
Fasaderna ska ljusa till färgsättningen.
Balkonger, verandor och terrasser får byggas utanför byggnadsytan.
Varje bostad ska ha på båda sidor av huset en egen bostadsgård som är så stort som möjligt och den ska avgränsas med häck.
Källare får inte byggas.
Tomten ska planteras frodigt.
Bilplatser ska reserveras 1,5 ap / bostad, varav 1 bp / bostad ska vara i bilekydd.
- Kvarteretsområde för fristående småhus.
På varje tomt får byggas högst en bostad.
Taklutningen ska vara 20 - 40°.
Fasaderna ska vara av trä.
Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen.
På tomten får placeras sådana affärs-, kontors- och därmed jämförbara arbetsutrymmen som inte verkar störa på området, upp till högst 20 % av byggnadsrätten.
Källare får inte byggas.
Tomten ska avgränsas med planteringar.
Stora träd ska bevaras om möjligt och de ska skyddas under byggandet.
Asfaltbeläggning får inte användas.
Körförbindelse ska ordnas genom ET-området.
Bilplatser ska reserveras 2 bp / bostad.
- Kvarteretsområde för allmänna byggnader.
På området får placeras allmänna och privata service.
Stora träd ska bevaras om möjligt och de ska skyddas under byggandet.
Det finns två flygekornens hålträd/spillingträd, i området som ska bevaras. Små lekredskap kan placeras på ett avstånd av minst 5 meter.
Tomten får inhägnas.
Bilplatser ska reserveras minst 1 bilplats / 150 vy-m².
- Park.
- Kvarteretsområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
På området ska ordnas körförbindelse till tomterna 2 och 3.

	Suojaviheralue.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Virteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
	Ohjeellinen pallokenttä.
	Puro tai pienvesialue.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Voimajohtoalue.
TONTTIJAKO	TONTTIJAKO
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Skyddsgrönområde.
Stadsdelsgräns.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Gräns för delområde.
Riktgivande gräns för område eller del av område.
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
Stadsdelsnummer.
Stadsdelens namn.
Kvartersnummer.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
Byggnadsyta.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
Riktgivande bollplan.
Bäck eller småvattenområde.
Del av område som bör planteras.
Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.
Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
Gata.
Korforbindelse.
Parkeringsplats.
Del av område reserverad för underjordisk ledning.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
Kraftledningsområde.
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

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaattisto
E.H.S. GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____20__

Plankoordinatsystemet
E.H.S. GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Juntila
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa Täyttämispvm	06.07.2018
Kaavan nimi	002358 Viikatepuisto 11 Hämevaara	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	21.09.2017
Hyväksymispöytäkirja	Kunnan kaavatunnus	092002358
Generoitu kaavatuunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,8678	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maa-alaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 3,8678

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,8678	100,0	3480	0,09	0,0000	2480
A yhteensä	0,4522	11,7	1480	0,33	0,4522	1480
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6550	16,9	2000	0,31	0,3250	1000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,5460	65,8	0		-0,9918	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1273	3,3	0		0,1273	0
E yhteensä	0,0873	2,3	0		0,0873	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	3,8678	100,0	3480	0,09	0,0000	2480
A yhteensä	0,4522	11,7	1480	0,33	0,4522	1480
AP	0,3547	9,2	1200	0,34	0,3547	1200
AO	0,0975	2,5	280	0,29	0,0975	280
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6550	16,9	2000	0,31	0,3250	1000
Y	0,6550	100,0	2000	0,31	0,6550	2000
YL	0,0300		0		-0,3300	-1030
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,5460	65,8	0		-0,9918	
VP	2,5460	100,0			2,5460	
VL	0,0300		0		-0,5378	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1273	3,3	0		0,1273	0
Kadut	0,1273	100,0	0		0,1273	0
E yhteensä	0,0873	2,3	0		0,0873	0
ET	0,0167	19,1	0		0,0167	0
EV	0,0706	80,9	0		0,0706	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



15 § **Asemakaavamuutos 002348 sekä tonttijaon muutos, 26 Petikko / Huoltoasematontit
Klinkkerikaarelle / TLA**

VD/3891/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MJÄ/MKU

Asia poistettiin esityslistalta.



VD/4201/10.02.04.01/2018

TLA/TKA/JOR/MKU

Suunnittelukilpailun käynnistäminen tiedoksi / Myyr York Downtown - Myyrmäen asemakortteleihin asumista, palveluita sekä liike- ja toimistotilaa

Korttelien maanomistajat järjestävät suunnittelukilpailun, jossa kohteena on Myyrmäen asemakorttelit. Kilpailualueen kaavamuutos on käynnistynyt kesällä 2018, ja kilpailun tulokset tulevat olemaan lähtötietoja kaavaprosessissa. Kaavamuutosalueen katualueet ja aukiot ovat kaupungin maanomistuksessa. Muut korttelialueet omistavat Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, Liesikujan Autopaikat Oy ja Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus. Kaupunki osallistuu kilpailun järjestämiseen. Kortteli toteuttaa Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen tavoitteita.

Kohde sijaitsee Myyrmäen aseman vieressä ja koskee korttelin 15402 tonttia 2 (Liesikuja 3), korttelin 15405 tontteja 1 ja 2 (Jönsaksentie 6-8), korttelin 15408 tonttia 1 (Liesikuja 1), rautatietä varten olevaa liikennealuetta (LR) sekä katu- ja torialuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vaskivuorentiehen, etelässä Punamultatoriin, idässä Jönsaksentiehen ja lännessä Myyrmäenraittiin ja Paalukylänpolkuun. Suunnittelualueella sijaitsevat Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen ostoskeskukset (liikerakennusten korttelialuetta KL), pysäköintialue ja pysäköintilaitos (autopaikkojen korttelialuetta LPA) sekä tori- ja katualuetta.

Kilpailualueen lähiympäristö koostuu 1970-1990-luvuilla rakennetuista asuin- ja liikekortteleista. Alueen merkittävimmät lähitulevaisuuden muutokset kohdistuvat Paalutorin alueen sekä Myyrmäentien ja Vaskivuorentien kulmassa sijaitsevan kiinteistön uudelleenrakentamiseen. Kumpikin alue on muuttumassa pääosin asumiseen painottuviksi kaupunkikortteleiksi.

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Tekeillä olevassa uudessa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan aluetta. Alueelle tulee sijoittaa monipuolisesti keskusta-alueille soveltuvia toimintoja toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen muodostumiseksi. Keskustojen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Vireillä olevassa **Myyrmäen kaavarungossa** (työnumero 014400) tavoitteena on viihtyisä ja vehreä asuinympäristö ja elinvoimaisena kehittyvä keskusta, jossa kohtaavat ihmiset, palvelut, työ ja sujuva liikkuminen. Kaavarungossa esitetyn kaupunkirakenteen täydentymisen toteutuessa alueelle saadaan noin 8 000–11 000 uutta asukasta. Kaupunginhallitus hyväksyi 23.4.2018 kaavarunkoluonnoksen nähtäville (16.5.-14.6.2018).

Asemakaavassa Myyrmäen ydinkeskusta koostuu liikerakennusten, asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueista.

Kilpailun järjestäminen

Citycon Oyj, SATO Oyj, SRV Yhtiöt Oyj, Taitokaari Oy ja Vantaan kaupunki järjestävät yhteistyössä suunnittelukilpailun, jonka tavoitteena on löytää Myyrmäen keskustassa sijaitsevalle alueelle toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen sekä toteuttamiskelpoinen ratkaisu, joka yhdistää toisiinsa laadukkaan kaupunkitilan, asumisen, palvelut ja työpaikat. Kilpailualue muodostaa seuraavan Myyrmäen keskustan kehittämiseen tähtäävän merkittävän projektin. Alueen kiinteistöt ovat kilpailun



järjestäjien ja/tai heidän yhteistyökumppaniensa omistuksessa. Kilpailun tavoitteena on lisäksi löytää suunnittelutoimisto, joka tulisi toimimaan arkkitehtikonsulttina kilpailun pohjalta laadittavassa asemakaavanmuutosprosessissa. Kilpailu järjestetään kutsukilpailuperiaatteella ja siihen on kutsuttu seuraavat arkkitehtitoimistot: Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy, L Arkkitehdit Oy ja Mandaworks Ab. Kilpailun voittaja tulee toimimaan maankäytön suunnittelun konsulttina asemakaavamuutosvaiheessa.

Kilpailualueutta koskeva kaavamuutosprosessi on käynnistynyt 21.6.2018. Asukastilaisuus pidettiin 22.8.2018. Suunnittelukilpailu käynnistyy 3.10.2018 ja päättyy 15.2.2019. Sisältövaatimukset täyttäviä kilpailuehdotuksia arvioidaan suunnitelmien laadun, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Suunnittelukilpailun voittaja julkistetaan torstaina 11.4.2019 järjestettävässä palkitsemistilaisuudessa. Kilpailun tulos saatetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle heti kilpailun ratkettua.

Kilpailun tavoitteet

Myyr York Downtown -kilpailun tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma uudistuvan Myyrmäen keskustan keskeisellä paikalla sijaitsevalle kilpailualueelle. Kilpailuehdotuksen tulee yhdistää luontevasti toisiinsa monipuolinen asuntotuotanto, kattavat ja kaupallisesti toimivat palvelut, nykyaikaiset toimistotilat sekä sujuva ja kestäviin liikkumismuotoihin painottuva liikkuminen. Alueella nykyisin sijaitsevat liike- ja pysäköintirakennukset on tarkoituksena purkaa kehityshankkeen toteutuksen myötä. Kilpailualueelle tulee sijoittaa rakentamista noin 76 000 k-m² (e>4,0). Rakentaminen koostuu asumisesta, liike- ja palvelutiloista sekä toimitiloista: asuntorakentamista noin 62 000 k-m², liike- ja palvelutiloja noin 8 000 k-m², kaupungin palvelutilaa noin 3 000 k-m² ja toimitiloja vähintään 3 000 k-m².

Suunnittelualue kuuluu Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa esitetyn korkean rakentamisen alueeseen. Nykyiseen Isomyyrin kortteliin on mahdollista sijoittaa enintään 24-kerroksinen torni, muulla alueella korkein sallittu kerrosluku on 16. Kortteleiden tulee muodostaa kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus yhdessä viereisten korttelien tornien sekä matalampien rakennusten ja rakennuksenosien kanssa. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti Jönsaksentien itäpuolisten asuinkorttelien näkymät. Julkisiin ulkotiloihin haetaan uusia innovatiivisia näkemyksiä kaupunkivihreästä urbaanissa ympäristössä. Kasvillisuutta osana aukio- ja katutiloja tulee korostaa. Kortteleiden pysäköinti suunnitellaan keskitetysti. Maanvaraista pysäköintiä ei sallita. Vähintään 50% asuntotuotannon kokonaismäärästä tulee olla vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Noin 30% asuntotuotannon kokonaismäärästä tulee olla valtion tukemaa asuntotuotantoa (yleensä: 20% kokonaismäärästä pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja 10% lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja). Yksióiden määrää rajoitetaan: max. 30% yksiöitä huoneistojen kappalemäärästä/ rakennus.

Suunnitelma tuottaa aineistoa asemakaavamuutoksen laatimisen tueksi. Rakennusoikeus, kaupunkikuvalliset tavoitteet ja muut kaavaan liittyvät seikat määritellään tarkemmin asemakaavatyössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Kaupunki päättää osallistua Myyrmäen asemanseudun kiinteistönomistajien järjestämään aluesuunnittelukilpailuun, jonka tulos otetaan huomioon alueen kaavoituksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



17 § Pientalotontin 80071/9 maanvuokrasopimuksen purkaminen / AK

VD/7706/10.00.02.00/2018
AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle, että kaupunki purkaa rakentamattoman pientalotontin 80071/9 maanvuokrasopimuksen.

Vantaan kaupunki on 27.10.1992 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella vuokrannut X:lle ja Y:lle Matarin 80. kaupunginosan korttelin 80071 tontin nro 9 viideksikymmeneksi vuodeksi, 27.10.2042 saakka.

Tontilla oleva asuinrakennus tuhoutui täysin tulipalossa 15.1.2016. Tontin 80071/9 vuokrasopimuksessa vuokramiehet ovat sitoutuneet rakentamaan tuhoutuneen rakennuksen tilalle uuden rakennuksen kahden vuoden kuluessa tuhoutumisesta eli 15.1.2018 mennessä.

Kiinteistöt ja asuminen on lähettänyt 7.12.2017 muistutuskirjeen vuokramiehille, jossa on muistutettu vuokramiehiä rakentamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 15.1.2018.

Toinen vuokramiehistä on 4.9.2018 sähköpostitse pyytänyt rakentamattoman tontin maanvuokrasopimuksen purkamista, koska vuokramiehillä ei ole aikomusta rakentaa tuhoutuneen asuinrakennuksen tilalle uutta. Toista vuokramiestä ei pystytä tavoittamaan.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokramies on velvollinen maksamaan kaupungille sopimussakkoa kunkin sopimusrikkomuksen osalta erikseen kulloisenkin vuotuisen vuokramaksun kuusikymmenkertaisen määrän. Vuokrasopimuksen mukaan kaupunki voi alentaa sopimussakkoa, tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa tontin takaisin kaupungille. Koska vuokramiehet eivät aio rakentaa tuhoutuneen asuinrakennuksen tilalle uutta, on tarkoituksenmukaista purkaa rakentamattoman omakotitalotontin 80071/9 vuokrasopimus päättymään välittömästi. Sopimussakon perimättä jättämistä ei päätetä tässä vaiheessa.

Rakentamattoman omakotitontin maanvuokrasopimuksen purkaminen kuuluu kaupunginhallituksen yleistoimivaltaan, joten se päättää asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki purkaa rakentamattoman pientalotontin 80071/9 maanvuokrasopimuksen välittömästi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- henkilötietoja

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
lakimies Heino Pitkänen, puh. 043 825 9154
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



18 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Ylästössä / Telia Finland Oyj / AK**

VD/7686/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo

Esitetään Ylästön Lehtikummuntien loppupäästä maa-alueen uudelleen vuokraamista Telia Finland Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla.

Vantaan kaupungin ja TeliaSonera Finland Oyj:n (sitemmin sopimus siirtynyt Telia Finland Oyj:lle) välillä on kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.9.2008 § 16 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 313 m²:n suuruisen alueen Ylästön kaupunginosan määrälästä 92-426-2-7-M602 ajalle 4.11.2008 - 3.11.2018. Alue kuuluu nykyisin kiinteistöön 92-426-1-260. Aluearkkitehti ei nähnyt esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 30 metriä korkea tukiasemamasto ja 12,2 m²:n suuruinen laitetilakoppi. Vuokrattava alue on osoitettu hyväksytyssä yleiskaavassa osaksi lähivirkistysaluetta (VL).

Telia Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 4.11.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

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 1.10.2018 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Telia Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-426-1-260 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 315 m²:n suuruinen maa-alue 4.11.2018 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 31.3.2019, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta vuokrattavasta maa-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

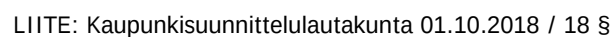
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

**n. 315 m2 suuruinen maa-alue
tilasta: 92-426-1-260**





19 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Iloassa / DNA Oyj / AK

VD/7718/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo

Esitetään Iloasta Tuusulanväylän länsipuolelta maa-alueen uudelleen vuokraamista DNA Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vantaan kaupungin ja TDC Oy Finlandin (sittemmin sopimus siirtynyt DNA Oyj:lle) välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.9.2008 § 18 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 120 m²:n suuruisen alueen Iloan kaupunginosan kiinteistöstä RN:o 92-407-14-8 ajalle 15.6.2008 - 14.6.2018. Alue kuuluu nykyisin kiinteistöön 92-407-14-10. Aluearkkitehti ei nähnyt esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 40 metriä korkea tukiasemamasto ja 16,8 m²:n suuruinen laittila. Vuokrattava alue on osoitettu hyväksytyssä yleiskaavassa osaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

DNA Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 15.6.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on 12 kuukautta, ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

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 1.10.2018 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata DNA Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-407-14-10 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 120 m²:n suuruinen maa-alue 15.6.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on 12 kuukautta, ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
- b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.3.2019, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta vuokrattavasta maa-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

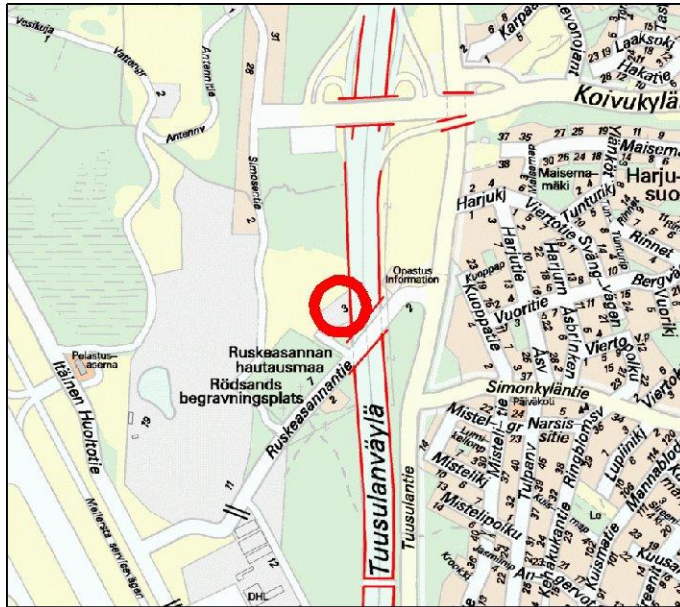


Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

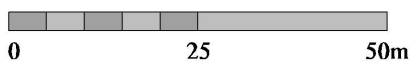


**MAANVUOKRAUS /
MATKAVIESTINTUKIASEMA
DNA OYJ**

Kaupunginosa: ILOLA (71)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

**n. 120 m² suuruinen maa-alue
tilasta: 92-407-14-10**



1:1000



20 § **Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Mediset Hoivarakentajat Oy / AK**

VD/9750/10.00.02.02/2017
AK/MH/JL

Esitetään Koivukylässä sijaitsevan tontin 70115/1 vuokraamista yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Mediset Hoivarakentajat Oy:n perustamalle kiinteistö Oy:lle.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 27 päätti järjestää tonttiarvonta tontista 70115/1 päiväkotitoimintaa varten. Tontti päätettiin luovuttaa vuokraamalla arvontamenettelyssä valitulle kaupungin hyväksymälle investorille ja tontin vuotuiseksi vuokramaksuksi päätettiin 4 prosenttia ARA:n hyväksymästä enimmäishinnasta sidottuna elinkustannusindeksiin. Määräaikaan mennessä tonttiarvontaan osallistujiksi ilmoittautui 12 toimijaa.

Arvonta suoritettiin 5.2.2018 ja toimijat arvottiin seuraavaan järjestykseen:

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

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

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.2.2018

Yrityspalvelujohtajan esitys:

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

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Mediset Hoivarakentajat Oy:n suunnitelmissa on ryhtyä rakentamaan tontille 70115/1 päiväkotia aiemmin järjestetyn tonttikilpailun mukaisesti. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2018. Kohteen rakennuslupa ei ole vielä lainvoimainen, joten vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta sen jälkeen, kun lupa on saanut lainvoiman. Tontti vuokrataan kiinteistöasakeyhtiölle, jonka Mediset Hoivarakentajat Oy:n tulee perustamaan.

Asiaa koskevan tonttikilpailun aikana on ollut voimassa **kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22** päättämät luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Tontti luovutetaan kilpailuohjelman mukaisilla ehdoilla:

- tontin vuosivuokrana käytetään 4 % tontin hinnasta,
- vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin,
- vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee ja
- tontin vuokramaksu tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja vuokramaksu korotetaan ARA:n hyväksymän enimmäishinnan suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen ARA:n hyväksymistä enimmäishinnoista.

Tontin 70115/1 ARA:n hyväksymä enimmäishinta vuonna 2018 on $361 \text{ €/k-m}^2 \times 1500 \text{ k-m}^2 = 541\,500 \text{ €}$. Tontin vuosivuokra (4 % tontin pääoma-arvosta) on 21 660 euroa. Vuotuista vuokraa korotetaan, mikäli tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus ylittää vuosivuokran perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (1500 k-m²).

Vuokraaja on pyytänyt lupaa aloittaa tontilla valmistelevia rakennustöitä ennen tontin vuokraamista ja rakennusluvan voimaantuloa. Lupa on myönnetty kiireisen aikataulun takia. Päiväkodin tulisi olla käytössä 1.8.2019. Tämän seurauksena vuokraajalta tullaan perimään takautuvasti vuokraa alkaen 1.10.2018.

Tontin 70115/1 viereiselle tontille 70115/2 tullaan toteuttamaan Leinelän alueen asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettu kerhotila. Tonttien 70115/1 ja 2 kesken tulee laatia yhteisjärjestelysopimus, missä on muun muassa sovittu yhteisistä autopaikoista, kulkuoikeuksista sekä mahdollisista muista rasitteista ja oikeuksista. Tontin 70115/1 rakennuttaja vastaa tonttien 70115/1 ja 70115/2 yhteisten autopaikkojen rakentamisesta. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. Parkkipaikalta järjestetään kävely-yhteys tontin 70115/1 kautta tontille 70115/2.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien luovuttamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta. Muilta osin, kuin mitä tonttikilpailun ehdoissa on mainittu, noudatetaan **kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19** hyväksymiä ehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata tontti 70115/1 Mediset Hoivarakentajat Oy:n perustamalle kiinteistö Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten tontin rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi,
- b) tontin 70115/1 vuotuiseksi vuokraksi 21 660 euroa ja vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että vuokramaksua ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee,
- c) vuokra-ajaksi 30 vuotta ja vuosivuokraa tarkistetaan sopimuskauden puolella välissä,
- d) korottaa tontin 70115/1 vuosivuokraa 14,44 €/k-m², mikäli tontille 70115/1 rakennetaan enemmän kuin asemakaavassa on merkitty rakennusoikeutta (1500 k-m²),
- e) luovuttaa tontti noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,
- f) valtuuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 70115/1 vuokraus

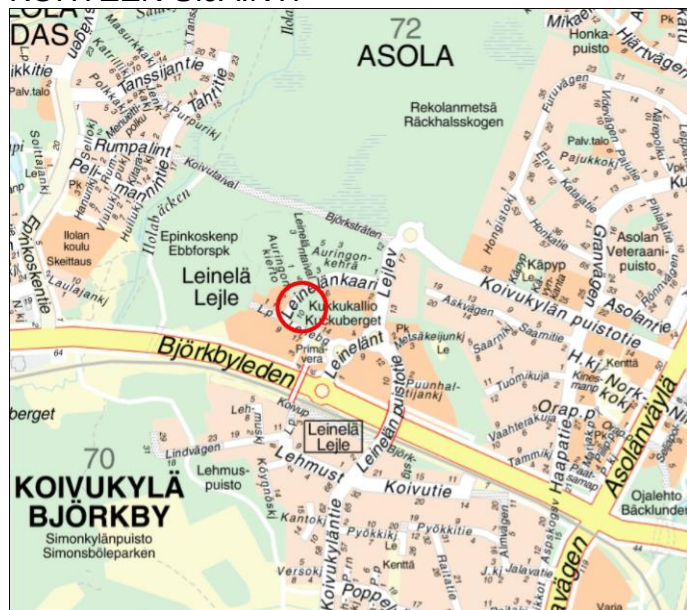
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

Vuokraus

Mediset Hoivarakentajat Oy

Kaupunginosa: Koivukylä (70)

Kortteli: 70115

Tontti: 1



0 50 100m

1:2000



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.



Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184

Faksi: (09) 8392 4163

Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi

Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuihin **päätöksiin tyytymätön voi hakea muutosta hallinto-oikeudelta**. Vahingonkorvausasioissa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan sen, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

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), sähköpostina tai asiointipalvelussa. 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

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

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 tiedoksisaaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnyksarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 133-135 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163



Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 146 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiannotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat



ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



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 sekä
- 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.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

virka-aika: klo 8.00 - 16.15

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 asemakaavan 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 lukuun ottamatta.

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), sähköpostina tai asiointipalvelussa. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.



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

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

virka-aika: klo 8.00 - 16.15