

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 05.11.2018

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 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuonna 2019 / HP	10
7 § Määrärahamuutosesitys kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen vuoden 2018 toimintakuluihin / HP	11
8 § Ajankohtaiset seudulliset lausunnot Uusimaa 2050 ja MAL2019 - luonnoksista / lähetekeskustelu / TLA	13
- Lausuntopyyntö Uusimaa-kaava 2050 luonnoksesta / Uusimaa-kaava 2050	15
- Lausuntopyyntö (ruotsinkielinen)Uusimaa-kaava 2050 luonnoksesta / Uusimaa-kaava 2050	20
- Saatekirje/Lausuntopyyntö Uusimaa-kaava 2050 luonnoksesta / Uusimaa-kaava 2050	25
9 § Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52 Veromies / AUB-alue / TLA	26
- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 5.11.2018/Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52. Veromies / AUB-alue	32
- Viitesuunnitelma 10.9.2018/Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52. Veromies / AUB-alue	88
10 § Yhteistyösopimus/ Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park/ asemakaavan muutosluonnos nro 052500, osa AUB-aseamakaavamuutosaluetta / AK	139
- Sopimusliite, Yhteistyösopimus Vantaa / Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park Ohjeellinen sopimusalue, Kaava nro 052500	141
- Yhteistyösopimus, Vantaa / Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park Kaava nro 052500	142
11 § Asemakaavan muutos 002336 ja tonttijako, 23 Kivistö /Kivistön kirkon korttelit / TLA	147
- Asemakaavamuutosselostus 5.11.2018 / Asemakaavan muutos 002336, 23. Kivistö /Kivistön kirkon korttelit	152
- Muistutukset ja vastineet 5.11.2018 / Asemakaavan muutos 002336, 23. Kivistö /Kivistön kirkon korttelit	246
- Lausunnot ja vastineet 5.11.2018 / Asemakaavan muutos 002336, 23. Kivistö /Kivistön kirkon korttelit	252
12 § Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Vantaan Seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos 002336 / AK	277
- Maankäyttösopimus	284
- Liite A1: kartta Sopimusalueesta	297
- Liite A2: Kiinteistöliittymien urakkarajaus	298
- Liite A3: Putkijätejärjestelmän syöttöasemat	300
- Liite B1: myytävä Määräala	301
- Liite C1: luovutettava Määräala (katualue) ja Määräosa	302

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 05.11.2018

13 § Asemakaavan muutos 002364 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki/ Kuohukuja 1-3 / TLA	303
- Asemakaavamuutosselostus 5.11.2018/Asemakaavan muutos 002364, 15. Myyrmäki	306
14 § Maankäyttösopimus / A.Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta / Kiinteistö Oy Myyrinmäki / Asemakaavan muutos 002364 / AK	359
- Maankäyttösopimus	362
- Liite nro A1: sopimusalue	368
- Liite nro B1: vaihdettavat määräalat	369
15 § Asemakaavan muutos 002332 sekä tonttijako, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88 / TLA	370
- Asemakaavamuutosselostus 5.11.2018 / Asemakaavamuutos 002332, 68.Koivuhaka, Tikkurilantie 88	373
16 § Maankäyttösopimus / Veikko ja Greta Sulinin perikunta / Asemakaavan muutos nro 002332, 68 Koivuhaka / AK	419
- Maankäyttösopimus / Henkilötiedot peitetty	421
- Liite A1_Kartta sopimusalueesta	427
17 § Asemakaavan muutos 002399 sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5 / TLA	428
- Asemakaavamuutosselostus 5.11.2018 / Asemakaavan muutos 002399, 17 Martinlaakso	431
18 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy M2-Kodit / Asemakaavamuutos 002399 / AK	481
- Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus	483
- Liite A1: Sopimusalue	486
19 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Louhela 2 / TLA	487
- Asemakaavaselostus 5.11.2018 / Asemakaava nro 152400, 15 Myyrmäki / Louhela 2	490
20 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asunto Oy Kaarenhaltia/ Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 / AK	551
- Maankäyttösopimus	554
- Liite nro A1: sopimusalue	557
21 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan myynnistä/ Louhelan Huolto Oy/ Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 / AK	558
- Maankäyttösopimus	561
- Liite nro A1: sopimusalue	567
- Liite nro B1: myytävä määräala	568
22 § Asemakaavamuutos 002348 sekä tonttijaon muutos, 26 Petikko / Huoltoasematontit Klinkkerikaarelle / TLA	569
- Asemakaavamuutosselostus 5.11.2018/Asemakaavan muutos 002348, 26.Petikko	571
23 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Askistossa / Elisa Oyj / AK	587
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	589
24 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Inkoossa / Elisa Oyj / AK	590
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	592

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 05.11.2018

25 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Itä-Hakkilassa / Elisa Oyj / AK	593
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	595
26 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Hämeenkylässä / Elisa Oyj / AK	596
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	598
27 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Varistossa / Elisa Oyj / AK	599
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	601
28 § Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK	602
- Kartta tontin 68053/5 varauksen jatkaminen	606
29 § Tontin 92-26-117-1 uudelleen vuokraaminen Petikossa / Kiinteistö Oy Vantaan Tiilenlyöjänkuja 3 / AK	607
- Kartta vuokrattavasta tontista	609
- Vuokrasopimusluonnos	610
30 § Hakemus tontin 11022/11 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / Hämevaara / AK	615
31 § Nikinmäen tontin 86168/6 myyminen perustettavalle yhtiölle / Synkroni Oy / AK	617
- tonttikartta 86168-6	622
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	623
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	625
Muutoksenhakuohje 3. Hankintoaikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	627
Muutoksenhakuohje 4. Hankintoaikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	628
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	632
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	633
Muutoksenhakuohje 7. Hallintovalitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	635



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 5.11.2018 klo 17.05-19.20
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x (§ 1-10, 13-31)	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§ 1-10, 13-31)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x (§ 1-10, 13-31)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	x	Spets Jouni	
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja	x (pj § 11-12)	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (§ 1-27, 29-31)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (§ 3-31, klo 17.15-19.20)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Laitala Jere		Salo Veeti	x
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x (§ 1-11, 13-31)	
Groth Anna, viestintäpäällikkö		x	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		17.05-18.10	
Häsänen Merja, aluearkkitehti va		17.05-18.45	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen §:t 1-10 ja 13-31	Maarit Raja-Aho §:t 11-12
---------------	--	------------------------------

Pöytäkirjanpitäjä	Katariina Nummi
-------------------	-----------------

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	8.11.2018 klo 11.00 mennessä
----------------	------------------------------

Antti Lind

Magnus Forsberg

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	9.11.2018 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi
----------------	---



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Minna Räsänen (varalla Antti Lind ja Mikko Mäkelä) ja Stefan Åstrand (varalla Magnus Forsberg ja Mikko Merelä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 8.11.2018 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) vallita pöytäkirjan tarkastajiksi Antti Lind ja Magnus Forsberg, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 8.11.2018 klo 11.00 mennessä.



3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

§ 8 / Ajankohtaiset seudulliset lausunnot Uusimaa 2050 ja MAL2019 -luonnoksista / lähetekeskustelu / Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

§ 9 / Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52 Veromies / AUB-alue / Aluearkkitehti va Merja Häsänen

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002049	Myyrmäki/15685 ja Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002329	Myyrmäki/15685	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002156	Myyrmäki/osa Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002297	Myyrmäki, Martinlaakso/Raappavuorentien ja Martinlaakson tien liittymä	9.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136784_kaupsu_002297_oas.pdf
002337	Martinlaakso/17605 tontti 12	9.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136789_kaupsu_002337_oas.pdf
002383	Vapaala/Talttapuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137122_kaupsu_002383_oas.pdf
002384	Vapaala/Uurrepuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137129_kaupsu_002384_oas.pdf
002385	Vapaala/Vuolupuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137124_kaupsu_002385_oas.pdf
002386	Vapaala/Naulapuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137120_kaupsu_002386_oas.pdf
002332	Koivuhaka/68143	22.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136945_kaupsu_002332_oas.pdf
002316	Rekola/73008, 73010	25.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137021_kaupsu_002316_oas.pdf
002387	Vapaala/LP-alue (Varistontie 2)	31.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137238_kaupsu_002387_oas.pdf
002317	Myyrmäki/15673 tontti 1	1.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137198_kaupsu_002317_oas_paivitetty_01022018.pdf
002364	Myyrmäki/15653 tontti 1	1.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137264_kaupsu_002364_oas.pdf
052500	Veromies/ AUB-kilpailualue	5.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137280_kaupsu_052500_oas.pdf
002288	Korso, Vallinoja/ Naakkapolku, Kotkarinne	7.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137127_kaupsu_002288_oas.pdf
002333	Viertola/63104	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137404_kaupsu_002333_oas.pdf
002352	Tikkurila/61209 tontti 1	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ja_Toimitila_tayd.pdf
002365	Tikkurila/61206 tontti 3	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ja_Toimitila_tayd.pdf
002357	Veromies/ osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
002361	Veromies/osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
002362	Veromies/osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
251200	Myllymäki/Vehkalan Veho (Vehkalan aseman länsipuoli)	16.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137712_kaupsu_251200_oas.pdf
002367	Myyrmäki/15530 tontti 2	21.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137691_kaupsu_002367_oas2.pdf
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	Myyrmäki/	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	Myyrmäki/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_pai14092018.pdf
232500	Kivistö/ Kivistön Tähti	24.9.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141377_kaupsu_232500_oas.pdf
251200	Myllymäki/Vehkalan länsipuoli 1 - Tähän liitetään kaava 251300.	24.9.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141417_kaupsu_251200_oas_24092018.pdf
002363	Myyrmäki/15500, 15501	26.9.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141500_kaupsu_002363_oas_01102018.pdf
002390	Tammisto/50003 tontti 9	30.9.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141456_kaupsu_002390_oas_30092018.pdf
911100	Länsimäki/	30.9.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141515_kaupsu_911100_oas_30092018.pdf
002182	Asola/72033 tontti 1	15.10.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141741_kaupsu_002182_kuulemiskirje_oas_15102018.pdf
002073	Viinikkala/41100/1, 41101/1(osa) sekä 3-5	26.10.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141937_kaupsu_002073_oas_26102018.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 51



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 65/2018 Asuntoreformikilpailu 2018, lisäys kustannuksiin
- § 66/2018 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan työsuhteisten vakanssien lakkauttaminen
- § 67/2018 Konsulttitoimeksianto: Aviapolis – Liikennelabran yritysalue, kehityshankkeen käynnistysvaihe, lisätilaus

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 55/2018 Kaupungin hyväksyntä määräalojen luovutuksille Keimolanmäen toteuttamissopimuksen alueella (92-22-6-3 - 92-22-6-7)

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

- § 15/2018 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen / Kivikonserni Oy ja Nostopalvelu Rantanen Oy, vuokra-alue tilasta 92-415-4-839 osoitteessa Laurintie 9

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 13/2018 Määräalan (tontinosan) myynti Viertolassa / Lars Johan ja Else-Maj Wiktorin Eklöfin kuolinpesät

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 12/2018 Tilan 92-401-2-372 Mäkelä (AO-korttelimaata, katu, puistoa) ostaminen Jokivarressa
- § 13/2018 Tilan 92-418-8-39 Rantala määräalan (erityistoimintojen korttelialuetta) ostaminen Kiilassa / Työmaapalvelut Sirén Oy
- § 14/2018 Katualueen korvaaminen (osa Pihkalantietä, Ellinpolkua ja Riitantietä) / Kiinteistö 92-415-1-192 Hakaja
- § 15/2018 Katualueen korvaaminen (osa Pihkalantietä) / Lakannut kiinteistö 92-415-1-339 Pajula
- § 16/2018 Maankäyttöluvan lupa-ajan jatkaminen työmaatukikohdalle tontilla 92-80-56-2 Matarissa / TerraWise Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 21/2018 Maa-alueen vuokraaminen maa-aineksen ja vaihtolavojen varastointiin Petikossa / Oy Rawalde Ab
- § 22/2018 Maankäyttöluva maastoammunnan harjoittelemista varten Petikossa / Jousiammuntaseura Artemis ry



Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 30/2018 Maankäyttölupa tiekarhun, kaivinkoneen, kuorma-auton ja varastokontin säilyttämiseen Hakunilassa
- § 31/2018 Tilan (92-420-8-46) ostaminen Sotungin kylästä
- § 32/2018 Maankäyttöluvan jatkaminen työmaapysäköintiin ja työmaaparakeille Kivistössä / Skanska Talonrakennus Oy

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

- § 34/2018 Lopen kunnassa sijaitsevan loma-asuntotontin 433-401-19-58 myyminen / Lopen tonttien tarjouskilpailu 2018
- § 35/2018 Pientalotontin 92-14-221-1 myyminen Varistosta / jatkuva myynti vuonna 2018
- § 36/2018 Pientalotontin 92-11-22-8 myyminen Hämevaarasta / jatkuva myynti vuonna 2018

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

- § 14/2018 Asukasvalinnan hyväksyminen / määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy M2-Kodit
- § 15/2018 Asukasvalinnan hyväksyminen / määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy HUS-Asunnot

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 33/2018 Maankäyttölupa työmaatukikohtaa varten / EKE Rakennus Oy

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

- § 16/2018 Asukasvalinnan hyväksyminen / määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy M2 -kodit

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset vuonna 2019 / HP

VD/8026/00.02.02.00/2018

HP/JH/KN

Vantaan kaupungin hallintosäännön 24. luvun 3 §:n mukaan toimielimet päättävät kokoustensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, kun puheenjohtaja tai tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 24.9.2018 § 9 ja kaupunginvaltuusto 8.10.2018 § 4 kokousaikataulunsa vuodelle 2019. Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouspäiviksi on valmisteltu kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymän kokousaikataulun pohjalta.

Vantaan kaupungin toimielinten kokoukset on keskitetty maanantaipäiville. Toimialoilla, joilla on useampia lautakuntia, kokouksia on myös tiistaisin ja keskiviikkoisin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset alkavat pääsääntöisesti klo 17.00 ja ne pidetään Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 28.

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee opintomatkan Ruotsiin 2.-3.5.2019.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulu vuodeksi 2019 seuraavasti:

21.1.2019
25.2.2019
11.3.2019
1.4.2019
6.5.2019
10.6.2019
19.8.2019
16.9.2019
30.9.2019
4.11.2019
9.12.2019

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Hallintoasiantuntija Katariina Nummi, puh. 040 571 0688
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



7 §

Määrärahamuutosesitys kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen vuoden 2018 toimintakuluihin / HP

VD/8747/02.01.00.04/2018

HP/AK/AV-P/JL

Kiinteistöt ja asuminen tulosalueen käyttötalousmenoihin on vuodelle 2018 budjetoitu 10 000 euroa maanmyyntitappioihin (tili 492051). Vuoden 2018 talousarvion käyttötalouden maanmyyntitappioiden osalta toteutuma on noin 826 000 euroa eli tappiota toteutuu noin 816 000 euroa ennakoitua enemmän. Ylitys muodostuu pääosin kahdesta yksittäisestä maanmyynnistä seuraavien asemakaavojen alueilla: Kivistön koulun ympäristöön asumista (nro 231600) ja Lipstikka - asuntoja ja lähipalveluita Valtimotielle (nro 721300). Maanmyyntitappio aiheutui myydyille asuntotonteille 23187/1 ja 72215/1 laskennallisesti osoitetusta kirjanpidollisesta hankintahinnasta.

Kivistön koulun ympäristö (nro 231600) asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 20.4.2015. Asemakaavaan liittyi toteuttamissopimus, jonka mukaan kaava-alueen yksityinen maanomistaja luovutti kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata 50 % maanomistajan kokonaisuudessaan kaava-alueella omistaman rakennusoikeuden määrästä. Luovutettu maa-alue on merkitty kaupungin maaomaisuuden kirjaamiseen lähes 30 M€ arvoisena, mikä perustuu koko alueelle asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden laskennalliseen arvoon. Tämä arvo on jaettu maaomaisuuden hallintajärjestelmässä tasaisesti kaikelle luovutetulle korttelimaalle maan hankintahinnaksi. Tontin 23187/1 laskennalliseksi hankintahinnaksi on muodostunut 2 733 161 euroa. Lipstikka - asuntoja ja lähipalveluita Valtimotielle (nro 721300) asemakaava-alueelle sijoittuvan tontin 72215/1 hankintahinnaksi on muodostunut vastaavasti 613 902 euroa.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut T2H Rakennus Oy:n kanssa tontin 23187/1 toteutuksesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2016 § 9 päätti myydä tontin 2 035 000 kauppahinnalla eli 550 €/k-m², mikä vastasi alueen käypää hintaa. Tontin rakennusoikeuden ylityksestä perittiin lisäkauppahintaa 3 850 euroa, joten tontin myyntihinta kokonaisuudessaan oli 2 038 850 euroa.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue järjesti yhteistyössä Vantaan ja Helsingin seurakuntien kanssa Lipstikan alueen tonttikilpailun, jossa kilpailtiin asuntojen myyntihinnalle sekä rakentamisen laadulla. Vantaan kaupungin omistamalle kilpailutontille 72215/1 tuli rakentaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Kilpailun voitti Jukkatalo Oy. Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 24 päätti myydä tontin 509 300 kauppahinnalla eli 463 €/k-m², mikä vastasi alueen käypää hintaa.

Lisäksi pienempiä tappioita aiheutuu muun muassa valtion maantie- ja ratatoimitusten lunastuksissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen vuoden 2018 käyttötalouden toimintakulujen määrärahoja korotetaan 816 000 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh 040 568 6540

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



8 §

Ajankohtaiset seudulliset lausunnot Uusimaa 2050 ja MAL2019 - luonnoksista / lähetekeskustelu / TLA

VD/520/00.04.03/2018

HP/HWE/TLA/MHO/THE/MSI/MKU

Syksyn 2018 aikana on lausunnoilla kaksi merkittävää seudullista suunnitelmaluonnosta Uusimaa 2050 maakuntakaava ja MAL2019-suunnitelma.

Uudenmaan liitto valmistelee uutta kokonaismaakuntakaavaa Uusimaa 2050, jonka on tarkoitus korvata useat Uudellamaalla voimassa olevat vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavasta on nyt valmistunut luonnos, josta on pyydetty lausunnot 30.11.2018 mennessä. Helsingin seudun 14 kuntaa ja HSL valmistelevat yhdessä MAL2019-suunnitelmaa, joka tulee lausunnoille marraskuun puolessa välissä. Lausunnot on tarkoitus valmistella niin, että ne voidaan viedä rinnakkain päätöksentekoon. Maakuntakaavan lausunnot on saatu lisäämään siten, että kaupunginhallituksen 26.11.2018 lausunto toimitetaan ennakkotietona Uudenmaanliittoon ja varsinainen kaupunginvaltuuston antama lausunto voidaan toimittaa joulukuussa. MAL2019-lausunnon määräaika on tammikuussa 2019.

Tiukan ja osittain toisistaan poikkeavan aikataulun vuoksi lausuntoja ei saada kaupunkisuunnittelulautakuntaan eikä tekniseen lautakuntaan, joten lausuntojen sisältöasiat tuodaan molempiin lautakuntiin lähetekeskustelua varten.

Maakuntakaavatyö käynnistyi 2016. Tänä keväänä kaavasta oli lausunnoilla ns. valmisteluaineisto, mistä Vantaan lausunnon antoi kaupunginhallitus 26.3.2018 § 28. Kokonaismaakuntakaava koostuu rakennesuunnitelmasta ja kolmesta seudullisesta vaihemaakuntakaavasta. Valmisteluaineistossa rakennesuunnitelma oli vielä rakennekaavana, mutta palautteen perusteella tehtiin muutos. Vantaa kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueeseen. Rajausta on sama kuin MAL2019-suunnitelmassa. Uusi maakuntakaava on tarkoitus laatia aiempia strategisempaa painottaen nimenomaan maakunnallisia ja sitä laajempia kysymyksiä. Vantaan osalta keskeisiä teemoja ovat taajamatoimintojen alueen laajennukset Östersundomin ja Kivistön luoteispuolella, keskuksien ja kaupan ohjaamisen linjaukset, liikenneverkon uudet tulevaisuuden hankkeet, lentomelualueiden muutokset sekä viherrakenne- ja luonnonsuojelu.

Maakuntakaavan luonnosaineisto on kokonaisuudessaan tutustuttavissa Uudenmaanliiton sivuilla https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_uusimaa-kaava_2050/kaavaluonnos

MAL 2019 on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma, jossa kuvataan, miten seutua pitäisi kehittää vuosina 2019–2050. Suunnitelmassa kiinnitetään huomiota maankäytön, asumisen ja liikenteen entistä tiiviimpään yhtäaikaiseen tarkasteluun, vaikutusten arviointiin ja laajaan sidosryhmien vuoropuheluun. Suunnitelmaluonnoksen viimeistely on käynnissä. HSL:n hallitus käsittelee suunnitelmaa 30.10.2018. Suunnitelmassa linjataan mm. seudullisen liikennejärjestelmän kehittämistä tulevaisuuden vuosikymmeninä, missä Vantaan keskeisimpiä kysymyksiä ovat Vantaan ratikka ja Kehäradan uudet asemat. Lisäksi suunnitelmassa määritellään maankäytön sijoittumista ja määriä – erityisesti asumisen osalta. MAL-suunnitelmasta löytyy lisätietoja <https://www.hsl.fi/mal/mal-2019>

Keväällä 2019 valmistuvan MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. MAL -suunnitelman ja sopimuksen toteutusta ja vaikutuksia tullaan seuraamaan vuosittain.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Käydään lähetekeskustelu ajankohtaisten seudullisten suunnitelmien lausuntoaineistosta. Merkitään keskustelu tiedoksi.

Liitteet:

- Lausuntopyyntö Uusimaa 2050 maakuntakaavaluonnoksesta / Uusimaa-kaava 2050
- Lausuntopyyntö (ruotsinkielinen) Uusimaa 2050 maakuntakaavaluonnoksesta / Uusimaa-kaava 2050
- Saatekirje / lausuntopyyntö Uusimaa 2050 maakuntakaavaluonnoksesta / Uusimaa-kaava 2050

Käsittely:

Keskustelussa pyydettiin kiinnittämään erityistä huomiota viheralueiden säilymiseen, ruuhkamaksuihin, kaupan ohjaukseen, päästövähennyksiin sekä valtion ja kaupungin kustannusjakoon.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Täytäntöönpano: -

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

LAUSUNTOPYYNTÖ
202/05.00/2016
8.10.2018

Uudenmaan liitto on maakunnallinen aluekehitys- ja kaavoitusviranomainen. Liitto vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maakuntakaavoituksesta Uudellamaalla. Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä ja ohjeena kuntien kaavoitukselle.

UUSIMAA-KAAVA 2050 - LUONNOS NÄHTÄVILLÄ VERKOSSA

Uusimaa-kaava 2050 kattaa koko Uudenmaan maakunnan alueen ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaava kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan kaava korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat.

Kaava koostuu kolmen seudun vaihekaavoista, jotka laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle. Seutujen vaihekaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Oikeusvaikutukseton suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050.

Uudenmaan liitto pyytää lausuntoanne Uusimaa-kaavan 2050 luonnoksesta.

Luonnoksen kaava-aineistoon kuuluvat:

- Seutujen kaavojen luonnokset esitettynä yhdellä kaavakartalla
- Merkinnot ja määräykset sekä oikeusvaikutteinen liitekartta
- Kaavaselostus ja sen liitekartat
- Uudenmaan rakennesuunnitelma
- Uusimaa-kaavan taustaselvitykset

Lausuntoaineistot ovat saatavissa sähköisesti useasta lähteestä:

- Luonnokseen voi tutustua Uudenmaan liiton verkkosivuilla
<http://www.uudenmaanliitto.fi/kaavaluonnos>
- Kaavakarttoja voi myös tarkastella karttapalvelun kautta osoitteessa
<http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat> kohdasta *valmistelussa olevat maakuntakaavat*
- Kaavaehdotuskartta on käytettävissä rasterimuotoisena paikkatietoaineistona WMS-rajapintapalvelun kautta. Palvelu on tarkoitettu WMS-standardia tukevien paikkatietosovellusten käyttöön. Linkki löytyy osoitteesta:
www.uudenmaanliitto.fi/tietopalvelut/kaavakartat_ja_paikkatieto/lataamo_ja_rajapintapalvelut
- Tarvittaessa lausunnonantajat voivat pyytää Uudenmaan liitosta paperisia kaavakarttoja. Mukana toimitetaan merkinnot ja määräykset -asiakirja, jonka saa pyydettäessä myös ruotsiksi. Yhteydenotot sähköpostiosoitteeseen toimisto@uudenmaanliitto.fi

Lausunnot pyydetään toimittamaan Uudenmaan liittoon viimeistään 30.11.2018.

- ensisijaisesti sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen toimisto@uudenmaanliitto.fi
- tai postitse osoitteeseen Uudenmaan liitto, Esterinportti 2 B, 00240 Helsinki.

Luonnoksen esittelytilaisuudet järjestetään seuduittain:

- Helsingin seutu ti 23.10. klo 14 Laituri (Narinkka 2, Helsinki)
- Länsi-Uusimaa ke 24.10. klo 14 Lohjan kaupungintalo, valtuustosalin (Karstuntie 4, Lohja)
- Itä-Uusimaa to 25.10. klo 14 Kulttuurikeskus Grand (Piispankatu 28, Porvoo)

Ilmoittauduthan haluamaasi tilaisuuteen 10.10.2018 mennessä [Webropol-linkin kautta](#).

Avoin yleisötilaisuus järjestetään samassa tilassa klo 17.30 alkaen (ei ilmoittautumista).

Lisätietoja

- Aluesuunnittelujohtaja Merja Vikman-Kanerva (p. 040 638 6669, merja.vikman-kanerva@uudenmaanliitto.fi)

Yhteistyöterveisin,

Merja Vikman-Kanerva
johtaja, Aluesuunnittelu
Uudenmaan liitto

Uusimaa-kaava 2050 luonnos

Lausunnonantajat

Uudenmaan jäsenkunnat

Maakuntien liitot

Kuntatoimijat

HSL (Helsingin seudun liikenne)
 HSY (Helsingin seudun ympäristö)
 Kuuma-seutu
 Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
 Tuusulan seudun vesilaitos
 Rosk'n Roll Oy Ab
 Kiertokapula
 Itä-Uudenmaan jätehuolto Oy
 Östersundom toimikunta

Valtion keskushallinto, ministeriöt

Liikenne- ja viestintäministeriö
 Maa- ja metsätalousministeriö
 Puolustusministeriö
 Sosiaali- ja terveysministeriö
 Työ- ja elinkeinoministeriö
 Ympäristöministeriö
 Opetus- ja kulttuuriministeriö
 Sisäministeriö

Yhteistyöviranomaiset (valtionhallinto)

Museot

Museovirasto
 Maakuntamuseo, Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
 Maakuntamuseo, Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
 Maakuntamuseo, Lahden museo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo
 Maakuntamuseo, Tammisaaren museo/Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
 Espoon museo

Puolustusvoimat

1. Logistiikkarykmentti

ELY-keskukset

Uudenmaan ELY-keskus
 Hämeen ELY-keskus (Lahti)
 Kaakkois-Suomen ELY-keskus
 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Liikenne

Liikennevirasto
Finavia

Liikenteen turvallisuus

TraFi -liikenteen turvallisuusvirasto

Yleinen turvallisuus

Rajavartiolaitos

Metsät ja luonnonvarat

Metsähallitus
Suomen metsäkeskus, eteläinen palvelualue
Suomen riistakeskus, Uusimaa
Luonnonvarakeskus

Muita valtion viranomaisia

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Tutkimuslaitokset, edunvalvontajärjestöt ja elinkeinotoimijat

Geologian tutkimuskeskus

Maatalous

MTK-Uusimaa
Nylands Svenska producentförbund

Viherrakenne / Luonnonsuojelu / ympäristö

Suomen luonnonsuojeluliitto, Uudenmaan piiri ry
Birdlife Suomi ry
Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry
Porvoon seudun lintutieteellinen yhdistys
Uudenmaan virkistysalueyhdistys
Suomen Latu

Ympäristöhäiriöt

Ampumaharrastusfoorumi

Maa-ainekset

Infra ry

Kauppa, elinkeinot ja yrittäminen

Kauppakamari, Helsingin seudun
Kauppakamari, Länsi-Uudenmaan
Kauppakamari, Riihimäen – Hyvinkään
Pääkaupunkiseudun yrittäjät
Uudenmaan Yrittäjät ry

Liikenne ja logistiikka

Suomen kuljetus ja logistiikka SKAL ry
Logistiikkayritysten liitto

Satamat

Helsingin satama
Hangon satama
Neste Oil Oy

Energia

Fingrid Oyj

Gasum Oy

Alueelliset energiayhtiöt (ja/tai sähköverkkoyhtiöt)

Nivos Energia Oy

Helen sähköverkko Oy

Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Tammisaaren Energia

Keravan Energia/Etelä-Suomen Energia

Porvoon Energia /Porvoon sähköverkko Oy

Nurmijärven sähköverkko Oy

Fortum Oy

Caruna Oy

Helen Oy

Tuulivoima

Suomen Merituuli oy

Energiateollisuus ry

Suomen tuulivoimayhdistys

BEGÄRAN OM UTLÅTANDE

202/05.00/2016

08.10.2018

Nylands förbund är en utvecklings- och planläggningsmyndighet på landskapsnivå. Förbundet har hand om planläggningen på landskapsnivå i Nyland i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Landskapsplanen är en översiktlig plan för markanvändningen och den styr kommunernas planläggning.

UTKASTET TILL NYLANDSPLANEN 2050 FRAMLAGT PÅ WEBBEN

Nylandsplanen 2050 omfattar hela Nylands landskap och tar tidsmässigt sikte på 2050. I planen ingår alla centrala markanvändningsteman som landskapsplanen ska ta i beaktande. Då planen träder i kraft ersätter den de gällande landskapsplanerna i Nyland.

Etapplanerna utarbetas för tre regioner; Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. Nylands strukturöversikt är den styrande bakgrundsvisionen för de regionala etappplanerna. Översikten för Nyland omfattar hela landskapet och den ger en bild av Nylands regionstruktur år 2050.

Nylands förbund begär om ert utlåtande om utkastet till Nylandsplanen 2050.

Utkastets planmaterial omfattar:

- Utkasten till regionala planer presenterade på en och samma plankarta
- Beteckningar och bestämmelser samt en kartbilaga med rättsverkningar
- Planbeskrivning och dess kartbilagor
- Nylands strukturöversikt
- Bakgrundsutredningar till Nylandsplanen

Remissmaterialet finns tillgängligt elektroniskt i flera olika tjänster:

- Remissmaterialet kan laddas ner på adressen www.uudenmaanliitto.fi/planutkast
- Plankartorna kan också granskas i vår karttjänst på adressen <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat>, under rubriken *planer som är under beredning*
- En karta över planförslaget finns tillgänglig på WMS-gränssnittstjänsten i form av geografisk information i rasterformat. Tjänsten kan användas med program som stöder WMS-standarderna. Länken finns på adressen https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/informationstjanster/plankartor_och_geografisk_information/lataa_mo_och_granssnittstjanster
- Vid behov kan remissinstanserna begära om utskrivna plankartor från Nylands förbund. Med plankartorna följer ett dokument över planens beteckningar och bestämmelser. Beteckningarna och bestämmelserna fås på begäran på svenska. Kontakt per e-post till toimisto@uudenmaanliitto.fi

Vi ber er lämna in utlåtandena till Nylands förbund senast 30.11.2018.

- i första hand som bilaga med e-post till adressen toimisto@uudenmaanliitto.fi
- per post till Nylands förbund, Estersporten 2 B, 00240 Helsingfors.

Utkastet presenteras under regionala möten:

- Helsingforsregionen tis 23.10 kl. 14 Laituri (Narinkens torg 2, Helsingfors)
- Västra Nyland ons 24.10 kl. 14 Lojo stadshus, fullmäktigesalen (Karstuvägen 4, Lojo).
- Östra Nyland tors 25.10 kl. 14 Kulturhuset Grand (Biskopsgatan 28, Borgå)

Anmäl dig till önskat evenemang senast 10.10.2018 [via följande Webropol-länk](#).

Ytterligare upplysningar

- Direktör för regionplaneringen Merja Vikman-Kanerva (tfn 040 638 6669, merja.vikman-kanerva@uudenmaanliitto.fi)

Med samarbetshälsningar

Merja Vikman-Kanerva
direktör, Regionplaneringen
Nylands förbun

08.10.2018

Nylandsplan 2050: utkast

Remissintanser

Uudenmaan jäsenkunnat

Maakuntien liitot

Kuntatoimijat

HSL (Helsingin seudun liikenne)
 HSY (Helsingin seudun ympäristö)
 Kuuma-seutu
 Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
 Tuusulan seudun vesilaitos
 Rosk'n Roll Oy Ab
 Kiertokapula
 Itä-Uudenmaan jätehuolto Oy
 Östersundom toimikunta

Valtion keskushallinto, ministeriöt

Liikenne- ja viestintäministeriö
 Maa- ja metsätalousministeriö
 Puolustusministeriö
 Sosiaali- ja terveysministeriö
 Työ- ja elinkeinoministeriö
 Ympäristöministeriö
 Opetus- ja kulttuuriministeriö
 Sisäministeriö

Yhteistyöviranomaiset (valtionhallinto)

Museot

Museovirasto
 Maakuntamuseo, Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
 Maakuntamuseo, Helsingin kaupunginmuseum/Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
 Maakuntamuseo, Lahden museo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo
 Maakuntamuseo, Tammisaaren museo/Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
 Espoon museo

Puolustusvoimat

1. Logistiikkarykmentti

ELY-keskukset

Uudenmaan ELY-keskus
 Hämeen ELY-keskus (Lahti)
 Kaakkois-Suomen ELY-keskus
 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Liikenne

Liikennevirasto

Finavia

Liikenteen turvallisuus

TraFi -liikenteen turvallisuusvirasto

Yleinen turvallisuus

Rajavartiolaitos

Metsät ja luonnonvarat

Metsähallitus

Suomen metsäkeskus, eteläinen palvelualue

Suomen riistakeskus, Uusimaa

Luonnonvarakeskus

Muita valtion viranomaisia

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Tutkimuslaitokset, edunvalvontajärjestöt ja elinkeinotoimijat

Geologian tutkimuskeskus

Maatalous

MTK-Uusimaa

Nylands Svenska producentförbund

Viherrakenne / Luonnonsuojelu / ympäristö

Suomen luonnonsuojeluliitto, Uudenmaan piiri ry

Birdlife Suomi ry

Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry

Porvoon seudun lintutieteellinen yhdistys

Uudenmaan virkistysalueyhdistys

Suomen Latu

Ympäristöhäiriöt

Ampumaharrastusfoorumi

Maa-ainekset

Infra ry

Kauppa, elinkeinot ja yrittäminen

Kauppakamari, Helsingin seudun

Kauppakamari, Länsi-Uudenmaan

Kauppakamari, Riihimäen – Hyvinkään

Pääkaupunkiseudun yrittäjät

Uudenmaan Yrittäjät ry

Liikenne ja logistiikka

Suomen kuljetus ja logistiikka SKAL ry

Logistiikkayritysten liitto

Satamat

Helsingin satama

Hangon satama

Neste Oil Oy

Energia

Fingrid Oyj

Gasum Oy

Alueelliset energiayhtiöt (ja/tai sähköverkkoyhtiöt)

Nivos Energia Oy

Helen sähköverkko Oy

Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Tammisaaren Energia

Keravan Energia/Etelä-Suomen Energia

Porvoon Energia /Porvoon sähköverkko Oy

Nurmijärven sähköverkko Oy

Fortum Oy

Caruna Oy

Helen Oy

Tuulivoima

Suomen Merituuli oy

Energiateollisuus ry

Suomen tuulivoimayhdistys

Lähettilä: Toimisto Uudenmaanliitto <toimisto@uudenmaanliitto.fi>
Lähetetty: 8. lokakuuta 2018 9:24
Aihe: Lausuntopyyntö Uusimaa-kaavan 2050 luonnoksesta
Liitteet: LAUSUNTOPYYNTÖ_Uusimaa-kaava 2050.pdf; BEGÄRAN OM UTLÅTANDE_
Nylandsplanen 2050.pdf

Uudenmaan liitto pyytää lausuntoanne Uusimaa-kaava 2050 luonnoksesta

Uudenmaan maakuntahallitus merkitsi Uusimaa-kaavan luonnoksen tiedoksi kokouksessaan 17.9.2018 ja päätti kaavaluonnosaineiston nähtäville asettamisesta ja lausunnoille lähettämisestä.

Tämän viestin liitteenä on kaavaluonnosta koskeva lausuntopyyntökirje suomeksi ja ruotsiksi. Lausuntoaineistot löytyvät sähköisessä muodossa suomeksi osoitteesta www.uudenmaanliitto.fi/kaavaluonnos ja ruotsiksi osoitteesta www.uudenmaanliitto.fi/planutkast

Lausunnot pyydetään toimittamaan Uudenmaan liittoon viimeistään 30.11.2018. Lausunnot toivotaan ensisijaisesti sähköpostin liitetiedostona osoitteeseen toimisto@uudenmaanliitto.fi. Halutessanne voitte lähettää lausunnon myös paperiversiona osoitteeseen Uudenmaan liitto, Esterinportti 2 B, 00240 Helsinki.

Uudenmaan liitto // Nylands förbund

Esterinportti 2 B • Estersporten 2 B
00240 Helsinki • Helsingfors
+358 9 476 7411 • www.uudenmaanliitto.fi





9 § Asemakaavamuutosluonnos (selvitys) nro 052500, 52 Veromies / AUB-alue / TLA

VD/1241/10.02.04.01/2018

TLA/APE/ALU/MHÄ/MKU

Veromiehen kaupunginosaan valmistellaan asemakaavamuutosluonnosta, työnimeltään AUB -kilpailualue. Kaavatyö jaetaan myöhemmin useammaksi eri kaavamuutosalueeksi. Alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 78 000 k-m², keskustatoimintojen 58 000 k-m² ja yleisten rakennusten 11 000 k-m². Rakentamisen määrä on yhteensä 147 000 k-m².

Maa-alue (15,6, ha) on suurelta osin Vantaan kaupungin omistamaa (n. 8 ha). Yksityisen omistuksessa siitä on n. 7 ha. Alueella ovat voimassa 520300 Veromies 2B, 001403 Veromies/52303, 002204 Veromies / 52121, 000642 Veromies / 52304 asemakaavat. Osa alueesta on rakennuskiellossa MRL 53 §:n 2 momentin mukaan asemakaavan muuttamista varten 2.10.2019 saakka.

Aviapolis Urban Blocks -kilpailu

AUB -arkkitehtuurikilpailu käytiin vuoden 2017 aikana. Kilpailun järjestäjät olivat Vantaan kaupunki sekä yksityiset maanomistajat, YIT Rakennus Oy, Kiinteistö Oy Rälssitie 16, Kiinteistö Oy Vantaan Paavontalo, L-House Oy sekä DBC Systems Oy. Kilpailu toteutettiin yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliiton (SAFA) kanssa.

Kaupunki, yhdessä alueen muiden maanomistajien kanssa, haki kansainvälisellä ideakilpailulla uusia innovatiivisia ratkaisuja, jotka luovat omaleimaisen imagon ja identiteetin alueelle sekä luovat kestävät ja toteutuskelpoiset puitteet alueen toiminnoille.

AUB -ideakilpailu käytiin 16.1.-28.4.2017 välisenä aikana ja kilpailuseminaari pidettiin 26.2.2017. Kilpailuun saatiin 49 ehdotusta. Yleisöllä oli mahdollisuus kommentoida ehdotuksia 24.5.-9.6. välisenä aikana. Voittajat julkistettiin 1.9.2017. Palkintolautakunta päätti yksimielisesti yhden voittajan sijaan jakaa 2. palkinnon kolmen ehdotuksen kesken (á 40 000 euroa). Lisäksi yksi ehdotus lunastettiin 10 000 eurolla ja neljä ehdotusta huomioitiin kunniamaininnoin.

Kilpailun tavoitteet:

Alueelle oma imago, identiteetti ja kaupunkikuva

Kilpailulla haettiin alueen identiteettiä, kaupunkikuvaa ja -rakennetta.

Tavoitteena ehdotuksia, joissa työ, kohtuuhintainen asuminen, oppiminen, ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla sekä tapoja yksityisten ja julkisten toimintojen sekoittumiseen alueella. Maanomistuksen rajat eivät sitoneet suunnittelua. Suunnitelman tulee olla toteutettavissa tarpeen mukaan vaiheittain.

Tavoitteena oli kestävä kaupunkirakenne, joka tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja ja henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistamista.

Kilpailulla tavoiteltiin myös omaleimaisuutta, joka toteutuu elämyksellisinä ulkotiloina ja puistoalueena, jossa luonnon monimuotoisuus ja toiminnallisuus kohtaava.

Kilpailijoiden tuli luoda mahdollisuuksia alueellisen kestävyuden Smart & Clean -ratkaisuille. Alueella tuli suosia yhteiskäyttöisiä ja jaettuja ratkaisuja. Alueella tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa, erityisesti aurinkoenergiaa.

Alueen toiminnot ja niiden laajuus



Kilpailualueelle tuli sijoittaa asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja kytkeytyen virkistysalueisiin ja joukkoliikenteen pääreitteihin. Tavoitteena oli sekoittaa työ, asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys monipuoliseksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, jossa toimintoja yhdistellään uudella tavalla. Tilat saivat olla yhteis- ja päällekkäiskäyttöisiä.

Alueelle tuli sijoittaa asuntoja noin 3 000 asukkaalle ja lisäksi työpaikkarakentamista vähintään 20 % alueen rakentamisen kokonaislaajuudesta. Lisäksi alueelle tuli sijoittaa monitoimirakennus Atomi, johon sijoittuu päiväkotia, koulu sekä mahdollisesti muita palveluita. Suunnitteluohjeissa annetut laajuustavoitteet eivät olleet sitovia vaan niistä sai poiketa.

Toteutettavuus

Tavoitteena oli, että ideakilpailun ratkaisut toimivat hyvänä lähtökohtana alueen kaavoitukselle ja että kilpailun ratkettua alueen asemakaavoitus käynnistyy. Suunnittelulta toivottiin ratkaisuja, jotka mahdollistavat vaiheittaisen toteutuksen pitkällä aikavälillä siten, ettei jatkuva rakentaminen merkittävästi aiheuta häiriötä. Vaiheittain rakennettavien korttelialueiden liittämiseen viherrakentamista tukeviin hulevesijärjestelmiin tuli myös kiinnittää erityistä huomiota.

Atomi - uusi monitoimirakennus

Kilpailualueelle sijoittuu monitoimirakennus Atomi, joka tarjoaa tilat varhaiskasvatukselle perusopetukselle sekä nuorisotoiminnalle ja pienkirjastotiloille. Atomi tulee olemaan kudelma monipuolisia oppimisympäristöjä, jotka sopivat erilaisiin, kokemuksellisiin ja yhteistoiminnallisiin oppimis- ja työskentelytapoihin. Tilojen ohella pihat toimivat monikäyttöisinä oppimisympäristöinä. Atomi tarjoaa tiloja myös asukkaiden, seurojen, järjestöjen sekä yrittäjien käyttöön. Vastaavasti koulu-, nuoriso- tai pienkirjastotoiminta voi soluttautua työpaikkarakennuksiin tai asuinkerrostalojen asukastiloihin. Pihat, pelikentät ja lähiliikuntapaikat ovat päivisin lasten ja nuorten, iltaisin alueen asukkaiden käytössä.

Laadukkaat Rälssipuisto ja Manttaalipuisto

Puistoalueille on laadittu hulevesien viivytysaltaista suunnitelmat, joita ei ole toteutettu. Alueelle tullaan varaamaan aiempien puistosuunnitelmien mukainen pinta-ala ja tilavuus hulevesialueille. Kaavarungossa esitetyistä viheryhteyksistä tehdään leveydeltään ja maisemaltaan vaihtelevia ja vehreitä. Kaavarungossa esitetyistä laadun paikoista ja kiinnostavuuden kehästä tulee tehdä erityisiä. Kulku Kehä III:n ali on olennainen yhteys laajemmille virkistysalueille, ja reitin sinne pitää olla miellyttävä ja johdatteleva.

Palkitut työt

Saapuneet kilpailuehdotukset osoittavat kilpailun herättäneen laajaa kotimaista ja kansainvälistä kiinnostusta sen vaikeudesta huolimatta. Useissa ehdotuksissa innoitusta on haettu kansainvälisestä lentoasemarakentamisesta, formaaleista tai strukturalistisista erikoisuuksista tai tyydytty suunnittelemaan muusta kaupunkirakenteesta irrallista normaalia asuntoaluetta. Vaikeinta on ollut luoda toteuttamiskelpoinen malli uusien liiketoimintamuotojen, asumisen ja palveluiden sekoittumiselle. Parhaat ehdotukset pohjautuvat huolelliseen kaavarungon ja kilpailuohjelman sekä kilpailualueen ja sen ympäristön analysointiin ja osoittavat sen perusteella omintakeisia ja monipuolisia ratkaisuja alueen kehittämiseksi.

Palkintolautakunta päätti jakaa 1.-3. palkinnon sijaan kolme 2. palkintoa.

2. palkinto 40 000€ ehdotukselle nimimerkki "Where the World Meets Finland (WTWMF)" Mandaworks, Tukholma, Ruotsi ja MASS lab, Portugal

2. palkinto 40 000€ ehdotukselle nimimerkki "Inside Out"

Ibidem Design and Research Group, Milano, Italia



2. palkinto 40 000€ ehdotukselle nimimerkki "Lentäjän poika"

Kangas & Vuorinen Arkkitehdit Oy, Helsinki

Lisäksi yksi ehdotus lunastettiin 10 000 €:lla ja annettiin neljä kunniainia.

Jatkotyön pohjaksi Mandaworksin ehdotus

Kilpailun järjestäjien / alueen maanomistajien esityksestä alueen suunnittelua on jatkettu voittaneen ehdotuksen WTWMF pohjalta. Työn laatineet arkkitehtitoimistot Mandaworks ja MASSlab on palkattu jatkamaan alueen suunnittelua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi AUB -arkkitehtuurikilpailun tulokset ja todetaan kaavatyön suunnittelutilanne.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Asemakaavamuutosluonnoksen suunnittelua jatkettiin arkkitehtitoimistojen Mandaworks ja MASSlab:n sekä maanomistajien kanssa.

Suunnittelun ”punaisena lankana” on ympäristön fyysinen ja toiminnallinen monipuolisuus. Alueelle rakennetaan asuntoja n. 3 000 uudelle asukkaalle. Työpaikka- ja muuta rakentamista tulee noin viidennes alueen rakentamisen kokonaislaajuudesta. Monitoimirakennukseen sijoittuu koulu ja päiväkot. Alueen puistot ovat Veromiehen merkittävimpiä viheralueita. Moninaisuuden identiteettiä luodaan kaikin tavoin aluetta läpäisevillä teemoilla: kauppa, oppiminen, liikunta ja viljely.

Asemakaavan muutosluonnos koskee vuonna 2017 käydyin Aviapolis Urban Blocks -kilpailun (AUB) aluetta; kortteleita 52304 ja 52305, osaa korttelista 52121 ja puistoja, sekä ympäröiviä katuja, kaupunginosassa 52, Veromies. Alue on laajuudeltaan noin 17 ha. Tulevat asemakaavan muutokset tarkentavat tätä luonnosta osa-alue kerrallaan.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Tikkurilantien ja Äyritien sekä Manttaalitien ja kortteleiden 52121 ja 52127 välissä. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

Kaavan hakijat

Kaavamuutoksen hakijoita ovat Vantaan kaupunki (002389), YIT Oyj (002373), Valion Eläkekassa KOy (002393), Vantaan Paavontalo (002374), L-House Oy (002379) ja DBC Systems (002380).

Maanomistus

Kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Muut hakijat omistavat eri kokoisia alueita. KOy Gasuri /Etra Trading Oy omistaa hieman katualuetta, mutta sen maankäytön osalle ei tule muutosta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet AUB-kilpailussa palkitun ehdotuksen tekijät Mandaworks AB ja MASSlab LDA maanomistajien yhteisenä konsulttina. Lisäksi Sitowise Oy tutkii kaupungin toimesta hulevesien ja ojan käsittelyä (työ kesken) osana Smart & Clean -hanketta, joka sijoittuu tämän asemakaavan muutosluonnoksen alueelle.



Yleiskaava

Kaavamutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP). Tikkurilantielle ja Rälssitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluviyöhykkeellä m3 (Lden50-55 dB). Kaavahanke on pääosin yleiskaavan mukainen.

Aviapoliksen kaavarunko

Alue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta, palvelujen aluetta, asumisvaltaista, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta ja viheraluetta. Tikkurilantien ja Rälssitien varressa on ns. vahvaa, kaupallista julkisivua. Aluetta risteävät useat viheryhteydet. Palo-oja ja Pytinoja ovat kehitettävää puroympäristöä. Rälssitien ja Tikkurilantien, Rälssitien ja Äyritien sekä Tikkurilantien ja Manttaalitien risteykset ovat ns. laadun paikkoja. Joukkoliikenteen runkolinjapysäkki sijoittuu Tikkurilantien ja Rälssitien risteyksen tuntumaan. Asemakaavan muutosluonnos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueella on viisi toimisto- ja tuotantorakennusta 1980-luvulta. Muutoin alue rakentamaton.

Alueelle tulee kahdesta kahdeksaan kerroksisia asuinkerrostaloja, keskustatoimintojen rakennuksia, koulu-päiväkoti ja pysäköintitaloja. Kaikki korttelit ovat toiminnoiltaan sekoittuneita: asunnot, harrastustilat ja työpaikat ovat lähellä toisiaan. Kerrosluvut ovat sellaisia, jotka edistävät yhteisöllisyyttä. Ympäristöstä saadaan näin keskustamainen ja vilkas. Asuinkerrostalojen ja keskustatoimintojen korttelit ovat umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan kiinni. Umpikortteleilla luodaan kaupunkimaisuutta, tehokkuutta sekä liikenteen ja ympäristön rakentamisen melulta suojaavia sisäpihoja. Kortteleiden autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 78 000 k-m², keskustatoimintojen 58 000 k-m² ja yleisten rakennusten 11 000 k-m². Rakentamisen määrä on yhteensä 147 000 k-m². Toimintojen sekoittuneisuuden vaatimuksesta alueen pohjoisosan keskustatoimintojen kortteleissa asumista voi olla korkeintaan 75 % kortteleiden rakennusoikeudesta ja Äyritien varrellakin asuinkortteleihin sijoittuu myös muuta rakentamista. Asumiseen voi koko suunnittelualueen kerrosalasta käyttää noin 110 000 k-m² (noin 3 000 asukasta). AK- ja C-kortteleiden tehokkuudet e_k on noin 2,5 - 2,6, poikkeuksena kortteli 52323, jonka tehokkuus e_k on noin 4,5. Y-korttelin tehokkuus e_k on noin 0,4.

Asemakaavasuunnittelun ”punaisena lankana” on ympäristön fyysinen ja toiminnallinen monipuolisuus. Kaupunkikuvan moninaisuus tulee ilmi mm. siinä, että jokaisessa korttelissa on useita rakennustyypppejä ja vaihtelevia kerroslukuja. Yhteisöllisyyttä luodaan kortteleiden välisillä aukioilla, jotka toimivat kohtaamisen paikkana ja paikallisidentiteetin antajina, sekä asukkaiden yhteistiloilla. Moninaisuuden identiteettiä luovat myös koko suunnittelualueen halkaisevat teemasektorit: kauppa, oppiminen, liikunta ja viljely. Teemat toistuvat puistoissa, pihoilla, aukioilla, kaduilla, rakennuksissa ja tekevät paikoista omaleimaisia. Teemat näkyvät toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

Asemakaavan muutosluonnoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6 ja KL-1), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja katualueiksi. Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Muun muassa Rälssitien katualue levenee pikaraitiotien sekä pyöräteiden tilatarpeen takia. Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestä. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto.



Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Alue on myös joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 5.2.2018 ja päivitetty 26.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta:

- *Vantaan Energia Sähköverkot Oy*: Alueelle tarvitaan useampia muuntamoita ja sähköön jakeluverkkoa. Suunnittelun edetessä tarkennetaan muuntamoiden sijainteja ja tarvemääriä.
- *HSL*: Kaupunkirakenteen tiivistäminen on HSL:n tavoitteiden mukaista. Pikaratikan linjaus tulee huomioida suunnittelussa.
- *HSY*: Alueella sijaitsee päävesijohto ja -runkoviemäri sekä jakeluverkostoa ja keräilyviemäreitä. Päävesijohtoa ja jätevesiviemäreitä varten tulee kaavaan merkitä 10 m leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Lisäksi putket tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta.
Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kaavoituksen edetessä. Nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa vesihuollon yleissuunnitelmassa.
- *Vantaan kaupungin museo*: Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Maaliskuussa 2018 kaupungin museo kävi katsomassa alueen 1980-luvun rakennuksia ja totesi, että niillä ei ole sellaisia erityisiä arvoja, että museo esittäisi niiden suojelua asemakaavassa.
- *Gasum Oy*:llä ei ollut huomautettavaa.
- Alueella ei sijaitse *Caruna OY*:n sähköverkkoa eikä *Fingrid Oyj*:n voimajohtoja.
- Lisäksi tuli kaksi naapuruston yhteydenottoa, joissa ei varsinaisesti otettu kantaa suunnitelmiin, mutta ei vastustettukaan.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa Vantaan maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kaupungin omistamalle maalle uutta asuntokerrosalaa (n. 29 900 k-m², n. 780 asuntoa) sekä työpaikkoja.

Sopimus

Asemakaavan muutosluonnokseen liittyy yhteistyösopimus.

Kaavaluonnoksen sitovuus

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavamääräykset ja kaavakartan merkinnät ovat vielä suuntaa-antavia ja ne tarkennetaan asemakaavan muutosehdotuksessa. Tämä edellyttää tarkempaa korttelikohtaista suunnittelua.

Kaavamuutuskustannukset määritellään sitten, kun asemakaavamuutosehdotus tulee käsittelyyn.



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosluonnos 052500, 52 Veromies / AUB-alue
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

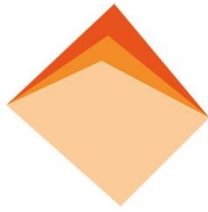
- Asemakaavamuutosluonnoksen selostus 5.11.2018
- Viitesuunnitelma 10.9.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Merja Häsänen, p. 050 3028958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

052500 AUB-alue

(Aviapolis Urban Blocks)

VEROMIES



Kuva: Mandaworks AB ja MASSLab LDA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, joka koskee 5.11.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 052500. Kaavoitus on tullut vireille 5.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutosluonnos:

Korttelit 52321 – 52334 sekä virkistys- ja katualueet kaupunginosassa 52, Veromies.

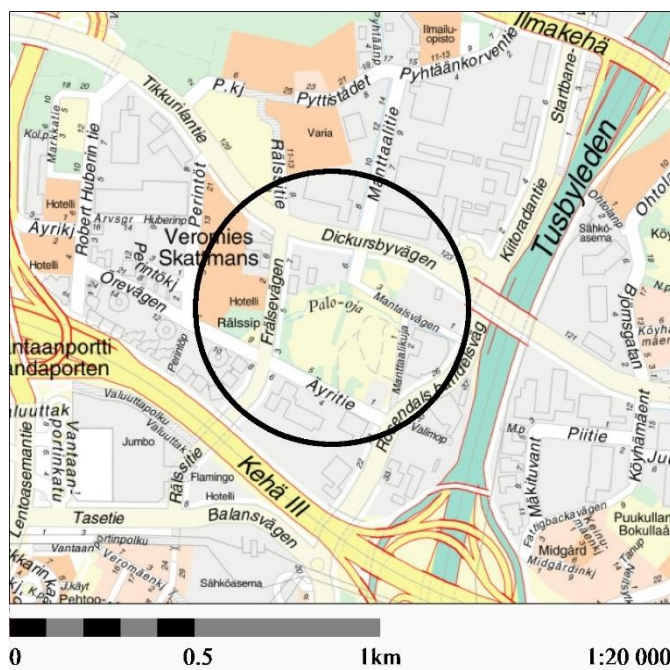
Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään asuntoja n. 3 000 asukkaalle. Työpaikkarakentamista tulee noin viidenneksen alueen rakentamisen kokonaislaajuudesta mukaan lukien julkiset ja yksityiset palvelut, sekä virkistysaluetta. Alueelle tulee monitoimirakennus Atomi, johon sijoittuu koulu 740 oppilaalle, päiväkotia 160 lapselle sekä mahdollisesti muitakin palveluja. Alueen puistot ovat Veromiehen merkittävimpiä viheralueita.

Kaavaan liittyy yhteistyösopimuksia.

Kaavan laatija: Merja Häsänen, aluearkkitehti vs., Vantaan kaupunki;

etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosluonnoksen alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, etelässä Äyritiehen, itäosassa korttelisiin 52302 ja 52305 sekä lännessä rakentamattomaan alueeseen korttelissa 52121 ja rakenteilla olevaan kortteliin 52127. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km. Alue on laajuudeltaan noin 17 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Suunnittelun pohjana on kansainvälinen Aviapolis Urban Blocks (AUB) -ideakilpailu, jossa palkittiin 1.9.2017 neljä ehdotusta, minkä lisäksi neljälle myönnettiin kunniainio. Palkittujen kolme parasta ratkaisua ovat kaavatyön lähtökohta-aineistona.
- Maanomistajat esittivät kaavoitusta jatkettavaksi nimimerkin WTWMF mukaisen ratkaisun pohjalta. Mandaworks AB:n ja MASSLab LDA:n suunnittelijoiden lisäksi kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, muita konsultteja sekä sopimusvalmistelijat.
- Alueen maanomistajat jättivät omat asemakaavan muutoshakemuksensa vuoden 2017 loppupuolella ja vuoden 2018 alussa: Äyritie 1 (YIT): 002373, Rälssitie 7a (KOy Paavontalo): 002374, Rälssitie 7c (L-House): 002379, Rälssitie 7b (DBC-Systems Oy): 002380, Vantaan kaupunki: 002389, ja Rälssitie 6 (KOy Rälssitie 16/ Valion Eläkekassa): 002393.
- Asemakaavan muutosluonnos 052500 käsittää kaikki em. asemakaavan muutoshakemukset.
- Kaavoitus tuli vireille 5.2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 23.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	21
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	21
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	24
4. Asemakaavan kuvaus.....	30
4.1 Kaavan rakenne	30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
4.3 Aluevaraukset.....	34
4.4 Kaavan vaikutukset.....	39
4.5 Ympäristön häiriötekijät	42
4.6 Nimistö	42
5. Asemakaavan toteutus	44
6. Kaavatyöhön osallistuneet	44
7. Asemakaavan seurantalomake	46
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	48

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Aviapoliksen kaavarunko, kaupunginvaltuusto 18.4.2016.
- Aviapolis Urban Blocks. Avoin, kansainvälinen ideakilpailu, Open International Ideas Competition 16.1. - 28.4.2017. Arvostelupöytäkirja, Jury Report 28.8.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.2.2018, päivitetty 26.2.2018.
- Veromiehen uusi nimistö, Mikko Sandström, Kaupunkisuunnittelu, 25.5.2018.
- Aviapolis-kaavarungon liikennesuunnitelma, Ramboll, maaliskuu 2016.
- Aviapolksen kaavarungon nro 052200, Veromies, tie- ja katuliikenteen meluselvitys. Huhtikuu 2016, Ramboll.
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015.
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaiden suunnittelu, rakennussuunnitelma, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 18.5.2012.
- Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, hulevesialtaat, asemapiirros, Finnish Consulting Group Oy, HSY Vesi; Vantaan kaupunki, 28.3.2013.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Vantaan kaupunki ja Trafix Oy.
- Aviapolis Urban Blocks Draft Masterplan, Mandaworks AB & MASSLab LDA, 2018.



Alueen yleissuunnitelma, Mandaworks AB ja MASSLab LDA

1. TIIVISTELMÄ

Tämä asemakaavan muutosluonnos käsittää Aviapolis Urban Blocks -kilpailun alueen sekä ympäröiviä katuja. Suunnittelua on tehty yhteistyössä Mandaworks AB:n ja MASSLab LDA:n suunnittelijoiden kanssa. Sitowise Oy tutkii hulevesien ja ojan käsittelyä (työ kesken). Tulevat asemakaavan muutokset tarkentavat tätä luonnosta.

Suunnittelualueella on muutama 1980-luvun toimisto- ja tuotantorakennus. Muutoin alue rakentamaton. Alue on n. 17 ha. Asemakaavan muutosluonnos toteuttaa Aviapoliksen kaavarunkoa.

Suunnittelualueelle tulee kahdesta kahdeksaan kerroksisia asuinkerrostaloja, keskustatoimintojen rakennuksia, koulu-päiväkoti ja pysäköintitaloja. Suunnittelualueen kaikki korttelit ovat toiminnoiltaan sekoittuneita: asunnot, harrastustilat ja työpaikat ovat lähellä toisiaan. Kerrosluvut ovat sellaisia, jotka edistävät yhteisöllisyyttä. Ympäristöstä saadaan näin keskustamainen ja vilkas. Asuinkerrostalojen ja keskustatoimintojen korttelit ovat umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan kiinni. Umpikortteilla luodaan kaupunkimaisuutta, tehokkuutta sekä liikenteen ja ympäristön rakentamisen melulta suojaavia sisäpihoja. Kortteleiden autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 78 000 k-m², keskustatoimintojen 58 000 k-m² ja yleisten rakennusten 11 000 k-m². Rakentamisen määrä on yhteensä 147 000 k-m². Toimintojen sekoittuneisuuden vaatimuksesta alueen pohjoisosan keskustatoimintojen kortteleissa asumista voi olla korkeintaan 75 % kortteleiden rakennusoikeudesta ja Äyritien varrellakin asuin-kortteleihin sijoittuu myös muuta rakentamista. Asumiseen voi koko suunnittelualueen kerrosalasta käyttää noin 110 000 k-m², mikä tarkoittaa, että alueelta voi saada kodin lähes 3 000 asukasta. AK- ja C-kortteleiden tehokkuudet e_k ovat noin 2,5 - 2,6, poikkeuksena kortteli 52323, jonka e_k on n. 4,5. Y-korttelin tehokkuus e_k on 0,4.

Asemakaavasuunnittelun ”punaisena lankana” on ympäristön fyysinen ja toiminnallinen monipuolisuus. Kaupunkikuvan moninaisuus tulee ilmi mm. siinä, että jokaisessa korttelissa on useita rakennustyyppisiä ja vaihtelevia kerroslukuja. Yhteisöllisyyttä luodaan kortteleiden välisillä aukioilla, jotka toimivat kohtaamisen paikkana ja paikallisidentiteetin antajina, sekä asukkaiden yhteistiloilla. Moninaisuuden identiteettiä luovat myös koko suunnittelualueen halkaisevat teemavyöhykkeet: kauppa, oppiminen, liikunta ja viljely. Teemat toistuvat puistoissa, pihilla, aukioilla, kaduilla, rakennuksissa ja tekevät paikoista omaleimaisia. Teemat näkyvät toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

Asemakaavan muutosluonnoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6 ja KL-1), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja katualueiksi. Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Mm. Rälssitien katualue levenee pikaraitiotien sekä pyöräteiden tilatarpeen takia. Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestään. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto.

Hanke tiivistää kaupunkirakennetta, mikä on taloudellisuuden kannalta tärkeää. Se on myös joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Hanke on kaupungin tavoitteiden mukainen.



Mandaworks AB ja MASSLab LDA: Where the World Meets Finland

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Alue on täyttynyt suurimittakaavaisista rakennuksista sekä asfaltoiduista pinnoista. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa. Alueen nykyinen vehreys muodostuu pääosin rakentamattomiksi jääneistä alueista ja metsittyneistä pelloista.

Suunnittelualue on rakentamatonta muutoin paitsi, että 1980-luvulla on rakennettu muutamia toimisto- ja tuotantorakennuksia. Alueen vieressä on hotelli samalta ajalta.



2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu laajan reunamuodostumaselänteen eteläpuolelle, laajalle savitasangolle. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat, joista kaava-alueen eteläreunassa sijaitseva jyrkkäreunainen Kirkonkylänoja virtaa itään ja kääntyy Rälssipuistossa koilliseen.

Alueelle on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat tielinjaukset ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi sekä äänimaailmaltaan että tilavaraukseltaan. Kaupunginosan ennen peltoalueina hyödynnetyt savikot ovat vuosien varrella täyttyneet suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista sekä maanpäällisistä pysäköintitaloista ja -alueista. Huonojen perustamisolosuhteiden vuoksi tonteilla on tehty paljon maantäyttöjä. Alueen katuverkko on harva ja korttelikoko suuri. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä. Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +22 ja +25,3 metrin välillä.

Kasvillisuus ja virkistysalueet

Veromiehen kaupunginosa on nykyisin ennen kaikkea yritysalue, jossa luonnolle on jäänyt tilaa varsin vähän. Kaupunginosan ainoat rakennetut puistoalueet ovat toistaiseksi Aviapolis-aseman pohjoisen sisäänkäynnin sekä Technopoliksen luona. Alueen nykyinen vehreys muodostuu pääosin rakentamattomiksi jääneistä, luonnonvaraisista maa-alueista ja metsittyneistä pelloista. Rälssi- sekä Manttaalipuistoon on tehty puiston rakennussuunnitelmat, mutta niitä ei ole toteutettu.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalue on nykyisellään pääasiassa hyvin tasaista kasvillisuuspintaista niittyä. Alueelle satavat vedet lammikoituvat ja imeytyvät hitaasti maaperään tai kulkeutuvat vanhoja sarkaojia pitkin alueen halki virtaavaan Kirkonkylänojaan. Hulevesien muodostuminen on vähäistä.

Kirkonkylänoja saa vetensä pääasiassa Veromiehen kaupunginosasta. Kirkonkylänojan avouoma alkaa Rälssipuiston länsireunalta ja se kulkee koko suunnittelualueen halki päätyen Manttaalikujan kohdalla suureen hulevesiviemäriin, josta vedet johtuvat eteenpäin Tuusulanväylän alitse kohti Keravanjokea. Manttaalitien kohdalla Kirkonkylänojan pääuomaan yhtyy pohjoisesta laskeva Pytinoja, joka saa vetensä osin Veromiehen sekä Lentokentän alueelta.

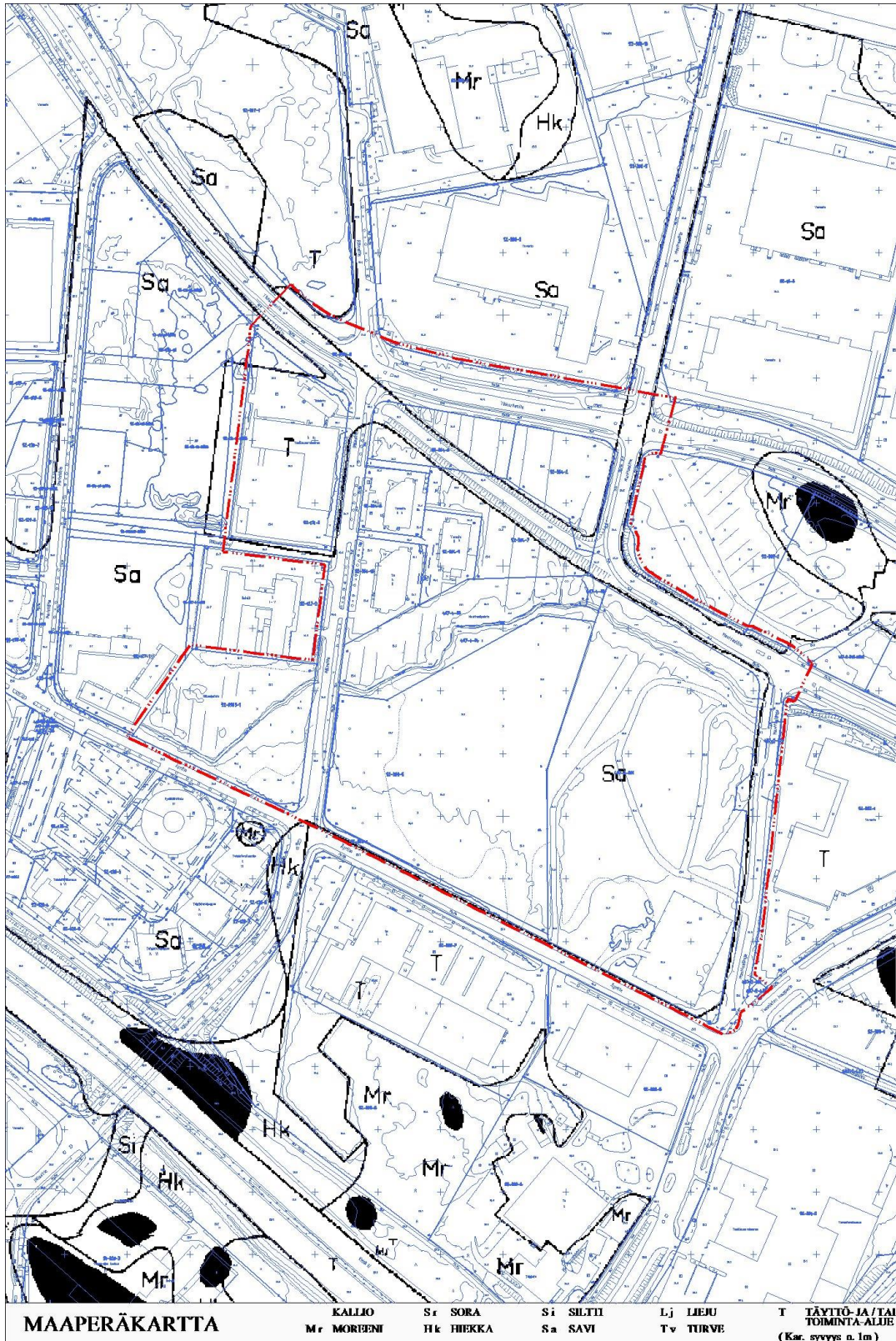
Valuma-alueen varsin tehokkaan maankäytön sekä suunnittelualueen tasaisen luonteen vuoksi puron ympäristö Manttaali- ja Rälssipuistossa on todettu tulvaherkäksi alueeksi. Toisaalta puistoalueen tulviminen vähentää tulvariskiä Kirkonkylänojan alajuoksulla.

Maaperä

Kaava-alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin savialuetta. Alueella tehtyjen kairausten perusteella savikerroksen paksuus on noin 1-4 metriä. Saven alla on silttiä, hiekkaa ja moreenia. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 2-11 metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueella sijaitsevilla pohjaveden havaintoputkissa pohjavesi on ollut noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Alueen eteläosassa myös maanvarainen perustaminen voi olla mahdollista. Kunnallisteknisten rakenteiden ja liikennöitävien piha-alueiden rakentaminen voi edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä (esim. stabilointia, kevennystä). Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Veromiehen ainoa asuinalue on Aerola, missä asui vuoden 2015 alussa 562 henkeä. Veromiehessä on vähemmän 0 – 6 -vuotiaita (8 %), 7 – 15 -vuotiaita (4 %) sekä yli 65-vuotiaita (4 %) kuin Vantaalla keskimäärin, mutta työikäisten (16 – 64 -vuotiaiden) osuus sen sijaan on reilusti suurempi kuin Vantaalla keskimäärin, 84 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 18 849 henkeä, missä on kasvua reilut 3 200 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, mikä näkyy pienasuntovaltaisuuksena. Veromiesläisten keskitulot ovat hieman keskimääräistä pienemmät, vaikka työllisten osuus on suurempi. Asuntotuotannosta puolet on omistusasuntoja, puolet vuokrasuntoja. Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista joka neljäs on ulkomaan kansalainen. Vieraskielisten osuus onkin kasvanut jyrkästi viimeisen 10 vuoden aikana 4,5 %:stä 26,3 %:iin.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Tuusulanväylän, Kehä III:n ja Rälssitien rajaamalle alueelle on arvioitu sijoittuvan lähes 3 000.

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Vuoden 2014 aikana Vantaalla sijaitsevien työpaikkojen määrä kasvoi 910:lla työpaikalla. Vantaan työpaikkakasvu on kuluneen vuosikymmenen aikana keskittynyt Vantaan keskiosiin, etenkin Aviapoliksen suuralueelle, mikä tekee siitä Vantaan suurimman työpaikkakeskittymän. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut vuodesta 2003 vuoden 2013 loppuun 78 %.

Tällä hetkellä Veromiehessä on pääasiassa teollisuus-, liike- ja varastorakennuksia, mutta tulevaisuudessa alue monipuolistuu. Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa on yhteensä noin 20 000 työpaikkaa. Veromiehen kaupunginosan vajaan 9 200 työpaikasta lähes 40 % on kaupan alalla. Lentoasema on houkuttanut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen uusissa toimistorakennuskokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Kaupunginosassa on myös hotelleja, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Veromiehessä sijaitsee Kehäradan Aviapoliksen asema. Lentokentällä on oma asemansa.

Teollisuus- ja varastoalueen keskellä on Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, jossa opiskelijat voivat suorittaa autoalan, lentokoneasennuksen tai logistiikan perustutkinnon. Lisäksi Finnavian ammatillisessa erikoisoppilaitoksessa Avia Collegessa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin. Ilmakehän varressa on helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Tikkurilantien, Tuusulanväylän, Kehä III:n ja Rälssitien rajaamalle alueelle sijoituisi noin 3 000.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Valtatie E 18, joka pääkaupunkiseudulla on Kehä III, yhdistää Belfastin ja Pietarin sekä mm. Vuosaaren sataman. Tuusulanväylä on tehokas yhteys sisämaahan. Kehärata yhdistää pääkaupunkiseudun. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.

Alueen yhdyskuntarakenteessa korostuu autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on kaupunkikuvassa näkyvästi. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on mitään sanomaton. Kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä ei ole merkittäviä rakennusperintökohteita.

Virkistys

Alueella on Rälssipuisto ja Manttaalipuisto, joita ei ole rakennettu. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat olemattomat.

Liikenne

Autoliikenne

Alueen pääkatu- ja tieverkko on täydennetty ja parannettu viimeksi v. 2015 ja verkko on liikenteen toimivuuden osalta tällä hetkellä riittävä. Raskaan liikenteen osuus on melko suuri; esim. Tikkurilantiellä n. 8 % liikennemäärästä. Osana Aviapolis-kaavarunkotyötä alueelle laadittiin liikenneselvitys, jossa tutkittiin tavoiteltavan asukas- ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta liikennemääriin ja katuverkon kapasiteetin riittävyyttä lisääntyvään liikennemäärään. Selvityksen mukaan kaavarungon mukainen liikenneverkko toimii vuoden 2040 ja 2055 arvioituilla liikennemäärillä (Ramboll, 2016).

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä johdosta todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuysyttyä Lentoasemantien poikki; Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a Virkatie - Äyrikuajan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

Ympäröivillä katualueilla on yleensä vain tien toisella puolen yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tikkurilantiellä se on paikoin tien molemmin puolin. Tikkurilantien etelälaidalla on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on vuonna 2025 osa pyöräilyn laatukäytävää (Tikkurila - Kivistö).

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee lähimmillään n. 1090 metrin päässä kaavamuutosalueesta. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Pysäkkejä on nykyisin Tikkurilantiellä, Rälssitiellä ja Tammiston kauppatiellä. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali.

Suunnitteilla on myös Vantaan raitiotie, jonka linjaukseen varaudutaan Tikkurilantiellä ja Rälssitiellä ja pysäkkiin Rälssitiellä.

Vesihuolto

Kaavaluonnosalue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen ja siellä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Manttaali- ja Rälssipuiston halki kulkee vuonna 1964 rakennettu 300 mm runkovesijohto.

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

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

Jätevesiviemärointi

Jätevedet johdetaan vuonna 1964 rakennetun 500 mm runkoviemärin kautta Tuusulanväylän alitse köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesien-suojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Kirkonkylänojaan, josta vedet laskevat edelleen Keravanjokeen Helsingin pitäjän kirkonkylässä.

Kaukolämpö

Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Johdot kulkevat Rälssitien ja Äyritien katualueilla sekä suunnittelualueen halki pohjois-eteläsuuntaisesti Manttaalitien mutkasta Äyritielle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katualueiden varressa sekä Manttaali-puiston laidalla.

Ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu/Pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua riittävän etäälle väylistä. Vuodelle 2040 arvioitujen liikennemäärät ovat Kehä III:lla n. 90 000 ajon./vrk, Tuusulanväylällä n. 80 000 ajon./vrk, Tikkurilantiellä n. 7 500 ajon./vrk, Rälssitiellä n. 6 300 ajon./vrk sekä Äyritiellä n. 6 900 ajon./vrk ja Tammiston kauppatiellä n. 6 800 ajon./vrk.

Asuinrakennusten suositusetaisyys ajoradan reunasta on 20 metriä (minimi 7 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk ja 40 metriä (minimi 14 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk. Etäisyyden Kehä III:lle tulee olla 150 metriä (min. 63 m) ja Tuusulanväylälle 150 metriä (min. 56 m).

Herkillä kohteilla, kuten koululla, etäisyydet ovat 40 m (min. 20 m), kun liikennemäärä on 5 000 – 10 000 ajon./vrk, ja 80 m (min. 40 m), kun liikennemäärä on 10 000 – 20 000 ajon./vrk. Etäisyyksien Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle tulisi olla 200 metriä (min. 150 m).

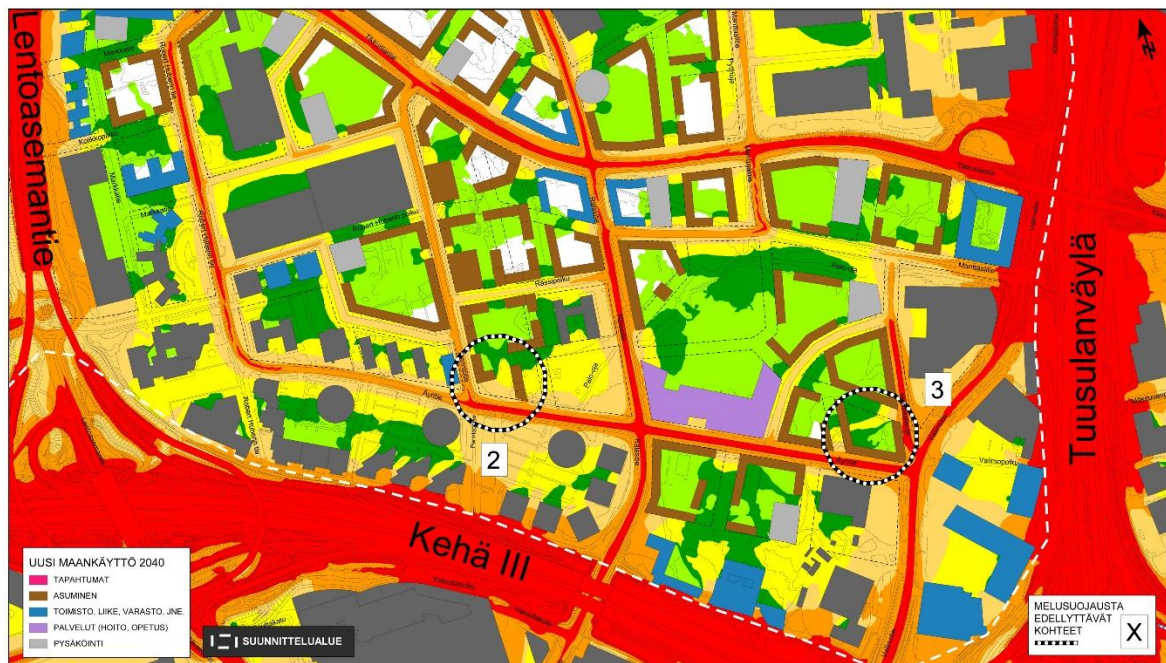
Yleisten rakennusten korttelialue on lähimmillään n. 230 m päässä Kehä III:n ajoradasta. Mitoitusohjeen mukaan koulu ja päiväkotit sijoittuisivat lähimmillään n. 10-30 metrin päähän Rälssi- ja Äyritien puoleisista korttelialueen rajoista.

Liikenne- ja lentomelu

Vantaan karttapalvelun tiemeluennuste 2030 -kartassa Tikkurilantien varressa suunnittelualueelle voi kohdistua 60 - 65 dB:n tieliikennemelu ja Tammiston kauppaticien suuntaan kurottelevassa kulkussa jopa 65 - 70 dB, kun alueen sisäosassa melu jää alle 55 dB. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan tällöin tarvitaan erillinen liikennemeluselvitys. Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3, Lden 50 - 55 dB. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on tällöin oltava $\Delta L \geq 32$ dB ja toimistotilojen $\Delta L \geq 28$ dB.

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä alueelle laadittiin koko kaavarungon suunnittelualueen kattava meluselvitys vuosille 2040 ja 2055 (Ramboll, 2016). Meluselvityksessä tutkittiin tavoiteltavan asukasmäärän ja työpaikkamäärän lisäyksen vaikutusta alueen liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin melutasoihin. Selvityksessä arvioitiin myös tulevien uudisrakennusten heijastusvaikutuksia melutasoihin siinä määrin kuin se on ollut mahdollista. Meluselvitys pohjautuu kaavarungon liikenneselvityksen liikenne-ennustemääriin. Se osoittaa yleispiirteisesti melun leviämisen ja tarkempaa suunnittelua asemakaavoitusvaiheessa vaativat kipupisteet Aviapolis-kaavarunkoalueella. Tällainen kipupiste sijoittui tarkastelussa Äyritien ja Tammiston kauppaticien kulmassa.

Koska vuoden 2055 ennuste on kaikin puolin erittäin epävarma, on todettu järkeväksi toimia jatko-suunnittelussa vuoden 2040 ennusteen mukaan.



Tieliikenteen päiväajan meluennuste 2040, Aviapoliksen kaavarungon meluselvitys /Ramboll

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta.

Tammiston kauppatie 26:ssa, suunnittelualueen vieressä, on toiminut Bera Oy:n lyijysulatto vuosina 1965-1988. Sulatto on aiheuttanut lyijylaskeumaa koko kaava-alueelle ja alueen maat näyttäisi olevan osittain tutkittu ja hieman on kunnostustöitäkin tehty.

Äyritie 1 kiinteistöllä on tehty maaperätutkimuksia ainakin vuosina 1993, 2000, 2012 ja 2013. Kiinteistön maaperä on kunnostettu vuonna 2015. Kiinteistölle on merkitty maankäyttörajoite Maaperän tilan tietojärjestelmässä. Rajoite koskee niitä alueita, joihin kunnostuksen jälkeen jäi kynnysarvon ylittäviä ja ylemmän ohjearvon välissä olevia antimoni- ja lyijypitoisuuksia. Koska alue ei ole ollut herkässä käytössä, on sille sallittu jättää haitta-ainepitoisuuksia.

Manttaalitie 6a ja 6b ja Äyritien ja Rälssitien kulmatontilla on tehty maaperätutkimuksia 1997 jolloin todettiin, että tutkimuskohteen maaperän pintakerros on yhtenäisesti likaantunut lyijyllä. Kiinteistön maaperän puhdistamisesta on toimitettu ilmoitus ELY-keskukseen 1998, mutta ilmeisesti maaperää ei ole kunnostettu.

Manttaalipuistoa ei ole Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen tietojen perusteella tutkittu, mutta voidaan olettaa senkin olevan lyijyllä pilaantunut.

Manttaalitie on tutkittu ja kunnostettu vuonna 2012 tien kunnostuksen yhteydessä ja tiealueelle on myös jäänyt hieman pilaantuneita maita.

Koko kaavoitusalueella on syytä varautua ainakin lyijyllä pilaantuneeseen pintamaahan. Sen vuoksi pintamaa tulisi tutkia koko asemakaavamuutoksen alueella, koska alueelle tulee asuinrakentamista.

Seveso-laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia), jotka ovat Tukesin valvonnassa. Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia. Suunnittelualueella lähin laitos on Okmetic Koivukylässä, Tuusulanväylän itäpuolella.

Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan eivätkä näin myöskään kaavamuutoksen maankäyttömahdollisuuksiin.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajat ovat:

Vantaan kaupunki
YIT Oyj
Valion Eläkekassa
KOy Vantaan Paavontalo
L-House Oy
DBC Systems
KOy Gasuri /Etra Trading Oy

Kaupungin maanomistus



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

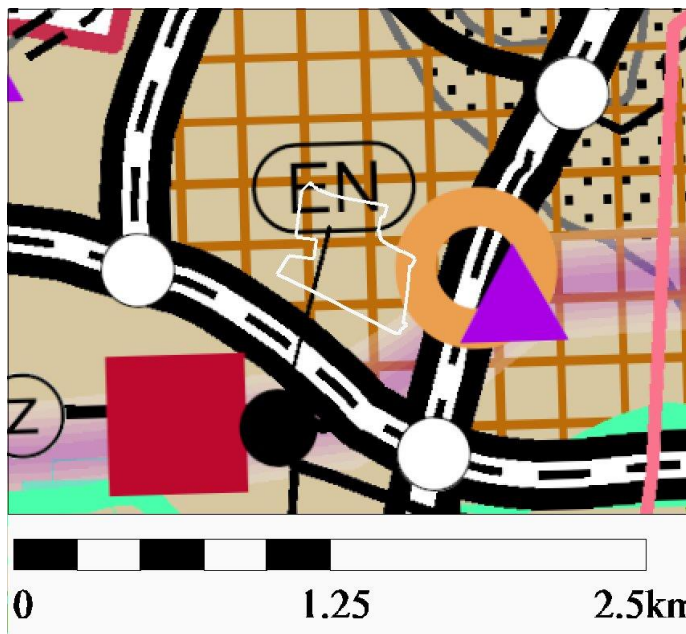
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

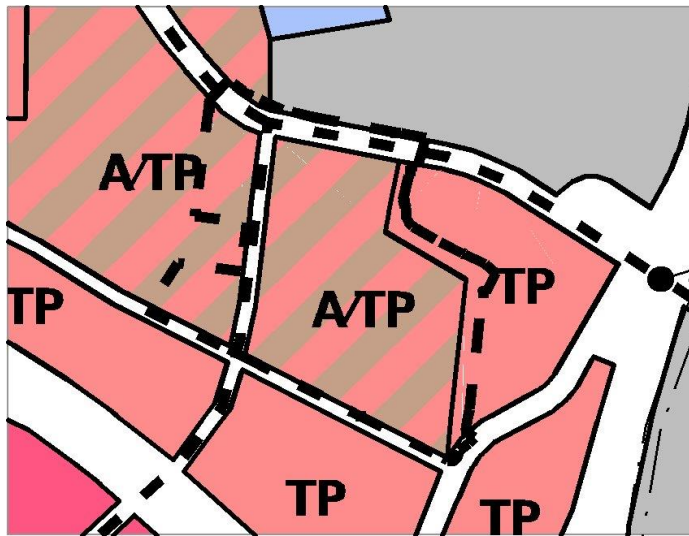


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavaa täydentää Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, johon alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Tiivistettävää aluetta on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

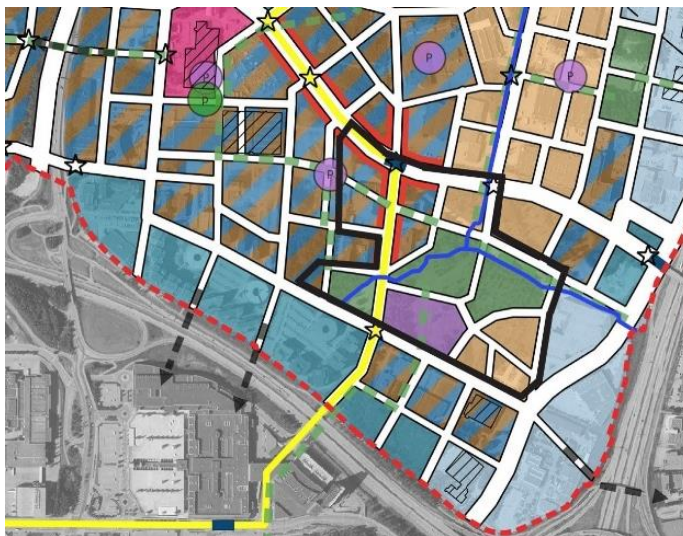
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden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

Yleiskaava

Alue on yleiskaavassa asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP). Tikkurilantielle ja Rälssitielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden50-55 dB).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Kaavahanke on pääosin yleiskaavan mukainen.

Aviapoliksen kaavarunko 2016

Alue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta, palvelujen aluetta, asumisvaltaista, sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta ja viheraluetta. Tikkurilantien ja Rälssitien varressa on ns. vahvaa, kaupallista julkisivua. Aluetta risteää useat viheryhteydet. Palo-oja ja Pytinoja ovat kehitettävää puroympäristöä. Rälssitien ja Tikkurilantien, Rälssitien ja Äyritien sekä Tikkurilantien ja Mantaalientien risteykset ovat ns. laadun paikkoja. Joukkoliikenteen runkolinjapysäkki sijoittuu Tikkurilantien ja Rälssitien risteyksen tuntumaan.

Alueella sallitaan korkeintaan 2 500 k-m² suuruiset päivittäistavarakaupat. Liike-, palvelu- ja toimilat sekä asukastilat on integroitava muihin toimintoihin ja niiden tulee avautua katutilaan.

Korttelitehokkuuden tulee pääsääntöisesti olla vähintään 1,5 ja rakennusten korkeuden pääasiassa viidestä kuuteen kerrosta. Korttelisivujen tulee pääsääntöisesti olla alle 150 metriä. Rakennusten tulee rajata katutilaa. Asuntokortteleiden tulee pääsääntöisesti olla umpikortteleita.

Korttelijulkisivun tulee olla suunniteltu niin, että syntyy vaikutelma useista, mahdollisesti toisistaan kiinni olevista rakennuksista. Rakennuksiin tulee järjestää sisäänkäynnit kadun puolelta, asuinrakennuksiin myös pihan puolelta. Katutaso tulee olla aukotettu riittävän tiuhaan ovin, ikkunoin ja pihalle johtavin porttikäytävin, jotta jalankulkijan maisemasta saadaan vaihteleva. Katto- maiseman tulee olla vaihteleva.

Tikkurilantien varrella olevien kortteleiden tulee muodostaa tiivis, liikennemelulta suojaava rakenne. Pysäköintitalojen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Alueelta varataan tilaa *paikallisille palveluille*.

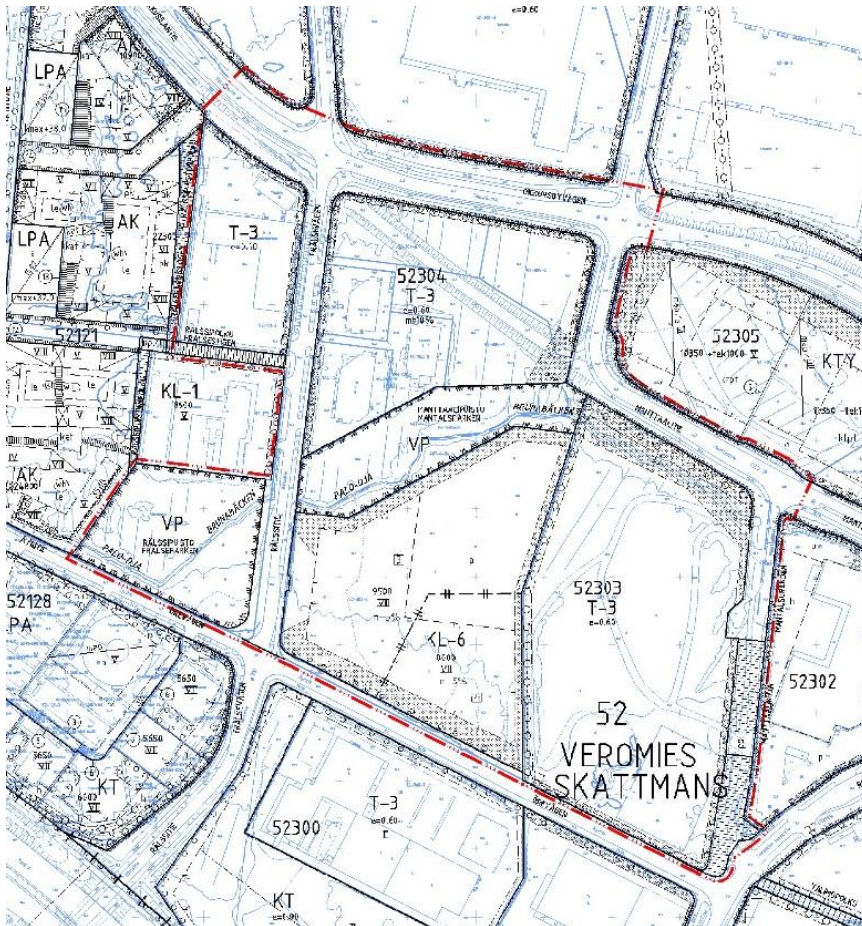
Rälssi- ja Manttaalipuistoa kehitetään kaupunkimaisina *virkistysalueina*. Niiden tulee nivoutua osaksi virkistysverkostoa, julkisia kaupunkitiloja ja ulkoilureitistöä. *Viheryhteys* on pienten puistokoiden sekä kävelyille ja pyöräilylle tarkoitettujen, puistomaisten reittien ketju, joka yhdistää korttelipuistoja ja virkistysalueita. Viheryhteys voi kulkea kortteleiden läpi.

Kiinnostavuudenkehä sivuaa kaavamuutosaluetta pohjoisessa (Tikkurilantie) ja kulkee alueen halki (Rälssitie). Sen varrella on ns. *vahvaa kaupallista julkisivua*, kaupalliseksi paikalliskeskustaksi kehitettävää kadunvartta. Kaduntason julkisivusta vähintään 50 % on oltava liike- ja toimitilaa. Tiloihin on oltava käynti kadun tai yleisen jalankulkureitin puolelta.

Tikkurilantien ja Rälssitien sekä Rälssitien ja Äyritien risteyksissä on *laadun paikat*, joissa ympäristön ja arkkitehtuurin laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen maantasokerroksessa, arkkitehtonisessa massoittelussa ja/tai julkisivukäsittelyssä tulee olla jotakin erityistä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Aviapoliksen kaavarungon 18.4.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Asemakaava



Alueen asemakaavat ovat vuosilta 1985, 1987, 1998, 1999 ja 2017. Niissä alue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten ja laitosten korttelialueiksi (T-3), hotellirakennusten korttelialueiksi (KL-6), puistoiksi (VP) ja katualueiksi.

Rakennuskielto

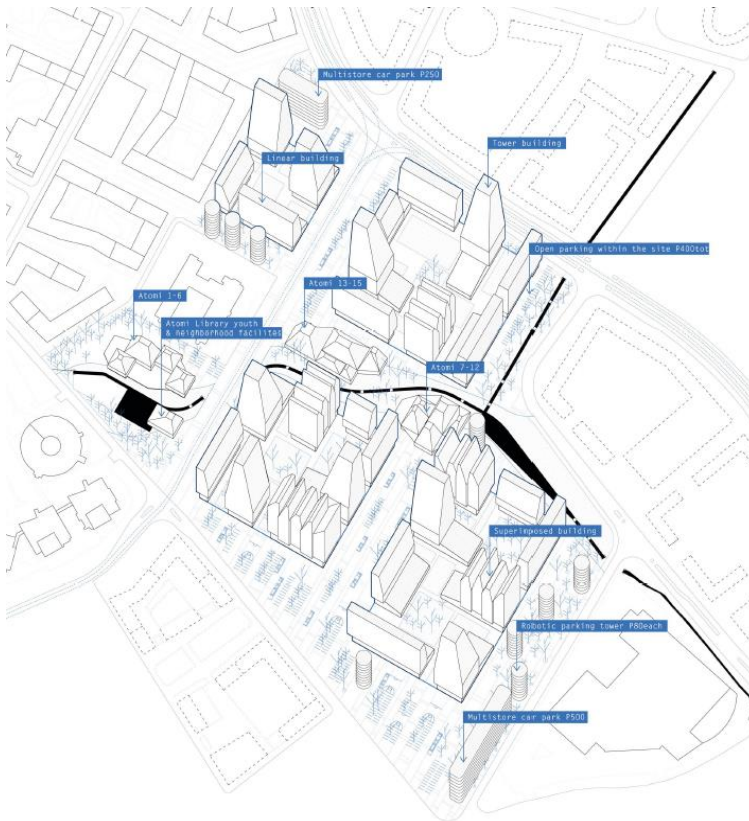
Osalla alueesta on rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aviapolis Urban Blocks -kilpailun parhaimmat ehdotukset

Aviapolis Urban Blocks, avoin, kansainvälinen ideakilpailu pidettiin 16.1. - 28.4.2017. Kilpailussa jaettiin kolme toista sijaa:

2. palkinto ehdotukselle nimimerkki **"Inside Out"** /Ibidem Design and Research Group, Milano, Italia. Tekijät: Marco Baccarelli, Beatrice Galimberti, Martina Orsini



Ote arvostelupöytäkirjasta:

"Insideout vastaa kilpailuohjelmaa hyvin ja tulkitsee kaupunkikuvan tehokkaana, monipuolisena ja toimintavetoisena kaupunkialueena, ja luo Aviapolikselle uuden imagon, jolla on vahva identiteetti ja uusi kaupunkikuva, sekä kansainvälisessä että paikallisessa kontekstissa. Kaupunkikuva ja arkkitehtoninen kokonaisuus on kehitetty asettamalla asukkaiden kaupunkielämä keskipisteeseen."

2. palkinto ehdotukselle nimimerkki **"Lentäjän poika"** / Kangas & Vuorinen Arkkitehdit Oy, Helsinki. Tekijät: Esa Kangas, Johanna Vuorinen



Ote arvostelupöytäkirjasta:

"Lentäjän poika -ehdotuksen kaupunkistruktuuri on omintakeinen, mutta täysin kaavarungon tavoitteiden mukainen. Kaupunkimuurin vapaa muotoilu on samalla jämäkkää ja herkkää ja synnyttää muurin vastakkaisille puolille ilmeikkäiden katuaukioiden ja yhteispihojen sarjan. Arkkitehtuuri on varmaotteista ja ehdotus on erittäin kehityskelpoinen."

2. palkinto ehdotukselle nimimerkki **"Where the World Meets Finland (WTWMF)"** / Mandaworks AB, Tukholma, Ruotsi ja MASS lab LDA, Portugal. Tekijät/Mandaworks: Patrick Verhoeven, Martin Arfalk, Andrei Deacu, Alessandro Macaluso, Giulia di Dio Balsamo, Mariada Stamouli, tekijät/MASS lab: Diogo Rocha, Duarte Fontes, Lourenço Rodrigues, Petros Terra, Petra Simões.



Ote arvostelupöytäkirjasta:

"WTWMF vastaa kilpailuohjelmaa kaikilla tavoin ja on kauniin selkeällä ja opettavaisella esitelmälään näyttänyt, kuinka tulevaisuuden Aviapolis voi samanaikaisesti olla yhteydessä monikulttuuriin maailmaan ja myös toimia pilottina innovatiiviselle, kestäväälle kiertotalouden suunnittelulle, jakamisen järjestelmille ja kaupunkiarkkitehtuurille."

Kilpailuehdotuksessa julkiset ulkotilat ovat suunnitelman sosiaalisia atomeja. Ehdotus sisältää monipuolisia asumisen ja rakennusten typologioita ja pysäköintitaloja esitetään monikäyttöisiksi ja muunneltaviksi. Alueelle tulisi asumista 150 000 k-m², toimistoja 30 000 k-m², kulttuuria ja koulutusta 11 000 k-m², liikumisen palveluja 39 200 k-m² ja muita palveluja 30 000 k-m², yhteensä 240 200 k-m².

Suunnittelualueen maanomistajat päättivät jatkaa suunnittelua "Where the World Meets Finland" -ehdotuksen tekijöiden kanssa.

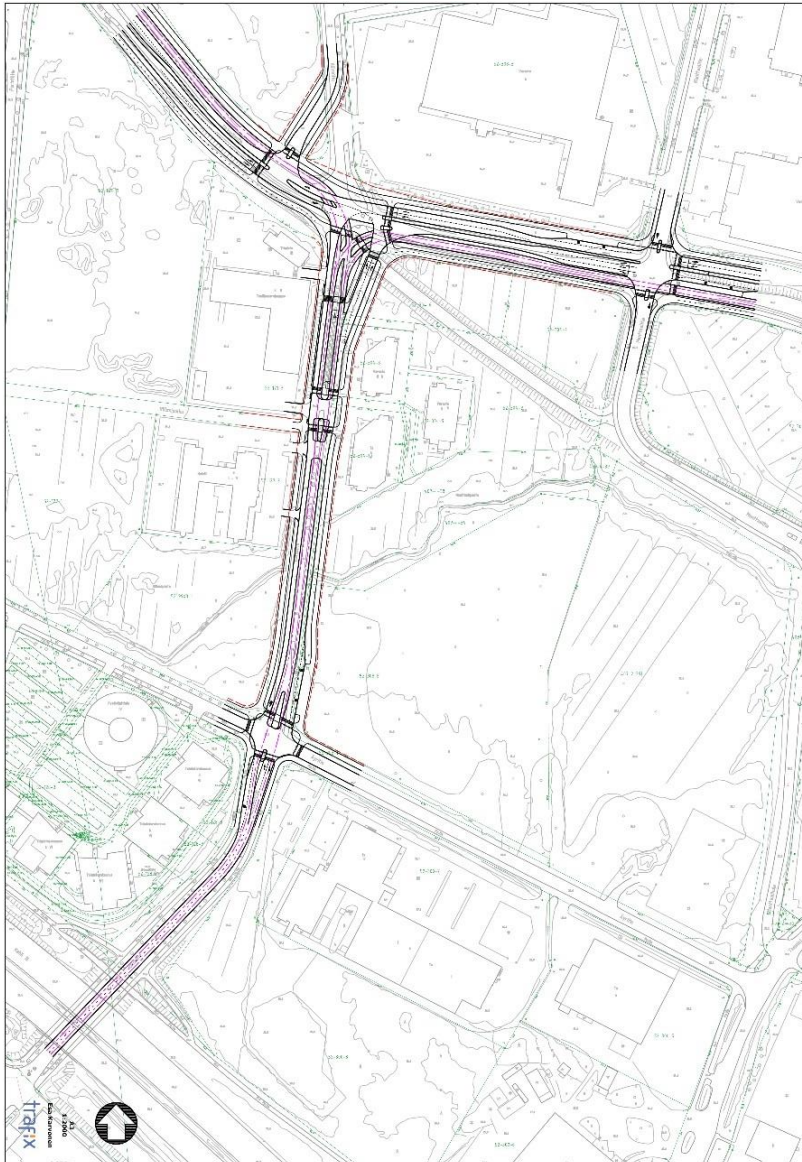
Aviapolis, Veromiehen verkot 052700

Veromiehen verkot -selvitys on seuraava vaihe kaavarungosta eteenpäin. Aviapoliksen kaavarungon mukaisesti uusitaan ja täydennetään liikumisen verkostoja eri kulkumuodoille, rakennetaan puistonauhojen ja vedenhallinnan sini-viherverkosto sekä määritellään lähipalveluiden paikat kaupunkirakennetta tukevaksi verkostoksi.

Selvityksessä määritellään tarvittavat tilavaraukset ja mitoitukset eri palveluille, puistoille, katutyypeille ja muille yleisille, maankäytöllisille ratkaisuille, jotka täytyy asemakaavoituksessa ottaa huomioon. Sen mukaan mm. AUB-alueelle sijoittuu toimintapuisto ja koulu-päiväkot.

Raide-Jokeri 3, Alustava yleissuunnitelma 23.2.2018

Raide-Jokeri 3:n alustava yleissuunnitelma on osa laadittavana olevaa yleiskaavaa 2020. Paikoin on ollut tarve laatia yleissuunnitelmaa tarkempaa suunnittelua mm. AUB-alueen osalta, jotta kaduille on saatu oikea mitoitus.



Kuva: Raide-Jokeri 3:n mukainen suunnitelma raitiotien tilavarauksista Rälssitiellä ja Tikkurilantiellä./Trafix Oy

Manttaali- ja Rälssipuiston julkisen ulkotilan yleissuunnitelma



Keväällä 2018 aloitettiin Manttaali- ja Rälssipuiston julkisen ulkotilan yleissuunnittelu osana Smart & Clean-hanketta. Työn tekee Sitowise Oy Vantaan kaupungin toimeksiannosta ja se valmistuu alkuvuodesta 2019. Työ käsittää puistojen maisemasuunnittelun sekä huulevisuunnittelun Mandaworks AB:n ja MASS Lab LDA:n suunnitelmien pohjalta.

Alustava ideakonsepti puiston järjestelyistä. /Sitowise Oy

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajien asemakaavan muutoshakemukset on kirjattu saapuneiksi ja niille on annettu työnumero (suluissa):

- Äyritie 1 (YIT): 3.11.2017 (002373)
- Rälssitie 7a (KOy Paavontalo): 29.11.2017 (002374)
- Rälssitie 7c (L-House): 20.12.2017 (002379)
- Rälssitie 7b (DBC-Systems Oy): 22.12.2017 (002380)
- Vantaan kaupunki: 23.1.2018 (002389)
- Rälssitie 6 (KOy Rälssitie 16/ Valion Eläkekassa): 1.2.2018 (002393)

Asemakaavan muutosluonnos on otettu kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan numerolla 052500 (kala 29.1.2018). Koska kyseessä on selvitystyyppinen työ tulevien asemakaavamuu-
tosten pohjaksi, on työ numeroitu selvitysten numerointitavalla.

Kaavoitus tuli vireille 5.2.2018. OAS:ia on päivitetty 26.2.2018.

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: maankäyttö ja ympäristö, varhaiskasvatus ja koulutus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuu-
toksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asu-
kaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viran-
omaisille.

- *Vantaan Energia Sähköverkot Oy*: Suunnittelualueelle tarvitaan useampia muuntamoita ja sähkön jakeluverkkoa. Suunnittelun edetessä tarkennetaan muuntamoiden sijainteja ja tar-
vemääriä.
- Kaupunkirakenteen tiivistäminen on *HSL:n* tavoitteiden mukaista. Alueelta on lisäksi hyvät
pyöräily-yhteydet muualle. HSL painottaa, että pikaratikan linjaus Tikkurilantien ja Rälssitien
kautta tulee huomioida suunnittelussa.

- *HSY:* Alueella sijaitsee päävesijohto ja -runkoviemäri sekä jakeluverkostoa ja keräilyviemäreitä. Päävesijohtoa ja jätevesiviemäreitä varten tulee kaavaan merkitä 10 m leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuva-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Lisäksi putket tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta.

Muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys tulee varmistaa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Vesihuollon suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa.

- *Vantaan kaupunginmuseo:* Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, mutta Rälssitien pohjoispäädyssä sijaitsee 1980-luvun loppupuolen rakennuskantaa, jotka ikänsä puolesta kuuluvat jo kohderyhmään, joiden kulttuuriympäristöllinen merkitys tulee arvioida maankäytön muutosten yhteydessä. *(maaliskuussa 2018: kaupunginmuseo kävi katsomassa kahdeksankymmentäluvun rakennuksia ja totesi, että niillä ei ole sellaisia erityisiä arvoja, että museo esittäisi niiden suojelua asemakaavassa. Rakennusten nuoren iän ja tarpeeksi laajan vertailutiedon puuttumisen vuoksi perusteellisempi rakennushistoriallinen arviointi siirtyy myöhempään maankäytön päätöksentekoprosesseihin.)*
- *Gasum Oy:* Ei huomautettavaa.
- *Caruna Oy, Fingrid Oyj:* Alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa eikä Fingridin voimajohtoja.

Lisäksi tuli kaksi naapuruston yhteydenottoa, joissa ei varsinaisesti otettu kantaa suunnitelmiin, mutta ei vastustettukaan.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Tämä kohta lisätään nähtävilläolon jälkeen. Saadut muistutukset, lausunnot, vastineet kursorisesti ja tiiviisti. Alkuperäiset, kokonaiset asiakirjat menevät asemakaavan liitteenä päätöskäsittelyyn.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin HuloKnjjbhvxz.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet:

MAL-sopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että

- luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle ja
- liikenteeseen kohdistettujen ja joukkoliikennettä tukevien investointien täysimääräiselle hyödyntämiselle
- edistetään uusien liikennepalvelujen syntymistä henkilö- ja tavaraliikenteessä.

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

- Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopoliitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

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.
- Otamme ympäristökriteerit ja uudet elämäntavat mukaan suunnittelutavoitteisiin.
- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Vahvistamme maisema-arkkitehtuurilla ympäristörakentamisen laatua. Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä.
- Suunnittelemme ulkotiloista laadukkaita ja vehreitä.
- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia. Varmistamme pyöräilyn laatuikäytävien toteutumisen.

3.3.2 Muut tavoitteet

AUB-kilpailun tavoitteet

Kilpailulla haettiin ehdotuksia, joissa työ, asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla. Kaupunkitoimintojen sekoittuessa suunnitelman tuli samalla olla toteutettavissa tarpeen mukaan vaihteittain.

Tavoitteena on kestävä kaupunkirakenne, joka tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja. Liikkumiskorjausten on yhdessä maankäytön kanssa tuettava henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistamista. Ensimmäiset liikkumisen muodot ovat joukkoliikenne, kävely ja pyöräily. Pysäköintiratkaisujen osalta on syytä pohtia niiden muuntojoustavuutta, esimerkiksi mahdollisuuksia muuntaa pysäköintirakennuksia muuhun käyttöön tai hyödyntää niitä materiaalina.

Alueelle tulee asuntoja noin 3 000 asukkaalle ja lisäksi työpaikkarakentamista vähintään 20 % alueen rakentamisen kokonaislaajuudesta. Lisäksi alueelle tulee monitoimirakennus Atomi, johon sijoittuu päiväkotia, koulu sekä mahdollisesti muita palveluita.

YIT on tutkinut asumistarpeita ja tunnistanut elämäntyylieltään toisistaan poikkeavia ”heimoja”, joiden tarpeet sekä mieltymykset ovat erilaisia. Suunnittelun alueen voidaan katsoa sopivan parhaiten sosiaalisille yhteisöheimoille ja varikkoheimoille. Sosiaalisille yhteisöheimoille on tärkeää sujuvan arjen mahdollistava sijainti palveluiden äärellä. Alueen sijainti erinomaisen joukkoliikenneliikenteiden ja kattavan palvelutarjonnan äärellä muodostaa optimaalisen sijainnin sosiaalista yhteisöllisyyttä etsivälle asukkaalle. Varikkoheimolaisille asunto on nimensä mukaisesti paikka, jossa käydään nukkumassa ja suorittamassa huoltotoimenpiteitä - elämä on pitkälti kodin ulkopuolella.

Tavoitteena on muodostaa omailemattomia ja elämyksellisiä, Aviapoliksen identiteettiä vahvistavia ulkotiloja sekä puistoalue, joissa luonnon monimuotoisuus ja toiminnallisuus kohtaavat ja jotka luovat mahdollisuuksia keskustamaiselle viheralueelle.

Alueella suositetaan yhteiskäyttöisiä ja jaettuja ratkaisuja. Kestävyyden kannalta on keskeistä huomioida myös viherympäristön laatu ja monipuolisuus sekä ympäristöterveys.

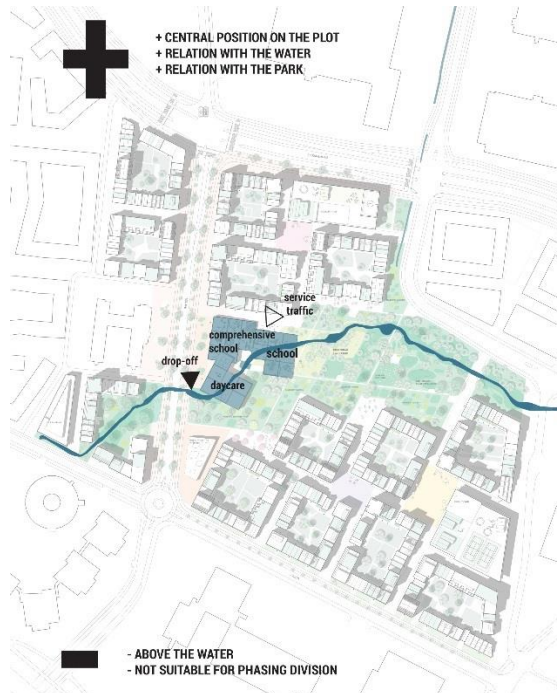
Alueella suositetaan maavaraisia pihvoja, viherkattoja sekä hulevesiaiheita viihtyisyydestä lähtien. Asukkaalle luodaan mahdollisuuksia ympäristön hoitoon esimerkiksi kortteliviljelyn muodossa. Ilmasto-vaikutusten minimoimiseksi on tärkeää vähentää rakennusten lämmityksen ja jäähdytyksen tarvetta sekä energiankulutuksesta aiheutuvia päästöjä. Alueella hyödynnetään uusiutuvaa energiaa, erityisesti aurinkoenergiaa. Lämmitys- ja jäähdytystarvetta voidaan vähentää passiivisin keinoin (suuntaus, sijoittelu, ikkunat, suojaavat rakenteet, viherkatot ja muu kasvillisuus).

Tavoitteena on myös kehittää ja brändätä Aviapolis-aluetta referenssikohteena Smart & Clean -yrityksille. Suunnittelun alueella Smart & Clean -ratkaisut voivat liittyä esimerkiksi tilojen yhteiskäyttöön, talotekniikkaan, pysäköintiin, energian tuotantoon ja käyttöön, hulevesien hallintaan, liikkumiseen ja pysäköintiin.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Yhtenäiskoulun ja päiväkodin, Atomin, paikka ja koko (Kuvat: Mandaworks AB ja MASSLab LDA)

1. Kilpailuehdotuksen mukainen sijainti



Atomi sijaitsee keskeisesti suunnittelualueella ja lyhyen kävelymatkan päässä tulevalta raitotiepysäkiltä riippumatta siitä, mihin pysäkki lopulta sijoittuu.

Rakennus sijaitsee kaupunkikuvassa näkyvästi.

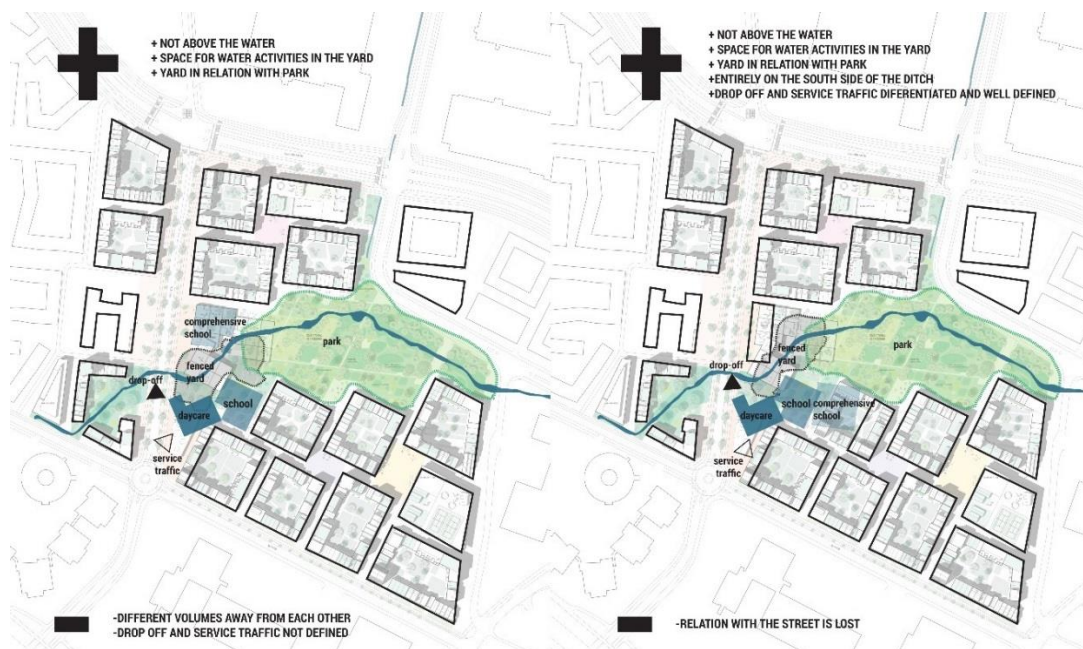
Atomi liittyy osaksi puistoa. Vesi-elementti korostuu Atomin toiminnassa ja sijainnissa.



Atomin sijainti ojan päällä on vaikea. Pihatilat ovat niukkoja.

2. Vaihtoehdot 1 ja 2: Oja pihan läpi

- Oja ei voi kulkea koulun ja päiväkodin pihojen läpi. Pihojen tulee olla riittävän laajat. Päiväkodin pihan tulee olla aidattu. Pihat avautuvat pohjoiseen.
- Koulu- ja päiväkotitilojen tulee olla yhtä rakennusta.
- Saatto- ja huoltoliikenteen tulee olla selkeämmin järjestetty.



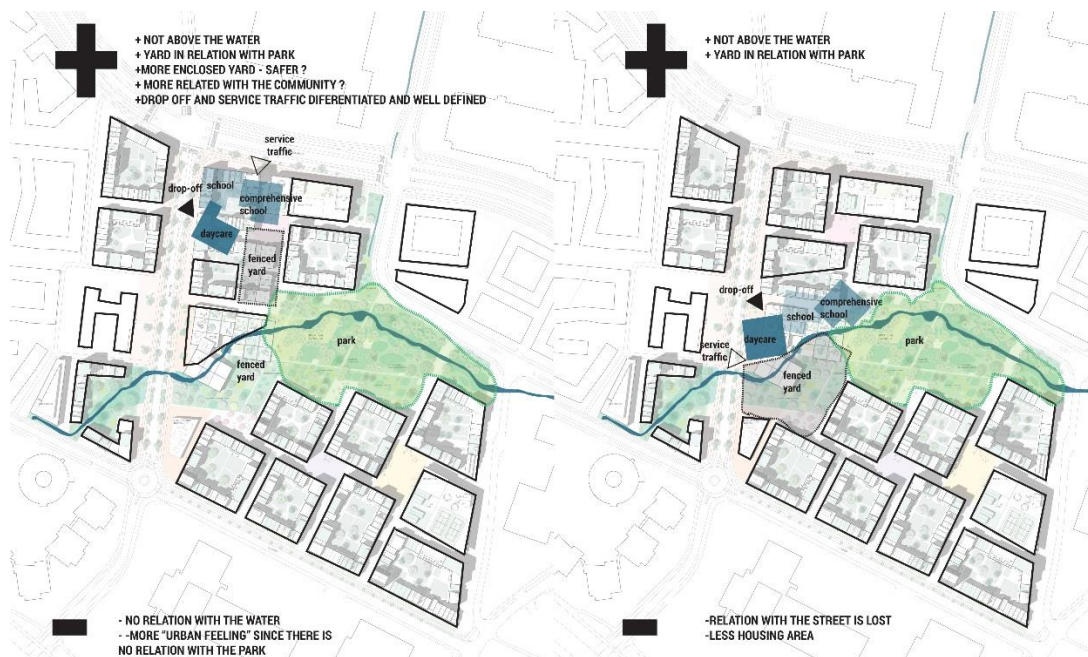
3. Vaihtoehdot 3 ja 4: Atomi ojan eteläpuolella

- Koulun ja päiväkodin pihojen tulee olla rakennuksen välittömässä läheisyydessä.
- Pihoilta voi seurata ojan elämää.
- VE3:n piha avautuu pohjoiseen.
- Julkinen rakennus asettuu tien varteen.



4. Vaihtoehdot 5 ja 6: Atomi ojan pohjoispuolella

- Asuinkortteleiden määrä pienenee.
- VE5 on urbaani, eikä ole kosketuksissa veteen. VE6 on edelleen liian lähellä ojaa.
- Pihat avautuvat etelään.



5. Vaihtoehto 7



- Kehityskelpoinen vaihtoehto, vaikka pihat avautuvat pohjoiseen ja rakennus on kaupunkikuvallisesti ahtaasti.
- Ojaa voidaan hieman siirtää pohjoisemmaksi, jotta pihasta saadaan isompi. Piha liittyy saumattomasti puistoon.
- Saatto- ja huoltoliikenne voidaan järjestää asuinalueen kautta.

Pysäköintitalojen määrä ja sijainti (Kuvat: Mandaworks AB ja MASSLab LDA)

1. Kilpailuehdotuksen mukainen määrä ja sijainti



Tikkurilantien ja Manttaalikujan pysäköintitalojen sijainti on hyvä, mutta Rälssipuistoon ei voida sallia pysäköintitaloa valmistumaisillaan olevan asuinrakennuksen eteen. Pysäköintitaloissa 5 - 7 kerrosta. Myöhemmin voidaan tutkia vuorottais-pysäköinnin mahdollisuutta Äyritien toimistojen kanssa olemassa olevissa pysäköintitaloissa.

2. Vaihtoehto 1: Perusnormien mukaan

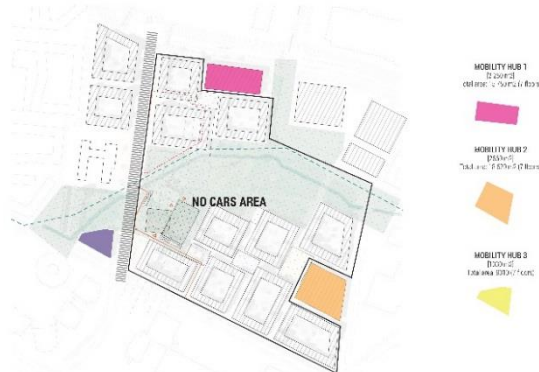
PARKING 100%



Pysäköintipaikkoja tarvitaan 2 556 kpl, jos rakennusoikeus on kaikkiaan 190 000 k-m². Pysäköintitalot ovat 7-kerroksisia.

3. Vaihtoehto 2: Perusnormi miinus 40 %

PARKING - SCENARIO 1: 40% OF PARKING SPACES REDUCED



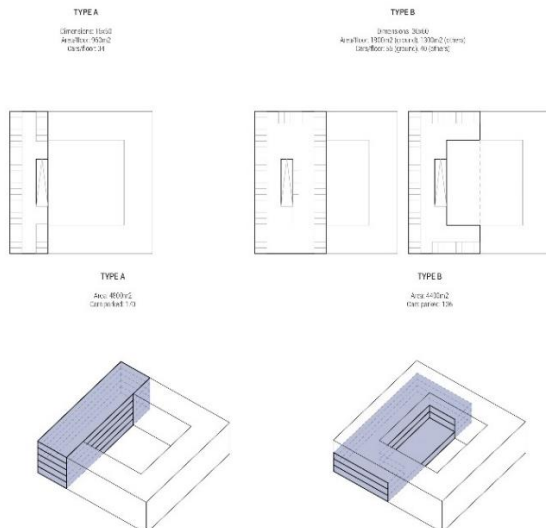
Jos pysäköinti on ainakin osittain vuorottais-pysäköintinä nimeämättömillä paikoilla, voidaan pysäköintipaikkojen määrää vähentää jopa 40%.

Pysäköintitalot ovat 7-kerroksisia.

Vaihtoehto 4: Perusnormi miinus 20 %

- Jos pysäköinti järjestetään pieneltä osin vuorottaispysäköintinä ja nimeämättömillä paikoilla, voidaan pysäköintipaikkojen määrää vähentää 20 %.
- Pysäköintipaikkojen tarve voi tulevaisuudessa vähentyä mm. yhteiskäyttöautojen yleistyessä. Jos asuinkortteleihin varataan tilaa pysäköintitaloja varten, voidaan ne siinä tapauksessa korvata myöhemmin asuinrakennuksella.
- Esitetyt pysäköintitalot ovat 7-kerroksisia.

PARKING - SCENARIO 2: 20% OF PARKING SPACES REDUCED



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kilpailuehdotusta on kehitetty eteenpäin yhteistyössä kilpailuehdotuksen tekijöiden, Mandaworks AB:n ja MASSLab LDA:n, sekä kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Yhtenäiskoulu ja päiväkotit Atomi

Atomien tonttikokoa on suurennettu ja paikkaa siirretty kilpailuehdotukseen nähden, mikä vähentää asuinkortteleiden määrää. Tontti on kokonaan tulva-alueen ulkopuolella. Saatto- ja huoltoliikenne voidaan järjestää niin, etteivät ne risteä. Aukioon rajoittuvilta sivuiltaan rakennus voidaan rakentaa tontin rajaan kiinni rajaamaan kaupunkirakenteen kannalta oleellisia aukiota.

Puistojen hulevesiratkaisu ja laajuus

Asemakaavasuunnittelun kanssa rinnan on aloitettu Rälssi- ja Manttaalipuistojen hulevesitarkastelu (Sitowise). Alustavien selvitysten mukaan suuri osa puiston pinta-alasta on tulvatilanteessa vaarassa joutua veden valtaan. Toiminnallisia paikkoja sijoitetaan pääasiassa kohoumille, jotka tulvatilanteessa jäävät kuiviksi.

Nykyinen jätevesiputki uusitaan ja siirretään hieman pohjoisemmaksi. Myös ojauomaa siirretään pohjoisemmaksi. Näin koulun ja päiväkodin tontille saadaan enemmän tilaa.

Rälssipuisto

Jotta Manttaalipuistossa vesi olisi puhtaampaa, sijoitetaan Rälssipuistoon veden suodatinrakenteita. Rälssipuiston hulevesialtaat ottavat ensimmäisinä vastaan myös tulvat. Tulva-altaan laajuuden takia puiston pohjoisosaan ei mahdu rakennuksia, joita kilpailuehdotuksessa esitettiin.

Puiston eteläosaan sijoittuu rakennus, esimerkiksi tulevaisuuden liikkumistarpeita varten.

Korttelit

Umpikortteliratkaisu, jossa rakennusten kerrosluku ja rakennustyyppit vaihtelevat, todettiin hyväksi lähtökohdaksi työn alussa. Kilpailuehdotuksen mukaisesti kortteleissa tulee olla vaihtelua mm. rakennusten korkeuden ja tyypin suhteen.

Katuverkko

Katuverkon mitoitus on tarkistettu niin, että myös alustavasti arvioituille maanalaisille johtoverkostoille on tilaa. Samalla on alustavasti määritetty ne katuosuudet, joille voi istuttaa puita.

Manttaalitien katkaisu

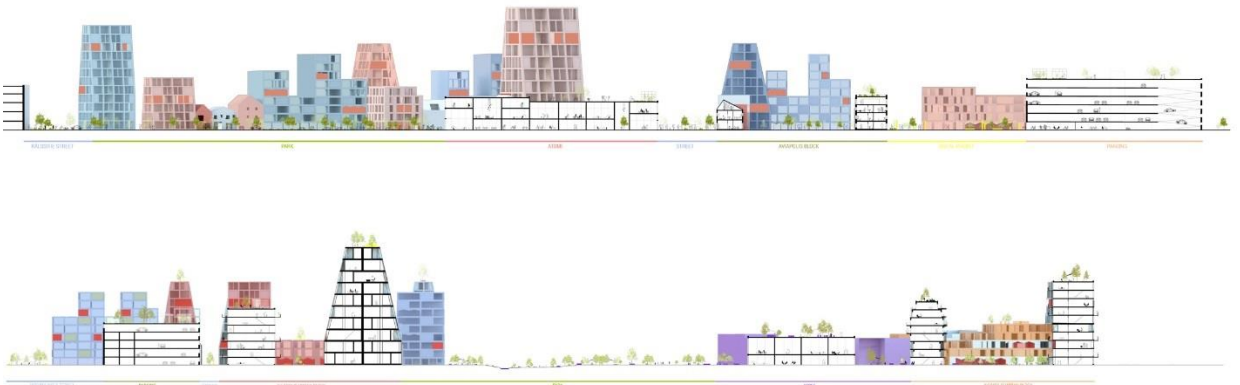
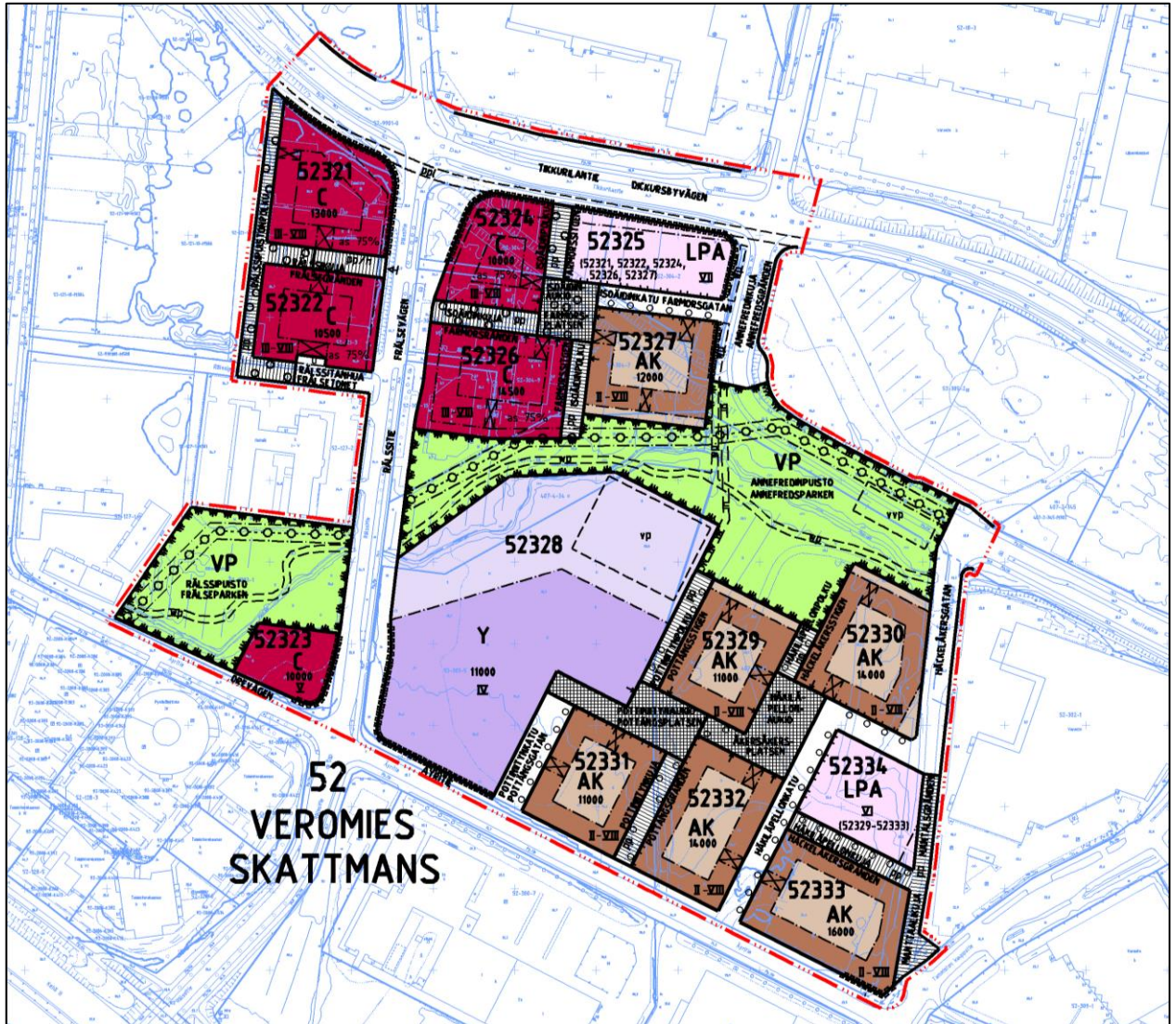
Manttaalitie katkaistaan puiston kohdalta, jotta puistoympäristö saadaan rauhoitettua autoliikenteeltä ja etenkin raskaalta liikenteeltä. Tulevaisuudessa on mahdollista sijoittaa asuinrakentamista myös kortteliin 52305, missä se näin sijoittuisi puiston laitaan, lähes veden äärelle. Etolan huoltopihan liikenne tapahtuu tien katkaisun jälkeen Tammiston kauppap tien kautta, millä minimoidaan häiriöt asumiselle ja puiston käytölle.

Pysäköintitalot

Tikkurilantien varren pysäköintitalo palvelee alueen pohjoisosa ja toinen pysäköintitalo alueen eteläosaa. Rälssipuiston laitaan on mahdollista rakentaa tulevaisuuden liikkumispalveluiden pysäköinti- ja muita tiloja.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tämä asemakaavan muutosluonnos on lähtökohta suunnittelualueen asemakaavojen muuttamiselle. Tulevat asemakaavan muutokset tarkentavat tätä luonnosta.



Alueleikkauksia, Mandaworks AB ja MASSLab LDA

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutosluonnoksella varaudutaan muuttamaan nykyiset teollisuus- ja varastorakennusten ja -laitosten korttelialueet (T-3), hotellirakennusten korttelialueet (KL-6 ja KL-1), puistot (VP) sekä katualueet keskustatoimintojen (C), asuinkerrostalojen (AK) ja autopaikkojen (LPA) korttelialueiksi, puistoiksi (VP) ja katualueiksi.

Moninaisuus

Asemakaavasuunnittelun ”punaisena lankana” on ympäristön fyysinen ja toiminnallinen monipuolisuus. Kaupunkikuvan moninaisuus tulee ilmi mm. siinä, että jokaisessa korttelissa on useita rakennustyyppisiä ja vaihtelevia kerroslukuja. Näyttää, että alue olisi rakentunut pitkän ajan kuluessa. Kortteleissa on sekoittuneena myös erilaisia toimintoja.

Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyyttä luodaan ja lisätään kortteleiden välisillä naapurustoaukioilla, jotka toimivat asukkaiden kohtaamisen paikkana ja alueen paikallisidentiteetin antajina, sekä kortteihin sijoittuvilla, asukkaiden yhteistiloilla. Katoille voidaan rakentaa esimerkiksi oleskelu- ja liikuntatiloja.

Teemat

Suunnittelualan moninaisuuden identiteettiä luovat koko suunnittelualan halkaisevat teemavyöhykkeet: kaupallisuus, oppiminen, liikunta ja viljely. Teemat toistuvat puistoissa, pihdoissa, aukioiden, kaduilla, rakennuksissa ja ojan käsittelyssä ja tekevät paikoista omaleimaisia.

Naapurustoaukiot toistavat teemoja: viljelypalstojen lähellä olevalla aukiolla on esim. vihannesten myyntiä tai lähiruokatori, urheilukentän lähellä olevalla aukiolla on liikuntavälineitä, koulun lähellä olevilla aukioiden on jotain kasvatuksellista, kuten kierrätyspiste tai kokeellisuutta hyväksi käyttävää toimintaa. Teemat voivat jatkua myös aukioiden varrella olevissa maantasokerroksen tiloissa.

Teemat näkyvät toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.



Teemasektorit, Mandaworks AB ja MASSLab LDA

4.1.1 Mitoitus

Kaavoitettavana olevan alueen koko on yhteensä n. 17,1 hehtaaria. Alueen kerrosalan määrä on yhteensä 147 000 k-m².

Keskustatoimintojen korttelialueet, C, on yhteensä n. 2,1 ha:n alue. Rakennusoikeutta yhteensä 58 000 k-m², Tehokkuusluvut ovat $e_k = n. 2,5$ (korttelit 52321, 52322, 52324 ja 52326) ja $e_k = n. 4,5$ (kortteli 52323). Kortteleissa 52321, 52322, 52324 ja 52326 sallitaan asumista 75 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Asuinkerrostalojen korttelialueet, AK, on yhteensä 3,1 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta yhteensä on 78 000 k-m². Tehokkuusluku $e_k = n. 2,5$ (korttelit 52329, 52330, 52332 ja 52333) ja $e_k = n. 2,6$ (kortteli 52331). Kortteleihin 52331 – 52333 tulee sijoittua myös muuta kuin asumista.

Yleisten rakennusten korttelialue, Y, on n. 2,54 ha alue. Rakennusoikeutta on 11 000 k-m². Tehokkuusluku $e_k = n. 0,4$. Y-korttelialueen autopaikkatarve on 40 ap.

Rälssipuisto on 0,93 ha ja Annefredinpuisto (ent. Manttaalipuisto) 2,16 ha.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:

- Asuminen: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi osoitetaan 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.
- Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²
- Toimistotilat: 1 ap/50 k-m²

Muiden tilojen autopaikkamääriä tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Autopaikat sijoittuvat LPA-kortteleihin.

Polkupyöräpaikkoja varataan vähintään:

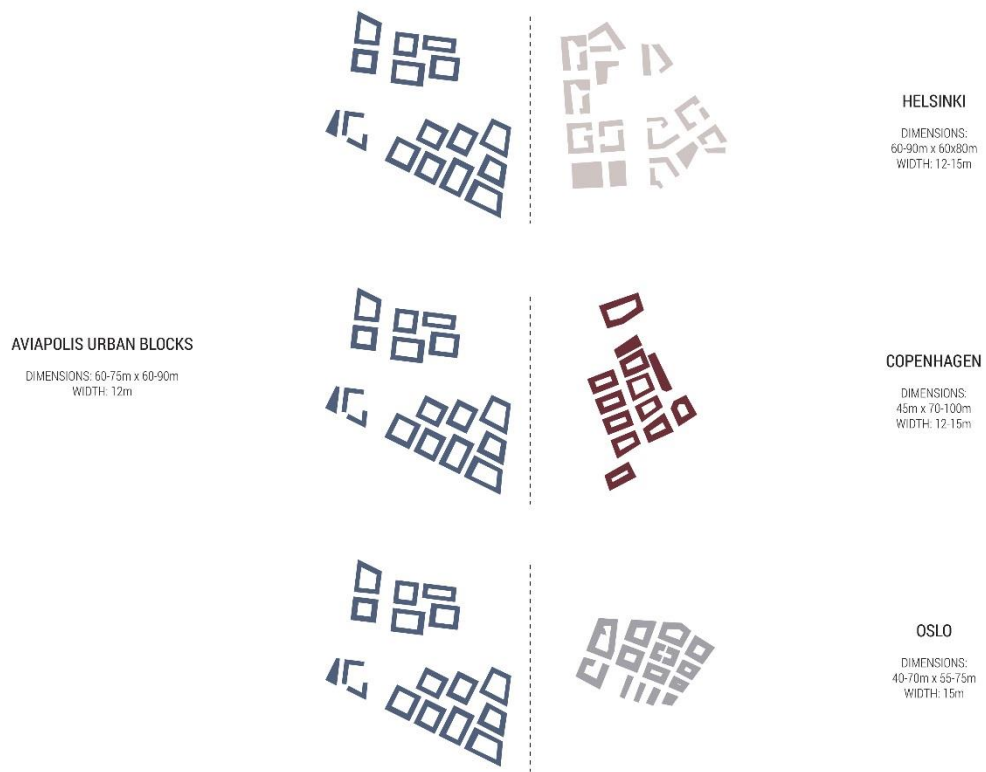
- Asuminen: vähintään 2 pp/ asunto
- Liiketilat: 1 pp/50 k-m²
- Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Toimintojen sekoittuneisuuden vaatimuksesta asumiseen voi koko suunnittelualueen kerrosalasta käyttää noin 110 000 k-m². Asukkaita alueelle tulisi noin 3 000.

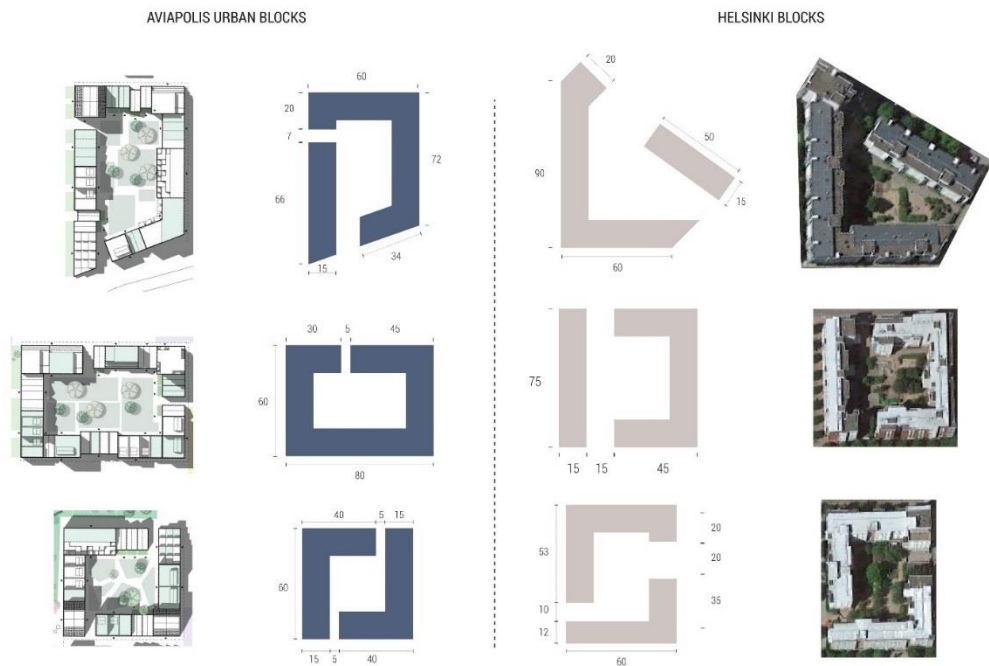
Muun rakentamisen osuus on noin 36 000 k-m², mikä on n. 24,5 % suunnittelualueen koko kerrosalasta.

Suunnittelualueen korttelikoot ovat samaa kokoluokkaa kuin pohjoismaisissa pääkaupungeissa, minkä oheinen vertailu osoittaa.

NORDIC CAPITALS



Mitoitusvertailu Helsingin uusiin asuinkortteleihin:



(Kuvat: Mandaworks AB ja MASSLab LDA)

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kohdassa 3.3 "Asemakaavan tavoitteet" ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat hyvin.

Ympäristön moninaisuus, kerroksellisuus, sosiaalisen elämän yhteisöllisyys, puiston ja puron korostaminen, jalankulun helppous, kaupunkirakenteen tiiveys ja taide osana arkiympäristöä ovat muun muassa niitä piirteitä, joista kilpailuehdotus palkittiin ja jotka on viety asemakaavaluonnokseen jatkosuunnittelun pohjaksi.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Alueen arkkitehtuuri ja ympäristörakentaminen ovat laadukasta ja toteutus korkeatasoista. Jokaiseen kortteliin sijoitetaan taidetta, jonka teemana on vesi.

Suunnittelualueen kaikki korttelit ovat toiminnoiltaan sekoittuneita: asunnot, harrastustilat ja työpaikat ovat lähellä toisiaan ja ympäristöstä saadaan kovin keskustamainen ja vilkas.

Asuinkerrostalojen ja keskustatoimintojen korttelit ovat umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan kiinni. Umpikortteleilla luodaan keskustamaisuutta, tehokkuutta ja liikenteen ja ympäristön rakentamisen melulta suojaavia sisäpihoja. Kerrosluku on sellainen, mikä tulee yhteisöllisyyttä ja naapurustojen syntymistä.

Rakennustyyppit

Kortteleiden monimuotoisuuden varmistamiseksi on laadittu määräyksiä rakennusten hahmosta.

Kussakin AK-korttelissa sekä C-kortteleissa 52321, 52322, 52324 ja 52326 käytetään vähintään neljää eri kerroslukua, joihin kuuluu sekä pienin että suurin sallittu kerrosluku.

Kussakin AK-korttelissa sekä C-kortteleissa 52321, 52322, 52324 ja 52326 käytetään vähintään kolmea erilaista rakennustyyppiä; tornimainen pistetalo, terassitalo, matala pistetalo ja lamelli. AK-korttelissa myös townhouse- ja rivitaloja. Vierekkäisissä kortteleissa yhdistellään eri rakennustyyppiä eri tavoin.

Kussakin korttelissa on vähintään kolme rakennusta, joissa ei ole tasakatto. Vähintään yksi katto on viherkatto ja vähintään yhdellä katolla on mahdollisuus järjestää yhteisöllistä toimintaa.



Uudet rakennustyyppit: savupiippu-, domino-, townhouse- ja pikselitalot, Mandaworks AB ja MASSLab LDA

Vihertehokkuus

Vihertehokkuusmääräyksiin edellytetään toteutukselta hyvää hulevesien hallintaa ja siten ilmastomuutoksen hillintää, mikä on Palo-ojan tulvimisen kannalta tässä kohdin erittäin tärkeää.

Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta korttelin pinta-alaan. Menetelmän avulla luodaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, jossa hulevettä läpäisevillä pinnoilla on suuri merkitys. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösäatekkeitä ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaalla käytetään Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa kehitettyä laskuria muokattuna Vantaalle.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Annefredinpuiston laidalle sekä Äyritien varteen sijoittuvat korttelit ovat asuinkerrostalokortteleita, joihin sijoittuu myös muita toimintoja.

Kortteleiden kerrosalasta 5% rakennetaan asukkaiden yhteistiloiksi, joihin lasketaan kerhotilat, asukastilat kuten esim. saunaosaston takahuoneet, vierashuoneet yöpyville vieraille ja talopesulat. Varastoja, saunoja ja pesuhuoneita ei lasketa yhteistiloiksi. Yhteistilat näkyvät julkisivujen erilaisena käsittelynä ja ne sijaitsevat vähintään aukoiden varrella. Myös kattokerrosten aktivoiminen yhteiseen käyttöön on yksi omaleimaisuutta luova tekijä.

Puistoon rajoittuvissa kortteleissa on puiston puolella matalampia rakennuksia tai rakennusosia niin, että mahdollisimman moniin asuntoihin avautuu puistonäkymä. Korttelit ovat avoimempia puiston suuntaan massoittelemalla ja aukotuksen avulla.

Kadun ja aukion laidalla parvekkeet ovat sisäänvedettyjä, jotta korttelijulkisivusta saadaan ryhdikäs. Pihan puolella voi olla myös ulokeparvekkeita. Jokaisessa asunnossa on parveke tai viherhuone.

Tontteja ei aidata ja pihat ovat yhteiskäyttöisiä.



*Korttelin idea, Mandaworks
AB ja MASSLab LDA*

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Rakennus sijoittuu tontin eteläosaan, missä se jatkaa asuinkortteleiden viitoittamaa kaupunkirakennetta. Rakennus jaetaan toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua kuten alueen muissakin kortteleissa. Rakennus sijoittuu siten, että se rajaa Pottiniitynaukiota. Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja sijoitetaan kaupunkikuvallisesti tärkeisiin paikkoihin; Äyritien ja Rälssitien risteuksen äärelle sekä Pottiniitynaukion laidalle. Rakennukseen saa sijoittaa myös liiketiloja. Äyritien ja Rälssitien kulmaa korostetaan arkkitehtuurin keinoin.

Oppimisympäristön monimuotoisuuden lisäämiseksi sallitaan katolle sijoitettavaksi oppimista tukevaa toimintaa, esimerkiksi kasvihuoneita, ja taukotiloja.

Alueelle on tarkoitus rakentaa yhtenäiskoulu ja päiväkoti Atomi. Tämän asemakaavaluonnoksen pohjalta pidetään suunnittelu- ja toteutuskilpailu, jonka tuloksen perusteella asemakaavaluonnosta tarkennetaan asemakaavaksi. Alakoulun ja päiväkodin on tarkoitus avata ovensa elokuussa 2022.



Näkymä Kiinnostavuuden kehälle Atomin vierestä, Mandaworks AB ja MASSLab LDA

C, keskustatoimintojen korttelialue

Alueella on kahdenlaisia keskustatoimintojen kortteileita. Alueen pohjoisosassa on ”perinteisiä” sekoittuneiden toimintojen kortteileita (52321, 52322, 52324 ja 52326), joissa asuminen on mahdollista, ja alueen eteläosassa, Rälssipuiston laidalla on kortteli 52323, johon voi sijoittaa myös pysäköintitiloja, mutta ei asumista. Kortteli 52323 on ”tulevaisuuden optio” toiminnoille, joita emme vielä tiedäkään. Tässä vaiheessa kuvittelemme sen jakamisen ja liikkumispalvelujen tiloiksi.

C-kortteleihin 52321, 52322, 52324 ja 52326 saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu-, näyttely- ja asuintiloja, ympäristöhäiriöitä tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon tiloja. Tikkurilantien varrella edellä mainittuja tiloja sijoitetaan vähintään kahteen alimpaan kerrokseen. Rälssitien ja Tikkurilantien varren rakennuksissa on arkadi tai muu säältä suojattu jalankulkijan vyöhyke. Maantasokerroksen kerroskorkeus on vähintään 5 metriä.

C-kortteleihin 52321, 52322, 52324 ja 52326 sijoitetaan keskustatoimintoja vähintään 25 % korttelien kerrosalasta niin, että asumisen osuus on korkeintaan 75 %. Korttelin asumiseen kohdistuvasta kerrosalasta 5 % rakennetaan asukkaiden yhteistiloiksi.

Kortteliin 52323 saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja pysäköintitiloja, ympäristöhäiriöitä tuottamattomia tuotantotiloja, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja sekä julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen tiloja. Kaavatyössä ajateltiin, että kortteli voidaan varata tulevaisuuden tarpei-

siin, esimerkiksi liikkumispalveluja varten. Rakennuksen pohjoissivu on kiinnostava puiston suuntaan esimerkiksi sommittelun, taiteen tai kasvillisuuden keinoin.

Puistoon rajoittuvassa korttelissa 52326 on puiston puolella matalampia rakennuksia tai rakennusosia niin, että mahdollisimman moniin asuntoihin avautuu puistonäkymä.

Kadun ja aukion laidalla parvekkeet ovat sisäänvedettyjä, jotta korttelijulkisivusta saadaan ryhdikäs. Pihan puolella voi olla myös ulokeparvekkeita. Jokaisessa asunnossa on parveke tai viherhuone.

Tontteja ei aidata ja pihat ovat yhteiskäyttöisiä.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Kortteleiden autopaikat sijoitetaan LPA-kortteleihin. Suunnittelualueen pohjoisimpien kortteleiden 52321, 52322, 52324, 52326 ja 52327 autopaikat sijoittuvat LPA-kortteliin 52325 ja alueen eteläosan kortteleiden 52329 - 52333 autopaikat LPA-kortteliin 52334. Näin kortteleiden välisistä, pääasiassa jalankulun katualueista saadaan lähes autottomia.

Pysäköintitalossa on vähintään maantasokerroksessa myös muuta, asukkaita palvelevaa toimintaa etenkin aukioden suuntaan. Katolla on yhteisöllisyyttä tukevia tiloja ja/tai toimintoja. Pysäköintilaitokseen tulee polkupyörien säilytystiloja ja varaudutaan sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintitalot käsitellään arkkitehtonisesti korkeatasoisesti ja mielenkiintoisesti. Aviapoliksen kaavarunkotyössä pysäköintilaitokset nähtiin Veromiehen ”wau”-rakennuksina, joita jopa tullaan katsomaan.

Korttelin 52325 pysäköintilaitoksessa näkyy oppimisteema ja korttelin 52334 pysäköintilaitoksessa näkyy viljelyteema toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

4.3.2 Muut alueet

Kadut, aukiot

Nykyisiä katualueiden rajoja muutetaan. Tikkurilantien katualueen leveys kapenee hieman Rälssitien risteyksen länsipuolelta pikaraitiotien tilavarauksen tarkemman selvityksen perusteella. Tikkurilantien eteläreunassa varaudutaan pyöräilyn laatukäytävän rakentamiseen. Rälssitien katualue levenee huomattavasti pikaraitiotien raiteiden ja pysäkin sekä pyöriteiden tilatarpeen takia. Myös Äyritien pohjoislaidalle varataan tilaa pyörätietä varten, mikä levittää nykyistä katualuetta hieman. Rakentamaton Rälssipolku muutetaan itäpäästään kaduksi ja nimetään uudelleen Rälssikujaksi. Manttaalitie muutetaan osittain osaksi puistoa ja nimetään Tikkurilantien puoleiselta osaltaan Annefredinkujaksi.

Korttelit asettuvat katuaukioiden ympärille. Ympäröivästä liikenneverkosta niille johtavat autoväylät ovat nimetty kaduiksi ja aukioilta puistoon johtavat jalankulun reitit poluiksi. Muut, pääasiassa jalankulun reitit on nimetty kujiksi. Kaduilla on erilaiset luonteet: Tikkurilantie ja Rälssitie ovat bulevardityyppisiä puuriveineen, alueen sisäiset kadut ovat ihmisläheisiä ja viihtyisiä kotikatuja puuistutuksineen.

Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemat – oppiminen, liikunta ja viljely – näkyvät aukioden kalusteissa ja istutuksissa ja/tai taiteen aiheena. Aukiot ovat ihmisiä kerääntymään kutsuvia paikkoja, joissa voi järjestää toimintaa (pelejä, pyörän korjausta, vihannesten myyntiä, yms.) teemojen hengessä.

Kortteleiden perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön julkisten alueiden, katujen ja aukoiden, kautta.



Näkymä aukiolle, Mandaworks AB ja MASSLab LDA

VP, puisto

Rälssipuiston koko pienenee hieman nykyisestäään, koska puiston eteläosaan varataan korttelialue keskustatoiminnoille. Nykyinen Manttaalipuisto muuttuu täysin ja saa uuden nimen, Annefredinpuisto. Puisto on kooltaan suurempi kuin nykyinen Manttaalipuisto.

Puistojen yksi tärkeimmistä tehtävistä on vesien käsittely ja kaupunkitulvien hallinta. Suuret osat puistojen pinta-alasta ovat tulva-aluetta maaston tasaisuuden takia. Toinen tärkeä funktio puistoille on virkistys- ja leikkipaikkojen järjestäminen. Pääosa tulvista pyritäänkin käsittelemään Rälssipuistossa, minne vedet ensin johtuvat ympäröiviltä alueilta, jotta Annefredinpuistoon voidaan järjestää enemmän virkistyskäyttöä. Hule- ja tulvavesien käsittely järjestetään siten, että samalla luodaan erilaisia kaupunkipuiston paikkoja. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa kortteleista puistoalueen hyötykäyttöön, esimerkiksi vesileikkeihin tai kasteluvedeksi, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Suunnittelualueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemat – kaupallisuus, oppiminen, liikunta ja viljely – näkyvät puistoissa. Rälssipuisto on osa kaupalliseen toimintaan liittyvää vyöhykettä, mikä näkyy puiston järjestelyissä toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena. Annefredinpuistoon osoitetaan mm. ohjeellinen viljelypalsta-alue.



Puistonäkymä, Mandaworks AB & MASSLab LDA

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

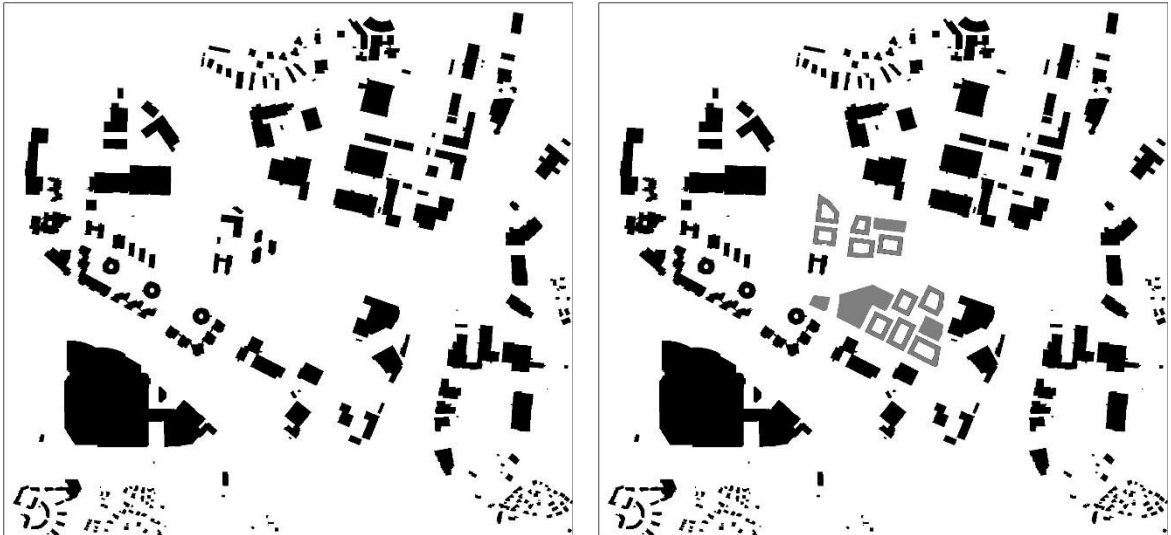
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Tuusulanväylän ja Lentoasemantien väliin.

Voimassa olevan asemakaavan täysimittainen toteuttaminen lisäisi alueen työpaikkarakentamisen, pysäköintilaitosten ja maantasopysäköinnin määrää. Alueen korttelirakenne säilyisi nykyisessä muodossaan laajana ja kävely- ja pyöräilyetäisyydet pysyisivät pitkinä. Rakennusten arkkitehtuuri ja lähiympäristö olisi vaatimatonta.

Toteutuessaan suunnitelma monipuolistaa alueen yhdyskuntarakennetta lisäämällä kaupungin osan asuin- ja palvelurakennuskantaa ja sijoittamalla rakennukset kaupunkimaisesti. Rakennukset muodostavat umpikortteleita, joiden välistä saadaan johdettua uusia ja laadukkaita jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kaavamuutos tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Rakeisuuskartat Veromiehen rakennuskannasta: Vasemmalla nykytilanne. Oikealla suunnitelman mukainen ratkaisu.

Väestön rakenne ja kehitys

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista asuntojen rakentamista alueelle. Asemakaavan muutos jatkaa Veromiehen uudistumista toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi, joka sisältää niin asu- mista, työpaikkoja kuin palvelujakin. Se toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä ja on Aviapoliksen kaavarungon mukaista. Uusia asukkaita muuttaa noin 3 000 henkeä.

Asuminen

Uusia asuntoja tulee n. 2 200. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita mm. luomalla edellytyk- siä riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle.

Asuinkortteleiden inhimillinen mittakaava, suojaisat pihapiirit ja lähellä oleva puisto sekä monitoi- mirakennus Atomi tekevät alueesta halutun asuinpaikan.

Palvelut ja työpaikat

Voimassa olevan asemakaavan sallima työpaikkarakentamisen määrä on osin toteuttamatta. Kaa- vamuutos lisää ja monipuolistaa alueen palveluja ja työpaikkatarjontaa. Tulevaisuudessa alueen nykyiset työntekijät voivat valita asuinpaikkansa myös aivan työpaikkansa läheltä. Kasvava asukas- määrä auttaa koko Aviapoliksen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista sekä lisää päiväkotii- paikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Suunnittelualueelle ositetaan korttelialuetta julkisille palve- luille (yhtenäiskoulu ja päiväkotii). Kehä III:n eteläpuolelta, noin puolen kilometrin etäisyydeltä löy- tyvät kattavat kaupalliset palvelut.

Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämat- kan päässä, joten hanke on VAT:n mukaisena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavatyö toteuttaa visiota Aviapolis-alueen uudistumisesta ja tiiviistä rakentamisesta. Kaupunkira- kenteen tiivistäminen on kaavatalouden kannalta tärkeää. Alue sijoittuu kauppakeskus Jumbon läheisyyteen ja hyvien liikenneyhteyksien, erityisesti joukkoliikenteen runkolinjan vaikutuspiiriin. Alue on pääosin rakentamatonta ja alue kaavoitetaan tehokkaasti. Hanke on kaupungin tavoittei- den mukainen.

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen lisää osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun alueen asukaspohja kasvaa, parantaa se myös Aviapoliksen mahdollisuuksia kehittyä aidosti kaupunkimaiseksi. Samalla Aviapoliksen asema kaupungin ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaavamuutos täydentää Keski-Vantaan kaupunginosia, mikä toteuttaa myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Katujen määrä ja koko ovat taloudellisesti suunniteltuja ja Rälssitien leveys selittyy raitiotiehen varautumisella. Vesihuoltoa joudutaan rakentamaan lisää, koska aiempaa rakentamista alueella ei juuri ole. Iso runkoviemäri joudutaan siirtämään, mutta koska se on rakennettu vuonna 1964, sen uusiminen olisi joka tapauksessa pian ajankohtaista. Maan tasaisuuden vuoksi nykyistä linjausta ei voida paljoa siirtää, mutta se saadaan kuitenkin rakennettua viheralueelle rakennuskortteleista ja rakennusoikeuksista tinkimättä. Äyritien ja Manttaalitien välillä kulkevaa kaukolämpöjohtoa joudutaan siirtämään, mikä lisää alueen rakentamisen kustannuksia arviolta 200 000 euroa. Tästä suuri osa kohdistuu yleisten alueiden ja Y-tontin rakentamiseen ja jonkin verran eteläisen osan asuinkortteleihin.

Koko kaava-alue sijoittuu vanhan lyijysulaton mahdolliselle laskeuma-alueelle, mikä lisää jonkin verran alueen rakentamisen kustannuksia. Maaperän puhdistaminen on kuitenkin välttämätön edellytys kaikelle rakentamiselle ja alueen käytölle ja puhdistamisen kustannukset koskevat kaikkia maanomistajia.

Monitoimitalo Atomin tontti ja viheralueet sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle, mutta lisäksi kaupungin maalle on osoitettu keskusta- ja asuinkortteleita, joiden asumisen kerrosala on noin 30 000 k-m².

Maanomistajat osallistuvat kunnallistekniikan rakentamiseen maankäyttösopimuksin.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista osa on omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä, osa vuokralla asuvia. Yhdysvaltalainen lentokenttäkaupunkiin erikoistunut professori John D. Kasarda sanoo, että menestyessään lentokentän lähialueet vetävät puoleensa nimenomaan hyvin toimeentulevaa väestöä.

Alueelle varataan tilat päiväkodille ja koululle, mikä houkuttanee etenkin lapsiperheitä.

Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Rälssipuisto ja nykyinen Manttaalipuisto ovat rakentamattomia virkistysalueita. Muutoin suunnittelualue on pääosin joutomaata ja vesakoitunutta, entistä peltoa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan ainoat kasvillisuutta koskevat määräykset koskevat nurmi- ja puuistutuksia kortteleiden reunoilla.

Asemakaavan muutosluonnoksen kortteli- ja autopaikkaratkaisut mahdollistavat suojaisien sisäpihojen rakentamisen. Jalankulun reitit yhdistävät pihat lähipuistoihin ja laajempiin virkistysaluekokonaisuuksiin. Alueen suunnittelua ohjaavassa Aviapolis-kaavarungossa on varmistettu, että kaupunginosasta varataan riittävästi tilaa tulevien asukkaiden tarvitsemille virkistysalueille ja että kuluetäisyydet uusilta asuinalueilta virkistysalueille ovat maltillisia. Annefredinpuistosta rakennetaan viihtyisiä ja toiminnallisia virkistyspuistoja, jossa vesi on pääosassa. Väestön määrän kasvaessa muidenkin Veromiehen viheralueiden määrä, laatu ja toiminnallisuudet paranevat.

Kaavamuutoksella Rälssipuiston koko pienenee ja nykyinen Manttaalipuisto muokkautuu kokonaan uudeksi samalla, kun puiston koko kasvaa nykyiseen nähden. Uusien jalankulun ja pyöräilyn reittien

avulla yhteydet muihin virkistys- ja piha-alueille lisääntyvät. Hanke on VAT:n mukainen.

Liikenne

Alueen yleisimpänä kulkutapamuotona on tällä hetkellä autoilu. Voimassa oleva asemakaava suurine kortteleineen ja vaatimattomine kaupunkikuvineen vahvistaisi toteutuessaan nykyisiä liikku- mistapoja. Suunnitelman mukainen toteutus parantaa huomattavasti kävelyn ja pyöräilyn edelly- tyksiä. Lyhyet etäisyydet kaupallisiin palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille lisäävät kestävien kul- kutapojen houkuttelevuutta. Lähin joukkoliikennepysäkki on Rälssitiellä suunnittelualueen vieressä. Olemassa olevien katujen standardia tullaan muuttamaan asuinalueiden kaduiksi soveltuviksi mm. lisäämällä ja leventämällä raitteja katujen varsilla. VAT:n mukaisesti kaavamutoksella mm. ediste- tään jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Alueella on tarvetta uusia vanhat runkojohdot, jotka kulkevat Manttaali- ja Rälssipuiston halki. Li- säksi alueella on tarvetta rakentaa uutta vesihuoltoverkostoa uusille korttelialueille.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

AK-, Y- ja C-kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään vihertehokkuutta luomaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä asuinympäristöjä tiivistyvään kaupunkira- kenteeseen. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeitä ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Suunnitelma edellyttää uutta yhdyskuntatekniikkaa. Katualueiden mitoituksessa on varauduttu katupuiden istuttamisen tilatarpeisiin.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalueen maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi nykyisestä. Lisääntyvän läpäise- mättömän pinnan määrän johdosta lisääntyviä hulevesimääriä tulee viivyttaa alueella ennen nii- den johtamista Kirkonkylänojaan. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia maanpäälli- siä ratkaisuja.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Toteuttamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Vaikka rakentaminen samoin kuin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen osalta lisäävätkin kasvihuonekaasupäästöjä, suunnitelma parantaa oleellisesti kävelyn ja pyöräilyn käyttöedellytyksiä. Suunnitelman toteutumi- nen tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, tukeutuu osittain olemassa oleviin kun- nallisteknisiin rakenteisiin ja joukkoliikenteeseen sekä sijoittuu kattavien, olemassa olevien kau- pallisten palveluiden läheisyyteen. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallis- tekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Liikenteen melu

Asemakaavamuuotos sijoittuu yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle m3, L_{DEN} 50-55 dB, mikä ei aseta rajoitteita alueiden käytölle. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua vastaan on rakennusjärjestyksen mukaan oltava $\Delta L \geq 32$ dB.

Liikennemeluselvitys tehdään loppuvuodesta 2018 valmistuvan, uuden Aviapoliksen liikenneselvityksen pohjalta. Selvitysten tulokset otetaan huomioon suunnittelun seuraavissa vaiheissa ja Ato-min kilpailun yhteydessä keväällä 2019.

Pilaantuneet maat

Koska alueelle tulee asuinrakentamista ja koulu sekä päiväkotit ja alueen vieressä on sijainnut lyijysulatto, asemakaavan muutosluonnoksella määrätään, että maaperän lyijypitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa maaperä puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

4.6 NIMISTÖ

Mikko Sandström teki keväällä 2018 Vantaan kaupunkisuunnittelulle selvityksen Veromiehen uudesta nimistöstä. Selvityksessä Veromiehen nimistön aihepiireiksi ehdotetaan

- ilmailua (myös mm. fyysiset ilmiöt kuten aerodynamiikka),
- verotusta,
- nimiä, joiden taustalla on perinnäinen paikannimi (vanhoilta kartoilta),
- uusia paikkaa kuvaavia nimiä ja muistonimiä.

Veromiehen eri osa-alueille ehdotetaan niin ikään omia aihepiirejään. Verotusaiheisia nimiä ehdotetaan Tikkurilantien eteläpuolelle, johon tämäkin suunnittelualue kuuluu. Paikannimiä ja muistonimiä voi sijoittaa koko Veromiehen alueelle lähelle sitä paikkaa, jossa nimi alun perin esiintyy.

Suunnittelualueen uusia nimiä

Annefredinpuisto – Annefredsparken,

Annefredinkuja – Annefredsgränden:

- Vanhasta talonnimestä *Annefred*, joka on Backaksesta 1914 lohkottu tila. Tila on sijainnut suunnittelualueella nykyisen Manttaalitien mutkan itäpuolella, *Farmorsåkernin* vieressä.

Häkiläniitynkatu – Häckelängsgatan,

Häkiläniitynaukio – Häckelängsplatsen,

Häkiläniitynkuja – Häckelängsgränden,

Häkiläniitynpolku – Häckelängsstigen:

- Vanhasta niitynnimestä, 1913 *Häckelängen*, joka on ollut Manttaalitien ja Tikkurilantien välissä. Sanottu 1963 hekelengin, hekelengsskifftena. Substantiivi häckla (yhdyssanojen alusssa häckel-) merkitsee piikiistä työkalua, jota on käytetty pellavien puhdistamiseen, niiden kuitujen erotteluun. Suomeen sana on lainautunut muodossa häkilä, häkylä, häklä

Isoäidinkatu – Farmorsgatan,

Isoäidin aukio – Farmorsplatsen,

Isoäidinkuja – Farmorsgränden,

Isoäidinpolku – Farmorsstigen:

- Vanhan pellonnimen *Farmorsåkern* mukaan. Nimi esiintyy kartassa vuosilta 1775 – 1777. Pelto on sijainnut suunnittelualueella nykyisen Manttaalitien mutkassa.

Pottiniitynkatu – Pottängsgatan,

Pottiniityn aukio – Pottängsplatsen,

Pottiniitynkuja – Pottängsgränden,

Pottiniitynpolku – Pottängsstigen:

- Vanhasta paikannimestä, 1913 *Pottängen*, joka on ollut Olofsin haka nykyisen Rälssitien itäpuolella, Äyritie 7:n kohdalla. Kirkonkylästä Olofsin talon kohdalla pohjoiseen mennyt tie on ollut 1913 Pottskogstådet, joka on hävinnyt Tuusulanväylän ramppien alle. Ruotsin murteissa on lammikkoa tarkoittava sana *pått*, *putt*, josta suomenkielinen muoto *potti* on peräisin.

Rälssitanhua – Frälsetonet,

- Rosendalin kartanosta, joka on ollut rälssisäteri ja jonka maat ovat ulottuneet Vantaanjoelta Tuusulan rajalle.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tämä asemakaavan muutosluonnos tulee toimimaan pohjana tulevien asemakaavamuutosten laadinnalle. Esimerkiksi Y-kortteliin sijoittuvan monitoimirakennus Atomin hanke- ja rakennussuunnittelun pohjalta tullaan täsmentämään asemakaavan muutosluonnosta asemakaavan muutosehdotukseksi.

Asemakaavan muutosluonnokseen liittyy yhteistyösopimuksia.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

YIT Oyj:	Matti Syrjä Harri Isoviita Esa Turkka	
Valion Eläkekassa:	Petteri Näveri	
KOy Vantaan Paavontalo, L-House Oy, DBC Systems:	Johan Pfeifer	
Mandaworks:	Patrick Verhoeven Andrei Deagu	
MassLab:	Diogo Rocha Lourenco Rodrigues Duarte Fontes	
Sitowise:	Ismo Häkkinen Suvi Saastamoinen Timo Nikulainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko Tarja Laine Merja Häsänen	aluearkkitehti, 31.10.2018 asti kaupunkisuunnittelujohtaja aluearkkitehti vs., 1.11.2018 lähtien
	Vuokko Rova Anna-Liisa Vanhala Mikko Järvi	suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko kaavoitusinsinööri
Toimiala:	Arja Lukin	projektijohtaja
Kuntatekniikan keskus :	Marika Orava Harri Keinänen Jarmo Pajunen Eija Välimäki Ari Asikainen Emma Lottanen	vesihuollon suunnittelu vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri suunnitteluhortonomi suunnitteluinsinööri suunnitteluinsinööri

Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Tilakeskus:	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Tiina Riihimäki	hankekehitysarkkitehti
Sivistysvirasto:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
	Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Liikuntapalvelut:	Anu Jokela	liikuntapäällikkö
	Leena Rusanen	liikuntapäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä marraskuuta 2018.



Merja Häsänen
aluearkkitehti vs.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	03.07.2018
Kaavan nimi	052500 AUB Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		04.01.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092052500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,0822	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,0882

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

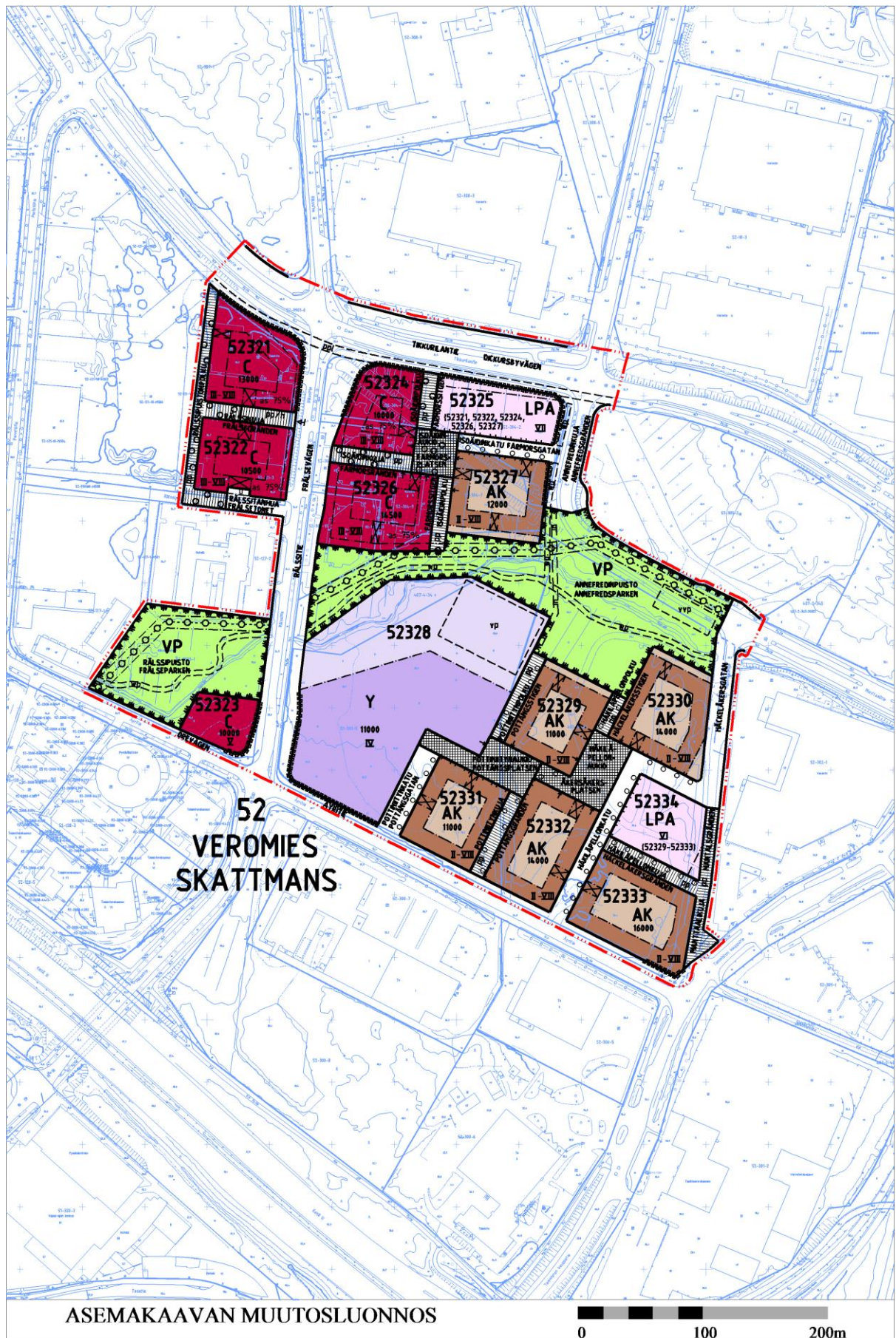
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,0822	100,0	147000	0,86	0,0000	80830
A yhteensä	3,1026	18,2	78000	2,51	3,1026	78000
P yhteensä						
Y yhteensä	2,5365	14,8	11000	0,43	2,5365	11000
C yhteensä	2,1126	12,4	58000	2,75	2,1126	58000
K yhteensä	0,0000		0		-3,1558	-17500
T yhteensä	0,0000		0		-8,1116	-48670
V yhteensä	3,0880	18,1	0		0,9537	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,2425	36,5	0		2,5620	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

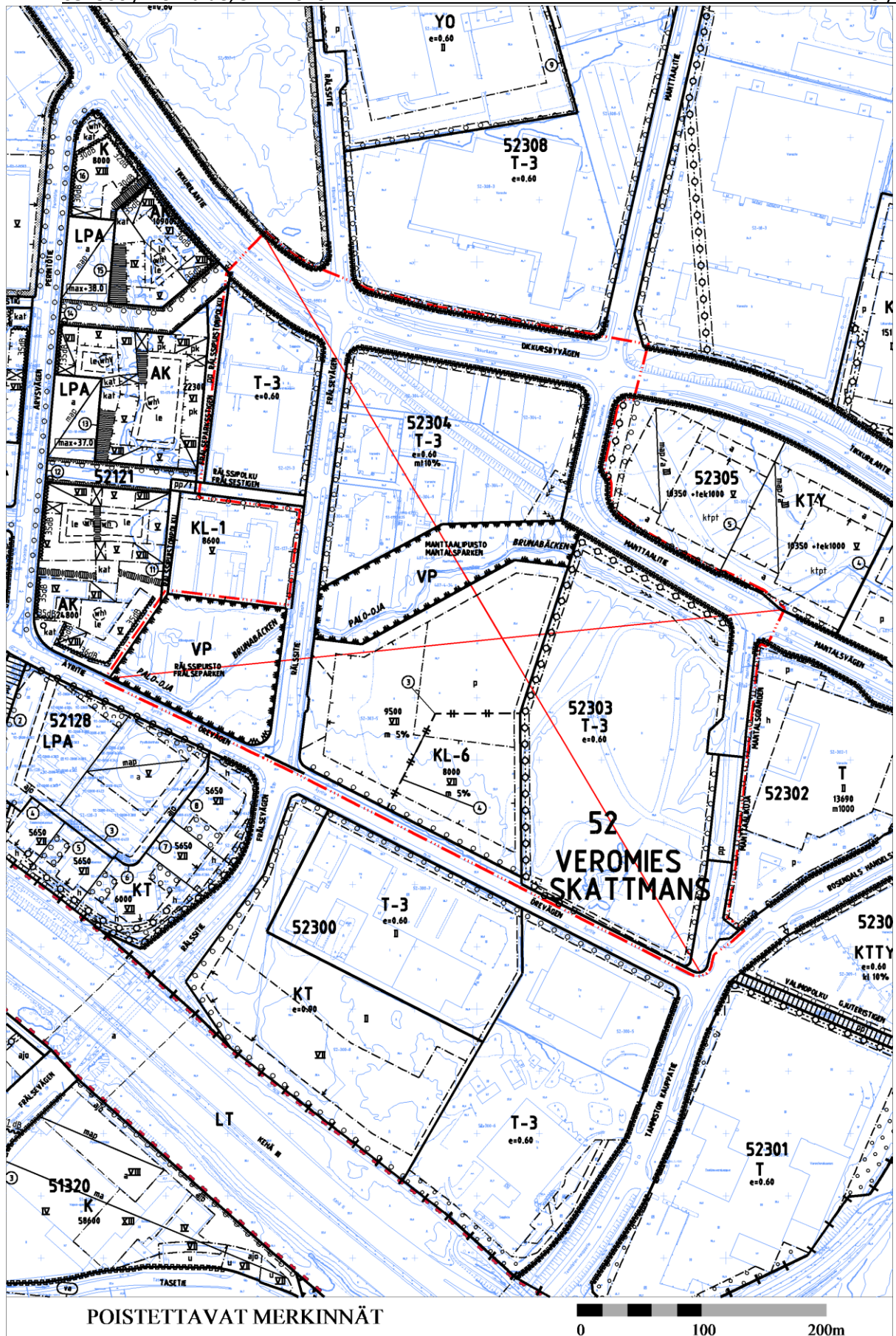
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	17,0822	100,0	147000	0,86	0,0000	80830
A yhteensä	3,1026	18,2	78000	2,51	3,1026	78000
AK	3,1026	100,0	78000	2,51	3,1026	78000
P yhteensä						
Y yhteensä	2,5365	14,8	11000	0,43	2,5365	11000
Y	2,5365	100,0	11000	0,43	2,5365	11000
C yhteensä	2,1126	12,4	58000	2,75	2,1126	58000
C	2,1126	100,0	58000	2,75	2,1126	58000
K yhteensä	0,0000		0		-3,1558	-17500
KL	0,0000		0		-3,1558	-17500
T yhteensä	0,0000		0		-8,1116	-48670
T	0,0000		0		-8,1116	-48670
V yhteensä	3,0880	18,1	0		0,9537	0
VP	3,0880	100,0	0		0,9537	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,2425	36,5	0		2,5620	0
Kadut	3,9141	62,7	0		0,6357	0
Katuauk./torit	0,5677	9,1	0		0,5677	0
Kev.liik.kadut	0,9477	15,2	0		0,5456	0
LPA	0,8130	13,0	0		0,8130	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

052500

Päiväys
Datum

5.11.2018

Pohjakarttalchitien numerot
Baskartbladens nummer

686498, 687498 1 / 6

Vantaan kaupunki

AUB-ALUE

(AVIAPOLIS URBAN BLOCKS)

Kaupunginosa 52, Veromies

Asemakaavan muutosluonnos

Korttelit 52321-52334

sekä katu-, tori- ja virkistysalueet.

1:2000



Vanda stad

AUB-OMRÅDE

(AVIAPOLIS URBAN BLOCKS)

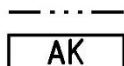
Stadsdel 52, Skattmans

Utkast till detaljplaneändring

Kvarteren 52321-52334

samt gatu-, torg- och rekreationsområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kortteleita 52327, 52329, 52330, 52331, 52332 ja 52333 koskevia määräyksiä:

Yleistä

Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen - oppiminen, liikunta ja viljely - tulee näkyä julkisissa ja pihalla toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena. Kortteli 52327 on oppimisen vyöhykettä, korttelit 52329, 52331 ja 52332 ovat liikunnan vyöhykettä, ja korttelit 52330 ja 52333 viljelyn vyöhykettä.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoittelem, rakennustyyppien, materiaalien ja kattomuotojen osalta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma sekä taiteen ja valaistuksen suunnitelma. Taiteen teemana tulee olla vesi ja toteutustavan tulee olla kortteleittain erilainen.

Rakennusoikeus

Asuinkortteleihin tulee sijoittaa liike- ja toimistotiloja, palveluja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja maantasokerrokseen aukoiden, puistojen ja katujen varrelle.

Äyrtien varrella rakennuksiin tulee sijoittaa myös toimisto-, liike- ja palvelutiloja ja/tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.

5 % korttelin kokonaiskerrosalasta tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi, jotka sijoittuvat eri rakennuksiin ja eri kerroksiin. Jokaiseen asuinrakennukseen on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat ylimpään kerrokseen.

Kortteleihin 52327, 52330 ja 52332 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoi varten.

Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennukseen tai pysäköintitaloon.

Korttelit

Kortteleiden tulee olla umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan kiinni.

Kussakin korttelissa on käytettävä vähintään neljää eri kerroslukua, joihin kuuluu sekä pienin että suurin sallittu kerrosluku.

Kortteleissa on oltava vähintään kolmea (3) eri rakennustyyppiä: tornimainen pistetalo, terrassitalo, vähintään neljän townhouse-talon ryhmä, rivitalo, matala pistetalo ja lamelli. Vierekkäisissä kortteleissa tulee yhdistellä eri rakennustyyppisiä eri tavoin.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Bestämmelser som gäller kvarteren 52327, 52329, 52330, 52331, 52332 och 52333:

Allmänt

I området bildas verksamhetszoner vars teman - inlämning, motion och odling - ska återges i fasaderna och på gårdarna gårdarna som funktionella och/eller konstnärliga teman. Kvarteret 52327 är en inlämningszon, kvarteren 52329, 52331 och 52332 är en motionszon, och kvarteren 52330 och 52333 en odlingszon.

Områdets arkitektur och miljöbyggnad ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas avseende byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.

För varje kvarter ska en plan över gården samt en plan över konst och belysning utarbetas. Konsten ska ha valten som tema och temat ska förverkligas på olika sätt i kvarteren.

Byggrätt

I bostadskvarteren ska det i markplansvåningen vid öppna platser, parker och gator placeras affärs- och kontorslokaler, tjänster och arbetslokaler som inte stör miljön.

Utmed Örevägen ska i byggnaderna också placeras kontors-, affärs- och servicelokaler och/eller arbetslokaler som inte stör omgivningen.

5 % av kvarterets totala våningsyta ska användas för byggande av gemensamma utrymmen för de boende, vilka placeras i olika byggnader och olika våningar. I varje bostadshus ska gemensamma bastuutrymmen för de boende byggas på den översta våningen.

I kvarteren 52327, 52330 och 52332 ska plats reserveras för fastighetstransformatorer.

Soprum ska placeras i bostadshuset eller i parkeringshuset.

Kvarter

Kvarteren ska bestå av slutna kvarter där byggnaderna är sammankopplade.

I varje kvarter ska minst fyra olika våningstal användas, vilka omfattar både det minsta och det största tillåtna våningstalet.

Kvarteren ska ha minst tre (3) olika byggnadstyper: ett tornliknande punkthus, ett terrasshus, en grupp med minst fyra townhouse-hus, ett radhus, ett lågt punkthus och ett lamellhus. I intilliggande kvarter ska olika byggnadstyper kombineras på olika sätt.

Korttelissa tulee olla vähintään kolme rakennusta, joissa ei ole tasakattoa. Vähintään yhden katon on oltava viherkatto ja vähintään yhdellä katolla on oltava mahdollisuus järjestää yhteisöllistä toimintaa.

Joka korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaotuksissa, kerrosluissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

Puistoon rajoittuvissa kortteleissa tulee puiston puolella olla matalampia rakennuksia tai rakennusosia niin, että mahdollisimman moniin asuntoihin avautuu puistonäkymä.

Rakennukset

Asukkaiden yhteistilojen tulee näkyä katuihin, aukioihin ja puistoihin rajautuvien julkisivujen käsittelyssä.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone.

Aukion laidalla sijaitsevien asuntojen parvekkeiden tulee avautua aukiolle.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä aukoiden ja katujen varsilla.

Maahan ulottuvia, levyjäisiä parvekkeen kannattajia ei sallita.

Porrashuoneisiin on oltava kulku joko sekä kadulta että pihalta tai kulkuaukosta.

Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa joko suoraan tai osittain myös välillisesti.

Pihat

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa viherhokkuuden tavoittelun tulee olla 1,0.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Pihalle ei saa rakentaa erillisiä talousrakennuksia.

Asuntokohtaisia pihvoja ei saa rakentaa kadun puolelle.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Asuminen: vähintään 2 pp/ asunto

Liiketilat: 1 pp/50 k-m²

Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Polkupyörien tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52325 ja 52334.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:

Asuminen: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²

Toimistotilat: 1 ap/50 k-m²

Muiden tilojen autopaikkamääriä tarkastellaan tapauskohtaisesti.

Kortteleiden 52329 - 52333 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52334.

Korttelin 52327 autopaikat sijoitetaan LPA-alueelle kortteliin 52325.

Huolto- ja kotipalvelupysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Kvarteret ska ha minst tre byggnader utan platta tak. Minst ett tak ska bestå av grön tak och på minst ett tak ska det vara möjligt att ordna gemensamma aktiviteter.

I varje kvarter ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, grupperingen av fönster, våningstalen och de färger och material som används.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnadsfasader.

I kvarter som gränsar till en park ska det på parkens sida finnas lägre byggnader eller byggnadsdelar för att så många bostäder som möjligt ska ha utsikt mot parken.

Byggnader

Gemensamma invånarlokaler ska framhåvas i behandlingen av fasader som gränsar mot gator, öppna platser och parker.

Varje bostad ska ha en balkong eller ett grönum.

Balkongerna i bostäderna vid den öppna platsen ska öppnas mot den öppna platsen.

Balkongerna ska vara indragna utmed öppna platser och gator.

Skivformade balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna.

Trapphusen ska ha en ingång antingen från både gatan och gården eller från passagen.

Trapphusen ska få dagsljus antingen direkt eller delvis också indirekt.

Gårdar

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där grönytelaktorns målsättningsstal ska vara 1,0.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

I gårdsområdet ska man också plantera högväxta trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas i parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

Området mellan byggnaden och gatuområdet ska stengäggas eller behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Fristående ekonomibyggnader får inte byggas på gården.

Bostadsvisa gårdsplaner får inte byggas på gatans sida.

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Parkeringsplatser

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Boende: minst 2 cp/ bostad

Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.

Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy.

Cyklarna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder. Cykelplatser får placeras i kvarteren 52325 och 52334 i LPA-området.

Miniminormen för bilplatser är:

Boende: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelsvängning utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänst.

Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy

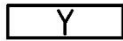
Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy

Antalet bilplatser för övriga lokaler granskas från fall till fall.

Bilplatserna för kvarteren 52329 - 52333 placeras i kvarteret 52334 i LPA-området.

Bilplatserna för kvarteret 52327 placeras i kvarteret 52325 i LPA-området.

Parkeringsplatserna för service och hemtjänst samt parkeringsplatserna för rörelsehindrade placeras på tomterna så nära entréerna som möjligt.

**Yleisten rakennusten korttelialue.****Yleistä**

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukseen saa sijoittaa myös liiketiloja.

Kortteliin 52328 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

Kortteliin tulee sijoittaa taidetta, jonka teemana on vesi.

Rakennukset

Rakennus tulee jakaa toiminnallisiin osiin siten, että eri osien muodoissa ja yksityiskohdissa, kerrosluvuissa sekä käytettävissä väreissä ja materiaaleissa on vaihtelua.

Yleisön käyttöön soveltuvia tiloja tulee sijoittaa kaupunkikuvallisesti tärkeisiin paikkoihin; Äyrätien ja Rälssitien risteyksen äärelle sekä Pottiniitynaukion laidalle.

Äyrätien ja Rälssitien kulmaa tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennuksen tulee rajata aukiota vähintään niiltä osilta kuin tontti rajautuu aukioon.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Katolle saa sijoittaa oppimista tukevaa toimintaa ja taukutiloja.

Pihat

Tontin vihertehokkuuden tavoitteluvun tulee olla 1,2.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee pääasiassa kivetä tai käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katu-tilaa.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Pysäköinti

Autopaikkatarve on 40 ap.

Pysäköintialueelta tulee järjestää turvallinen ja miellyttävä jalankulkuyhteys rakennukselle.

Osan polkupyöräpaikoista tulee olla säältä suojattuja.

**Keskustatoimintojen korttelialue.**

Kortteleita 52321 - 52324 ja 52326 koskevia määräyksiä:

Yleistä

Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen - kaupallisuus ja oppiminen - tulee näkyä julkisivuissa ja pihoiilla pihoiilla toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena. Korttelit 52321 - 52323 sekä korttelit 52324 ja 52326 Rälssitien puoleisilta osiltaan ovat kaupallisen toiminnan vyöhykettä. Korttelit 52324 ja 52326 ovat aukion puoleisilta osiltaan oppimisen vyöhykettä.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Jokaisesta korttelista tulee laatia kokonaissuunnitelma rakennusten massoitelun, rakennustyyppien, materiaalien ja katto-
muotojen osalta.

Kortteleihin 52321, 52323 ja 52324 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoihin varten.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen tai LPA-kortteliin 52325 pysäköintitaloon.

Pihat

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma sekä taiteen ja valaistuksen suunnitelma. Taiteen teemana tulee olla vesi ja toteutustavan tulee olla kortteleittain erilainen.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Jokaisesta korttelista tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden tavoitteluvun tulee olla 0,9.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä tai käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Tontteja ei saa aidata ja pihojen tulee olla yhteiskäytössä.

Kvartersområde för allmänna byggnader.**Allmänt**

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

I byggnaden får också affärslokaler placeras.

I kvarteret 52328 ska plats reserveras för en fastighetstransformator.

Kvarteret ska förses med konst som har vatten som tema.

Byggnader

Byggnaden ska delas in i funktionella delar så att de olika delarna är varierande beträffande former och detaljer, våningstal och de färger och material som används.

Utrymmen som lämpar sig för allmänhetens bruk ska placeras på stadsbildsmässigt viktiga platser; i korsningen av Örevägen och Frälsevägen samt vid Pottängsplatsen.

Höret av Örevägen och Frälsevägen ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Byggnaden ska avgränsa den öppna platsen till minst de delar där tomten gränsar till den öppna platsen.

Soprum ska placeras i byggnaden.

Verksamhet som stödjer inlämningen och pausrum får placeras på taket.

Gårdar

Målsättningstalet för tomtens grönytefaktor ska vara 1,2.

Området mellan byggnaden och gatuområdet ska i huvudsak stensläggas eller behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas på tomten. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas i parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

Servicegården ska ordnas så att den inte framhåvs i stadsbilden.

Parkering

Bilplatsbehovet är 40 bp.

Från parkeringsplatsen ska en säker och trivsamt gångförbindelse ordnas till byggnaden.

En del av cykelplatserna ska vara väderskyddade.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Bestämmelser som gäller kvarteren 52321 - 52324 och 52326:

Allmänt

I området bildas verksamhetszoner vars teman - handel och inlämning - ska återspeglas i fasaderna och på gårdarna som funktionella och/eller konstnärliga teman. Kvarteren 52321 - 52323 samt kvarteren 52324 och 52326 är en zon för handelsverksamhet till de delar som ligger på Frälsevägens sida. Kvarteren 52324 och 52326 är till de delar som ligger mot den öppna platsen en inlämningszon.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

För varje kvarter ska en helhetsplan utarbetas avseende byggnadernas gestaltning, byggnadstyper, material och takformer.

I kvarteren 52321, 52323 och 52324 ska plats reserveras för fastighetstransformatorer.

Soprum ska placeras i byggnaden eller i parkeringshuset i LPA-kvarteret 52325.

Gårdar

För varje kvarter ska en plan över gården samt en plan över konst och belysning utarbetas. Konsten ska ha vatten som tema och temat ska förverkligas på olika sätt i kvarteren.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

För varje kvarter ska en plan över gården utarbetas där grönytefaktorernas målsättningstal ska vara 0,9.

Området mellan byggnaden och gatuområdet ska stensläggas eller behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan på ett smidigt sätt.

Tomterna får inte inhägnas och gårdarna ska användas gemensamt.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Asuminen: vähintään 2 pp/ asunto

Liiketilat: 1 pp/50 k-m²

Toimistotilat: 1 pp/80 k-m²

Polkupyörien tulee olla helposti käytettäviä ja säältä suojattuja. Polkupyöräpaikkoja saa sijoittaa LPA-alueelle kortteleihin 52325 ja 52334.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat:

Asuminen: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3

asuntoa. Normin mukaisesta autopaikkamäärästä saa vähentää 15 %, kun autopaikat ovat nimeämättömiä. Vuorottaiskäytölle voidaan antaa lievennetyt autopaikkavaatimukset erillisen selvityksen perusteella. Normin lisäksi tulee osoittaa 1 vieraspaikka/1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huolto-pysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap/5 000 k-m² porraskäytävien läheisyyteen.

Liiketilat: vähintään 1 ap/100 k-m²

Toimistotilat: 1 ap/50 k-m²

Muiden tilojen autopaikkamääriä tarkastellaan tapauskohtaisesti erillisen selvityksen mukaan.

Kortteleiden 52321, 52322, 52324 ja 52326 autopaikat sijoitetaan LPA-kortteliin 52325.

Huolto- ja kotipalvelupysäköintipaikat sekä liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä.

Kortteleita 52321, 52322, 52324 ja 52326 koskevia määräyksiä:

Rakennusoikeus

Kortteleihin saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu-, näyttely- ja asuintiloja, ympäristöhaiirioita tuottamattomia työ- ja tuotantotiloja sekä julkisen hallinnon tiloja. Rälssien ja Tikkurilantien varrella edellä mainittuja tiloja tulee sijoittaa vähintään kahteen alimpaan kerrokseen.

5 % korttelin asumiseen kohdistuvasta kerrosalasta tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloiksi.

Korttelit

Kortteleiden tulee olla umpikortteleita, joissa rakennukset ovat toisissaan kiinni.

Kussakin korttelissa on käytettävä vähintään neljää eri kerroslukua, joihin kuuluu sekä pienin että suurin sallittu kerrosluku.

Kortteleissa on oltava vähintään kolmea (3) eri rakennustyyppiä: tornimainen pistetalo, terrassitalo, matala pistetalo ja lamelli. Vierekkäisissä kortteleissa tulee yhdistellä eri rakennustyyppäjä eri tavoin.

Korttelissa tulee olla vähintään kolme rakennusta, joissa ei ole tasakattoa. Vähintään yhden katon on oltava viherkatto ja vähintään yhdellä katolla on oltava mahdollisuus järjestää yhteisöllistä toimintaa.

Joka korttelissa tulee olla rakennuskohtaista vaihtelua rakennusten muodoissa ja yksityiskohdissa, ikkunajaoituksissa, kerrosluvuissa sekä käytettävien värien ja materiaalien suhteen.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

Puistoon rajoittuvissa kortteleissa tulee puiston puolella olla matalampia rakennuksia tai rakennusosia niin, että mahdollisimman moniin asuntoihin avautuu puistonäkymä.

Rakennukset

Rälssien ja Tikkurilantien varren rakennuksissa tulee olla arkadi tai muu säältä suojattu jalankulkijan vyöhyke.

Asukkaiden yhteistilojen tulee näkyä katuihin, aukioihin ja puistoihin rajautuvissa julkisivuissa.

Jokaisessa asunnossa tulee olla parveke tai viherhuone.

Aukion laidalla sijaitsevien asuntojen parvekkeiden tulee avautua aukiolle.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä aukion laidalla ja katujen varsilla.

Asuntojen porrashuoneisiin on oltava kulku joko sekä kadulta että pihalta tai kuluaukosta.

Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa joko suoraan tai osittain välillisesti.

Maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5 metriä.

Pihat

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet ja yhteisöllisyys.

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Boende: minst 2 cp/ bostad

Affärslokaler: 1 cp/50 m²-vy.

Kontorslokaler: 1 cp/80 m²-vy.

Cyklarna ska vara lättillgängliga och skyddade mot väder. Cykelplatser får placeras i kvarteren 52325 och 52334 i LPA-området.

Miniminormen för bilplatser är:

Boende: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder. Det normenliga antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna. Lättnader i kraven på bilplatser kan ges för växelvis parkering utgående från en separat utredning. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/5 000 m²-vy anvisas i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemtjänst.

Affärslokaler: minst 1 bp/100 m²-vy

Kontorslokaler: 1 bp/50 m²-vy

Antalet bilplatser för övriga lokaler granskas i varje enskilt fall utifrån en separat utredning.

Bilplatserna för kvarteren 52321, 52322, 52324 och 52326 placeras i LPA-kvarteret 52325.

Parkeringsplatserna för service och hemtjänst samt parkeringsplatserna för rörelsehindrade placeras påtomterna så nära entréerna som möjligt.

Bestämmelser som gäller kvarteren 52321, 52322, 52324 och 52326:

Byggrätt

I kvarteren är det tillåtet att placera kontors-, affärs-, service-, utställningslokaler och bostadsutrymmen, arbets- och produktionslokaler som inte stör omgivningen samt lokaler för offentlig förvaltning. Vid Frälsevägen och Dickursbyvägen ska ovannämnda lokaler placeras åtminstone i de två nedersta våningarna.

5 % av kvarterets våningsyta för boende ska användas för byggande av gemensamma utrymmen för de boende.

Kvarter

Kvarteren ska bestå av slutna kvarter där byggnaderna är sammankopplade.

I varje kvarter ska minst fyra olika våningstal användas, vilka omfattar både det minsta och det största tillåtna våningstalet.

Kvarteren ska ha minst tre (3) olika byggnadstyper: ett tornliknande punkthus, ett terrasshus, ett lågt punkthus och ett lamellhus. I intilliggande kvarter ska olika byggnadstyper kombineras på olika sätt.

Kvarteret ska ha minst tre byggnader utan platta tak. Minst ett tak ska bestå av gröntak och på minst ett tak ska det vara möjligt att ordna gemensamma aktiviteter.

I varje kvarter ska det finnas byggnadsvis variation i byggnadernas former och detaljer, grupperingen av fönster, våningstalen och de färger och material som används.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnadsfasader.

I kvarter som gränsar till en park ska det på parkens sida finnas lägre byggnader eller byggnadsdelar för att så många bostäder som möjligt ska ha utsikt mot parken.

Byggnader

Byggnaderna mot Frälsevägen och Dickursbyvägen ska ha en arkad eller någon annan väderskyddad zon för fotgängare.

Gemensamma invånarlokaler ska synliggöras i de fasader som gränsar mot gator, öppna platser och parker.

Varje bostad ska ha en balkong eller ett grönum.

Balkongerna i bostäderna vid den öppna platsen ska öppnas mot den öppna platsen.

Balkongerna ska vara indragna vid den öppna platsen och längs gatorna.

Bostädernas trapphus ska ha en ingång antingen från både gatan och gården eller från passagen.

Trapphusen ska få dagsljus antingen direkt eller delvis indirekt.

Markplansvåningen ska ha en våningshöjd på minst 5 meter.

Gårdar

Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar och gemenskap beaktas.

Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvu-aloilla.

Asuntokohtaisia pihoja ei saa rakentaa kadun puolelle.

Korttelia 52323 koskevia määräyksiä:
Kortteliin 52323 saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja pysäköintitiloja, ympäristöhaiirioita tuottamattomia tuotantotiloja, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja sekä julkisen hallinnon ja julkisten palvelujen tiloja.

Rakennuksen pohjoissivun tulee olla kiinnostava puiston suuntaan.

Korttelissa tulee olla vähintään yksi viherkatto tai katolla on oltava mahdollisuus järjestää yhteisöllistä toimintaa.

Rälssitien puolelle tulee rakentaa viihtyisiä oleskelualueita.

Pysäköintitiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.



Puisto.

Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen - kaupallisuus, oppiminen, liikunta ja viljely - tulee näkyä puistoissa.

Rälssipuisto on osa kaupalliseen toimintaan liittyvää vyöhykettä, minkä tulee näkyä puiston järjestelyissä toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

Hule- ja tulvavesien käsittely tulee järjestää siten, että samalla luodaan erilaisia kaupunkipuiston paikkoja.

Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa kortteleista puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.



Autopaikkojen korttelialue.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista.

Kortteleihin 52325 ja 52334 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoihin varten.

Pysäköintialueella on oltava vähintään maantasokerroksessa myös muuta, asukkaita palvelevaa toimintaa etenkin aukioiden suuntaan. Katolla tulee olla yhteisöllisyyttä tukevia tiloja ja/tai toimintoja.

Pysäköintilaitokseen tulee järjestää polkupyörien säilytystiloja.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa jätetiloja.

Kortteleihin tulee sijoittaa taidetta, jonka teemana on vesi.

Korttelin 52325 pysäköintilaitoksessa tulee näkyä oppimisteema toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

Korttelin 52334 pysäköintilaitoksessa tulee näkyä viljelysteema toiminnallisena ja/tai taiteen aiheena.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain. Perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön, mikä voi tapahtua julkisten alueiden kautta.

Rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee käsitellä kadun tavoin.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus- alalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuin- huoneistoja varten.

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

Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

I gårdsområdet ska man också plantera högväxta trädslag, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag.

Bostadsvisa gårdsplaner får inte byggas på gatans sida.

Bestämmelser som gäller kvarter 52323:

I kvarteret 52323 är det tillåtet att placera kontors-, affärs-, service- och parkeringsutrymmen, produktionslokaler som inte stör omgivningen, utrymmen för samhällsteknisk försörjning samt lokaler för offentlig förvaltning och offentliga tjänster.

Byggnaden ska ha en intressant nordsida mot parken.

Kvarteret ska ha minst ett gröntak eller så ska det finnas möjlighet att ordna gemensam verksamhet på taket.

En trivsam vistelse ska byggas på Fräsevägens sida.

Parkeringsutrymmena ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

Park.

I området bildas verksamhetszoner vars teman - handel, inlärning, motion och odling - ska synliggöras i parkerna.

Fräseparken bildar en del av zonen för handelsverksamhet, vilket ska synas i parkarrangemangen som ett funktionellt och/eller konstnärligt tema.

Hanteringen av dag- och svämvatten ska ordnas så att det samtidigt bildas olika slags platser för stadspark.

Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas från kvarteren så att det kan utnyttjas i parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

Kvartersområde för bilplatser.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och genomförandet ska hålla hög kvalitet.

I kvarteren 52325 och 52334 ska plats reserveras för fastighetstransformatörer.

Parkeringshuset ska också ha annan verksamhet för de boende i markplansvåningen, i synnerhet mot de öppna platserna. På taket ska det finnas utrymmen och/eller funktioner som stöder gemenskapen.

Förvaringsutrymmen för cyklar ska ordnas i parkeringsanläggningen.

ställen för elbilar.

Soprum får placeras i parkeringsanläggningen.

Kvarteren ska förses med konst som har vatten som tema.

Inlärningstemat ska synas i parkeringsanläggningen i kvarteret 52325 som ett funktionellt och/eller konstnärligt tema.

Odlingstemat ska synas i parkeringsanläggningen i kvarteret 52334 som ett funktionellt och/eller konstnärligt tema.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis. Dräneringsvatten från husgrunder kan avledas så att det kan utnyttjas i parkområdet, vilket kan ske genom offentliga områden.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet ska behandlas i likhet med gatan.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillätna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

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

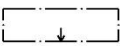
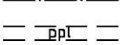
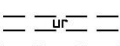
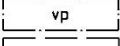
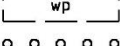
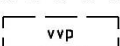
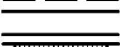
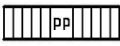
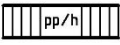
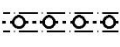
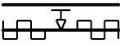
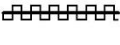
52
VERO
52321

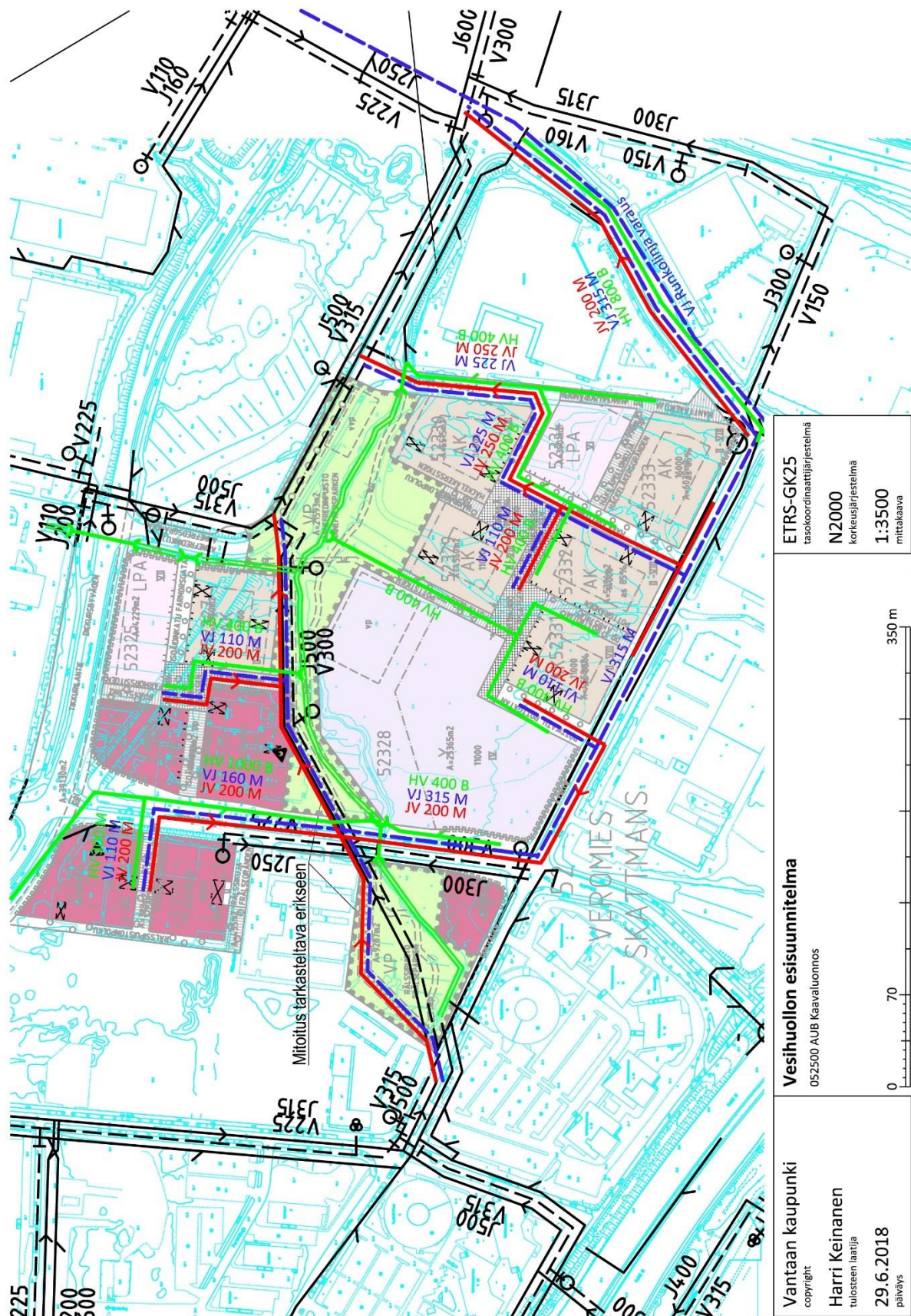
ANNEFREDINKUJA

11000

as 75%

IV

	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Uloke.	Utsprång.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Aukon on oltava kahden kerroksen korkuinen.	Genomfartsöppning i byggnad. Öppningen ska vara två våningar hög
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Aukon on oltava kahden kerroksen korkuinen.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. Öppningen ska vara två våningar hög
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Rakennusalan raja, jonka suuntaisesti julkisivu on rakennettava.	Gräns för byggnadsyta i vars riktning fasaden skall byggas.
	Ohjeellinen pyöräilyn laatukäytävä.	Riktgivande kvalitetskorridor för/till/på cykling
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Pallokenttä.	Bollplan.
	Ohjeellinen puro tai pienvesialue.	Riktgivande bäck eller småvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Ohjeellinen viljelypalsta-alue.	Riktgivande odlingslottområde.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori. Alueelle muodostuu toiminnallisia vyöhykkeitä, joiden teemojen - oppiminen, liikunta ja viljely - tulee näkyä aukioiden kalusteissa ja istutuksissa ja/tai taiteen aiheena. Kortteleiden perustusten kuivatusvedet voidaan johtaa puistoalueen hyötykäyttöön julkisten alueiden kautta.	Öppen plats/Torg. De öppna platsernas i området bildas verksamhetszoner vars teman - inläring, motion och odling - ska återges i inventarier och planteringar och/eller som konstnärligt tema. Dräneringsvatten från kvarterens husgrunder kan avledas genom offentliga områden så att det kan utnyttjas i parkområdet. De öppna platsernas körförbindelser till kvarteren ska byggas på minst 3 meters avstånd från byggnadsytornas gränser till de öppna platserna.
	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.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Putket tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta.	Del av område reserverad för underjordisk ledning. I ledningsgrändens område är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader, schakt och inte heller att plantera träd eller buskar. Ledningarna ska vid behov skyddas under byggandet genom byggprojektets försorg.
	Suuntaisliittymä.	Riktad anslutning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(52329-52333)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	MUUTA Maaperän liiyyipitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa maaperä puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.	ANNAT Jordmånens blyhalt ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.
	TONTTILJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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__





10.9.2018

AVIAPOLIS URBAN BLOCKS

VIITESUUNNITELMA | DRAFT MASTERPLAN



MASS



Osoite | Address

Vantaan Kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28
01300 Vantaa, Finland

Yhteydenotto | Contact

maankaytto.asiakaspalvelu@vantaa.fi
vantaa.fi



Osoite | Address

Åsögatan 121, 5tr
116 24 Stockholm, Sweden

Yhteydenotto | Contact

+46 73 674 14 40
info@mandaworks.com
mandaworks.com



Osoite | Address

Av. da Boavista 3769 L7
4100 - 139 Porto, Portugal

Yhteydenotto | Contact

+351 917 299 577
office@masslab.pt
masslab.pt

AVIAPOLIS URBAN BLOCKS

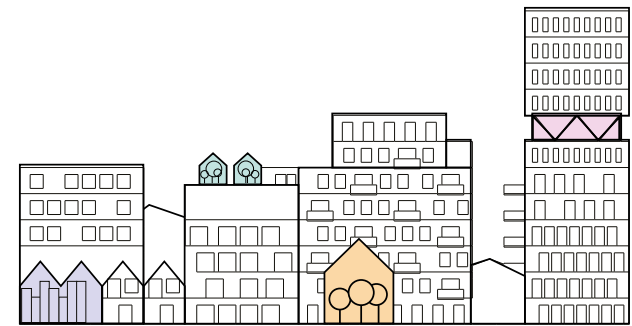
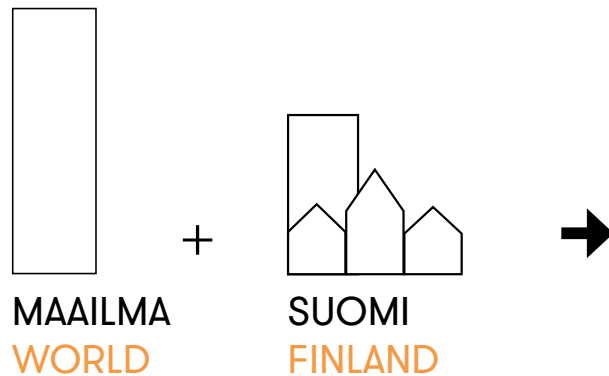
VIITESUUNNITELMA | DRAFT MASTERPLAN

SISÄLTÖ | DRAFT

1. Yleisperiaatteet General principles	5
1.1 Johdanto Introduction	6
1.2 Konsepti Concept	8
1.3 Viitesuunnitelma Masterplan	11
1.4 Suunnitelman tasot Plan layers	12
2. Julkinen tila Public space	15
2.1 Toiminnalliset vyöhykkeet Activity stripes	16
2.2 Yhteisölliset tilat Active social spaces	18
2.3 Sinivihreä rakenne Blue green structure	20
3. Aviapolis-kortteli The Aviapolis Block	21
3.1 Aviapolis-kortteli The Aviapolis Block	24
3.2 Rakennustypologiat Building Typologies	27
3.3 Typologioiden jaottelu Typologies distribution	29
3.4 Reunavyöhykkeet Edge conditions	31
3.5 Tilat käyttötarkoituksittain Program division	34
3.6 Esimerkki pohjaratkaisusta Typical floor plan	35
3.7 Liikkumisen keskukset Mobility hubs	36
4. Monitoimitalo Atomi The Atomi	41
4.1 Suuntaviivat ja periaatteet Guidelines and principles	42
4.2 Tilat ja vaiheistus Volumes and phasing	45

1. YLEISPERIAATTEET GENERAL PRINCIPLES

1.1 JOHDANTO | INTRODUCTION



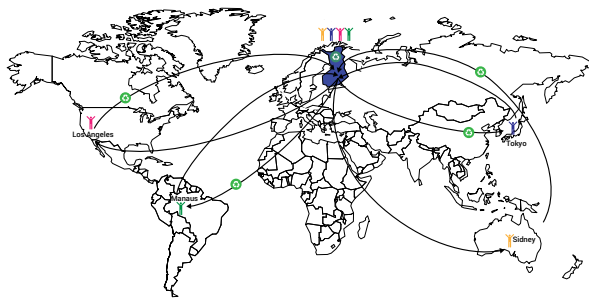
MISSÄ MAAILMA KOHTAA SUOMEN WHERE THE WORLD MEETS FINLAND

Uudistuva Aviapolis Helsinki-Vantaan lentoaseman kupeessa toimii porttina Suomesta maailmalle. Vuonna 2020 Helsinki-Vantaan lentokentän kautta kulkee 20 miljoonaa matkustajaa. Lentokenttä edistää Aviapoliksen monipuolista kulttuurivaihtoa ja muodostaa risteyspaikan, jossa paikallinen elämä kohtaa kansainväliset virtaukset. Tällä hyödyllä on myös hintansa, sillä lentoaseman lentoliikenne tuottaa suuria määriä paikallista ympäristöä kuormittavaa jätettä. Rakentamalla resursseiltaan tehokasta asuinympäristöä, joka osallistaa asukkaita ja on yhteyksissä maailmaan, Aviapoliksesta voidaan tehdä kiertotalouden ja jaettujen järjestelmien periaatteiden lippulaivahanke. Näitä järjestelmiä tukee yhteisöllisiin tiloihin pohjautuva kaupunkirakenne, niin kortteleiden sisällä kuin muuallakin. Jaettujen käyttötarkoitusten ja toimintojen tiiviin verkoston osat, niin kutsutut ”sosiaaliset atomit”, rajautuvat jännittävän monipuolisiin työn ja asumisen tiloihin.

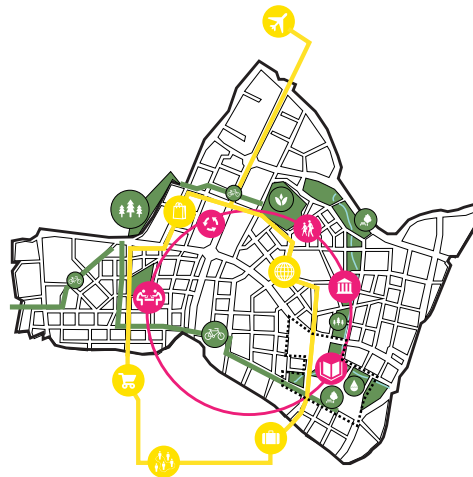
AUB-alueelle, missä maailma kohtaa Suomen, rakentuu uusi, elinvoimainen ja kestävä kaupunginosa.

The new urban development of Aviapolis adjacent to the Helsinki-Vantaa airport is a gateway from Finland to the world. 20 million passengers will pass through the bustling Helsinki-Vantaa air-traffic hub in 2020. The airport introduces a rich cultural exchange to Vantaa and forms a junction where local life meets global flows. There are consequences for this richness, the airport's air traffic generates great amounts of waste that degrades the local environment. By constructing a resource-efficient neighbourhood that involves local residents and is connected to the world, Aviapolis can become a flagship project for circular economy and shared systems thinking. The systems are supported by the structure through collective shared spaces that are found within the blocks and throughout the public realm. The social atoms - the dense network of shared functions and activities - are framed by an exciting mix of varied work and housing typologies.

Where the world meets Finland a new vibrant and resilient city district will rise.



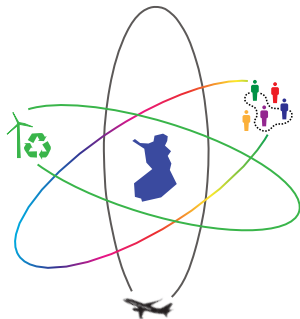
MAAILMA – SUOMI
WORLD – FINLAND



SUOMI – AVIAPOLIS
FINLAND – AVIAPOLIS



AVIAPOLIS – KAUPUNKIKORTTELIT
AVIAPOLIS – URBAN BLOCKS



1.2 KONSEPTI | CONCEPT

Aviapolis Urban Blocks -alueen tiivis kaupunkirakenne toimii jatkeena paikallisympäristölleen. Suunnitelman kaupunkirakenne pilkkoo Aviapoliksen kaavarungon suuren mittakaavan pienemmiksi kortteleiksi, jotka ovat ihmisen mittakaavaisia ja käveltävän kokoisia. Kaupunkirakenteen koordinaatistojen kohtaamispaikassa kasvillisuutta ja puroaluetta vaalitaan ja korostetaan osana houkuttelevaa keskuspuistoa, lähiympäristön suurinta julkista tilaa.

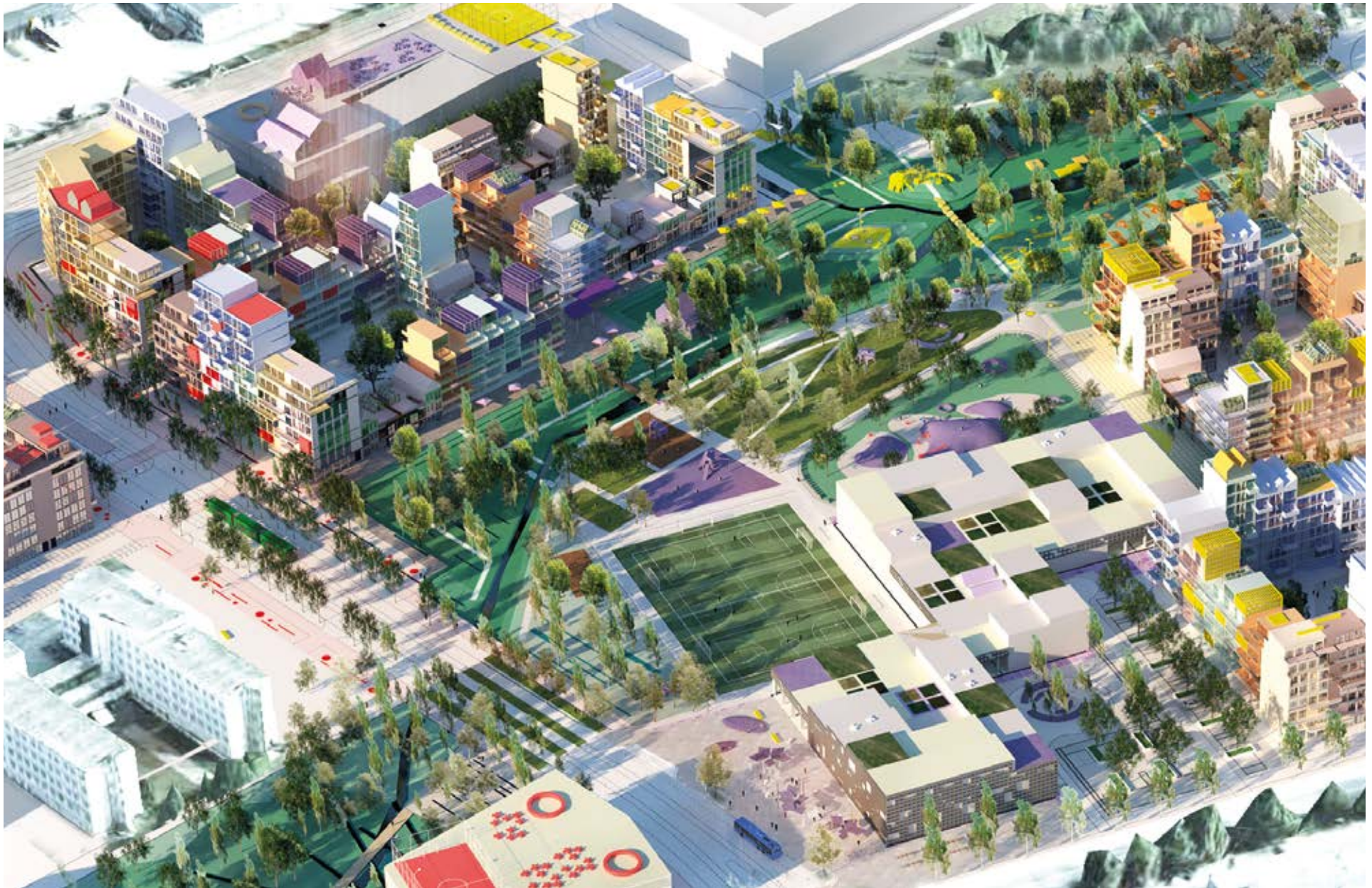
Keskuspuiston ja kahden pääväylän, Rälssitien ja Äyritien, kulmassa sijaitsee koulu- ja kirjastorakennus Atomi, jonka sisä- ja ulkotilat luovat mahdollisuuksia naapuruston sosiaaliseen kohtaamiseen vuoden ympäri.

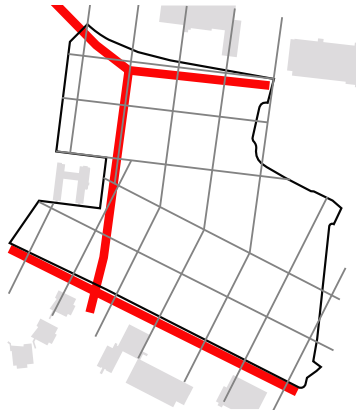
Kaupunkirakenteessa priorisoidaan kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteyksiä muokkaamalla korttelirakennetta siten, että luodaan julkisia, sosiaalisen elämän tiloja. Nämä aukiot ovat suunnitelman ”sosiaalisia atomeja”, jotka yhdessä muodostavat rakennettujen ja rakentamattomien alueiden verkoston ja tukevat kiertotalouden ja jaetun toiminnan periaatteita koko AUB-alueella.

As an extension of the local context, the Aviapolis Urban Block area grows into a dense city grid. The structure breaks down the larger scale Aviapolis framework plan into finer grained blocks that are human scaled and walkable. At the clash of the grid directions, the existing vegetation and water are preserved and strengthened into an inviting central park structure, creating the neighbourhood's main social space.

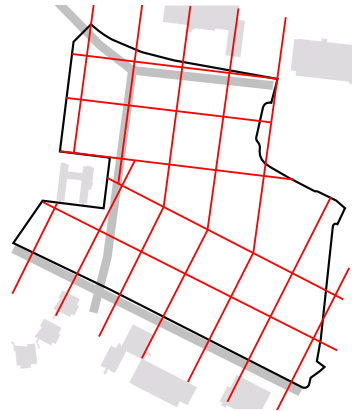
At the meeting of the central park and the two main streets, Rälssitie and Äyritie, the so-called Atomi school and library building is situated, combining indoor and outdoor public life to generate year round social interaction on a neighbourhood scale.

Inside the urban grid walking, cycling and public transportation is prioritised by shifting the block structure and creating social rooms in the public realm. These rooms are the ‘social atoms’ of the plan, collectively forming a network of shared built and unbuilt spaces that support circular and shared activities throughout Aviapolis Urban Blocks.

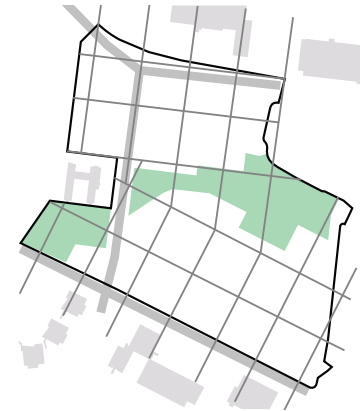




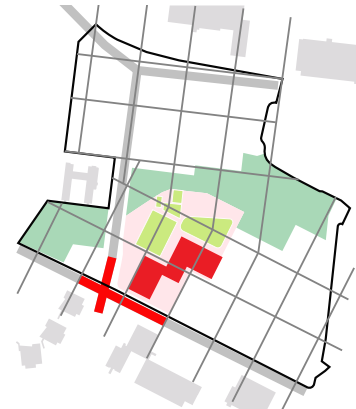
1. ALUE NYKYISELLÄÄN +
KONTEKSTIVERKOSTO
1. SITE TODAY + CONTEXT GRID



2. VERKOSTON LAAJENTAMINEN
2. EXTENDING THE GRID



3. SINIVIHREÄN ALUE YHDISTÄÄ
VERKOSTOT
3. BLUE GREEN BINDING THE GRIDS



4. ATOMI, OPPIMISEN KATALYYTTI
4. ATOMI EDUCATION CATALYST



5. RAKENTEEN MUOKKAAMINEN
LUO KOHTAAMISEN PAIKKOJA
5. SHIFTING STRUCTURE MAKES
ROOM FOR SOCIAL POCKETS



6. SOSIAALISTEN ATOMIEN ERILAISUUS
LUO ENERGIAA ELÄMÄLLE JA PAIKALLIS-
IDENTITEETILLE
6. SOCIAL ATOMS VARIETY GIVING
ENERGY FOR LIFE AND LOCAL IDENTITY

1.3

VIITESUUNNITELMA | MASTERPLAN



1.4 SUUNNITELMAN TASOT | PLAN LAYERS

Aviapolis Urban Blocks toimii pilottihankkeena koko Aviapoliksen kehitykselle. Hankkeessa painotetaan yhteisöllisyyttä ja kiertotalouden periaatteita. Rakentamalla resursseiltaan tehokasta asuinympäristöä, joka osallistaa asukkaita ja on yhteyksissä muuhun maailmaan, Aviapoliksesta voidaan tehdä kiertotalouden ja jaettujen järjestelmien periaatteiden lippulaivahanke.

Näitä järjestelmiä tukee yhteistilojen sarjoihin perustuva kaupunkirakenne, niin kortteleissa kuin yleisillä alueilla. Yhdessä nämä tilat muodostavat tiheän sosiaalisten ”taskujen” verkoston, joka sopeutuu monipuolisesti erilaisiin käyttötarkoituksiin ja mittakaavoihin.

Keskuspuisto toimii kaupunkirakenteen sinivihreinä keuhkoina erilaisine virkistyspalveluineen. Puistossa hulevedet imeytyvät maaperään ja monimuotoinen luonto sijoittuu asuinalueen ytimeen.

Kortteleissa on erilaisia rakennustypologioita, käyttötarkoituksia ja rakennuskorkeuksia yhdistettyinä jaettuihin ja yhteistiloihin, mistä syntyy eloisa ja moninainen naapurusto.

Liikennejärjestelmä priorisoi jalankulkua, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autoliikenne ohjataan pääkaduille ja liikkumisen keskuksiin. Suurin osa autojen pysäköintipaikoista sijaitsee alueen kolmessa liikkumisen keskuksessa. Keskuksiin sijoittuu myös yhteistiloja ja kiertotalouden tiloja, ja ne sijaitsevat alueen sosiaalisen elämän äärellä. Polkupyörrien pysäköintipaikkoja sijaitsee sekä kortteleissa että liikkumisen keskuksissa.

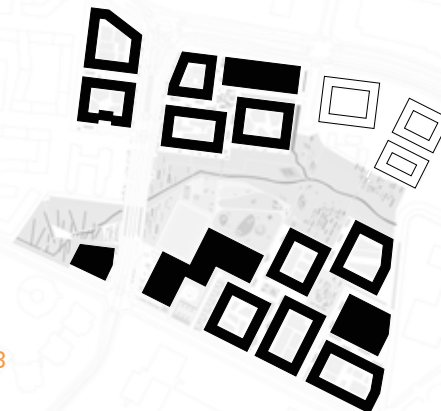
The Aviapolis Urban Block development will be a pilot project for the entire Aviapolis project and requires a strong emphasis on community and circularity. By constructing a resource-efficient neighbourhood that involves local residents and is connected to the world, Aviapolis can become a flagship project for circular economy and shared systems thinking.

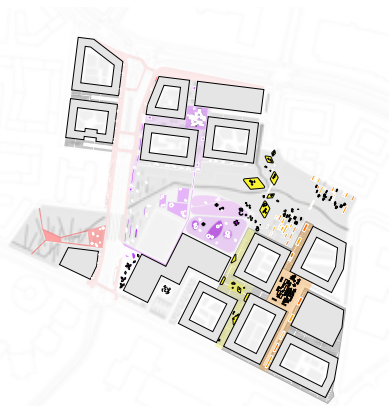
The systems are supported by the structure through a series of collective shared spaces that are found within the blocks and throughout the public realm. Together the spaces form a binding network of social pockets, supporting a variety of functions and scales.

The central park creates a green and blue lung within the urban structure, with a wide variety of recreational functions. The park takes care of stormwater infiltration and creates a rich biodiversity within the core of the neighbourhood.

The blocks have a wide range of typologies, program and heights, combined with a set of shared spaces, creating a diverse neighbourhood.

The traffic system is prioritised for pedestrians, cyclists and public transport. Car traffic is directed to the main streets and the mobility hubs. In these 3 mobility hubs most car parking is situated. The hubs also have shared and circular functions, connected to the social spaces throughout the area. Bike parking is situated within the blocks and the mobility hubs.





YHTEISÖLLISET TILAT COLLECTIVE SPACES

- kaupallinen | commercial
- opetus | educational
- urheilu / leikki | sports / play
- kaupunkiviljely / markkinat | urban farming / market



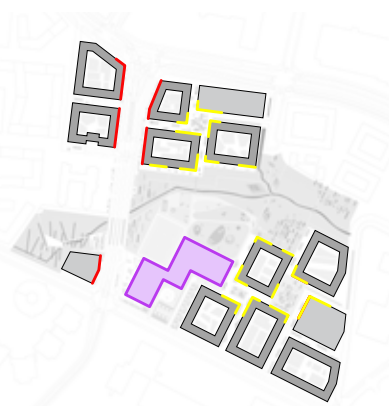
VIHREÄ RAKENNE GREEN STRUCTURE

- julkinen viheralue | public green
- yksityinen viheralue | private green
- Atomin viheralue | Atomi green
- puro | water stream
- veden viivytys | water collection



RAKENNUSTEN KORKEUDET BUILDING HEIGHTS

- 2-4 kerrosta | floors
- 4-6 kerrosta | floors
- 6-8 kerrosta | floors
- 8-10 kerrosta | floors
- 10-12 kerrosta | floors



MAANTASOKERROS PROGRAM GROUND FLOOR

- asuminen | housing
- opetus | education
- kaupallinen | commercial
- sosiaalinen tila | social spaces



LIIKENNE | TRAFFIC

- pyöräily- / jalankulkukatu + pääsy autolla | bike / pedestrian street with car access
- autoliikenteen katu + raitiovaunu | car street with tram
- autoliikenteen katu | car street
- bussipysäkki | bus stop
- raitiovaunupysäkki | tram stop



PYSÄKÖINTI | PARKING

- liikkumisen keskus | mobility hub
- korttelien polkupyöräpysäköinti | block bike parking



2. JULKINEN TILA PUBLIC SPACE

2.1 TOIMINNALLISET VYÖHYKKEET | ACTIVITY STRIPES

Sosiaalisen aktiivisuuden paikat - täynnä energiaa ja elämää olevat ”atomit” - sijoittuvat neljän toiminnallisen vyöhykkeen osiksi: kaupallinen, oppimisen, urheilun ja kaupunkiviljelyn.

Vyöhykkeet yhdistävät alueen kaksi osaa eloisiksi, erilaisten kokemusten paikoiksi katujen varsille, pikku aukioille ja puistoon monin puistopoluin.

Keskuspuistossa vyöhykkeet näkyvät monenlaisina toimintoina.

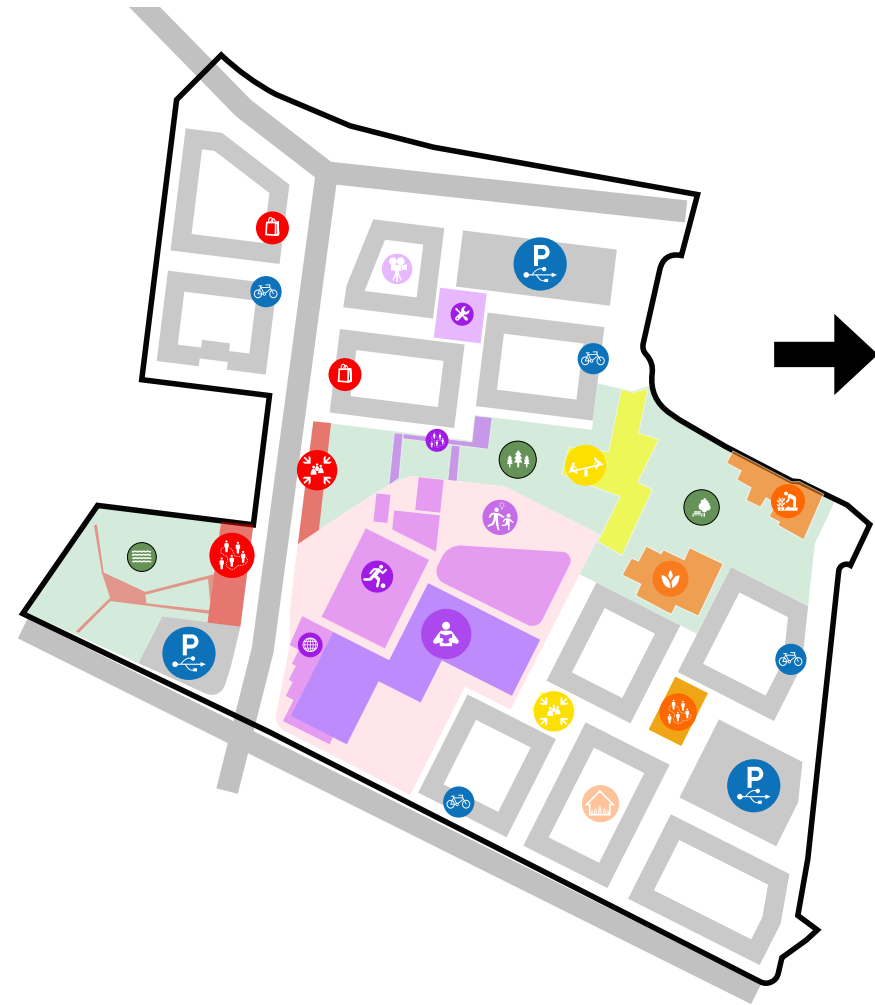
Toiminnalliset vyöhykkeet muodostavat kullekin korttelille omanlaisensa reuna-alueet koko alueella.

The social active spaces, the atoms full of energy that give life to the area, are organized along four activity stripes: commercial, education, sports and urban farming.

The stripes are binding together the two parts of the site into a lively mix of experiences along the streets, the local squares and the park through a series of active paths.

Within the central park the activity stripes result in a varied sequence of activities.

Throughout the entire neighbourhood the stripes create specific edge conditions for the different blocks.



KAUPALLINEN
COMMERCIAL

OPPIMINEN
EDUCATION

URHEILU
SPORTS

KAUPUNKIVILJELY
URBAN FARMING

TOIMINNALLISET VYÖHYKKEET | ACTIVITY STRIPES

TOIMINNALLISET POLUT | ACTIVE PATHS



PUISTOTOIMINNOT | PARK ACTIVITIES

REUNA-ALUEET | EDGE CHARACTERS

2.2 YHTEISÖLLISET TILAT | ACTIVE SOCIAL SPACES

Rälssitien varren vahva palvelun ja kaupallisuuden identiteetti on osa laajempaa kiinnostavuuden kehää.

Oppimisen polku kehittyy Atomin ympärille ja aktivoi myös puiston ja pohjoispuolisen sosiaalisen ”taskun” (Isoäidin aukio) toimintaa houkuttelemalla kokeilemaan ja löytämään.

Keskellä sijaitseva urheilun ja virkistysalueen vyöhyke levittäytyy sosiaaliseen ”taskuun” (Pottiniitinaukio) ja puistoon ulkokuntoilupaikan ja pienempien urheilun ja virkistysvälineiden avulla.

Itäinen kaupunkiviljelyn vyöhyke mahdollistaa monenlaista puutarha- ja viljelytoimintaa mm. siirtolapuutarhaperiaatteella, sekä esimerkiksi markkinoiden järjestämistä.

Niin sanotut kotikadut on suunniteltu pääasiassa jalankulku- ja polkupyöräliikenteelle. Ne liittyvät useimpiin toiminnallisiin vyöhykkeisiin, jotka luovat kaduille vahvat ominaisuudet.

A strong service and commerce identity is present along Rälssitie street as part of the larger scale Circle of Interest.

The education path evolves around Atomi and activates the park and the northern social pocket, while creating opportunities for experimentation and discovery.

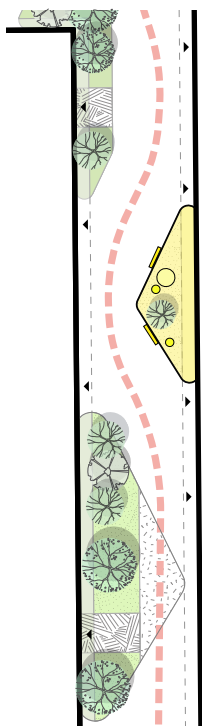
A central sports and recreation spine activates the social pocket and park with outdoors gym and smaller sports and recreation facilities.

The eastern urban farming strip allows for different possibilities for gardening and the cultivation of food in the form of allotment gardens and other food and gardening related activities, such as farmers markets etc.

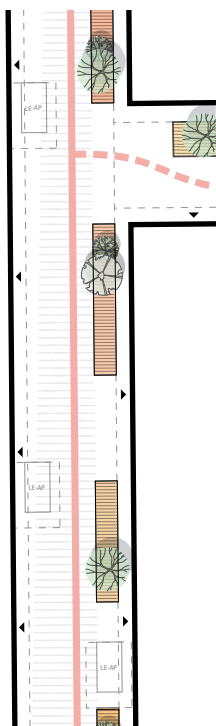
The pedestrian and bike dominated streets, the so-called home streets, adjust in section to the several activity stripes, giving them strong characters.



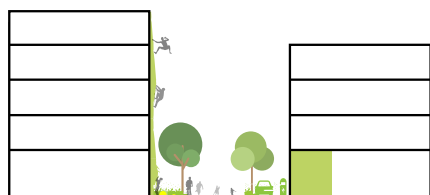
KOTIKADUT | HOME STREETS



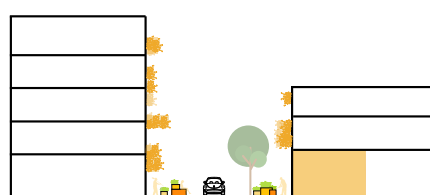
JALANKULKUKATU / PÄÄSY
HÄLYTYSAJONEUVOILLA
PEDESTRIAN DOMINANT /
EMERGENCY ACCESS CARS



PÄÄSY AUTOLLA
CAR ACCESSIBLE



LEIKKAUS | SECTION A



LEIKKAUS | SECTION B



2.3 SINIVIHREÄ RAKENNE | BLUE GREEN STRUCTURE

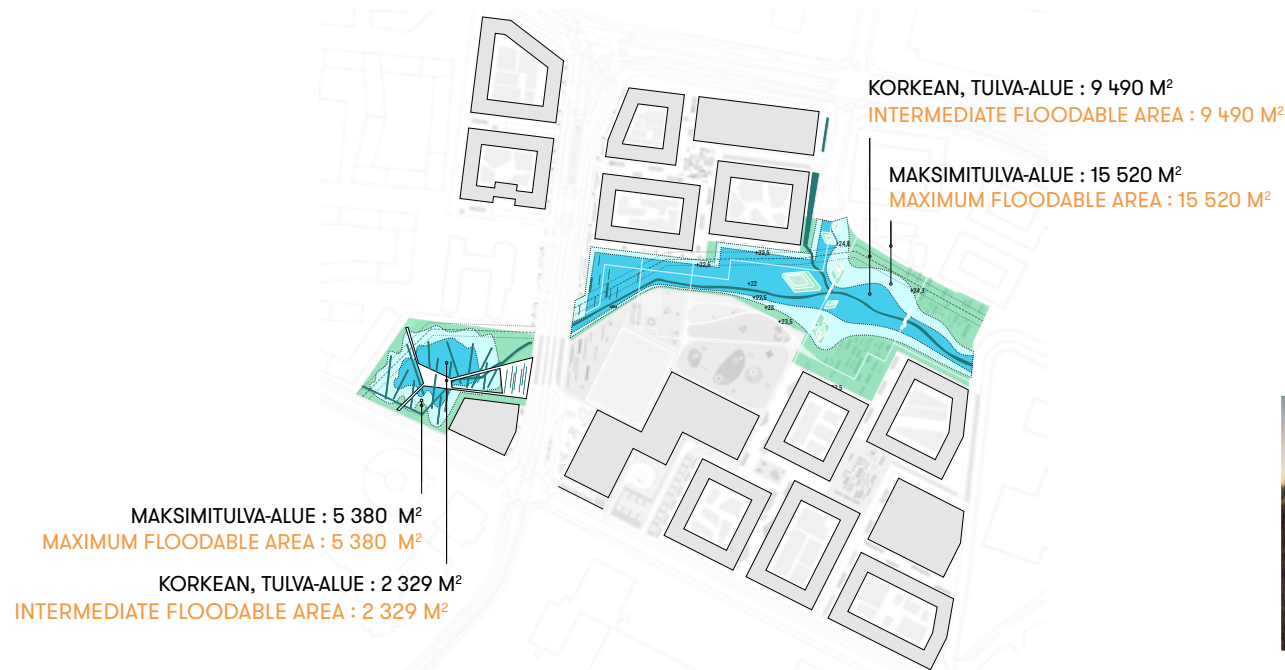
TULVATYÖNYT | FLOODING CUSHIONS

Keskuspuistolla (Annefredinpuistolla) on tärkeä rooli koko Aviapoliksen hulevesien hallinnassa. Sen alueella hallitaan koko laajemman Aviapolis-alueen hulevesien tulvahuiput. Tämä edellyttää joustavaa puistotilan suunnittelua, jotta puisto on käytettävissä kaikissa olosuhteissa. Ratkaisuksi esitetään ns. tulvatyynyjä, eli korkeammalle kohoavia maakumpareita, jotka tarjoavat tilaa toiminnoille ja kulkuyhteyksille tulvahuipun ajan aikana. Tällä tavoin mahdollistetaan joustava hulevesien hallinta puistossa: riittävät tulva-alueet keskimääräiselle ja korkealle vedenpin- nalle sekä maksimitulvamäärälle.

Puron ja Rälssitien bulevardin kohtaamispaikassa sijaitsee vesiaukio ja vesipuisto mahdollisine vedenpuhdistusjärjestelmineen.

The central park has an important role in the water management for the entire Aviapolis area. It needs to be able to take care of stormwater peaks for the larger Aviapolis area. That requires a flexible design of the space, that can act as a functional park in all conditions. For that the so-called flooding cushions are introduced. These are higher park elements that provide places for activity and connectivity even at high flooding conditions. Through this system a flexible stormwater management is possible within the park: the average water level, an intermediate level and maximum flooding areas.

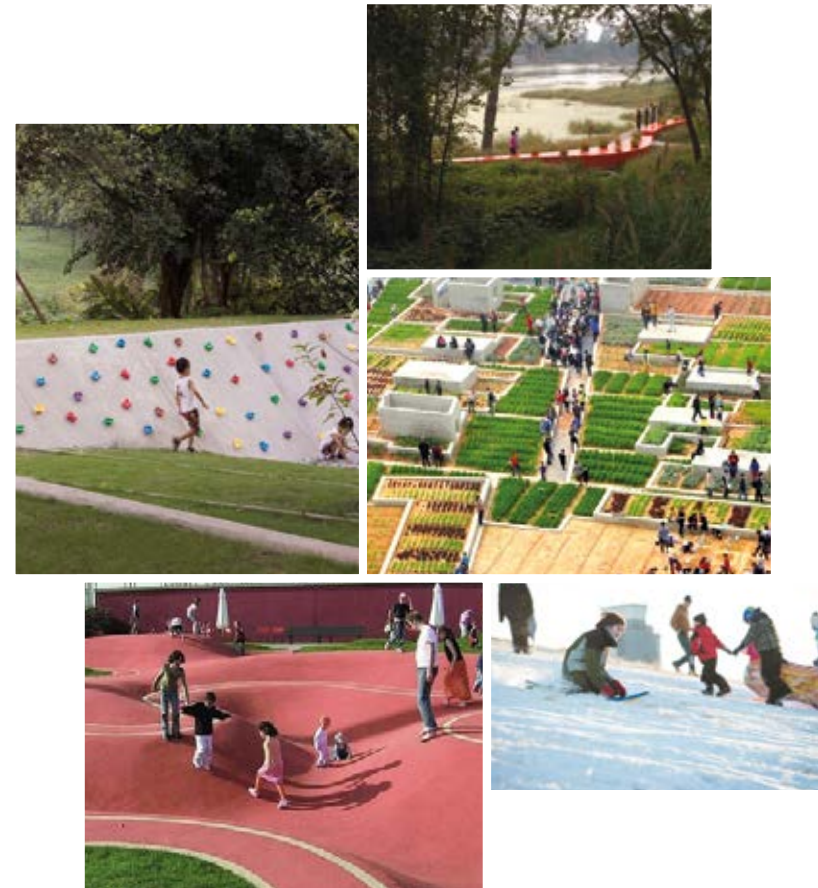
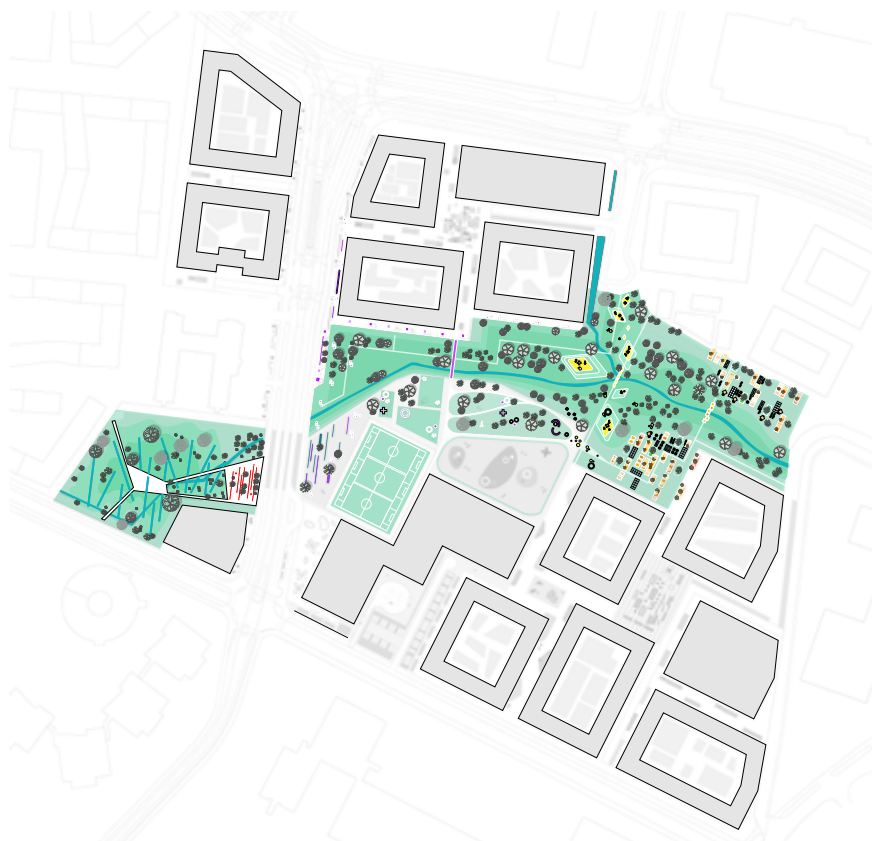
The water stream meets the Rälssitie boulevard in a water plaza and water park with possible water cleaning functions.



PUISTON YHTEISET ALUEET | PARK SOCIAL SPACES

Aviapolis Urban Block -puisto (Annefredinpuisto) on Aviapoliksen asukkaiden keskeinen yhteisalue. Monitoimitalo Atomi ja toiminnalliset vyöhykkeet tuovat puistoon eloa ja väriä, korkeuserot ja vesielementit kestävyyttä ja biodiversiteettiä, kun taas monimuotoiset korttelit puolestaan antavat puistolle Aviapolikselle ominaisen, urbaanin reunavyöhykkeen.

The Aviapolis Urban Block Park is the central active collective ground for the inhabitants of Aviapolis. The Atomi and the activity stripes give the park life and colour, the height variations and water elements a strong biodiversity and resilience and the varied blocks give the park the Aviapolis urban edge.



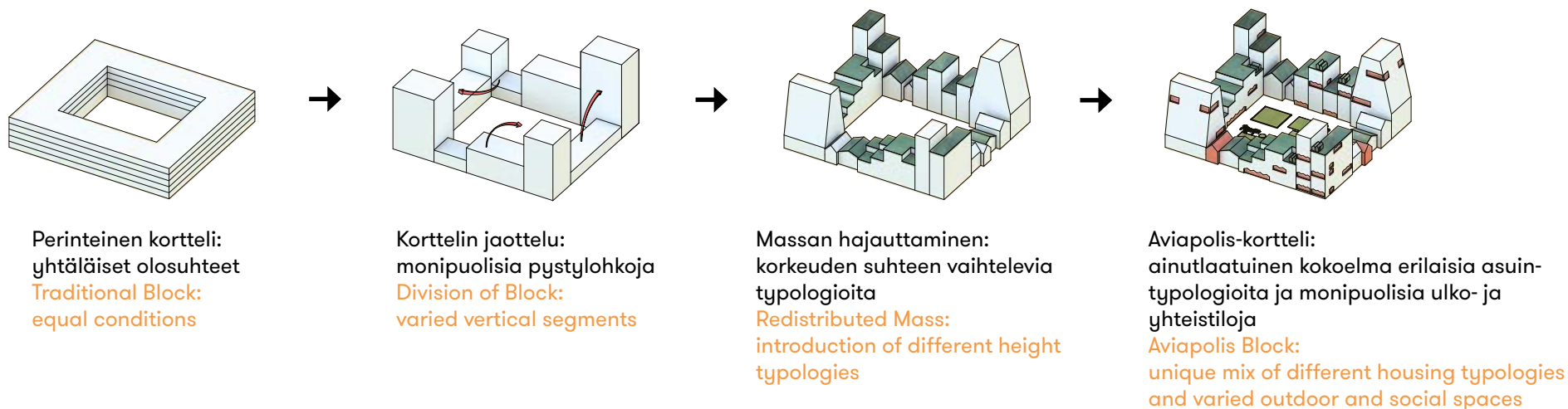


3. AVIAPOLIS-KORTTELI THE AVIAPOLIS BLOCK

3.1 AVIAPOLIS-KORTTELI | THE AVIAPOLIS BLOCK

Aviapolis-korttelit vaalivat monimuotoisuutta suosimalla eri kokoisia ja eri typologioiden rakennuksia, sekä koostumalla erilaisista osista ja käyttötarkoituksista. Lopputuloksena on erittäin monipuolinen yhteisö, jonka asukkaat voivat valita asuin- ja elintapansa; rakennusten ylemmistä kerroksista avautuvat kaupunkimaisemat, alempien kerrosten asunnoissa etuna puolestaan ovat yksityiset pihat. Kortteli tarjoaa asukkaalleen myös yhteisiä tiloja talojen, kortteiden, katujen ja koko naapuruston mittakaavassa: yhteiskeittiötä, saunoja, kattopuutarhoja, askartelutiloja, sähköpyörän korjaus- ja muita palveluita ja kahviloita, työkalujen vuokrausta, pesutiloja, oleskelutiloja, kasvihuoneita, yhteiskäyttöisiä sähköautoja, elokuvatiloja, tiloja virtuaalipelaamiseen, kasvimaita, 3D-tulostamisen tiloja, kierrätyspisteitä, plug-and-play -aukioita ja latauspaikkoja. Siinä, missä tavanomaisessa kaupungissa yhteistilat ovat visusti erillään yksityisistä tiloista, Aviapoliksessa yhteiset tilat ovat olennainen osa asumisen kontekstia. Jos suomalaisen korttelin perinteenä on se, että kaikki elävät samanlaisissa oloissa, Aviapoliksen korttelit tarjoavat mahdollisimman monimuotoisen ympäristön, joka rohkaisee ja tukee monenlaisia mieltymyksiä ja elämäntapoja.

The Aviapolis Block embraces diversity, encouraging a combination of building heights, typologies, configurations and uses. The result is a textured community where residents can choose to live how they please, top floors of the buildings offer the benefit of city views, while lower units have the advantage of a private garden. The block also offers residents collective spaces at different scales - from house to block, from street to neighbourhood: collective kitchens, sauna's, roof gardens, maker-spaces, electric bike centers and repair cafés, tool rentals, washing facilities, lounge rooms, green houses, electric car pools, cinema rooms, virtual play rooms, food gardens, 3D printing spaces, waste recycle spaces, plug-and-play squares, and energy pockets. Where in the generic city the common spaces are separated from the private ones, in Aviapolis the shared spaces are an integral part of the living situation. If in the traditional Finnish block everyone experiences similar conditions, the Aviapolis urban block offers maximum diversity, promoting and supporting a wide range of tastes and lifestyles.



TAVANOMAINEN KAUPUNKI

MENNEISYYS

GENERIC CITY

THE PAST

AVIAPOLIS

TULEVAISUUS
THE FUTURE



85%

15%

VIHERALUEET / GREEN SURFACE

ASUMINEN / HOUSING

VÄHITTÄISKAUPAT / RETAIL

TOIMISTOT / OFFICES

RAVINTOLAT / RESTAURANTS

KOULUT / SCHOOL

JÄTEHUOLTO / WASTE MANAGEMENT

PYSÄKÖINTI / PARKING

KASVIHUONEET / GREEN HOUSES

VIHERKATOT - KASVIMAAT / GREEN ROOFS - FOOD GARDENS

YHTEISTILAT / COLLECTIVE SPACES

LEIKKIPUISTO - SAUNA - PESULAT - KUNTOILU - OLESKELUTILAT
KINDERGARTEN - SAUNA - WASHING FACILITIES - FITNESS - LOUNGE ROOMS

JAETUT TILAT / SHARED SPACES

KORJAUSKAHVILAT - 3D-TULOUSTILAT - BAARI - KOKOUSHUONEET
REPAIR CAFES - 3D PRINTING SPACES - BAR - MEETING ROOMS

YHTEISET TYÖTILAT / COWORKING

PAIKALLISTUOTANTO / SMALL SCALE PRODUCTION

YHTEISVILJELY - YHTEISKEITTIÖ / COMMON FARMING - COLLECTIVE KITCHEN

KULTTUURITILAT / CULTURAL SPACES

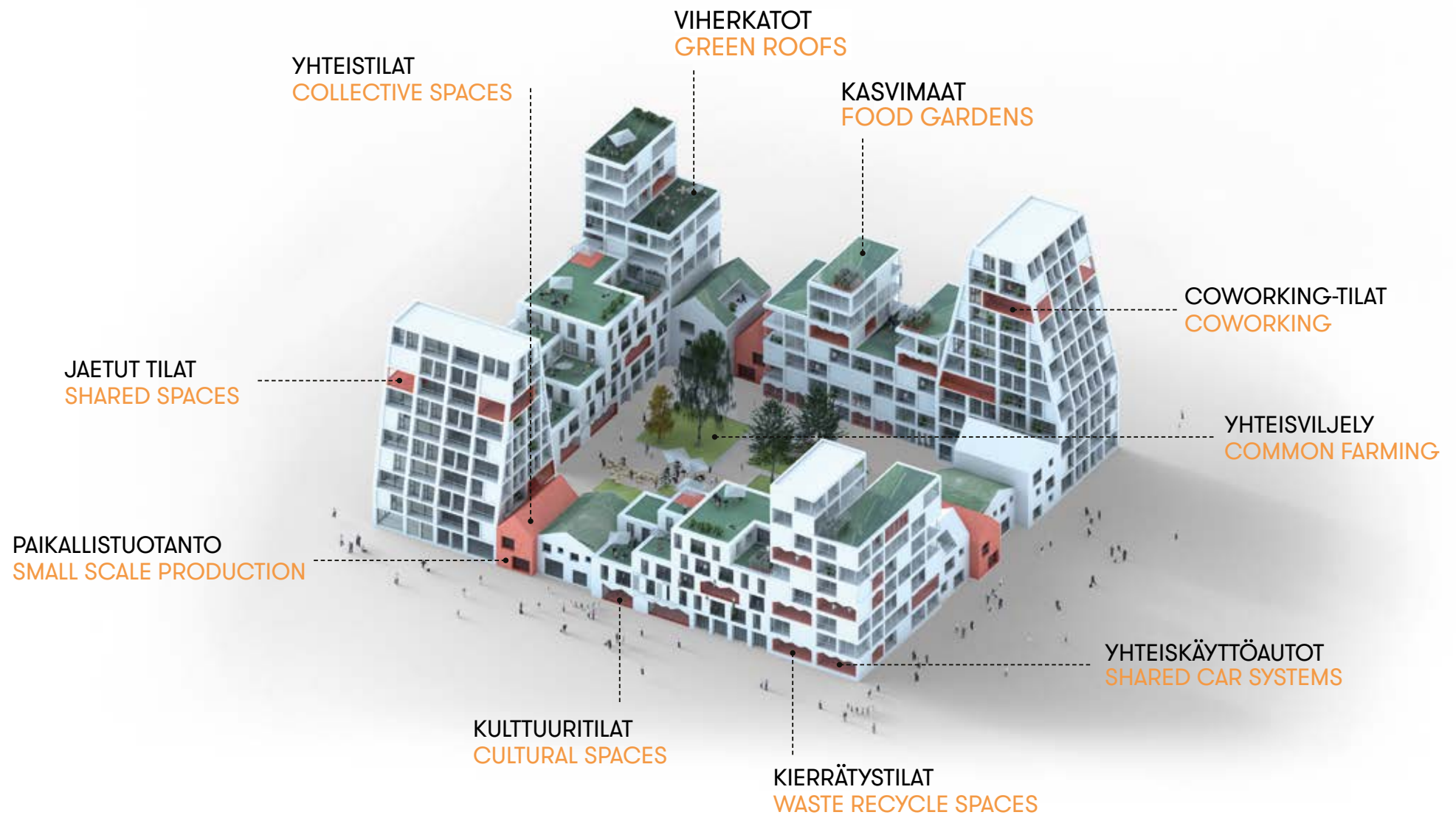
ATELJEE - TAIDEGALLERIA - PINAKOTEEKKI
CREATOR'S SPACE - ART GALLERY - PINACOTHECA

KIERRÄTYSTILAT / WASTE RECYCLE SPACES

YHTEISKÄYTTÖAUTOILU / SHARED CAR SYSTEMS

YHTEISMATKUSTUS - YHTEISKÄYTTÖPYSÄKÖINTI - LIIKKUVUUSPALVELUT
CAR POOL - SHARED CAR PARKING - MOBILITY MANAGEMENT

JAETUT TILAT | SHARED SPACES



3.2 RAKENNUSTYPOLOGIAT | BUILDING TYPOLOGIES

Erilaiset rakennustypologiat ja niiden koon, korkeuden, materiaalien, ikkuna- ja parvekeasettelun vaihtelu sekä yhteistilojen lomittuminen määrittelevät uudelleen perinteisen korttelin rakenteen ja tekevät Aviapoliksesta jännittävän ja eloisan osan kaupunkia.

The introduction of different typologies and the diversity of each typology in size, height, material, fenestration and balconies combined with a set of collective shared spaces redefines the traditional structure of each block, creating an exciting and vibrant piece of city.



AVIAPOLIS TOWNHOUSE
-PIENTALOT
AVIAPOLIS TOWNHOUSES



AVIAPOLIS-PIKSELITALOT
AVIAPOLIS PIXEL



LEIKKAUS | SECTION C



LEIKKAUS | SECTION D

Aviapolis-kortteleita varten on suunniteltu 4 erilaista asuinrakennusten perustyyppiä: townhouse-pientalo, pikselitalo, dominotalo ja savupiipputalo. Näitä perustyyppijä voidaan varioida muuttamalla niiden suuntausta, materiaaleja, katon muotoilua, korkeutta, kokoa yms. Materiaalit, kuten punatiili, teräs, lasi ja kevytbetoni viittaavat Aviapoliksen runsaaseen teollisuusperintöön.

Within the Aviapolis Block 4 different archetype housing typologies are being introduced: the Townhouses, Pixel, the Domino Housing and the Chimney. These typologies can in its turn be varied by changing orientation, material, roofscape, height, size etc. The materials, like red brick, steal, glass and light concrete refer to rich industrial heritage of the Aviapolis area.



AVIAPOLIS-DOMINOTALO
AVIAPOLIS DOMINO



AVIAPOLIS-SAVUPIIPPUTALO
AVIAPOLIS CHIMNEY

3.3 TYPOLOGIOIDEN JAOTTELU | TYPOLOGIES DISTRIBUTION

Korttelien ja alueiden mittasuhteet varmistavat, että tilojen käyttötarkoitukset voivat olla joustavia ja tarpeen mukaan muunneltavia.

Kortteleiden asunnot voivat vaihdella kooltaan 25 m²:n ja 120 m²:n välillä. Näitä typologioita voidaan yhdistellä eri tavoin, jotta jokainen kortteli koostuisi parhaalla mahdollisella tavalla katukuvan, valaistusolosuhteiden, kattomaiseman ja näkymien suhteen, kuten viitesuunnitelmassa on tehty.

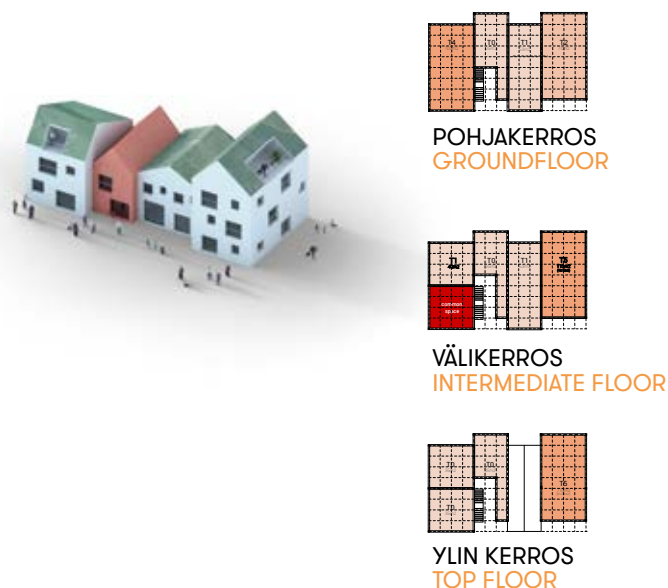
The proportions of the blocks and spaces ensure a flexible distribution of functions, allowing spaces to evolve and change over time.

The blocks will contain living units that range in size from 25 m² to 120 m². This matrix of different typologies can be combined in various ways in order to optimise every block in relation to street profiles, light conditions, roofscape composition, and views, as has been done within the masterplan.

ASUNTORATKAISUJA | HOUSING PLAN STUDIES

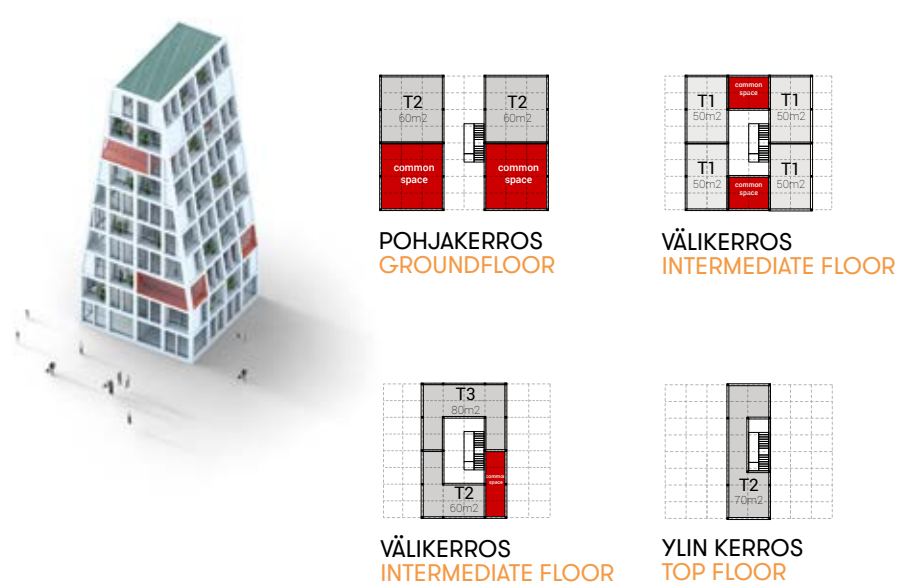
TOWNHOUSE-TALOT | TOWNHOUSES

KULKU KADUN PUOLELTA **POHJAPIIRROS / 2-4 KERROSTA**
DIRECT ACCESS **PLAN / 2-4 FLOORS**



SAVUPIIPPUTALO | CHIMNEY

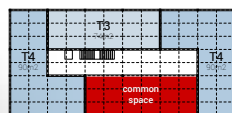
PISTEMÄINEN PORRASHUONE **POHJAPIIRROS / 6-12 KERROSTA**
CENTRAL ACCESS **PLAN / 6-12 FLOORS**



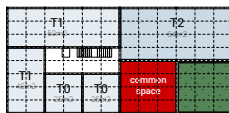
PIKSELITALO | PIXEL

TALONSUUNTAINEN PORRASHUONE **POHJAPIIRROS / 4-8 KERROSTA**

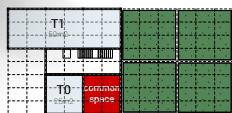
LINEAR ACCESS PLANS / 4-8 FLOORS



POHJAKERROS
GROUND FLOOR



VÄLKERROS
INTERMEDIATE FLOOR

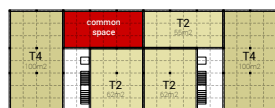


YLIN KERROS
TOP FLOOR

DOMINOTALO | DOMINO

PORRASHUONE OSANA JULKISIVUUA **POHJAPIIRROS / 8-12 KERROSTA**

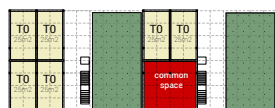
FACADE ACCESS PLAN / 8-12 FLOORS



POHJAKERROS
GROUND FLOOR



VÄLKERROS
INTERMEDIATE FLOOR



YLIN KERROS
TOP FLOOR



TYOLOGIOIDEN JAOTTELU | TYPOLOGIES DISTRIBUTION

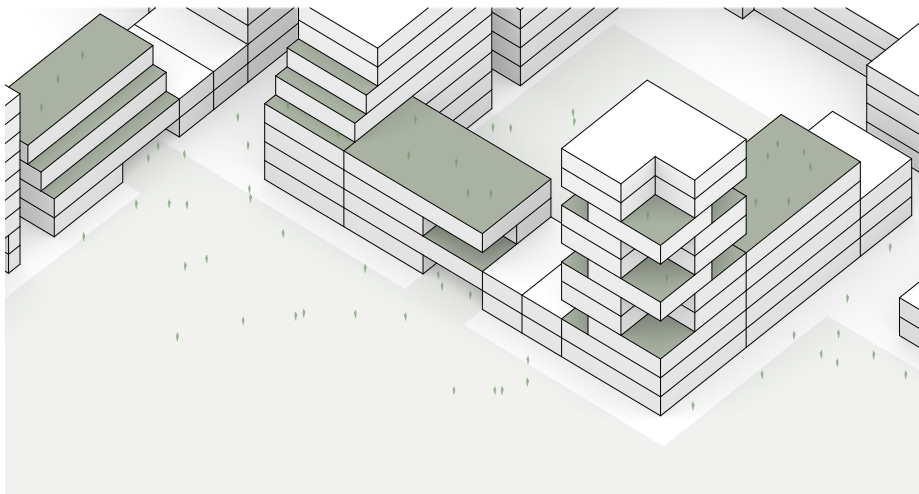


3.4 REUNAVYÖHYKKEET | EDGE CONDITIONS

Aviapolis Urban Blocks -kortteilla on sijaintinsa suhteen neljä erityistä piirrettä, jotka vaikuttavat eri kortteiden suunnitteluun: puisto, sosiaaliset ”taskut” eli pikku aukiot, kiinnostavuuden kehä (Rälssitie) ja pääkadut. Rakennuksen sijainti vaikuttaa asuntojen ja palveluiden jakaumaan, parvekkeiden suuntaukseen, rakennuksen muotoon, kattomaisemaan, kerroslukuun, jne.

The Aviapolis Urban Blocks development has four specific edge conditions that influence the different blocks: the park, the social pockets, the circle of interest (Rälssitie) and the main streets. Depending on where a building is positioned, it can vary the distribution of housing and services, balconies, form, roofscape, number of floors etc.

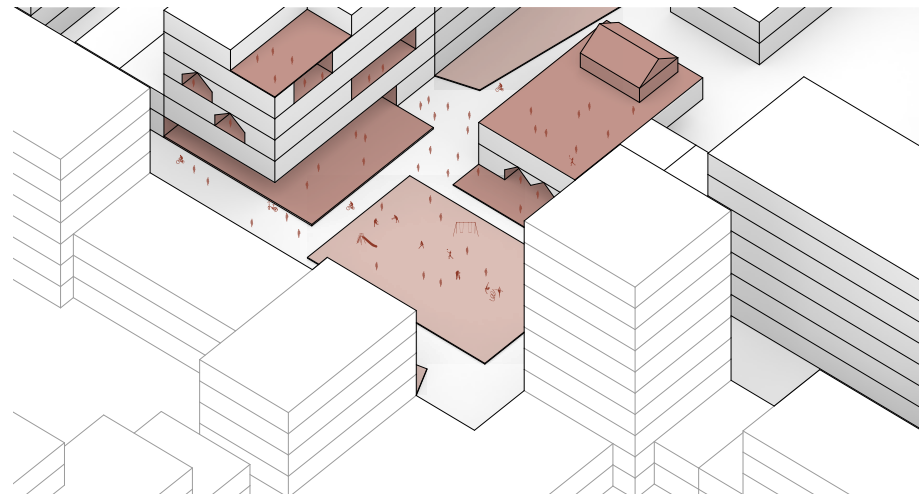




1. PUISTO | PARK

Palvelutiloja pohjakerroksessa ja katoilla; yksityisiä ja yhteisiä tiloja sekä puistoon päin porrastuvia parvekkeita; suurempia parvekkeita; kaupunkiviljelyn tiloja; käyttötiloja katojen tasalla; avoin yhteys sisäpihoille maantasossa; rakennukset 2-6 kerroksen korkuisia.

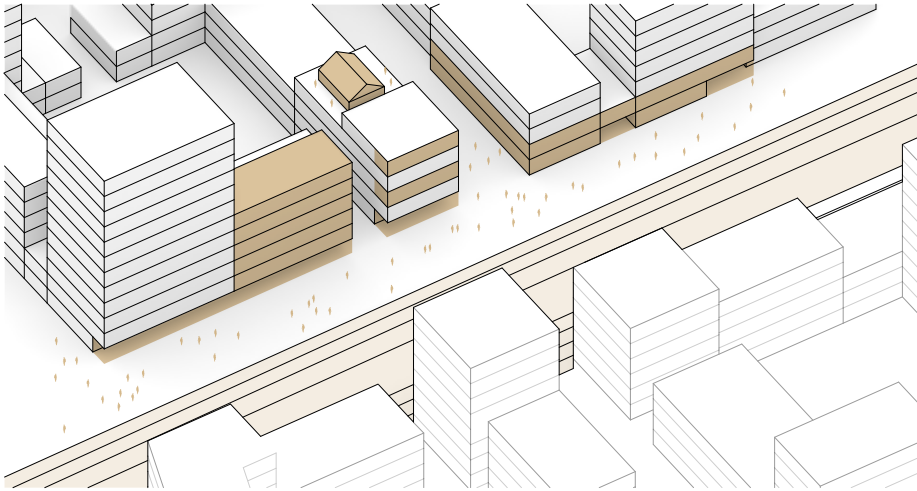
Punctual services on groundfloor and rooftops; private and common spaces and balconies stepping down towards the park; bigger balconies; cultivating fields; activated rooftops; open connection on ground-floor to access courtyards; buildings with 2 to 6 floors.



2. SOSIAALISET TASKUT | SOCIAL POCKET

Palveluita ja yhteistiloja ulkotiloineen maantasokerroksessa sekä katoilla; parvekkeet enimmäkseen sisennettyjä, mutta myös ulokeparvekkeita, suuntaus sosiaalisiin "taskuihin"; rikkonaisempi umpikortteli, jossa on myös pienempiä rakennuksia; rakennukset 2-8 kerroksen korkuisia.

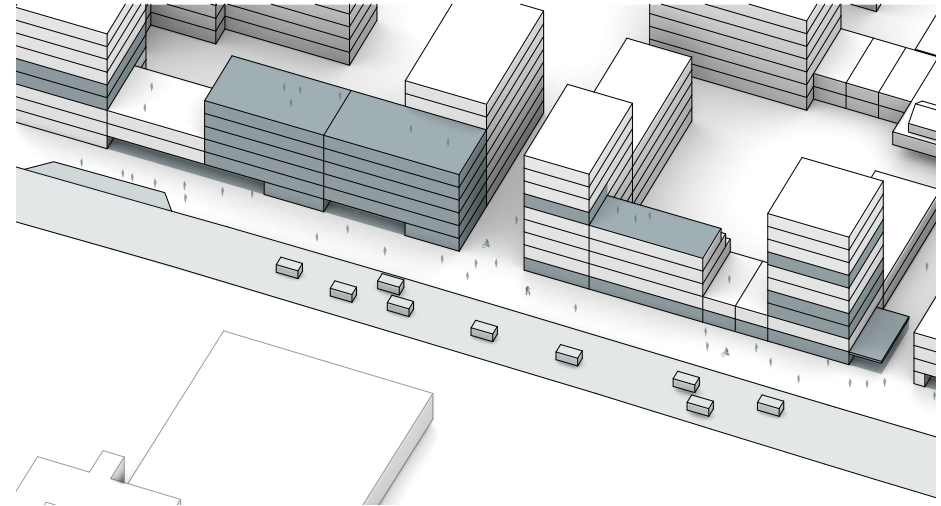
Services and common spaces on groundfloor with exterior areas and on rooftops; mostly set back balconies but some projected, facing the social pockets; more fragmented perimeter block with smaller buildings; buildings 2 to 8 floors.



3. KIINNOSTAVUUDEN KEHÄ | CIRCLE OF INTEREST

Palveluita ja yhteistiloja maantasokerroksessa tai siellä täällä koko rakennuksessa; yksityiset parvekkeet sisennettyjä tai ulokeparvekkeita; sisennetty pohjakerros (galleria/arkadi); 6-12 kerrosta.

Services and common spaces on groundfloor or spread through the building; set back or projected private balconies; set back groundfloor (gallery/ arcade); 6 to 12 floors.



4. PÄÄKADUT | MAIN STREETS

Palveluita ja yhteistiloja pohjakerroksessa tai siellä täällä koko rakennuksessa; parvekkeet sisennettyjä; jatkuva rakennusrintama; 8-12 kerrosta.

Services and common spaces on groundfloor or spread through the

3.5 TILAT KÄYTTÖTARKOITUKSITTAIN | PROGRAM DIVISION

RAKENNUSTEN ALA / FOOTPRINT BUILT AREA: 39 271 M²

KERROSALA YHTEENSÄ / TOTAL BUILT AREA: 235 000 M²

ASUINPINTA-ALA / HOUSING AREA: 160 180 M²

TOIMISTOT JA PALVELUT / OFFICES AND SERVICES: 37 479 M²

PYSÄKÖINTIALUEET / PARKING AREA: 38 336 M²

ASUINPINTA-ALA / HOUSING AREA: 160 180 M²

10 % YHTEISTILOJA / COLLECTIVE SPACES: 16 018 M² YHTEISTILOJA / M² COLLECTIVE SPACES

10 % KULKUTILOJA / CIRCULATION SPACES: 16 018 M² KULKUTILOJA / M² CIRCULATION SPACES

27,5 % 25 M² ASUNTOA / M² APARTMENT: 1762 ASUNTOA / APARTMENTS

17,5 % 45 M² ASUNTOA / M² APARTMENT: 623 ASUNTOA / APARTMENTS

17,5 % 80 M² ASUNTOA / M² APARTMENT: 551 ASUNTOA / APARTMENTS

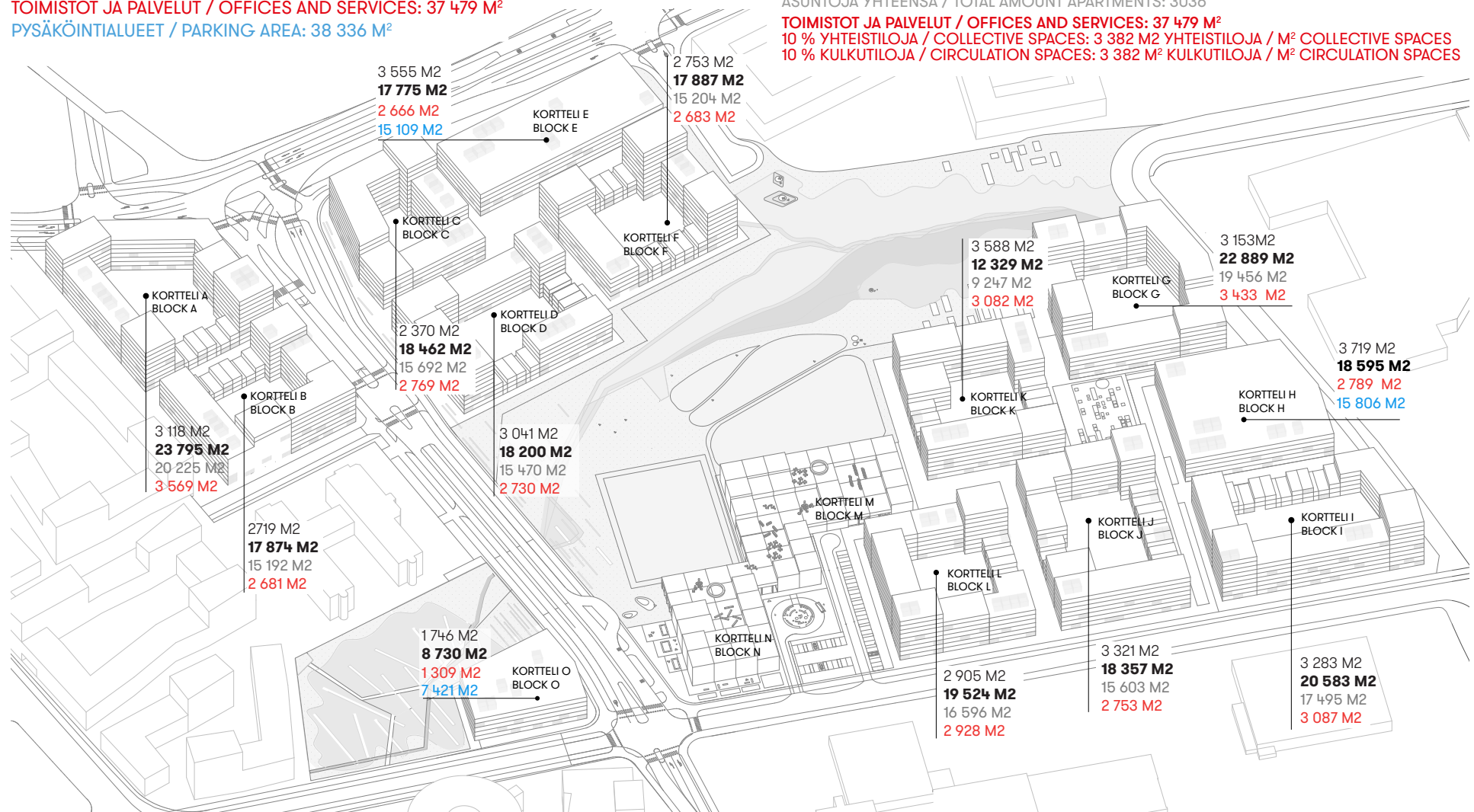
7,5 % 120 M² ASUNTOA / M² APARTMENT: 100 ASUNTOA / APARTMENTS

ASUNTOJA YHTEENSÄ / TOTAL AMOUNT APARTMENTS: 3036

TOIMISTOT JA PALVELUT / OFFICES AND SERVICES: 37 479 M²

10 % YHTEISTILOJA / COLLECTIVE SPACES: 3 382 M² YHTEISTILOJA / M² COLLECTIVE SPACES

10 % KULKUTILOJA / CIRCULATION SPACES: 3 382 M² KULKUTILOJA / M² CIRCULATION SPACES



3.6 ESIMERKKI POHJARATKAISUSTA (E) | TYPICAL FLOOR PLAN (E)



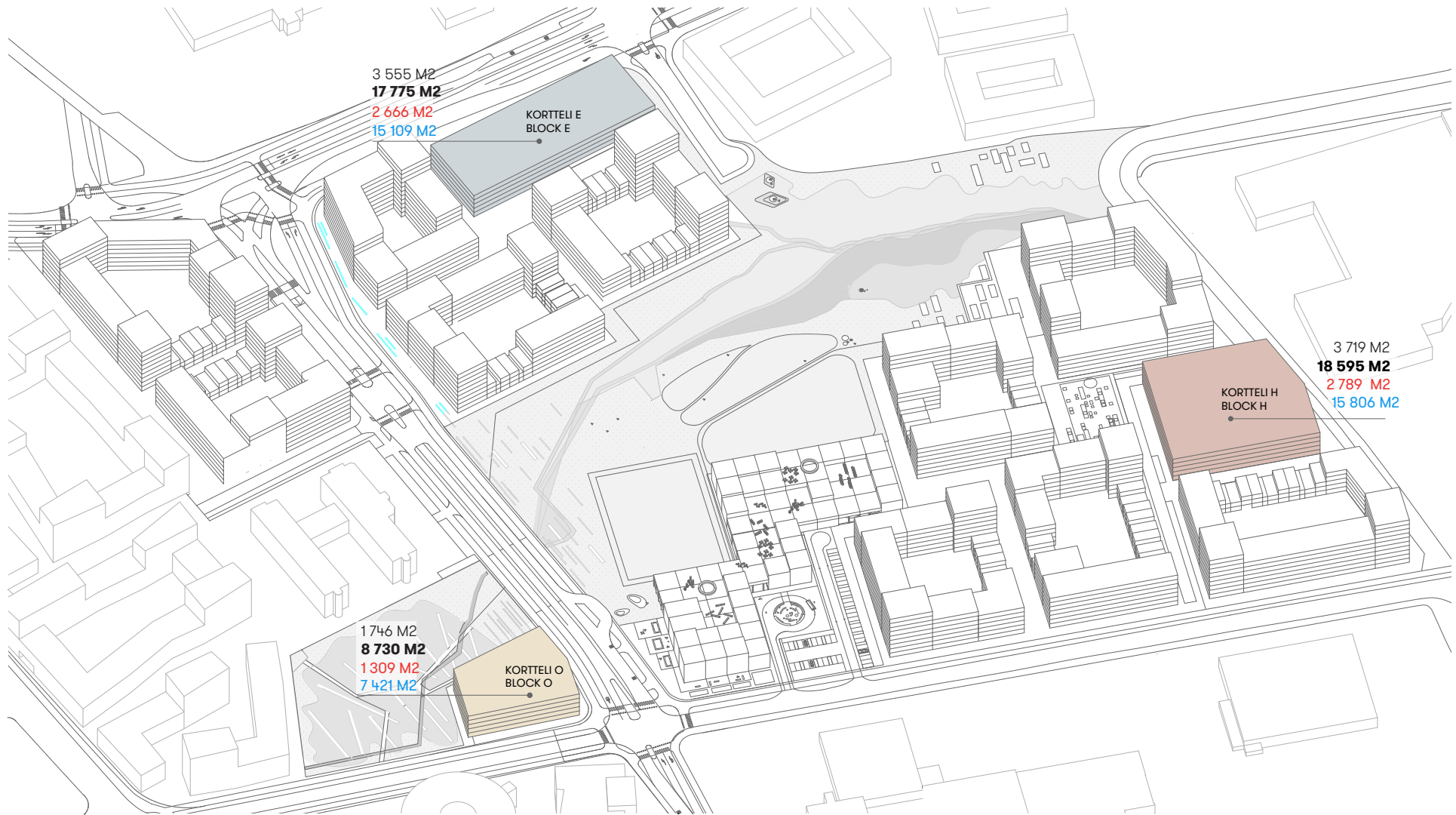
3.7 LIIKKUMISEN KESKUKSET | MOBILITY HUBS

Perinteisten, yksinomaan pysäköintiin tarkoitettujen pysäköintitalojen sijaan tämä alue tukeutuu joustaviin liikkumisen keskuksiin, jotka ovat vain osittain autojen pysäköintiä varten. Tämä seuraavan sukupolven pysäköintiratkaisu on toiminnaltaan monipuolinen ja joustava sekä tärkeä osa naapuruston yhteistoimintaa ja kiertotalouden järjestelmiä. Vaihtoehtoiset liikkumisen muodot sekä liikenteen vähentämisen strategiat, kuten yhteiskäyttöautot, mobiilipalvelut ja vuorottaispysäköinti, otetaan huomioon.

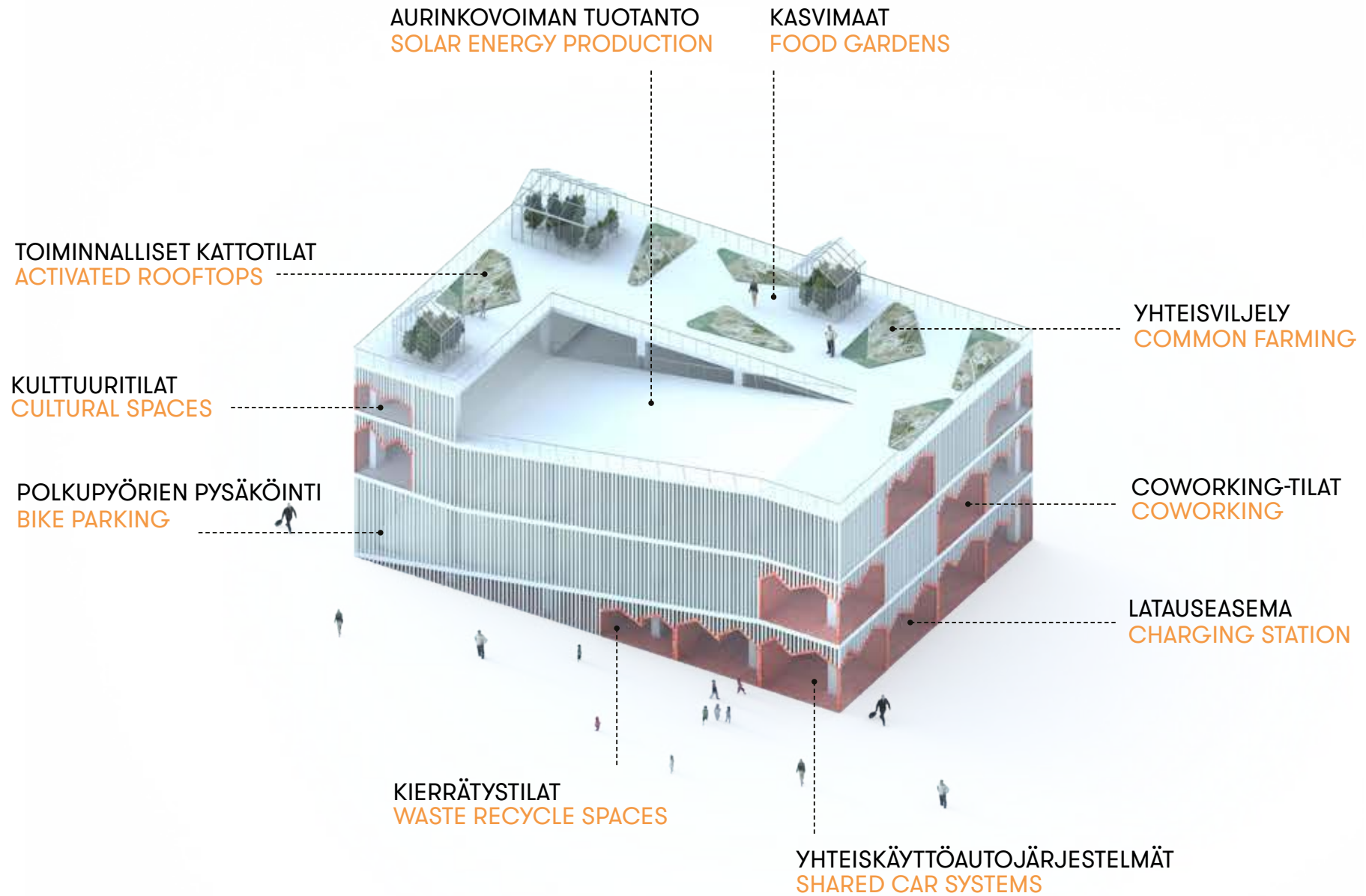
Ottamalla sisätiloja yhteiskäyttöön ja katto- ja seinäpintoja hyötykäyttöön liikkumiskeskukset voivat toimia kierrätyskeskuksina, joissa valmistetaan uusiutuotteita ja käsitellään raaka-ainevirtoja. Niihin voi sijoittaa melua tuottavia työpaikkoja ja katolle julkista toimintaa. Keskuksista tulee luontevia välityspaikkoja uusiutuvan energian tuotannolle, esimerkiksi aurinkovoimalle, tuulivoimalle tai maalämpöpumpuille. Pysäköintitiloissa otetaan huomioon myös muuttuva, vaihtoehtoisten liikkumismuotojen kysyntä — sähköpyörien ja sähköautojen latausasemista aina yhteiskäyttöisiin robottiautojärjestelmiin. Liikkumiskeskukset sijaitsevat strategisesti tonttikatujen alussa, millä minimoidaan alueen sisäisen liikenteen tarve ja kannustetaan lähellä olevan julkisen liikenteen, kuten raitiovaunujen ja linja-autojen, käyttöön sekä pyöräilyyn ja jalankulkuun.

In place of traditional and mono-functional parking houses, the neighbourhood is supported by flexible mobility hubs, that are only partly dedicated for car parking services. This next generation parking infrastructure is diverse and flexible in program and has an important role in the collective and circular systems in the neighbourhood. Alternative transportation and traffic reduction strategies are taken in to consideration such as car sharing, mobility management and shared parking.

By sharing interior space, roofspace and wall space, the mobility hubs can act as recycling centres that handle remanufacturing and managing raw material flows, house noisy maker spaces, and have publicly accessible roofscapes. The structures become logical intervention points for renewable energy production such as solar energy, wind energy and geothermal heat pumps. When space is used for parking, the changing demand for alternative transportation is taken in to consideration - from electric bike and car recharging stations to self-driving carpool systems. The mobility hubs are strategically located near access roads to minimise internal traffic and to enhance public transport, such as the nearby tram and bus, biking, and pedestrian movement within the neighbourhood.



RAKENNUSTEN ALA / FOOTPRINT BUILT AREA
KERROSALA YHTEENSÄ / TOTAL BUILT AREA
 TOIMISTOT JA PALVELUT / OFFICES AND SERVICES
 PYSÄKÖINTIALUEET / PARKING AREA





PYSÄKÖINTI- LASKELMAT CAR PARKING CALCULATIONS	M ² [- YHTEISTILAT JA KULKUTILAT] M ² [- COLLECTIVE AND CIRCULATION]	PYSÄKÖINTI- PAIKAT/M ² PARKING SPACE/M ²	PYSÄKÖINTI- PAIKKOJEN TARVE AMOUNT PARKING SPACES NEEDED	PYSÄKÖINTITILAN TARVE (M ²) PARKING AREA NEEDED (M ²)	PYSÄKÖINTI- PALVELUILLA: 20 % PIENEMPI PYSÄKÖINTITILAN TARVE (M ²) WITH PARKING MANAGEMENT: 20% REDUCTION PARKING AREA NEEDED (M ²)
ASUMINEN HOUSING	128 114	1/90	1423	35 575	
TOIMISTOT/ PALVELUT OFFICES/ SERVICES	27 054	1/60	451	11 275	
YHTEENSÄ TOTAL	197 659		1874	46 850	(TILAA LIIKKUMIS- KESKUKSISSA) 38 336 (-18%) (AVAILABLE AREA MOBILITY HUBS)



4. MONITOIMITALO ATOMI THE ATOMI

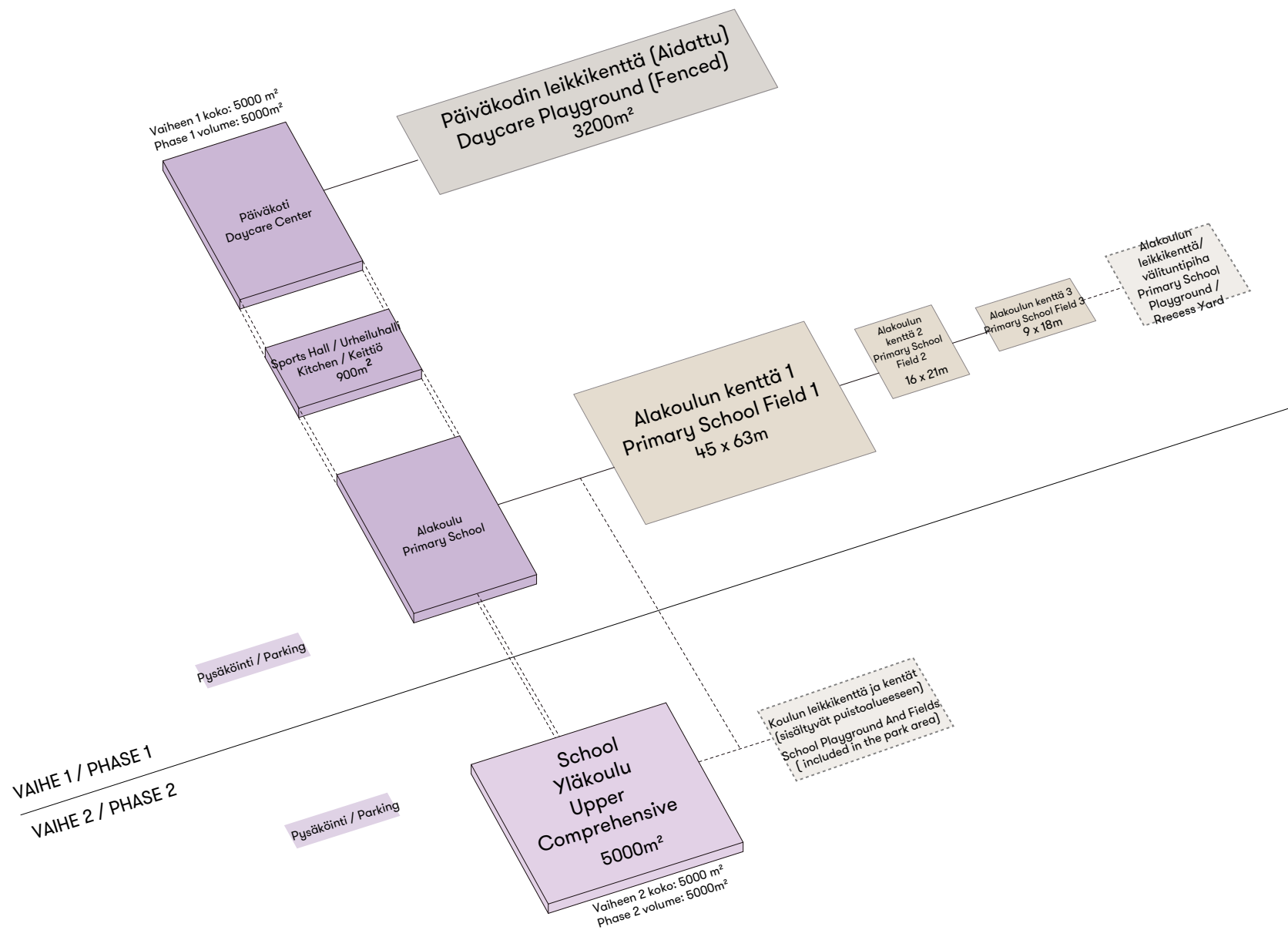
4.1 SUUNTAVIIIVAT JA PERIAATTEET | GUIDELINES AND PRINCIPLES

Monitoimitalo Atomin rakennus pitää sisällään kirjaston, urheiluhallin, ala- ja yläkoulun, päiväkodin sekä monia joustavia tiloja, joissa voidaan järjestää mm. koulutuksellista ja sosiaalista toimintaa. Nämä toisiaan tukevat palvelut muodostavat keskeisellä sijainnillaan Aviapoliksen koulutuksellisen katalyytin.

Atomi rakentuu kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan päiväkotia, alakoulu, kirjasto sekä lisäpalveluja, kuten keittiö ja urheiluhalli. Toisessa vaiheessa lisätään yläkoulu. Toteutusvaiheet ja niiden sisältämät rakennukset ja ulkotilat näkyvät seuraavalla sivulla kaaviossa. Keskuspuisto tulee myös toimimaan koulujen käytössä.

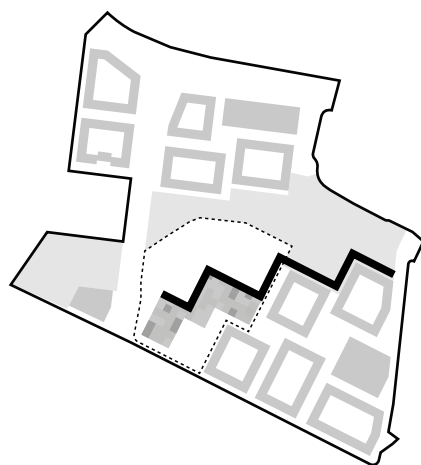
The Atomi building in the Aviapolis Urban Block neighbourhood introduces a library, sports hall, primary and comprehensive school, day-care center, as well as flexible spaces that can facilitate a variety of educational and social activities into the plan area. These centrally placed and overlapping functions form a regional educational catalyst for Aviapolis.

The Atomi is divided into two different development phases. In the first phase the daycare center, primary school and library are built with extra secondary functions such as kitchen and sports hall. In the second phase the upper comprehensive school will be added. The specific program, built and unbuilt, are described in the diagram on next page. The central park will also serve as extra outside area for the schools.



Atomin rakennus jatkaa puiston eteläistä kaupunkikorttelien reunaa, ja samalla sen ulkotilojen toiminnot tuovat lisäeloa keskeiseen viheralueeseen. Rakennuksen strateginen sijainti kiinnostavuuden kehän (Rälssitie) ja Äyritien risteyksessä tekee Atomista alueen maamerkin. Atomi tuo luonnetta ja toimintaa puiston molemmat puolet yhdistävälle oppimisolulle.

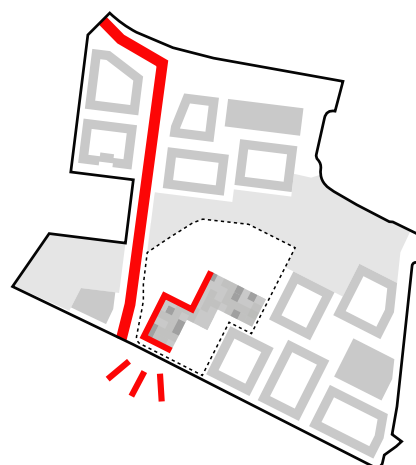
The Atomi building continues the southern urban block edge of the park, while its outside functions add extra life to the central green lung. Its strategic location on the crossing of the circle of interest (Rälssitie) with Äyritie makes the Atomi a landmark for the area. The Atomi adds character and function to the educational loop that is binding together the two sides of the park.



1. ETELÄISEN RAKENNETUN
RAJAN TÄYDENTÄMINEN
1. COMPLETING THE
SOUTHERN BUILT EDGE



2. TOIMINTOJEN
LIITTYMINEN PUISTOON
2. SHARING ACTIVITIES
WITH THE PARK



3. KIIINNOSTAVUUDEN
KEHÄN VAHVISTAMINEN
3. STRENGTHENING THE
CIRCLE OF INTEREST



4. LUONNETTA
OPPIMISPOLULLE
4. GIVING THE EDUCATION
LOOP CHARACTER

4.2 VOLUMES AND PHASING | TILAT JA VAIHEISTUS

Atomin rakentaminen kahdessa vaiheessa muodostaa puiston eteläisen, rakennetun maiseman rajan idästä länteen. Atoimin massoittelun ja katon muotoilun leikkitelevyys johdattelee puistoa ja oppimisen vyöhykettä jatkumaan myös rakennuksen sisään ja päälle.

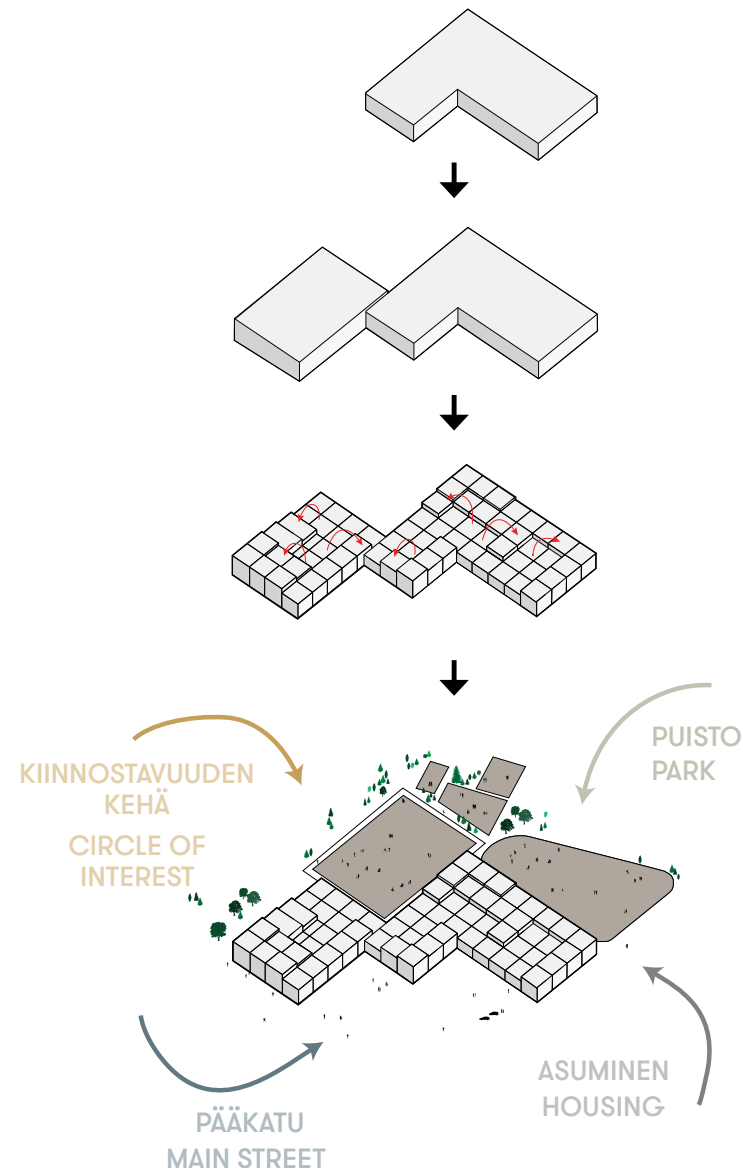
Ensimmäisessä vaiheessa koulutontin itäosaan rakennetaan päiväkotia, alakoulu, keittiö ja urheiluhalli, sekä aidattu leikkikenttä päiväkodille ja puistoon yhteyteen kenttiä alakoululle. Pysäköinti, saattoliikenne ja tavarantoimitus tapahtuu Äyritien kautta.

Toisessa vaiheessa rakennetaan yläkoulu Rälssitien ja Äyritien risteykseen, jossa siitä tulee merkittävä, uudesta puistosta ja asuinalueesta kertova maamerkki. Uuden koulun Rälssitien puoleiselle edusaukiolle voidaan tarvittaessa järjestää lisää saattoliikenteen paikkoja.

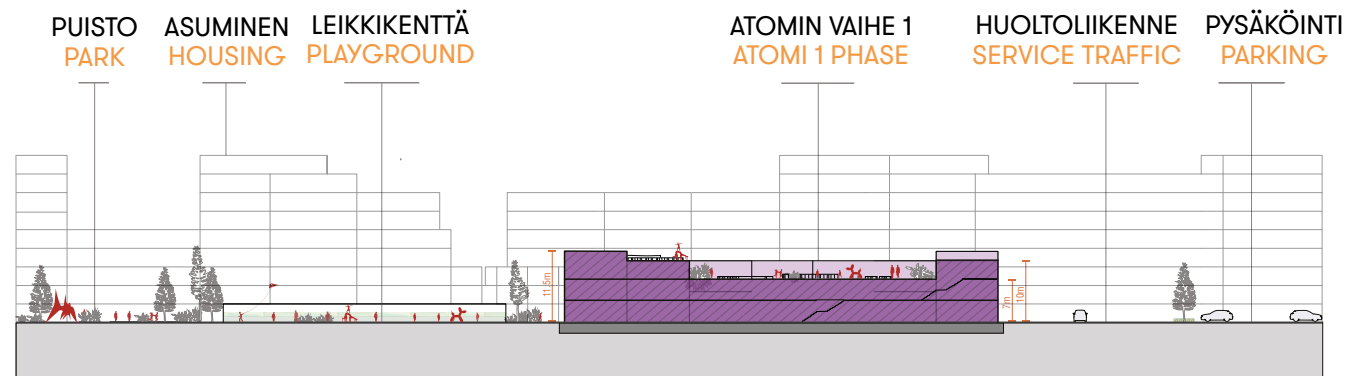
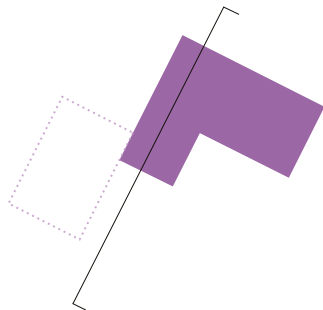
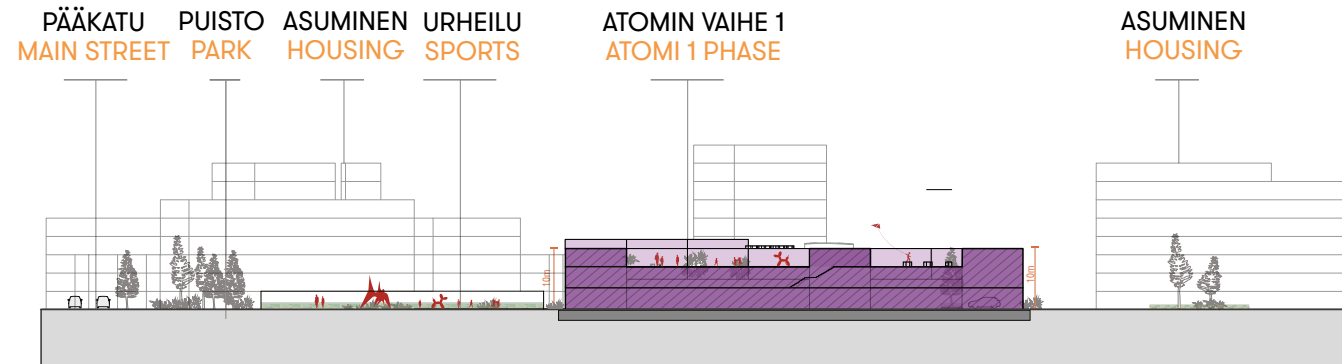
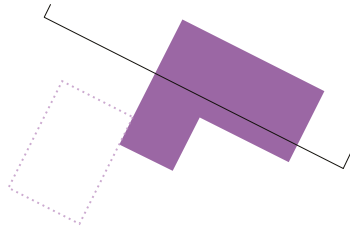
The build up of the Atomi in two phases will eventually, from east to west, complete the southern urban edge of the park. The play of the volume and the roofscape of the Atomi invites the park and the educational loop in and on the building.

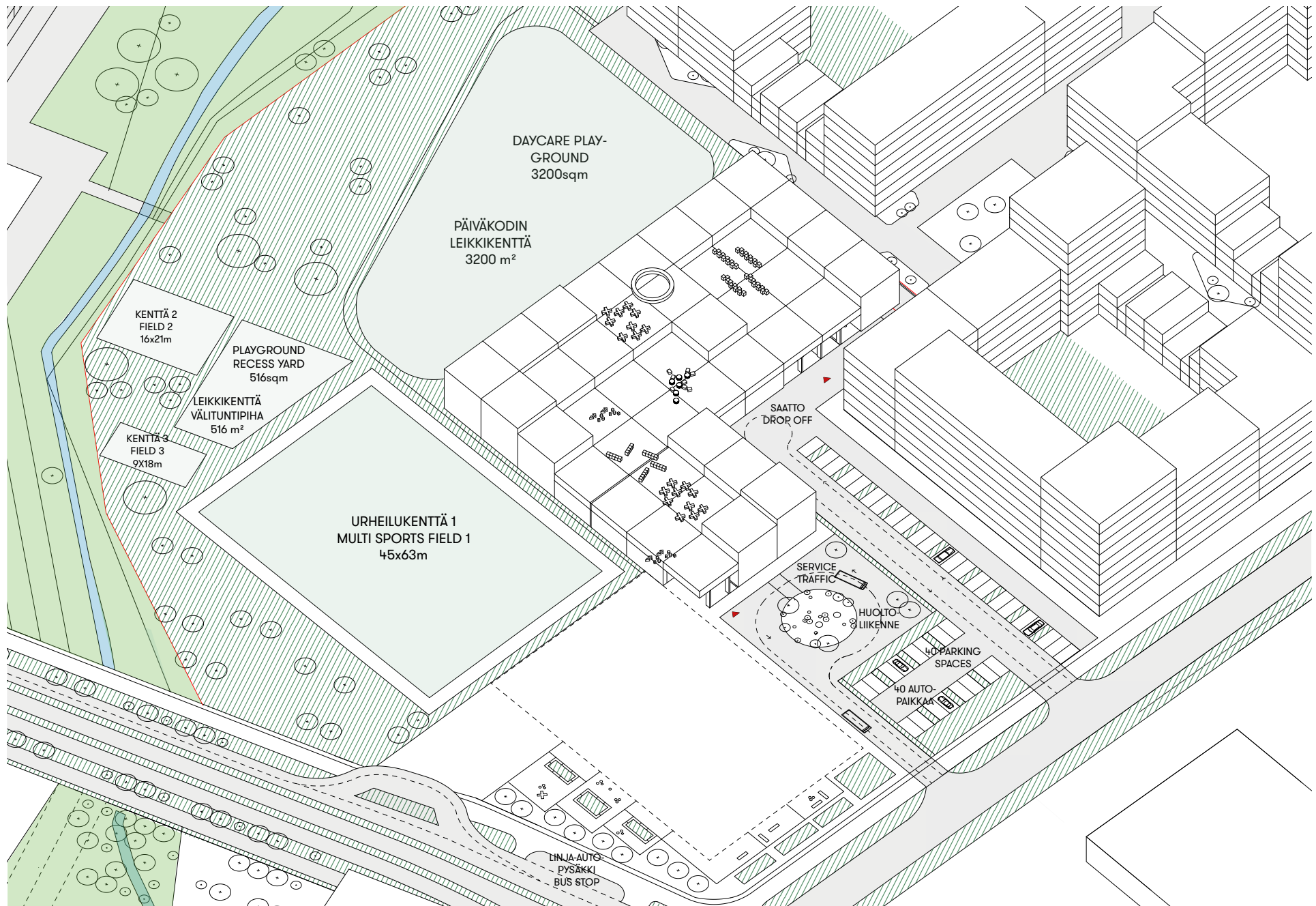
In the first phase the daycare center, the primary school, the kitchen and sports hall are realised on the east side of the school plot, together with the fenced daycare playground and some primary school fields that are connected to the park. Parking, drop-off and loading is taking place from Äyritie street.

In the second phase the upper comprehensive school is built, where it on the corner of Rälssitie and Äyritie street forms an iconic landmark signaling the new neighbourhood and park. Extra drop-off possibilities are created at the new school entrance square at the Rälssitie street.

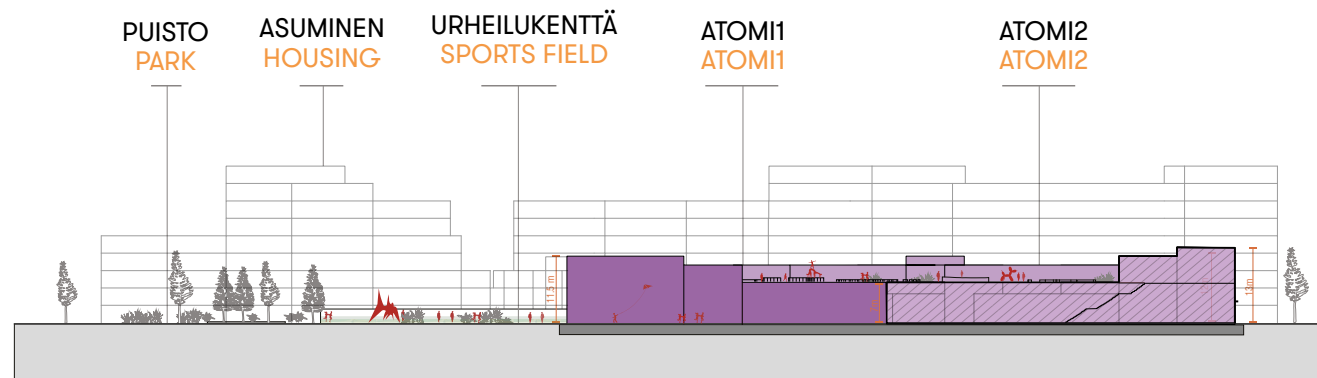
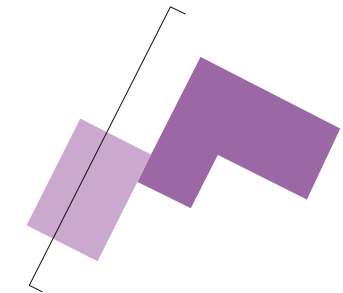
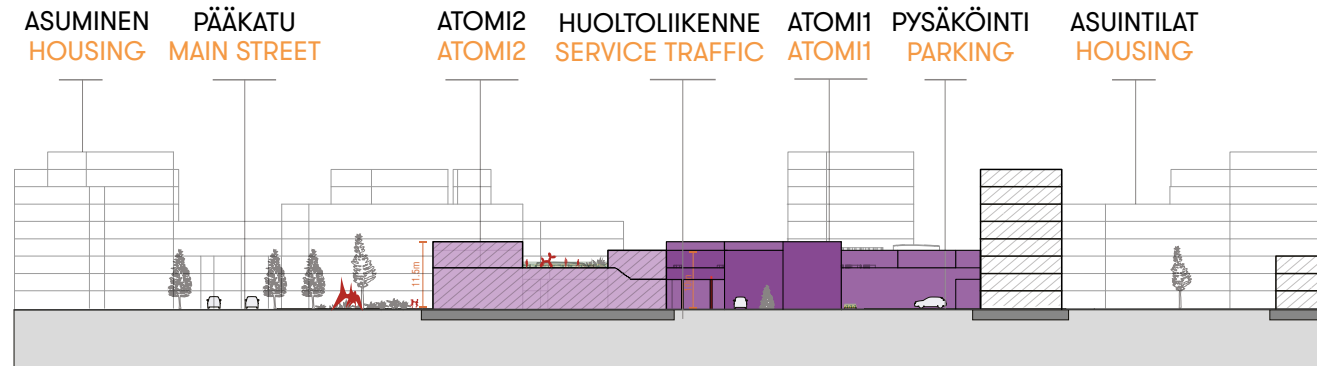
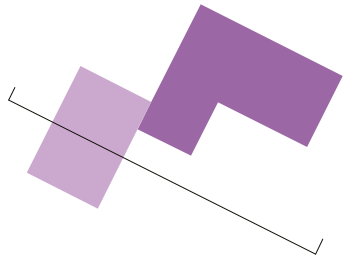


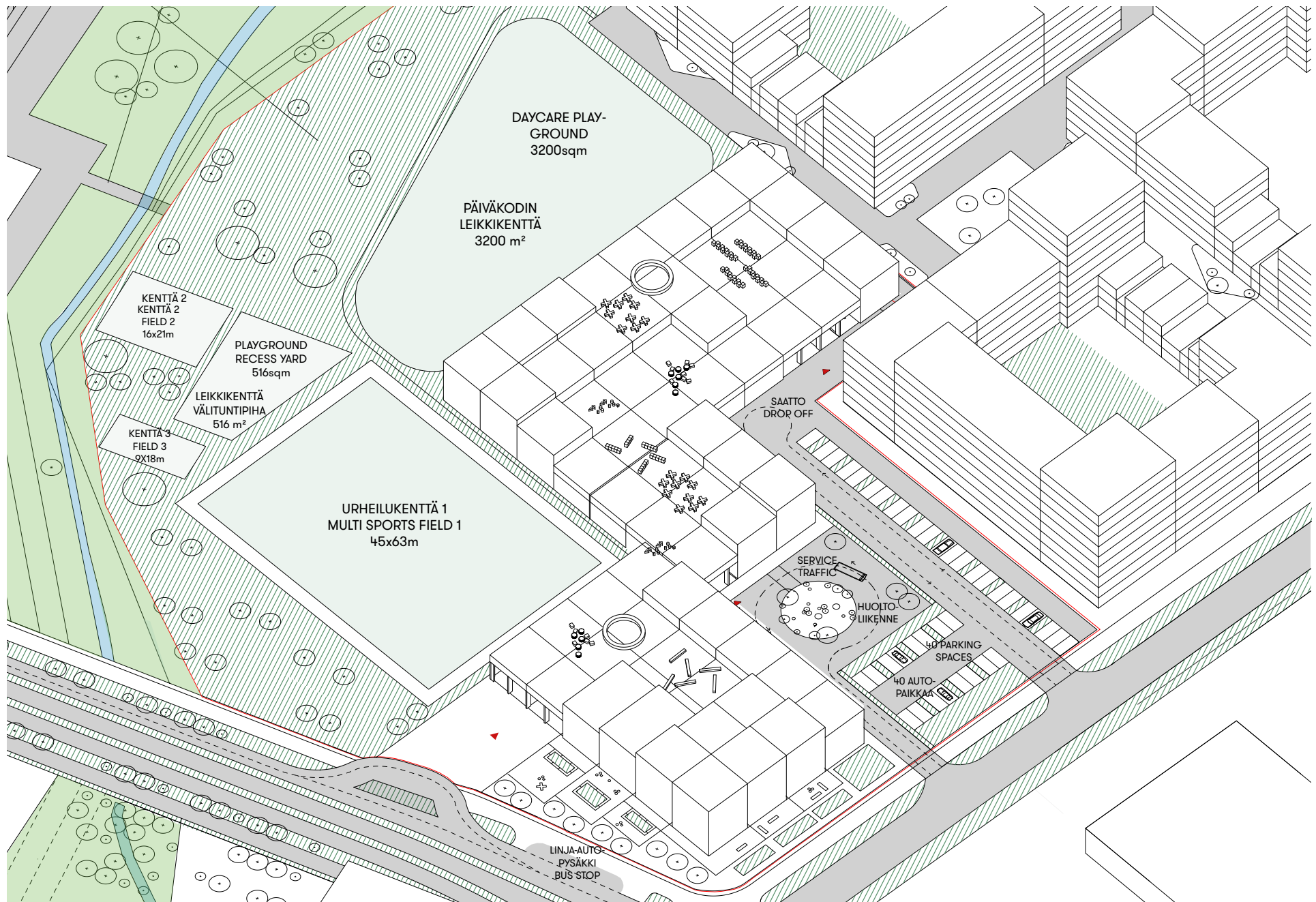
VAIHE 1 | PHASE 1





VAIHE 2 | PHASE 2











10 §

Yhteistyösopimus/ Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park/ asemakaavan muutosluonnos nro 052500, osa AUB-asemakaavamuutosaluetta / AK

VD/8609/10.00.01.05/2018

HP/AK/HW/AL/AV-P

Vantaan kaupunki on valmistellut yhteistyösopimuksen koskien Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park:n ja Vantaan kaupungin maa-alueita AUB-asemakaavamuutosalueella nro 052500.

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa keskustatoimintojen ja asumisvaltaisten alueiden, yleisten palveluiden alueen sekä katu- ja puistoalueiden rakentaminen. Sopimusalue käsittää osan valmisteilla olevasta kaavaluonnosalueesta ja se on ohjeelliselta laajuudeltaan noin 7,0 ha.

Veromiehen kaupunginosaan valmistellaan asemakaavaluonnosta (kaava nro 052500), työnimeltään AUB-kilpailualue. Kaavamuutosta ovat hakeneet Vantaan kaupunki ja viisi yksityistä maanomistajaa.

Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park / YIT Rakennus Oy ovat neuvotelleet yhteistyösopimuksesta, joka käsittää osan asemakaavaluonnosalueesta eli Rälssitien, Äyritien, Manttaalikujan, Manttaalitien ja Manttaalipuiston rajaaman alueen. Sopimusalueen ohjeellinen laajuus on noin 7,0 hehtaaria ja se on Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park:n ja kaupungin omistuksessa.

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa keskustatoimintojen ja asumisvaltaisten alueiden, yleisten palveluiden alueen sekä katu- ja puistoalueiden rakentaminen. Sopimusalueelle on suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialueita, yleisten rakennusten korttelialue, autopaikkojen korttelialue sekä katualueita. Sopijapuolet sitoutuvat osoittamaan sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa.

Yhteistyösopimuksella on tarkoitus sopia sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamis yhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä tuleviin asemakaavamuutoksiin liittyvistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista ja maan luovutuksista.

Kaupunki jatkaa asemakaavamuutosehdotuksen valmistelua sopimusalueella yhteistyösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Sopijaosapuolet sitoutuvat tekemään aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen ennen laadittavan asemakaavamuutoksen voimaantuloa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park:n kanssa yhteistyösopimuksen liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan yhteistyösopimus ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Yhteistyösopimusluonnos
- Sopimusliite, ohjeellinen sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Arja Lukin, puh. 043 825 3621

Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

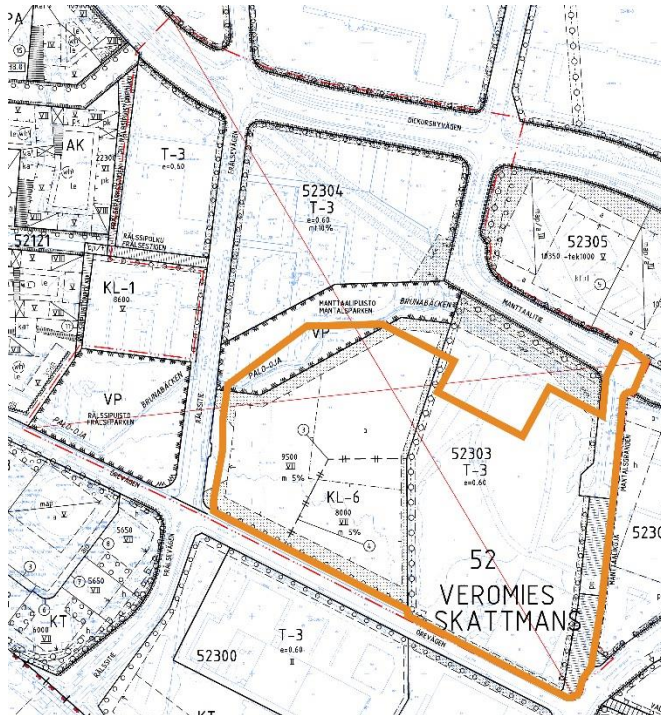
Sopimusliite:

Yhteistyösopimus Vantaa / Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park

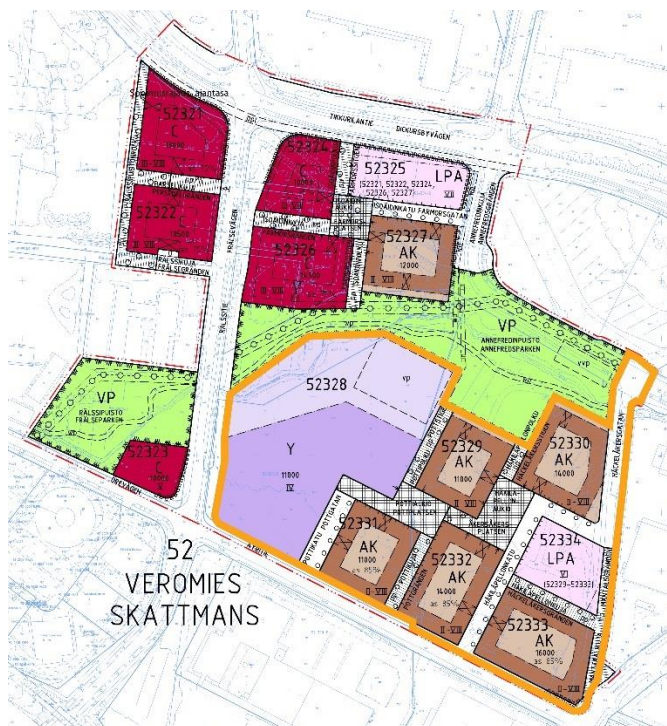
Ohjeellinen sopimusalue

Kaava nro 052500

Ohjeellinen sopimusalue, ajantasa-asemakaava:



Ohjeellinen sopimusalue, asemakaavaluonnos:



Yhteistyösopimus

Vantaa / Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park

Kaava nro 052500

1. Sopijaosapuolet

1.1 Vantaan kaupunki

Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Aviator Trade Park

Y-tunnus: 670154-5
c/o YIT Rakennus Oy
PL 36
00621 Helsinki
(jäljempänä KOy)

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Yleiskaavassa 2007 (KV 17.12.2007) Veromiehen alueen maankäyttöä muutettiin mahdollistamalla myös asuntorakentaminen alueella yleiskaavamerkinnällä asunto- ja työpaikka-alue (A/TP).

Kaupunki on laatinut Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen kaavarungon nro. 052200. Kaavarunko mahdollistaa Veromiehen kehittämisen monipuolisen asumisen, työn, palveluiden ja virkistystyksen keskuksena.

Vantaan kaupunki, YIT Rakennus Oy, Kiinteistö Oy Rälssitie 16 (Valion Eläkekassa), Kiinteistö Oy Vantaan Paavontalo, L-House Oy ja DBC Systems Oy järjestivät yhdessä 16.1-28.4.2017 Veromiehen kaupunginosaan, omistamilleen maille sijoittuvan Aviapolis Urban Blocks -arkkitehtuurikilpailun. Kilpailulla haettiin alueen maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi ideatasoinen suunnitelma.

Kilpailun järjestäjät ovat yhdessä sopineet 19.03.2018 päivätyllä konsulttisopimuksella alueen jatkosuunnittelusta kilpailuehdotuksen "WTWMF" tekijöiden, arkkitehtitoimistojen Mandaworks AB (Ruotsi) ja MASS LAB LDA (Portugali) kanssa. Konsulttitoimeksiannon tarkoituksena on asemakaavaluonnoksen ja suunnitteluperiaatteiden laatiminen alueelle.

Tämä sopimus koskee osaa kilpailualueesta. Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia sopimusalueen maankäytön suunnittelu- ja toteuttamisyhteistyöstä, asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä tuleviin asemakaavamuutoksiin liittyvistä kunnallistekniikan rakentamissopimusten periaatteista ja maan luovutuksista.

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa keskustatoimintojen ja asumisvaltaisten alueiden, yleisten palveluiden alueen sekä katu- ja puistoalueiden rakentaminen.

Sopimusalueelle on suunniteltu asuinkerrostalojen korttelialueita, yleisten rakennusten korttelialue, autopaikkojen korttelialue sekä katualueita.

Sopijapuolet ovat tietosia siitä, että tämän sopimuksen pohjalta käynnistyvä asemakaavoitus ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

3. Sopimusalue

Sopimusalueen rajausta ja maanomistus on esitetty sopimusliitteessä. Sopimusalueen ohjeellinen pinta-ala on yhteensä noin 7,0 hehtaaria ja se on KOy:n ja Kaupungin omistuksessa.

Sopimusalue sijoittuu Rälssitien, Äyritien, Manttaalikujan, Manttaalitien ja Manttaalipuiston rajaamalle alueelle.

Sopimusalueella on voimassa seuraavat asemakaavat tai asemakaavan muutokset: asemakaava 520300 (Veromies 2B, YM 13.08.1985), asemakaavan muutos 00642 (Veromies 52304, KH 09.11.1987), asemakaavan muutos 00143 (Veromies 52303, KV 18.05.1989), asemakaavan muutos 002204 (Veromies Rälssipuiston kortteli, KV 27.03.2017).

4. Asemakaavoitus ja toteutusaikataulu

Asemakaavamuutos ja muut suunnitelmat laaditaan yhteistyössä Kaupungin ja KOy:n kesken. Kaupunki käynnistää sopimusalueella toteuttamiseen tähtäävän asemakaavamuutosehdotuksen viipymättä tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Asemakaavamuutos laaditaan tarkoituksenmukaisin rajauksin asemakaavaluonnoksen ja suunnitteluperiaatteiden pohjalta kehittäen siinä tehtyjä ratkaisuja edelleen.

Asemakaavatyön aikana sopijapuolet sopivat asemakaavamuutoksen laatimiseen liittyvien mahdollisten laajempien selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja kustannusten jakamisesta maanomistustensa suhteessa.

Sopijapuolten tavoitteena on laatia asemakaavamuutos sopimusalueelle viimeistään vuoden 2020 loppuun mennessä.

5. Laadittavaan asemakaavamuutokseen liittyvä kunnallistekniikka

Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan aluetta palvelevan asemakaavamuutoksen mukaisen kunnallistekniikan (kadut, vesihuolto ja puistot). Kunnallistekniikan toteuttamisen aikatauluista sovitaan tarkemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

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

6. Laadittavaan asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus

Ennen laadittavan asemakaavamuutoksen voimaantuloa Kaupunki ja KOy sitoutuvat tekemään aluetta koskevan yksityiskohtaisen maankäyttösopimuksen. Tällä sopimuksella Kaupunki ja KOy sopivat seuraavaa:

6.1

Sopimusalueen maat jaetaan tulevan asemakaavan arvon perusteella sopijapuolten nykyisten maanomistusten suhteessa.

6.2

KOy sitoutuu tulevaisuudessa asemakaavamuutoksissa suorittamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvauksena enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään aina 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Maankäyttökorvaus suoritetaan joko maa-alueiden luovutuksena tai rahana sopijaosapuolten yhdessä sopimalla tavalla. Asia sovitaan maankäyttösopimuksessa. Maanluovutuksista tehdään ensin esisopimukset ja myöhemmin erilliset luovutuskirjat aluetta koskevien asemakaavojen tultua voimaan.

Asemakaavamuutosalueen laajuudesta johtuen maankäyttömaksun maksuerät jaetaan vähintään neljälle vuodelle ja maksuerien suuruus sovitaan maankäyttösopimuksessa.

6.3

Sopijapuolet sitoutuvat osoittamaan sopimusalueelle monipuolista asuntotuotantoa. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa sekä huoneistotyyppijakaumaa tullaan säätelemään asemakaavamuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa.

Sopijaosapuolet sitoutuvat siihen, että sopimusalueen uudesta asuntorakentamisen kerrosalasta vähintään 50 % toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, vähintään 20 % toteutetaan pitkäaikaisina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina valtion tuella tai muilla kaupungin hyväksymillä rahoitusmalleilla ja noin 10 % toteutetaan asumisoikeus- tai osaomistusasuntoina sekä mahdollisilla uusilla rahoitusmalleilla.

Asemakaavaan liittyvässä maankäyttösopimuksessa sopijaosapuolet sitoutuvat lisäksi siihen, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

6.4

Tulevassa maankäyttösopimuksen, jossa määritellään mm. yksityiskohtaisesti edellä mainittujen periaatteiden mukaiset MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena suoritettavat maanluovutukset, yleisten alueiden luovutukset, maksut, kaavoituskustannusten jakaminen sekä toteuttamisaikataulu.

6.5

KOy sitoutuu luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta tulevassa asemakaavamuutoksessa osoitetut yleiset alueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Maanluovutukset tehdään asemakaavamuutoksen mukaisesti tarkoituksen mukaisina kokonaisuuksina.

6.6

KOy:n omistukseen sopimusalueella jäävän tonttialueen toteuttamisesta kokonaisuudessa vastaavat KOy tai kolmas taho, jolle KOy mahdollisesti kiinteistöjään luovuttaa. Kaupunki toteuttaa asemakaavamuutoksen mukaisen julkisen kaupunkitilan. Kunnallistekniikan tarkemmasta toteutusjärjestyksestä ja mm. kunnossapitovastuista sovitaan tarkemmin tulevan asemakaavamuutoksen yhteydessä tehtävässä kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa.

7. Sopimuksen muuttaminen

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

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

9. Sopimuksen velvoitteiden siirto kolmannelle

KOy sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. KOy sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

10. Sopimuksen voimaantulo ja voimassaolo

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on voimassa 31.12.2022 saakka. Mikäli tähän päivämäärään mennessä ei ole tullut voimaan asemakaavaa, joka mahdollistaa rakentamisen alueella, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan sellaisista sopimusten muutoksista, jotka vastaavat tässä sopimuksessa sovittuja periaatteita.

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

11. Allekirjoitukset

Liite: ohjeellinen sopimusalue



11 § Asemakaavan muutos 002336 ja tonttijako, 23 Kivistö /Kivistön kirkon korttelit / TLA

VD/8007/10.02.04.01/2017

TLA/A-RK/EHA/SSA/MKU

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus sekä määrätään rakennussuojelusta. Lisäksi mahdollistetaan monimuotoisten asuinkortteleiden, pysäköintilaitoksen sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön kasvavaan keskusta-alueeseen. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 25 615 k-m², josta asumisen osuus on 25 300 k-m², sisältäen yhteis- ja liiketiloja 530 k-m².

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee muutettavassa asemakaavassa Kivistö 1 (kaava nro 230100) kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelia 23035 (YK) ja muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) hautausmaa-alue (EH), suojaviheraluetta (EV) sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159.

Alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa, osoitteessa Laavatie 2 / Keimolantie 24. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Laavatiehen ja sen takaiseen pientaloalueeseen, koillisessa Keimolantiehen ja lounaassa Vantaankoskentiehen. Kaakon puolelta suunnittelualue rajautuu Kivistön keskustan vielä rakentamattomaan Sakastipuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

Kaavan hakija

Vantaan Seurakuntayhtymä

Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajia ovat Vantaan Seurakuntayhtymä, Vantaan kaupunki ja Suomen valtio.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Ramboll Finland Oy (asuinrakentaminen) ja Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy (kirkon peruskorjaus ja laajennus) kaavan hakijan konsultteina.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Asemakaavan muutoshakemus 5.9.2017, Dn:o VD/8007/10.20.04.01/2017

Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 eli Lden 50-55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaavan muutos

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta tiivistää asemanseutuja ja lisätä asumisen monipuolista tarjontaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on samalla saattaa kirkkorakennusta ja sen tonttia koskevat kaavamääräykset ajan tasalle ja määrätä kirkkorakennukseen kohdistuvat rakennussuojelumääräyksiä



sekä mahdollistaa Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueella (YK).

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kuuden puoliavoimen kerrostaloista ja kytketyistä pientaloista koostuvan asuinkorttelin toteuttaminen alueelle. Asuinrakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennuksista Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat ensisijaisesti kaksi- ja kolmikerroksisia pientaloja. Kerrosluvut kasvavat Sakastipuistoon päin. Laavatiehen rajautuvien kortteleiden lisäksi osassa kortteleita on mahdollista rakentaa 2-3 -kerroksisia erillisiä yhteistiloja tai pientaloja. Kaikilla asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja ensimmäisen kerroksen asunnoissa on asuntokohtaisia pihvoja ja etupuutarhoja.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) 23157 asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 3 maanpäällistä kerrosta ja 1 kellarikerros. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kirkon asiointipysäköintiä, jota varten on osoitettu pysäköintitilaa Laavatielle sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle 23154.

Kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeinen kohtaamispaikka on kaava-aluetta pituussuuntaan halkova Killanmetsänpolku sekä sen ja Kellotorninpolun risteykseen muodostuva aukio.

Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on osa asemakaavan selostusta. Taiteen konseptissa määritellään mm. hankesidonnaisen ja julkisen taiteen teemat ja sijainnit.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 14.12.2017 mennessä 6 kappaletta ja tämän jälkeen 3 kappaletta. Mielipiteistä yhteensä 4 on asukasmielipiteitä, joissa Laavatien liikenteen lisääntyminen, rakentamisen korkeus ja metsäalueiden häviäminen koetaan uhkaksi. Mielipiteet on huomioitu suunnittelussa. Keskitetty pysäköintiratkaisu ja ajoyhteys pysäköintilaitokseen Vantaankoskentieltä minimoivat Laavatien ajoliikenteen lisääntymisen. Metsäalueen vähenemistä kompensoidaan piha-alueiden ja viherkattojen tuottamalla vihreällä. Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat 2-3 -kerroksisia.

Kaavatyötä esiteltiin Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 16.11.2017 ja 28.2.2018.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Asemakaavatyö toteuttaa Kivistön visiota Kivistön keskustan aluetyypissä (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017).

Kaavatyö kohdistuu pääosin yksityisen omistamalle maalle ja se tuottaa uutta asuntokerrosalaa 26 170 k-m² ja koteja jopa 600 asukkaalle.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Vantaan Seurakuntayhtymä maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tontinjaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (6 000 €), yhteensä 24 000 €.

Käsittely:

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

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Vantaan Seurakuntayhtymä maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tontinjaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (6 000 €), yhteensä 24 000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.8.-30.8.2018. Tänä aikana jätettiin 4 muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 10 kappaletta. Lausunnon antoivat: Vantaan kaupunginmuseo, Keimolan Omakotiyhdistys, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Fingrid Oyj, Finavia Oyj, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut. Uudenmaan Liitto lausui, ettei se jätä lausuntoa.



Tehdyt tarkistukset

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin sekä asemakaavan selostukseen on tehty pieniä muutoksia saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Tehdyt muutokset on kirjattu tarkemmin kunkin lausunnon ja muistutuksen vastineeseen. Merkittävimmät muutokset koskevat Laavatien puoleisia asuinrakennuksia. Niitä on madallettu niin, että katualueeseen rajautuvat rakennusosat ovat kaikki korkeintaan kaksikerroksisia ja rakennusmassat nousevat kerroksittain kohti suunnittelualueen keskiosaa. Kerroslukujen lasku koski vain Laavatien puoleisia asuinkortteleita. Sakastipuiston puoleisten asuinkortteleiden kerrosluvut ja rakennusoikeudet pysyivät ennallaan paitsi korttelin 23157 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksia tarkistettiin niin, että tontin 1 kokonaisrakennusoikeus nousi 300 k-m² ja tontin 2 kokonaisrakennusoikeus laski 200 k-m². Laavatien puoleisten rakennusten kerroslukujen laskemisen sekä korttelin 23157 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksien tarkistamisen myötä kaavan kokonaiskerrosala laski 870 k-m². Nähtävillä olon jälkeen kaavan kokonaiskerrosala on 25 615 k-m² (oli ehdotuksessa 26 485 k-m²). Lisäksi koko kaava-aluetta koskevista määräyksistä poistettiin seuraava määräys: ”Reikien poraaminen kallioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten ei ole sallittua”. Edellä mainittujen muutoksien lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin pieniä teknisiä korjauksia.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupungin maa- ja asuntoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maa- ja asuntoliittisiä linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 25 300 k-m² eli koteja noin 550 asukkaalle. Asuinkortteleiden korttelitehokkuus on keskiarvoltaan 1,9.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 5.11.2018
- Muistutukset ja vastineet 5.11.2018
- Lausunnot ja vastineet 5.11.2018



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 3028799
asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, p. 050 312 4370
asemakaavasuunnittelija Eija Hasu, p. 050 302 9427
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



**Vantaa
Kivistö**

002336

KIVISTÖN KIRKON KORTTELIT

KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijako, joka koskee 5.11.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002336. Asemakaavoitus on tullut vireille 14.11.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

korttelit 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako:

korttelit 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Kirkon kortteleiden asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue sekä monimuotoisten asuinkortteleiden ja katualueiden toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoikeus on 25 615 k-m², josta asumisen ja siihen liittyvien yhteistilojen ja liiketilojen osuus on 25 300 k-m². Tämä mahdollistaa kodit noin 550 uudelle asukkaalle.

Kaavan laatija:

asemakaavasuunnittelijat Sonja Sahlsten ja Eija Hasu

Kivistön asemakaavayksikkö

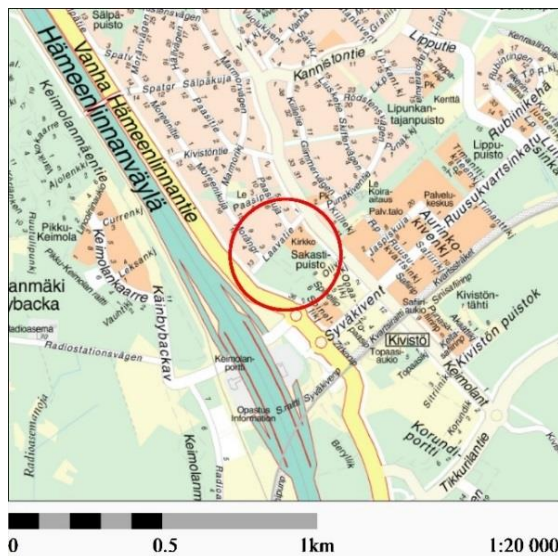
puhelin: 050 312 4370 (Sahlsten) / 050 302 9427 (Hasu)

sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Kannen kuva:

Ramboll Finland Oy

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa, osoitteessa Laavatie 2 / Keimolantie 24. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Laavatiehen ja sen takaiseen pientaloalueeseen, koillisessa Keimolantiehen ja lounaassa Vantaankoskentiehen. Kaakon puolelta suunnittelualue rajautuu Kivistön keskustan vielä rakentumattomaan Sakastipuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan seurakuntayhtymä.
- Kaavatyö on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuosina 2017 – 2018 (nro 002336)
- Kaavoitus tuli vireille 14.11.2017.
- Mielipiteet pyydettiin 14.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin tähän mennessä 6 kappaletta. 14.12.2017 jälkeen saatiin 3 mielipidettä.
- Asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin Kivistön yleisötilaisuuksissa 16.11.2017 ja 28.2.2018.
- Asemakaavamuutosehdotus oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 11.6.2018 ja kaupunginhallituksen käsittelyssä 18.6.2018.
- Asemakaavamuutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 1.8. – 30.8.2018. Muistutuksia saatiin 30.8.2018 mennessä yhteensä 4 kpl.
- Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 30.8.2018 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja niitä saatiin yhteensä 10 kpl.
- Asemakaavamuutosehdotusta esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.8.2018 Kivistön kirkolla.
- Tarkistettu kaavaehdotus sekä lausuntojen ja muistutusten vastineet ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 5.11.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	6
2. Lähtökohdat	7
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	7
2.2 Suunnittelutilanne	16
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	22
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	22
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	22
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	33
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	34
4. Asemakaavan kuvaus.....	41
4.1 Kaavan rakenne	41
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	42
4.3 Aluevaraukset.....	43
4.4 Kaavan vaikutukset.....	45
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	55
4.6 Nimistö	55
5. Asemakaavan toteutus	56
6. Kaavatyöhön osallistuneet	58
7. Asemakaavan seurantalomake.....	59
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	61
9. Muu suunnitelma-aineisto	69

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Viitesuunnitelma, asemapiirros
- Liite 2: Viitesuunnitelma, asuntopohjakaavio
- Liite 3: Viitesuunnitelma, pelastuskaavio
- Liite 4: Viitesuunnitelma, aluejulkisivut
- Liite 5: Viitesuunnitelma, näkymäkuva
- Liite 6: Viitesuunnitelma, näkymäkuva Killanmetsänpolulta
- Liite 7: Viitesuunnitelma, näkymäkuva Moreenikujalta
- Liite 8: Varjostustutkielma
- Liite 9: Taiteen konsepti
- Liite 10: Pihojen viitesuunnitelmat ja vihertehokkuuden periaatteet
- Liite 11: Hulevesisuunnitelma
- Liite 12: Katupoikkileikkaukset
- Liite 13: Vesihuollon esisuunnitelma
- Liite 14: Sähköverkot, luonnos
- Liite 15: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio
- Liite 16: Kaukolämpöverkon luonnoskaavio
- Liite 17: Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennus luonnosaineistoa
- Liite 18: Muistio yleisötilaisuudesta 15.8.2018
- Liite 19: Latukartta
- Liite 20: Laavatien alustava yleissuunnitelma

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTAKivistön kirkkoon liittyvät selvitykset

- Kivistön kirkon rakennushistoriaselvitys (Vantaan seurakunnat, ISS Proko Oy, 2016)
- Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus, alustava hankesuunnitelma (ISS Proko Oy, 2016)

Kivistön kirkon korttelien asemakaavoitukseen liittyvät selvitykset

- Vantaan Kivistön kirkon alueen viitesuunnitelma, loppuraportti, 15.6.2017 (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Kivistön kirkon kortteleiden viitesuunnitelma 5.11.2018 (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Kivistön kirkon korttelit, asemakaavan muutos nro 002336, meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Kivistön kirkon alue, hulevesisuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Kivistön kirkon korttelit, asemakaavan muutos nro 002336, vihertehokkuuden periaatteet ja vihertehokkuuslaskelmat kortteleittain (Ramboll Finland Oy, 2018)
- Kivistön kirkon alueen asemakaava, ekotehokkuustarkastelu (Ramboll Finland Oy, 2018)

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskustaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat

- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, (Vantaan kaupunki, 2006)
- Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Planeko Oy, 2009)

Luontoselvitykset

- Myyrmäen, Kivistön ja Ylästön liito-oravaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2016)
- Lahokaviosammaleen luontokartoitus (Olli Manninen, 2017)
- Vantaan Marja-radon rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003)
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009)
- Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011)

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Kivistön suuralueen visio 2042 (Vantaan kaupunki, 2017)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2009)
- Vihertehokkuus Vantaalla, esite (Vantaan kaupunki, 2018)

1. TIIVISTELMÄ

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta tiivistää asemanseutuja ja lisätä asumisen monipuolista tarjontaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Lisäksi asemakaavamuutoksen tavoitteena on saattaa kirkkorakennusta ja sen tonttia koskevat kaavamääräykset ajan tasalle ja määrätä kirkkorakennukseen kohdistuvia rakennussuojelumääräyksiä samalla mahdollistaen Kivistön kirkon peruskorjaus.

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen osittainen säilyminen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena ja osittainen muuttaminen asuinalueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Kaava-alueen itäosassa sijaitsee kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) ja eteläosassa autopaikkojen korttelialue (LPA). Lisäksi kaava-alueella on katualueita. Laavatie-nimisellä katualueella osoitetaan yksi autopaikkojen korttelialue (LPA) kirkon pysäköintiä varten.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) mahdollistaa kirkkorakennuksen kerho- ja lisätiloineen. Kirkkoa koillisesta ja kaakosta rajaavaa metsäaluetta kehitetään metsäisenä puistona kuitenkin siten, että keskeisiä näkymiä Kivistön kirkolta avataan Kivistön keskustaan.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kuuden puoliavoimen kerrostaloista ja kytketyistä pientaloista koostuvan asuinkorttelin toteuttaminen alueelle. Asuinrakennusten korkeudet vaihtelevat pääosin kahdesta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennuksista Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat kaksikerroksisia pientaloja. Rakennusten kerrosluvut nousevat Sakastipuistoon päin. Laavatiehen rajautuvien kortteleiden lisäksi osassa kortteleita on mahdollista rakentaa 2 – 3 -kerroksisia erillisiä yhteistiloja tai pientaloja. Kaikilla asuinkortteleilla on yhteiskorttelipihat ja ensimmäisen kerroksen asunnoissa on asuntokohtaisia pihvoja ja etupuutarhoja.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) 23157 asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 3 maanpäällistä kerrosta ja 1 maanalainen kellarikerros. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kirkon asiointipysäköintiä, jota varten on osoitettu pysäköintialaa Laavatielle sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle.

Kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeiset kohtaamispaikat ovat Killanmetsänaukio sekä kaava-aluetta pituussuuntaan halkova Killanmetsänpolku. Katu- ja korttelitiloihin avautuvat rakennukset sekä niiden vehreät katutasoa rajaavat asuntopihat rakentavat yhteisöllistä ja aktiivista Kivistöä yhdessä alueen kohtauspaikkojen kuten aukioiden ja harrastetilojen kanssa.

Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on osa asemakaavan selostusta. Kivistö kirkon kortteleiden taiteen teemana on tiili sen monissa muodoissa, kuten alueen keskeisen raitin, Killanmetsänpolun, katukiveyksenä sekä rakennuksia ja katualuetta yhdistävinä ”tiiliputouksina”. Taiteen konseptissa määritellään alueella mm. värisuunnitelma sekä hankesidonnaisen ja julkisen taiteen teemat ja sijainnit jatkosuunnittelun pohjaksi.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella (kiinteistötunnus 92-406-5-60) sijaitsee vuonna 1967 valmistunut punatiilinen Kivistön kirkko sekä kirkon toimintaan liittyviä kerho- ja asuinrakennuksia. Muilta osin alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alue on kokonaan asemakaavoitettu.



Ilmakuva Kivistön kirkon korttelien suunnittelualueesta

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijaitsee suurimuotoisella, loivasti kaakkoon viettävällä reunamoreeniselänteellä. Suunnittelualueen lounaisosa on kalliainen. Maisemassa alue sijaitsee kaupunkirakenteen nivelkohdassa: alue yhdistää niin sanotun Vanhan Kivistön pientaloalueen ja uuden Kivistön keskuksen. Tällä hetkellä alue on maisemakuvallisesti sulkeutunut. Alueen eteläpuolella avautuva Sakastipuisto muuttaa rakentuessaan maisemakuvaa avoimemmaksi. Alueen ja lähiympäristön maisema- ja kaupunkikuva on voimakkaassa muutostilassa johtuen alueella käynnissä olevista useista rakennushankkeista.

Luonnon monimuotoisuus

Alueen puusto on lehtipuuvaltaista sekametsää. Alueen kasvillisuus ja eläimistö tunnetaan varsin tarkasti. Aluetta koskevan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty lepakkoselvitys (Faunatica Oy, 2009), sammakko- ja matelijakartoitus (Faunatica Oy, 2011), kääpä- ja kasvillisuuskartoitus sekä linnustوسelvityksiä (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003). Aluetta koskeva liito-oravaselvitys on laadittu 2012 (Faunatica, 2012) ja sitä on päivitetty vuonna 2016 (Ramboll Finland Oy). Lisäksi Kivistön alueella on tehty laho-kaviosammaleen luontokartoitus (Olli Manninen, 2017). Tehdyissä selvityksissä alueella ei ole todettu sijaitsevan arvokkaita luontokohteita.

Maaperä

Pintamaalajikartan mukaan alue on pääosin moreenialuetta, jossa kallio on paikoin alle metrin syvyydellä maanpinnasta. Kivistön kirkon rakennusten ja pihan alue ovat täyttö- ja toiminta aluetta (maaperäkartalla merkinnällä T). Kaava-alueelta on käytettävissä joitakin hajakairauksia, joiden mukaan maapeitteen paksuus on noin 1 – 9 m.

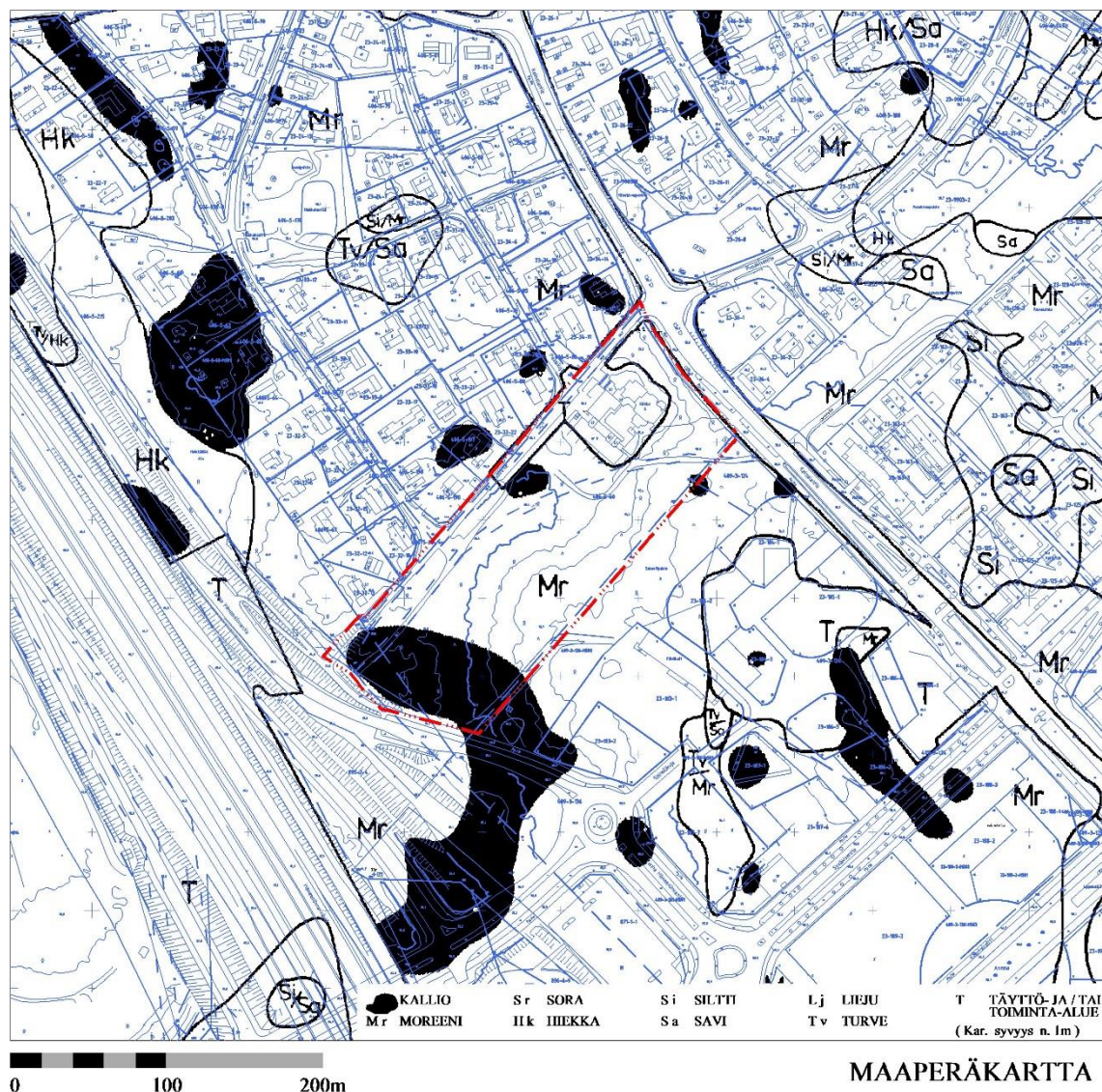
Alueella ei sijaitse pohjaveden havaintoputkia. Pohjavettä voi esiintyä paikallisesti kallionpaineissa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniset rakenteet voidaan perustaa kallion- tai maanvaraisesti. Rakentamiskorkeudet tulevat perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Maanpinnan taso vaihtelee alueella tasovälillä + 55 ... + 64. Maaston alimmat kohdat ovat alueen koillis- ja kakkoisosassa ja korkein kohta alueen länsisivulla. Kivistön kirkon rakennukset sijoittuvat + 59 m tasolla olevalle tasanteelle.



Maaperäkartta. Suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on pääosin moreenipohjaista ja rakentamatonta metsämaata eli sellaisenaan vettä läpäisevää pintaa. Vettä läpäisemättömiä pintoja on alueen koillisosassa, jossa sijaitsevat Kivistön kirkko ja siihen liittyvät rakennukset pinnoitettuneine piha- ja pysäköintialueineen. Kaava-alueen eteläosassa maaperä on moreenin lisäksi kalliota.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavamuutosalue kuuluu Koivupäänojan valuma-alueeseen. Osa kaava-alueen vesistä haihtuu, osa imeytyy maaperään. Vedet kulkeutuvat osittain Kivistön keskustan itäpuolelle, jossa hulevesiviemäri purkaa Murronpuistoon rakennettuun viivytysaltaaseen. Murronpuistosta vedet jatkavat matkaa hulevesiviemäriin idän suuntaan päätyen Ruusumäentien pohjoispuolella Koivupäänojaan. Koivupäänoja virtaa siitä edelleen kohti itää laskien vedet Vantaanjokeen. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vollejekisimpukka. Luontoarvojen vuoksi huleveden laatua tulee pyrkiä parantamaan. Vantaanjoki laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koko Kivistön suuralueen asukasluku vuonna 2017 oli 11 722 henkeä, josta Kivistön kaupunginosassa asui vuoden 2017 alussa jokseenkin puolet, lähes 5900 henkeä. Väkiluku on kasvanut voimakkaasti Kivistön keskustan rakentamisen aloituksesta, eli vuodesta 2015, alkaen.¹

Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina voimakkaasti. Kivistön kaupunginosassa on lapsia ja nuoria suuralueen keskiarvoa enemmän. Yli 65-vuotiaiden ja lapsiperheiden osuudet painottuvat Kivistön kaupunginosassa pientaloalueille ja kyseisten ryhmien voidaan sanoa olevan aliedustettuna Kivistön keskusta-alueella.

Sosiaalinen ympäristö ja asuminen

Kivistön keskustaan on rakennettu vuosina 2015 – 2017 lähes 2500 uutta asuntoa. Määrä on 27 % koko Vantaan vastaavasta tuotannosta. Vantaalla rakentuu tällä hetkellä paljon pieniä asuntoja ja etenkin yksiöiden osuus huoneistotyypeistä on kasvanut uudessa asuntokannassa. Pienten asuntojen suuri osuus leimaa myös Kivistön keskustan asuntotarjontaa. Varmistaakseen tasapainoisen ja monipuolisen asuntokannan toteutumisen rakennettavilla alueilla Vantaa määrittelee nykyisin halutun hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman kilpailuissa, tontinluovutuksessa sekä yksityisen maanomistajan kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa. (Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, KV 18.6.2018)

Kivistön keskustan väestö on enimmäkseen muualta muuttanut, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmisuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Kivistön kaupunginosaan kuuluu kuitenkin useita eri asuinalueita ja niillä osa asukkaista on syntyperäisiä kivistöläisiä.

Vantaalla toteutetun Kehäradan asemien ympäristöjen muuttoliike -tutkimuksen mukaan keskimääräistä useampi Kivistön asemanseudulta pois muuttava muuttaa muualle kuin Vantaalle (Sinkko 2017, julkaisematon). Kivistön keskustan asumisessa tärkeää on kehittää keinoja, joilla edesautetaan alueelle juurtumista, yhteisöllisyyttä sekä elinkaariasumisen mahdollisuutta.

Kivistön ja Keimolanmäen uudistuotantoon muuttaneista suurin ikäryhmä on 20 – 29 vuotiaat. Yli 65-vuotiaiden osuus on pienin. Asukastilaisuuksissa keskusta-alueelta on toivottu enemmän asuminen ratkaisuja ikääntyville (senioriasuminen) ja lapsiperheille.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsee Kivistön kirkko ja siihen kuuluva kerhorakennus, joissa järjestetään erilaisia tapahtumia ja muuta toimintaa alueen asukkaille. Alueella sijaitsee myös pienimuotoinen leikkipaikka sekä ns. metsäkirkko.

Suunnittelualueelta on noin 300 metriä Kivistön asemalle, jonka ympärille suunnitelmien mukaan rakentuu Kivistön kauppakeskus palveluineen 2020-luvun alussa. Ruusukvartsinkadun ja Ruusukvartsinkujan risteyksessä, noin 400 metrin etäisyydellä kaava-alueesta, sijaitsee päivittäistavarakauppa. Toinen päivittäistavarakauppa sijaitsee Keimolantien varressa, noin 450 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Ruusukvartsinkadun varrella sijaitsee Aurinkokiven palvelukeskus, jossa on alakoulu ja neuvola sekä erilaisia harrastetoimintoja. Aurinkokiven palvelukeskuksen toisen vaiheen rakentaminen on käynnistynyt keväällä 2018 ja sen tavoitteena on alakoulun laajentaminen yhtenäiskouluksi. Keimolantien toisella puolella, Punakiventien varrella sijaitsee päiväkotijärjestelmä ja Sakastipuiston toiselle puolelle Spinellikujalle on parhaillaan rakenteilla päiväkotijärjestelmä, jonka tarkoitus aloittaa toimintansa syksyllä 2018. Koko Kivistöä palveleva asukastila Rubiini sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella, vajaan 800 metrin päässä alueesta. Kivistön kirkon kerhotilojen uudelleenrakentaminen lisää koko Kivistön alueen palveluita.

Kivistön asukkaista valtaosa käy töissä alueen ulkopuolella. Kivistön kaupunginosassa keskeisimmät työllistävät alat ovat rakentaminen sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kaupunkikuva

Kivistön kirkko ja sen edustan metsikkö ovat osa kirkolta pohjoiseen jatkuvaa Keimolantien vehreää kaupunkikuvaa.

Kirkon etelään alkaa Kivistön uusi keskusta. Kivistön keskusta on urbaani kaupunkikeskus, joka jatkaa rakentumistaan tulevana vuosina. Suunnittelualue on keskeisessä asemassa yhdistäessään Kivistön keskustan sekä niin sanotun Vanhan Kivistön pientaloalueen. Kivistön kirkon korttelien eteläpuolelle rakentuu niin sanotun Kivistön koulun alueen asuinkorttelit, joten alue elää voimakkaiden muutosten aikaa. Kivistön keskustalle luonteenomaista ovat suorat katulinjat ja 5 – 7 -kerroksiset kerrostalot ja näiden väliin jäävät matalammat talot ja erilaiset piharakennukset. Katupuut sekä Keimolantien katualueita reunustavat istutukset tuovat vehreyttä tiiviisti rakennettuun kaupunkiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kivistön kirkko on vihitty käyttöön vuonna 1967 ja sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Kalevi ja Raili Hietanen. Kirkon korttelikokonaisuuteen on myöhemmän asemakaavoituksen myötä liitetty myös uurnahautausmaakäyttöön tarkoitettu tontti. Kivistön kirkon punatiiliseen kokonaisuuteen kuuluu varsinaisen kirkkorakennuksen lisäksi kerhorakennus, joka kellarikerroksen kautta liittyy kirkkorakennukseen, sekä rivitalotyyppinen neljän asunnon asuinrakennus. Kirkkorakennuksessa on yksi maanpäällinen kerros ja maanalainen kellarikerros. Rakennuksen laajuus on noin 980 brm². Asuinrakennuksen laajuus on noin 310 brm². Rakennusten keskelle jää lähes kokonaan suljettu sisäpiha, jonka kautta on kulku kirkkoon. Kivistön kirkko on inventointiraportissa ”Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979” (Eskola 2002) luokiteltu koodilla A1, jonka mukaan kohdetta esitetään suojeltavaksi.

Vuosina 2015 – 2016 Kivistön kirkosta on laadittu rakennushistoriaselvitys (ISS Proko Oy). Selvityksen tilasi Vantaan seurakuntayhtymä ja sitä ohjasivat Vantaan kaupungin museo sekä museovirasto. Selvityksen mukaan Kivistön kirkko edustaa hyvin aikansa arkkitehtuurin piirteitä, vaikkei sitä juurikaan ole esitelty aikakauden arkkitehtuuria esittelevissä teoksissa. Erityisesti yhteneviä piirteitä on löydettävissä huomattavasti tunnutumpien Kalevan kirkon (Raili ja Reima Pietilä) sekä Kolmen ristin kirkon (Alvar Aalto) arkkitehtuuriin. Kivistön kirkkoon liittyviä erityisiä arvoja ovat erityisesti alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus. Itse kirkkorakennus on säilynyt hyvin

alkuperäisessä ulkoasussaan eikä merkittäviä muutoksia ole tehty. Kirkon syntyyn liittyy myös erityisellä tavalla paikallisten asukkaiden aktiivisuus ja toimeliaisuus oman tilan saamiseksi paikallista hengellistä toimintaa varten. 1950-luvulla perustetun rukoushuoneyhdistyksen yhteisöllinen toiminta sai lopulta aikaan oman kirkon alueelle.

Kivistön kirkko on peruskorjauksen tarpeessa. Korjaushankkeen kustannuksia on tarkoitus kattaa asemakaavamuutoksella, joka mahdollistaa seurakuntayhtymän omistaman kirkon korttelin osan vuokraamisen ja/tai myymisen asuinkäyttöön. Samalla on tarkoitus parantaa kirkon tilojen toiminnallisuutta ja asemaa alueellisena kohtaamispaikkana.

Kaavamuutoksen toteutuminen on edellytys kirkon peruskorjaushankkeelle. Peruskorjauksen lähtökohtia ja tavoitteita on selvitetty Kivistön kirkosta laaditussa hankesuunnitelmassa (Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus, alustava hankesuunnitelma, 15.3.2016, ISS Proko Oy). Suunnitelmassa on kuvattu hankkeelle asetetut toiminnalliset, tekniset ja taloudelliset tavoitteet. Hankesuunnitelmassa on arvioitu nykytilannetta: rakennuksen teknistä kuntoa, käytettävyyttä ja toimintaa kirkon tiloissa, sisällä ja ulkona. Tilatavoitteissa on selvitetty tilankäyttövaihtoehtoja, yleisiä toimitilaan liittyviä tavoitteita sekä teknisiä järjestelmiä yhdessä viranomaisvaatimusten kanssa. Käyttäjänäkökulmaa on avattu palvelumuotoilun keinoin. Museovirasto on 4.5.2016 antanut lausunnon alustavasta hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelmasta ja siitä annetusta lausunnosta on kerrottu tarkemmin selostuksen luvussa 2.2.1 *Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset*.

Virkistys

Suunnittelualuetta rajaa Sakastipuisto, jonka koillispuolella, Keimolantien toisella puolella, jatkuu Lipunkantajanraitti, joka johdattaa Punakivenpuistoon, Lipunkantajanpuistoon ja Lipunkantajan kentälle. Rakenteilla olevalle Kivistön koulun ympäristön kaava-alueelle on tulossa pieni puisto. Laajemmat puistoalueet löytyvät Kenraalipuistosta ja Kvartsijuonenpuistosta, noin yhden kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Kivistön keskustasta, aseman kupeesta avautuu yhtenäinen latuyhteys Hämeenlinnan väylän länsipuolelle, Keimolan ulkoilureiteille ja laduille.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu koillisessa Keimolantiehen, luoteessa Laavatiehen ja lounaassa Vantaankoskentiehen (aiemmin Vanha Hämeenlinnantie). Keimolantie on kokoojaku, joka yhdistää vanhan Kivistön pientaloalueen uuteen Kivistön keskustaan. Suunnittelualueen kohdalla Keimolantiella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie kadun eteläpuolella. Keimolantie on myös toistaiseksi erikoiskuljetusreitti, kunnes Keimolanmäentielle tuleva uusi reitti valmistuu kokonaisuudessaan. Vantaankoskentie on seututie, jonka pohjoispuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Laavatie on tonttikatu, jolta on yhteys myös Moreenikujalle ja Paasikujalle. Laavatien varressa ei ole jalkakäytävää eikä pyörätietä. Laavatien varressa on kirkon toimintaan liittyviä pysäköintipaikkoja. Laavatien päästä on toteutettu jalankulku-yhteys Vantaankoskentien varren jalankulku- ja pyörätielle. Kaava-alueen poikki kaavoitettua Laavapolku-nimistä jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä ei ole toteutettu.

Kaava-alueita rajaavalla Keimolantiella kulkee joukkoliikenteen linjoja. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Keimolantien varressa. Kehäradan Kivistön asema sijaitsee kaava-alueelta alle 300 metrin päässä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue liitetään runkovesijoitukseen Lipunkantajanpuistossa sekä Laavatien/Moreenikujan jake-luvesijoitukseen.

Asemakaava-alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95.35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +90 m ja ylin paine-taso noin +100 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alue liitetään runkojätevesiviemäriin Lipunkantajanpuistossa.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan idän suuntaan Piispankyläntien jätevedenpumppaamolle. Piispankyläntien jätevedenpumppaamolta jätevedet johdetaan lounaaseen, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa. Jätevedet päätyvät puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen lähimmät hulevesiviemärit sijaitsevat Keimolantiellä ja Vantaankoskentiellä. Kaava-alueen vedet kulkeutuvat Koivupäänojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Suunnittelualue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Suunnittelualueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluvia pien- ja keskijännite-maakaapeleita. Suunnittelualueella sijaitsee tiilikoppimuuntamo M126.

Putkijäte

Kivistön keskusta-alueella toimiva putkijätteenkeräysjärjestelmän putkiverkko ulottuu lähelle kaava-aluetta Sakastipuiston toiselle puolelle.

Voimajohdot

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja. Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja.

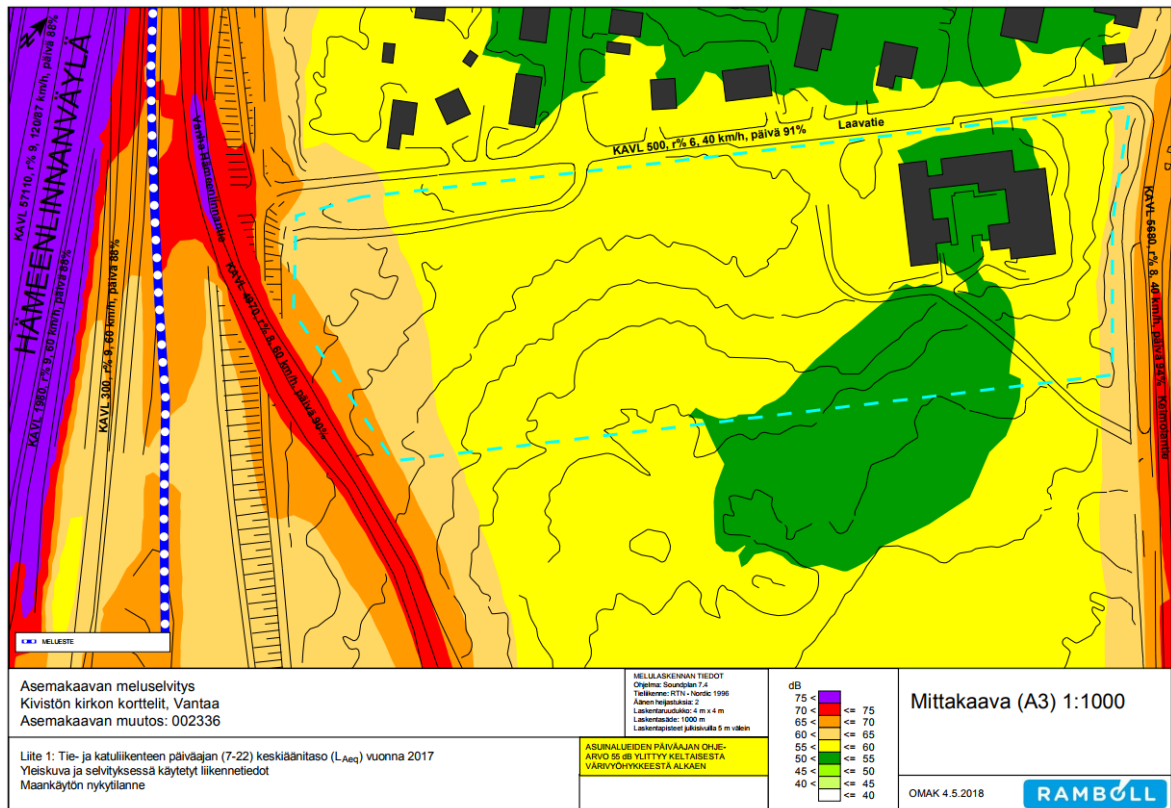
Ympäristöhäiriöt

Alueeseen kohdistuu lähinnä tieliikenteen ja lentoliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä.

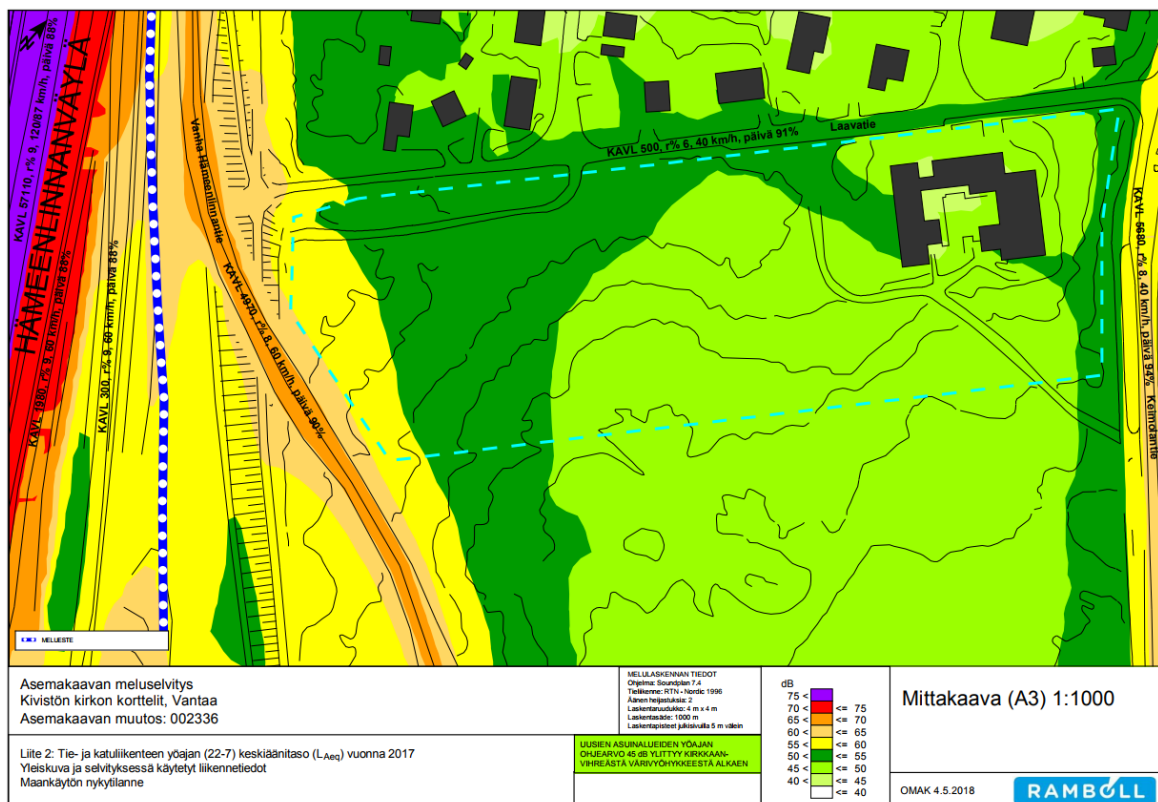
Tieliikennemelu

Tieliikennemelun osalta merkittävimmät melunlähteet tällä hetkellä ovat Hämeenlinnanväylä, Vantaankoskentie, Keimolantie ja Laavatie. Vuoden 2017 tilanteessa suunnittelualueen lounais-osassa melutaso on päiväaikaan välillä 60 – 70 dB. Pääosin melutaso on päiväaikaan välillä 55 – 60 dB, mikä edelleen ylittää päiväajan ohjearvon asuinalueille. Kirkon sisäpihalla sekä osassa kirkon itäpuolella sijaitsevaa metsää melutaso on alle 55 dB. Yöaikaan melutaso on alhaisempi, mutta edelleen yli ohjearvojen lähes koko kaava-alueella.

Suunnittelun aikana laadittiin erillinen meluselvitys, jossa tutkittiin lentomelun, raideliikenteen ja tieliikenteen meluvaikutuksia suunnitelmaan. Meluselvityksen tulokset on esitelty luvussa 4.4.1.



Tie- ja katuliikenteen päiväajan (7 – 22) keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2017. (Kivistön kirkon korttelien asemakaavamuutoksen meluselvitys, Ramboll Finland oy, 2018)



Tie- ja katuliikenteen yöajan (22 – 7) keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2017. (Kivistön kirkon korttelien asemakaavamuutoksen meluselvitys, Ramboll Finland oy, 2018)

Lentomelu

Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja sen mukaisesti lentomelu ei estä asuinrakentamista. Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lento-meluvyöhykkeellä m3 (Lden 50 – 55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen m2 (Lden 55 – 60 dB) raja kulkee pienimmillään n. 150 m etäisyydellä alueesta lounaaseen. Lentomelun osalta koko Kivistössä on kuitenkin erikseen sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta kaikissa asuinrakennuksissa.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita maita.

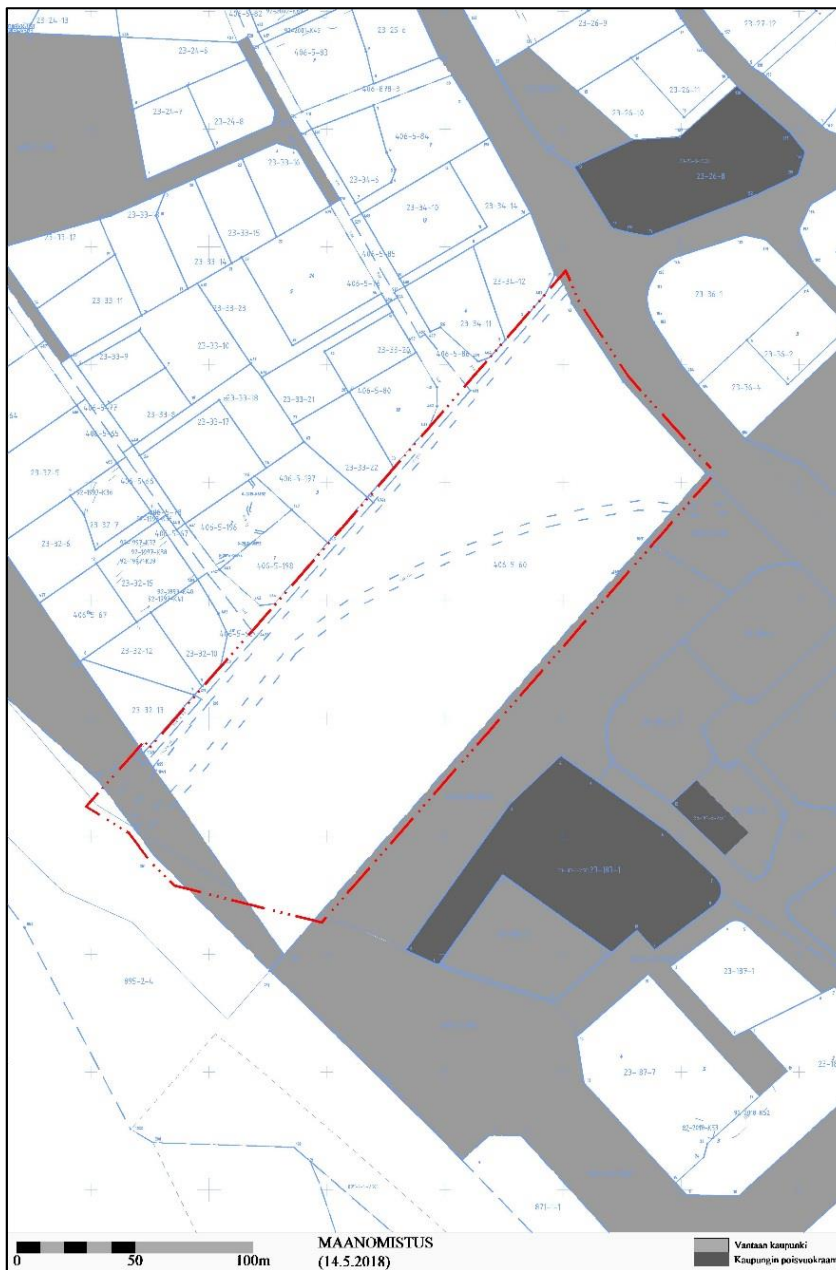
Kemikaalien varastointi

Transmeri Oy:n Seveso II –direktiivin mukainen ns. konsultointivyöhyke on 0,5 km. Transmeri Oy:n alue sijaitsee asemakaava-alueen eteläpuolella lähimmillään noin 1 km päässä. Tähän asemakaavaehdotukseen kemikaalien varastointi ei aseta reunaehtoja.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat tällä hetkellä Vantaan seurakuntayhtymä, Vantaan kaupunki sekä Suomen valtio.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
406-5-215	Vantaan kaupunki	0,12
406-5-60	Vantaan Seurakuntayhtymä	2,58
895-2-4	Suomen valtio	0,01
Yhteensä		2,70



Kartassa on esitetty harmaalla värillä kaupungin maanomistus. Tumman harmaalla on esitetty kaupungin poisvuokraamat alueet.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

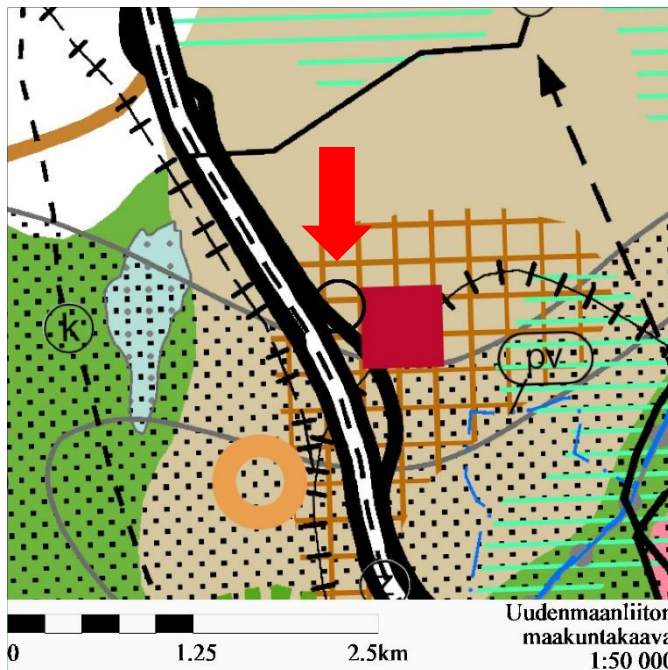
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Kivistön kirkon korttelien alue toteuttaa resurssitehokkaan ja vähähiilisen yhdyskuntakehityksen tavoitetta. Se vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä: alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueen suunnittelussa on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin; myös luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestäväällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa useita vahvistettuja maakuntakaavoja. Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi.

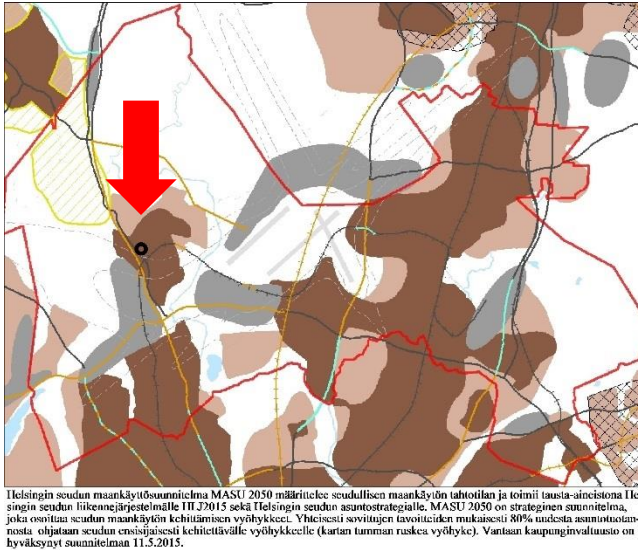


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisen nuolen osoittamalla mustalla ympyrällä.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

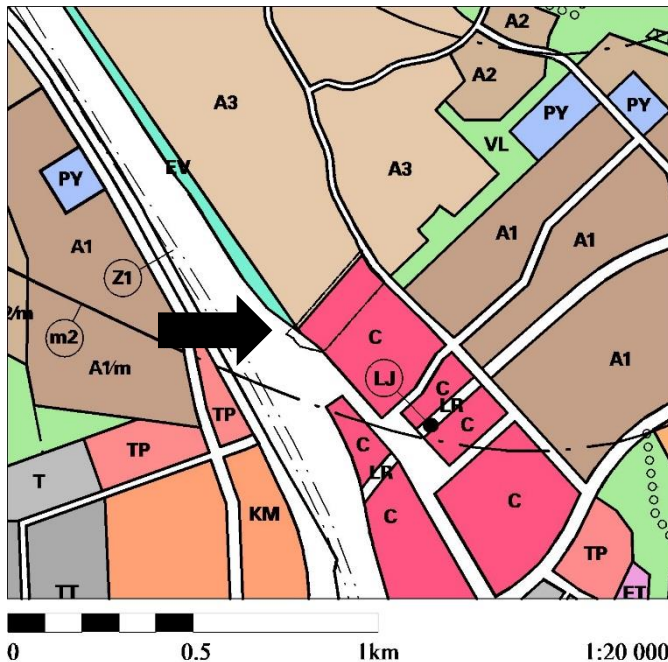
MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.



Ote MASU 2050 suunnitelmasta. Suunnittelualueen sijainti on punaisen nuolen osoittamalla mustalla ympyrällä.

Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä m3 eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomeluennusteiden toteutuessaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

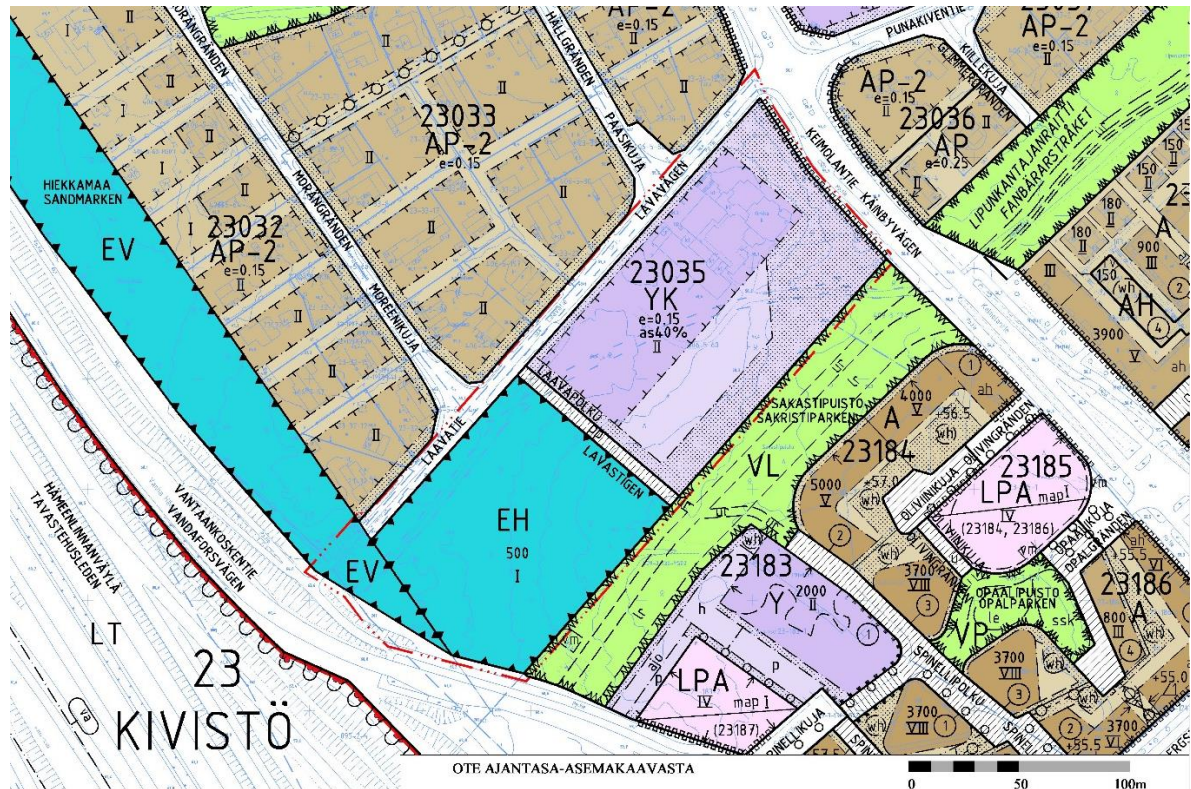


Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty mustan nuolen osoittamalla mustalla rajauksella.

Asemakaava

Suunnittelualueen koillisosa on kaavoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK) ja alueen lounaisosa hautausmaa-alueeksi (EH). YK- ja EH-alueiden välissä kulkee Laavapolku-niminen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue. Suunnittelualueen länsireunalla on kaistale suojaviheralueeksi (EV) kaavoitettua maata. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osa Vantaankoskientien katualueesta ja osa Laavatie-nimisestä katualueesta YK- ja EH-alueiden luoteispuolella.

YK-alue, Laavatien ja Laavapolun katualueet kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kivistö 1 (nro 230100) ja EH- ja EV-alue sekä Vantaankoskentie katualue kuuluvat lainvoimaiseen asemakaavaan Kehärata (nro 701100).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella pistekatkoviivalla.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Kaupungin strategiat, ohjelmat ja tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017)

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttämällä ja kestävästi liikkumista edistämällä. Maankäyttö suunnitellaan siten, että se ei heikennä seudullisesti keskeisiä luontoarvoja.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavaroja 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.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

Muut päätökset, suunnitelmat ja lausunnot

Kivistön suuralueen visio 2042 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017)

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita. Visioksi on määritelty Onnellinen Kivistö – vihreä ja aktiivinen kotikaupunki. Visiotyössä Kivistön suuralue on määritelty muodostuvan viidestä eri aluetyypistä: Kivistön keskusta, Tiivistyvä Kivistö, Kulttuurimaiseman Kivistö, Metsäinen Kivistö ja Elinkeinojen Kivistö. Kivistön kirkon korttelien kaava-alue sijoittuu Kivistön keskustan alueelle. Kivistön keskustan aluetyypin tavoitetilaksi on määritelty: Kivistön keskusta on kahden asemanseudun muodostama monipuolinen ja värikäs kaupunki.

Kivistön keskustan kaavarunko (käynnissä; luonnos kaupunkisuunnittelulautakunta 20.8.2018)

Kivistön suuralueen vision 2042 tavoitetilan toteuttamisen seuraava askel on Kivistön keskustan ja sen välittömän vaikutusalueen kattava kaavarunkotyö, joka samalla auttaa testaamaan vision sisältöä ja kehittämään sen ohjausvaikutusta. Syksyllä 2017 käynnistyneessä Kivistön keskustan kaavarunkotyössä tutkitaan Kehäradan Kivistön aseman ja mahdollisen Lapinkylän aseman vaikutusalueita ja määritetään periaatteet maankäytön suunnittelu- ja toteutusratkaisuille. Kivistön keskustan kaavarunkon luonnosaineisto on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2018. Tavoiteaikataulun mukaan ehdotus tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuoden 2019 aikana.

Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus, alustava hankesuunnitelma, 15.3.2016

Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennuksen alustava hankesuunnitelma on laadittu vuonna 2016. Kivistön kirkon peruskorjauksesta on laadittu aikaisemmin kolme hankesuunnitelmaa (vuosina 2004, 2008, 2010). Hankesuunnitelmassa on esitetty, että itse kirkkorakennus säilyy lähes entisellään, mutta kerhorakennus ja asuinrakennukset puretaan. Purettavan kerhorakennuksen tilalle esitetään uutta, aiempaa muuntojoustavampaa laajennusosaa.

Museoviraston lausunto Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennuksen alustavaan hankesuunnitelmaan, 4.5.2016

Museovirasto jättänyt lausunnon Kivistön kirkon alustavasta hankesuunnitelmasta. Lausunnossa todetaan seuraavasti:

Kivistön kirkko ei kuulu kirkkolain suojelemiin kohteisiin eivätkä sitä koske kirkkolaissa olevat suojelusäännökset. Kivistön kirkko on vihitty käyttöön 10.12.1967, joten ennen peruskorjauksen alka-

mista sen käyttöönotosta tulee 50 vuotta, jolloin siihen sovelletaan kirkkolain 14. luvun 5a pykälää. Sen nojalla Museovirastolle tulee antaa tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kirkollisen rakennuksen olennaista muutosta. Museoviraston lausunnolla on tarkoitus ohjata kirkollisten kohteiden korjausten suunnittelua ja toteutusta.

Hankesuunnitelmassa esitetyt muutokset ovat kirkkolaissa tarkoitettuja olennaisia muutoksia, joista Museovirasto antaa lausuntonaan seuraavan.

Kivistön kirkon kokonaisuutta voi pitää paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena. Vantaata koskevassa inventoinnissa kirkko seurakuntatiloineen ja asuntoineen on määritelty Korsan kirkon ohella merkittävimmäksi kirkkorakennukseksi Vantaalla aikavälillä 1930-79. Alueella on tarkoitus aloittaa asemakaavan muutos, jossa tullaan myös tarkastelemaan Kivistön kirkon suojeluarvoja osana ympäristöään. Asemakaavan muutoksesta tulee lausumaan yhteistyösopimuksen mukaisesti Vantaan kaupunginmuseo. Mahdollinen asemakaavallinen suojelu käsitellään kaava muutoksen yhteydessä.

Hankesuunnitelman mukaan Kivistön kirkko on peruskorjauksen tarpeessa. Kirkkoon kohdistuu myös toiminnallisia muutostarpeita. Rakennuskokonaisuus pitää sisällään kirkko-osan ja erillisen kerhorakennuksen sekä neljän asunnon rivitalon. Kirkko- ja kerhorakennus on yhdistetty maanalaissella käytävällä. Kivistön kirkon eri rakennukset ovat valmistuneet samanaikaisesti ja muodostavat tällä hetkellä yhtenäisen ja harmonisen kokonaisuuden. Rakennusten suunnittelijoina ovat toimineet arkkitehdit Raili ja Kalevi Hietanen.

Kivistön kirkko edustaa 1960-luvulla vallalle tullutta seurakuntakeskusajattelua, jossa kirkkorakennus pitää sisällään laajemmin myös muihin kuin kirkollisiin toimituksiin tarkoitettuja tiloja. Kivistön kirkon säilytettäviä ominaispiirteitä ovat:

- Näkymä Keimolantieltä kirkolle, johon myös olennaisesti kuuluu maantien ja kirkkorakennuksen väliin jäävä metsävyöhyke.
- Pienimittakaavainen suljettu sisäpiha. Asuinrakennus on erotettu aidalla.
- Varsinainen kirkko-osa on ympäröiviä rakennuksia korkeampi ja tästä syystä muut rakennukset ovat sille alisteisia.

Hankesuunnitelmassa on tutkittu kolmea mahdollista vaihtoehtoa, joista nykyisten tilojen peruskorjaaminen (vaihtoehto A) on todettu rakennuksen suojelun kannalta helpoimmaksi vaihtoehdoksi. Vaihtoehto on myös todettu todennäköisesti kustannuksiltaan pienimmäksi.

Lähinnä toiminnallisista syistä on hankesuunnitelmassa päädytty esittämään kerhorakennuksen purkamista ja uudisrakennusta tälle kohtaa (vaihtoehto C). Esillä on ollut myös vaihtoehto, jossa nykyistä kirkkorakennusta laajennettaisiin (vaihtoehto B) tai uudisrakennus tehtäisiin asuinrakennusten tilalle (Vantaan kaupunginmuseon ehdotus). Hankesuunnitelmassa on kaikissa tutkituissa vaihtoehdoissa rakennuksen rivitaloasunnot määritelty purettavaksi.

Hankesuunnitelmassa on selkeästi nostettu esille ne ongelmakohdat, joita kerhorakennuksen purkamisesta aiheutuu: ”Haasteena tässä vaihtoehdossa on uudisosan suunnitteleminen siten, että se arkkitehtonisesti asettuu luontevaksi osaksi kirkkokokonaisuutta ja etenkin sisäpihamiljöötä. Toisaalta etuna on, ettei Keimolantien puoleinen kaupunkikuvallisesti arvokas julkisivu muutu.”

Laavatien puoleinen julkisivu on tällä hetkellä luonteeltaan sen tyyppinen, että sitä on mahdollista kehittää nykyistä paremmin toimivaksi. Hankesuunnitelmasta on nostettavissa suojelutavoitteiden näkökulmasta esille seuraavia seikkoja:

- Rakennusryhmän päälinjat ja mittakaava tulisi säilyttää. Sisäpihalla kerhotilan seinälinja ja kirkkopihan rajaava muuri ovat materiaaliltaan ja mittakaavaltaan keskeisiä säilytettäviä ominaispiirteitä.
- Pääsisäänkäynti ja siihen liittyvä sisäänkäyntikatos portaineen ovat tärkeä osa alkupeleistä arkkitehtonista sommitelmaa. Erityishaasteena esitetyssä vaihtoehdossa on mahdollisen uudisosan liittyminen kirkkorakennukseen. Tästä seuraa myös sisäänkäynnin uudelleen järjestelyjä.

- *Mahdollisen uudisosan tulisi olla alisteinen itse kirkkorakennukselle. Nykyinen kerhorakennus on lattiakoroiltaan alemmalla tasolla, jonka takia uudisrakennuksen sovittaminen suhteessa kirkkorakennukseen tulisi olemaan haastavaa. Uudisosa ei saisi korkeudeltaan nousta kirkkorakennuksen matalamman osan räystäslinjan yli.*
- *Kirkkorakennuksen muutoksissa tulee lähtökohtana olla säilyttävä korjaaminen. Erityisesti tämä korostuu kirkkosalissa ja siihen suoraan liittyvissä tiloissa.*

Hankesuunnitelmassa toteutettavaksi esitetty kehittämisvaihtoehto on toisin sanoen erityisen vaativa suunnittelutehtävä. Kuten hankesuunnitelmassa on tuotu esille, niin kirkon suojelutavoitteiden kannalta vaihtoehto A on selvästi suositeltavin vaihtoehto – kerhotilan purkaminen olisi kirkkoymäristön kannalta selkeä menetys. Jos kuitenkin Vantaan seurakuntayhtymä päätyy kehittämään suunnitelmaa kerhorakennuksen purkamisen kautta, niin uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida kirkon nykyiset arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet.

Kirkosta ollaan laatimassa rakennushistoriallista selvitystä, joka toimii dokumenttina nykytilanteesta, mutta myös kaavaprosessin ja jatkosuunnittelun yhtenä lähtöaineistona. Museovirastoa on kuultava jo jatkosuunnittelun alkuvaiheessa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kivistön kirkon korttelien asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan seurakuntayhtymä. Kaavatyo on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuosina 2017 – 2018 kaavanumerolla 002336.

Kivistön kirkon korttelien asemakaavoitus tuli vireille 14.11.2017 nimellä Kivistön kirkon korttelit. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 14.11.2017. Mielipiteet OAS:sta pyydettiin 14.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja tähän mennessä niitä saatiin 6 kappaletta. 14.12.2017 jälkeen on vastaanotettu 3 mielipidettä.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäytön ja ympäristön toimiala (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntateknikka) ja Vantaan kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Finavia, Elisa Oyj ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 13.12.2017

Sähköverkko. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Suunnittelualueella sijaitsee tiilikoppimuuntamo M126. 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. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine: Kaavakarttaan on merkitty YK-korttelialueelle, nykyisen tiilikoppimuuntamo M126:n viereen muuntamoa varten ohjeellinen aluevaraus, joka mahdollistaa nykyisen muuntamon säilyttämisen tai uuden rakentamisen. Vantaan kaupungin museon mukaan punatiilisen muuntamon (Muuntamo 126) kulttuurihistoriallista arvoa on selvitetty kaupungin museon tekemässä muuntamoiden tarkennusinventoinnissa 2017. Tornimuuntamon kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi eikä museota näin

ollen tarvitse kuulla siihen liittyvissä muutos- tai purkamislupahakemuksissa. Vanhan muuntamon voi siis korvata uudella, joka vastaa alueen tarpeisiin.

Maakaapeleiden ja johtojen sijainti ilmenee johtokartasta.

Finavia Oyj 11.12.2017

Finavia Oyj toteaa, että kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöksessä olevan lentokonemelun vuoden 2025 ennusteen (ns. verhoikäyrä) Lden 50 – 55 dB lentokonemelualueella. Tämän vuoksi Finavia katsoo, että kohteeseen mahdollisesti toteutettavien asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Vastine: Vantaalla sovellettavien rakennusten ääneneristysohjeiden mukaan lentomelu-
vyöhykkeellä 50 – 55 dB ääneneristävyysvaatimus on asuinrakennusten osalta 32 dB. Koko Kivistön alueella on kuitenkin sovittu käytettäväksi asuinrakennuksille vähintään 35 dB ääneneristävyysvaatimusta. Tämän vuoksi kaavamääräyksiin on kirjattu, että asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Kaavamääräyksissä on edellytetty, että oleskeluparvekkeiden on oltava lasitettuja, jos julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB. Lisäksi kaavamääräyksissä on määrätty, että kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Fingrid Oyj 11.12.2017 [lisätty 5.11.2018 päivättyyn selostukseen]

Fingrid Oyj toteaa, että asemakaavoitettavalla alueella ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingrid Oyj:llä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohtiin.

Vastine: Ei vastattavaa.

Vantaan kaupunginmuseo 14.12.2017

Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaupunginmuseo on neuvotellut asemakaavanmuutokseen liittyvästä rakennusperinnön vaalimisesta Museoviraston kanssa, joka on lausunut aiemmin 4.5.2016 kirkon hankesuunnitelmasta.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut punatiilinen Kivistön kirkko sekä kirkon toimintaan liittyvä kerhorakennus sekä neljän asunnon rivitalo. Muilta osin alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kivistön kirkon kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 -inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2002). Kirkon on todettu olevan Korson kirkon ohella arkkitehtuuriltaan aikakauden huomattavin kirkko Vantaalla. Kivistön kirkosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (ISS Proko Oy, 2016) joka toimii hyvänä lähtöaineistona asemakaavan suunnittelulle ja kirkon erityis- ja ominaispiirteiden määrittelylle. Asemakaavatyön tavoitteena tulee olla, että kirkon kaupunkikuvallinen merkitys ympäristössään turvataan ja että kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset sisätiloineen osoitetaan kaavassa selkein ja perustelluin säilyttämistavoittein ja suojelumääräyksiin.

Vastine: Kivistön kirkko on todettu kulttuurihistoriallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Kirkkorakennus on osoitettu suojeltavaksi asemakaavakartalla. Kaavamääräyksissä on tarkemmin määritelty, että suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja sekä kirkkosalia. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakennustapoja. Vesikaton korkeusasemaa ei saa muuttaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Lisäksi kirkon

sisäpiha on merkitty suojeltavaksi pihapiiriksi, joka on säilytettävä pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna. Kirkkorakennuksen ja Keimolantien välinen metsikkö on merkitty alueeksi, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Määräyksissä on täsmennetty, että alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä. Kirkon uudisosalle on määritetty vesikaton korkeusaseman ylin kohta, jotta se ei nousisi varsinaisen kirkkorakennusta korkeammaksi ja säilyisi mittakaavaltaan kirkkorakennukselle alisteisena.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 13.12.2017

Muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Vastine: Kaavatyön yhteydessä on tutkittu katujen mitoitus johtojen mitoituksen kannalta sekä laadittu vesihuollon esisuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä.

Asukasmielipide A, 13.12.2017

Liikenne Keimolantiella on lisääntynyt huomattavasti vuodesta 2009 eikä liikennemäärää Laavatiellä saa lisätä nykyisestä. (...) kulku kirkon tontille ja mahdollisille uusille tonteille [tulee] järjestää muualta kuin Laavatieltä.

Kivistön pientaloalue tulee rajautua Sakastipuistoon ja korkeammat rakennukset tulee sijoittaa Sakastipuiston eteläpuolelle. Korkeat rakennukset varjostaisivat Laavatien pohjoispuolella olevia omakotitalotontteja. Omakotitalojen omistajat ovat rakentaessaan talonsa muuttaneet alueelle nykyisen kaavan ollessa voimassa eikä ole voinut kuvitellakaan, että kaavaa muutettaisiin nyt suunnitellussa määrin. (...) Seurakunnan rahantarve ei voi olla perusteluna asemakaavanmuutokselle tehokkaaseen rakentamiseen ja kaavamuutokseen suunnitellussa suuruudessa.

Vastine: Vantaan valtuustokauden strategiaan 2018 – 2021 on kirjattu tavoite vahvistaa nykyistä kaupunkirakennetta ja rakentua yhä enemmän vahvojen keskusten varaan. Siksi pääosa uudesta rakentamisesta sijoitetaan tiivistyville keskusta-alueille ja hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle. Kaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään vain 350 metrin päässä Kivistön asemasta, mikä perustelee alueen kehittämisen tiiviin asumisen alueeksi.

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon esitetty mielipide liikenteen järjestämisestä tavalla, joka ei lisää Laavatien liikennöintiä. Ensisijainen ajoyhteys alueelle on Vantaankoskentieltä pysäköintilaitokseen, johon koko kaava-alueen asukas-pysäköinti on keskitetty.

Asuinrakennusten kerrosluvut on porrastettu kaavaehdotuksessa siten, että matalimmat asuinrakennukset reunustavat Laavatietä ja korkeimmat rakennukset sijaitsevat etäämmällä pientaloalueesta, lähinnä Sakastipuistoa.

Kaavamuutosalue ei muuta Kivistön vanhaa omakotitaloaluetta. Kaavamuutoksen mahdollistamat uudet kevyenliikenteen väylät helpottavat pientaloalueen asukkaiden kulkua Kivistön asemalle, ja kirkon uudistuvat kerhotilat tuovat uusia harrastamisen ja yhdessäolon paikkoja Kivistön asukkaille laajemminkin. Kaava-alueen rakentaminen vähentää myös Hämeenlinnanväylältä ja Vantaankoskentieltä päin tulevan tieliikennemelun haittoja pientaloalueen reunalla erityisesti Laavatien päässä sijaitsevien kiinteistöjen osalta (Kivistön kirkon korttelit 002336, meluselvitys, Ramboll Finland, 2018).

14.12.2017 jälkeen saapuneet mielipiteet:

Asukas B: (...) suunnitelma pilaa koko vanhan omakotialueen, enkä pidä järkevänä suunnitteluna laittaa korkeita kerrostaloja ja parkkihallia pientalojen naapuriksi. Lisäksi se varmasti laskee kiinteistöjen arvoa ja lisää pientaloalueen liikennettä, ilkeiden ja häiriöiden lisääntymisestä puhumattakaan. Jos siihen jotain rakennetaan, toivoisin rakennusten olevan rivi- tai erillistaloja. Vähintään pitää jättää todella leveä metsäkaista uuden ja vanhan alueen väliin eikä missään tapauksessa järjestää kulkua uudelle alueelle vanhan alueen kautta.

Asukas C: (...) Paljon hyvää on tullut uuden rakentamisen myötä; kivan näköisiä kerrostaloja ja hienoa arkkitehtuuria, kuten Aurinkokiven koulu ja myös paljon uusia kevyen liikenteen väyliä ja latuja nyt talvella! Mutta tuollaisenaan kirkon korttelia ei voi eikä saa rakentaa !!!! Metsää ei saa hävittää kokonaan. (...) aluetta ei voi markkinoida luonnonläheisenä alueena, jos lähimpään puistoon tai metsään on useampi kilometri.

Asukas D: Ahneutta, huonoa ja lyhytnäköistä suunnittelua ja epäkunnioittavaa vanhan Kivistön asukkaita kohtaan. (...) Vähintäänkin Laavatien kiinteistöjen arvo laskee (...). Lisäksi alueen liikenne lisääntyy. Jos on joka paikka rakennettava täyteen, tulisi alueelle rakentaa pientaloja, esimerkiksi rivitaloja. Sellaisia Kivistössä ei juuri ole, olisi sitten niitä "asumisen vaihtoehtoja" joista suunnitteluporukka puhuu. Ja mikä vielä tärkeämpää, toivottavasti kyseessä on omistusasunnot!

Vastineet koostetusti: Alueen kehityksen tavoitteet on kuvattu kattavasti Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008). Lisäksi alueen muutoksista kerrotaan verkossa, mm. osoitteessa www.vantaankivisto.fi.

Vantaan valtuustokauden strategiaan 2018 – 2021 on kirjattu tavoite vahvistaa nykyistä kaupunkirakennetta ja rakentua yhä enemmän vahvojen keskusten varaan. Siksi pääosa uudesta rakentamisesta sijoitetaan tiivistyville keskusta-alueille ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään vain 350 metrin päässä Kivistön asemasta, mikä perustelee alueen kehittämisen tiiviin asumisen alueeksi.

Asuinrakennusten kerrosluvut on porrastettu kaavaehdotuksessa siten, että matalimmat asuinrakennukset reunustavat Laavatietä ja korkeimmat rakennukset sijaitsevat etäämmällä pientaloalueesta, lähinnä Sakastipuistoa. Matalat asuintalot ovat kaupunkipientaloja tai rivitaloja. Liikennöinnin Laavatiellä ei ole tarkoitus lisääntyä merkittävästi kaavamuutoksen toteutuessa: ensisijainen ajoyhteys alueelle on Vantaankoskentieltä suoraan pysäköintilaitokseen. Laavatielle tullaan istuttamaan katupuita, jotka osaltaan toimivat vanhan omakotitaloalueen ja uusien rivitalojen välivyöhykkeenä. Katupuiden väleihin tulee myös uusia kadunvarsipysäköintipaikkoja, jotka on tarkoitettu yleistä pysäköintiä varten, jolloin ne palvelevat myös lähialueella jo asuvien tarpeita.

Kaavamuutosalue ei muuta Kivistön vanhaa omakotitaloaluetta, mutta luonnollisesti muutoksen myötä näkymät ja kaupunkikuva muutosalueella muuttuvat. Olemassa olevan pientaloalueen vehreyttä halutaan jatkaa myös kaavamuutosalueella ja siksi kaavamääräyksissä vaaditaan olevan puuston säilyttämistä tai uuden istuttamista niin korttelipihoille kuin esimerkiksi pysäköintilaitoksen eteen. Alueen, jolle kaava mahdollistaa lukuisia kohtaamispaikkoja ja asuntojen liittymisen katutilaan, rakentuminen lisää niin sanottua sosiaalista kontrollia ja parhaimmillaan vähentää ilkeävaltaa ja häiriöitä. Maankäyttösopimuksin saatetaan asuntotarjontaa tasapainoon myös hallintamuotojen osalta.

Kivistön keskustan rakentuessa yhteydet laajoille viheralueille paranevat. Tiivistäminen asemanseuduilla säästää laajempia viheralueita ja edesauttaa ekologisten käytävien verkoston säilymistä ja luonnon monimuotoisuuden edistämistä. Kivistön keskustan läpi virtaava vihersuonisto yhdistää tiiviin keskusta-asumisen Kivistön alueen laajempiin viheralueisiin.

Yleisötilaisuudet

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavan valmisteluaineistoa on esitelty Kivistön yleisötilaisuuksissa 16.11.2017 ja 28.2.2018.

Tilaisuudessa 16.11.2017 esiteltiin Kivistön kirkon kortteleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Tilaisuuteen osallistui noin 75 henkilöä. Tilaisuudessa oli mahdollisuus keskustella suunnittelijoiden kanssa suunnitteluratkaisuista. Keskusteluissa nousi esiin erityisesti lapsiperheille ja senioreille suunnatun asumisen kapea tarjonta Kivistön keskustassa.

Tilaisuudessa 28.2.2018 esiteltiin laajasti Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavaluonnosaineistoa. Tilaisuuteen osallistui noin 80 henkilöä. Tilaisuudessa oli mahdollisuus keskustella Kivistön kirkon suunnitteluratkaisusta asemakaavasuunnittelijoiden sekä Ramboll Finland Oy:n Mikko Siitosen ja Vantaankosken seurakunnan kirkkoherra Hannu Pöntisen kanssa. Luonnosaineistoon oli mahdollista tutustua myös 3D-virtuaalimallin avulla. Yleisötilaisuuden keskustelussa esitettiin huoli korkean rakentamisen varjostusvaikutuksista, vailla luonnonvaloa olevista asunnoista sekä pysäköinnin riittämättömyydestä.

Asemakaavaehdotusta esiteltiin nähtävillä oloaikana pidetyssä yleisötilaisuudessa 15.8.2018 Kivistön kirkolla. Tilaisuuteen osallistui 26 henkeä. Tilaisuudessa esiteltiin asemakaavaehdotusaineisto sekä viimeisimmät kirkon peruskorjaussuunnitelman luonnokset sekä neuvottiin miten asukkaat voivat osallistua kaavaprosessiin. Osallistujat olivat erityisesti huolissaan Laavatiehen rajautuvien rakennusten korkeudesta sekä Laavatien liikenteestä ja pysäköintiratkaisuista. Tilaisuudesta tehty muistio on lisätty tämän selostuksen liitteeksi (Liite 16).

Viranomaisyhteistyö

Museoviraston kanssa pidettiin 16.4.2018 erillinen kokous liittyen Kivistön kirkon suojeluun. Kokouksessa todettiin, että asemakaavaan laitetaan suojelumerkinnot koskien kirkkorakennusta, kirkon sisäpihaa sekä kirkkorakennuksen ja Keimolantien välistä metsäistä aluetta.

Nähtävillä olo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunginhallitus 18.6.2018 päätti asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 1.8. – 30.8.2018 ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 30.8.2018 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 16 ja niitä saatiin 30.8.2018 mennessä 10 kpl: Vantaan kaupunginmuseo, Keimolan Omakotiyhdistys, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Fingrid Oyj, Finavia Oyj, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut. Uudenmaan Liitto lausui, ettei se jätä lausuntoa.

Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta saatiin yhteensä 4 muistutusta.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen

Alle on koostettu lyhennelmät saaduista lausunnoista sekä niihin annetuista vastineista sekä mahdollisista niiden pohjalta tehdyistä muutoksista ehdotukseen.

Vantaan kaupunginmuseo, 30.8.2018

Vantaan kaupunginmuseo toteaa kirkkorakennuksen suojelumääräysten olevan asianmukaiset. Ehdotettujen suojelumääräysten lisäksi tulisi kuitenkin huomioida, että Kirkkolain mukaan seurakunnan on pyydettävä Museoviraston lausunto koskien vähintään 50 vuotta sitten käyttöön otettuja kirkollisia rakennuksia ja niihin kohdistuvia toimenpiteitä. Kaavamääräyksiin tuleekin kirjata maininta, että Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Vastine: Vantaan kaupunginmuseo toteaa kirkkorakennuksen suojelumääräysten olevan asianmukaiset. Kaavamääräyksiin kirjataan lisäksi merkinnän sr Suojeltava rakennus alle tarkennus ”Kirkkolain 14 luvun 5a §:n nojalla Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen”.

Keimolan Omakotiyhdistys, 30.8.2018

Keimolan Omakotiyhdistys esittää lausunnossaan, että vanhan ja uuden rakentamisen tulisi kohdata luontevammin ja että uuden rakentamisen korkeuden tulisi vähittäin alentua kohti omakotitaloaluetta niin, että uuden ja vanhan rajalla rakentaminen rajoittuisi kahteen kerrokseen ja lisäksi

alueiden väliin olisi muodostettava puistomaisen käytävän. Kirkon asiakaspysäköintiin ei tulisi varata tilaa Laavatieltä vaan tila tulisi varata katupuille. Asuinrakennuksiin ei tule toteuttaa kattoterasseja siten, että niiltä on suora katseluyhteys omakotitalojen pihoilta. Latuvaraus tulisi linjata alueen halki pysäköintitalon pohjoispuolelta.

Vastine: Keimolan omakotiyhdistys esittää lausunnossaan, että vanhan ja uuden alueen rakennuskannan tulisi luontevasti kohdata toisensa. Tämä on tarkoittanut rakennuskorkeuden vähittäistä alentamista omakotitaloalueen rajalla kahteen kerrokseen ja puistomaisen käytävän muodostamista. Lausujan mukaan kaavaehdotus poikkeaa tästä periaatteesta. Kaavaehdotuksessa on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa Laavatien varrelle esimerkiksi kolmikerroksisia kaupunkipientaloja, mutta ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on päädytty rajaamaan Laavatiehen rajautuvien rakennusten kerrosluku kahteen (II).

Keimolan omakotiyhdistys esittää, että kerrostalojen ja Laavatien väliin jätettäisiin tila puuriville, joka muodostaisi näkösuojan ja pehmentäisi miljöiden välistä rajaa. Kaavakartassa ja -määräyksissä on esitetty, että Laavatielle on toteutettava katupuita ja pysäköintipaikkoja. Varsinainen katutilan suunnittelu ja siten katupuiden määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa katusuunnittelussa, joka seuraa asemakaavoitusta omana prosessinaan. Katusuunnitteluvaiheessa on katuun rajautuvien kiinteistönomistajien mahdollista jättää mielipide katusuunnittelusta. Vehreää katuymäristöä on mahdollista lisätä myös Laavatiehen rajoittuvien omakotitalojen pihavihreällä. Puiden ja pensaiden istutus omistajien toimesta, omien mieltymysten mukaan, lisää samalla pientaloasukkaiden yksityisyyttä. Kerros- tai rivitalojen välittömään läheisyyteen ei ole mahdollista istuttaa suurikokoisiksi kasvavia katupuita: varoetäisyys rakennuksiin on 6 metriä.

Kivistön yhtenä keskeisenä suunnittelulinjauksena on keskitetty pysäköinti, jota myös Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavassa noudatetaan. Kivistön kirkon asiakaspysäköintiin on osoitettu oma korttelialueensa (kortteli nro 23154) sekä kuten lausuja huomaa, on kirkon lisäpysäköintiin mahdollista saada päiväkotien pysäköintipaikkoja niiden toimiajan ulkopuolella. Vantaan kaupunki on saanut toistuvasti palautetta Kivistön riittämättömästä vieraspysäköinnistä, johon tarpeeseen Laavatien lyhytaikaisella pysäköinnillä halutaan vastata.

Keimolan omakotiyhdistys toteaa, että kattoterasseja ei tule toteuttaa siten, että niiltä on suora katseluyhteys omakotitalojen pihoilta. Kaavamääräysten mukaan asuinrakennuksiin on toteutettava vähintään kullekin tontille 1 yhteiskäyttöinen sauna, johon on liitettävä vilvoitteluterassi tai parveke. Näillä saunoihin liittyvillä vilvoittelutiloilla voimme olettaa tilojen luonteen takia myös niiden käyttäjillä olevan tarve yksityisyyteen ja näkösuojaan, joten myöskään uusissa rakennuksissa ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella ja rakentaa kattoterasseja niin, että niiltä olisi näkymiä vain olemassa oleville kiinteistöille. Kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksissä todetaan, että asuinrakennusten tulee olla pääsääntöisesti harjakattoisia, mutta myös viherkatot ja kattopuutarhat ovat sallittuja. Edellä mainittujen yhteiskäyttöisiin saunoihin liittyvien terassien tai parvekkeiden lisäksi rakennuksiin saa siis toteuttaa muitakin oleskeluterasseja, mutta niiden toteutuminen lienee epätodennäköistä kaavan asettamien tiukkojen rakennusoikeuteen ja asuinrakennusten pakollisiin tiloihin liittyvien muiden vaatimusten takia. Terassien, parvekkeiden ja mahdollisten oleskeluun soveltuvien viherkattojen tai kattopuutarhojen paikat tarkentuvat rakennussuunnitteluvaiheessa. Rakennuslupavaiheessa suunnitelma on niin pitkällä, että tilojen paikkoja rakennuksissa on mahdollista arvioida. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä naapurit kuullaan, jolloin on mahdollisuus jättää suunnitelmista huomautus.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota myös latuvaraukseen. Lausujan mukaan turvallisempi linjaus latuvaraukselle kulkisi pysäköintilaitoksen pohjoispuolelta. Asemakaavasunnittelussa on tutkittu latuvaraukselle eri vaihtoehtoja. Kaava-alueen poikki kulkevan, pihakatu- jen linjauksia noudattavan varauksen esteeksi nousi toistuvasti kunnossapito. Kaava-alue

on ensisijaisesti kävely-ympäristöä, myös talvella, joten hiekoitus ja vastaavat toimet katkaisivat aina latuyhteyden. Asemakaavaselostuksen liitteeksi on lisätty latukartta, jossa suunnitellun latuyhteyden reitti on esitetty tarkemmin.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 25.6.2018

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus sekä tonttiliittymän sijainti osoitteen mukaisessa kohdassa.

Lausunnossa todetaan, että nostopaikoilta tulee lähtökohtaisesti tavoittaa yli kolmannen kerroksen tai yli 10 metrin korkeudessa olevat parvekkeet ja että suunnittelussa on huomioitava myös säilytettävät ja istutettavat puut.

Lausunnossa palomuurien osalta todetaan, että mikäli palomuuuri toteutetaan palo-osastoinnilla, tulee kaavaan kirjata korvaavuuden perusteet.

Lisäksi lausunnossa todetaan, että alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin.

Vastine: Osoitteiden selkeys ja loogisuus sekä tonttiliittymän sijainti osoitteen mukaisessa kohdassa tullaan varmistamaan katusuunnittelun yhteydessä. Asemakaavaratkaisussa tonttiliittymät on suunniteltu liittyviksi pihakaduille ja pelastus- ja huoltoajo tapahtuu siten pihakatuja ja korttelipihojen kautta.

Nähtävilläolon jälkeen tarkennetuissa kaavamääräyksissä on määrätty ”Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet ja tulvareitit, pelastusreitit ja mahdollinen jätehuoltoreitti sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin” ja ”Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 4,2 m etäisyydellä katutasosta. Parvekkeet eivät saa estää pelastustoimia”. Pelastuskaavio on kaavaselostuksen liitteenä 3. Pelastusreitit ja nostopaikat sijoittuvat pihakadulle ja osin korttelipihoille.

Kaavamääräyksiin on kirjattu ”Tontin rajalle sijoittuva palomuuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.” Palomuurin korvaaminen palo-osastoinnilla ratkaistaan lupavaiheessa, jolloin korvaamisesta pyydetään pelastusviranomaisen lausunto.

Lisäksi lausunnossa todetaan, että alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin. Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavaan liittyvää vesihuollon esisuunnitelmaa on päivitetty siten, että suunnitelmaan on lisätty ehdotus uudesta sammutusvesiasemasta Punakiventielle. Suunnitelmasta on pyydetty Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kommenttia.

Fingrid Oyj, 24.8.2018

Fingrid Oyj toteaa lausunnossaan, ettei asemakaavoitettavalla alueella ole Fingridin voimajohtoja, joten heillä ei ole huomautettavaa ehdotukseen.

Vastine: Ei vastattavaa.

Finavia Oyj, 29.8.2018

Finavia Oyj toteaa kaava-aineistossa tarkastellun melutilannetta riittävän laajasti ja että asumisen sisätilojen suunnittelussa on kiinnitetty ääneneristävyyksivaatimusten kautta huomiota asukkaiden viihtyvyyteen. Lisäksi Finavia muistuttaa, että Kivistön alueen rakentamisessa tulee huomioida Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitukset.

Vastine: Lisättiin koko kaava-aluetta koskeviin asemakaavamääräyksiin seuraava määräys: "Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja."

Uudenmaan liitto, 30.8.2018

Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Vastine: Ei vastattavaa.

Uudenmaan ELY-keskus, 29.8.2018

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Kirkkolain mukaan seurakunnan on pyydetävä Museoviraston lausunto vähintään 50 vuotta sitten käyttöön otettuja kirkollisia rakennuksia koskevista toimenpiteistä, kun kyse on niiden olennaisesta muuttamisesta, purkamisesta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta ja että maininta tulee kirjata kaavamääräykseen.

Meluntorjunnan osalta Uudenmaan ELY-keskus katsoo myös hyväksi, että kaavaselostuksessa esitettäisiin 22.5.2018 päivätyn meluselvityksen tulokset karttapiirroksin melun leviämisen havainnollistamiseksi.

Lisäksi todetaan, että ennustevuonna 2040 valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot ylittyvät yöaikana korttelien 23157, 23158 ja 23035 asuinrakennusten julkisivuilla, joiden ääneristävyydestä on annettu määräyksiä. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päivämelutaso ylittää 60 dB, olisi asuinviihtyvyyden kannalta kannattavaa, että asuinhuoneistot avautuvat myös sellaiselle julkisivulle, jossa ohjearvot alittuvat. Melulle alttiilla alueella on erityisen tärkeää, että makuuhuoneet sijoitetaan hiljaisemmalle puolelle. Lisäksi todetaan, että kaavakartassa on määrätty, että oleskeluparvekkeiden on oltava lasitettuja, jos julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB. Koska melutasot asuinrakennusten julkisivuilla voivat meluselvityksen mukaan olla korkeita (jopa 68 dB(LAeq)), ei parvekkeita tulisi sijoittaa näille julkisivuille lainkaan. Suositus on, että julkisivuilla, joilla ylittyy 60 dB keskiäänitaso, ei sijoitettaisi parvekkeita. Kaavamääräys on melutason osalta hyvä kirjoittaa muotoon "parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot".

Vastine: Kaavamääräyksiin lisätään annetun ehdotuksen mukaan määräys: "Suojeltava rakennus. Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen."

Vaikka meluselvitys on jo kaava-aineiston liitetiedostona, lisätään ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaselostukseen meluselvityksen tuloksia havainnollistava karttoja (meluselvitys 22.5.2018, kartat 5 ja 6).

Muutetaan A-korttelialuetta koskeva määräys "Oleskeluparvekkeiden on oltava lasitettuja, jos julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB" muotoon "Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot".

Vantaan Energia Oy, 17.7.2018

Vantaan Energia Oy toteaa lausunnossaan, että on tärkeää säilyttää asemakaavaehdotuksessa kaavakarttaan merkattu ohjeellinen aluevaraus uudelle muuntamolle nykyisen tiilikoppimuuntamon M126 vieressä. Lisäksi autopaikkojen korttelialueella (LPA 23157) sijaitsevaan pysäköintilaitokseen säilytetään mahdollisuus sijoittaa kiinteistömuuntamo.

Vastine: Myös kaavoitus näkee nämä tärkeäksi ja ohjeellisina aluevarauksina sellaisinaan säilytettävänä kaavamerkintöinä ja -määräyksinä. Kaukolämpöverkon luonnoskaavio on

otettu huomioon pihakatujen ja rakentamisen mitoituksessa kaavavaiheessa sekä edelleen tarkemmassa suunnittelussa.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, 27.8.2018

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa, että Kivistön kirkon kortteleiden alueelta on erinomaiset yhteydet Kivistön rautatieasemalle sekä bussipysäkeille. Lisäksi kävely- ja pyöräily-yhteyksien suunnittelussa on huomioitava asemakaava-alueen viereiseen Sakastipuistoon osoitetun raitiotievarauksen mahdollistaman raitiotien vaikutus kävelyn ja pyöräilyn sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

Vastine: Asemakaavaratkaisu vastaa hyvin HSL:n esittämiin tarpeisiin. Sakastipuistoon osoitetun raitiotievarauksen ja muiden liikkumismuotojen yhteensovittaminen suunnittelu tapahtuu tarkemman suunnittelun yhteydessä, mikäli raitiotie päätetään toteuttaa.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, 29.8.2018

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää tarkennuksena kierrätyshuoneiden huollettavuuteen kaavamääräyksiin lisäystä raskaan kaluston väylistä, enintään 10 metrin päähän kierrätyshuoneista.

Vastine: Kaavoituksen näkemyksen mukaan pihakatujen ja korttelipihojen mitoituksessa yhtenä määrävänä tekijänä on pelastuskaluston kulkureitit. Kaluston mitoitus, kääntösaiteet ja kulkureitit palvelevat myös jätehuoltoa. Koska korttelikohtaisten jätehuoneiden ja keräyspisteiden sijainnit täsmentyvät vasta tarkemmassa suunnittelussa, on nähty riittäväksi, että jätehuollon sujuvuus varmistetaan rakennuslupan käsittelyn yhteydessä. Tämän varmistamiseksi muutetaan määräys ”Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet, pelastusreitit sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin” muotoon ”Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet ja tulvareitit, pelastusreitit ja mahdollinen jätehuolto-reitti sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.”

Muistutus 1, 25 allekirjoittajaa, 29.8.2018

Muistutuksessa todetaan, että kaavaehdotuksessa esitettyjen Laavatiehen rajautuvien kolmikerroksisten rakennusten tulisi olla korkeintaan kaksikerroksisia.

Muistutuksessa todetaan myös, että viheralueet puuttuvat Laavatien ja uusien talojen välistä.

Muistuttajat tähdentävät, että Laavatielle ei tule osoittaa kadunvarsipysäköintiä ja että Laavatielle tulee osoittaa alueellinen pysäköintikielto. Keskitetty pysäköintiratkaisu nähdään hyvänä, kuten nähdään pysäköintilaitokseen tapahtuva ajo Vantaankoskentieltä. Liikkumisen turvallisuus nähdään tärkeänä.

Muistuttajat toteavat, että uusien asuinrakennusten kattoterasseilta ei saisi olla näkymää vanhan Kivistön omakotitalojen pihaille.

Muistuttajat esittävät huolensa rakentamisaikaista liikennöintiä kohtaan. Myös yleisöillassa 15.8.2018 asia todettiin ensiarvoisen tärkeäksi ratkaista.

Vastine: Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on päädytty rajaamaan Laavatiehen rajautuvien rakennusten kerrosluku kahteen (II). Myös kaksikerroksisten rakennusten viereisten rakennusten kerroslukumäärää on alennettu, joten kaavaehdotus on muutettu tältä osin muistutuksen mukaisesti. Kaavaehdotuksessa Laavatielle rajautuviin rakennuksiin on pääsääntöisesti määrätty viherkatot.

Kaavamääräyksissä on määrätty, että kaikissa maantasoasunnoissa, myös Laavatiehen rajautuvissa, tulee olla asuntokohtainen, vihreäksi istutettava piha. Tämä niin sanottu tonttiviherä on tärkeä viherelementti tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Vihreyttä alueelle tuovat myös kaavaehdotuksessa määrätty katupuut.

Turvallinen ja viihtyisän jalankulkuympäristö on ollut myös asemakaavaehdotuksen perustana. Siksi kaavaehdotuksessa on määrätty asuntokohtaiset etupihat ja niihin sisäänkäynnit kadulta. Tämä lisää liikkumisen turvallisuutta myös Laavatiellä, joka on muistuttajien huolenaiheena. Pysäköinnin osalta asemakaavoitus on saanut toistuvasti palautetta Kivistön riittämättömästä vieraspysäköinnistä. Pysäköintilaitoksen paikat ovat ensisijaisesti asukaspysäköintiä. Laavatien lyhytaikaisella pysäköinnillä halutaan vastata erityisesti vieraspysäköinnin tarpeeseen. Vantaan kaupungin Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeessa 14.5.2018 (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018) myös todetaan, että aluekeskusten mitoituksessa on huomioitu se, että yhteiskäyttöautopalveluiden ja muiden uusien liikkumispalveluiden tulevat vähentämään pysäköintipaikkojen tarvetta asuinkiinteistössä erityisesti aluekeskuksissa ja se, että kaupunki järjestää kadunvarressa tai yleisellä pysäköintialueella lyhytaikaista pysäköintiä, joka palvelee myös vieraspysäköintiä.

Muistutuksessa todetaan, ettei uusien rakennusten kattoterasseja saisi toteuttaa niin, että niiltä on näkymä vanhan Kivistön omakotitalojen pihoille. Kaavamääräysten mukaan asuinrakennuksiin on toteutettava vähintään kullekin tontille 1 yhteiskäyttöinen sauna, johon on liitettävä vilvoitteluterassi tai parveke. Näillä saunoihin liittyvillä vilvoittelutiloilla voimme olettaa tilojen luonteen takia myös niiden käyttäjillä olevan tarve yksityisyyteen ja näkösuojaan, joten myöskään uusissa rakennuksissa ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella ja rakentaa kattoterasseja niin, että niiltä olisi näkymiä vain olemassa oleville kiinteistöille. Kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksissä todetaan, että asuinrakennusten tulee olla pääsääntöisesti harjakattoisia, mutta myös viherkatot ja kattopuutarhat ovat sallittuja. Edellä mainittujen yhteiskäyttöisiin saunoihin liittyvien terassien tai parvekkeiden lisäksi rakennuksiin saa siis toteuttaa muitakin oleskeluterasseja, mutta niiden toteutuminen lienee epätodennäköistä kaavan asettamien tiukkojen rakennusoikeuteen ja asuinrakennusten pakollisiin tiloihin liittyvien muiden vaatimusten takia. Terassien, parvekkeiden ja mahdollisten oleskeluun soveltuvien viherkattojen tai kattopuutarhojen paikat tarkentuvat rakennussuunnitteluvaiheessa. Rakennuslupavaiheessa suunnitelma on niin pitkällä, että tilojen paikkoja rakennuksissa on mahdollista arvioida. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä naapurit kuullaan, jolloin on mahdollisuus jättää suunnitelmista huomautus.

Kaava-aineistoon on laadittu yhdessä Kuntatekniikan keskuksen kanssa rakentamisen vaiheistuksen suunnitelma, jonka tavoitteena on minimoida työmaaliikenteestä tuleva haitta. Asemakaavaehdotuksessa vaiheistamista on tarkennettu kaavaselostuksen lukuun 5 Asemakaavan toteutus. Lisäksi työmaan aikaiselle ajoliittymälle ja ajojärjestelyille on haettava lupa, johon liikennesuunnittelu antaa oman lausuntonsa.

Muistutus 2, 1 allekirjoittaja, 28.8.2018

Muistuttajan mukaan omakotitalojen ja Laavatien uudisrakennusten väliin jää liian vähän tilaa ja että väliin tulisi jättää metsää. Lisäksi muistuttajan mielestä Laavatien puoleisten rakennusten tulisi olla korkeintaan 2 – 3 -kerroksisia. Muistuttaja huomauttaa myös Laavatien kääntöpaikasta. Kääntöpaikka tulisi siirtää mieluummin jo Moreenikujan risteykseen.

Vastine: Asemakaava-alue sijaitsee lähellä Kivistön asemaa ja tukee siten yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja joukko liikenteeseen tukeutumisen tavoitteita, jotka myös Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Uudenmaan ELY-keskus lausunnoissaan tunnistavat oleellisiksi.

Kivistön kirkon kortteleiden suunnittelussa on pyritty yhdistämään monia eri tavoitteita ja toiveita. Metsäkaistaleen jättäminen alueelle ei ole osoittautunut kaavan kokonaisratkaisun näkökulmasta mahdolliseksi. Sen sijaan keskusta-alueen ja pientaloalueen koostamisesta on pyritty pehmentämään rakennusten kerroslukujen alenemisella kohti pientaloaluetta. Kaavaehdotuksessa on muutettu Laavatien rajautuvien rakennusten kerrosluku kahteen (II). Myös kaksikerroksisten rakennusten viereisten rakennusten kerroslukumäärä on alennettu. Kaavamääräyksissä on lisäksi määrätty, että kaikissa maantasaosunnoissa, myös Laavatien rajautuvissa, tulee olla asuntokohtainen, vehreäksi istutettava piha. Tämä niin sanottu tonttivihreä on tärkeä viherelementti tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Vehreyttä alueelle tuovat myös kaavaehdotuksessa määrätty katupuut.

Kääntöpaikkaa ei ole mahdollista sijoittaa Moreenikujan risteykseen, koska kyseessä on risteysalue. Ei myöskään olisi mielekasta muuttaa Laavatietä yksisuuntaiseksi siten, että poistuva liikenne ohjattaisiin Moreenikujalle, sillä tämä lisäisi liikennöintiä tarpeettomasti pientaloalueella. Tarkemmassa katusuunnittelussa Laavatien kääntöpaikka pyritään toteuttamaan kävelyä ja pyöräilyä painottaen, eli ajoneuvoliikenne olisi näille alisteinen. Tämä lisää alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Asemakaavan selostuksen liitteeksi on lisätty alustava yleissuunnitelma Laavatiestä. Asemakaavoitusta seuraavan, tarkemman suunnitteluvaiheen katusuunnitelmaan on katuun rajautuvien kiinteistönomistajien mahdollista jättää mielipide.

Muistutus 3, 1 allekirjoittaja, 27.8.2018

Muistuttaja haluaisi, että Laavatielle osoitettu uusi kääntöpaikka siirrettäisiin Laavatien ja Moreenikujan risteykseen, jottei liikennettä tulisi tien päähän asti.

Vastine: Kääntöpaikkaa ei ole mahdollista sijoittaa Moreenikujan risteykseen, koska kyseessä on risteysalue. Ei myöskään olisi mielekasta muuttaa Laavatietä yksisuuntaiseksi siten, että poistuva liikenne ohjattaisiin Moreenikujalle, jos loppuosa Laavatiestä katkaistaisiin muistuttajan ehdottamalla tavalla, sillä tämä lisäisi liikennöintiä tarpeettomasti pientaloalueella. Tarkemmassa katusuunnittelussa Laavatien kääntöpaikka pyritään toteuttamaan kävelyä ja pyöräilyä painottaen, eli ajoneuvoliikenne olisi näille alisteinen. Tämä lisää alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Asemakaavan selostuksen liitteeksi on lisätty alustava yleissuunnitelma Laavatiestä. Asemakaavoitusta seuraavan, tarkemman suunnitteluvaiheen katusuunnitelmaan on katuun rajautuvien kiinteistönomistajien mahdollista jättää mielipide.

Muistutus 4, 1 allekirjoittaja 15.8.2018

Muistuttaja haluaa selvennystä siihen, miten työmaan aikainen liikenne järjestetään ja toivoo, ettei sitä ohjata Laavatien kautta. Lisäksi muistuttaja toivoo, ettei rakennettavien alueiden puus-toa kaadeta kerralla vaan hiljalleen rakentamisen edetessä. Muistuttaja epäilee, riittävätkö kirkolle varatut pysäköintipaikat.

Vastine: Rakentamisen aikaista liikennöintiä ja rakentamisen vaiheistamista on suunniteltu liikennesuunnittelun kanssa. Asemakaavaehdotuksessa vaiheistamista on tarkennettu kaavaselostuksen kappaleeseen 5 Asemakaavan toteutus.

On ymmärrettävää, että asukkaat toivovat metsän kaatamisen tapahtuvan asteittain. Kaatamiseen ja sen vaiheistukseen vaikuttavat monet tekijät: alueen infrastruktuuri eli kadut ja niiden alle tulevat johdot ja putket rakennetaan ensimmäiseksi, mikä edellyttää puuston kaatamista pihakatualueilta. Myös maanomistus vaikuttaa: kaupunki vastaa kaupungin maalla tapahtuvasta metsän kaatamisesta (tässä tapauksessa katualueet). Yksittäisten tonttien osalta metsän kaatamisen aikataulusta päättää maanomistaja, eli rakennuttajat, joita voi olla useitakin.

Asemakaavaehdotuksessa kirkon välittömään yhteyteen on kaavoitettu pysäköintialue (LPA-kortteli 23154). Vantaan seurakuntayhtymä neuvottelee myös läheisten päiväkotien pysäköintipaikkojen käytön mahdollisuudesta päiväkotien toiminta-ajan ulkopuolella. Lisäksi Vantaan valtuustostrategia 2018 – 2021 painottaa Vantaan rakentumista vahvojen keskustojen varaan. Kun pääosa rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille, on mahdollista tukeutua yhä enemmän joukkoliikenteeseen ja esimerkiksi pyöräilyyn, mitkä vähentävät autoilun ja pysäköinnin tarvetta.

Nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Selostukseen on nähtävillä olon jälkeen lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 13.12.2017 saatu Fingrid Oyj:n mielipide, joka oli jäänyt kirjaamatta selostuksen 11.6.2018 päivättyyn versioon. Mielipiteessä todettiin, ettei Fingrid Oyj:llä ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohtiin. Lisäksi selostusta on täydennetty nähtävillä olon jälkeisen vuorovaikutuksen ja osallistumisen sekä tarkistettujen merkintöjen ja määräysten osalta.

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin sekä asemakaavan selostukseen on tehty pieniä muutoksia saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Tehdyt muutokset on kirjattu tarkemmin edelliseen kappaleeseen kunkin lausunnon ja muistutuksen vastineeseen. Merkittävimmät muutokset koskevat Laavatien puoleisia asuinrakennuksia. Niitä on madallettu niin, että katualueeseen rajautuvat rakennusosat ovat kaikki korkeintaan kaksikerroksisia ja rakennusmasat nousevat kerroksittain kohti suunnittelualueen keskiosaa. Kerroslukujen lasku koski vain Laavatien puoleisia asuinkortteleita. Sakastipuiston puoleisten asuinkortteleiden kerrosluvut ja rakennusoikeudet pysyivät ennallaan paitsi korttelin 23157 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksia tarkistettiin niin, että tontin 1 kokonaisrakennusoikeus nousi 300 k-m² ja tontin 2 kokonaisrakennusoikeus laski 200 k-m². Laavatien puoleisten rakennusten kerroslukujen laskemisen sekä korttelin 23157 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksien tarkistamisen myötä kaavan kokonaiskerrosala laski 870 k-m². Nähtävillä olon jälkeen kaavan kokonaiskerrosala on 25 615 k-m² (oli ehdotuksessa 26 485 k-m²). Lisäksi koko kaava-aluetta koskevista määräyksistä poistettiin seuraava määräys: ”Reikien poraaminen kallioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten ei ole sallittua”.

Edellä mainittujen muutoksien lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin pieniä teknisiä korjauksia. Tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan ehdotuksen määräyksiä täydentäviä ja tarkentavia muutoksia sekä teknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät oleellisesti muuta kaavaratkaisua.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Marja-Vantaan osayleiskaavan (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) mukaisesti Kehärataan ja Kivistön asemaan tukeutuvat asuinkorttelit Kivistön keskusta.

Kivistön visio 2042 (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017) tunnistaa Kivistön keskustan tiiviin asumisen ja palveluiden alueeksi. Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita. Suunnittelualue on keskeinen osa Kivistön keskustaa ja osayleiskaavassa keskustatoiminoille osoitettua aluetta. Tavoitteena on muodostaa urbaaneja asumisen kortteleita, jotka kytkeytyvät toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti aluetta ympäröivään, osin rakennettuun ja osin rakenteilla olevaan Kivistön keskusta. Alueelle toteutetaan keskitetty pysäköintiratkaisu. Suunnittelun keskeisinä teemoina ovat kestävän kaupunkisuunnittelun eri tavoitteet ja niiden mukaiset toteutukset. Suunnittelun erityisteemana on yhteisöllisyys ja kirkko kylän rakentajana. Taiteen konsepti on osana asemakaavamääräyksiä ja selostusta.

Asemakaavatyöllä tutkitaan myös Kivistön kirkon suojelua.

3.3.2 Kaupungin asettamat tavoitteet Kivistön kirkon korttelien asemakaava-alueelle

Kaupungin tavoitteena on lisätä asumisen määrää ja monimuotoisuutta Kivistön keskustan alueella. Tiiviin rakentamisen rinnalla painotetaan vehreyttä ja liikkumisen eri muotojen houkuttelevuutta. Asemakaavamuutoksessa erityistä huomiota kiinnitetään liikkumisympäristöön, kuten jalan ja pyörällä liikkumiseen niin suunnittelualueella kuin sen liittymisessä ympäröiviin alueisiin. Keskusta-alueella pysäköinnin rakenteelliset ratkaisut ovat myös oleelliset, joten suunnittelun yhteydessä tutkitaan pysäköintilaitoksen tai -laitosten asuinympäristön laatua tukevia ratkaisuja. Liikkumisen ohella tavoitteena on korostaa suunnittelualueen asemaa Kivistön keskustan ja niin sanotun Vanhan Kivistön nivelkohtana. Tavoitteena on korttelirakenne, joka on riittävän pienipiirteinen suhteessa pientaloasutukseen ja riittävän urbaani kohtaamaan Kivistön keskustan.

Kaupunginmuseon tavoitteena on asemakaavoituksen yhteydessä tutkia Kivistön kirkon suojelun tarve.

3.3.3 Muut tavoitteet

Seurakuntayhtymän tavoitteena asemakaavamuutokselle on mahdollistaa kirkon peruskorjaus ja laajennus sekä samalla lisätä Kivistön keskustan asumisen tarjontaa erityisesti lapsiperheille. Seurakuntayhtymä on teettänyt alustavan hankesuunnitelman Kivistön kirkon peruskorjauksesta ja korjauksen tarkempi suunnittelu on käynnistetty.

Muiden osallisten tavoitteet ilmenevät saaduissa mielipiteissä ja lausunnoissa.

Kaavamuutos edellyttää tonttijakoa. Maankäyttösopimukset valmistellaan osana kaavaprosessia.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kivistön kirkon alueen viitesuunnittelu 2015 – 6/2017

Kivistön kirkon alueen suunnittelu on käynnistynyt vuoden 2015 aikana viitesuunnitelman laatimisella. Viitesuunnitelman tilaajana oli Vantaan Seurakuntayhtymä. Samaan aikaan Seurakuntayhtymä käynnisti kirkon peruskorjauksen hankesuunnittelun, jossa tutkittiin kirkon peruskorjausta sekä laajennusta. Peruskorjauksen hankesuunnitelman laati ISS Proko Oy. Viitesuunnitelman on laatinut Ramboll Finland oy ja työtä ohjasi ohjausryhmä, johon kuului Vantaan kaupungin sekä Vantaan Seurakuntayhtymän sekä ISS Proko Oy:n edustajia.

Viitesuunnitteluvaiheessa alueen kehittämisen pohjaksi oli otettu tavoitetehtävyys 15 000 – 20 000 k-m² asuinrakennusoikeutta, joka tarkoittaa pääosin kerrostalorakentamista. Työn aikana ohjausryhmän johdolla alueen suunnittelun reunaehdoja tarkennettiin ja keskeisiksi tavoitteiksi nostettiin mm.

- pysäköinnin järjestäminen rakenteellisena
- viherkaton toteuttaminen pysäköintilaitokseen
- palveluasumisen pysäköintinormi 1 ap / 170 k-m²
- Kirkkopuiston ja Sakastipuiston alue tulee rakentaa yhtenäiseksi hoidetuksi puistoalueeksi
- Sakastipuistoa rajaavien rakennusten kerroslukumäärä olisi hyvä olla viisi
- Laavatien varrelle osoitetaan kadunvarsipysäköintiä.

Viitesuunnitelmassa Kivistön kirkolle muodostetaan uusi tontti ja sen lounaispuolelle kaksi uutta asuinrakennuskorttelia. Asuinkorttelien pysäköinti on sijoitettu Vantaankoskentien puolelle pysäköintilaitokseen ja kirkon pysäköinti taas asuinkortteleiden ja kirkon väliin. Ajo kirkon pysäköintiin on Laavatien kautta ja pysäköintilaitokseen Vantaankoskentien kautta. Maisemallisesti kirkon merkitystä korostetaan sijoittamalla uudet korttelit riittävän etäälle. Kirkkopuisto laskeutuu kohti Sakastipuistoa ja luo kirkolle uuden julkisen piha-alueen.

Laavatien varren asuinrakentaminen on matalampaa, pääosin 2 – 3 -kerroksista pientalorakentamista. Pientalot voivat sijaita vaihtoehtoisesti omalla tontillaan tai muodostaa kerrostalokorttelin

kanssa yhteisen taloyhtiön. Asuinkerrostalot ovat 4 – 5 -kerroksisia. 3-kerroksinen pysäköintilaitos sijaitsee moottoritien ja asuinrakentamisen välissä suunnittelualueen lounaisnurkassa. Viitesuunnitelmassa asuinrakentamisen kerrosala on yhteensä 17 150 k-m².

Laavatien varteen sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä sekä kevyen liikenteen väylä, minkä vuoksi katualuetta laajennetaan kirkon tontin suuntaan. Alueen läpi, Moreenikujan jatkeeksi on osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys kohti uutta keskustaa.

Konsultin laatimassa viitesuunnitelmassa (ks. kuvat sivulla 26) todettiin, että hanke jatkuu varsinaisen asemakaavamuutosprosessin alkaessa. Tavoitteena on, että alue sisällytetään kaavoituksen ohjelmaan vuodelle 2018. Ohjausryhmän kokouksessa käytyjen keskustelujen pohjalta kaavoituksen yhteydessä on laadittava seuraavat täydentävät selvitykset:

- kirkosta erillinen rakennushistoriallinen selvitys
- hulevesiselvitys
- liikenteen toimivuustarkastelu pysäköintilaitoksen liittymän osalta
- asemakaavaproessin aikana viitesuunnitelman ratkaisuja tarkennetaan.

(Vantaan Kivistön kirkon alueen viitesuunnitelma, loppuraportti, 15.6.2017, Ramboll Finland Oy)



Luonnos 1, viitesuunnitelman havainnekuva 15.6.2017 (Ramboll Finland Oy).



Luonnos 1, viitesuunnitelma 15.6.2017 (Ramboll Finland Oy).

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavamuutoksen viitesuunnittelu 8/2017 – 2/2018

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavamuutos käynnistyi virallisesti 14.11.2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisulla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattiin asemakaavamuutoksen tavoitteiksi mm.

- Seurakuntayhtymän tavoitteena asemakaavamuutokselle on lisätä Kivistön keskustan asumisen tarjontaa sekä samalla mahdollistaa kirkon peruskorjaus ja laajennus.
- Jo tehtyjen selvitysten perusteella Kivistön kirkkoa voi pitää paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena. Asemakaavan muutoksessa tullaan tarkastelemaan Kivistön kirkon suojeluarvoja osana ympäristöään. Mahdollinen asemakaavallinen suojelu käsitellään kaavamuutoksen yhteydessä.
- Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan elokuussa 2017 hyväksymä Kivistön visio tunnistaa Kivistön keskustan tiiviin asumisen ja palveluiden alueeksi, joten asemakaavamuutoksessa suunnittelualan rakentamisen määrää halutaan tutkia mahdollisimman tehokkaana (rakennusoikeus jopa 20 000 – 30 000 k-m²).
- Visiossa painotetaan vehreyttä ja liikkumisen eri muotojen houkuttelevuutta. Asemakaavamuutoksessa erityistä huomiota on kiinnitettävä liikkumisympäristöön, kuten jalan ja pyörällä liikkumiseen niin suunnittelualueella kuin sen liittymisessä ympäröiviin alueisiin. Keskusta-alueella pysäköinnin rakenteelliset ratkaisut ovat myös oleelliset, joten suunnittelun yhteydessä tutkitaan pysäköintilaitoksen tai -laitosten asuinympäristön laatua tukevia ratkaisuja.

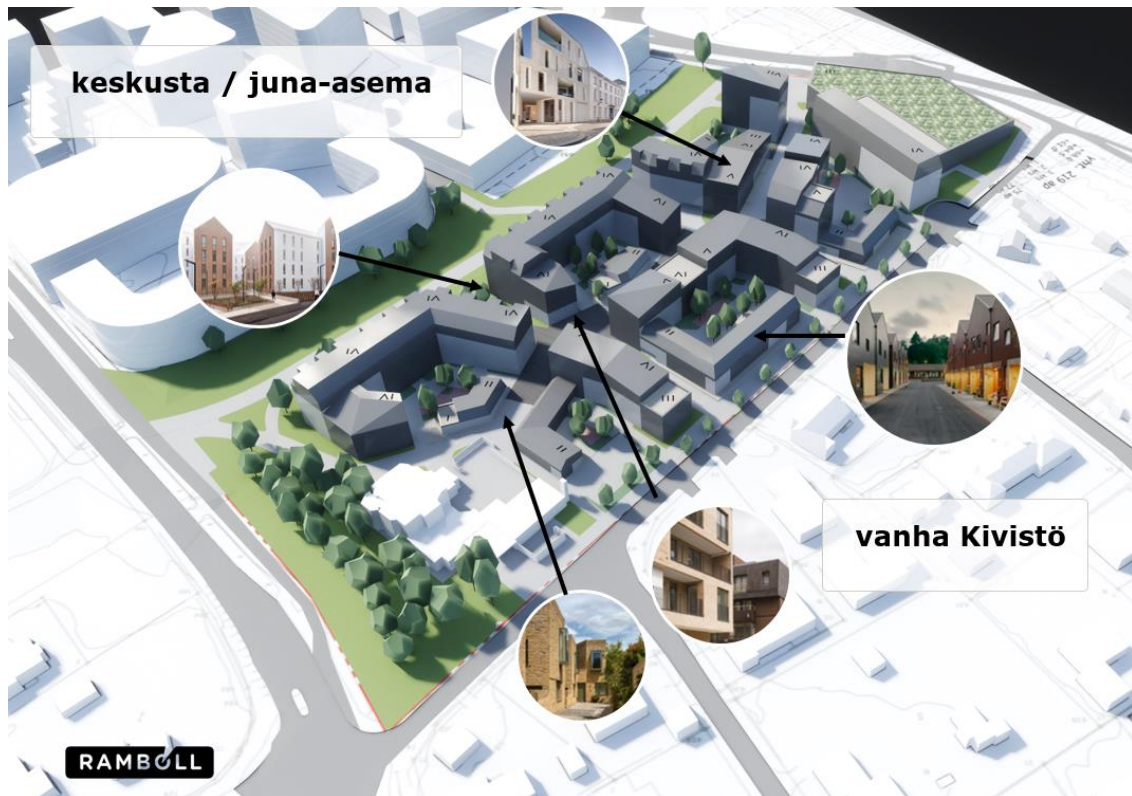
Asemakaavamuutosta lähdettiin työstämään eteenpäin aiemman viitesuunnitelman sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjattujen tavoitteiden pohjalta. Lisäksi huomioitiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana saadut mielipiteet, jotka koskivat erityisesti sähkö- ja kaukolämpöverkkoa, vesihuoltoa, lentomelua, kirkon arvoja ja suojelua sekä Laavatien liikennejärjestelyitä.

Aiemman vaiheen viitesuunnitelmaa kehiteltiin pienimittakaavaisemmaksi ja monimuotoisemmaksi niin, että asuminen jakautuu kahden suuremman korttelin sijaan yhteensä kuuteen pienempään kortteliin, joiden välissä on julkista katutilaa. Asuinrakentaminen ulotettiin myös lähemmäksi kirkkoa sitomaan kirkko luontevammin uuteen rakenteeseen liittyväksi. Samalla korostuvat niin sanotun kaupunkikirkon arvot. Keimolantien puolelta kirkon ympäristö jätetään edelleen puoliavoimeksi, metsäiseksi puistoksi. Maantasokerroksen aktiivisuutta parannettiin esittämällä useimpien maantasoon sijoittuvien asuntojen yhteyteen asutopihoja, joita avautuu sekä korttelin sisäpihojen puolelle, että korttelin ulkopuolella kulkeville julkisille katualueille. Lisäksi pysäköintilaitoksen koillispuolelle sijoitettiin luhtitalo, jonka ylimmistä kerroksista on kulku pysäköintilaitoksen katolle sijoitettaville terassipihoille.

Uutta viitesuunnitelmaa (ks. kuvat sivulla 28) esiteltiin alueen asukkaille Aurinkokivessä järjestetyssä yleisötilaisuudessa 28.2.2018. Yleisötilaisuudessa saadut kommentit viitesuunnitelmasta liittyivät erityisesti varjostusvaikutuksiin, luhtitalon sekä yleensä asunrakennusten korkeuteen Laava-tien puolella, asuntojen luonnonvalottomuuteen sekä kirkon pysäköinnin riittämättömyydestä.



Luonnos 2, viitesuunnitelma, esitelty yleisötilaisuudessa 28.2.2018 (Ramboll Finland Oy).



Luonnos 2, viitesuunnitelman havainnekuva, esitelty yleisötilaisuudessa 28.2.2018 (Ramboll Finland Oy).

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavaehdotuksen viimeistely 3 – 5 /2018

28.2.2018 järjestetyn yleisötilaisuuden jälkeen viitesuunnitelmaa kehiteltiin edelleen sekä tilaisuudessa saatujen, että erikseen kaupungin kirjaamoon tulleiden mielipiteiden pohjalta. Merkittävin muutos oli Laavatien puoleisten asuinkortteleiden kerroslukujen madaltaminen kaikilta osin 2 – 3 -kerroksisiksi. Lisäksi pysäköintilaitoksen viereinen luhtitalo poistettiin ja sen seurauksena viereisen korttelin massoitteita muutettiin.

Meluselvityksen tulosten perusteella lähinnä Vantaankoskientietä olevaa asuinkorttelia muutettiin niin, että rakennukset suojaisivat paremmin pihon ja melu ei leviäisi alueelle. Lisäksi osaan kortteleista määrättiin jonkin verran muuta aluetta korkeammat ääneneristysvaatimukset. Meluselvityksen myötä myös todettiin, ettei pysäköintilaitoksen katolle voi sijoittaa oleskelutoimintoja korkean melutason takia.

Asemakaava-alueen rajausta tarkennettiin tässä vaiheessa Vantaankoskientien puolella muuttamalla metrillä. Lisäksi Laavatien jatkeeksi jo rakennetun kevyen liikenteen väylän alue otettiin mukaan kaavamuutokseen, jotta asemakaava saataisiin siltä osin vastaamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kirkon suojelusta järjestettiin erillinen neuvottelu yhdessä museoviraston, kaupunginmuseon, Vantaan Seurakuntayhtymän sekä peruskorjaussuunnitelmaa laativan konsultin kanssa. Neuvottelussa täsmennettiin suojelumääräyksiä ja kirkon uudisrakennusta koskevia määräyksiä ja merkin-
töjä.



Kirkon uudisosan luonnossuunnitelma, julkisivu Laavatielle, 21.5.2018 (Arkkitetoimisto Arkviiri Oy).



Asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma, 21.5.2018 (Ramboll Finland Oy).



RAMBOLL

asemakaavan viitesuunnitelma
näkömakuvaVantaan kaupunki - Kivistön kirkon korttelit
21.5.2018

Asemakaavaehdotuksen viitesuunnitelma, näkömakuva, 21.5.2018 (Ramboll Finland Oy).

Ehdotuksen nähtävilläolon (1. – 30.8.2018) jälkeen tehdyt tarkistukset

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin sekä asemakaavan selostukseen on tehty pieniä muutoksia saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Tehdyt tarkistukset on kirjattu tarkemmin selostuksen luvun 3.2.2 *Osallistuminen ja vuorovaikutus* loppuun.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavan muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen osittainen säilyminen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena (YK) ja osittainen muuttaminen asuinkortteleiksi (A). Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeinen kohtaamispaikka on kaava-aluetta pituussuuntaan halkova Killanmetsänpolku.

Kaikilla asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja ensimmäisen kerroksen asunnoissa on asunto-kohtaisia pihvoja ja etupuutarhoja.

Autopaikkojen korttelialueella 23157 (LPA) asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen. Kaava-alueen asukaspysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen. Kirkon asiointille on varattu pysäköintiä Laavatien varresta erilliselle LPA-alueelle.

4.1.1 Mitoitus

A, asuintalojen korttelialue

Pinta-ala	1,35 ha
Mahdollinen rakennettava kerrosala	25 300 k-m ²
Tehokkuusluku e	1,87
Autopaikkoja	1 ap / 130 asuink-m ² 1 ap / asunto korttelin 23035 tonteilla 5 ja 6, korttelin 23157 tontilla 6, korttelin 23158 tontilla 2 ja korttelin 23159 tontilla 1 1 ap / 100 k-m ² palvelu- ja liiketilat
Pyöräpaikkoja	asuminen 1 pp / asuinhuone palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m ²
Asukkaiden arvioitu määrä	noin 500 – 600

YK, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue

Pinta-ala	0,42 ha
Mahdollinen rakennettava kerrosala	315 k-m ²
Suojeltavien rakennusten kerrosala	465 k-m ²
Tehokkuusluku e	0,07 / 0,18 (sis. myös suojellut rakennukset)
Autopaikkoja	10 kpl
Pyöräpaikkoja	1 pp / 40 k-m ²

LPA, autopaikkojen korttelialue 23157

Pinta-ala	0,31 ha
Sallittu kerrosluku	3
Arvioitu autopaikkojen määrä	noin 200

LPA, autopaikkojen korttelialue 23154

Pinta-ala	0,02 ha
Arvioitu autopaikkojen määrä	10

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavatyön aluksi määriteltiin työn laadulliset päätavoitteet. Päätavoitteet ryhmiteltiin neljään kehittämiskokonaisuuteen: kaupunkirakenne ja liikkuminen, viherrakenne, asuminen ja yhteisöllisyys sekä Kivistön kirkon muutosten mahdollistaminen ja suojelun arviointi. Seuraavaksi on kuvattu laadulliset tavoitteet kehittämiskokonaisuuksittain.

Kaupunkirakenne ja liikkumisympäristö

Kaavan tavoitteena on tiivistää ja täydentää Kivistön keskusta-alueita, luoda pienipiirteistä korttelirakennetta ja kiinnostavaa julkista kaupunkitilaa ja -ympäristöä. Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset sopivat mittakaavaltaan ympäröivään rakenteeseen ja ovat kerrosluvuiltaan ja muodoiltaan vaihtelevia. Kortteleista on tehty riittävän pieniä, jotta ne eivät rajoittaisi alueen sisällä liikkumista. Alueen sisällä on lukuisia vaihtoehtoisia reittejä jalan ja pyörällä liikkuville. Alueelta on suora yhteys Sakastipuiston kautta Kivistön keskustaan ja asemalle. Alueen asukaspysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen, jonne on ajo Vantaankoskentieltä. Laavatien varrelle mahdollistetaan sekä kadunvarsipysäköintipaikkoja että pieni pysäköintialue Kivistön kirkon pysäköintiä varten.

Viherrakenne

Kaava-alue liittyy Kivistön keskustaa ympäröiviin laajempiin virkistysalueisiin rakennettujen tai lähivuosina rakennettavien puistojen muodostamien vihersuonistojen kautta. Kivistön keskustan kehittämisessä keskeistä onkin viheryhteyksien vahvistaminen ja kehittäminen. Tunnistettujen luontoarvojen vaalimisen lisäksi tavoitteena on asumisessa 300 metrin maksimietäisyys sellaiseen viheryhteyteen, joka johtaa laajemmalle viheralueelle.

Asuinrakennuksiin liittyvät pienet etupihat tukevat alueen julkisen tilan elävyyttä. Näitä etupiha-putarhoja on määrätty kaikkiin kortteleihin. Viherrakenteen monimuotoisuutta tukevat myös osaan asuinrakennuksista sekä pysäköintilaitokseen määrätty viherkatot. Lisäksi viihtymistä ja vehreyttä edistetään edellyttämällä tonteilta erilaisia viherrakenteita. Myös sisäpihat on istutettava mahdollisimman vehreiksi.

Vantaalla on kokeilukäytössä vihertehokkuuden menetelmä osana asemakaavojen laatimista. Vihertehokkuusmenetelmän avulla varmistetaan tonteilla riittävä vihreä ja läpäisevä pinta-ala. Näiden merkitys ilmastoon muutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta kokonaispinta-alaan. Kaava-alueen asuinkortteleissa tavoitellaan vihertehokkuuden lukua 0,8. Selostuksen liitteenä on kaavio koko kaava-alueen viherrakenteesta. Kaavion viitteellisissä pihasuunnitelmissa on esitetty ratkaisut, joilla on mahdollista saavuttaa vihertehokkuuden tavoiteluku tai ylittää se. Kaikkien yhteispihojen suunnittelussa tuleekin hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että kortteleissa saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuslaskuri on ladattavissa sivustolta www.vantaa.fi/vihertehokkuus.

Laavatien varressa katupuiden rivistö luo vihreää rajavyöhykettä tiivistyvän Kivistön keskustan ja Vanhan Kivistön pientaloalueen väliin. Myös kirkon edustalla sijaitsevalla puistikolla on keskeinen asema osana alueen viherrakennetta. Kirkkopuistikon puustoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä, jollainen metsä alun perin on ollut Kivistön kirkon rakentamisessa.

Kaava-alueen viherympäristön jatkosuunnittelussa on otettava huomioon Vantaan kasvillisuuden käytön periaatteet. Ohjeet ja lisätiedot:

- Vantaan kasvillisuuden käytön periaatteet, sivustolla https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/123751_Vantaan_kasvillisuuden_kayton_periaatteet_2016_korjattu.pdf
- Kaupunkitilaohje, <http://vantaankaupunkitilaohje.fi/>

Asuminen ja yhteisöllisyys

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa yhteisöllisen asuinkorttelikokonaisuuden rakentaminen. Alueen sisäiset pihakadut ovat kaikkien alueen ja lähiympäristön asukkaiden yhteistä aluetta. Korttelihin tulee rakentaa yhteisten oleskelu- ja harrastetilojen lisäksi muita yhteisiä tiloja kuten pesuloita ja saunatiloja.

Asuntokohtaiset etupuutarhat ja sisäpihat edesauttavat kohtaamisia. Omaan asuntoon liittyvä ulkotila on aidattu, mikä edistää oman tilan hallintaa.

Pysäköinnin keskittäminen yhteen pysäköintilaitokseen lisää osaltaan alueen asukkaiden kohtaamisia alueen sisällä. Alueelle on mahdollista rakentaa monenlaisia kaupunkimaisia asuntotyyppejä, jotka mahdollistavat monipuolisen väestöpohjan syntymistä alueelle.

Kirkon kerhotilat tarjoavat kohtaamisen ja tekemisen mahdollisuuksia kaikille asukkaille.

Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on tämän asemakaavan liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja sekä alueen värisuunnittelua. Kivistön kirkon kortteleiden keskeisenä taiteen paikkana on aluetta halkova Killanmetsänpolku, jota taiteen konseptiin on ideoitu *tiilikatuna*. Taide vahvistaa alueen alueidentiteettiä ja asuinrakennusten tunnistettavuutta sekä tekee alueesta asukkailleen erityisen asuinalueen.

Kivistön kirkon muutostöiden mahdollistaminen ja kirkon suojelutarpeet

Kaavan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kirkon peruskorjaus ja yhteisöllisten tilojen ajanmukaistaminen, yhdessä suojeluarvojen vaalimisen kanssa.

Kivistön kirkko on todettu kulttuurihistoriallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa (Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 -inventoinnissa, Vantaan kaupunki 2002; Kivistön kirkon rakennushistoriallinen selvitys, ISS Proko Oy, 2016; Museoviraston lausunto Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennuksen hanke-suunnitelmasta, 2016). Kirkkorakennus on osoitettu suojeltavaksi asemakaavakartalla. Kaavamääräyksissä on tarkemmin määriteltä, että suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja sekä kirkkosalia. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakennustapoja. Vesikaton korkeusasemaa ei saa muuttaa. Korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Lisäksi kirkon sisäpiha on merkitty suojeltavaksi pihapiiriksi, joka on säilytettävä pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna. Kirkkorakennuksen ja Keimolantien välinen metsikkö on merkitty alueeksi, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Määräyksissä on täsmennetty, että alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä.

Uudisrakennuksen myötä kirkon toiminnallisuus paranee ja käyttäjät saavat toimivamman ja monikäyttöisemmät tilat erilaisia seurakunnallisia tapahtumia varten. Uudisrakennuksen on kulku myös suoraan kirkkorakennuksen aulasta sekä sisäpihalta, mikä parantaa kaikkien tilojen käytettävyyttä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkortteleiden sekä kirkkorakennusten ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueita. Lisäksi alueelle tulee LPA-korttelialueet, joista laajempi on koko kaava-alueella palvelevaa pysäköintilaitosta varten ja pienempi LPA-alue Kivistön kirkon toimintaan liittyvää lyhytaikaista pysäköintiä varten. Lisäksi alueella on katualueita, joiden risteyskohdat muodostavat oleskeluun tarkoitettuja aukiota.

4.3.1 Korttelialueet

A, asuintalojen korttelialue

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kaikkiaan kuuden puoliavoimen kerrostaloista ja kytketyistä pientaloista koostuvan asuinkorttelin toteuttaminen alueelle. Asuinrakennusten korkeudet vaihtelevat pääosin kahdesta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennuksista Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat ensisijaisesti kaksi- ja kolmikerroksisia kytkettyjä pientaloja. Kerrosluvut nousevat Laavatieltä katsottuna Sakastipuistoon päin. Laavatiehen rajautuvien kortteleiden lisäksi osassa kortteleita on mahdollista rakentaa 2 – 3 -kerroksisia erillisiä yhteistiloja tai pientaloja. Kaikilla asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja ensimmäisen kerroksen asunnoissa on asuntokoh-
taisia pihoja ja etupuutarhoja.

YK, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK) mahdollistaa kirkon rakennuksen kerho- ja lisätiloineen (uudisosa 315 k-m², suurin sallittu kerrosluku 2 + suojeltu kirkkorakennus 465 k-m²). Kaava mahdollistaa uudisrakennuksen, jonka on kuitenkin säilyttävä kirkolle alisteisena. Kirkko ja sen pihapiiri suojellaan merkinnöin sr (kulttuurihistoriallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus) ja sp (sisäpiha on säilytettävä pienimittakavaisena ja luonteeltaan suljettuna). Uudisosan mitoitus ja massoittelu perustuvat Vantaan Seurakuntayhtymien tilauksesta Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy:n laatimiin luonnoksiin. Uudisosan luonnosaineistoja on tämän selostuksen liitteenä.

Kirkkoa koillisesta ja kaakosta rajaavaa metsäpuistoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä. Hoitotoimiin tulee lukeutua keskeisten näkymien avaaminen kirkolta Kivistön keskustaan. Puistoon varataan leikkipaikka lapsille, mikä tukee kirkon kerhotoimintaa mutta antaa vaihtoehtoja myös lähialueiden lasten leikeille.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue (kortteli 23157)

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 3 maanpäällistä kerrosta ja 1 maanalainen kellarikerros, johon on mahdollista sijoittaa väestönsuojatilat. Kaava-alueen asukaspysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen ja kirkon asiointipysäköinnille on varattu pysäköintitilaa Laavatielle sijoittuvalle LPA-alueella. Pysäköintilaitokseen ajo tapahtuu Vantaankoskentieltä. Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 10 % tulee olla sähköauton latauspisteillä varustettuja ja laitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.

Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivyttämiseksi viherkatto, jonka kasvu-
alusta on vähintään 20 cm. Laitoksen Laavapolun puoleinen osa on istutettava puustoiseksi.

LPA, autopaikkojen korttelialue (kortteli 23154)

Laavatien varrelle tulee erillinen 10 autopaikan kokoinen pysäköintialue erityisesti kirkon toimintaan liittyvää asiointia varten. Alue tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että pysäköinti ei estä kortteleiden huoltoajo- ja pelastusreittien toteuttamista ja käyttöä.

Katualueet

Laavatien varrelle tulee kadunvarsipaikkoja (noin 10 kpl), jotka ovat kaikkien alueella asuvien ja liikkuvien käytettävissä.

Kaava-alueelle osoitetaan useita ensisijaisesti jalankululle ja pyöräilylle varattuja pihakatualueita. Alueen keskeiseksi kohtaamispaikaksi on määritelty Killanmetsänpolun ja Kellotapulipolun risteä-

mäkohdan aukio, jolta avautuu näkymä kirkolle. Aukiota reunustavat asuinrakennusten maantasokerrokseen sijoittuvat yhteistilat ja liiketilat. Myös asunnoille istutettavaksi määrätty etupuutarhat tuovat omailmeisyyttä. Katujen kalusteiden tulee olla mahdollisuuksien mukaan toiminnallisia – myös leikkivälineitä tulee mahdollista sijoittaa osaksi katumaailmaa. Katujen tyyppipoikkileikkaukset on esitetty selostuksen liitteenä.

Asuinkorttelien huolto ja pelastus tapahtuvat pääosin pihakatuja ja yhteispihoja kautta. Pelastusreititkaavio on selostuksen liitteenä. Kaaviossa on esitetty pelastusajoneuvojen sisään tuloreitit alueelle. Tarkempia nostopaikkoja ei ole vielä määritetty vaan ne osoitetaan myöhemmin tarkemman suunnittelun yhteydessä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja mahdollistaa Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennuksen tarvittavilta osin.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja väestö

Alue sijoittuu Kivistön kaupunginosaan, Kivistön Kehäradan aseman läheisyyteen, ns. vanhan Kivistön omakotialuetta vasten Kivistön uuden keskustan laidalle. Kaavamuutos täydentää Kivistön keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT). Ratkaisu luo tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Kaava-alueelle tulee arviolta noin 500 – 600 uutta asukasta mikä on merkittävä lisäys Kivistön keskustan nykyiseen, noin 2 700 asukkaaseen (tilanne 5/2018).

Kaupunkikuva ja rakennushistoria

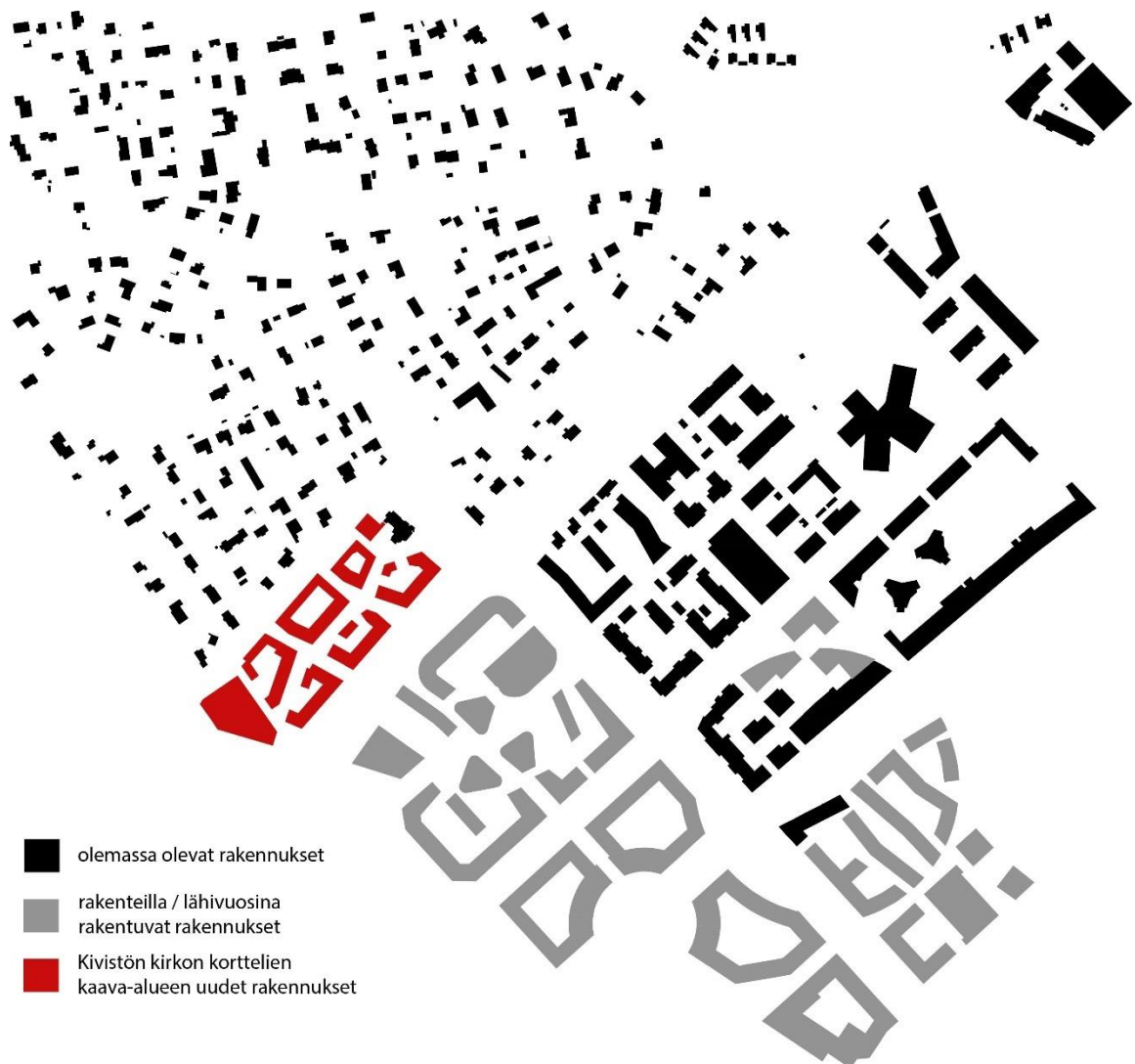
Asemakaavassa kirkkorakennus, kirkon sisäpiha sekä kirkkorakennuksen ja Keimolantien välinen metsikkö suojellaan kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavaratkaisu tukee kirkon säilymistä alkuperäisessä 1960-luvun asussaan ja sen säilymistä paikallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena.

Kirkon alueen viitesuunnitelmassa 2017 on arvioitu, että Sakastipuiston ja Kivistön keskustan rakentamisen myötä etenkin suunnittelualueen kaakkoisreuna tulee avautumaan ja näkyvyys kirkolle muuttumaan. Samalla alueen uudisrakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa oleellisesti. Jotta kirkon visuaalinen ja toiminnallinen merkitys säilyy hallitsevana, on tärkeää erottaa asuinrakentaminen kirkon tontista: vain siten varmistetaan kirkon näkyvyys ja asema alueen maamerkinä. Keimolantiehen rajautuvan metsikön maltillisella harventamisella ja puuston hoidolla korostetaan kirkon näkyvyyttä sitä ympäröivään kaupunkiin. Samalla on mahdollista yhdistää alkuperäisen kaupunkikirkon idea osaksi nykyistä metsäkirkkomaista luonnetta.

Uusi rakentaminen täydentää Kivistön keskustan kaupunkimaista ilmettä. Kaava-alueen korttelien mittakaava on jo rakennettuihin uusiin kortteleihin verrattuna pienimittakaavaisempaa ja inttiä, mimpää vaikka onkin kaupunkimaisen tehokasta. Alue tulee erottumaan arkkitehtonisesti ja mittakaavallisesti muista sitä ympäröivistä, jo rakennetuista alueista.

Kaava-alue on tällä hetkellä metsäinen. Nykyinen metsäalue toimii tällä hetkellä Vanhan Kivistön asukkaille näköesteinä muuttuvaan Kivistön keskustaan. Kaavan toteutuminen muuttaa näkymiä Laavatien suuntaan. Tätä vaikutusta minimoidaan monin eri tavoin: Laavatietä rajaavat kaava-alueelle osoitetut kytketyt pientalot etupuutarhoineen, Laavatielle määrätään istutettavaksi katu-puita ja pysäköintilaitoksen Laavatielle avautuva edusta määrätään istutettavaksi puustoiseksi. Li-

säksi kaava-alueen sisällä etupuutarhat ja korttelipihat vehreyttävät kaupunkitilaa. Myös kytkettyihin pientaloihin ja pysäköintilaitokseen määrätyt viherkatot lisäävät kaupunkivihreän määrää ja saattavat paikoin näkyä alueella liikkuville.



Rakeisuuskuva. Punaisella kaava-alueen uudet rakennukset ja mustalla olemassa olevat rakennukset. Harmaalla rakenteilla olevat tai lähivuosina rakentuvat lainvoimaisten asemakaavojen mahdollistamat rakennukset.

Kulttuuriympäristö

Asemakaava mahdollistaa kirkon peruskorjauksen ja uuden kerhosiiven toteuttamisen. Kirkon asema Kivistössä vahvistuu kohtaamisen paikkana. Kirkko näkyy ympäristöönsä ja sen asema vahvistuu kaupunkikirkkona. Kaava-alueen nimistö kuljettaa mukanaan alueen historiaa ja siten mahdollisesti edesauttaa asukkaiden juurtumista ja kiinnostusta alueeseen.

Asuminen

Kaava-alueelle mahdollistetaan monipuolisesti asumisen ratkaisuja, kytketyistä pientaloista kerrostaloihin. Hanke vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Asuinkortteleissa edellytettävä vihertehokkuus vastaa ilmastonmuutoksen hillitsemiseen sekä kaupunkiekologian edistämiseen. Hanke lisää asuntotuotantoa ja monipuolistaa asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Paikallisesti

arvioituna Kivistön keskustan asukasrakenne tasapainottuu, sillä sopimuksin edellytettävät monipuoliset asuntojakaumat ja hallintamuodot lisäävät eritoten perheiden ja ns. kolmannen iän asukkaiden asumismahdollisuuksia.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle mahdollistetaan liiketilojen rakentaminen, mutta alue tukeutuu ensisijaisesti Kivistön keskustan tarjoamiin palveluihin. Työpaikkoja ja palveluita alueelle syntyy siten vain vähäisissä määrin. Kivistön tuleva kauppakeskus sijaitsee vain runsaan 300 metrin päässä, joten alue voi tarjota asumisen vaihtoehtoja tulevan kauppakeskuksen työntekijöille. Kaava-alueen keskeisimmät palvelut ja työpaikat keskittyvät Kivistön kirkolle, jonka alueellinen asema vahvistuu kaavam muutoksen myötä.

Aluetta palvelee Aurinkokiven palvelukeskus sekä lähivirkistyspaikat kuten Lipunkantajankenttä liikuntapaikkoineen ja Kvartsijuonenpuisto leikkipaikkoineen. Aurinkokiven vuonna 2019 valmistuva laajennus mahdollistaa kouluikäisen väestön määrän kasvun alueella. Keimolanmäen päiväkotia on suunniteltu toteutettavaksi vuodelle 2021 ja Keimolanmäen koulu 2025 – 2026, jotka osaltaan tasoittavat keskustan palveluiden käyttöpaineita.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnitelma mahdollistaa erilaisten asuntotyyppien toteutuminen alueelle. Kaava-alueen uusista asuinrakentamisen kerrosneliöistä on noin kolmannes kytkettyjä pientaloja ja loput kerrostaloasumista. Kaavamääräyksin ja sopimuksin painotetaan perheasuntoja ja asuntojen muuntojoustavuutta. Lisäksi edellytetään maantasokerroksiin rakennettavaksi asuntopihallisia asuntoja. Alue tarjoaa hyviä asumisen vaihtoehtoja asukkaille, jotka arvostavat autotonta keskusta-asumista sekä yhteisöllisyyttä.

Kivistö on kasvava ja vielä keskeneräinen uusi kaupunkikeskusta. Kivistön kirkon kortteleiden rakentaminen edistää viimeistellyn kaupunkiympäristön toteutumista. Sosiaalinen kontrolli paranee Kivistön asema-alueen ja Vanhan Kivistön pientaloalueen yhdistyessä. Valaistut ja esteettömät kulkureitit edistävät eri ikäryhmien turvallista liikkumista.

Alueelle toteutetaan julkista ulkotilaa sekä rakennetaan rakennusten pohjakerroksiin yhteiskäyttötiloja, jotka muun muassa suurten lasipintojen ja sisäänkäyntien myötä avautuvat katutilaan ja aktivoivat katuelämää. Alueellista identiteettiä ja siten asukkaiden juurtumista pyritään osaltaan edistämään taidekonseptilla, joka yhdistyy sekä kirkkoon että asumiseen. (Kivistön kirkon alueen asemakaava, ekotehokkuustarkastelu, Ramboll 2018)

Kaava-alueen julkiseen katutilaan mahdollistetut kalusteet ja leikkipaikat lisäävät oleskelua ulkotiloissa. Parhaimmillaan alue tukee ja rakentaa paikallista yhteisöllisyyttä Kivistön eri alueiden asukkaiden välillä. Jos toteutuksessa ei kaavamääräyksistä huolimatta kuitenkaan kiinnitetä huomiota esimerkiksi asukkaiden yksityisyyden tarpeisiin, saattaa tämä johtaa kaupunkikuvaa rikkoviin ja yhteisöllisyyden muodostumista hidastaviin ratkaisuihin kuten korkeisiin näköesteisiin sekä kulkua ja oleskelua rajoittaviin kyltteihin. Tähän tullaan jatkosuunnittelun ohjauksessa kiinnittämään erityistä huomiota.

Liikenne

Kivistön kirkon kortteleiden rakentaminen sijoittuu noin 300 metrin etäisyydelle Kivistön juna- ja linja-autoasemasta. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Keimolantiellä sekä Kivistön asemalla. Asukasmäärän lisääntyminen osaltaan varmistaa ja myös kehittää joukkoliikenteen tarjontaa. Kaava-alueen mitoituksessa on hyödynnetty Kivistön keskusta-alueen kattavaa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta (nro 230600), jossa liikenneverkko on suunniteltu kestäväksi alueen tehokkaan rakentamisen ja kasvavan asukasmäärän tuoma lisäliikenne.

Lisääntyvä liikenne kohdentuu ensisijaisesti Vantaankoskentielle, jolta on ajoyhteys alueen pysäköintilaitokseen. Laavatien liikennöinti ei juurikaan lisäännä. Kadunvarsipaikat tarjoavat esimerkiksi vieraspysäköinnin mahdollisuuksia kaikille lähialueiden asukkaille. Aluekeskuksien kadunvarsipysäköinti on muuttunut Vantaalla maksulliseksi alkuvuodesta 2018, mikä lisää kadunvarsipaikkojen kiertoa. Jos kadunvarsipaikat eivät riitä alueella (esim. kirkolliset tapahtumat), on Vantaalla pyritty löytämään vuorottaiskäytön periaatteella lisäpysäköintipaikkoja päiväkotien ja koulujen yhteydestä. Kirkon kortteleiden rakentuminen saattaa osaltaan lisätä eri toimijoiden yhteistyötä pysäköintiratkaisujen kehittämiseksi.

Realisoituessaan kaava toteuttaa Vantaan kaupungin strategiaa ja siten lisää jalankulkua, pyöräilyä sekä joukkoliikenteen käyttöä. Asukaspysäköinti on Kivistön keskustassa järjestetty ensisijaisesti rakenteellisenä keskitettynä pysäköintinä, mikä osaltaan kannustaa asukkaita liikkumaan jalan ja pyörällä. Asumiseen liittyvät helppokäyttöiset ulkoiluvälinevarastot edistävät toteutuessaan edellä mainittuja valintoja. Alue liittyy myös hyvin olemassa olevaan jalankulun ja pyöräilyn verkostoon sekä Kvartsiraitti-nimiselle pyöräilyn laatukäytävälle.



Kaava-alueen liittyminen olemassa olevaan pyörätieverkkoon ja suunniteltuun pyöräilyn laatukäytäväverkkoon. Kaava-alue on merkitty kuvaan punaisella. Katkoviivalla esitetty pyöräilyn laatukäytävä 2025 -yhteys on Kivistön alueella jo rakennettu.

Virkistys

Hanke sijoittuu pääosin metsäiselle alueelle, jota ympäröivien alueiden asukkaat käyttävät virkistykseen. Kaavan toteutuessa tämä metsäinen alue vähentyy oleellisesti, kun vain Kivistön kirkon lähimetsä säilyy rakentamattomana. Moni asukas kokee jo ajatuksen lähimetsän menetyksestä raskaana.

Vaikutuksia minimoidaan vahvistamalla viheryhteyksiä lähialueille kuten Lippupuistoon ja edelleen Kannistonpuistoon sekä esimerkiksi Petikon laajoille virkistysalueille. Kivistön kirkon kortteleita reunustaa latuvaraus, joka mahdollistaa lumitalvien hiihtoharrastuksen.

Myös tiedottaminen rakentamisesta ja muutoksesta on tärkeää (esim. sivustolla www.vantaan-kivisto.fi). Vaikka lähimetsä menetetään, saadaan tilalle kaupunkiympäristöä hoidettuine pihoi-neen. Kivistön keskustan laajentuessa myös virkistysmahdollisuudet lisääntyvät alueella esim. ur-heilupalveluiden kehittymisen myötä. Oleellista on varmistaa se, että viheryhteys laajemmille vir-kistysalueille löytyy korkeintaan 300 metrin päästä.

Vesihuolto

Uutta vesihuoltoverkostoa rakennetaan Kiilanmetsänpolulle, Sakastipolulle, Kellotorninpolulle, Sakastipuistoon ja Laavatielle.

Kaava-alueen vesihuolto liitetään Lipunkantajanpuistossa jätevesiviemäriin sekä vesijohtoon. Sa-kastipolun vesijohto liitetään Laavatien/Moreenikujan vesijohtoon. Kaava-alueen hulevesiviemärit purkavat Sakastipuistoon rakennettavaan avo-ojajärjestelmään. Laavatielle rakennettava huleve-siviemäri purkaa Keimolantien kadunvarsiojaan, jonka syventämismahdollisuudet tulee selvittää.

Yhteensä uutta vesijohtoa rakennetaan noin 560 m, uutta jätevesiviemäriä noin 505 m ja uutta hulevesiviemäriä noin 540 m. Lisäksi Punakiventielle esitetään uutta palovesiasemaa. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 470 000 €.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Tavoitteena on, että hulevesiä viivytetään paikallisesti ja alu-eellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaa-leilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Huleve-sien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 mi-nuuttia. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadeti-lanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilan-teessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua saman suuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa oh-jata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Ohutrakenteiset viherkatot, kuten maksaruohokatot tulkitaan puoliläpäiseviksi pinnoiksi, joten ne eivät kokonaan poista katon viivytystarvetta. Mikäli viherkatto toteutetaan paksummalla kasvu-alustalla, voidaan tulkita kattorakenne itsessään vettä viivyttäväksi rakenteeksi, jolloin erillistä vii-vytystä näille kattovesille ei tarvita.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee huomioida Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toi-mintamallin vaatimukset. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Energia

Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Alustavien suunnitelmien mukaan kaukolämpölinjat mukailevat alueelle tulevia uusia vesihuoltolinjoja eli liitokset nykyiseen verkostoon tehdään Spi-nellipolulta Sakastipuiston kautta. Vesihuoltoreitit on esitetty selostuksen liitteenä olevassa vesi-huollon esisuunnitelmassa. Alueella tulee hyödyntää myös uusiutuvia energiamuotoja, kuten au-rinkoenergiaa. Maalämpökaivojen poraaminen on kuitenkin alueella kielletty: Kivistön keskeiset kallioalueet varataan mahdollisia kalliotiloja varten.

Erityistoiminnot

Kaava-alueen kaikki korttelit liitetään Kivistön keskustan alueelliseen putkijätejärjestelmään. Liittymisestä on tehty alustava kaaviomainen luonnos, joka on tämän selostuksen liitteenä. Tarkemmat suunnitelmat putkijätejärjestelmään liittyen laaditaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöiden osalta arvioitiin vaikutuksia suhteessa lentomeluun, tieliikenteen ja raideliikenteen meluun sekä ilman epäpuhtauksiin ja pienhiukkasiin. Meluvaikutuksista laadittiin erillinen meluselvitys.

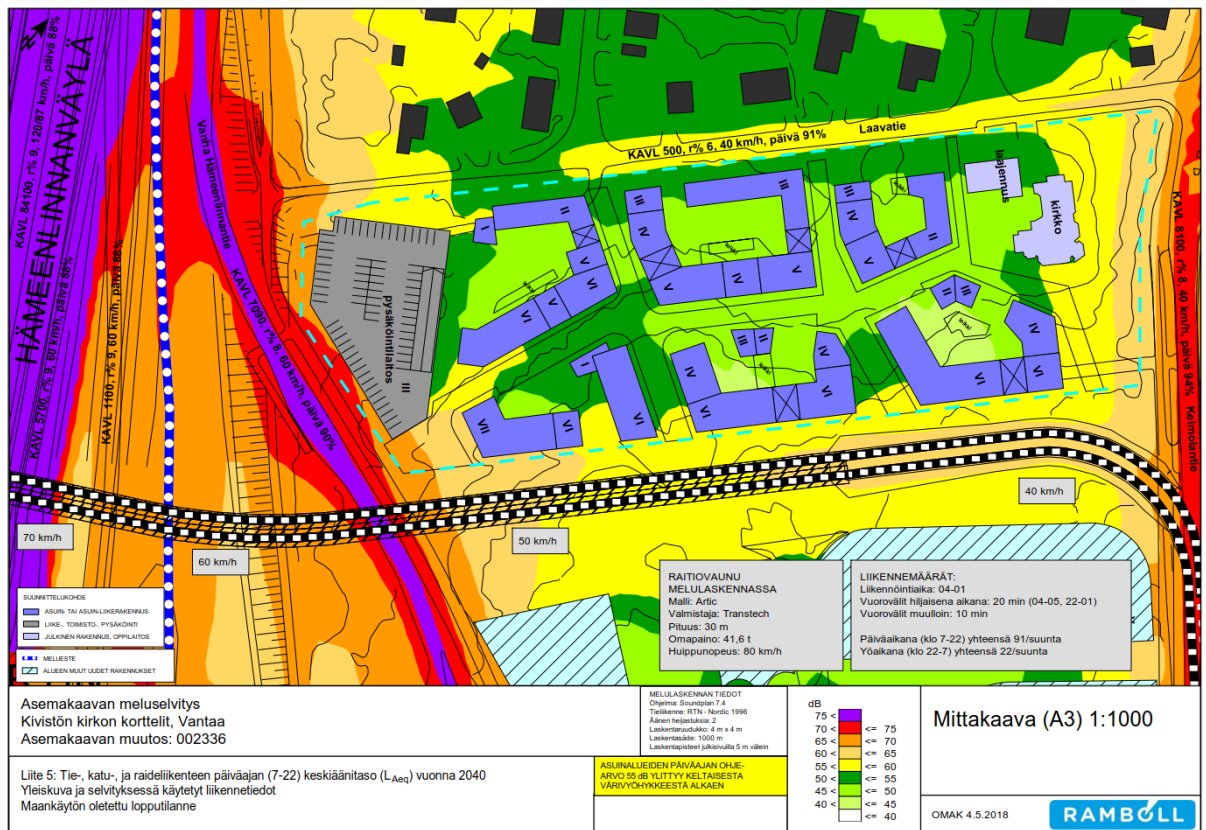
Meluselvitys

Kaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 uusien alueiden melutasojen ohjearvoja. Ulkona yöajan 45 desibelin ohjearvo on määräävä kaava-alueen asumiseen käytettävillä ja hoitolaitoksia palvelevilla alueilla.

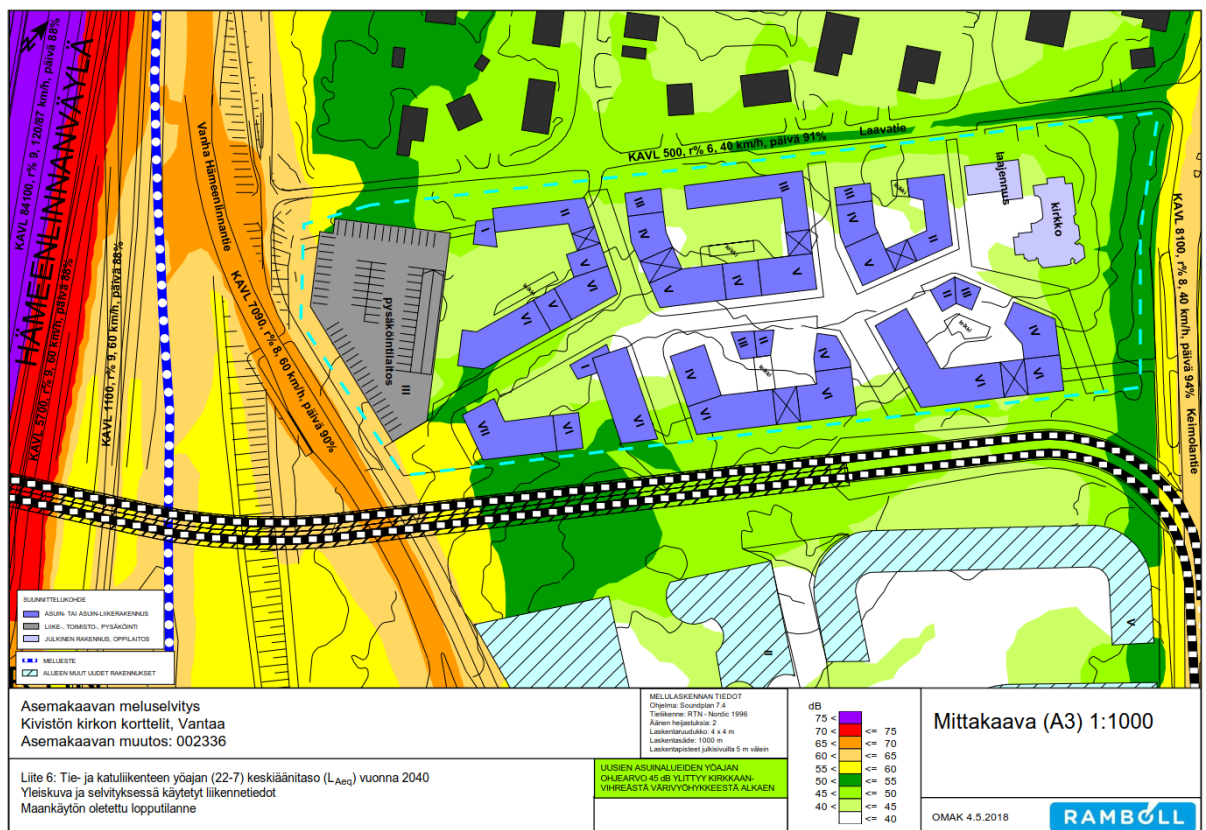
Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys vuonna 2018 kaava-aineiston suunnittelun yhteydessä. Meluselvityksen laatijana on Ramboll Finland Oy. Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla ulkopihoille sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva tie- ja katuliikenteen melu, raitiolinjavarauksen pohjalta raideliikenteen melu sekä näiden yhteisvaikutus vuoden 2040 ennustetilanteessa. Lisäksi työssä selvitettiin mahdollisesti tarvittava meluntorjunta sekä lähtötilanne (aineistovuosi 2017). Selvityksessä huomioitiin, että lentomelun osalta Kivistön alueella on sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennusten osalta.

Tieliikenne-ennusteena on meluselvityksessä käytetty Vantaan kaupungilta saatuja liikennetietoja ja ennustetta vuodelle 2040 sekä Espoon ja Helsingin Raide-Jokerin Artic-raitiovaunun melupäästötietoja (*Akukon Oy, Artic-raitiovaunu, Raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvot, 160454-1, 23.5.2016*), joskaan tällä hetkellä ei ole tietoa Vantaalle tulevasta raitiovaununutypistä.

Kivistön kirkon alue sijaitsee erittäin vilkasliikenteisen Hämeenlinnanväylän tieliikenteen, lentoliikenteen sekä tulevaisuudessa mahdollisesti raideliikenteen aiheuttamalla melualueella. Nykytilanetarkastelussa meluarvot ylittyvät Vanhan Kivistön pientaloalueella sekä päivä- että yöajan ohjearvojen osalta.



Tie- ja katuliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2040. (Kivistön kirkon korttelien asemakaavamuutoksen meluselvitys, Ramboll Finland oy, 2018)



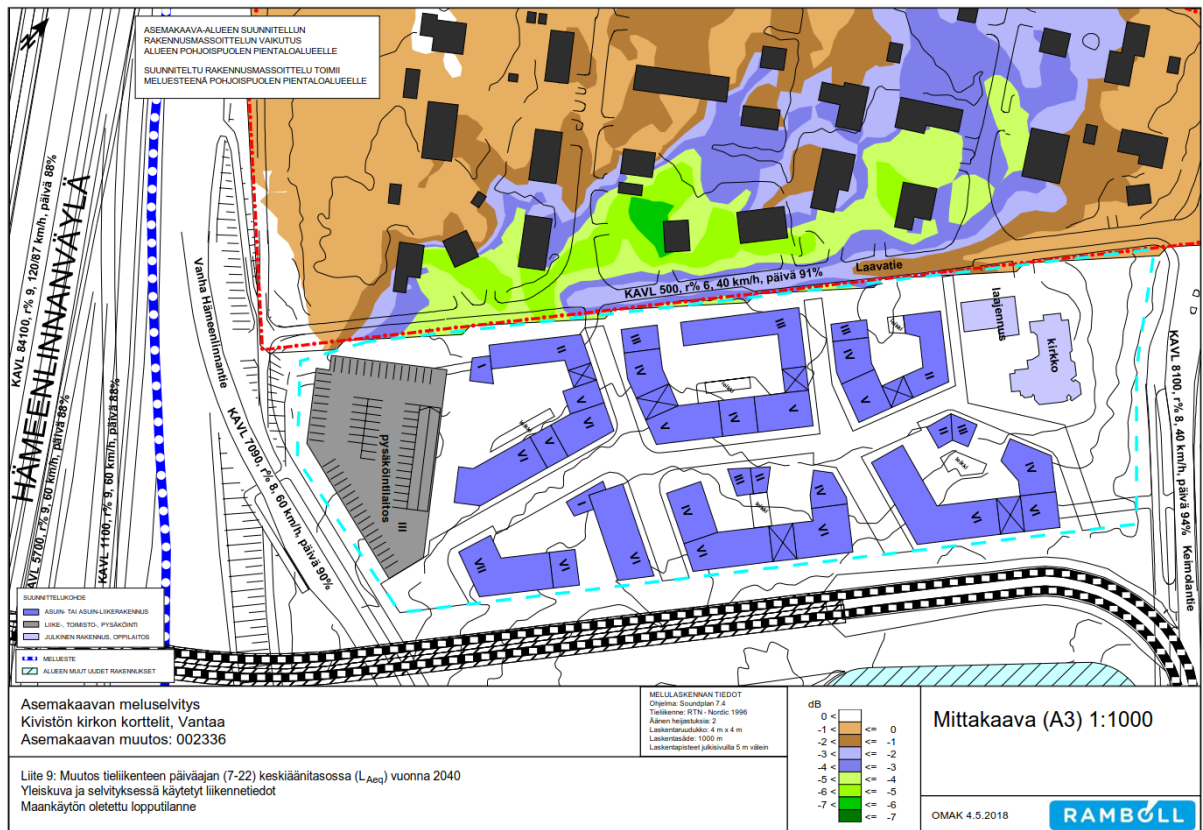
Tie- ja katuliikenteen yöajan (22-7) keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2040. (Kivistön kirkon korttelien asemakaavamuutoksen meluselvitys, Ramboll Finland oy, 2018)

Melu ulko-oleskelualueilla

Tie-, katu- ja raideliikenteen yhteisvaikutus eli summamelu suunnittelukohteessa päivä- ja yöajan ohjearvot ylittävät suunnittelukohteen ulkoalueilla paikoin. Pääosin pihoiden alittuu ohjearvo 45 dB ja vähintään jokaiselta pihalta löytyy alue, joka täyttää ohjearvon. Pihojen melutason parantamiseksi meluselvityksen laatimisen jälkeen korttelissa 23157 tonttien 1 ja 2 Sakastipuiston puoleiset rakennusmassat osoitettiin toisiinsa kiinni rakennettaviksi.

Lisäksi asuinpihojen maantiiliikenteen aiheuttamasta meluntorjunnasta on määrätty kaavamääräyksissä huolehdittavan joko erikseen määriteltä rakentamisjärjestystä noudattamalla tai meluhaitan on osoitettava muuten tulevan torjutuksi.

Meluselvityksen tulosten perusteella kaava-alueen rakentuminen vähentää olemassa olevan pientaloalueen eteläisimpien osien melutasoa useita desibelejä. Melutason lasku johtuu uuden alueen massoitellusta, joka estää katu- ja tieliikennemelun leviämistä alueelle.



Asemakaava-alueen suunnitellun rakennusmassoitellun vaikutus alueen pohjoispuolen pientaloalueelle. Muutos tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitasossa (L_{Aeq}) vuonna 2040. (Kivistön kirkon korttelien asemakaavamuutoksen meluselvitys, Ramboll Finland oy, 2018)

Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu ja ääneneristävyyksivaatimukset

Lentomelun osalta on sovittu koko Kivistön alueella käytettäväksi äänitasoeroa 35 dB, mikä riittää yleismääräyksenä suurimmalle osalle kaava-alueen rakennuksista myös tie- ja katuliikenteen aiheuttaman melun torjumiseen. Meluselvityksen perusteella korttelissa 23157 osalle asuinrakennusten julkisivuista kohdistuu enimmillään 68 dB päiväajan keskiäänitaso. Näille julkisivuille on erikseen määrätty kaavamääräyksillä 38 dB äänitasoero vaatimus. Näillä julkisivuille sijoittuvien asuntojen osalta on suositeltavaa avautua myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät.

Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen osalta määräyksissä on edellytetty, että ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Parvekkeiden melu

Parvekkeet tulee lasittaa silloin kun julkisivuun kohdistuva enimmäisäänitaso on 55 dB tai enemmän. Tavallisella lasituksella saadaan yleensä enintään 10 dB äänitasoero, joten pääsääntöisesti normaalit lasitukset riittävät. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu, että parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot.

Raideliikenteen enimmäisäänitasot

Sakastipuistoon on osoitettu raitiotien tilavaraus, minkä vuoksi selvityksessä tutkittiin myös raitiovaunun ohituksen rakennusten julkisivuille aiheuttamia hetkellisiä enimmäisäänitasoja kaava-alueella. Selvityksen mukaan suurimmat enimmäisäänitasot (LAF_{max} 76 – 79 dB) kohdistuvat asemakaava-alueen lounaisosan asuinrakennusten Sakastipuiston puoleisille julkisivuille. Tämä melutaso edellyttäisi enimmillään 34 dB äänieristystarvetta. Lentomelun takia koko kaava-alueella äänieristävyyksivaatimus on vähintään 35 dB, mikä on siis riittävä myös raideliikenteen aiheuttamalta melulta suojautumisen näkökulmasta.

Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset

Melun lisäksi tieliikenne aiheuttaa pienhiukkaspäästöjä. Vuoden 2040 ennustetilanteen mukaan Keimolantien keskimääräiset arkivuorokauden liikennemäärät ovat 8 100 ajoneuvoa ja Vantaankoskientien 7 090 ajoneuvoa.

Uudenmaan ELY-keskuksen laatiman Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa -oppaan mukaan asuinrakennusten osalta suositusarvo on 10 000 ajoneuvolla on 20 metriä ajoradasta ja minimiarvo 7 metriä ajoradasta.

Kaava-alueella asuinrakennukset sijaitsevat lähimmillään noin 37 metrin etäisyydellä ajoradasta Vantaankoskientien puolella ja noin 38 metrin etäisyydellä ajoradasta Keimolantien puolella, joten vaatimukset täyttyvät niiden osalta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakentamattomalle sekametsäalueelle. Alueen suunnittelun pohjana on käytetty Kivistön keskustan alueella tehtyjä luontoselvityksiä ja niiden päivitettyjä tietoja. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

Uudisrakentaminen pienentää metsäalueiden pinta-alaa. Uudisrakentaminen ei kuitenkaan vaikuta voimassa olevassa Marja-vantaan yleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) ja Vantaan viherrakenneselvityksessä (Yleiskaava 2020:n lähtöaineisto, Anne Mäkynen, 2017) tunnistettuihin viheraluekokonaisuuksiin ja -verkostoihin.

Osan metsäalueen häviämisen myötä kaava-alueella on tunnistettu tarve korostaa katu-, piha- ja kattovihreää. Kaava-alueella on määritelty erilaisia piha-alueita, joille tulee istuttaa puita ja pensaita turvaamaan alueen vehreys. Lisäksi on annettu määräyksiä esim. puuston säilyttämisestä ja istuttamisesta, viljelyalueista ja viherkattojen rakentamisesta. Lisäksi kaava-alueella edellytetään Vantaalla kokeilukäytössä olevan vihertehokkuuden tavoitteluvun toteutumista 0,8 (asuminen). Nämä määräykset ja ohjeistukset edistävät monimuotoista kaupunkiluontoa Kivistön kirkon kortteleihin.

Suojellut lajit

Alueella ei ole tunnistettu suojeltuja lajeja. Kivistön keskustan alueella tehtyjä luontoselvityksiä ovat muun muassa Vantaan Marja-radon rakentamisen luontoselvitys (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti, 2003), Marja-Vantaan lepakkokartoitus (Faunatica Oy, 2009) ja Marja-Vantaan alueen matelija- ja sammakkoeläinselvitys (Faunatica Oy, 2011). Vantaalla on tehty lahojaviosammalkartoitus (Olli Manninen 2017, julkaisematon), jossa on selvitetty lahojaviosammaleen esiintymiä Kivistön keskustan ympäristössä.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan myötä metsäinen alue muuttuu tiiviiksi kerrostaloalueeksi, joten vettä läpäisemättömän pinnan määrää kasvaa alueella merkittävästi. Tämä tulee lisäämään kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen, luonnonvarojen kulutuksen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta

Kaavan vaikutuksia on arvioitu ekotehokkuustarkastelussa. Tehdyssä BREEAM-tarkastelussa on verrattu kahta vaihtoehtoa: varsinaista viitesuunnitelmaa tiiviistä kerrostalopainotteisesta toteutuksesta sekä asukaspalautteissakin toivottua pientaloaluetoteutusta. BREEAM Communities on kansainvälisesti yksi käytetyimmistä sertifiointityökaluista alueiden kestävä kehityksen kehittämiseksi ja arvioinnissa (ks. tarkemmin Ekotehokkuustarkastelu, Ramboll, 2018).

Nykyisen rakentamattoman alueen rakentuminen tiiviiksi ja kerrostalopainotteiseksi alueeksi vähentää ja yksipuolistaa alueen ekologisia arvoja; toisaalta toteutus tukee sosiaalisia, kulttuurisia ja taloudellisia arvoja. Toteutuessaan suunnitelma vähentää liikkumisen ympäristövaikutuksia vähentämällä tarvetta automatkoihin tukemalla lähialueiden palveluita sekä tukemalla joukkoliikennettä riittävällä käyttäjämäärällä.

Vertailukohtana toiminut pientaloalue mahdollistaisi alueen toteuttamisen vehreämpänä, mutta todennäköisesti nykyisiä ekologisia arvoja heikennettäisiin silti. Pientaloalueen yksipuolisempi ja tehottomampi toteutustapa ei tue myöskään sosiaalisia tai taloudellisia arvoja, mukaan lukien joukkoliikenteen tukeminen ja muut kestävät liikkumismuodot. Toisaalta toteuttamalla alue pientalomaisena muutos nykyiseen verrattuna olisi pienempi ja asettamalla kunnianhimoisia tavoitteita toteutukselle pientaloalueestakin olisi mahdollista saada kokonaisuus, jossa on otettu huomioon kestävä energiastrategian ja kiertotalouden näkökulmat. Myös hulevesien hallinta on helpommin toteutettavissa ja hulevesijärjestelmässä voisi suosia keksimääristä enemmän viherrakenteita. (Ekotehokkuustarkastelu 2018.) Kirkon kortteleiden keskeinen sijainti ei kuitenkaan mahdollista pientaloalueen levittäytymistä keskustaan ja siten poikkeamista Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategian sekä MAL-sopimuksen tavoitteista. Sen sijaan ekologisesti kestävä pientaloasuminen tulee mahdollistaa Kivistön keskusta-alueen ulkopuolella Kivistön vision 2042 mukaisesti.

4.4.4 Kaavataloudelliset vaikutukset

Tiivis, urbaani ja joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue toteuttaa kestävä kehityksen tavoitteita hyvin. Monipuolisesti toteutuva alue täydentää Kivistön keskustaa sekä luo uusia kevyen liikenteen yhteyksiä olemassa olevien alueiden välille. Tehokas asuminen tukee joukkoliikennettä sekä luo kysyntää Kivistön keskustan liiketiloille ja palveluille. Tiivis, monimuotoinen alue vaikuttaa positiivisesti alueen työpaikkatilanteeseen. Suurempi asukasmäärä luo kysyntää ja tukee lähialueiden palvelutyöpaikkoja. Lisäksi alueen sisällä mahdollistetaan liiketilojen toteuttaminen, mikä osaltaan monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja vaikuttaa verokertymiin. (vrt. Ekotehokkuustarkastelu 2018)

Investoinnit infrastruktuuriin

Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta alueen sisäistä liikennettä palvelevien tonttikatujen ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Myös Laavatie on rakennettava uudelleen.

Katu- ja kunnallistekniset verkostot on toteutettava hankkeen alkuvaiheessa. Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön kaava-alueella ja siihen liittyy toteutuskustannuksia. Kunnallistekniikka ulottuu kaava-alueen rajalle eikä siten aiheuta merkittäviä lisäkustannuksia.

Vesihuollon rakentamisen osalta kaavoituksesta seuraavat investoinnit (suunnittelu ja rakentaminen) ovat noin 400 000 €. Rakentamisen kustannusarvioita tarkistetaan kaavatyön edetessä.

Asukasmäärän muutos

Kivistön kirkon korttelit mahdollistavat asumista yli 500 uudelle asukkaalle. Vantaalla toteutetun tutkimuksen (Sinkko 2017, julkaisematon) mukaan Kivistön keskusta-alueelle muutetaan tyypillisesti Vantaan ulkopuolelta, joten arvioitu 39 % osuus voi olla suurempikin. Kasvava asukasmäärä lisää kaupungin verotuloja ja edesauttaa palveluiden syntymistä.

Alue edistää toteutuessaan kestävästä yhdyskuntarakennetta, myös taloudellisesti. Alue tukeutuu Kivistön uuteen keskusta-alueeseen. Asuminen sijoittuu hyvien joukkoliikennedyteyksiensä sekä lisääntyvien palveluiden ääreen. Alueen sisäinen katuverkosto palvelee sekä liikkumista että oleskelua ja siten yhteisöllisyyden ja edelleen paikallisidentiteetin muotoutumista.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Kivistön keskustan alueen nimistössä on ollut käytössä korukivi-teema, joka Kivistön kirkon korttelien nimistössä ei poikkeuksellisesti toteudu. Korukiviteeman sijaan alueen uusi nimistö liittyy alueen historiaan sekä kirkon toimintaan. Nimistön suunnittelussa on hyödynnetty loppuvuodesta 2017 julkisena verkkokyselynä toteutetun nimistökyselyn tuloksia.

Suunnittelualan luoteisreunassa kulkeva Laavatie (Lavavägen) säilyttää nykyisen nimensä. Laavatieltä Vantaankoskentielle osoitettu jalankulun ja pyöräilyn yhteys saa nimen Laavapolku (Lavastigen). Laavapolku-nimi on ollut aiemmin käytössä suunnittelualan poikkikulkevalla jalankulun ja pyöräilyn yhteydelle, jota ei kuitenkaan ole toteutettu.

Suunnittelualan keskeisin, kirkon ja eteläosan pysäköintilaitoksen välillä kulkeva, kulkuyhteys saa nimen Killanmetsänpolku (Gilleskogsstigen). Nimi tulee alkuperäisestä tilan nimestä Gilleskog (rekisteröity 30.9.1953), joka johtuu siitä, että Helsingin Lantmannagille rf osti maan Byändan tilasta kirkkoa varten vuonna 1950. Kirkkovaltuusto osti maan 1963.

Killanmetsänpolun poikki kulkevat, poikittaiset jalankulkuyhteydet alueen läpi saavat nimen Sakastipolku ja Kellotorninpolku. Sakastipolku (Sakrististigen) yhdistää Laavatien Sakastipuistoon ja edelleen Spinellipolun kautta Kivistön asemalle. Kellotorninpolku (Klocktorsstigen) on lähinnä kirkkoa sijaitseva poikittainen yhteys, joka on saanut nimensä Kivistön kirkon kellotornista.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on esittänyt Kivistön kirkon korttelien kaava-alueen nimien hyväksymistä 16.4.2018.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa alueen tarkempi suunnittelu ja rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Selostuksen liitteenä on alustavat suunnitelmat kaavaa varten tehdyistä hulevesi-, vesihuolto- ja pihasuunnitelmista sekä taiteen konseptista.

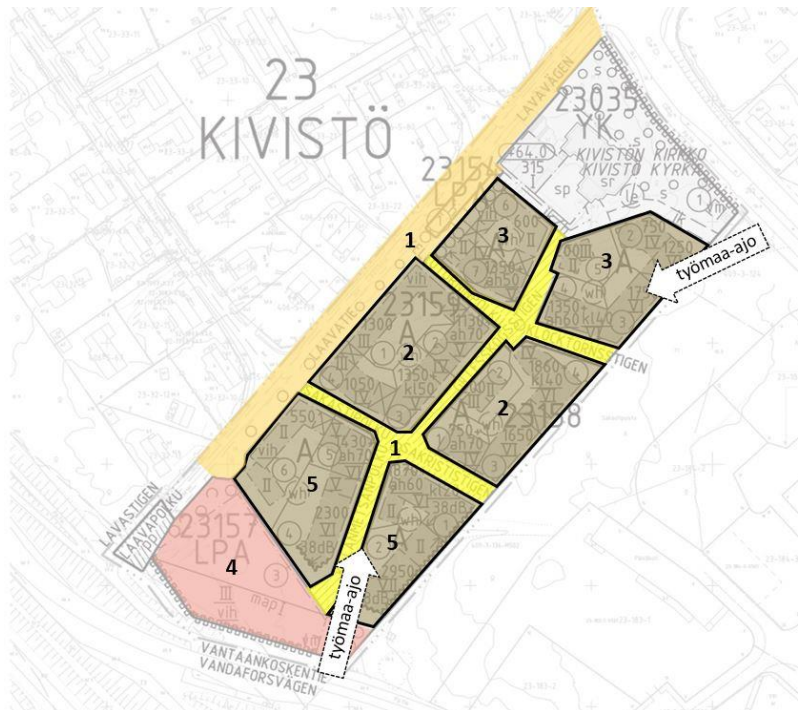
Rakentamisen vaiheistus

Asemakaava-alueelle on laadittu alustava vaiheistussuunnitelma. Alueen infra ja kadut on rakennettava ennen talorakentamista. Väliaikaispysäköinti ennen pysäköintilaitoksen valmistumista on mahdollista toteuttaa asemakaava-alueen rakentumattomilla korttelialueilla. Työmaan aikainen liikenne on suunniteltu tapahtuvan ensisijaisesti Vantaankoskentieltä sekä Keimolantieltä osin sakastipuiston kautta. Tavoitteena on, että Keimolantien puolelta tuleva työmaaliikenne käyttää mahdollisimman vähän Sakastipuistoa ja ohjataan mahdollisimman suoraviivaisesti kaava-alueen kortteleille, jotta puistossa voitaisiin säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa.

Infran ja katujen rakentamisen jälkeen suositeltavaa on aloittaa talorakentaminen alueen keskimäisistä kortteleista (korttelit 23158 ja 23159) sekä kirkon korjauksella ja laajennuksella. Alustavan hankesuunnitelman mukaan kirkon peruskorjaus ja laajennus toteutetaan yhdessä vaiheessa. Rakennustöiden ajaksi kirkon toiminnot tulevat tarvitsemaan väliaikaistilat. Seuraavaksi suositellaan rakennettavaksi kirkon viereiset asuinkorttelit (kortteli 23035). Viimeiseksi rakennettaisiin pysäköintilaitos sekä korttelin 23157 asuinkorttelit. Tieliikenteen aiheuttaman melun takia kaavamääräyksillä edellytetään, että korttelin 23157 LPA-alueelle tulevan pysäköintilaitoksen tulee olla rakennettu ennen kuin korttelin 23157 asuinrakennukset saa ottaa käyttöön. Lisäksi korttelin 23157 tontin 2 rakennus tulee olla rakennettu ennen kuin korttelin 23157 muut asuinrakennukset saa ottaa käyttöön.

Rakentamisjärjestys

1. Alueen sisäiset kadut ja Laavatie (vähintään sorapinnalle)
2. Keskimmäiset asuinkorttelit; kirkon peruskorjaus ja laajennus
3. Kirkon viereiset korttelit
4. Pysäköintilaitos
5. Pysäköintilaitoksen viereiset korttelit
6. Laavatie ja pihakatujen viimeistely



Suosittelu rakentamisjärjestys ja työmaaliikenteen reitit alueelle.

Taiteen toteutus

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavaan liittyen on laadittu taiteen konsepti, joka on asemakaavan liitteenä. Taiteen konsepti ohjaa taiteen teemoja ja sijainteja. Kivistön kirkon kortteleiden julkisille katualueille toteutetaan taidetta ja ympäristösuunnittelua Vantaan kaupungin toteuttamana ja korttelialueille hankesidonnaista taidetta alueen rakennuttajien toimesta. Oheisessa kaaviossa on esitetty hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli Kivistössä.



Hankesidonnaisen taiteen toteutusmalli taiteen konseptista toteutukseen Kivistössä

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu	Anna-Riitta Kujala Eija Hasu Sonja Sahlsten Outi Colliander Hertta Ahvenainen	alue-arkkitehti asemakaavasuunnittelija asemakaavasuunnittelija suunnitteluavustaja asemakaavasuunnittelija
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen Marja Leppänen Antti Auvinen Jaana Virtanen Inka Lappalainen Sirpa Törrönen Emma Lottanen Heikki Kangas	suunnitteluinsinööri suunnitteluinsinööri suunnitteluinsinööri liikenneinsinööri maisema-arkkitehti maisema-arkkitehti suunnitteluinsinööri geotekniikkapäällikkö
Rakennusvalvonta	Matti Kärki Panu Latvala Hanna Tiira	kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Tina Kristiansson Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija
Asuminen ja kiinteistöt	Armi Vähä-Piikkiö Tomi Henriksson Taina Andersson	tonttipäällikkö asumisasiain päällikkö maankäyttöinsinööri
Maankäytön toimiala	Gilbert Koskela Hannes Oksanen	projektijohtaja lakimies
Vantaan kaupunginmuseo	Anne Vuojolainen	rakennustutkija

Muut kaavatyöhön osallistuneet

Vantaan Seurakuntayhtymä	Sari Turunen
Museovirasto	Jaakko Holma
Ramboll Finland Oy	Mikko Siitonen
ISS Proko Oy	Mika Järvinen
Arkviiri Oy	Riitta Vesala
Vantaan Energia	Antti Hartikainen Matti Koivisto
MariMatic Oy	Sami Pietikäinen

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä marraskuuta 2018.

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.10.2018
Kaavan nimi	002336 Kivistön kirkon korttelit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.11.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002336
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7065	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2393	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,7065

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	2,7065	100,0	25615	0,95	0,0000	22878
A yhteensä	1,3508	49,9	25300	1,87	1,3508	25100
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4241	15,7	315	0,07	-0,9342	-1722
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9316	34,4	0		0,6691	0
E yhteensä	0,0000		0		-1,0857	-500
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	0,2393	8,8	0	0,0000	0

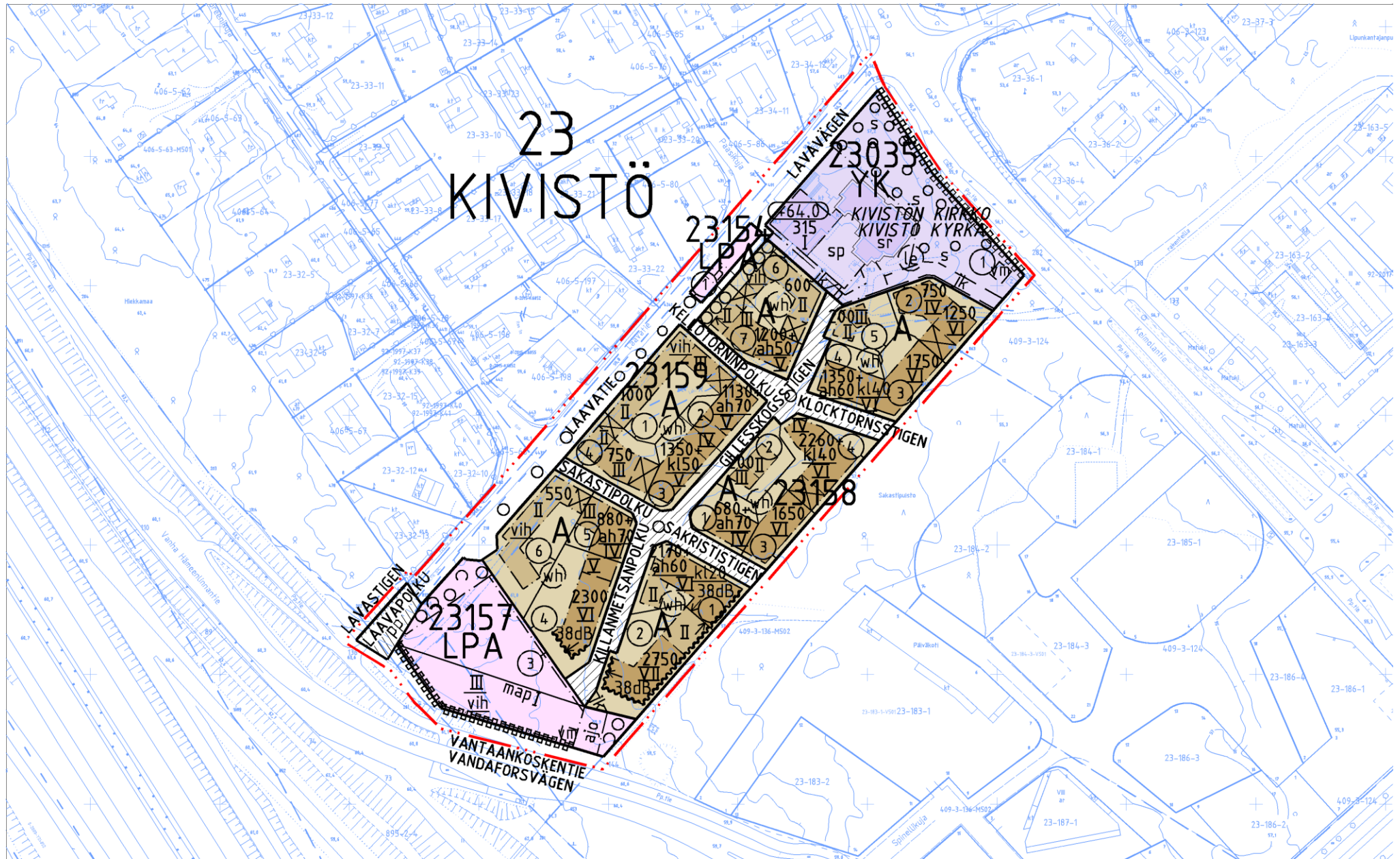
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	465	1	465

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7065	100,0	25615	0,95	0,0000	22878
A yhteensä	1,3508	49,9	25300	1,87	1,3508	25100
A	1,3508	100,0	25300	1,87	1,3508	25100
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4241	15,7	315	0,07	-0,9342	-1722
YK	0,4241	100,0	315	0,07	-0,9342	-1722
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9316	34,4	0		0,6691	0
Kadut	0,2929	31,4	0		0,0849	0
Pihakadut	0,2710	29,1	0		0,2710	0
Kev.liik.kadut	0,0322	3,5	0		-0,0223	0
LPA	0,3355	36,0			0,3355	0
E yhteensä	0,0000		0		-1,0857	-500
EH	0,0000		0		-0,9801	-500
EV	0,0000		0		-0,1056	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

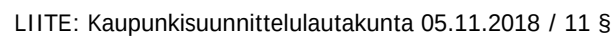
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2393	8,8	0	0,0000	0
map	0,2393	100,0	0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	465	1	465
Asemakaava	1	465	1	465



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002336

Päiväys
Datum

5.11.2018

Pohjakarttalichtien numerot 1 / 6
Baskartbladens nummer

689491

Vantaan kaupunki

**KIVISTÖN KIRKON
KORTTELIT**

Kaupunginosa 23, Kivistö

Asemakaavan muutos

Korttelit 23035, 23154 ja

23157 - 23159 sekä katualueet.

Tonttijako

Korttelit 23035, 23154 ja

23157 - 23159.

1:2000



Vanda stad

**KVARTEREN KRING
KIVISTÖ KYRKA**

Stadsdel 23, Kivistö

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 23035, 23154 och

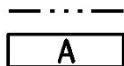
23157 - 23159 samt gatuområden.

Tomtindelning

Kvarteren 23035, 23154 och

23157 - 23159.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Rakennuksista ja kortteleista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus. Kortteli tulee rajata katu- ja puisto-alueiden puoleiselta pituudeltaan rakennuksiin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Katu- ja puistoaluiden puolelle tulee muodostaa korttelin kiertävä avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros.

Kukin asuinrakennus tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena kokonaisuutena.

Asuinrakennuskohteiden muodostuvat seuraavasti:

korttelin 23035 tontit 2, 3, 4 ja 5
korttelin 23035 tontit 6 ja 7
korttelin 23157 tontit 1 ja 2
korttelin 23157 tontit 4, 5 ja 6
kortteli 23158
kortteli 23159

Rakennukset

Asuinrakennukset eivät saa olla luhtitaloja.

Korttelissa 23035 tonteille 5 ja 6, korttelissa 23157 tontille 6, korttelissa 23158 tontille 2 ja korttelissa 23159 tontille 1 rakennukset tulee toteuttaa kytkettyinä pientaloasuntoina.

Asuintiloissa vapaan huonekorkeuden on oltava vähintään 3 metriä.

Rakennuksiin saa rakentaa kellarin, johon saa sijoittaa irtaimistovarastot. Kellareihin ei saa sijoittaa muita varasto-, harraste-, oleskelu- tai vastaavia tiloja. Kellareita ei saa rakentaa korttelin 23035 tonteille 5 ja 6, korttelissa 23157 tontille 6, korttelissa 23158 tontille 2 ja korttelissa 23159 tontille 1.

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

Rakennusoikeus

Osa asunnoista on osoitettava muuntojoustavasti yhdisteltäväksi.

Kaavamääräyksissä määrätty asumista palvelevien yhteis-tilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asuminen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisaa ja viihtyisää. Porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alan aula- tai aulamaista tilaa rakennusoikeuteen. Muilta osin porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen.

Asukkaiden yhteistilat kuten talopesulat, kuivaustilat, saunat ja harrastetilat sekä säilytystilat, varastot ja kierrätyshuoneet saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för bostadshus.

Byggnaderna och kvarteren ska bilda en helhet av urban karaktär. Kvarteret ska avgränsas till hela den längd som gränsar till gatu- och parkområden med byggnader och konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå. Mot gatu- och parkområdena ska det skapas en öppen och funktionell stenfotsvåning som går runt hela kvarteret.

Varje bostadskvartershelhet ska planeras och byggas som en funktionell helhet.

Bostadskvartershelheterna utformas enligt följande:

kvarter 23035 tomterna 2, 3, 4 och 5
kvarter 23035 tomterna 6 och 7
kvarter 23157 tomterna 1 och 2
kvarter 23157 tomterna 4, 5 och 6
kvarter 23158
kvarter 23159

Byggnader

Bostadshusen får inte vara loftgångshus.

I kvarter 23035 på tomt 5 och 6, i kvarter 23157 på tomt 6, i kvarter 23158 på tomt 2 och i kvarter 23159 på tomt 1 ska byggnaderna byggas som kopplade småhusbostäder.

Bostadsrummen ska ha en fri rumshöjd på minst 3 meter.

I byggnaderna får en källare byggas, där förråd för lös egendom får placeras. Inga andra förråds-, hobby-, vistelse- eller motsvarande utrymmen får placeras i källarna. Källare får inte byggas i kvarter 23035 på tomterna 5 och 6, i kvarter 23157 på tomt 6, i kvarter 23158 på tomt 2 och i kvarter 23159 på tomt 1.

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

Byggnadsrätt

En del av bostäderna ska anvisas så att de går att kombinera genom flexibel ombyggnad.

Den byggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planbestämmelserna och den tillåtna ytterligare tillägsbyggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser.

Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsamt. Av arealen i ett trapphus räknas 20 m²-vy i varje våningsplan inte med i byggrätten. På entréplanet räknas den entréhallslänkande ytan på 30 m²-vy inte in i byggrätten. I övrigt räknas trapphusarealen in i byggrätten.

Gemensamma utrymmen för de boende, som tvättstugor, torkrum, bastur och hobbyrum samt förvaringsutrymmen, förråd och återvinningsrum får byggas utöver den i planen anvisade byggrätten.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat (lukuun ottamatta korttelin 23035 tonttia 5 ja korttelin 23158 tonttia 2):

talopesula ja kuivatustiloja 1 kpl / tontti
parvekkeellinen tai vilvoitteluterassilinen sauna 1 kpl / tontti, kuitenkin vähintään 1 kpl / 50 asuntoa.

Asumisen rakennusosoikeuden ja edellä mainittujen asumista palvelevien yhteistilojen lisäksi tulee ah-merkinnällä merkityille rakennusaloille rakentaa maantasokerrokseen kaikkia saman asuinkorttelikokonaisuuden asukkaita palvelevaa yhteistä oleskelutilaa vähintään merkinnän osoittama määrä. Oleskelutilaan on oltava kulku kadulta tai pihalta. Oleskelutilaan on liityttävä ulko-oleskelutila ja/tai viherhuone.

Yhteisväestönsuojatilat saa rakentaa LPA-kortteliin 23157.

Julkisivut

Korttelijulkisivut tulee jäsentää pienempiin, enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka eroavat toisistaan materiaalin, värin ja aukotuksen sommittelun suhteen.

Kerrostalojen julkisivuissa tulee olla vaihtelua eri kerrosten välillä, vähintään maantasokerroksen ja ylimpien kerrosten on poikettava ulkoasultaan muista kerroksista.

Julkisivujen tulee olla pienimittakaavaisia ja kävelymiljöötä korostavia.

Julkisivuissa ei sallita elementtisaumoja.

Julkisivujen tulee olla värikkäitä ja pääosin tiiliverhoiltuja. Vierekkäisten rakennusten tulee olla erivärisiä ja ladonnaltaan toisistaan eroavia.

Parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma, mutta arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Kadun puoleisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 4,2 m etäisyydellä katutasosta. Parvekkeet eivät saa estää pelastustoimia.

Rakennusten tulee olla pääosin harjakattoisia. Toisen lappeen tulee olla kattokulmaltaan vähintään 1:2. Katon tulee olla konesaumattu peltikatto, tiilikatto tai viherkatto. Katoille saa rakentaa kattoterasseja ja kattopuutarhoja.

Harjakaton alle muodostuvaille ullakolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia alapuoliseen asuntoon liittyviä tiloja, joissa on sirot kattoikkunat tai -lyhdyt.

Tekniset laitteet tulee integroida arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Mainoslaitteet on suunniteltava siten, että ne muodostavat arkkitehtuuria vahvistavan aiheen eivätkä häiritse asumista.

Kivijalkakerrokset, etupuutarhat ja asutopihat

Kerrostalorakennuksen kivijalkakerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.

Kerrostalorakennusten kivijalkakerrosten toiminnallisuutta on toteutettava sijoittamalla katutasoon asuntoja, liiketiloja ja yhteistiloja. Kivijalkakerroksen huoneistoista on oltava oma sisäänkäynti asuntokohtaiseen pihaan, etupuutarhaan tai kadulle.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuuriin keinoin. Pääsisäänkäyntien on erotuttava selkeästi toissijaisista sisäänkäynneistä.

Kerrostalorakennusten kivijalkakerroksessa porrashuoneiden tulee olla läpikuljettavia.

Kerrostalorakennusten ensimmäisen kerroksen korkeuden tulee olla vähintään 4,0 m siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan.

Maantasossa sijaitsevien asuinhuoneiden yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutaso pinta ylempana.

Rakennuksiin rajautuville tontin osille on toteutettava kadun puolella etupuutarha ja pihan puolella asutopiha. Etupuutarhojen ja asutopihojen on muodostettava vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä pihatiloja, jotka liittyvät huoneistoihin omilla sisäänkäynneillä.

Etupuutarha on rajattava katutilasta aidalla, joka on enintään 1,2 metriä korkea. Aidan tulee olla kukkiva pensasaita ja siihen tulee sijoittaa portti.

För de boede ska tillräckliga förrådsutrymmen byggas^{2/6} och minst följande gemensamma utrymmen (med undantag av kvarter 23035 tomt 5 och kvarter 23158 tomt 2):
tvättstuga och torkrum 1 st. / tomt
bastu med balkong eller avsvalkningsterrass 1 st. / tomt, dock minst 1 st. / 50 bostäder.

Utöver byggrätten för boende och ovanstående gemensamma utrymmen som betjänar boendet ska på byggnadsytorna som betecknats med beteckningen ah i markplansvåningen byggas gemensamt utrymme för vistelse för samtliga boende i kvarteret, i minst den omfattning som anges av beteckningen. Vistelseutrymmet ska ha en ingång från gatan eller gården. I anslutning till vistelseutrymmet ska det finnas en uteplats och/eller ett grönrum.

Gemensamma skyddsrum får byggas i LPA-kvarteret 23157.

Fasader

Kvarterfasaderna ska struktureras in i mindre, högst ett trapphus långa delar som skiljer sig från varandra med tanke på material, färg och utformningen av öppningar.

Flervåningshusens fasader ska ha variation mellan olika våningar, minst så att markplansvåningen och de översta våningarna till exteriören skiljer sig från övriga våningar.

Fasaderna ska vara småskaliga och framhäva gångmiljön.

Elementfogar tillåts inte i fasaderna.

Fasaderna ska vara färgglada och huvudsakligen klädda i tegel. Byggnader som står bredvid varandra ska ha olika färgsättning och skilja sig från varandra till sin komposition.

Balkongerna ska i regel vara indragna eller ge intryck av att vara indragna, men utskjutande balkonger som kan motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna. Balkongerna mot gatan får inte stötta upp från marken. De utskjutande balkongernas undersida ska vara på minst 4,2 m avstånd från gatunivån. Balkonger får inte utgöra något hinder för räddningsåtgärder.

Byggnaderna ska till största delen ha sadeltak. Det andra takfallet ska ha en takvinkel på minst 1:2. Taket ska bestå av maskinfalsat plåttak, tegeltak eller gröntak. Takterrasser och takträdgårdar får byggas på taken.

På den vind som bildas under sadeltaket ska det placeras utrymmen som överensstämmer med det primära användningsändamålet och har smäckra takfönster eller -kupor och hör till bostaden nedanför.

Tekniska anordningar ska integreras i arkitekturen. Ventilationsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husets arkitektur och stadsbilden.

Reklamanordningar ska planeras så att de bildar ett motiv som förstärker det arkitektoniska uttrycket och inte stör boendet.

Stenfotsvåningar, entréträdgårdar och bostadsgårdar
Flervåningshusets stenfotsvåning ska vara öppen och funktionell.

Funkionaliteten hos flervåningshusens stenfotsvåningar ska förverkligas genom att bostäder, affärslokaler och gemensamma utrymmen placeras i gatuplanet. Lägenheterna i stenfotsvåningen ska ha en egen ingång till bostadsvisa gårdar, entréträdgården eller gatan.

Ingångarna ska framhåvas med hjälp av arkitektur. Huvudentréer ska tydligt gå att urskilja från sekundära entréer.

I flervåningshusens stenfotsvåning ska trapphusen ha en förbindelse genom huset.

Flervåningshusens första våning ska ha en höjd av minst 4,0 m så att de tekniska installationer som krävs av affärs- och servicelokaler möjliggörs.

Integriteten i bostadsrummen på markplanet ska tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

På tomtdelar som gränsar till byggnader ska en entréträdgård anläggas på gatans sida och en bostadsgård på gårdssidan. Entréträdgårdarna och bostadsgårdarna ska bilda grönskande, skyddade och trivsamma gårdar som sammanbinds med lägenheterna genom egna ingångar.

Entréträdgården ska avgränsas från gaturummet med ett staket som är högst 1,2 meter högt. Staketet ska utgöras av en blomsterhäck och den ska förses med en port.

Rakennusten ja katualueiden väliin jäävät tontin osat, jotka eivät ole asuntoihin liittyviä etupuu- tai varasto-alueita, on käsiteltävä niin, että ne liittyvät luontevasti katualueeseen.

Ulko-alueet

Kaikkien samaan asuinkorttelikonaisuuteen kuuluvien tonttien tulee toteuttaa asuinkorttelin yhteispiha, jolle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelman tulee perustua asemakaavaselostuksessa esitettyihin alustaviin pihasuunnitelmiin. Asuinkorttelin sisäpihan on muodostettava vehreä, suojaista ja viihtyisä yhteispiha, jossa on yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet ja tulvareitit, pelastusreitit ja mahdollinen jätehuoltoreitti sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Rakenteellisten aitojen tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

Kaikkiin piha- ja varastorakennuksiin on toteutettava viherkatot. Viherkattojen kasvualustan tulee olla vähintään 20 cm.

Pihan pääjalankulkureitit ja porrashuoneiden edustat on kivettävä.

Yhteispihalle on toteutettava toiminnallinen ulko-oleskelualue, esimerkiksi kesäkeittiö, jossa on grillausmahdollisuus.

Yhteispihalle on istutettava vähintään 3 kpl isoa puuta tai säilytettävä vähintään 2 kpl isokokoista olemassa olevaa puuta. Lisäksi pihalle on istutettava vähintään 2 kpl hedelmäpuuta.

Vähintään 50 % yhteispihalle istutettavista puista, pensaista ja muista kasveista on oltava syötäviä.

Yhteispihalle on sijoitettava 3 kpl linnunpönttöjä ja lintujen juoma-allas.

Yhteispihalla on toteutettava seuraavista määräyksistä (1 – 4) vähintään yksi:

1. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava kaupunkiviljelypalstoja/viljelylaitteita vähintään 5 kpl, joiden koko on vähintään 1 m².
2. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava kukkapenkki, jonka koko on vähintään 7 m² ja johon istutetaan näyttäviä, monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja.

3. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava asukkaiden yhteinen kasvihuone, jonka koko on vähintään 4 m².

4. Yhteispihalle tai kattoterassille on toteutettava asukkaiden yhteinen pelikenttä, jonka koko on vähintään 20 m².

Hulevedet

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivytellä korttelialueella ja saa hallita tonttijaosta riippumatta. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / asunto kortteleissa 23035 tonteilla 5 ja 6, 23157 tontilla 6, 23158 tontilla 2, 23159 tontilla 1. Palvelu- ja liiketilat 1 ap / 100 k-m².

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen 1 pp / asuinhuone
Palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Lisäksi korttelissa 23157 Vantaankoskentielle päin suuntautuvien asuinhuoneiden ulkoseinien ääneneristävyyden ΔL on oltava liikennemelua vastaan kaavakartassa esitetyn arvon mukainen.

De tomtdelar som hamnar mellan byggnader och gatuumråden som inte är entréträdgårdar som hör till bostäderna ska behandlas så att de har en naturlig anknytning till gatuumrådet.

Utomhusområden

Alla tomter som hör till samma bostadskvartershelhet ska anlägga en gemensam gård för bostadskvarteret, för vilken en enhetlig plan för gården ska utarbetas. Planen för gården ska basera sig på de preliminära planerna för gårdarna som presenterats i detaljplanebeskrivningen. Bostadskvarterets innergård ska bilda en lummig, skyddad och trivsamt gemensam gård med ett gemensamt område för lek och vistelse. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. I planen för gården ska man åtminstone ange planteringar, dagvattenkonstruktioner och översvämningsrutter, räddningsvägar och en eventuell avfallshanteringsrutt samt lek- och vistelseområden. Planen för gården ska bifogas till bygglovs-handlingarna.

Strukturella staket ska ha en koppling till byggnadernas arkitektur.

Samtliga gårds- och förrådsbyggnader ska förses med gröntak. Gröntaken ska ha ett växtunderlag på minst 20 cm.

Gårdens huvudgångstråk och trapphusens framsidor ska stenläggas.

På den gemensamma gården ska det byggas en funktionell uteplats, t.ex. ett utekök med möjlighet till grillning.

På den gemensamma gården ska minst 3 st. stora träd planteras eller minst 2 st. storvuxna befintliga träd bevaras. Dessutom ska minst 2 st. fruktträd planteras på gården.

Minst 50 % av de träd, buskar och andra växter som planteras på den gemensamma gården ska vara ätbara.

På den gemensamma gården ska 3 st. fågelholkar och ett vattenkar för fåglar utplaceras.

På den gemensamma gården ska minst en av följande bestämmelser (1-4) förverkligas:

1. Den gemensamma gården eller takterrassen ska förses med minst 5 st. stadsodlingslotter/odlingslådor med en storlek av minst 1 m².
2. På den gemensamma gården eller takterrassen ska en rabatt anläggas med en storlek av minst 7 m² där det planteras praktfulla, fleråriga blommande och pollinerande växtarter.
3. På den gemensamma gården eller takterrassen ska för de boende byggas ett gemensamt växthus med en storlek av minst 4 m².
4. På den gemensamma gården eller takterrassen ska för de boende byggas en gemensam spelplan med en storlek av minst 20 m².

Dagvatten

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas i hela kvartersområdet oberoende av tomtindelningen. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

Trafik och parkering

Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

Boende 1 bp / 130 m²-vy, dock minst 1 bp / bostad i kvarteren 23035 tomterna 5 och 6, 23157 tomt 6, 23158 tomt 2, 23159 tomt 1. Service- och affärslokaler 1 bp / 100 m²-vy.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:

Boende 1 cp / bostadsrum
Service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara låsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens yterskikt ska vara minst 35 dB. I kvarteret 23157 ska dessutom ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar mot Vandaforsvägen slämma överens med det värde som anges på plankartan.

Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot.

Asuinpihojen maantieliikenteen aiheuttamasta meluntorjunnasta on huolehdittava jäljempänä mainitulla rakentamissääntöjensä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjuttu.

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

Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asemakaava-alueen asuinkorttelien kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin, muovin ja keräyslasin keräämiseksi on sijoitettava yhteiskäyttöinen vähintään 15 m² kokoinen kierrätyshuone korttelin 23158 tontille 1, korttelin 23035 tontille 4 sekä LPA-kortteliin 23157. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

YK

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

Rakennukset

Kirkkorakennus on suojeltu eikä sitä saa purkaa. Uudisrakennus on oltava kirkkorakennukselle alisteista eivätkä niiden vesikatot saa nousta kirkon matalamman osan räystäslinjaa korkeammalle.

Kulku kirkon pääsisäänkäynnille on järjestettävä Laavatieltä. Kulkuyhteyden on liityttävä luontevasti katutilaan. Kulkuyhteyden rakenteet ja materiaalit on sovitettava kirkon arkkitehtuuriin.

Piha-alue

Keimolantien ja kirkon välinen alue on säilytettävä puustoisena. Alueen puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueelle saa sijoittaa leikkipaikan, jonka saa alidata. Alueelle saa sijoittaa muuntamon.

Kirkon sisäpiha on säilytettävä pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna.

Hulevedet

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Liikenne ja pysäköinti

Autopysäköintipaikat tulee sijoittaa Laavatie varressa sijaitsevalle LPA-korttelialueelle 23154 sekä LPA-korttelialueelle 23157.

YK-korttelialuetta varten autopaikkoja on toteutettava vähintään 10 kpl.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: 1 pp / 40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava katokseen.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Kerhotilojen ja muiden vastaavien tilojen ulkoseinien ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Korttelialueen kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Keräyspiste on sijoitettava katokseen tai sisätiloihin.

Muuntamoiden julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin tai muuntamoiden tulee olla punatiiliverhoituja.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

LPA-korttelialue 23154 on varattu kirkon toimintaan liittyvää yleistä pysäköintiä varten.

Korttelia 23157 koskevia määräyksiä

Julkisivut tulee käsitellä taiteen keinoin tai julkisivut tulee toteuttaa viherseininä.

Pysäköintilaitoksen tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värin käytöllä. Pysäköintilaitoksessa tulee olla esteetön kulku.

Pysäköintilaitokseen saa rakentaa yhden kellarikerroksen, joka voi toimia yhteisväestönsuojatiloina.

Pääliskatut on suunniteltava siten, että ne ovat riittävän leveitä ja suoria, jotta ne eivät aiheuta liikennehäiriöitä. Pääliskatut on suunniteltava siten, että ne eivät aiheuta liikennehäiriöitä. Pääliskatut on suunniteltava siten, että ne eivät aiheuta liikennehäiriöitä.

Bekämpningen av bullret från landsvägstrafiken på bostadsgårdarna ska ombesörjas genom den nedan nämnda byggnadsordningen eller så ska åtgärdandet av bullerproblem påvisas på annat vis.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

Bullrets ekoefekt får inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.

Fastigheterna i detaljplaneområdets bostadskvarter ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall som byggs i Kivistö centrum. Ett återvinningssum för gemensamt bruk med en storlek av minst 15 m² ska placeras i kvartersområde 23158 på tomt 1, i kvartersområde 23035 på tomt 4 samt i LPA-kvarteret 23157 för insamling av kartong av större storlekar och blandavfall samt mindre metallskrot, plast och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningssummen ska vara lätt att utföra service i.

Kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader.

Byggnader

Kyrkobyggnaden är skyddad och den får inte rivas. Nybyggnader ska vara underordnade kyrkobyggnaden och deras yttertak får inte höja sig över takfotslinjen i kyrkans lägsta del.

En passage till kyrkans huvudentré ska ordnas från Lavavägen. Passagen ska ansluta på ett naturligt sätt till gaturummet. Passagens konstruktioner och material ska anpassas till kyrkans arkitektur.

Gårdsområdet

Området mellan Käinbyvägen och kyrkan ska bevaras så att det är trädbevuxet. Områdets trädbestånd ska hållas livskraftigt och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet bibehålls. I området får det placeras en lekplats som får inhägnas. I området får en transformatorstation placeras.

Kyrkans innergård ska bevaras småskalig och sluten till sin karaktär.

Dagvatten

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. Anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska tekniskt och funktionellt anknyta till dagvattenhanteringen.

Trafik och parkering

Bilparkeringsplatserna ska placeras i LPA-kvartersområde 23154 samt i LPA-kvartersområde 23157 vid Lavavägen.

För YK-kvartersområdet ska minst 10 st. bilplatser byggas.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas: 1 cp/40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna ska placeras under tak.

Miljöströmmar och energiförsörjning

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytskiktet hos hobby- och övriga motsvarande lokaler ytterväggar ska vara minst 32 dB.

Fastigheterna i kvartersområdet ska anslutas till det centraliserade regionala rörsystemet för insamling av avfall som byggs i Kivistö centrum. Insamlingsplatsen ska placeras under tak eller inomhus.

Transformatorstationernas fasader ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska transformatorstationerna vara klädda i rött tegel.

Kvartersområde för bilplatser.

LPA-kvartersområdet 23154 har reserverats för parkering i anslutning till kyrkans verksamhet.

Bestämmelser som gäller kvarter 23157

Fasaderna ska behandlas med konstnärliga metoder eller så ska fasaderna förses med fasadvegetation.

Säkerheten i och användbarheten av parkeringsanläggningens utrymmen ska främjas med hjälp av belysningen och användningen av färger. Parkeringsanläggningen ska ha fri passage.

En källarvåning som kan fungera som gemensamt skyddsrum får byggas i parkeringsanläggningen.

Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen saa sijoittaa helposti huollettavissa olevan muuntamon.

Pysäköintilaitokseen sijoittuvista pysäköintipaikoista vähintään 10 % tulee olla sähköauton latauspisteitä.

Pysäköintilaitoksen katolle on toteutettava hulevesien viivytämiseksi viherkatto, jonka kasvualusta on vähintään 20 cm.

LPA-korttelin 23157 Laavapolun puoleinen osa on istutettava puustoisesti.

Koko kaava-aluea koskevia määräyksiä
Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman este-rajotuspintoja.

Rakentamisjärjestys

Korttelin 23157 LPA-alueelle tulevan pysäköintilaitoksen tulee olla rakennettu ennen kuin korttelin 23157 asuinrakennukset saa ottaa käyttöön.

Korttelin 23157 tontin 2 rakennus tulee olla rakennettu ennen kuin korttelin 23157 muut asuinrakennukset saa ottaa käyttöön.

Taide

Asemakaavan alueella tulee noudattaa taiteen konseptia, joka on asemakaavan liitteenä. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä tulee laatia puisto- ja katusuunnitelma, jossa noudatetaan taiteen konseptia. Asuinrakennusten suunnittelussa tulee olla mukana arkkitehti-taiteilija -työpari, joka toteuttaa taiteen konseptia rakennushankkeissa.

Uusiutuva energia

Asemakaavan alueella tulee hyödyntää paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa. Rakennusten kattoja tulee hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.

Vihertehokkuus

A-kortteleissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8 ja LPA-kortteleissa 23157 vähintään vihertehokkuus 1,4.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuvuonon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuväylä. Kulkukorkeus oltava vähintään 4,2 metriä.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

En transformator som är lätt att underhålla får placeras i parkeringsanläggningens markplansvåning.^{5/6}

Minst 10 % av de parkeringsplatser som placeras i parkeringsanläggningen ska bestå av laddningsställen för elbilar.

För fördröjning av dagvatten ska det på parkeringsanläggningens tak anläggas ett gröntak som har ett växtunderlag på minst 20 cm.

Den del av LPA-kvarteret 23157 som ligger på Lava-stigens sida ska planteras med träd.

Bestämmelser som gäller hela planområdet

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Byggnadsordning

Den kommande parkeringsanläggningen i LPA-området i kvarter 23157 ska vara färdigbyggd innan bostadshusen i kvarter 23157 får tas i användning.

Byggnaden på tomt 2 i kvarter 23157 ska vara färdigbyggd innan de övriga bostadshusen i kvarter 23157 får tas i användning.

Konst

I detaljplaneområdet ska det till detaljplanen bifogade konstkonceptet iaktas. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering. I samband med planeringen av det offentliga uterummet ska en park- och gatuplan utarbetas, där konstkonceptet iaktas. Ett arbetspar bestående av en arkitekt och en konstnär ska delta i planeringen av bostadskvarteren och de ska förverkliga konstkonceptet i byggprojektet.

Förnybar energi

I detaljplanenområdet ska lokalt producerad förnybar energi utnyttjas. Byggnadernas tak ska utnyttjas för insamling av solenergi.

Effektivitet för grönbyggnad

I A-kvarteren ska effektiviteten för grönbyggnad vara minst 0,8 och i LPA-kvarteret 23157 minst 1,4.

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.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-
villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
Den fria höjden ska vara minst 4,2 meter.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
	Ohjeellinen hulevesialue.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Istutettava puu.
	Viherkatto.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa elinvoimaisena koivuvaltaisena puistometsänä.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Pihakatu.
	Ajoyhteys.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla kulkutoajo on sallittu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti sekä rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoja sekä kirkkosalia. Niiden korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakennustapoja. Vesikaton korkeusasemaa ei saa muuttaa. Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista tai käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.
	Suojeltava pihapiiri. Sisäpiha on säilytettävä pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna.
	TONTTILAJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljud^{6/6} isoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 38 dB.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Riktgivande dagvattenområde.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Träd som skall planteras.

Gröntak.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
Områdets trädbestånd ska vårdas och förnyas som en livskraftig björkdominerad parkskog.

Del av område som skall planteras med träd och buskar.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Gårdsgata.

Körförbindelse.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.

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

Byggnad som bör skyddas.

Kultuurhistoriskt och arkitektoniskt och med tanke på stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Skyddsbestämmelsen gäller fasader, yttertak och kyrksalen. Vid reparations- och ändringsarbeten i den ska byggnadens specifika drag bevaras och ursprungliga eller motsvarande material, färger och byggnadssätt användas. Yttertakets höjdläge får inte ändras. I enlighet med 14 kap. 5 a § i kyrkolagen ska Museiverket ges tillfälle att yttra sig i planer som rör ändring eller rivning av en byggnad, eller ändring av byggnadens användningsändamål.

Gårdsplan som skall skyddas.

Innergården ska bevaras småskalig och sluten till sin karaktär.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

Godkänd av stadsfullmäktige / 20

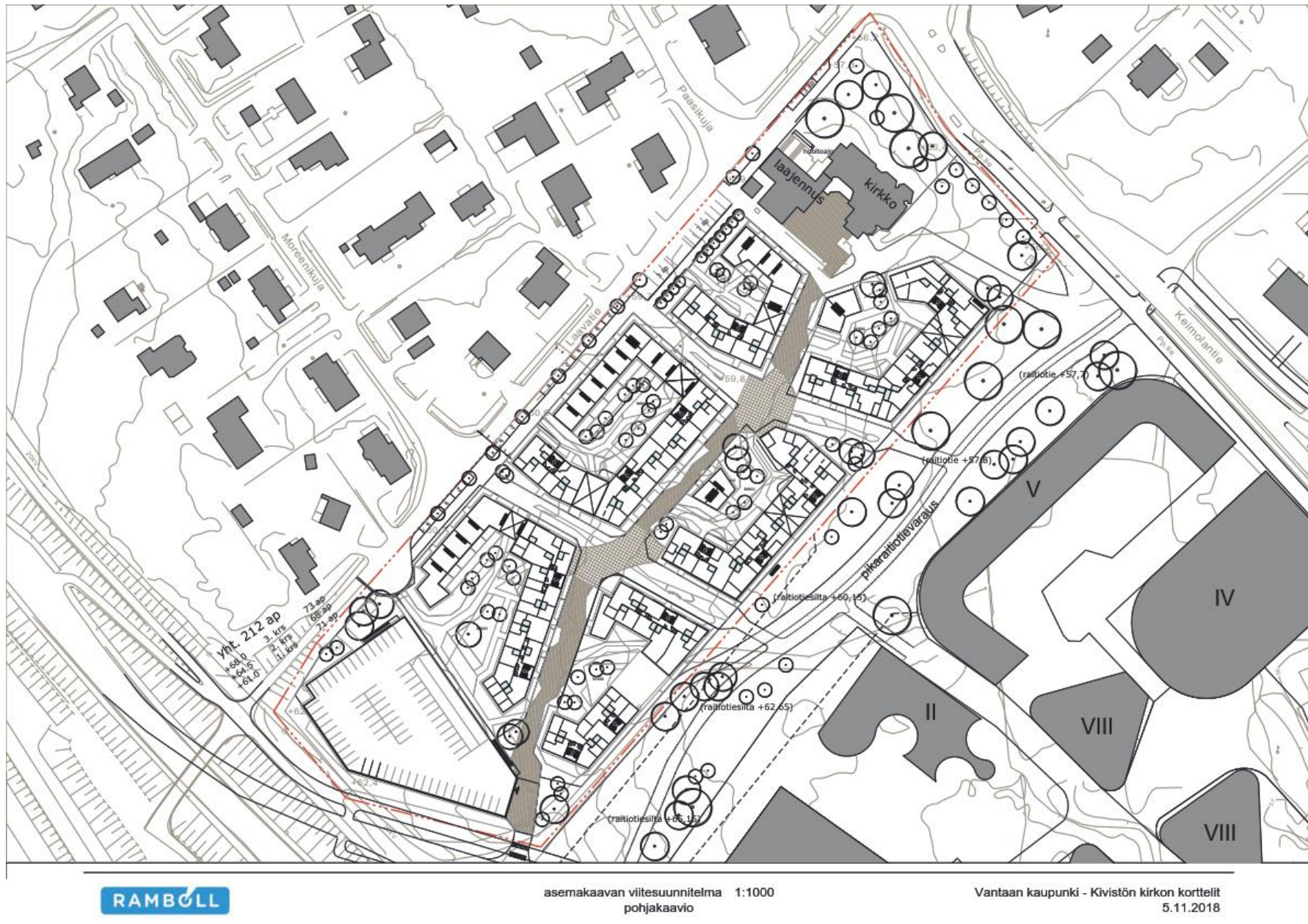
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

- Liite 1: Viitesuunnitelma, asemapiirros
- Liite 2: Viitesuunnitelma, asuntopohjakaavio
- Liite 3: Viitesuunnitelma, pelastuskaavio
- Liite 4: Viitesuunnitelma, aluejulkisivut
- Liite 5: Viitesuunnitelma, näkymäkuva
- Liite 6: Viitesuunnitelma, näkymäkuva Killanmetsänpolulta
- Liite 7: Viitesuunnitelma, näkymäkuva Moreenikujalta
- Liite 8: Varjostututkielma
- Liite 9: Taiteen konsepti
- Liite 10: Pihojen viitesuunnitelmat ja vihertehokkuuden periaatteet
- Liite 11: Hulevesisuunnitelma
- Liite 12: Katupoikkileikkaukset
- Liite 13: Vesihuollon esisuunnitelma
- Liite 14: Sähköverkot, luonnos
- Liite 15: Putkijätejärjestelmän luonnoskaavio
- Liite 16: Kaukolämpöverkon luonnoskaavio
- Liite 17: Kivistön kirkon peruskorjauksen ja laajennus luonnosaineistoa
- Liite 18: Muistio yleisötilaisuudesta 15.8.2018
- Liite 19: Latukartta
- Liite 20: Laavatien alustava yleissuunnitelma

Liite 1: Viitesuunnitelma, asemapiirros (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



Liite 2: Viitesuunnitelma. asuntopohjakaavio (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



Liite 3: Viitesuunnitelma, pelastuskaavio (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



Liite 4: Viitesuunnitelma, aluejulkisivut (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



ALUEJULKISIVU SAKASTINPUISTOON



ALUEJULKISIVU LAAVATIELLE

Liite 5: Viitesuunnitelma, näkymäkuva
Ramboll Finland Oy



Liite 6: Viitesuunnitelma, näkymäkuva Killanmetsänpolulta
Ramboll Finland Oy



Liite 7: Viitesuunnitelma, näkymäkuva Moreenikujalta
Ramboll Finland Oy



Liite 8: Varjostustutkielma (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



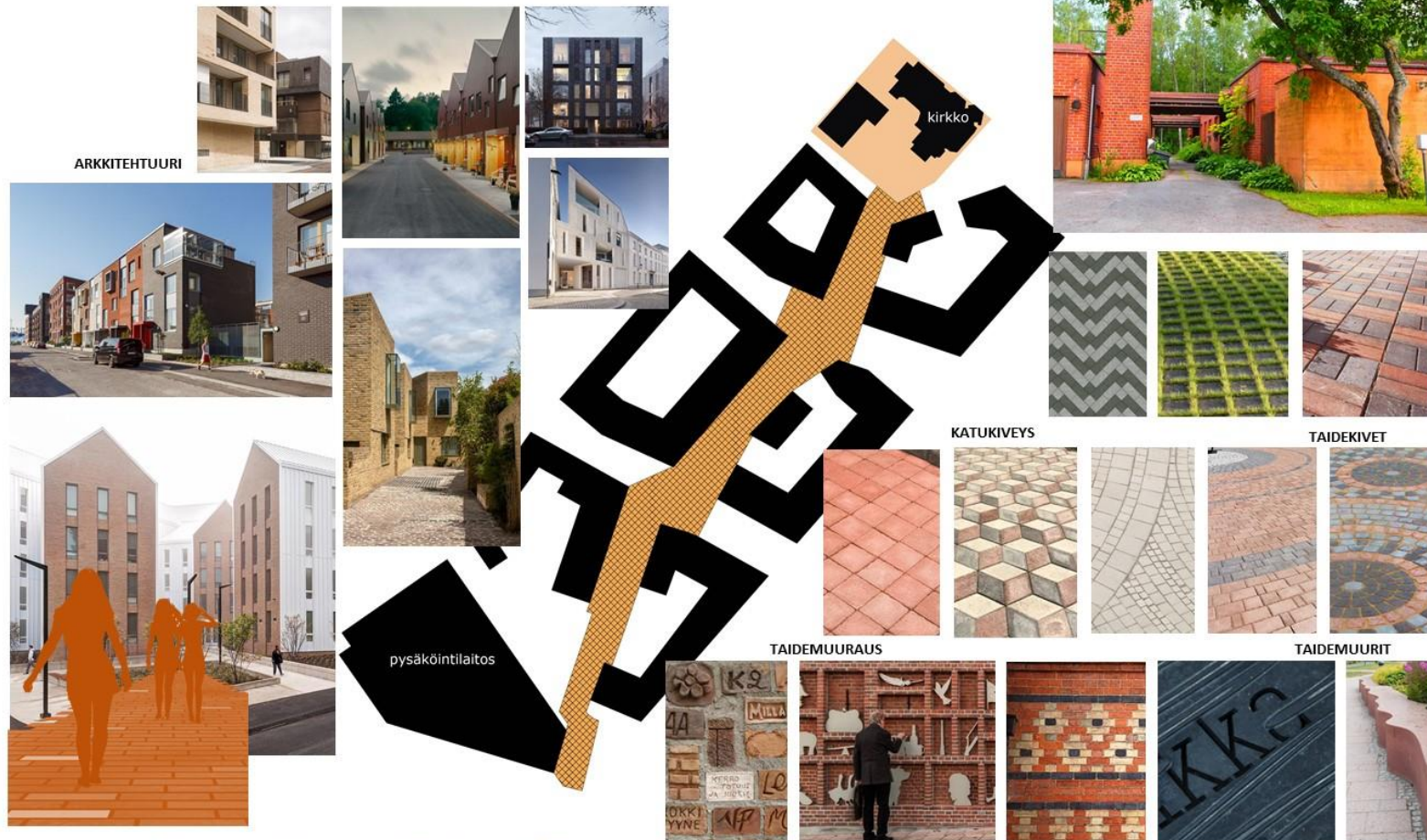
Liite 9: Taiteen konsepti



Taiteen konsepti | Kivistön kirkon korttelit | Asemakaavanumero 002336 | Kivistön asemakaavayksikkö | Vantaan kaupunkisuunnittelu | Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018

TIILIKATU

Kivistön kirkon kortteleiden läpi kulkevan yhteyden teemana on tiilikatu, joka saa innoituksensa Kivistön kirkon punatillisistä julkisivuista. Tiilikadun teema on havaittavissa asuinalueella läpi kulkevalla yhteydellä esimerkiksi katuaukion leikkisänä ja värikkäänä kiveyspintana, yllättävinä taidekivinä, rakennusten monimuotoisina tiilijulkisivuina, taidemuurauksina rakennusten sisäänkäyntien luona tai taidemuurina asuinkorttelin yhteispihalla. Tiilikadulla voidaan hyödyntää erilaisia taiteen alojen yhdistämistä, kuten keramiikkaa, ympäristötaidetta, kuosisuunnittelua kokonaisuutena tiilikatu muodostaa Kivistön kirkon korttelinaapurustoon erityispiirteen, joka vahvistaa paikan alueidentiteettiä.



kuvalähteet: www.masuplanning.com, www.catextures.com, www.pinterest.com, www.pihakivi.com, www.prosenttiaeraate.fi

Liite 10: Pihojen viitesuunnitelmat ja vihertehokkuuden periaatteet
Ramboll Finland Oy

VIHERTEHOKKUUS PERIAATTEET



- Puut pieniä puita
 - Etäisyys 4m rakennuksista
 - Kapeimmilla kohdilla pylväspuita
- Istutusalueet aina tilan salliessa pensasta
 - Perennaa/nurmea pyyhkäisyalan alla
- Pelastusreitit ja porttikäytävät nurmikiveä pl. 2m kulkuväylä
- Katujen varsilla etupihat perennaa
 - Etupihat vain kadun puolella
- Yksityiset takapihat puoliläpäisevää kiveä + perennaa
- Biosuodatus "sadepuutarhaa"
 - 6m rakennuksista
 - Korttelissa 2 yhdistetty leikkialueeseen
- Viherkatot heinää
- Viljelylaatikoita kattoterasseilla

11.10.2018

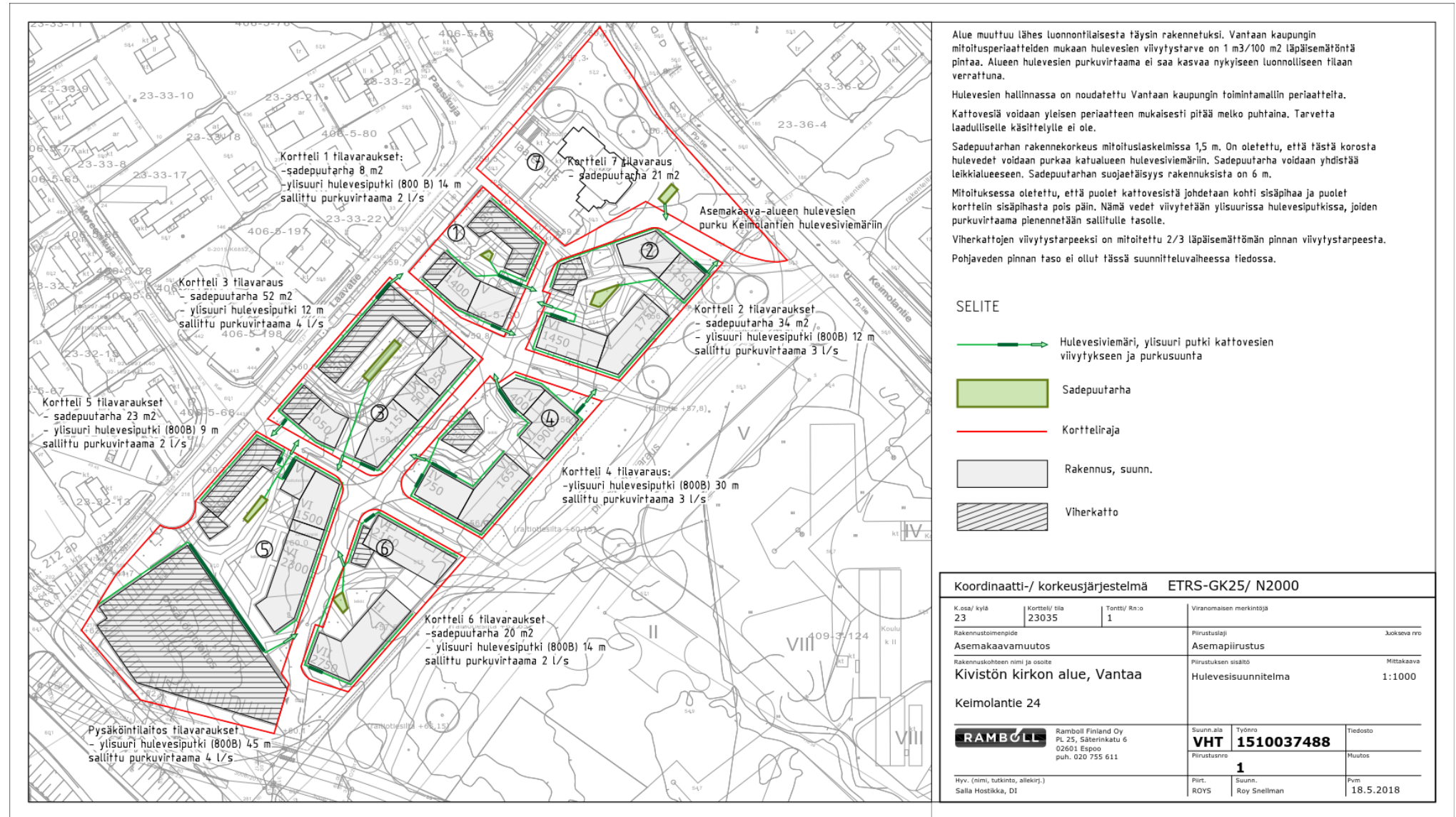
VIHERTEHOKKUUS KORTTELEITTAIN



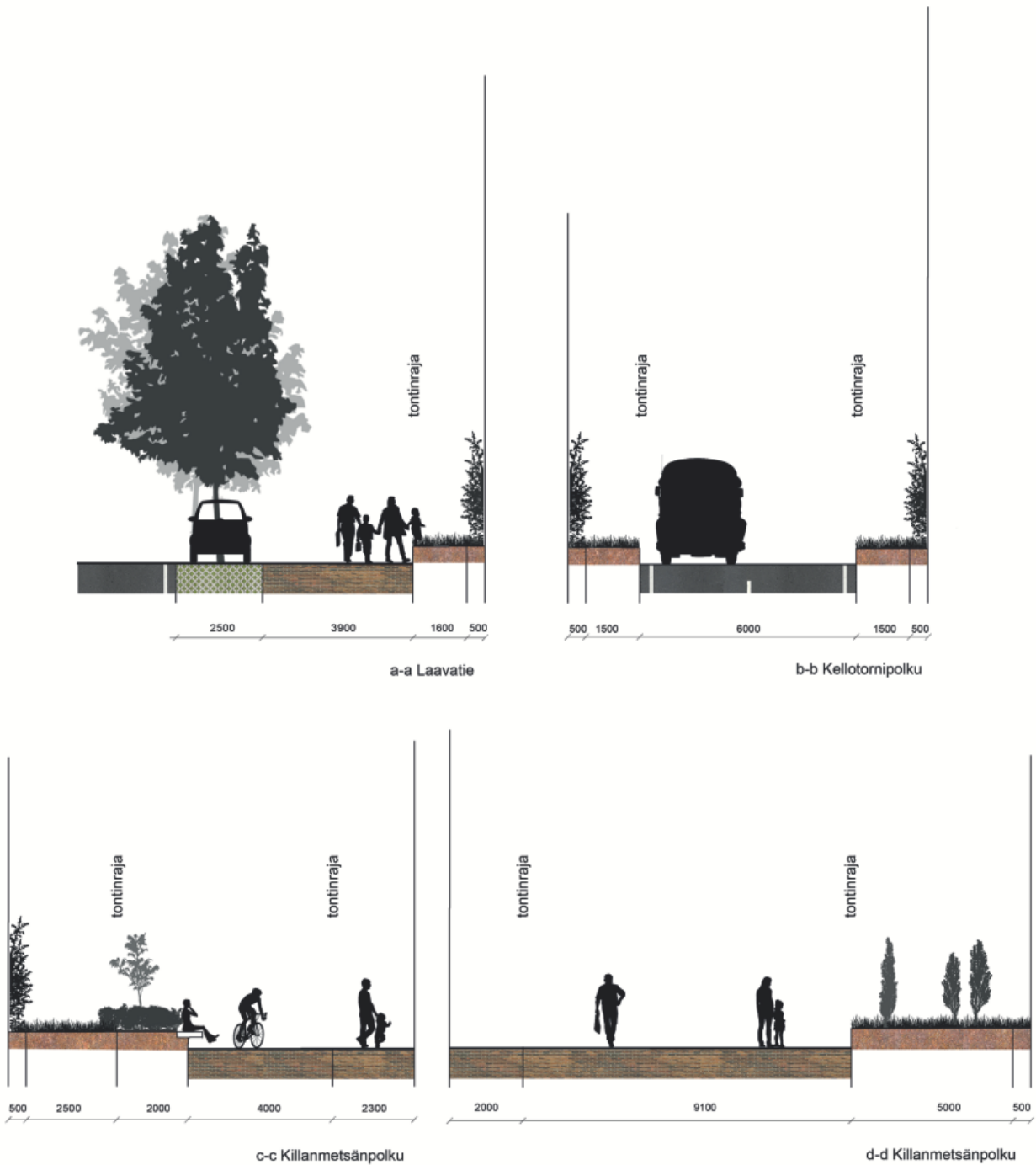
RAMBOLL

11.10.2018

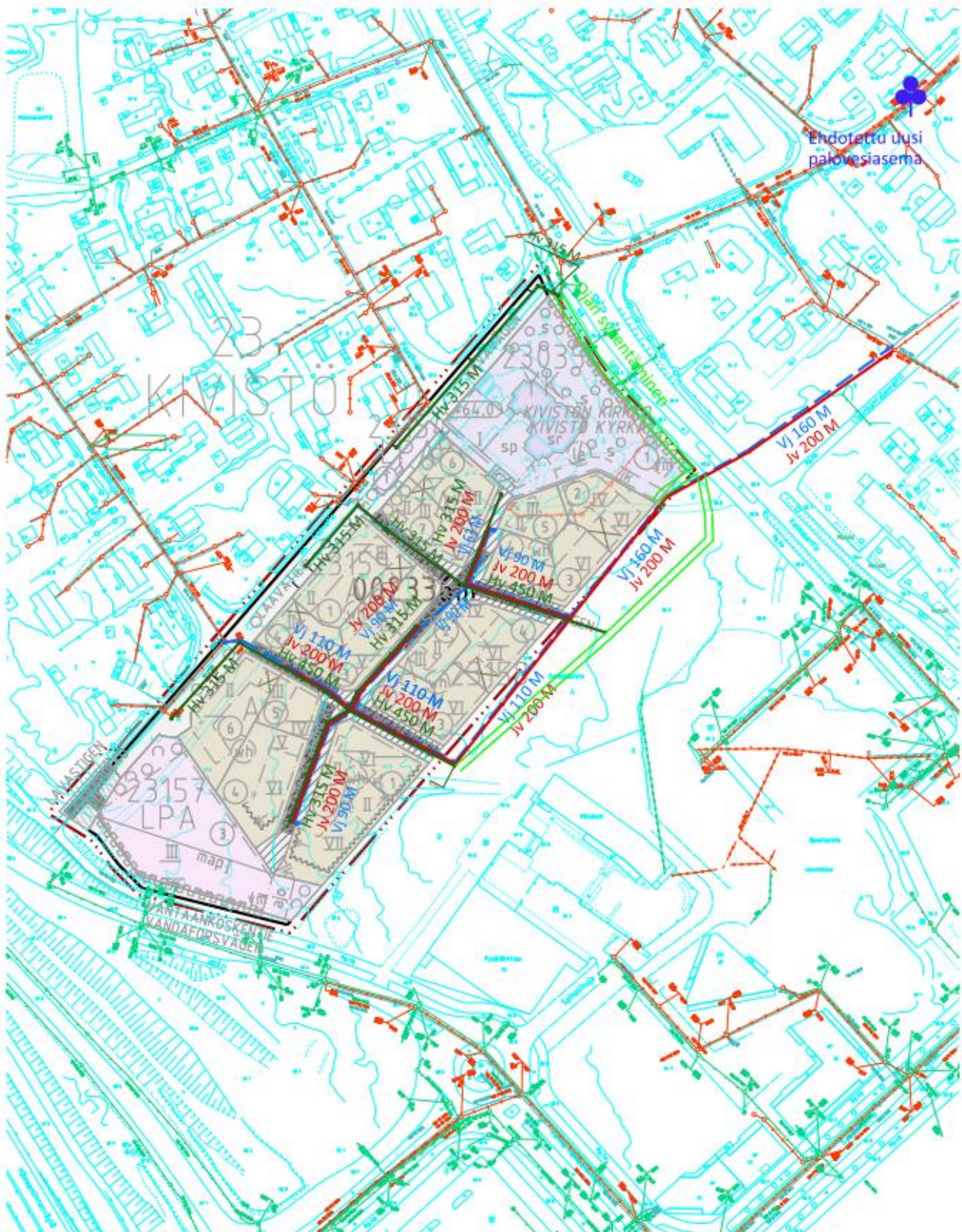
Liite 11: Hulevesisuunnitelma (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



Liite 12: Katupoikkileikkaukset (ei mittakaavassa)
Ramboll Finland Oy



Liite 13: Vesihuollon esisuunnitelma



Vantaan kaupunki
copyright

Marja Leppänen
tulosten laatija

25.10.2018
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002336 Kivistön kirkon korttelit

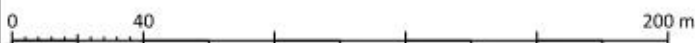
ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

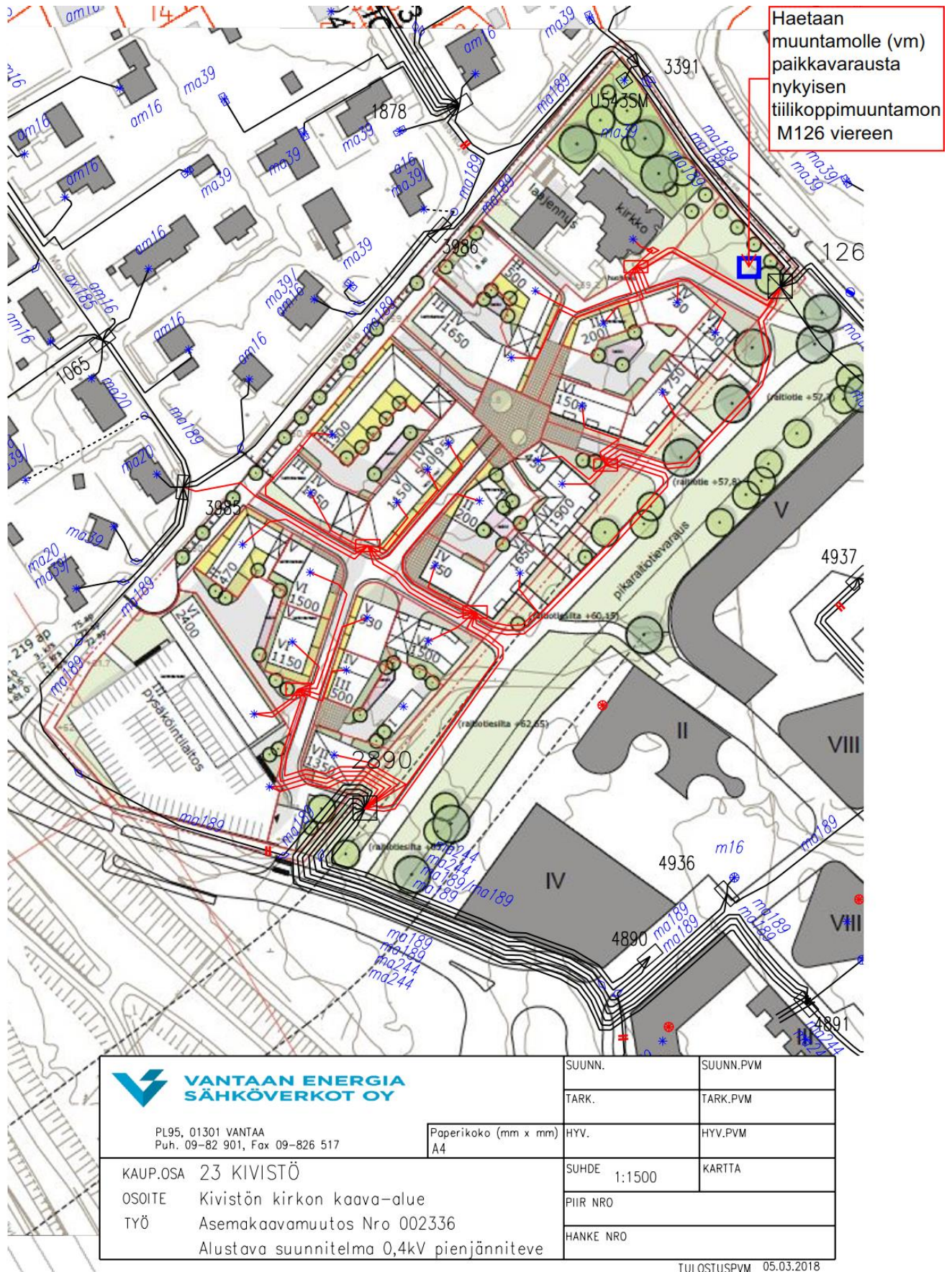
N2000

korkeusjärjestelmä

1:2000
mittakaava

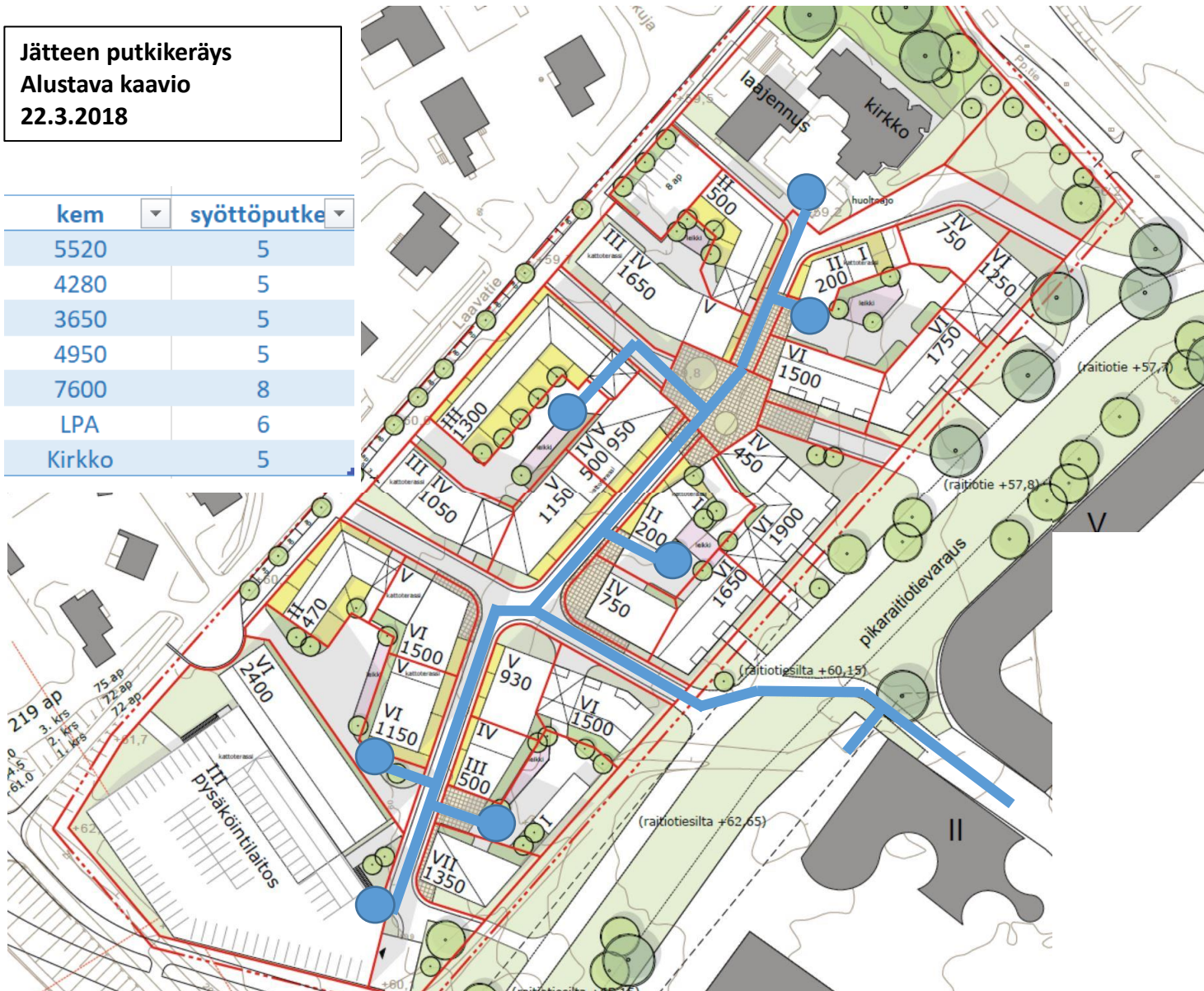


Liite 14:Sähköverkot, luonnos (ei mittakaavassa)



**Jätteen putkikeräys
Alustava kaavio
22.3.2018**

kem	▼	syöttöputke	▼
5520		5	
4280		5	
3650		5	
4950		5	
7600		8	
LPA		6	
Kirkko		5	

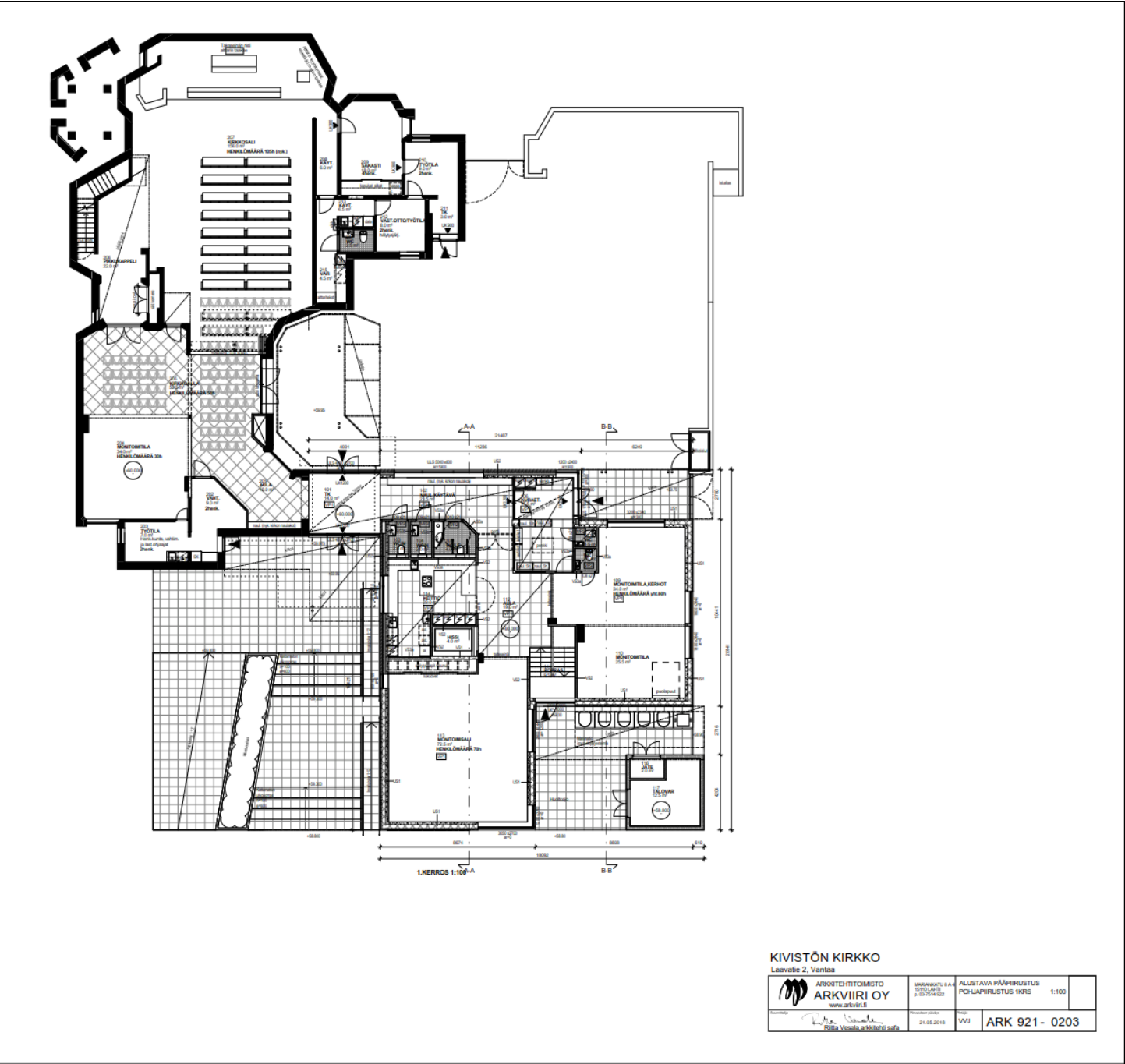


[illegible]

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Liite 17: Kivistön kirkon peruskorjaukseen ja laajennuksen luonnosaineistoa, 21.5.2018
(ei mittakaavassa)
Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy



Liite 18: Muistio yleisötilaisuudesta 15.8.2018**MUISTIO****Kivistön kirkon kortteleiden asemakaava nro 002336****Yleisötilaisuus 15.8.2018**

Aika: 15.8.2018 klo 18 – 20.45

Paikka: Kivistön kirkko, Laavatie 2, 01700 Vantaa

Osallistujat: 26 henkeä sekä

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, Vantaan kaupunki, Kivistön asemakaavayksikkö
asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, Vantaan kaupunki, Kivistön asemakaavayksikkö
asemakaavasuunnittelija Eija Hasu, Vantaan kaupunki, Kivistön asemakaavayksikkö
kirkkoherra Hannu Pöntinen, Vantaankosken seurakunta, Vantaan Seurakuntayhtymä
arkkitehti Mikko Siitonen, Ramboll Finland Oy
arkkitehti Riitta Vesala, Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy

Liitteet: Tilaisuuden esitysmateriaalit kaavan verkkosivulla:
http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/kiviston_kaavat/kiviston_kaavat_arkisto/101/0/135700

Aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala ja kirkkoherra Hannu Pöntinen avasivat tilaisuuden. Tilaisuuden aluksi käytiin läpi asemakaavaprosessi ja Kivistön kirkon kortteleiden kaavoituksen lähtökohdat, jotka kirvoittivat vilkkaan keskustelun. Keskustelua käytiin läpi esitysten.

Asuinkortteleiden suunnittelua esitteli tarkemmin Mikko Siitonen Ramboll Finland Oy:stä ja kirkon peruskorjauksesta ja laajennuksesta kertoi Riitta Vesala arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy:stä.

Tämän jälkeen käytiin läpi Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavaehdotuksen peruseräpäätökset ja vaikutukset.

Lopuksi selvitettiin suunnittelun seuraavat vaiheet: millä tavoin kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus ja mitä tapahtuu asemakaavoituksen jälkeen katusuunnittelun osalta.

Esitysten jälkeen jalkauduttiin karttojen ja havainnekuvien ääreen. Keskustelu suunnittelijoiden kanssa jatkui kello 20.45 saakka.

Osallistujien esiin nostamat keskeiset huomiot teemoittain sekä kysymyksiin/huomioihin liittyviä vastauksia:

Laavatiehen rajautuva rakentaminen

- kiitettiin aiemmin annetun palautteen vaikutusta: pysäköintilaitosta reunustava luhtitalo on poistettu kokonaisuudessaan kaavaehdotuksesta
 - *Vastaus: palaute on aina tervetullut, ja sitä saa antaa myös epävirallisesti. Viralliset mielipiteet (OAS) ja muistutukset (kaavaehdotus) nähtävilläoloaikana pyydetään antamaan kirjallisesti.*
- Laavatiehen rajautuvat rakennukset: voisivatko rakennukset olla korkeintaan II-kerroksisia kytkettyjä pientaloja tai erillispientaloja?
 - *Vastaus: kaavaehdotusta tutkitaan ja tarvittaessa muutetaan saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella.*
- asuinrakennusten oleskelutilojen (ikkuna-aukotus) suuntautuminen? Kaavamääräyksissä mainitut kattoikkunat, ovatko tarpeelliset? Nykyisten asukkaiden näkemyksen mukaan suoria näkymäyhteyksiä uusista rakennuksista vanhoille omakotitaloille olisi hyvä rajoittaa.
 - *Vastaus: Moni-ilmeisen korttelirakenteen tavoitteessa kattomaailma on tärkeä tekijä. Suunnittelukokemuksen mukaan kattoikkunoista harvoin katsotaan ns. alaspäin, ne ensisijaisesti avaavat maisemaa latvustasolle ja siitä ylöspäin. Asunnoissa on myös tärkeää saada luonnonvaloa.*
- kaavan havainneaineistossa esitetyt kattoterassit? Varmasti mukavia uusille asukkaille, mutta aiheuttavat meluhaittaa ja visuaalistakin haittaa. Keskustelussa todettiin, että perinteisesti sauna- ja kerhotilat eivät ole kovin houkuttelevasti toteutettuja, nyt tavoitellaan luonnonvaloa ja viihtyisyyttä.
 - *Vastaus: kaavaehdotusta tutkitaan ja tarvittaessa muutetaan saatujen muistutusten ja lausuntojen perusteella.*

Liikenne ja melu (myös rakentamisen aikainen)

- rakentamisen vaiheistus ja erityisesti rakentamisen aikainen liikennöinti: miten järjestetään, kuinka kauan kestää?
 - *Vastaus: Asia on tärkeä ja sitä käsitellään mm. liikennesuunnittelun kanssa.*
- Laavatien peruskorjaus – tehdäänhän kerralla valmiiksi?
 - *Vastaus: Tämä on tavoite.*
- meluhaitat alueella lisääntyneet, kun vanha meluaita purettu.
 - *Vastaus: Tämä palaute on valitettava ja tullut esiin jo aiemmissa kyselyissä. Asiasta muistutetaan uudestaan.*
- miten melu ja sen väheneminen on laskettu (hypoteettinen ratikka): jos ei otettaisi huomioon raitiotievarausta, mikä olisi meluselvityksen tulos?
 - *Vastaus: Melulaskelman osoittamat ruskeat alueet todennäköisesti kapenisivat (vrt. esitysmateriaali, kalvo 27), mutta melutarkasteluja ei tehty erikseen ilman raitiotietä*

- Laavatien kääntöpaikka – onko ulotettava niin pitkälle, voisiko tien katkaista jo Moreenikujan risteykseen?
 - *Vastaus: Asia käsitellään liikennesuunnittelun kanssa ja tarvittaessa tehdään muutokset kaavaehdotukseen.*

Pysäköinnin periaatteet

- Pysäköinnin periaatteet: Pohdittiin miten pysäköinti on mitoitettu ja onko sillä vaikutusta esimerkiksi asuntojakaumaan.
 - *Vastaus: lähtökohtaisesti mitoitus on kaupungin linjausten mukaan 1 ap/ 130 k-m², mutta kuitenkin vähintään 1 ap / asunto kortteleissa 23035 (tontit 5 ja 6), 23157 (6), 23158 (2) ja 23159 (1). Siten pysäköintivaatimukset vaikuttavat myös asuntojakaumaan, sillä edellä mainittuihin kortteleihin ei ole kannattavaa tehdä vain pieniä asuntoja.*
- Kirkon pysäköinti: riittävä pysäköinti kirkolla asiointiin on varmistettava: voisiko kirkolla olla pysäköintipaikkoja pysäköintilaitoksessa tai voisiko olla maanalaista pysäköintiä? Todettiin, että nyt kirkon pysäköintiä käytetään liityntäpysäköintinä ja muuna pitkäaikaisena pysäköintinä, mikä ei ole toivottavaa.
 - *Vastaus: pysäköintilaitokseen on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä, kirkon kohdalla maanalaista pysäköintiä ei ole sallittu. Kirkon on mahdollista hankkia käyttöönsä pysäköintipaikkoja pysäköintilaitoksesta. Toistaiseksi kirkon asiointipysäköintiin on osoitettu pysäköintialue Laavatieltä (kortteli 23154). Lisäksi kaavan valmistelun aikana käytyjen keskustelujen mukaan on Seurakuntayhtymän mahdollista neuvotella läheisten päiväkotien pysäköintipaikat kirkon käyttöön päiväkotien toiminta-aikojen ulkopuolelta.*
- Voisiko asuinrakennusten alin kerros olla pysäköintiä?
 - *Vastaus: ei. Kaavan tavoitteena on turvallinen kävely-ympäristö ja keskitetty pysäköinti. Kivistön keskusta-alueella periaatteena on keskitetyt pysäköintiratkaisut, eikä tästä periaatteesta poiketa myöskään tässä tapauksessa.*

Suunnittelun lähtökohdat

- Asukasmielipiteissä pohdittiin, mennäänkö suunnittelussa liikaakin ylemmän tason suunnitelmien kuten yleiskaavan ”taakse”.
 - *Vastaus: Voimassa oleva yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Todettiin myös, että käynnissä olevan Vantaan yleiskaava 2020:n mahdolliset muutokset eivät ehdi vaikuttamaan tähän alueeseen.*
- Pohdittiin, millaista asuntojakaumaa syntyy: saadaanko alueelle oikeasti perheasuntoja?
 - *Vastaus: kortteleissa maankäyttösopimukset, joissa määritellään asunto- ja hallintamuototavoitteet. Kerrottiin myös maa- ja asuntopoliittisesta ohjelmasta, joka määrittelee nämä tavoitteet tuleville vuosille.*

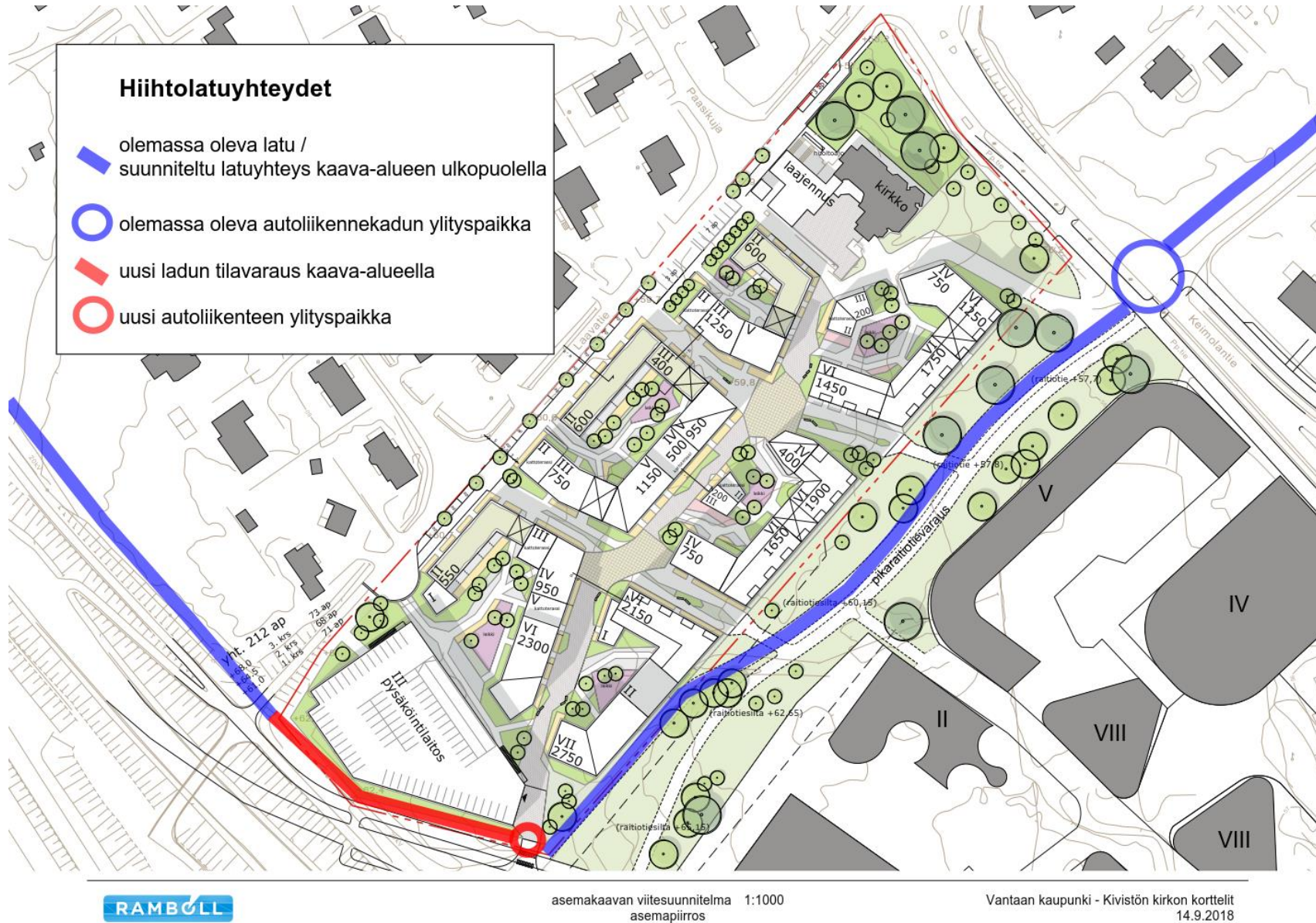
Vaikutukset – hyötyjen ja haittojen jakautuminen

- lähikortteleiden asukkaiden kokemat haitat – mitä saadaan kompensationsa?
 - *Vastaus: Kompensatio todentuu esimerkiksi hoidetun ulkotilan lisääntymisessä. Jos kaava-alue aikanaan toteutuu, ovat kulkureitit Kivistön asemalle ja kauppakeskukseen hoidetut ja valaistut. Uudet asukkaat ja kodit tuovat alueelle sosiaalista kontrollia ja turvallisuus parane. Erilaiset kerhotilat lisäävät toiminnan mahdollisuuksia ja yhteisöllisyyttä. Viherkatot ja muut viherelementit edistävät hulevesien hallintaa. Asukasmäärän lisääntyminen tukee odotetun kauppakeskuksen toteutumista.*

Muuta:

- Pohdittiin kannattaako muistutus tehdä yksin vai yhdessä?
 - *Vastaus: Yhteisen muistutuksen laatiminen auttaa tunnistamaan keskeiset kehityskohdat. Mikään ei kuitenkaan estä jättämästä muistutusta yksin. Kaikki muistutukset käsitellään yhdenvertaisesti.*
- Todettiin, että helmikuun yleisötilaisuudessa käytössä ollut Arilyn-ohjelman avulla esitelty virtuaalimalli olisi ollut kiva nytkin.
 - *Vastaus: Pyritään jatkossa kehittämään työkaluja ja myös tilaisuuden ajankäyttöä.*
- Joukkoliikennedytydet Saras/Kivipellontie ovat huonot. Pysäköintä puuttuu pari Kivipellontien ja Saraksentien risteyskseen Kivistön aseman suuntaan. Minne voi antaa palautetta?
 - *Vastaus: Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä vastaa joukkoliikenteen järjestämisestä mm. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla, palautekanava <https://www.hsl.fi/palaute>. Palautekanavista osaa kertoa myös Vantaan kaupungin maankäytön asiakaspalvelu: <http://www.vantaa.fi/maankaytonasiakaspalvelu>, maankaytto.asiakaspalvelu@vantaa.fi*
 - *Vastaus: Luvattiin myös välittää palaute Kuntekin liikennesuunnittelulle ja kopio asukkaalle.*
- Pysäköintiongelma Punakiventien ja Punakivenpuiston (koirapuisto) alueella. Keskustan pysäköinnin muututtua maksulliseksi keskustan asukkaat pysäköivät pientaloalueen teiden ja kujien varsilla.
 - *Vastaus: Välitetään viestiä Kuntekin liikennesuunnitteluun pysäköintimerkintöjen tarkistamiseksi.*
- Kivistön keskustaan tarvitaan vanhustentalo tai palvelutalo tms. vaikka yksityinen, ellei kaupungin toimesta.
 - *Vastaus: Keskustelutetaan kaupungin sisäisesti Kivistön aluetilmissä koskien Kivistön palveluverkkoa ja huomioidaan tarve tulevissa asemakaavatyöissä.*

Liite 19: Latukartta (ei mittakaavassa)



Liite 20: Laavatien alustava yleissuunnitelma (ei mittakaavassa)

VANTAAN KAUPUNKI

Kivistön kirkon korttelit
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002336

Kaupunkisuunnittelu / ARK, EHA, SSA

MUISTUTUKSET JA VASTINEET
5.11.2018

Kivistön kirkon korttelit -asemakaavaehdotus nro 002336 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **1.8. - 30.8.2018**. Tänä aikana jätettiin **neljä (4 kpl) muistutusta**.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Asukas 1-25	Laavatiehen rajautuvien kolmikerroksisten rakennusten tulisi olla korkeintaan kaksikerroksisia. Viheralueet puuttuvat Laavatien ja uusien talojen välistä. Laavatielle ei tule osoittaa kadunvarsipysäköintiä. Laavatielle tulee osoittaa alueellinen pysäköintikielto. Kattoterasseilta ei saisi olla näköyhteyttä vanhoille pihaille. Liikkumisen tulee olla turvallista. Rakentamisen aikaiseen liikennöintiin tulee kiinnittää huomiota.	Laavatiehen rajautuvat rakennusten kerrosluku on rajattu kahteen (II). Myös Laavatiehen rajautuvien rakennusten viereisten rakennusten kerroslukuja on alennettu. Kaavaselostukseen tarkennettu alueen rakentamisen vaiheistusta.
NRO 2 Asukas 26	Omakotitalojen ja Laavatien uudisrakennusten väliin jää liian vähän tilaa, väliin tulisi jättää metsää. Laavatien kääntöpaikka toivotaan Moreenikujan risteykseen.	Laavatiehen rajautuvat rakennusten kerrosluku rajattu kahteen (II). Myös Laavatiehen rajautuvien rakennusten viereisten rakennusten kerroslukuja on alennettu. Asemakaavan selostuksen liitteeksi on lisätty kuva Laavatien alustavasta yleissuunnitelmasta.
NRO 3 Asukas 27	Laavatien kääntöpaikka Laavatien ja Moreenikujan risteykseen.	Asemakaavan selostuksen liitteeksi on lisätty kuva Laavatien alustavasta yleissuunnitelmasta.
NRO 4 Asukas 28	Rakentamisen aikainen liikennöinti pois Laavatieltä, metsän kaataminen ja sen vaiheistus, kirkon remontin ja laajentamisen aikainen liikennöinti sekä kirkolle varattujen pysäköintipaikkojen riittävyys.	Kaavaselostukseen tarkennettu alueen rakentamisen vaiheistusta.

NRO 1**Asukkaat 1 - 25, 29.8.2018****Muistutus:**

Me Kivistön kirkon korttelien lähiasukkaat pyydämme kaupunkia laatimassaan kaavassa ottamaan huomioon omakotialueen asumismiljöön säilymisen. Asuinalueellemme on ominaista rauhallisuus ja yksityisyys, jotka ovat meille tärkeitä. Haluamme, että kaavassa huomioidaan seuraavat seikat, joiden koemme uhkaavan asumismiljöömme säilymistä ja viihtyisyyttä. Uskomme, että nämä seikat palvelevat vastavuoroisesti myös uusien asukkaiden viihtyvyyttä. Kohdistamme muistutuksemme asemakaavan viitesuunnitelmaan 21.5.2018 Laavatien viereisiin taloihin.

Talojen korkeus (Esimerkiksi talot 1400, 1300, 1050)

Viitesuunnitelmaan oli piirretty kolmikerroksia taloja Laavatien varteen. Vaadimme, että kolmikerroksisten talojen tilalle tulee korkeintaan kaksikerroksisia taloja ja että talojen korkeus nousisi porrastetusti yksi kerros kerrallaan omakotitaloalueesta poispäin. Kivistön kehittämisen suunnitelmissa on uuden Kivistön talojen suunniteltu madaltuvan pientaloalueelle päin. Tämä olisi siis perustelua myös tässä tapauksessa.

Kattoterassit (Esimerkiksi talot 1050 ja 1400)

Kattoterasseja oli piirretty siten, että näkymä oli Laavatien suuntaan. Vaadimme, ettei kattoterasseilta ole näkymää vanhan Kivistön omakotitalojen pihaille.

Viheralueet puuttuvat Laavatien ja uusien talojen välistä (Esimerkiksi talot 1300, 1050 ja 550)

Kaikkien uusien talojen ja Laavatien väliin on jätettävä viheralue kuten esimerkiksi taloissa 600 ja 1400 oli piirretty. Taloja on piirretty siten, ettei viheraluetta ole ollenkaan. Vanhan Kivistönkin puolella kaavan mukaan talojen ja tien väliin on jätettävä vähintään 5 metrin viheralue. Tämä lisäisi myös alueen yhdennäköisyyttä.

Pysäköinti

Vaadimme, ettei Laavatielle tule kadunvarsipysäköintiä, ja alueelle tulee aluepysäköintikielto kuten uudessa Kivistössäkin. Kivistön keskusta-alueella periaatteena on keskitetyt pysäköintiratkaisut, eikä tästä periaatteesta tule poiketa myöskään tässä tapauksessa. Alueella liikkuu paljon lapsia: niin asukkaita, pieniä koululaisia koulumatkoillaan kuin kirkon kerholaisia.

Kiitämme, että liikenne keskitettyyn pysäköintilaitokseen on ohjattu muualta kuin Laavatien kautta.

Työmaaliikenne

Vaadimme, että työmaaliikenne ohjataan muuta reittiä pitkin kuin Laavatietä.

Vastine:

Muistutuksessa todetaan, että kaavaehdotuksessa esitettyjen Laavatiehen rajautuvien kolmikerroksisten rakennusten tulisi olla korkeintaan kaksikerroksisia. Kaavaehdotuksen nähtävillälöön jälkeen on päädytty rajaamaan Laavatiehen rajautuvien rakennusten kerrosluku kahteen (II). Myös kaksikerroksisten rakennusten viereisten rakennusten kerroslukumäärää on alennettu, joten kaavaehdotus on muutettu tältä

osin muistutuksen mukaisesti. Kaavaehdotuksessa Laavatielle rajautuviin rakennuksiin on pääsääntöisesti määrätty viherkatot.

Muistutuksessa todetaan myös, että viheralueet puuttuvat Laavatien ja uusien talojen välistä. Kaavamääräyksissä on määrätty, että kaikissa maantasoasunnoissa, myös Laavatiehen rajautuvissa, tulee olla asuntokohtainen, vihreäksi istutettava piha. Tämä niin sanottu tonttiviherä on tärkeä viherelementti tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Vihreyttä alueelle tuovat myös kaavaehdotuksessa määrättyt katupuut.

Muistuttajat tähdentävät, että Laavatielle ei tule osoittaa kadunvarsipysäköintiä ja että Laavatielle tulee osoittaa alueellinen pysäköintikielto. Keskitetty pysäköintiratkaisu nähdään hyvänä, kuten nähdään pysäköintilaitokseen tapahtuva ajo Vantaankoskentieltä. Liikkumisen turvallisuus nähdään tärkeänä. Turvallinen ja viihtyisän jalankulkuympäristö on ollut myös asemakaavaehdotuksen perustana. Siksi kaavaehdotuksessa on määrätty asuntokohtaiset etupihat ja niihin sisäänkäynnit kadulta. Tämä lisää liikkumisen turvallisuutta myös Laavatiellä, joka on muistuttajien huolenaiheena. Pysäköinnin osalta asemakaavoitus on saanut toistuvasti palautetta Kivistön riittämättömästä vieraspysäköinnistä. Pysäköintilaitoksen paikat ovat ensisijaisesti asukaspysäköintiä. Laavatien lyhytaikaisella pysäköinnillä halutaan vastata erityisesti vieraspysäköinnin tarpeeseen. Vantaan kaupungin Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeessa 14.5.2018 (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018) myös todetaan, että aluekeskusten mitoituksessa on huomioitu se, että yhteiskäyttöautopalveluiden ja muiden uusien liikkumispalveluiden tulevat vähentämään pysäköintipaikkojen tarvetta asuinkiinteistössä erityisesti aluekeskuksissa ja se, että kaupunki järjestää kadunvarressa tai yleisellä pysäköintialueella lyhytaikaista pysäköintiä, joka palvelee myös vieraspysäköintiä.

Muistutuksessa todetaan, ettei uusien rakennusten kattoterasseja saisi toteuttaa niin, että niiltä on näkymä vanhan Kivistön omakotitalojen pihoille. Kaavamääräysten mukaan asuinrakennuksiin on toteutettava vähintään kullekin tontille 1 yhteiskäyttöinen sauna, johon on liitettävä vilvoitteluterassi tai parveke. Näillä saunoihin liittyvillä vilvoittelutiloilla voimme olettaa tilojen luonteen takia myös niiden käyttäjillä olevan tarve yksityisyyteen ja näkösuojaan, joten myöskään uusissa rakennuksissa ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella ja rakentaa kattoterasseja niin, että niiltä olisi näkymiä vain olemassa oleville kiinteistöille. Kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksissä todetaan, että asuinrakennusten tulee olla pääsääntöisesti harjakattoisia, mutta myös viherkatot ja kattopuutarhat ovat sallittuja. Edellä mainittujen yhteiskäyttöisiin saunoihin liittyvien terassien tai parvekkeiden lisäksi rakennuksiin saa siis toteuttaa muitakin oleskeluterasseja, mutta niiden toteutuminen lienee epätodennäköistä kaavan asettamien tiukkojen rakennusoikeuteen ja asuinrakennusten pakollisiin tiloihin liittyvien muiden vaatimusten takia. Terassien, parvekkeiden ja mahdollisten oleskeluun soveltuvien viherkattojen tai kattopuutarhojen paikat tarkentuvat rakennussuunnitteluvaiheessa. Rakennuslupavaiheessa suunnitelma on niin pitkällä, että tilojen paikkoja rakennuksissa on mahdollista arvioida. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä naapurit kuullaan, jolloin on mahdollisuus jättää suunnitelmista huomautus.

Muistuttajat esittävät huolensa rakentamisaikaista liikennöintiä kohtaan. Myös yleisöillassa 15.8.2018 asia todettiin ensiarvoisen tärkeäksi ratkaista. Kaava-aineistoon on laadittu yhdessä Kuntatekniikan keskuksen kanssa rakentamisen vaiheistuksen suunnitelma, jonka tavoitteena on minimoida työmaaliikenteestä tuleva haitta. Asemakaavaehdotuksessa vaiheistamista on tarkennettu kaavaselostuksen lukuun 5 Asemakaavan toteutus. Lisäksi työmaan aikaiselle ajoliittymälle ja ajojärjestelyille on haettava lupa, johon liikennesuunnittelu antaa oman lausuntonsa.

Tarkistukset:

Laavatiehen rajautuvat rakennusten kerrosluku rajataan kahteen (II). Myös Laavatiehen rajautuvien rakennusten viereisten rakennusten kerroslukuja on alennettu. Kaavaselostuksen lukuun 5 on tarkennettu alueen rakentamisen vaiheistus.

NRO 2
Asukas 26, 28.8.2018

Muistutus:

Muistutus, 002336 kivistön kirkon korttelit.

Talot rakentumassa, aivan liian lähelle laavatietä, omakotitalon ja tulevan talon väliin jää VAIN 18m väliä, metsää tulisi jättää laavatien viereen ja sitten vasta taloja

laavatien puolelle talot vain 2-3krs, ei missään nimessä 6krs taloja aivan omakotialueen viereen

Laavatien kääntöpaikka – tie pitäisi katkaista jo Moreenikujan risteykseen. Lisää muuten liikennettä turhaan laavatie 9, 11, ja 13 kohdalle. Tällä hetkelläkin Moreenikujan jälkeen ajavat pihaan vain kyseisten talon asukkaat/vieraat

Vastine:

Muistuttajan mukaan omakotitalojen ja Laavatien uudisrakennusten väliin jää liian vähän tilaa ja että väliin tulisi jättää metsää. Asemakaava-alue sijaitsee lähellä Kivistön asemaa ja tukee siten yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja joukkoliikenteeseen tukeutumisen tavoitteita, jotka myös Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Uudenmaan ELY-keskus lausunnoissaan tunnistavat oleellisiksi.

Kivistön kirkon kortteleiden suunnittelussa on pyritty yhdistämään monia eri tavoitteita ja toiveita. Metsäkaistaleen jättäminen alueelle ei ole osoittautunut kaavan kokonaisratkaisun näkökulmasta mahdolliseksi. Sen sijaan keskusta-alueen ja pientaloalueen kohtaamista on pyritty pehmentämään rakennusten kerroslukujen alenemisellä kohti pientaloaluetta. Kaavaehdotuksessa on muutettu Laavatiehen rajautuvien rakennusten kerrosluku kahteen (II). Myös kaksikerroksisten rakennusten viereisten rakennusten kerroslukumäärää on alennettu. Kaavamääräyksissä on lisäksi määrätty, että kaikissa maantasosuosunnoissa, myös Laavatiehen rajautuvissa, tulee olla asuntokohtainen, vihreäksi istutettava piha. Tämä niin sanottu tonttivihreä on tärkeä viherelementti tiivistävässä kaupunkirakenteessa. Vihreyttä alueelle tuovat myös kaavaehdotuksessa määrätyt katupuut.

Muistuttaja huomauttaa myös Laavatien kääntöpaikasta. Kääntöpaikkaa ei ole mahdollista sijoittaa Moreenikujan risteykseen, koska kyseessä risteysalue. Ei myöskään olisi mielekästä muuttaa Laavatietä yksisuuntaiseksi siten, että poistuva liikenne ohjattaisiin Moreenikujalle, sillä tämä lisäisi liikennöintiä tarpeettomasti pientaloalueella. Tarkemmassa katusuunnittelussa Laavatien kääntöpaikka pyritään toteuttamaan kävelyä ja pyöräilyä painottaen, eli ajoneuvoliikenne olisi näille alisteinen. Tämä lisää alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Asemakaavan selostuksen liitteeksi on lisätty alustava yleissuunnitelma Laavatiestä. Asemakaavoitusta seuraavan, tarkemman suunnitteluvaiheen katusuunnitelmaan on katuun rajautuvien kiinteistönomistajien mahdollista jättää mielipide.

Tarkistukset:

Laavatiehen rajautuvat rakennusten kerrosluku rajataan kahteen (II). Myös Laavatiehen rajautuvien rakennusten viereisten rakennusten kerroslukuja on alennettu. Asemakaavan selostuksen liitteeksi on lisätty kuva Laavatien alustavasta yleissuunnitelmasta.

NRO 3
Asukas 27, 27.8.2018

Muistutus:
Kaavatyö 002336

Hei,

Kävimme yleisötilaisuudessa 15.8.2018.

Haluisin ehdottaa muutosta Laavatien kääntöpaikkaan.

Olisiko mahdollista että kääntöpaikka tehtäisiin jo laavatien ja moreenikujan risteykseen? Se voisi siitä jatkua kevyenliikenteen väylänä laavatien loppuun. Laavatien ja Moreenikuja risteykseen voisi laittaa kyltin että ajo tonteille sallittu laavatie 9-13. Tämä ehkäisisi liikennettä Laavatien 9-13 talojen edessä, jolloin lapsillakin olisi helpompi liikkua täällä.

Vastine:

Muistuttaja kysyy mahdollisuudesta sijoittaa Laavatien kääntöpaikka Laavatien ja Moreenikujan risteykseen. Kääntöpaikkaa ei ole mahdollista sijoittaa Moreenikujan risteykseen, koska kyseessä on risteysalue. Ei myöskään olisi mielekästä muuttaa Laavatietä yksisuuntaiseksi siten, että poistuva liikenne ohjattaisiin Moreenikujalle, jos loppuosa Laavatiestä katkaistaisiin muistuttajan ehdottamalla tavalla, sillä tämä lisäisi liikennöintiä tarpeettomasti pientaloalueella. Tarkemmassa katusuunnittelussa Laavatien kääntöpaikka pyritään toteuttamaan kävelyä ja pyöräilyä painottaen, eli ajoneuvoliikenne olisi näille alisteinen. Tämä lisää alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Asemakaavan selostuksen liitteeksi on lisätty alustava yleissuunnitelma Laavatiestä. Asemakaavoitusta seuraavan, tarkemman suunnitteluvaiheen katusuunnitelmaan on katuun rajautuvien kiinteistönomistajien mahdollista jättää mielipide.

Tarkistukset:

Asemakaavan selostuksen liitteeksi on lisätty kuva Laavatien alustavasta yleissuunnitelmasta.

NRO 4

Asukas 28, 15.8.2018

Muistutus:

Hei

Asemakaavatyön numero 002336

Kommenttini:

Miten rakentamisvaiheen liikenne saadaan blokattua Laavatieltä? Jos korttelien rakentaminen alkaa etelästä ja kirkon leikkipaikka remontoitaisiin jo 2019-2020, jää ainoaksi rekkareitiksi Laavatie. Eteläm rakennukset blokkavat rekkarallin sieltä suunnalta ja kirkon leikkipaikka keimolantien suunnasta. Tuskin reittiä halutaan kaakon suunnasta uusien kerrostalojen välistä ja tulevan puiston läpi. Jos suhdanne muuttuu, voi projekti kestää 10 vuotta.

Kaadetaanko kirkon metsä yhdellä kertaa vai rakentamisen mukaan kortteli kerrallaan? Ymmärrän, että on halvempaa kaataa kerralla, mutta asukkaille olisi inhimillisempää kaataa rakentamisen etenemisen mukaan.

Miten kirkon remontin ja laajentamisen aikainen liikenne järjestetään?

Riittääkö kirkolle kaavoitetut 13 autopaikkaa?

Vastine:

Rakentamisen aikaista liikennöintiä ja rakentamisen vaiheistamista on suunniteltu liikennesuunnittelun kanssa. Asemakaavaehdotuksessa vaiheistamista on tarkennettu kaavaselostuksen kappaleeseen 5 Asemakaavan toteutus.

On ymmärrettävää, että asukkaat toivovat metsän kaatamisen tapahtuvan asteittain. Kaatamiseen ja sen vaiheistukseen vaikuttavat monet tekijät: alueen infrastruktuuri eli kadut ja niiden alle tulevat johdot ja putket rakennetaan ensimmäiseksi, mikä edellyttää puuston kaatamista pihakatualueilta. Myös maanomistus vaikuttaa: kaupunki vastaa kaupungin maalla tapahtuvasta metsän kaatamisesta (tässä tapauksessa katualueet). Yksittäisten tonttien osalta metsän kaatamisen aikataulusta päättää maanomistaja, eli rakennuttajat, joita voi olla useitakin.

Muistuttaja epäilee, riittävätkö kirkolle varatut pysäköintipaikat. Asemakaavaehdotuksessa kirkon välittömään yhteyteen on kaavoitettu pysäköintialue (LPA-kortteli 23154). Vantaan seurakuntayhtymä neuvottelee myös läheisten päiväkotien pysäköintipaikkojen käytön mahdollisuudesta päiväkotien toimintajan ulkopuolella. Lisäksi Vantaan valtuustostrategia 2018 – 2021 painottaa Vantaan rakentumista vahvojen keskustojen varaan. Kun pääosa rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille, on mahdollista tukeutua yhä enemmän joukkoliikenteeseen ja esimerkiksi pyöräilyyn, mitkä vähentävät autoilun ja pysäköinnin tarvetta.

Tarkistukset:

Kaavaselostukseen on tarkennettu alueen rakentamisen vaiheistusta.

VANTAAN KAUPUNKI

Kivistön kirkon korttelit
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002336

Kaupunkisuunnittelu / ARK, EHA, SSA

LAUSUNNOT JA VASTINEET
5.11.2018

Kaupunginhallitus 18.6.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002336**. Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 10 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Kaavamääräyksiin maininta Kirkkolain 14 luvun 5a §:n nojalla Museovirastolle varattavasta tilaisuudesta lausunnon antamiseen.	Kaavamääräyksiin lisätään merkinnän sr Suojeltava rakennus alle "Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen."
NRO 2 Asukasyhdistys MarjaVerkko	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 3 Keimolan Omakotiyhdistys	Rakennuskorkeuden vähittäinen alentaminen omakotitaloalueen rajalle kahteen kerrokseen ja puistomaisen käytävän muodostaminen. Kirkon asiakaspysäköintiin ei tulisi varata tilaa Laavatieltä, tila tulee varata katupuille. Kattoterasseja ei tule toteuttaa siten, että niiltä on suora katseluyhteys omakotitalojen pihoiille. Latuvaraus tulisi linjata alueen halki, pysäköintitalon pohjoispuolelta.	Laavatiehen rajautuvien rakennusten kerrosluku rajataan kahteen (II). Lisätty selostukseen liitekartta latuvarauksesta.
NRO 4 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus sekä tonttiliittymän sijainti osoitteen mukaisessa kohdassa. Nostopaikoilta tulee lähtökohtaisesti tavoittaa yli kolmannen kerroksen tai yli 10 metrin korkeudessa olevat parvekkeet. Mikäli palomuuuri	Kaavaehdotuksen liite vesihuollon esisuunnitelmasta on päivitetty niin, että siinä esitetään myös sammutusvesiaseman sijainti.

	toteutetaan palo-osastoinnilla, tulee kaavaan kirjata korvaavuuden perusteet. Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin.	
NRO 5 Vantaan ympäristöyhdistys	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 6 Elisa Oyj	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 7 Fingrid Oyj Maankäyttö ja ympäristö	Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, ei kommentoitavaa asemakaavaehdotukseen.	Ei tarkistuksia.
NRO 8 Gasum Oy	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 9 Helen Sähköverkko Oy	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 10 Finavia Oyj	Kaava-aineistossa on tarkasteltu hyvin alueen melutilannetta kokonaisuutena ja kiinnitetty huomiota ääneneristävyysvaatimuksin saavutettavaan sisätilojen viihtyvyyteen.	Lisätty määräys: "Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja."
NRO 11 Uudenmaan liitto	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavamuuotosehdotuksesta.	Ei tarkistuksia.
NRO 12 Uudenmaan ELY-keskus	Kirkkolain mukaan seurakunnan on pyydettävä Museoviraston lausunto vähintään 50 vuotta sitten käyttöön otettuja kirkollisia rakennuksia koskevista toimenpiteistä, mikä tulee ottaa huomioon kaavamääräyksissä. Meluntorjunnan osalta on hyvä esittää kaavaselostuksessa 22.5.2018 päivätyn meluselvityksen tuloksia karttapiirroksin. Kaavamääräys on melutason osalta hyvä kirjoittaa muotoon "parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjeavot".	Lisätty kaavamääräyksiin kohtaan YK-korttelialue: "Suojeltava rakennus. Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen." Muutetaan A-korttelialueen parvekkeita koskeva määräys muotoon "Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjeavot". Kaavaselostukseen lisätty liitteeksi meluselvityksen tuloksia havainnollistavia kartoja.
NRO 13	Lausuntoa ei saatu	-

Vantaan seurakuntayhtymä		
NRO 14 Vantaan Energia Oy	On tärkeää säilyttää ohjeellinen aluevaraus uudelle muuntamolle nykyisen tiilikoppimuuntamon M126 vieressä ja mahdollisuus sijoittaa kiinteistömuuntamo autopaikkojen korttelialueella (LPA 23157) sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Kaukolämpöverkon luonnoskaavio on otettu huomioon kaavavaiheessa.	Ei tarkistuksia.
NRO 15 HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä	Kivistön kirkon kortteleiden alueelta on erinomaiset yhteydet Kivistön rautatieasemalle sekä bussipysäkeille. Asemakaavaratkaisu vastaa hyvin HSL:n esittämiin tarpeisiin.	Ei tarkistuksia.
NRO 16 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	HSY esittää tarkennuksena kierrätyshuoneiden huollettavuuteen kaavamääräyksiin lisäystä raskaan kaluston väylistä, enintään 10 metrin päähän kierrätyshuoneista.	Kaavamääräyksiä tarkennetaan seuraavasti: Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet ja tulvareitit, pelastusreitit ja mahdollinen jätehuoltoreitti sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

NRO 1

Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002336 Kivistön kirkon korttelit. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue sekä monimuotoisten asuinkortteleiden ja katualueiden toteuttaminen Kivistön keskustaan. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta.

Kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 14.12.2017. Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, että alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut punatiilinen Kivistön kirkko sekä kirkon toimintaan liittyvä kerhorakennus sekä neljän asunnon rivitalo. Kivistön kirkon kulttuurihistorialliset arvot on tunnistettu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 -inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2002). Kirkon on todettu olevan Korson kirkon ohella arkkitehtuuriltaan aikakauden huomattavin kirkko Vantaalla. Kivistön kirkosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (ISS Proko Oy, 2016). Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan myös, että asemakaavatyön tavoitteena tulee olla kirkon kaupunkikuvallisen merkityksen turvaaminen ympäristössään ja, että kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus sisätiloineen osoitetaan kaavassa selkein ja perustelluin säilyttämistavoittein ja suojelumääräyksiin.

Kaavaehdotuksessa on annettu asianmukaisia suojelumääräyksiä koskien kirkkorakennuksen julkisivuja, vesikattoja ja kirkkosalia. Kirkon sisäpiha on suojeltu sp -merkinnällä sekä määräyksellä säilyttää piha pienimittakaavaisena ja luonteeltaan suljettuna. Ehdotettujen suojelumääräysten lisäksi tulisi kuitenkin huomioida, että Kirkkolain mukaan seurakunnan on pyydettävä Museoviraston lausunto koskien vähintään 50 vuotta sitten käyttöön otettuja kirkollisia rakennuksia ja niihin kohdistuvia toimenpiteitä. Kaavamääräyksiin tuleekin kirjata maininta, että Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Vastine:

Vantaan kaupunginmuseo toteaa kirkkorakennuksen suojelumääräysten olevan asianmukaiset. Kaavamääräyksiin kirjataan lisäksi maininta, että Kirkkolain 14 luvun 5a §:n nojalla Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Tarkistukset:

Kaavamääräyksiin lisätään merkinnän sr Suojeltava rakennus alle tarkennus ”Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.”

NRO 2

Asukasyhdistys MarjaVerkko

Lausunto:

Lausuntoa ei saatu

Vastine:

Ei vastattavaa

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 3

Keimolan Omakotiyhdistys

Lausunto:

Keimolan omakotiyhdistys on alun alkaen korostanut, että uuden ja vanhan alueen rakennuskannan tulisi luontevasti kohdata toisensa. Tämä on tarkoittanut rakennuskorkeuden vähittäistä alentamista omakotialueen rajalla kahteen kerrokseen ja puistomaisen käytävän muodostamista. Kaupunki on tästä ollut samaa mieltä ja Kivistön keskustan ensimmäisen vaiheen rakentamisessa ajatus on näkynyt. Tosin asuntomessualueen viereen on rakennettu tästä linjasta poiketen korkeita kerrostaloja ja ilman viherkaistalettä.

Kirkon korttelissa kerrostalot rakennettaisiin etenkin korttelissa 23159 ilman puistokaistaa omakotitalojen viereen. Korkeudeltaan talot olisivat 2-3 kerroksisia. Keimolan omakotiyhdistys esittää, että kerrostalojen ja Laavatien väliin jätetään tila puuriville, joka muodostaisi näkösuojan kerrostaloista omakotialueelle ja pehmentäisi kerrostalojen ja omakotiasutuksen miljöiden välistä rajaa. Aukea tila luo kovan rajan. Laavatiestä tulisi bulevardityyppinen katu. Ruusukvartsinkadulla on puiden välissä kahden auton parkkipaikat, mutta puurivi on harva, eikä toimi näkösuojana.

Puiden istuttamisen suuntaan viittaa kaupungin vastaus kaavaselostuksessa asukkaan palautteeseen marraskuulta 2017:

”Laavatielle tullaan istuttamaan katupuita, jotka osaltaan toimivat vanhan omakotitaloalueen ja uusien rivitalojen välivyöhykkeenä. Katupuiden väleihin tulee myös uusia kadunvarsipysäköintipaikkoja, jotka on tarkoitettu yleistä pysäköintiä varten, jolloin ne palvelevat myös lähialueella jo asuvien tarpeita.” (selostus s 23)

Kaavaselostuksen piirustuksista syntyy (s. 26) kuva, että koko matka talojen edessä on varattu pysäköintipaikoille ja puut ovat pysäköintiosuuden ulkopuolella (s. 50 asemakaavaluonnoksesta asiasta ei saa selvää). Pysäköintipaikkojen tuonti Laavatielle näyttäisikin tarkoittavan, ettei kerrostalojen eteen istuteta puita, tai ne olisivat hyvin harvassa. Siten näkymä kerrostalojen ikkunoista avautuisi koko tien matkalta suoraan vanhoille tonteille. Hieman piirrettyä leveämpi kaistale kadun ja kerrostalojen välillä mahdollistaisi puurivin ja pysäköintipaikat.

Selostuksessa todetaan, että parkkipaikat on varattu kirkon pysäköintitarvetta varten, mutta kirkolla on parkkipaikkoja omalla tontillaan. Lisäksi kirkko saa mahdollisesti sovittua pysäköinnistä läheisen lastentarhan ja muiden pysäköintitilojen haltijoiden kanssa. Asukkaiden autot ovat omilla tonteilla, joten ne eivät palvele lähialueella jo asuvien tarpeita.

Lähimmäs omakotiasutusta tulevien kerrostalojen tulisi madaltua kaksikerroksisiksi, koska varsianista viherkaistalettä tähän ei tule.

Joihinkin taloihin suunnitellaan kattoterasseja. Näitä ei tulisi rakentaa niin, että niistä on suora katseluyhteys katolta omakotitalojen pihoilta. Ne voidaan varmaan toteuttaa viihtyisästi muuallekin viherkatoilla.

Latuvaraus on kaavaselostuksessa merkitty pysäköintitalon ja Vantaankoskentien väliin. Täten ladulle syntyy hankala mahdollisesti vaarallinen autotien ylitys, sillä päätieltä voidaan kääntyä rampille hyvässä vauhdissa. Jos pysäköintitalo siirrettäisiin kiinni Vantaankoskentiehen ja latu tehtäisiin pysäköintilaitoksen ja sen vieressä olevan korttelin väliin, latu ei risteäisi ajoneuvoliikenteen kanssa. Se risteäisi vain Laavatien jatkolla kevyenliikenteen väylän kanssa ja jatkuisi Laavatien jälkeen turvallisesti entistä reittiään.

Vastine:

Keimolan omakotiyhdistys esittää lausunnossaan, että vanhan ja uuden alueen rakennuskannan tulisi luontevasti kohdata toisensa. Tämä on tarkoittanut rakennuskorkeuden vähittäistä alentamista omakotitaloalueen rajalla kahteen kerrokseen ja puistomaisen käytävän muodostamista. Lausujan mukaan kaavaehdotus poikkeaa tästä periaatteesta. Kaavaehdotuksessa on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa Laavatien varrelle esimerkiksi kolmikerroksisia kaupunkipientaloja, mutta ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on päädytty rajaamaan Laavatiehen rajautuvien rakennusten kerrosluku kahteen (II).

Keimolan omakotiyhdistys esittää, että kerrostalojen ja Laavatien väliin jätettäisiin tila puuriville, joka muodostaisi näkösuojan ja pehmentäisi miljöiden välistä rajaa. Kaavakartassa ja -määräyksissä on esitetty, että Laavatielle on toteutettava katupuita ja pysäköintipaikkoja. Varsinainen katutilan suunnittelu ja siten katupuiden määrä ja sijoittuminen ratkaistaan tarkemmassa katusuunnittelussa, joka seuraa asemakaavoitusta omana prosessinaan. Katusuunnitteluvaiheessa on katuun rajautuvien kiinteistönomistajien mahdollista jättää mielipide katusuunnitelmista. Vehreää katu ympäristöä on mahdollista lisätä myös Laavatiehen rajoittuvien omakotitalojen pihavihreällä. Puiden ja pensaiden istutus omistajien toimesta, omien mieltymysten mukaan, lisää samalla pientaloasukkaiden yksityisyyttä. Kerros- tai rivitalojen välittömään läheisyyteen ei ole mahdollista istuttaa suurikokoisiksi kasvavia katupuita: varoetäisyys rakennuksiin on 6 metriä.

Kivistön yhtenä keskeisenä suunnittelulinjauksena on keskitetty pysäköinti, jota myös Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavassa noudatetaan. Kivistön kirkon asiakaspysäköintiin on osoitettu oma korttelialueensa (kortteli nro 23154) sekä kuten lausuja huomaa, on kirkon lisäpysäköintiin mahdollista saada päiväkotien pysäköintipaikkoja niiden toimiajan ulkopuolella. Vantaan kaupunki on saanut toistuvasti palautetta Kivistön riittämättömästä vieraspysäköinnistä, johon tarpeeseen Laavatien lyhytaikaisella pysäköinnillä halutaan vastata.

Keimolan omakotiyhdistys toteaa, että kattoterasseja ei tule toteuttaa siten, että niiltä on suora katseluyhteys omakotitalojen pihaille. Kaavamääräysten mukaan asuinrakennuksiin on toteutettava vähintään kullekin tontille 1 yhteiskäyttöinen sauna, johon on liitettävä vilvoitteluterassi tai parveke. Näillä saunoihin liittyvillä vilvoittelutiloilla voimme olettaa tilojen luonteen takia myös niiden käyttäjillä olevan tarve yksityisyyteen ja näkösuojaan, joten myöskään uusissa rakennuksissa ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella ja rakentaa kattoterasseja niin, että niiltä olisi näkymiä vain olemassa oleville kiinteistöille. Kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksissä todetaan, että asuinrakennusten tulee olla pääsääntöisesti harjakattoisia, mutta myös viherkatot ja kattopuutarhat ovat sallittuja. Edellä mainittujen yhteiskäyttöisiin saunoihin liittyvien terassien tai parvekkeiden lisäksi rakennuksiin saa siis toteuttaa muitakin oleskeluterasseja, mutta niiden toteutuminen lienee epätodennäköistä kaavan asettamien tiukkojen rakennusoikeuteen ja asuinrakennusten pakollisiin tiloihin liittyvien muiden vaatimusten takia. Terassien, parvekkeiden ja mahdollisten oleskeluun soveltuvien viherkattojen tai kattopuutarhojen paikat tarkentuvat rakennussuunnitteluvaiheessa. Rakennuslupavaiheessa suunnitelma on niin pitkällä, että tilojen paikkoja rakennuksissa on mahdollista arvioida. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä naapurit kuullaan, jolloin on mahdollisuus jättää suunnitelmista huomautus.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota myös latuvaraukseen. Lausujan mukaan turvallisempi linjaus latuvaraukselle kulkisi pysäköintilaitoksen pohjoispuolelta. Asemakaavas suunnittelussa on tutkittu latuvaraukselle eri vaihtoehtoja. Kaava-alueen poikki kulkevan, pihakatujen linjauksia noudattavan varauksen esteeksi nousi toistuvasti kunnossapito. Kaava-alue on ensisijaisesti kävely-ympäristöä, myös talvella, joten hiekoitus ja vastaavat toimet katkaisisivat aina latuyhteyden. Asemakaavas elostuksen liitteeksi on lisätty latukartta, jossa suunnitellun latuyhteyden reitti on esitetty tarkemmin.

Tarkistukset:

Laavatiehen rajautuvat rakennusten kerrosluku rajataan kahteen (II). Lisätty asemakaavas elostuksen liitteeksi latukartta.

NRO 4

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto:

- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.
- Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.
- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee tarvittaessa huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuri voidaan jättää rakentamatta.
- Alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin rakennusten käyttötavat huomioiden.

Vastine:

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus sekä tonttiliittymän sijainti osoitteen mukaisessa kohdassa. Tämä tullaan varmistamaan katusuunnittelun yhteydessä. Asemakaavaratkaisussa tonttiliittymät on suunniteltu liittyviksi pihakaduille ja pelastus- ja huoltoajo tapahtuu siten pihakatuja ja korttelipihojen kautta.

Lausunnossa todetaan, että nostopaikoilta tulee lähtökohtaisesti tavoittaa yli kolmannen kerroksen tai yli 10 metrin korkeudessa olevat parvekkeet ja että suunnittelussa on huomioitava myös säilytettävät ja istutettavat puut. Nähtävilläolon jälkeen tarkennetuissa kaavamääräyksissä on määrätty ”Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet ja tulvareitit, pelastusreitit ja mahdollinen jätehuoltoreitti sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin” ja ”Ulokeparvekkeiden alapinnan tulee olla vähintään 4,2 m etäisyydellä katutasosta. Parvekkeet eivät saa estää pelastustoimia”. Pelastuskaavio on kaavaselostuksen liitteenä 3. Pelastusreitit ja nostopaikat sijoittuvat pihakadulle ja osin korttelipihoille.

Lausunnossa palomuurien osalta todetaan, että mikäli palomuri toteutetaan palo-osastoinnilla, tulee kaavaan kirjata korvaavuuden perusteet. Kaavamääräykseen on kirjattu ”Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.” Palomuurin korvaaminen palo-osastoinnilla ratkaistaan lupavaiheessa, jolloin korvaamisesta pyydetään pelastusviranomaisen lausunto.

Lisäksi lausunnossa todetaan, että alueelle on rakennettava riittävä sammutusvesiverkosto pelastuslaitoksen tarpeisiin. Kiviston kirkon kortteleiden asemakaavaan liittyvää vesihuollon esisuunnitelmaa on päivitetty siten, että suunnitelmaan on lisätty ehdotus uudesta sammutusvesiasemasta Punakiventielle. Suunnitelmasta on pyydetty Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kommenttia.

Tarkistukset:

Asemakaavaan liittyvää vesihuollon esisuunnitelmaa on päivitetty siten, että suunnitelmaan on lisätty ehdotus uudesta sammutusvesiasemasta Punakiventielle.

NRO 5

Vantaan ympäristöyhdistys

Lausunto:

Lausuntoa ei saatu

Vastine:

*

Tarkistukset:

*

NRO 6

Elisa Oyj

Lausunto:

Lausuntoa ei saatu

Vastine:

*

Tarkistukset:

*

NRO 7

Fingrid Oyj Maankäyttö ja ympäristö

Lausunto:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavaehdotuksesta.

Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

Kaavoituksen yhteyshenkilönä Fingrid Oyj:ssä toimii Mika Penttilä puh. 030 395 5230. Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Vastine:

*

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 8

Gasum Oy

Lausunto:

Lausuntoa ei saatu

Vastine:

*

Tarkistukset:

*

NRO 9

Helen Sähköverkko Oy

Lausunto:

Lausuntoa ei saatu

Vastine:

*

Tarkistukset:

*

NRO 10

Finavia Oyj

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 002336).

Asemakaavan muutosehdotuksen kaava-aineistossa on tarkasteltu alueen melutilannetta sekä lentokonemelun että tieliikennemelun kannalta. Finavia pitää hyvänä, että tilannetta on arvioitu kokonaisuutena, vaikka eri melulähteiden tuloksia ei voida las kennallisesti yhdistää. Finavia pitää hyvänä, että alueen suunnittelussa on kiinnitetty huomiota ääneneristävyysvaatimuksien kautta tulevien asukkaiden viihtyvyyteen sisätilojen osalta.

Lisäksi Finavia muistuttaa, että Kivistön alueen rakentamisessa tulee huomioida Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitukset.

Vastine:

Finavia Oy j toteaa kaava-aineistossa tarkastellun melutilannetta riittävän laajasti ja että asumisen sisätilojen suunnittelussa on kiinnitetty ääneneristävyysvaatimusten kautta huomiota asukkaiden viihtyvyyteen. Rakennusten massoittelu suojaa myös ulkotiloja liikennemelulta ja jopa hivenen vähentää liikennemelun vaikutusta niin sanotun Vanhan Kivistön pientaloalueen eteläisimmässä osassa. Lentoesterajoitukset on huomioitu asemakaavaehdotusta laadittaessa. Nähtävillöön jälkeen lisättiin vielä koko kaava-alueita koskeviin asemakaavamääräyksiin seuraava uusi määräys: "Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja."

Tarkistukset:

Lisättiin koko kaava-alueita koskeviin määräyksiin seuraava määräys: "Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja."

NRO 11

Uudenmaan liitto

Lausunto:

Hei

Kiitos lausuntopyynnöstä. Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Kivistön kirkon korttelit asemakaavan muutoksen ehdotuksesta.

Vastine:

*

Tarkistukset:

*

NRO 12

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava täydentää hyvin Kivistön keskustan yhdyskuntarakennetta ja keskustaa juna-aseman läheisyydessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kirkkolain mukaan seurakunnan on pyydettävä Museoviraston lausunto vähintään 50 vuotta sitten käyttöön otettuja kirkollisia rakennuksia koskevista toimenpiteistä, kun kyse on niiden olennaisesta muuttamisesta, purkamisesta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta. Maininta tulee kirjata kaavamääräykseen. Määräysteksti voi olla esimerkiksi muodossa: *"Suojeltava rakennus. Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen."*

Meluntorjunta

Kivistön kirkon alue sijaitsee erittäin vilkasliikenteisen Hämeenlinnanväylän tieliikenteen, Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen sekä tulevaisuudessa mahdollisesti raideliikenteen aiheuttamalla melualueella. Kaavaselostuksen mukaan kaava-alueella sovelletaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 uusien alueiden melutasojen ohjearvoja. Ulkona yöajan 45 dB:n ohjearvo on määräävä kaava-alueen asumiseen käytettävillä ja hoitolaitoksia palvelevilla alueilla.

Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2 (Lden 50-55 dB). Lentomelun osalta koko Kivistössä on erikseen sovittu käytettäväksi 35 dB ääneneristävyysvaatimusta kaikissa asuinrakennuksissa. Alueen

suunnittelun aikana laadittiin erillinen meluselvitys vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa on hyvä esittää 22.5.2018 päivätyn meluselvityksen tulokset karttapiirroksin melun leviämisen havainnollistamiseksi. Ennustevuonna 2040 valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot ylittyvät yöaikana korttelien 23157, 23158 ja 23035 asuinrakennusten julkisivuilla.

Korttelin 23157 meluntorjuntaa on pyritty parantamaan antamalla määräyksiä rakentamisjärjestyksestä. Meluselvitys osoittaa, että näidenkin toimien jälkeen korttelin asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat meluarvot ylittyvät, mitä on huomioitu julkisivun ääneneristävyyydestä annetuilla määräyksillä. Mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päivämelutaso ylittää 60 dB, olisi asuinviihtyvyyden kannalta kannatettavaa, että asuinhuoneistot avautuvat myös sellaiselle julkisivulle, jossa ohjearvot alittuvat. Näin melulle alttiilla alueella on erityisen tärkeää, että makuuhuoneet sijoitetaan hiljaisemmalle puolelle. Julkisivun ääneneristysvaatimus ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneisto ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava vähintään ohjearvot.

Kaavakartassa on määrätty, että oleskeluparvekkeiden on oltava lasitettuja, jos julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB. Koska melutasot asuinrakennusten julkisivuilla voivat meluselvityksen mukaan olla korkeita (jopa 68 dB(LAeq)), ei parvekkeita tulisi sijoittaa näille julkisivuille lainkaan. Suositus on, että julkisivuilla, joilla ylittyy 60 dB keskiäänitaso, ei sijoitettaisi parvekkeita. Kaavamääräys on melutason osalta hyvä kirjoittaa muotoon *"parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot"*.

Vastine:

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että Kirkkolain mukaan seurakunnan on pyydettävä Museoviraston lausunto vähintään 50 vuotta sitten käyttöön otettuja kirkollisia rakennuksia koskevista toimenpiteistä, kun kyse on niiden olennaisesta muuttamisesta, purkamisesta tai käyttötarkoituksen muuttamisesta ja että maininta tulee kirjata kaavamääräykseen. Kaavamääräykseen lisätään annetun ehdotuksen mukaan määräys: "Suojeltava rakennus. Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen."

Meluntorjunnan osalta Uudenmaan ELY-keskus katsoo myös hyväksi, että kaavaselostuksessa esitettäisiin 22.5.2018 päivätyn meluselvityksen tulokset karttapiirroksin melun leviämisen havainnollistamiseksi. Vaikka meluselvitys on kaava-aineiston liitetiedostona, lisätään kaavaselostukseen meluselvityksen tuloksia havainnollistava karttoja (meluselvitys 22.5.2018 kartat 5 ja 6 / tie-, katu- ja raideliikenteen vuoden 2040 ennusteen mukaiset päiväajan ja yöajan keskiäänitaso).

Lisäksi todetaan, että ennustevuonna 2040 valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot ylittyvät yöaikana korttelien 23157, 23158 ja 23035 asuinrakennusten julkisivuilla, joiden ääneneristävydestä on annettu määräyksiä. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että mikäli asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuva päivämelutaso ylittää 60 dB, olisi asuinviihtyvyyden kannalta kannatettavaa, että asuinhuoneistot avautuvat myös sellaiselle julkisivulle, jossa ohjearvot alittuvat. Melulle alttiilla alueella on erityisen tärkeää, että makuuhuoneet sijoitetaan hiljaisemmalle puolelle. Lisäksi todetaan, että kaavakartassa on määrätty, että oleskeluparvekkeiden on oltava lasitettuja, jos julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB. Koska melutasot asuinrakennusten julkisivuilla voivat meluselvityksen mukaan olla korkeita (jopa 68 dB(LAeq)), ei parvekkeita tulisi sijoittaa näille julkisivuille lainkaan. Suositus on, että julkisivuilla, joilla ylittyy 60 dB keskiäänitaso, ei sijoitettaisi parvekkeita. Kaavamääräys on melutason osalta hyvä kirjoittaa muotoon ”parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot”.

Tarkistukset:

Lisätään määräys YK-korttelialue: ”Suojeltava rakennus. Kirkkolain 14 luvun 5 a §:n nojalla rakennuksen muuttamista, purkamista taikka käyttötarkoituksen muuttamista koskevista suunnitelmista on Museovirastolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Muutetaan A-korttelialuetta koskeva määräys ”Oleskeluparvekkeiden on oltava lasitettuja, jos julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB” muotoon ”Parvekkeilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot”.

Kaavaselostukseen on lisätty meluselvityksen tuloksia havainnollistavia karttoja kohtaan 4.4.1.

NRO 13

Vantaan seurakuntayhtymä

Lausunto:

Lausuntoa ei saatu

Vastine:

*

Tarkistukset:

*

NRO 14

Vantaan Energia Oy

Lausunto:**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että kaavakarttaan merkattu ohjeellinen aluevaraus uudelle muuntamolle säilytetään nykyisen tiilikoppimuuntamon M126 vieressä sekä autopaikkojen korttelialueella (LPA) sijaitsevaan pysäköintilaitokseen säilytetään mahdollisuus sijoittaa kiinteistömuuntamo.

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

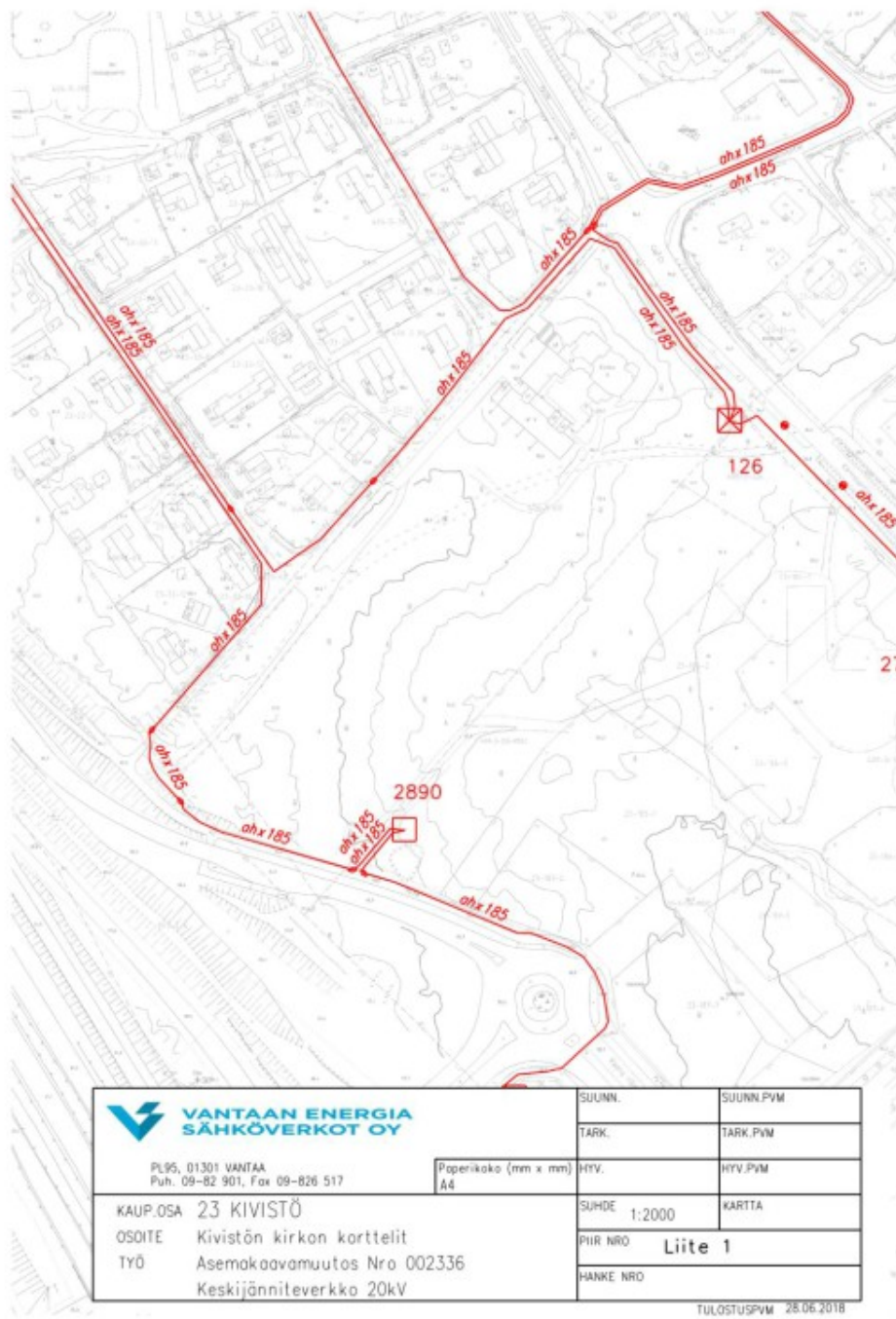
Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

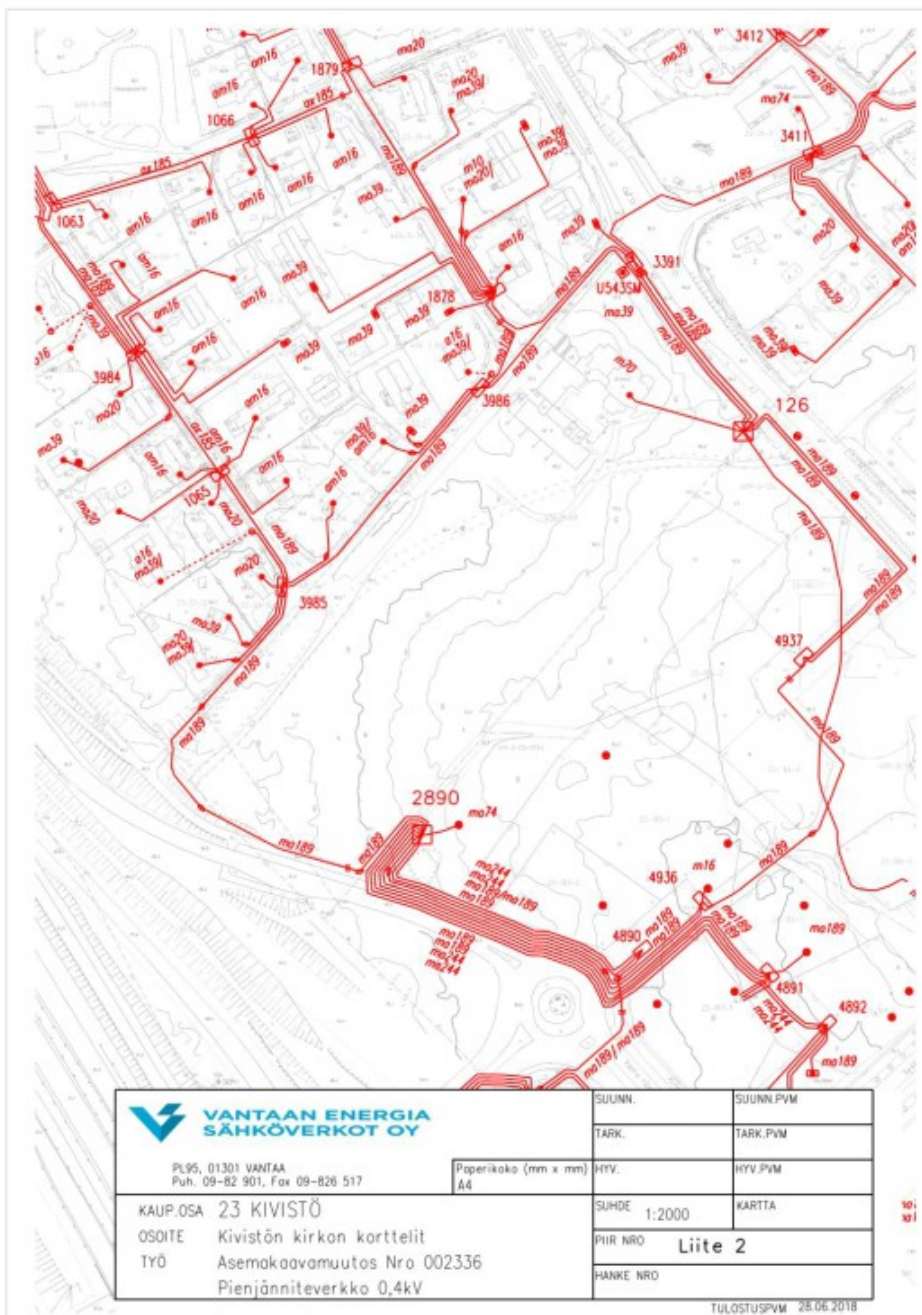
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavamuutoksessa esitetty kaukolämpöverkon luonnoskaavio otetaan huomioon alueen suunnittelussa.

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

1. Keskijänniteverkon kartta 1:2000



2. Pienjänniteverkon kartta 1:2000

**Vastine:**

Lausunnossa todetaan, että on tärkeää säilyttää asemakaavaehdotuksessa kaavakarttaan merkattu ohjeellinen aluevaraus uudelle muuntamolle nykyisen tiilikoppimuuntamon M126 vieressä. Lisäksi autopaikkojen korttelialueella (LPA 23157) sijaitsevaan pysäköintilaitokseen säilytetään mahdollisuus sijoittaa kiinteistömuuntamo. Myös kaavoitus näkee nämä tärkeiksi ja ohjeellisina aluevarauksina sellaisinaan säilytettävänä kaavamerkintöinä ja -määräyksinä.

Kaukolämpöverkon luonnoskaavio on otettu huomioon pihakatujen ja rakentamisen mitoituksessa kaavavaiheessa sekä edelleen tarkemmassa suunnittelussa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 15

HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä

Lausunto:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kivistön keskustassa, osoitteessa Laavatie 2. Alue rajoittuu Keimolantien, Laavatien, Vantaankoskentien (aikaisemmin Vanha Hämeenlinnantie) ja kaakossa sijaitsevan, vielä rakentamattoman Sakastipuiston väliselle alueelle. Kaava-alue on tällä hetkellä vuonna 1967 rakennettua punatiilistä Kivistön kirkkoa lukuun ottamatta rakentamatonta metsäaluetta.

Asemakaava-alueelle suunnitellaan 2-7 -kerroksisia kerros- ja pientalokortteleita. Alueen etelälaidalle ja Laavatien katualueelle osoitetaan autopaikkojen korttelialueet asukkaiden käyttöön ja Kivistön kirkossa asiointia varten. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös kaava-alueella sijaitsevan kirkon peruskorjaus.

Kivistön rautatieasemalle on Kivistön kirkolta matkaa noin puoli kilometriä, jonka kulkee jalan n. 9 minuutissa. Suunnittelualueen pohjoiskulmassa sijaitsee Kivistön kirkko -niminen pysäkkipari, jota käyttävät bussilinjat 431N, 432, 433(K) ja 443(K). Vantaankoskentien ja Keimolantien vartta kulkevat kevyen liikenteen väylät, jotka kytkeytyvät vahvasti Kivistön polkupyöräverkkoon.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu asemakaavan muutos-ehdotuksesta seuraavaa:

Kivistön kirkon kortteleiden kehittäminen tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n tavoitteita. Tiivistyvä maankäyttö edesauttaa Kivistön aseman ympäristön kehittymistä Länsi-Vantaan paikalliskeskukseksi. Suunnittelualueelta on etäisyydellisesti erinomaiset kulkuyhteydet läheiselle rautatieasemalle sekä bussipysäkeille.

Kävely- ja polkupyöräyhteydet läheisille Kivistön kirkon bussipysäkeille sekä Kivistön rautatieasemalle täytyy suunnitella toimiviksi, turvallisiksi ja esteetömmiksi. Kaava-alueen ja Sakastipuiston väliin jäävä raitiotievaraus täytyy ottaa ennakoivasti huomioon yhteyksiä suunnitellessa, jotta mahdolliselle raideliikenteelle taataan tulevaisuudessa häiriötön toiminta ja vältetään turvallisuusriskejä.

Vastine:

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa, että Kivistön kirkon kortteleiden alueelta on erinomaiset yhteydet Kivistön rautatieasemalle sekä bussipysäkeille. Asemakaavaratkaisu vastaa hyvin HSL:n esittämiin tarpeisiin.

Sakastipuistoon osoitetun raitiotievarauksen ja muiden liikkumismuotojen yhteensovittaminen suunnittelu tapahtuu tarkemman suunnittelun yhteydessä, mikäli raitiotie päätetään toteuttaa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 16

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto:

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavan muutoksella nro 002336 mahdollistetaan suunnittelualueen osittainen säilyminen kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena ja osittainen muuttaminen asuinalueeksi. Suunnittelualue rajautuu Laavatiehen ja sen takaiseen pientaloalueeseen, Keimolantiehen, Vanhaan Hämeenlinnantiehen sekä vielä rakentamattomaan Sakastipuistoon. Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin Kivistön kirkko sekä kerho- ja asuinrakennuksia. Muilta osin alue on rakentamatonta, hautausmaa-alueeksi asemakaavoitettua metsäaluetta.

Maat omistaa tällä hetkellä Vantaan seurakuntayhtymä, joka on kaavamuutoksen hakija. Seurakuntayhtymä on teettänyt alustavan hankesuunnitelman Kivistön kirkon peruskorjauksesta ja laajennuksesta sekä alustavat viitesuunnitelmat uuden asuinrakentamisen vaihtoehtoista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavakartassa ja määräyksissä on mainittu alueelle rakennettavien kierrätyshuoneiden osalta seuraavaa: "Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa." Määräystä on syytä tarkentaa niin, että kierrätyshuoneelle tulee johtaa väylät, joita pitkin voidaan raskaalla jätehuoltokalustolla hoitaa tyhjennykset turvallisesti ja ympäristöä vahingoittamatta enintään 10m päästä kierrätyshuoneen ovesta.

Vastine:

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää tarkennuksena kierrätyshuoneiden huollettavuuteen kaavamääräyksiin lisäystä raskaan kaluston väylistä, enintään 10 metrin päähän kierrätyshuoneista. Kaavoituksen näkemyksen mukaan pihakatujen ja korttelipihojen mitoituksessa yhtenä määräävänä tekijänä on pelastuskaluston kulkureitit. Kaluston mitoitus, kääntösaiteet ja kulkureitit palvelevat myös jätehuoltoa. Koska korttelikohtaisten jätehuoneiden ja keräyspisteiden sijainnit täsmentyvät vasta tarkemmassa suunnittelussa, on nähty riittäväksi, että jätehuollon sujuvuus varmistetaan rakennuslupan käsittelyn yhteydessä. Tämän varmistamiseksi muutetaan määräys "Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet, pelastusreitit sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin" muotoon "Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet ja tulvareitit, pelastusreitit ja mahdollinen jätehuoltoreitti sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin."

Tarkistukset:

Täsmennetään pihatiloja koskevaa määräystä muotoon: "Pihasuunnitelmassa on esitettävä ainakin istutukset, hulevesirakenteet ja tulvareitit, pelastusreitit ja mahdollinen jätehuoltoreitti sekä leikki- ja oleskelualueet. Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin."



12 § **Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Vantaan Seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos 002336 / AK**

VD/5059/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP/PK/GK

Kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavamuutokseen nro 002336 liittyvän maankäyttösopimuksen kokouksessaan 18.6.2018 § 24. Asemakaavamuutokseen on nähtävillä olon jälkeen tullut muutoksia mm. rakennusoikeuksien määriin, minkä johdosta päivitetty maankäyttösopimus tuodaan uudelleen päätettäväksi.

Päivitetyllä asemakaavamuutoksella nro. 002336 Kivistön kaupunginosan kortteliin 23035 tulee asuinkerrostalojen rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 24 770 k-m². Asemakaavamuutokseen liittyen kaava-alueen maanomistaja Vantaan Seurakuntayhtymä ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Seurakuntayhtymän osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Seurakuntayhtymä maksaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 5 962 351 euroa. Esisopimuksella määräalan kaupasta Seurakuntayhtymä suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla kaupungille 2 653 210 euron arvoisen määräalan. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueen ja pysäköintialueen määräosan luovutus kaupungille.

Vantaan Seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 23035 omistamaa kiinteistöä 92-406-5-60 Kivistön kaupunginosassa (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevissa asemakaavoissa Sopimusalue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten- ja hautausmaa-alueen korttelialueeksi sekä katualueeksi. Asemakaavamuutoksella nro. 002336 Sopimusalueelle tulee asuinrakennusten (A) rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 25 640 k-m². Lisäksi Sopimusalueelle saa rakentaa liiketilaa (kl) 150 k-m² sekä pysäköintitalon (LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1

Asemakaavan muutokseen nro 002336 liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Seurakuntayhtymä 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:

Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Laavatien, Killanmetsänpolun, Sakastipolun ja Kellotorninpolun katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa em. katuyhteydet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 24 kuukauden kuluessa siitä, kun Seurakunta on kirjallisesti pyytänyt toteutusta edellyttäen, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelujen kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Seurakuntayhtymä maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **6 107 876 euroa**. Seurakunta suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **3 098 260 euron**



arvoisen määrään. Tästä luovutuksesta sovitaan maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B mukaisessa määrään kaupassa.

Jätteen putkikeräysjärjestelmään liittyminen

Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kivistön Putkijäte Oy "KPJ" vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa.

Seurakunta sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistön sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin Osakasyhteisönä siten, kuten liitteessä olevassa Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite A2) on osoitettu.

Arvio putkikeräysjärjestelmän syöttöasemien määrästä ja mahdollisesta sijainnista suurkortteleittain sekä runkolinjan sijoittamismahdollisuudet putkikeräysjärjestelmän hankintamenettelyä varten ilmenevät karttaliitteestä (Liite A3).

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

Pysäköintirakennus

Sopimusalueen lounaisosassa olevalle LPA-alueelle tulee toteuttaa pysäköintirakennus, jonka toteuttamisesta osapuolet sopivat tarkemmin erikseen. Toteutettavaan pysäköintirakennukseen tulee toteuttaa kierrätyshuone, jossa samassa tilassa on putkikeräys.

Kivistön yhteistyöryhmä

Kivistön keskustan ja Keimolanmäen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinoitua varten on perustettu Kivistön yhteistyöryhmä, johon osallistuvat kaikkien asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Seurakuntayhtymä nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään.

Yhteistyöryhmässä toteutetaan mm. alueen kokonaisilmeen ja yhdessä valittujen laatukriteereiden toteutumisen seuranta, eritasoisten suunnitelmien yhteensovittamista ja toteutuksen oikean ajoituksen varmistamista.

Alueen yleismarkkinointi

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään markkinoinnilla. Yhteismarkkinointia varten on perustettu Kivistön aluemarkkinointiryhmä, johon osallistuvat Kivistön keskustan ja Keimolanmäen asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Seurakuntayhtymä nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään.

Seurakuntayhtymällä on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Seurakuntayhtymän yhdessä laatimaa Kivistön viestintä- ja markkinointiaineistoa kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.



Toteuttaja sitoutuu suorittamaan kaava-alueen tonteista aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2,00 €/k-m² +alv.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien toteuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 25 640 k-m²) Seurakunta toteuttaa vähintään 50% (12 820 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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

Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m². Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymä myy Vantaan kaupungille n. 5036 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002336 merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 7980 k-m² ja liiketilan rakennusoikeutta 50 k-m². Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on 3 098 260 euroa, Seurakuntayhtymä luovuttaa Määräalan kaupungille osakuittauksena maankäyttösopimuksen mukaisen kunnallistekniikan rakentamiskorvaussaatavasta.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymä luovuttaa Vantaan kaupungille

- noin 5 395 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavan mukaista katualuetta. Alue on merkitty karttaliitteeseen C1 punaisella.
- noin 10/100 suuruisen määräosan noin 2 402 m² suuruisesta määräalasta tilasta 92-406-5-60. Määräosa sijaitsee LPA-alueella olevalla Seurakunnan määräalalla, joka on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1 sinisellä. Kaupunki omistaa kyseisestä LPA-alueesta jo määräalan, ja tämän määräosan luovutuksen jälkeen Kaupungin kokonaisomistus LPA-alueesta on noin 31,1 %.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002336, on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 8



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Seurakuntayhtymän liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta.
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002336 on tullut voimaan.
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen määräalan kaupan ja lopullisen määräalan luovutussopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

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

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 24

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Seurakuntayhtymän liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002336 on tullut voimaan,
- c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen tulosalueen tekemään sopimukseen, lopulliseen kauppakirjaan ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia, ja
- d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen määräalan kaupan ja lopullisen määräalan luovutussopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavamuutoksen kerroskorkeuksiin ja rakennusoikeuksiin on tullut muutoksia, minkä johdosta päivitetty maankäyttösopimus tuodaan uudelleen päätettäväksi. Maankäyttösopimuksen päivitykset tarkoittavat muutoksia yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten määrässä, esisopimuksen mukaisen luovutuksen arvossa, asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon toteutusvelvoitteiden määrässä sekä luovutettavan LPA -alueen määräosan suuruudessa.



Sopimuksen voimaantuloa on myös tarkennettu. Maankäyttösopimuksen muut ehdot ja yleiset periaatteet ovat säilyneet ennallaan.

Vantaan Seurakuntayhtymä on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 23035 omistamaa kiinteistöä 92-406-5-60 Kivistön kaupunginosassa (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevissa asemakaavoissa Sopimusalue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten- ja hautausmaa-alueen korttelialueeksi sekä katualueeksi.

Asemakaavamuutoksella nro. 002336 Sopimusalueelle tulee asuinrakennusten (A) rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 24 770 k-m². Lisäksi Sopimusalueelle saa rakentaa liiketilaa (kl) 150 k-m² sekä pysäköintitalon (LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1

Asemakaavan muutokseen nro 002336 liittyen Vantaan kaupunki ja Vantaan Seurakuntayhtymä ovat neuvotelleet ja sopineet alueen **Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella** maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavista ehdoista:

Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Laavatien, Killanmetsänpolun, Sakastipolun ja Kellotorninpolun katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 24 kuukauden kuluessa siitä, kun Seurakunta on kirjallisesti pyytänyt toteutusta edellyttäen, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelujen kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Seurakuntayhtymä maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **5 962 351 euroa**. Seurakunta suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **2 653 210 euron** arvoisen määräalan. Tästä luovutuksesta sovitaan maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B mukaisessa määräalan kaupassa.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 24 770 k-m²) Seurakunta toteuttaa vähintään 50% (12 385 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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

Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m². Mikäli Seurakunta ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymä myy Vantaan kaupungille n. 5036 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavamuutoksessa nro. 002336 merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jolle



on osoitettu asuinrakennusoikeutta 6830 k-m² ja liiketilan rakennusoikeutta 50 k-m². Määräala on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on 2 653 210 euroa, Seurakuntayhtymä luovuttaa Määräalan kaupungille osakuittauksena maankäyttösopimuksen mukaisen kunnallistekniikan rakentamiskorvaussaatavasta.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Seurakuntayhtymä sopivat seuraavaa:

Seurakuntayhtymä luovuttaa Vantaan kaupungille

- noin 5 731 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-406-5-60. Määräala on asemakaavan mukaista katualuetta. Alue on merkitty karttaliitteeseen C1 punaisella.
- noin 5,3/100 suuruisen määräosan noin 2 402 m² suuruisesta määräalasta tilasta 92-406-5-60. Määräosa sijaitsee LPA-alueella olevalla Seurakunnan määräalalla, joka on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1 sinisellä. Kaupunki omistaa kyseisestä LPA-alueesta jo määräalan, ja tämän määräosan luovutuksen jälkeen Kaupungin kokonaisomistus LPA-alueesta on noin 27,6 %.

Lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002336, on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan Seurakuntayhtymän liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan ja luovutuskirjan, kun asemakaavan muutos nro 002336 on tullut voimaan
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ennen kuin kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen, lopullisen määräalan kaupan ja lopullisen määräalan luovutusopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen, jäsenet Paula Lehmuskallio ja Tarja Eklund sekä talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: kartta Sopimusalueesta
- liite A2: kiinteistöliittymien urakkarajaus
- liite A3: putkijätejärjestelmän syöttöasemat
- liite B1: myytävä Määräala



- liite C1: luovutettava Määräala (katualue) ja Määräosa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

projektijohtaja Gilbert Koskela, puh 050 3121915

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

Asemakaavamuutos nro. 002336 kaupunginosa 23, Kivistö

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Vantaan Seurakuntayhtymä (jäljempänä ”**Seurakunta**”) on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 23035 omistamaa kiinteistöä 92-406-5-60 kaupunginosassa 23, Kivistö (jäljempänä ”**Sopimusalue**”). Voimassa olevissa asemakaavoissa nro 230100 ja 701100 Sopimusalue on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten- ja hautausmaa-alueen korttelialueeksi (asemakaavamerkinnot YK ja EH), sekä katualueeksi.

Asemakaavamuutoksella nro. 002336, [päiväty xx.xx.20xx], (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”) Sopimusalueelle tulee asuinrakennusten (asemakaavamerkintä A) rakentamisen sallivaa rakennusoikeutta yhteensä 24 770 k-m². Lisäksi Sopimusalueelle saa rakentaa liiketilaa (asemakaavamerkintä kl) 150 k-m² sekä pysäköintitalon (asemakaavamerkintä LPA). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutokseen liittyen Seurakunta Sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki (”**Kaupunki**”) ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Seurakunnan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli Sopimusalueen katualueiden vastikkeeton luovutus ja kahden määräalan myynti Seurakunnalta Kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”).

Vantaan Seurakuntayhtymä (Y-tunnus: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä ”**Seurakunta**”).

Jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”.

2. TARKOITUS

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

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen Asemakaavamuutoksen mukainen käyttö edellyttää Laavatien, Killanmetsänpolun, Sakastipolun ja Kellotorninpolun katualueiden ja vesihuollon rakentamista. Kaupunki toteuttaa em. katuyhteydet liikennöinnin mahdollistavaan tasoon Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien siitä, kun Seurakunta on kirjallisesti pyytänyt toteutusta kaupungininsinööriltä edellyttäen, ettei rakentaminen esty Kaupungista riippumattomista syistä. Kaupunki huolehtii yhteistyössä Helsingin Seudun Ympäristöpalvelujen (”**HSY**”) kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

Mikäli Kaupunki katsoo aiheelliseksi nimetä erillisen koordinaattorin Asemakaavamuutoksen toteuttamisen sujuvoittamiseksi, sitoutuu Seurakunta noudattamaan koordinaattorin laatimia ohjeistuksia suunnittelun ja rakentamisen yhteensovit-tamiseksi sekä osallistumaan yhteistyöhön tarkempien työmaasuunnitelmien laadinnassa. Koordinaattorin hankkimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa Kaupunki.

Kunnallistekniikan rakentamisaikana Kaupunki ei lähtökohtaisesti salli kaava-alueen korttelialueiden työmaaliikenteen kulkevan rakenteilla olevien katualueiden kautta. Osapuolet kuitenkin tarvittaessa neuvottelevat esim. em. koordinaattorin välityksellä keinoista, joilla Seurakunnan tonttien kysynnän mukainen rakentaminen pyritäisiin mahdollistamaan jo kunnallisteknisen urakan aikana.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Seurakunta maksaa Kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **5 962 351 euroa**.

Seurakunta suorittaa osan korvauksesta luovuttamalla Kaupungille **2 653 210 euron** arvoisen määräalan. Tästä luovutuksesta sovitaan jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B mukaisessa määräalan kaupassa. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta ei voi tältä osin vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

Loput yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta eli **3 309 141 euroa** erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1 654 571 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa; ja
- 2. erä määrältään **1 654 570 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.

5. VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

6. JÄTTEEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄÄN LIITTYMINEN

Kivistön keskustan alueella on toiminnassa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kivistön Putkijäte Oy (jäljempänä ”**KPJ**”) vastaa putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutusopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa. B-osakkeita tulee merkitä vähintään kiinteistön asemakaavan, poikkeamisluvan ja rakennuslupien mukaisen yhteenlasketun rakennusoikeuden määrää vastaava lukumäärä siten, että kutakin kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) KPJ:n B-osake. Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2018 on 59,92 €/k-m2.

Seurakunta sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistön sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin Osakasyhteisönä siten, kuten liitteenä olevassa Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (Liite A2) on osoitettu.

Arvio putkikeräysjärjestelmän syöttöasemien määrästä ja mahdollisesta sijainnista suorkortteleittain sekä runkolinjan sijoittamismahdollisuudet putkikeräysjärjestelmän hankintamenettelyä varten ilmenevät karttaliitteestä (Liite A3).

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

Seurakunnan luovuttaessa Sopimusalueita kolmannelle, Seurakunta sitoutuu siirtämään putkijätekeräysjärjestelmästä Seurakunnalle tällä sopimuksella asetetut velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksiin.

7. PYSÄKÖINTIRAKENNUS

Sopimusalueen lounaisosassa olevalle LPA-alueelle tulee toteuttaa pysäköintirakennus, jonka toteuttamisesta osapuolet sopivat tarkemmin erikseen.

Toteutettavaan pysäköintirakennukseen tulee toteuttaa kierrätyshuone, jossa samassa tilassa on putkikeräys. Tällä tasataan jätteenkeräysjärjestelmän kapasiteettiasioita ja mahdollistetaan palvelutason ylläpitäminen myös häiriötilanteissa. Pysäköintirakennuksen kerrosneliömetreistä ei tarvitse maksaa Kivistön Putkijäte Oy:n merkintämaksua eikä jätehuoltomaksua.

Seurakunnan luovuttaessa Sopimusalueita kolmannelle, Seurakunta sitoutuu siirtämään Seurakunnalle tällä sopimuksella asetetut pysäköintirakennukseen liittyvät velvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksiin.

8. KIVISTÖN YHTEISTYÖRYHMÄ

Kivistön keskustan ja Keimolanmäen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinoitua varten on perustettu Kivistön yhteistyöryhmä, johon osallistuvat Kivistön keskustan ja Keimolanmäen kaikkien asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Seurakunta nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään. Kaupunki toimii yhteistyöryhmän puheenjohtajana.

Yhteistyöryhmässä toteutetaan mm. alueen kokonaisilmeen ja yhdessä valittujen laatuksenteereiden toteutumisen seurantaa, eritasoisten suunnitelmien yhteensovittamista ja toteutuksen oikean ajoituksen varmistamista.

Seurakunnan luovuttaessa Sopimusalueita kolmannelle, Seurakunta sitoutuu siirtämään tässä mainitut Kivistön yhteistyöryhmän tiedot luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksiin.

9. ALUEEN YLEISMARKKINOINTI

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään markkinoinnilla. Yhteismarkkinointia varten on perustettu Kivistön aluemarkkinointiryhmä, johon osallistuvat Kivistön keskustan ja Keimolanmäen asemakaava-alueiden rakentajat ja rakennuttajat. Seurakunta nimeää oman edustajansa yhteistyöryhmään. Kaupunki toimii aluemarkkinointiryhmän puheenjohtajana.

Seurakunnalla on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Seurakunnan yhdessä laatimaa Kivistön viestintä- ja markkinointiaineistoa kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan kaava-alueen tonteista aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan siten, että korvauksena suoritetaan

2,00 €/k-m² +alv. Korvaukset erääntyvät maksettavaksi tonttikohtaisesti aina kullekin tontille myönnetyn rakennusluvan jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden (1 kk) kuluessa rakennusluvan myöntämisestä kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien toteuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Seurakunnan luovuttaessa sopimusalueen kiinteistöjä kolmannelle, Seurakunta sitoutuu siirtämään tässä sovitut sopimusvelvoitteet luovutuksensaajalle nimenomaisin sopimusmääräyksin.

10. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 24 770 k-m²) Seurakunta toteuttaa vähintään 50% (12 385 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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

Sopimussakot

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

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

11. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

12. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

13. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

Seurakunta vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai

sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Seurakunta ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakunta vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös edelleen luovutetun alueen osalta.

14. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- kaupunginhallituksen päätös 12.11.2018 § x on saanut lainvoiman, ja
- Asemakaavamuutos 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 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutosta, tai
- valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt kaupunginhallituksen 12.11.2018 § x tai asemakaavamuutoksesta 002317 tehdyn valituksen.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”) ja Vantaan Seurakuntayhtymä (jäljempänä ”**Seurakunta**”) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä kohdan II mukaisen luovutuskirjan sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002336, Kivistö (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”), on tullut voimaan.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: **Vantaan Seurakuntayhtymä** (y-tunnus: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä ”**Seurakunta**”)

Ostaja: **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Kaupan kohde:

Noin 5 036 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-406-5-60 (jäljempänä ”**Määräala**”). Kiinteistö on kaavassa merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 KAUPPAHINTA

Seurakunta luovuttaa Määräalan kaupungille osakuittauksena Kaupungin [XX.6.2018] allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen kunnallistekniikan rakentamiskorvaussaatavasta. Kauppahinta on 2 653 210 euroa, joka kuitataan saaduksi tämän kauppakirjan allekirjoituksella.

2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

Seurakunta luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Seurakunta vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6 IRTAIMISTO

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

7. MAAPERÄ

Seurakunnan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- kaupunginhallituksen päätös 12.11.2018 § x on saanut lainvoiman, ja

- Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kaupan edellytys on täyttynyt.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli

- kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutosta, tai
- valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt kaupunginhallituksen päätöksestä 12.11.2018 § x tai Asemakaavamuutoksesta tehdyn valituksen.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

C.ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä ”**Kaupunki**”) ja Vantaan Seurakuntayhtymä (jäljempänä ”**Seurakunta**”) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyttyessä kohdan II mukaisen luovutuskirjan sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002336, Kivistö (jäljempänä ”**Asemakaavamuutos**”), on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja: **Vantaan Seurakuntayhtymä** (y-tunnus: 0202774-1)
PL 56, 01301 Vantaa
(jäljempänä ”**Luovuttaja**”)

Luovutuksen saaja: **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUKSEN KOHTEET

Määräala

Noin 5 731 m²:n suuruinen määräala tilasta 92-406-5-60 (jäljempänä ”**Määräala**”). Luovutettava Määräala on asemakaavan mukaista katualuetta.

Alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1 punaisella.

Määräosa

Noin 5,3/100 suuruinen määräosa noin 2 402 m² suuruisesta määräalasta tilasta 92-406-5-60 (jäljempänä ”**Määräosa**”). Luovutettava Määräosa sijaitsee LPA-alueella olevalla Seurakunnan määräalalla, joka on merkitty oheiseen karttaliitteeseen C1 sinisellä.

Kaupunki omistaa kyseisestä LPA-alueesta jo määräalan, ja tämän Määräosan luovutuksen jälkeen Kaupungin kokonaisomistus LPA-alueesta on noin 27,6 %.

2. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

3. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan ja Määräosan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

4. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

Luovuttaja luovuttaa Määräalan ja Määräosan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan tai Määräosaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

5. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut Määräalan ja Määräosan, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta ja Määräosista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

6. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

7. IRTAIMISTO

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

8. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki 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.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- kaupunginhallituksen päätös 12.11.2018 § x on saanut lainvoiman, ja
- Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kaupan edellytys on täyttynyt.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli

- kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutosta, tai
- valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt kaupunginhallituksen päätöksestä 12.11.2018 § x tai Asemakaavamuutoksesta tehdyn valituksen.

Kumpikaan Osapuoli ei esitä esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta, esisopimusta määräalan luovutuksesta ja esisopimusta määräalan kaupasta on tehty (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Vantaan Seurakuntayhtymälle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä kesäkuuta 2018

Vantaan kaupunki

Vantaan seurakuntayhtymä

Paula Kovari
lakimies, valtakirjalla

N.N.
xxxxxxxxxxx, valtakirjalla

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Paula Kovari Vantaan kaupungin puolesta ja xxx N.N. Vantaan Seurakuntayhtymän puolesta ovat allekirjoittaneet tämän

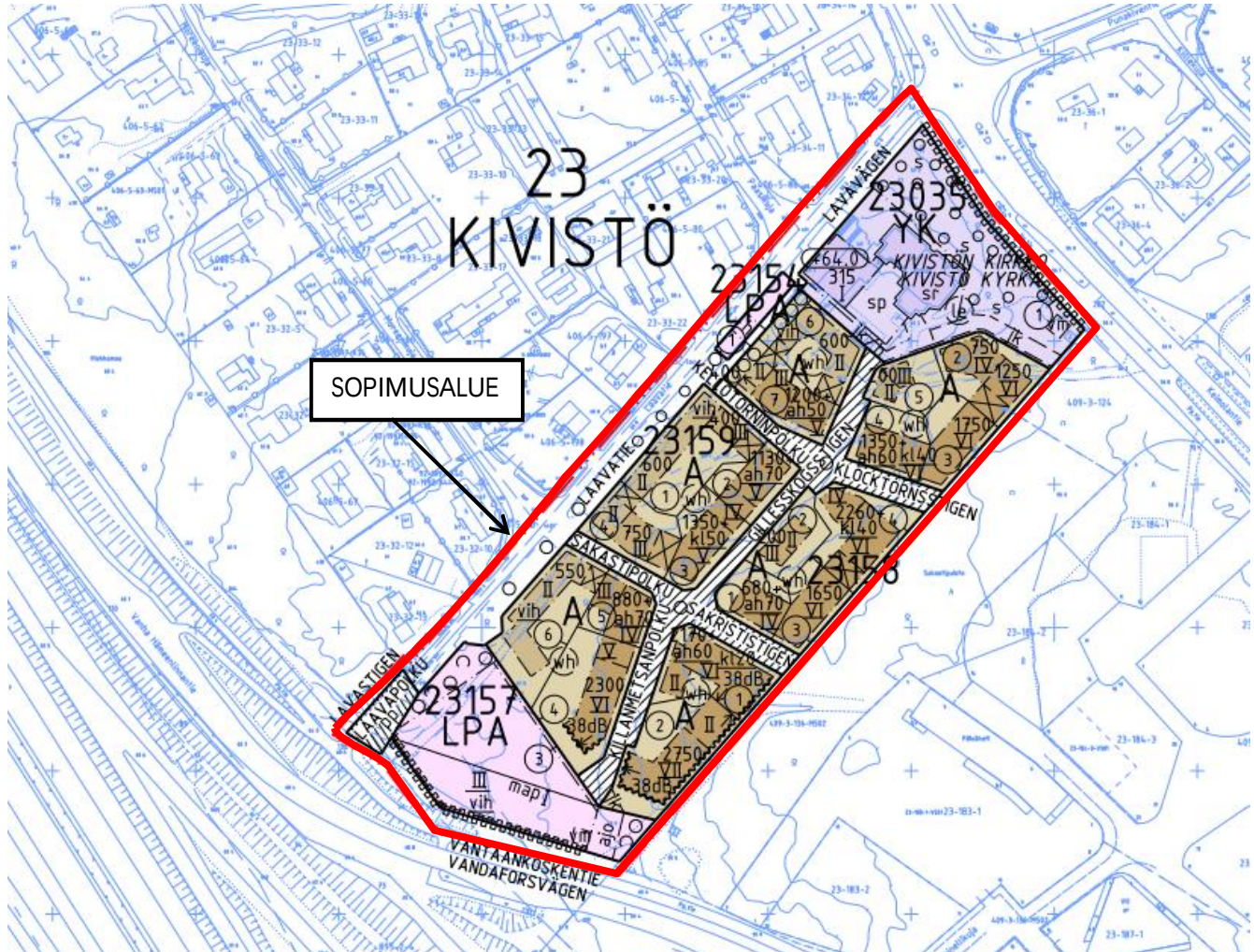
kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja esisopimuksen määräalan kaupasta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä kesäkuuta 2018

LIITTEET:

- Liite **A1**: kartta Sopimusalueesta
- Liite **A2**: kiinteistöliittymien urakkarajaus
- Liite **A3**: putkijätejärjestelmän syöttöasemat
- Liite **B1**: myytävä Määräala
- Liite **C1**: luovutettava Määräala (katualue) ja Määräosa

Asemakaavanmuutos nro 002336 (kartta päivätty 26.9.2018)



Liite A2 Maankäyttösopimukseen

Kiinteistöliittymien urakkarajaus

Kivistön Putkijäte Oy:n sopimuskumppani MariMatic Oy toimittaa kiinteistöliittymän perusosan kaikille Kivistön Putkijäte Oy:n B-osakkeita merkinneille osakasyhteisöille. Kiinteistöliittymään kuuluvan putkimateriaalin metrimäärä on vakioitu (20,0 m). Mikäli osakasyhteisö haluaa perustasoa paremman palvelutason, tulee osakasyhteisön suorittaa tästä kiinteistökohtaisesta osasta aiheutuvat kustannukset jäteyhtiölle erillisen laskun mukaan.

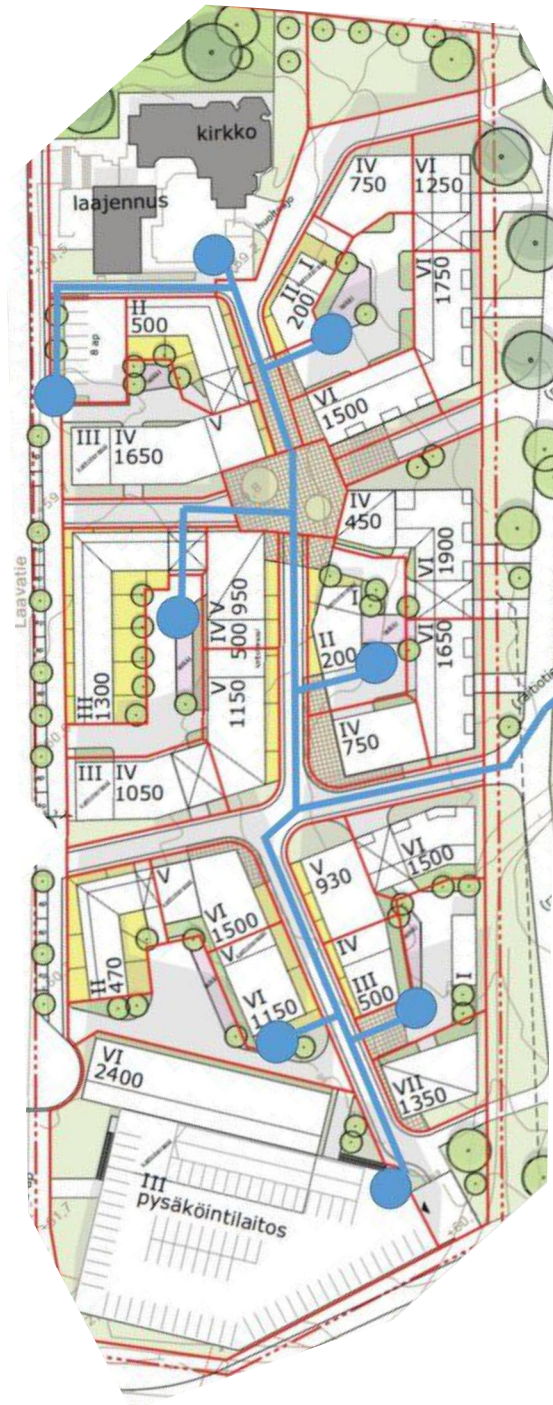
Laitetoimitukseen kuuluvat työt ja velvoitteet on listattu alla olevissa taulukoissa:

Työt ja yleiset velvoitteet	Kivistön Putkijäte Oy	Osakasyhteisö
YSE 98:n 4 § mukainen työmaan johtovelvollisuus	X	X
Työmaahuoltorakennukset kuten toimisto-, henkilöstö-, varasto- yms. tilat omia tarpeita varten.	X	
Rakennustyömaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämmityslaitteet	X	
Johtolinjan (putket, kaivot, syöttöasemat) maanrakennustekniset työt: - rakennuspaikalla tarvittavat mittaukset - tarvittavat raivaustyöt - kaivu ja täyttö (sis. louhinnan, asennusalueen tekemisen, alku- ja lopputäytön) - raivausjätteiden, ylijäämämaiden, kivien ja louheen poiskuljetus rakennus-, liikenne- ja piha-alueilta rakennuttajan osoittamaan paikkaan		X
Laitetoimittajan hankintaan kuuluvien putkijärjestelmän osien kuljetus asennuspaikkaan sekä koneelliset nostotyöt	X	
Johtolinjan tarkemittaukset		X
Rakennukseen sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden tilojen ja niihin liittyvien taloteknisten järjestelmien rakentaminen, mm. - LVISA - ikkunat, ovet, huoltoluukut, äänieristykset, ilmanottoaukot, jne. - jäteputkien ja kaapeleiden tarvitsemat läpimenoaukot ja -putket - läpivientien tiivistäminen - kiinnityselimien asentaminen		X
Parkkitilojen ym. maanalaisten tilojen kautta kulkevien betonisten putkikanavien rakentaminen		X
Työnaikaiset asennustelineet ja nostinlaitteet	X	
Laitteiden suojaaminen rakennus- yms. töiden aiheuttamalta vaurioitumiselta	X	X
Rakennusalueiden viimeistely ja loppusiivous		X
Työmaan tietoliikenteen hoitaminen	X	
Kiinteistöliittymälinjaan liittyvät hankinnat ja asennukset varusteineen, mm: - kiinteistöliittymäputki putkivarusteineen ja tukineen alkaen runkohaaran liitoksesta - ohjauskaapelit ja paineilmapiiputket suojapiipukineen alkaen lähimmästä tarkastuskaivosta runkoverkossa - tarkastus- ja venttiilikaivot (sisältäen myös putkiläpivientien teon ja tiivistämisen) - jätteen syöttöasemat, sisältäen mm. - o syöttöputket - o venttiilit toimilaitteineen	X	

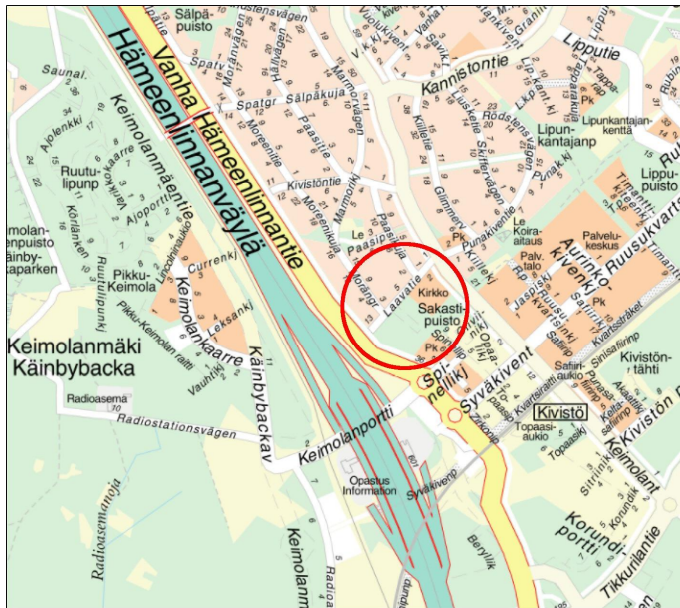
Työt ja yleiset velvoitteet	Kivistön Putkijäte Oy	Osakas- yhteisö
○ murskaimet, ym. toimittajakohtaiset laitteet ja varusteet - korvausilmaventtiilit		
Rakennuksen ulkopuolelle sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden edellyttämät maanrakennustyöt		X
Tarvittaessa koneiden ja laitteiden korroosionestomaalaukset	X	
Tarvittaessa putken ja laitteiden äänieristys (Ei maahan sijoitetut putket)	X	
Toimitukseen kuuluvien laitteiden kiinnitys rakenteisiin sisältäen mm. työpiirustukset, kiinnitys- ja tuentatapojen määrittelyn sekä kaikki kiinnitystarvikkeet. Valutyön yhteydessä asennettavat kiinnitys-, läpivienti-, ym. tarvikkeet asennusohjeineen toimitetaan pääurakoitsijalle ennen valutyön aloittamista.	X	

Liite A3 Maankäyttösopimukseen

Arvio putkikeräysjärjestelmän syöttöasemien määrästä ja mahdollisesta sijainnista suurtonteilla sekä runkolinjan sijoittamismahdollisuudet putkikeräysjärjestelmän hankintamenettelyä varten.



KOHTEEN SIJAINTI



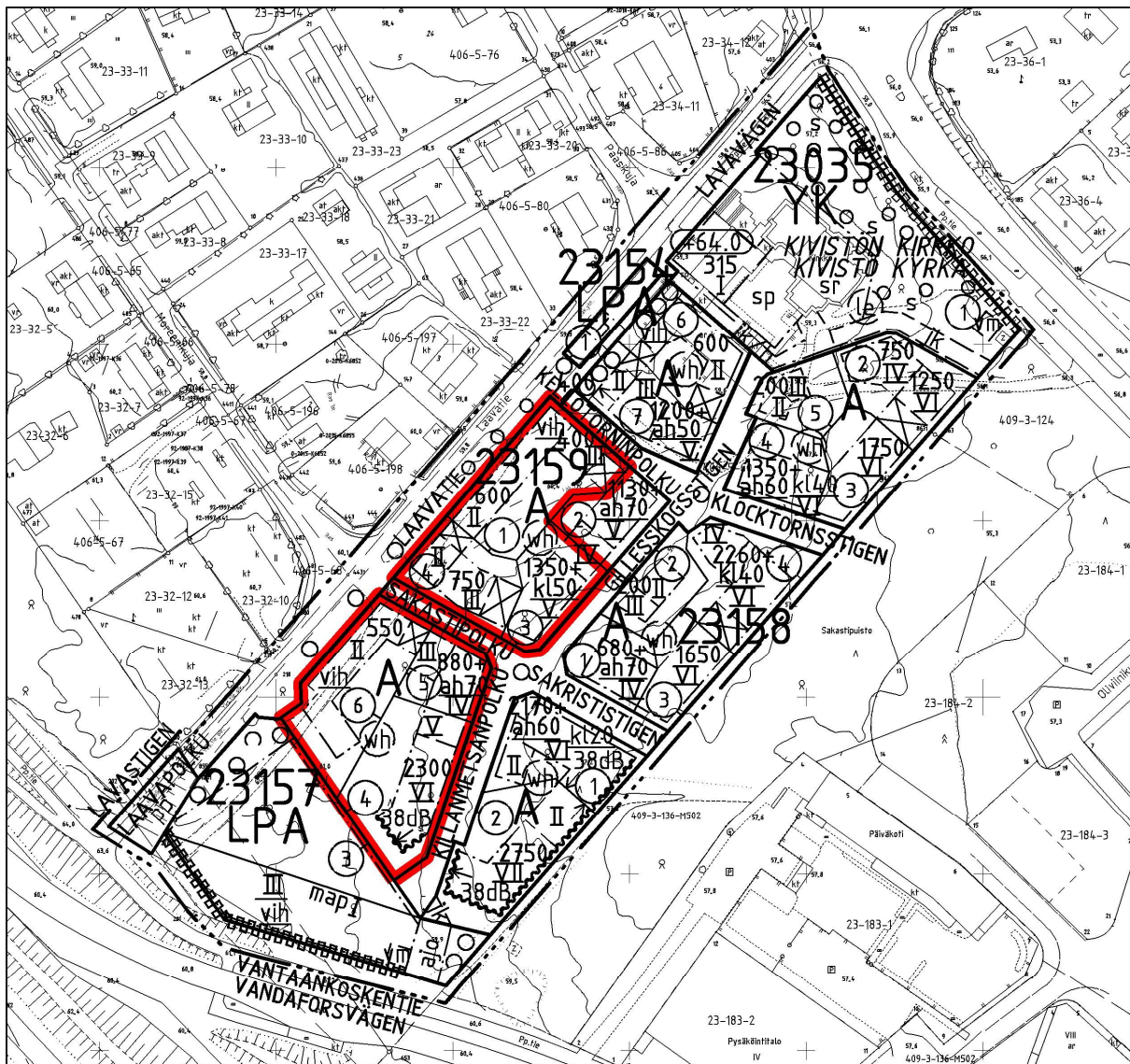
0 0.5 1km 1:20 000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA / Vantaan Seurakuntayhtymä

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: KEIMOLA (406)

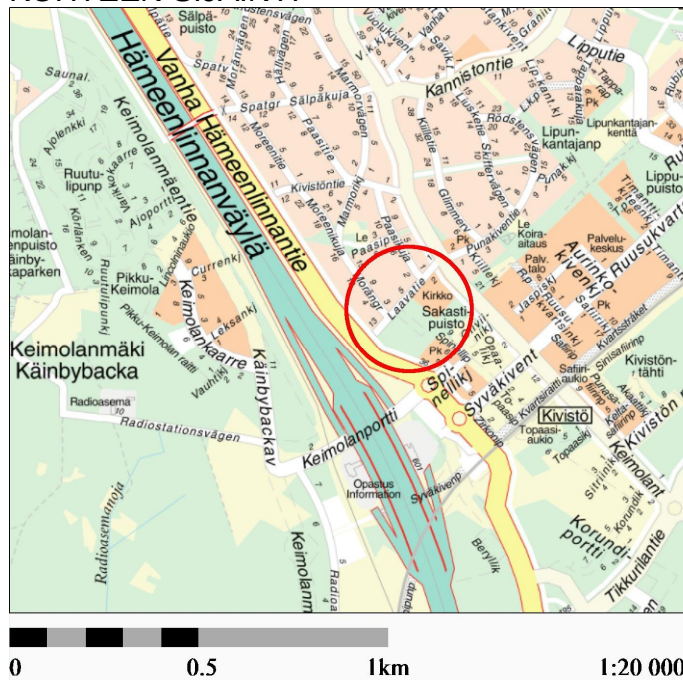
**n. 5036 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-406-5-60**



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA
(katua ja LPA-aluetta) /
Vantaan Seurakuntayhtymä

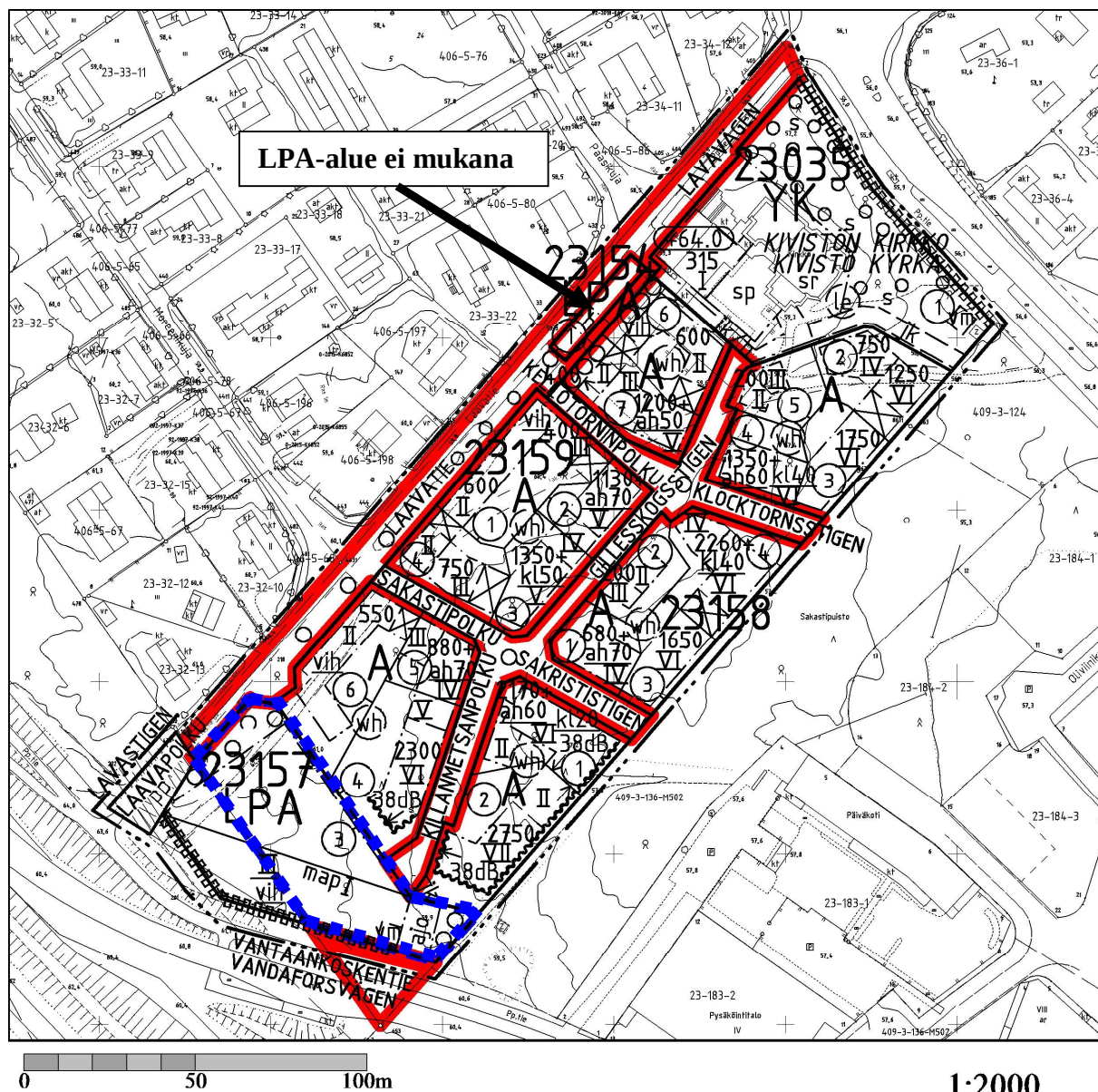
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: KEIMOLA (406)

Tilasta: 92-406-5-60

n. 5731 m²:n suuruinen määräala
(rajattu punaisella viivalla)

ja
n. 2402 m²:n suuruisesta
määräalasta 5,3/100 määräosa
(määräala rajattu sinisellä
katkoviivalla)





13 § Asemakaavan muutos 002364 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki/ Kuohukuja 1-3 / TLA

VD/8716/10.02.04.01/2017

TLA/TKA/JOR/MKU

Asemakaavamuutoksella esitetään uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista asuinrakentamista ja liiketilaa Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle yhteensä 3490 k-m². Kortteli koostuu 8-kerroksisesta asuinkerrostalosta ja 1-kerroksisesta siipirakennuksesta, johon sijoittuvat liiketilat, osa autopaikosta sekä kattopiha. Rakennuskokonaisuus sovitetaan näin Pohjois-Myyrmäen kaupunkirakenteeseen ja Uomatien varren kaupunkikuvaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15652 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15653, osaa korttelista 15652 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15652.

Alue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa osoitteessa Kuohukuja 1-3 ja koskee korttelia 15653 ja korttelin 15652 LPA-alueena olevaa tonttia 10 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asuintonttiin osoitteessa Kuohukuja 5, etelässä Uomatiehen, idässä viereiseen asuintonttiin ja lännessä Kuohukujaan. Suunnittelualueella sijaitsee Kuohukujan ostoskeskus, parkkialue, aukio sekä Kuohupolun katualuetta.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Myyrinmäki.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa lukuun ottamatta katualueita.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, Optiplan Oy ja Helimäki Akustikot Oy konsultteina sekä T2H Oy rakennuttajana.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on tehokasta asuntoaluetta (A1) kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Suunnittelualue sijoittuu n. 350 m päähän kehäradan Louhelan asemasta (LJ).

Asemakaavan muutos

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen sopivaa täydennysrakentamista. Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksista asuinkerrostaloa ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3 300 k-m², mikä mahdollistaa noin 80 - 90 asuntoa 85 - 95 asukkaalle. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 k-m². Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.



Kaavamääräyksissä on painotettu erityisesti uudistuvan korttelin arkkitehtuuria sekä kytkeytymistä alueen kaupunkirakenteeseen.

Kuohukujan ostoskeskus on monissa selvityksissä todettu kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi, mutta se on huonokuntoinen ja siksi osin tyhjillään. Kaavatyössä on tutkittu myös ostarin säilyttävä vaihtoehto sekä osittainen uudisrakentamisvaihtoehto. Kaupunkisuunnittelu teetti Kuohukujan ostoskeskuksen uudiskäytön mahdollisuuksista selvityksen, jonka laati Optiplan Oy. Asemakaavamuutoksen mukaista, ostoskeskuksen purkavaa vaihtoehtoa perustellaan rakennuksen heikolla kunnolla, osittaisella käyttämättömyydellä sekä kustannussyillä. Lisäksi ratkaisulla saadaan lisää uusia, esteettömiä ja hyvin ääni- ja lämpöeristettyjä asuntoja Myyrmäkeen.

Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, se on naapuritontilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 1.2.2018

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 3.2.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 2.3.2018 mennessä (MRL 62 §) sekä erillisellä kuulemisella 3.8.2018 mennessä ja niitä saatiin 16 kappaletta, joista kaksi on saman asuntoyhtiön. Lisäksi hankkeesta järjestettiin 12.2.2018 asukastilaisuus sekä erillinen kuuleminen naapurikiinteistöille 14.6.2018. Mielipiteissä nousi esille muun muassa nykyisin tyhjillään olevat liiketilat sekä autopaikkamäärän säilyminen. Osa asukkaista koki, että rakentaminen varjostaa ympäröiviä asuinrakennuksia.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3 300 k-m², (noin 85 - 90 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot



- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

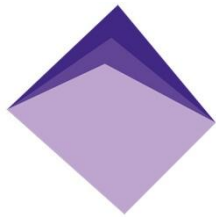
- Asemakaavamuutoksen selostus 5.11.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, p. 050 302 8975
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

Kuohukuja 1-3

Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle asuntoja ja liiketilaa

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002364



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.11.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002364. Kaavoitus on tullut vireille 1.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 15652 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 15652 kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

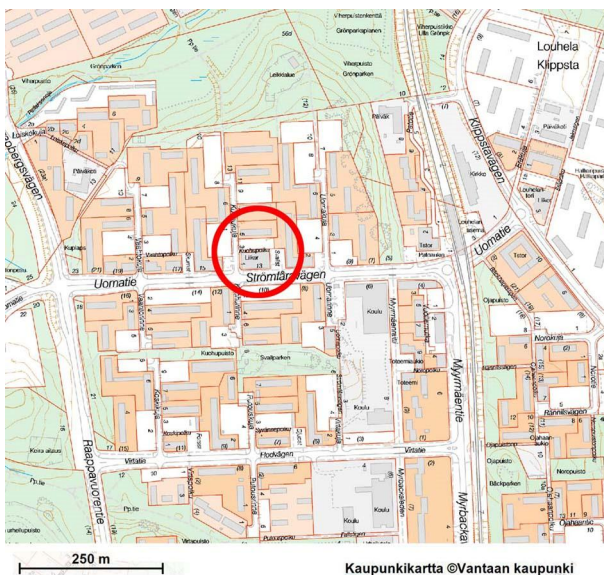
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja korttelin rakentaminen asuinkortteliksi. Kortteliin sijoittuu asumisen lisäksi liiketiloja.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Johanna Rajala, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;

etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 8975.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa osoitteessa Kuohukuja 1-3 ja koskee korttelia 15653 ja korttelin 15652 LPA-alueena olevaa tonttia 10 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asuintonttiin osoitteessa Kuohukuja 5, etelässä Uomatiehen, idässä viereiseen asuintonttiin ja lännessä Kuohukujaan. Suunnittelualueella sijaitsee Kuohukujan ostoskeskus, parkkialue, aukio sekä Kuohupolun katualuetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Myyrimäen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.9.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002364.
- Kaavoitus tuli vireille 1.2.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 2.3.2018 mennessä (MRL 62 §) sekä erillisellä kuulemisella 3.8.2018 mennessä ja niitä saatiin 16 kappaletta, joista kaksi on saman asuntoyhtiön.
- Hankkeesta järjestettiin 12.2.2018 asukastilaisuus sekä erillinen kuuleminen naapurikiinteistöille 14.6.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.4. Asemakaavan tavoitteet	13
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	23
4.1 Kaavan rakenne	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät	29
4.5 Nimistö.....	29
5. Asemakaavan toteutus	29
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	29
7. Asemakaavan seurantalomake	30
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	32
9. Muu suunnitelma-aineisto	37

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1. Kuohukuja 1, rakennushistoriaselvitys, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, 30.11.2017
- Liite 2. Ostarien uudet konseptit, Kuohukuja 1, Optiplan Oy, 1.6.2018
- Liite 3. Meluselvitys, Koy Myyrinmäki, Helimäki Akustikot, 29.5.2018
- Liite 4. Varjoanalyysit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, 8.6.2018
- Liite 5. Mielipiteiden koonti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- KOy Myyrinmäki Laskelma korjauskustannuksista 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki Selvitys kiinteistön kunnosta, kannattavuudesta ja vuokrausasteesta 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus 31.12.2013
- KOy Myyrinmäki Vesivahingon kosteuskartoitus 10.2.2016

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella esitetään uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista asuinrakentamista ja liiketilaa Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle yhteensä 3490 kem². Kortteli koostuu 8-kerroksista asuin kerrostalosta ja 1-kerroksisesta siipirakennuksesta, johon sijoittuvat liiketilat ja osa autopaidista sekä kattopiha. Rakennuskokonaisuus sovitetaan näin Pohjois-Myyrmäen kaupunkirakenteseen ja Uomatien varren kaupunkikuvaan.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuin kerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyiset kaistaleet Kuohukujan puoleista tontinosaa AL- ja LPA-korttelialueilla otetaan katualueeksi, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan mahtumaan katualueelle. Nykyinen ostoskeskus rakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksinen asuin kerrostalo ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3300 kem², mikä mahdollistaa noin 80-90 asuntoa 85-95 asukkaalle. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 kem². Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

Kuohukujan ostoskeskus on monissa selvityksissä todettu kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi. Kaavatyössä on tämän takia tutkittu myös ostoskeskuksen säilyttävä vaihtoehto sekä osittainen uudisrakentamisvaihtoehto. Asemakaavamuutoksen mukaista, huonokuntoisen ostoskeskuksen purkavaa vaihtoehtoa on perusteltu muun muassa kustannussyillä.

Asiamiehenä toimii hankkeessa rakennusyhtiö T2H Rakennus Oy ja arkkitehtikonsulttina Kari Lepänen Arkkitehdit.



Havainnekuva uudisrakennuksesta

2. LÄHTÖKOHDAT

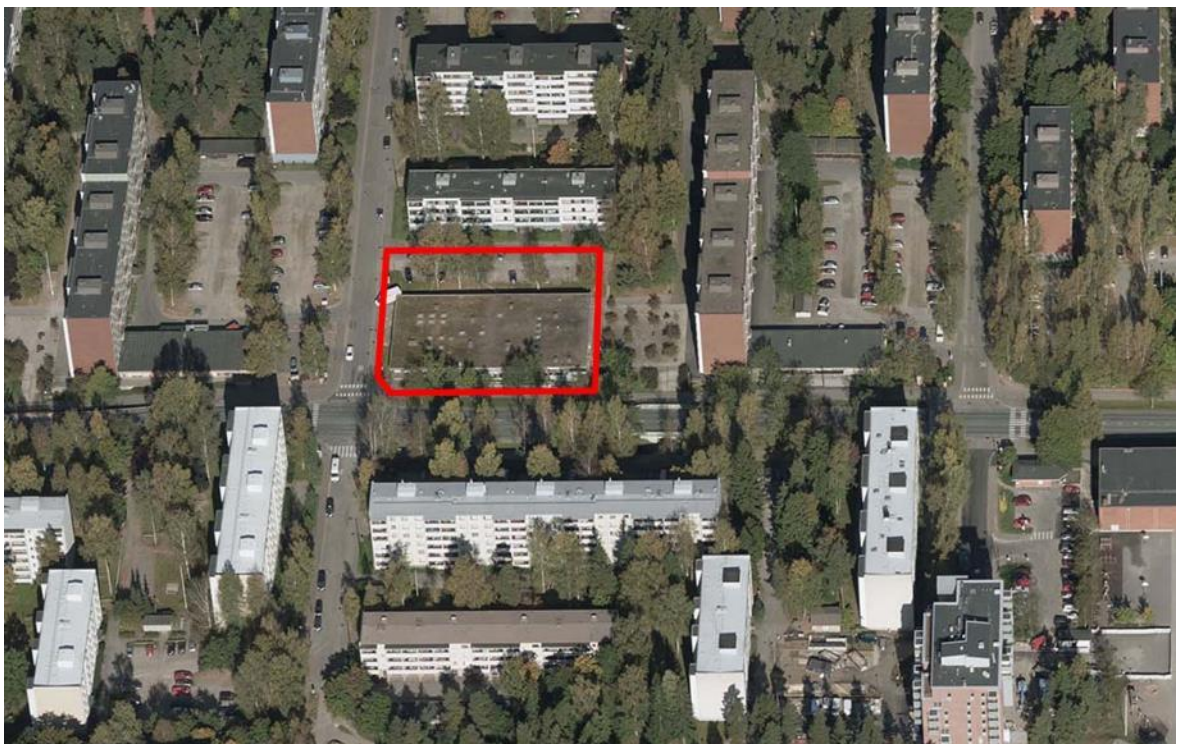
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäessä, joka on merkittävä alueellinen keskus Länsi-Vantaalla. Myyrmäki on liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat. Muita vetovoimatekijöitä sijainnin lisäksi ovat erinomainen palvelutarjonta, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin alueella toimivan Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle kehäradan vaikutusalueelle.

Kuohukujan ostoskeskuksen alue liittyy Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmiin puolin oleviin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennuksen itäpuolella on pieni toriaukio, josta nouseaan portaita pitkin ostoskeskuksen paviljongeille. Aukion alue muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kiinteistö Oy Myyrimäki on teetetty ostoskeskusrakennuksesta ulkopuolisen asiantuntijan kuntotutkimuksen. Tutkimuksen mukaan rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Kuntotarkastuksen lisäksi rakennuksessa on tehty kartoituksia sattuneiden vesivahinkojen johdosta. Rakennuksen tiloista on käytössä enää noin 1/3.



Ilmakuva kaavamuutosalueesta ja lähiympäristöstä

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen pohjoisosaan moreeniselänteellä, joka kohoaa monin paikoin yli 48 metrin korkeuteen. Tällä selänteellä kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Yksi korkeimmista lakialueista on kaavoitettu puistoksi. Kuohupuiston korkein kohta on 48,6 metrin korkeudella. Maiseman alkuperäinen luonne on vielä näkyvissä Kuohupuistossa, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä. Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on kuitenkin muuttunut täyttömaaksi.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin puoliläpäisevää hiekkakenttää. Tonttien kuivatus perustuu yleiseen hulevesiviemärintiin. Kaavamuutosalueen länsiosan hulevedet johdetaan Pellaksenojaan. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen. Kaavamuutosalueen itäosan hulevedet johdetaan Mätäjojaan. Mätäjojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäjojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Suunnittelualue on täyttömaata.

Topografia

Alue on melko tasainen, mutta viettää hieman länteen. Maaston korot vaihtelevat +41,9 ja 44,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueella asuu tällä hetkellä noin 55 000 asukasta (v. 2017). Myyrmäki on asukasääriltään Vantaan toiseksi suurin kaupunginosa, jossa asui vuoden 2017 alussa noin 16 500 henkeä. Väkiluku on saatu pidettyä täydennysrakentamisella viime vuosikymmenen varsin tasaisena, jopa nousujohteisena. Väestön määrän lisäystä selittää eniten 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmän kasvu. Vuonna 2025 kaupunginosassa ennustetaan asuvan noin 18 000 asukasta. Väestön ikärakenne on nykyisin vanhusvoittoinen. Vieraskielisen väestön osuus alueen väestöstä on vuonna 2017 ollut Myyrmäen suuralueella noin 17 % ja Myyrmäen kaupunginosassa noin 21%. Myyrmäen väestöstä puolet asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on yksi Vantaan alhaisimmista.

Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä. Aktiivisin näistä on Myyrmäki-liike, joka on eri ikäisten Myyrmäen suuralueella asuvien, opiskelevien, työskentelevien ja harrastavien avoin ja puoluepoliittisesti sitoutumaton yhteisö asuinalueen elävöittämiseksi.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti myös julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Isomyyrin ja Myyrmannin kauppakeskukset. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus.

Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja, noin 5 000 (vuonna 2015). Työpaikat ovat sekä julkisella että yksityisellä sektoreilla. Alueen työpaikkojen määrä on pysynyt vuosikymmenet samoissa luvuissa. Suurin osa alueen työpaikoista sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa Uomatien varrella noin 350 metrin päässä Kehäradan Louhelan asemasta. Suunnittelualue sijaitsee alueella, josta Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla ja vähitellen alue rakentui pohjoisesta etelään päin. Keskustan vuonna 1975 vahvistettu asemakaava perustuu arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Myyrmäen asuinalueet ovat tunnistettavia eri vuosikymmeniltä.

Uomatietä rajaavat rakennusten päädyt sekä niihin liittyvät 1-kerroksiset liiketilasivvet. Kaava-alueen ympärillä on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Viereisissä kortteleissa Uomatien varressa sijaitsee kaupallisia palveluita muun muassa R-Kioski ja päivittäistavarakauppa.



Uomatien varren nykyisiä rakennuksia

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuohukujan ostoskeskusrakennus on vuodelta 1972 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Uniplan ky / Ilpo Hälvä. Rakennus on säilynyt osittain liikerakennuksena. Osa tiloista on tyhjiä. Ostoskeskus on mittakaavaltaan pieni ja suunnittelultaan oman aikansa edustava esimerkki. Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä *Kirsti-tietokannassa* rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa erittäin merkittävä, R1. *Laatua laitakaupungilla –inventoinnissa* (2008) ostoskeskusta on kuvattu muun muassa näin: Ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jonka rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmiin puolin oleviin, Eino Tuompon vuonna 1969 suunnittelemiin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasipiien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennus edustaa 1960-70-lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeisteltyä parhaimmistoa. Kokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt.

Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista (2015) sisältää inventointikortit ostareista. Tällä tietokannalla on pyritty hahmottamaan jokaisen ostoskeskuk- sen tai kauppakeskuksen kohdalla sen merkitystä osana Vantaan paikallishistoriaa, alueen kokonai- suutta sekä kehittymisen edellytyksiä. Lopullisesti kohteiden tulevaisuus ratkaistaan asemakaavoit- tamalla. Inventoinnissa Kuohukujan ostoskeskuksen todetaan liittyvän Myyrmäen pohjoisosan alue- rakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muo- dostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmiin puolin ole- viin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasipiien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitel- mien myötä. Rakennuksen itäpuolinen pieni toriaukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa. Os- toskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on todettu olevan vähäinen ja sen kunto

ja korjausmahdollisuudet on todettu heikoiksi. Kuitenkin rakennushistorialliselta arvoltaan ostoskeskus on inventoinnissa esitetty erittäin merkittäväksi.

Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuu-toshakemuksen mukainen vaihtoehto, jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän ja osittain säilyttävän tarkastelun.



Kuva Kuohukujan ostoskeskuksesta

Virkistys

Lähimmät viheralueet sijaitsevat Viherpuistossa (noin 300 m) ja Raappavuoressa (noin 500 m). Kuohupuiston korttelipuisto sijaitsee alle 200 metrin päässä.

Liikenne

Myyrmäen liikenneverkko muodostuu aluetta rajaavista pääkaduista ja kokoojakaduista, joiden nopeusrajoitus on 40 km/h. Kortteleiden sisäistä ajoneuvoliikennettä varten on tonttikatuja, joiden nopeusrajoitus on 30 km/h. Uomatie tällä hetkellä paikallinen kokoojakatu, mutta tulevaisuudessa se tulee olemaan alueellinen kokoojakatu, kun Luhtien jatke valmistuu. Kaava-alueen länsipuolitse kulkee tärkeä pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteys, jota pyritään vahvistamaan tulevaisuudessa.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Uomatiellä (63 M 1988, 300 V 1969) ja Kuohukujalla/Kuohurinteellä (150 V 1969). Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (300 B 1969). Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkylässä ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkoston, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (400 B 1969, 300 B 1969). Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa Mätäojaan sekä Pellaksenojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kuohukujan katualueella.

Sähköverkko

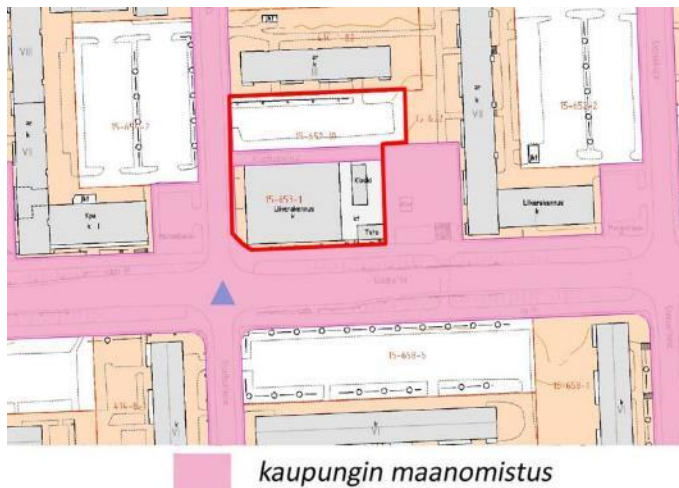
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on kaavamuutosalueen koilliskulmassa.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee lievimmällä lentomeluvyöhykkeellä (50 dB:n verhoikäyrä). Myös Uoma-tieltä kantautuu tieliikennemelua. Lento- ja tieliikennemelu huomioidaan suunnittelussa.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen katualueet ja aukio ovat kaupungin maanomistuksessa. Ostoskeskuksen tontin omistavat Kiinteistö Oy Myyrinmäki ja Myyrmäenhuolto sekä LPA-tontin Myyrmäenhuolto.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

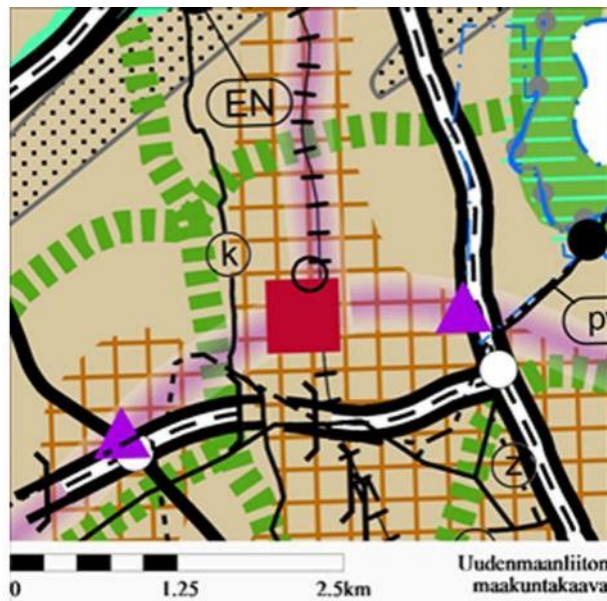
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asunto- tuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tu- keutuu 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 se- lostuksen kohdissa 4 ja 5.

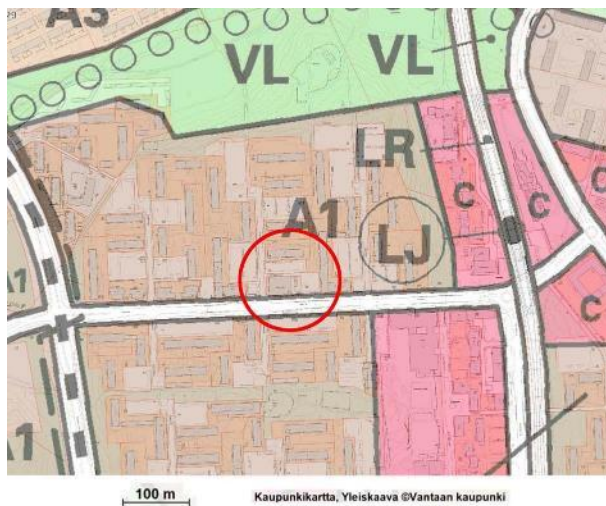
Maakuntakaava



Maakuntakaavassa (Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014) alue on keskustatoimintojen (pun.), taajamatoimintojen (ruskea) ja tiivistettävää (ruudutus) aluetta. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Myyrmäen keskusta on Kehäradan (poikkiviiva) varrella.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

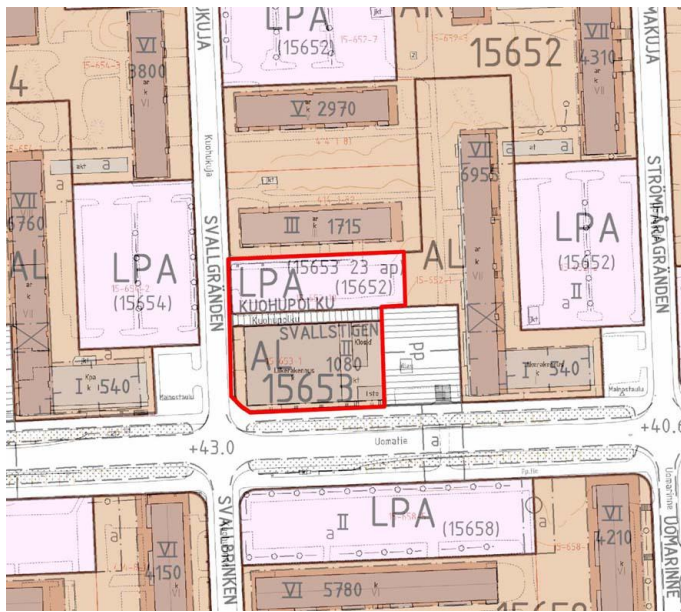
Yleiskaava



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1). Suunnittelualue sijoittuu n. 350 m päähän kehäradan Louhelan asemasta (LJ). Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

5.3.2018 Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Yleiskaava 2020 tavoitteet.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001319 (Kv 20.10.1997). Siinä kaavamuutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp).

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kuohukuja 1-3, 0022364, kaavatyö noudattaa samaan aikaan tehtävää *Myyrmäen kaavarunkoa* (työnumero 014400). Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen alueen kokonaissuunnittelua. Länsi-Vantaan rata-kaupungin visiossa (Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017) alueen (Myyrmäki, Martinlaakso, Vantaankoski) suunnittelun kannalta tärkeitä aiheita ovat muun muassa: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki, mieleenpainuva kaupunkikuva, viisaasti täydentyvä kaupunki, sujuva ja kestävä liikkuminen, työ ja palvelut lähellä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Myyrinmäen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.9.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002364 ja kaavoitus tuli vireille 1.2.2018. Kaavatyö on vuoden 2018 kaupunkisuunnittelun työohjelmassa. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

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 (Kias, 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 Sanomissa 3.2.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet pyydettiin 2.3.2018 mennessä (MRL 62 §) sekä erillisellä kuulemisella 3.8.2018 mennessä ja niitä saatiin 16 kappaletta, joista kaksi on saman asuntoyhtiön.

Hankkeesta järjestettiin 12.2.2018 asukastilaisuus sekä erillinen kuuleminen naapurikiinteistöille 14.6.2018.

12.2.2018 asukastilaisuudessa nousi esille muun muassa nykyisin tyhjiään olevat liiketilat ja autopaikkamäärän säilyminen. Osa asukkaista koki, että rakentaminen varjostaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Sen sijaan itäpuolisen asuinrakennuksen asukkaat kokivat suunnitelman pääosin hyvänä. Osalta asukkaista tuli myös positiivista palautetta mm. arkkitehtuurista.

Erillisen kuulemistilaisuus järjestettiin 14.6.2018 kaavamuutosalueen naapurikiinteistölle As Oy Myyrinmäen, koska 12.2. järjestetyssä asukastilaisuudessa tuli kysymyksiä Kuohukuja 5:n autopaikkojen järjestämisestä. Paikalla oli neljä asuntoyhtiön edustajaa. Asukkaille esiteltiin asemapiirrosta, johon oli esitetty kummankin kiinteistön tarvitsemat autopaikat. Asukkaat pyysivät tarkistamaan viitesuunnitelmien autopaikkojen leveyden. Lisäksi todettiin, että pelastusajoneuvo tarvitsee enemmän tilaa autorivien välissä. Tämä tulisi olla noin 8 metriä. Korkeus Kuohupolun suuntaan voidaan hoitaa tukimuurilla, joka maisemoidaan. Kulku parkkialueelta aukiolle varmistetaan. Myös varjostuskaaviot esiteltiin asukkaille.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä, tarkemmin liitteessä 5.):

- Uusi rakentaminen on liian korkeaa. 8-kerroksinen rakennus varjostaa ympärillä olevia rakennuksia. Asuntojen arvo laskee, kun näköala muuttuu tämänhetkisestä.
- Liian tiheä uudisrakentaminen johtaa ahtaaseen asumistunnelmaan ja betonilähiön epämukavuuteen.
- Säilyykö Kuohukuja 5:n autopaikat? Onko niiden mitoitus riittävä?
- Ostoskeskusrakennus tulisi säästää (kaupunginmuseon kanta + muutama asukas)
- Saadaanko liiketiloihin toimijoita?

Vastineet:

- è *Tekeillä olevassa Myyrmäen kaavarunkotyössä kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katusuunnitelmat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet halutaan säilyttää vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä.*
- è *8-kerroksisen uudisrakennuksen kapeampi pääty sijoittuu noin 30 metrin päähän Kuohukuja 5:n julkisivusta ja n. 60 m päähän Uomakuja 2:n julkisivusta. Rakennusmassan päätyjä on hiukan kavennettu alkuperäisestä suunnitelmasta. 1-kerroksisessa rakennuksen osassa ei ole asuntoja. Korttelin vihreä piha tulee 1-kerroksen rakennuksen katolle. Liikerakennuksen katolle on määrätty viherkatto. 8 kerrosta on perusteltua tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovittu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Uusi kortteli ja sen 8-kerroksinen asuintalo tuovat esiin Kuohukujan Uomatien risteyksen solmukohtana.*
- è *Valitusta ratkaisusta on tehty varjostusanalyysit. Varjot on tutkittu joului-, maaliskuu-, huhtikuu-, toukokuu- ja kesäkuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinrakennus ei ole merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia. Hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa viereiset rakennukset, mutta ei varjosta sitä pysyvästi (Katso Liite 4). Vaihtoehdon A (kaava mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksen osan päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1. (katso selvityksen kohta 3.5)*
- è *Kuohukuja 5:n nykyinen autopaikkamäärä säilyy alueella.*
- è *Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C). B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle ostoskeskusrakennukselle (vaihtoehto B) saattaa olla vaikeaa. Kaupungilla ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen voi olla haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei olisi tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei olisi kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotitoiminta saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään enemmän asemanseudelle. Vaihtoehdot eivät ole taloudellisesti järkevä ratkaisu kiinteistönomistajan näkökulmasta (Optiplanin arvio 2 200 000€). Vaihtoehdossa C palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat.*

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 turva-taan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hy-vinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuu-hintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskus-taa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaa-voittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunki-rakenteen 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 ulkotiloissa.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten vihertehokkuuden.

Kaavatyö noudattaa Vantaan kaupungin asettamia tavoitteita ja linjauksia.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 25.1.2018 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

- Maanomistaja: Nykyisen Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja uuden asuinkorttelin ra-kentaminen.
- Kaavatyö noudattaa samaan aikaan tehtävää Myyrmäen kaavarunkoa.

- Uuden rakentamisen tulee sopeutua Uomatien varren kaupunkikuvaan. Rakennuksen katujen puoleiset julkisivut ovat erityisen tärkeitä kaupunkikuvallisesti. 8.kerroksinen osuus toimii kiinnekohtana.
- Uomatien ja aukion varrelle tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa.
- Viereisen aukion elävyys ja viihtyisyys huomioitava.
- Piha tulee suureksi osaksi koostumaan kansipihasta, jolloin kasvillisuudella erittäin tärkeä merkitys. Kaavan yhteydessä tehdään vihertehokkuuslaskelmat.
- Kaupunginmuseo: Kuohukujan ostarirakennus tulisi esittää suojeltavaksi.
- Kaavamuutoksen osana tulee tutkia purkavan vaihtoehdon lisäksi myös säilyttävä ja osin säilyttävä vaihtoehto.
- Kaukolämpöputket, sähköjohdot ja tontin itäreunassa aukiolla lähellä tontin rajaa kulkeva hulevesiviemäri tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa ja rakennuksen sijoittelussa.
- Hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan kaupungin ohjeiden mukaisesti.
- Julkinen ulkotila tulee yhdistyä luontevasti osaksi korttelirakennetta.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuu-toshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkas-telun (C).

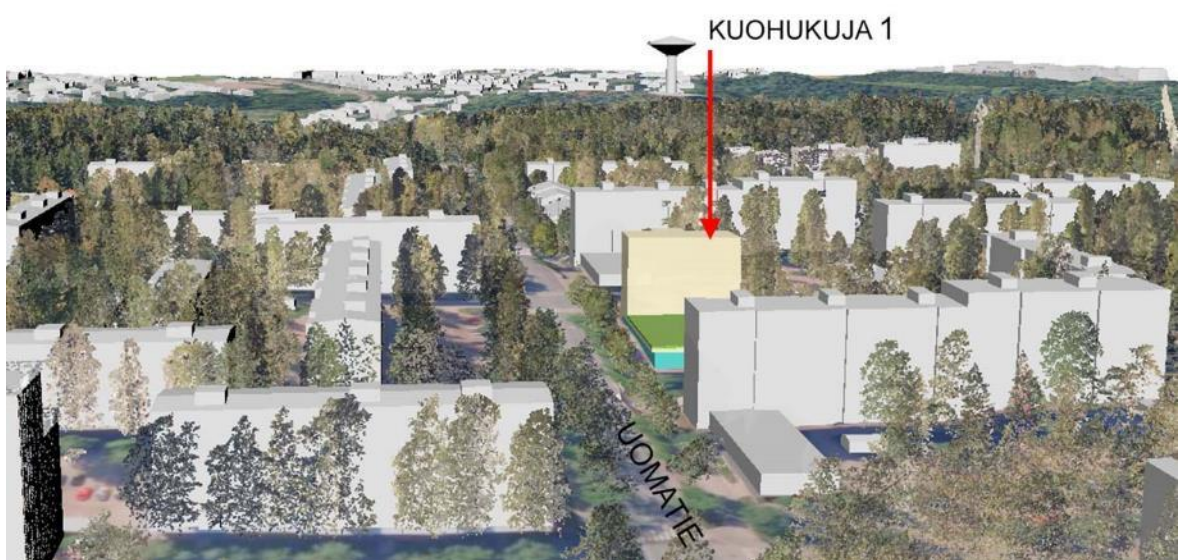
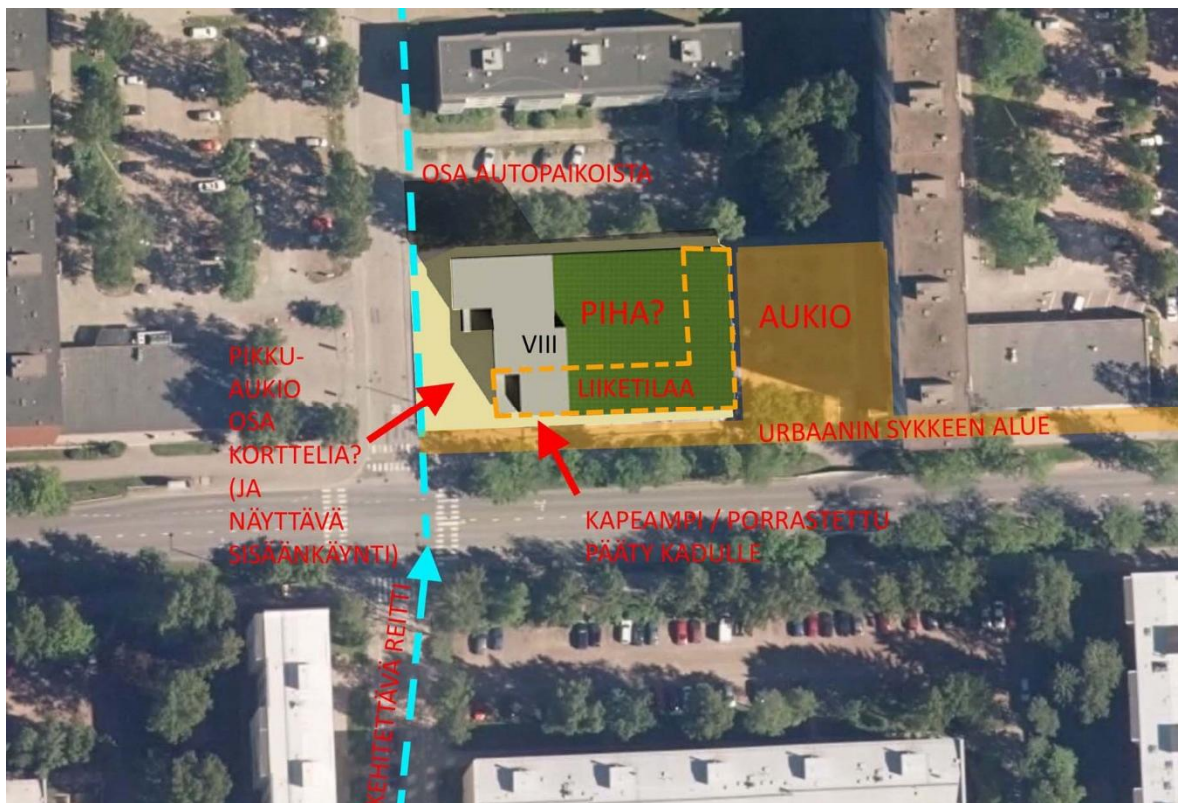
B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan. Vantaalla on useita 1960–70 -luvulla rakennettuja os-toskeskuksia. Suuri osa niistä on paikallishistorian, arkkitehtuurin, oman aikakautensa ja alueraken-tamisen historian kannalta merkittäviä. Ostoskeskukset sijaitsevat asumalähiöiden ytimissä, ovat tiloiltaan melko pieniä ja kaipaavat kunnostusta täyttääkseen muun muassa kaupallisia edellytyksiä. Vantaan kaupunkisuunnittelu halusi etsiä uudenlaisia näkemyksiä ja vaihtoehtoja modernin raken-nusperinnön säilyttämisen haasteisiin. Selvityksessä tutkittiin kaikkiaan kolmen Länsi-Vantaalla si-jaitsevan ostoskeskuksen (Kuohukujan ostoskeskuksen lisäksi Myyrinpuhos ja Kaivoksela) uudista-misesta säilyttävän ja osittain säilyttävän ratkaisun. Suunnitellut vaihtoehdot laadittiin alueiden ko-konaissuunnittelua varten, mahdollisten asemakaavamuutosten lähtötiedoksi sekä suojelun tavoit-teiden määrittämiseksi. Rakennusten käyttötarkoitus oli tehtävänannossa vapaa, mutta ideoiden oli oltava toteuttamiskelpoisia. Lisäksi suunnitelmista pyydettiin yleispiirteinen, mutta realistisiin kustannuksiin perustuva kustannusarvio. Tehtävänä on tutkia kaksi idea-/suunnitteluvaihtoehtoa: 1) Rakennus kunnostetaan säilyttäen sekä 2) rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominais-piirteitä säilyttäen ja uudistetaan osittain.

Vaihtoehto A:

Vaihtoehto A1:

Uomatien ja Kuohukujan risteykseen sijoittuva nykyinen Kuohukujan liikerakennus puretaan. Puret-tavan liikerakennuksen paikalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo sekä siihen yhdistyvä 1-kerroksinen rakennusmassa, johon sijoittuu osa autopaikoista ja liiketilaa. Loput autopaikat ovat tontin pohjoispuolisella LPA-alueella. Rakennus massoitellaan siten, että se yhdistyy alueen kaupun-kikuvalliseen kokonaisuuteen. 8-kerroksinen pohjois-eteläsuuntainen rakennus 1-kerroksisine liike-tilasiipineen yhdistyy kaupunkikuvallisesti Uomatien varren 8-kerroksisiin asuinkerrostaloihin. Piha osoitetaan rakennuksen 1-kerroksisen osan katolle.

Tekeillä olevassa Myyrmäen kaavarungossa Uomatien varrelle suunnittelualueelle saakka on esitetty ns. urbaanin sykkeen aluetta, jolla julkinen ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Suunnittelualueella liike- ja palvelutilaa tulee sijoittaa Uomatiehen ja viereiseen aukioon rajautuen. Julkinen ulkotila yhdistetään luontevasti osaksi korttelirakennetta. Kortteli rajautuu länsipuolella ohi kulkevaan kehitettävään reittiin.



Vaihtoehdot A2 ja A3:

Vaihtoehtojen A variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehtossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehtossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksen osan päällä oleva piha jäisi varjoiseksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1.

Vaihtoehto B:

Ostoskeskus peruskorjataan palvelutiloiksi arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Optiplanin selvityksessä rakennukselle esitettiin käyttötarkoitukseksi esimerkiksi päiväkotia ja muita palvelutiloja. Aukiota voitaisiin kehittää kalustein ja istutuksin asukkaiden toiveiden mukaan. Pieni leikkipaikka / aktiivipuisto toisi myös paikkaan eloa ja iloa. Terassi voidaan myös lasittaa.

KUSTANNUSTARKASTELU (ALV 0 %) VAIHTOEHTO B

B1: Rakennus kunnostetaan säilyttäen esim. palvelukeskukseksi / päiväkodiksi 1480 kem2 (2 200 000€)

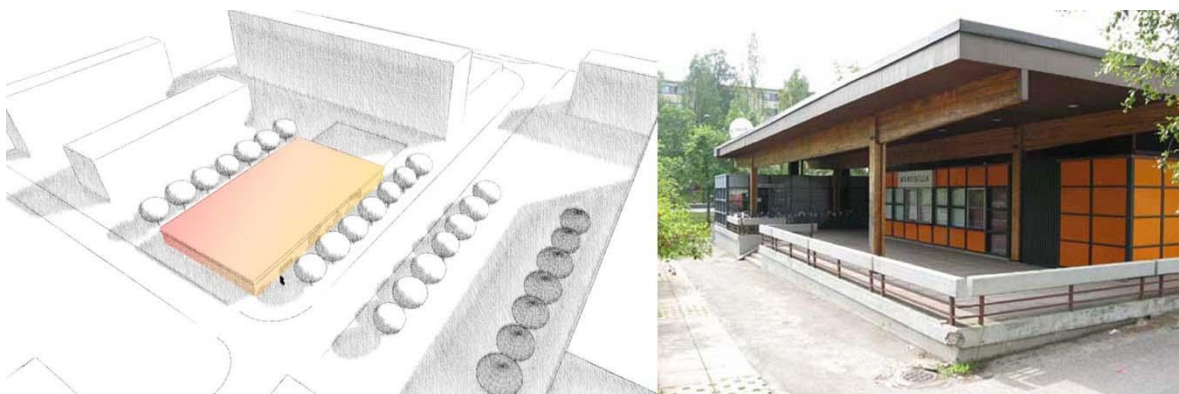
- Säilytettävän osan kerrosala 1080 m2 kerrosluku 1
- Terrassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m2
- Kerrosalat toiminnoittain: Uusi sisääntuloalue 400 m2, Keittiö 80 m2 ja Sosiaali- pesutilat 50 m2, Ryhmätilat / monitoimitilat (jaettavissa olevaa tilaa) 950 m2

B2: Kevyt kunnostus, 1080 m2 (1000 €/brm2; 900-1100 €/brm2)

- Vesikate, ikkunat, märkätilat, tilojen pintarakenteet, julkisivun pintarakenteet, kiintokalusteet sekä talotekniikan laaja uusiminen

B3: Laaja Kunnostus, 1480 m2 (1500 €/brm2; 1300-2000 €/brm2)

- Lasitettu sisääntuloalue 400 m2



Vaihtoehto C:

Ostoskeskuksen länsipäähän rakennetaan noin 8-kerroksinen asuinkerrostalo (2 500m²), joka eheyttää väljää katuristeyttä. Ostoskeskuksen länsipää puretaan, mutta pääosa rakennuksesta säilyy. Tällöin siitä syntyy asumista palveleva siipi naapurikerrostalojen tapaan.

Uudisosaan esitettiin Optiplanin selvityksessä palveluasumista, jolloin peruskorjattavaan ostoskeskusosaan voisi sijoittua mm. ravintola-juhlatila, sauna, harrastustiloja ja hyvinvointipalveluja yhteensä 1000 m². Palvelutilat avattaisiin myös lähialueen asukkaille. Ostoskeskuksen rakennejärjestelmä mahdollistaa sisätilojen vapaan sijoittelun ja myös katon kautta tulevan luonnonvalon. Terassein lasittaminen monipuolistaa sen käyttöä ympäri vuoden.

KUSTANNUSTARKASTELU (ALV 0 %) VAIHTOEHTO C

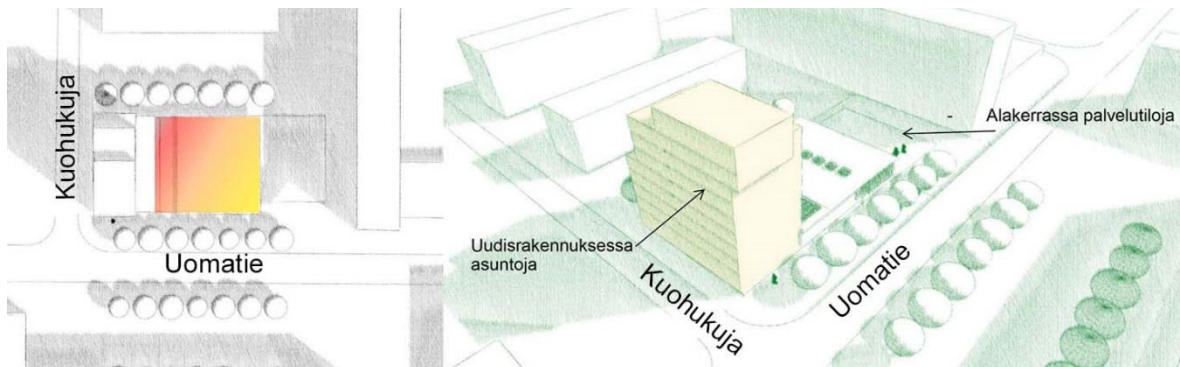
C1: 4580 kem² (8 400 000 €) Rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan / Palvelukeskus, -asuminen

- Säilytettävän osan kerrosala 480 m² kerros-luku 1
- Terrasin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m²
- Kerrosalat toiminnoittain: Asuminen II–VIII 2500 m² ja pysäköinti kellarissa 600 m²

§ Keittiö 80 m² ja sosiaali- ja pesutilat 50 m², Ryhmätilat/monitoimitilat alakerrroksessa (jaettavissa olevaa tilaa) 950m² (vanhaa 480 m² ja uutta 470 m²), lasitettu sisääntuloalue 400m²

C2: Osittainen purku ja laaja kunnostus, 880 m² (1300 €/brm²; 1200-1800 €/brm²) Uusi asuinkerrostalo/palvelutalo, 3700 m² (1950 €/brm²; 1900-2100 €/brm²)

- Asuntoja 40-65 kpl, Autopaikkoja kellarissa n. 25 kpl



Vaihtoehtojen arviointi

Vaihtoehtojen A, B ja C ala-vaihtoehtoehtoista valittiin rakennuksen käytön ja tulevaisuuden kannalta todennäköisimmät vaihtoehdot.

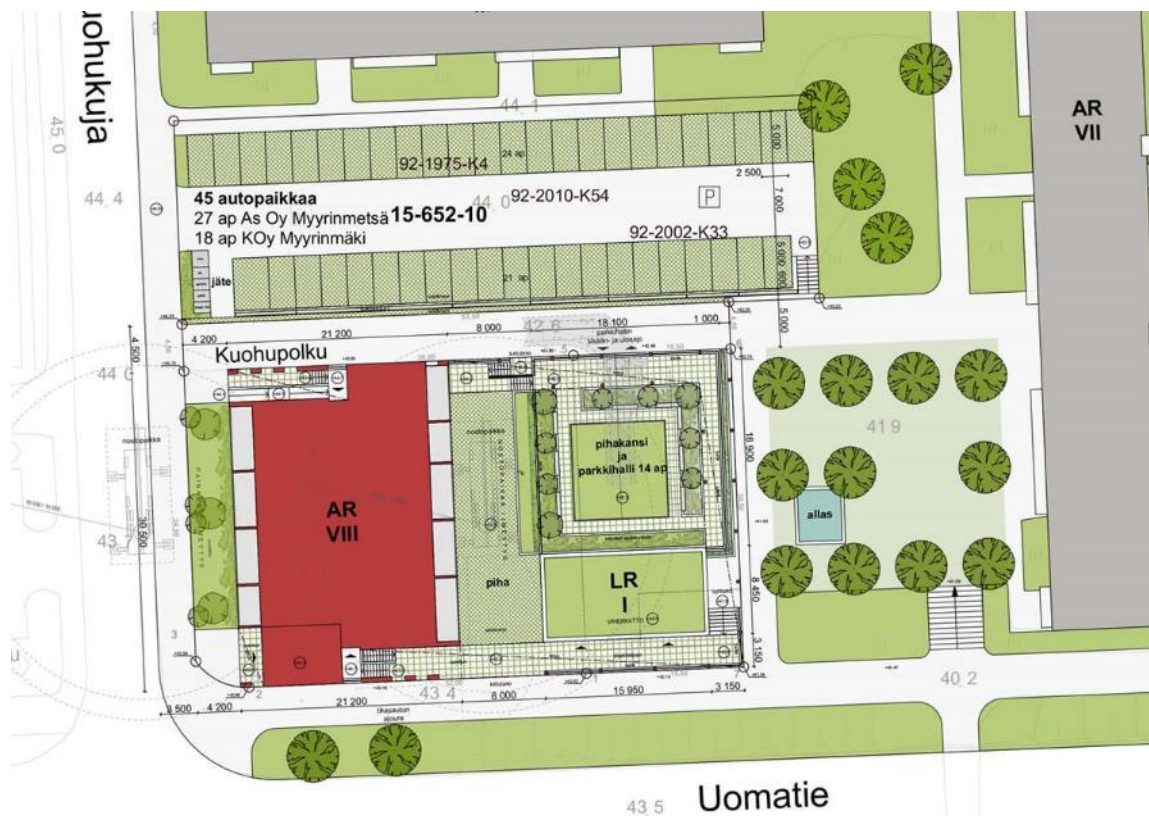
vaihtoehto:	plussat	miinukset
A (A1-vaihtoehto)	Kokonaisuus saadaan hyvin liittymään Uomatien varren kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Arkkitehtuurissa on muistumia vanhasta ostoskeskuksesta. Saadaan lisää asuntoja alueelle. Hankkeeseen sisältyy liiketilaa.	Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä, mutta huonokuntoinen ostoskeskus puretaan.
B (B1-vaihtoehto)	Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus on mahdollista pääosin säilyttää. Alueen kerroksellisuus säilyy.	Uuden käyttötarkoituksen löytäminen saattaa olla vaikeaa. Kaupungilla ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen voi olla haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei olisi tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei olisi kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotikoti saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään enemmän aseman seudulle. Vaihtoehto ei ole taloudellisesti järkevä ratkaisu kiinteistönomistajan näkökulmasta (Optiplanin arvio 2 200 000€).
C (C1-vaihtoehto)	Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus on mahdollista osittain säilyttää. Asuinkerrostalosta ja ostoskeskuksesta saadaan näyttävä kokonaisuus, joka on samalla yhteinen, viihtyisä tapaamispaikka. Alueen kerroksellisuus säilyy.	Paikka ei ole hyvä palveluasumiselle, koska Myyrmäessä on jo riittävästi vanhusten palveluasumista ja lisäksi on tulossa muualle Myyrmäkeen. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat. Vanhan rakennuksen uudistaminen ja erityisesti yhteensovittaminen uuden kerrostalon kanssa saattaa olla teknisesti haastavaa. Jos vanhaa rakennusta säilytettäisiin osittain, sen käyttöikä olisi huomattavasti uutta kerrostaloa pienempi. Autopaikkojen rakentaminen kellariin (25kpl) nostaisi Optiplanin kustannusarviota noin 1 500 000 euroa, jolloin hankkeen kannattavuus laskisi huomattavasti.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelman kehittyminen

Alla on esitetty viitesuunnitelman kehittyminen kaavaprosessissa. Autopaikkoja ja niiden mitoitusta, jätehuollon sijaintia ja piharakenteita on tarkennettu prosessin aikana. Osa Kuohupolun kaualuetta liitetään tonttiin ja aluetta käytetään tontille ajoon ja huoltoon.





Valitun ratkaisun kuvaus

Uuden asuin- liikerakennuksen muodostama kokonaisuus kytkee yhteen muistumia paikan historiasta sekä nykypäivän rakentamiselle ja ympäristölle asetetut tavoitteet. Asuin- liikerakennus huomio ympäröivän Myyrmäen asuinalueen kaupunkirakenteen massoittelun ja sijoittelun osalta ja tuo siihen uuden ja arkkitehtuuriltaan tunnistettavan kaupunkikuvaa rikastuttavan lisän.

Uusi pohjois-eteläsuuntainen 8-kerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu tontin länsireunaan Kuohukujan suuntaisesti. Tällöin rakennus varjostaa ympäröiviä rakennuksia mahdollisimman vähän. Uomatien varteen rakennettava 1-kerroksinen liikerakennus liittyy asuinrakennukseen pihaa kiertävän ja sitä jäsentävän pergolakatoksen välityksellä. Liikerakennuksen editse kadun puolelta kulkeva jalkenkulku taso yhdistyy portailla tontin itäpuolella sijaitsevaan aukioon. Asukkaiden yksityiselle oleskelupihalle on yhteys liikerakennuksen ja asuinrakennuksen välistä Uomatien puolelta. Pihalla sijaitseva leikkialue on korotettu muuta ympäröivää aluetta ylemmäksi alapuolella sijaitsevan pysäköintihallin johdosta.

Asuin- ja liikerakennuksen arkkitehtuuri on tyyliltään ajatonta ja modernia. Elävyyttä julkisivuihin on saatu aikaiseksi vuorottelemalla tiili- ja rappauspintoja, joita puuverhoillut julkisivuosat korostavat. Pihaa kiertävä valkoiseksi maalattu betonirakenteinen pergola sitoo rakennusosat toisiinsa ja modernilla tavalla antaa viitteen purettavan liikerakennuksen `japanilaiselle` arkkitehtuurille. Piha-alue muodostaa asukkaille vihreän oleskelualueen, jota liikerakennuksen viherkatto täydentää.

Pysäköinti, 14 ap, on järjestetty pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintihalliin tapahtuu tontin pohjoisosan ajoyhteyden kautta. Osa pysäköinnistä sijoittuu tontin pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintikentälle, jonka yhteyteen myös jätehuolto on järjestetty.

1-8 kerrokseen sijoittuvat asunnot avautuvat sekä Kuohukujan että pihan puolelle. Asuinrakennuksen keskikäytäväratkaisu mahdollistaa erikokoisten asuntojen laadukkaan ja joustavan suunnittelun. Asuntojen avarat ja valoisat oleskelutilat kytkeytyvät huoneistojen lasitettuihin parvekkeisiin. 1.kerrokseen sijoittuvat asukkaiden sauna- ja yhteistilat, muiden varasto- ja aputilojen sijaitessa kellarissa.

Uomatien varteen suunniteltu 1-kerroksiseen liikerakennukseen ja liiketiloihin on käynti Uomatien puoleisen jalankulku tason kautta. Liikerakennukseen tehdään viherkatto. Kulkuyhteys liikerakennuksen ja viereisen aukion välillä on järjestetty porrasyhteyden avulla. Asuinrakennuksen Uomatien ja Kuohukujan kulmaukseen sijoittuu katutasossa erillinen liiketila.

Pelastusajoneuvon nostopaikat sovitetaan yhteen pihan kasvillisuuden kanssa, esim. Kuohukujan puoleiset (matalat) puuistutukset. Valaisin Uomatiellä kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen otetaan tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan katualueelle. Jätteenkeräyspaikka on nyt esitetty LPA-tontin yhteyteen, mikä sujuvoittaa huoltoliikennettä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyiset kaistaleet Kuohukujan puoleista tontinosaa AL- ja LPA-korttelialueilla otetaan katualueeksi, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan mahtumaan katualueelle. Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3300 kem². Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 kem². Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

4.1.1 Mitoitus

Asukasmäärä: noin 85-95 asukasta

Asuntoja: 88 kpl viitesuunnitelmien mukaan, keskipinta-ala 34 hum²

- 1 H + KT 30 % 26 kpl
- 2 H + KT 65 % 58 kpl
- 3 H + KT 2,5 % 2 kpl
- 4 H + KT 2,5 % 2 kpl

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,3 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 3490 k-m². Tehokkuusluku $e=0,9$.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuminen 1 ap/130 kem²
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1ap/80 k-m²
- liiketilat 1ap/100 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuminen 1 pp/asuinhuone
- - työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1 pp/50 k-m²
- - liiketilat 1 pp/30 k-m²

Autopaikkojen korttelialue, LPA 0,12 ha alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkerrostalojen korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialueet

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Pohjois- ja eteläjulkisivujen ovat pääosin tummaa paikallamuurattua tiiltä, tiilen sävyisin saumoin. Idän ja lännen puoleisille katujulkisivuille luodaan yhtenäinen ilme parvekkeilla. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Parvekkeiden ja pielirakenteiden tulee olla pintakäsiteltynä. Parvekkeiden ja niiden väliseinien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan veistoksellinen kokonaisuus.

Sokkelin, rakennuksen 1. kerroksen ja pihakannen julkisivujen sekä muurien tulee muodostaa yleisilmeeltään yhtenäinen vaalea arkkitehtoninen kokonaisuus. Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tai porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin. Katualueen puolella 1. kerroksen liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin, lukuun ottamatta saunatiloja, tulee olla suora kulkuyhteys kadulta, ja ne yhdistetään ulkotiloihin suurin avattavin ikkunoin tai ovin.

Pihakansi rajataan katoksella, joka muodostaa yhdessä 8-kerroksinen asuinkerrostalon kanssa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden. Pysäköintilaitoksen julkisivuja jäsennetään aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

1-kerroksisen liiketilasiiven sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Tilat varustetaan toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Kaikkien liiketilojen etuosa suunnitellaan ja rakennetaan siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan. Liiketiloihin tulee olla suuria avattavia ikkunoita tai ovia kadun puolella tilojen yhdistämiseksi ulkotiloihin. Liiketilasii-ven katolle on rakennettava viherkatto.

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 sijoituessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi.

Rakennusallalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen. Pihakannen alla olevaan pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Pysäköintilaitoksen yhdistetään arkkitehtuuriltaan selkeästi koko korttelin arkkitehtuuriin. Itäpuolisen aukion suuntaisten seinien tulee olla osin viherseinää tai niiden edustoille tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.

Tontille laaditaan rakennuslupavaiheessa yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

Pysäköintilaitoksen katolle sijoitetaan vihreä kansipiha, joka jäsenellään erilaisin materiaalein. Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta. Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokoh-taisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita, ja ne käsitellään osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee sovittaa yhteen katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Korttelin lounaiskulma laatoitetaan au-kiomaiseksi tilaksi.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta. Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyt-täviä hulevesiratkaisuja. Hulevesirakenteet toteutetaan heti rakentamisen yhteydessä.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sekä nykyisen Kuohukuja 5:n autopaikat sijoittuvat autopaik-kojen korttelialueille, LPA. LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja muille rajoille korkoeron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Mahdollisen autoka-toksen ja tukimuurin tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Autopaikat lu-kuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

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 si-joittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkiraken-tamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen pohjoispuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallis-ten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 80-90 kappaletta arviolta noin 85-95 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Myyrmäen kaupungin-osaan, Uomatien pohjoispuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu noin 300 metrin päähän Louhelan asemasta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Uusi kortteli ja sen 8-kerroksinen asuintalo tuovat esiin Kuohukujan Uomatien risteyskorsun solmukohtana.

Valitusta ratkaisusta ja nykytilanteesta on tehty varjostusanalyysit. Varjot on tutkittu joului-, maaliskuun, huhti-, touko- ja kesäkuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinrakennus ei ole merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juurikaan muutu verrattuna nykytilanteeseen. (Katso Liite 4)

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 80-90 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kuohukujan ostoskeskus on ollut pitkään jo lähes tyhjiällä. Kaava-alueelle tulee 190 m² liiketilaa, mikä mahdollistaa esimerkiksi kahvila- tai ravintolatoiminnan. Asukkaiden lisäys vaikuttaa kuitenkin positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen sekä muutenkin alueen elävyyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Kaupungin osittain omistamalle maalle osoitetaan 3490 m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa maanmyyntituloja ja sopimuskorvaukset lisääntyneestä rakennusoikeudesta.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavakohde on suhteellisen pieni, joten sen vaikutus ympäristöön ei ole kovin merkittävä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja kohteesta voi löytyä koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Asunnot ovat omistusasuntoja. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää Myyrmäen virkistysalueiden ja urheilupuiston käyttöä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Louhelan asemasta. Uuden rakennushankkeen liikennemäärät eivät vaikuta oleellisesti esimerkiksi Uomatien liikennemääriin.

Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudisrakennus saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tarkempi painetaso annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Ympäristöhäiriöt

Viitesuunnitelmista on tehty meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 29.5.2018). Kohteen meluntorjunnan tarpeen määrää tieliikenne. Leikki- ja oleskelupihalla vallitsee päivällä maksimissaan 58 dB keskiäänitaso. Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin meluestein. Liitteenä olevassa meluselvityksessä on esitetty esimerkkiratkaisuja meluntorjunnasta (Liite 3). Asuinrakennuksen Uomatien puoleisen julkisivun äänitasoerovaatimus on mallinnuksen mukaan 31 dB. Kohde sijaitsee Vantaan lentomelualueella M3, jonka mukaan koko rakennuksen äänitasoerovaatimus on asuinrakennuksessa 32 dB ja liikerakennuksessa 28 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa.

Muu infra

Valaisin Uomatiellä kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen otetaan tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan katualueelle. Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

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

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. 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 taseus 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. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Kaavatyön yhteydessä kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseensopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastokestävä kaupunki-hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa.

Tuloskortti

Päivämäärä: 24.10.2018

Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Benita Leisso, Leppänen arkkitehdit Oy

Kohteen osoite:

Kuohukuja 1

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

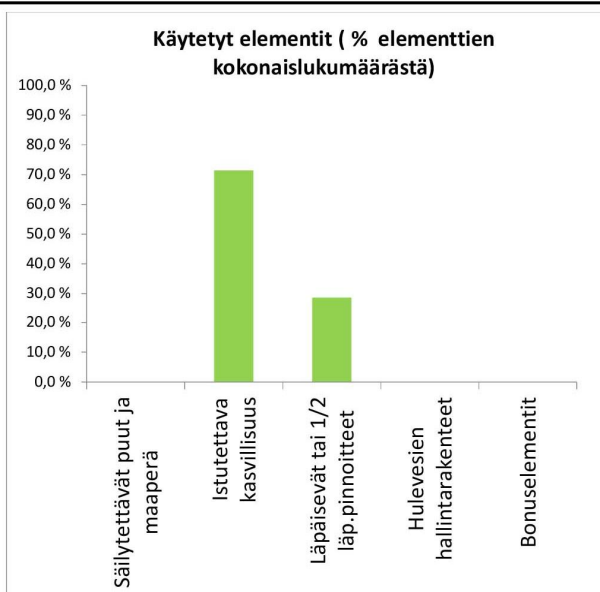
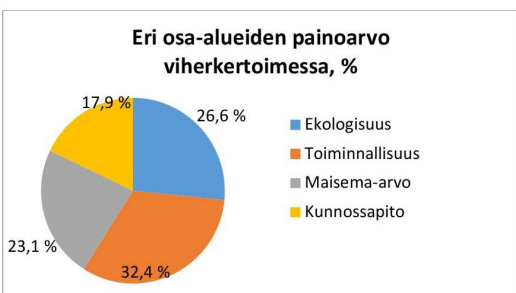
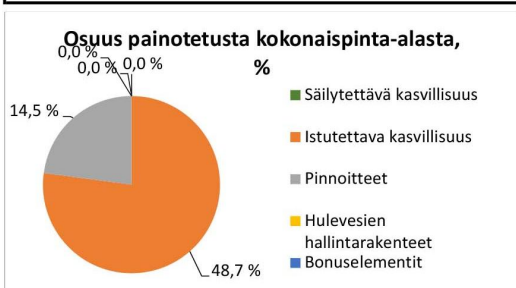
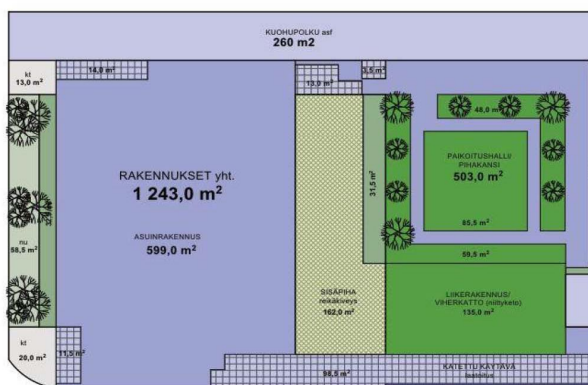
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	7	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio

Pinta-ala kaavio

TONTIN PINTA-ALA	1834 m ²
RAK. ja LÄPÄISEMÄTÖN PINTA YHTEENSÄ	1 903 m ²
LÄPÄISEVÄ PINTA sekä IMEYTYKSIÄ / KIVITUKSIA	33 m ²
REIKÄKIVEYS	162 m ²
IMEYTYKSIÄ / NURMIKKO	58,5 m ²
ISTUTUSALUEET	77 m ²
KATTORUUTARHA	193 m ²
VIERIKATTO	135 m ²
LÄPÄISEMÄTÖN PINTA / LAATITUS	138,5 m ²



4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.5 NIMISTÖ

Kuohupolusta poistuu jalankulkukadun osuus ja jäljelle jää vain aukio, jonka nimi muutetaan Kuohuaukioksi / Svallplatsen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamis- ja kunnallistekninen sopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistajan edustaja T2H Oy	Mikko Vartiainen Olli Tuominen Ville Tirola Juuso Puroila	
Kari Leppänen Arkkitehdit Oy:	Kari Leppänen Peter Butter Benita Leisso	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Johanna Rajala Marko Hoffren Mikko Järvi Elina Ekroos	alue-arkkitehti asemakaavasuunnittelija suunnitteluavustaja kaavoitusinsinööri maisema-arkkitehti
Kaupunginmuseo: Kuntatekniikan keskus:	Susanna Paavola Marja Leppänen Elina Kettunen Teemu Vihervaara	rakennustutkija vesihuollon suunnittelu vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri
Katutekniikka:	Seija Tulonen Inka Lappalainen	projektisuunnittelija maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki Timo Tamminen	kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Kias:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä marraskuuta 2018.

Johanna Rajala
asemakaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.09.2018
Kaavan nimi	002364 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3077	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3077

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3077	100,0	3490	1,13	0,0000	2410
A yhteensä	0,1833	59,6	3490	1,90	0,0209	2410
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1244	40,4	0		-0,0209	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

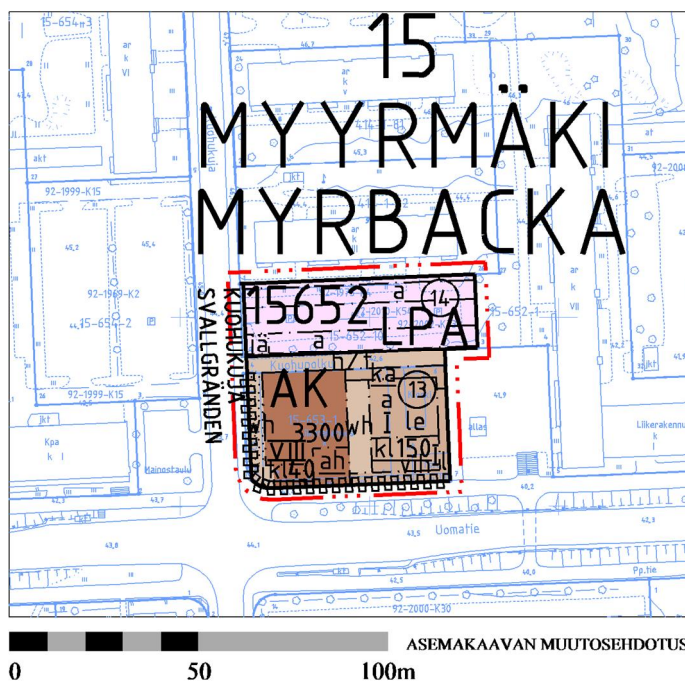
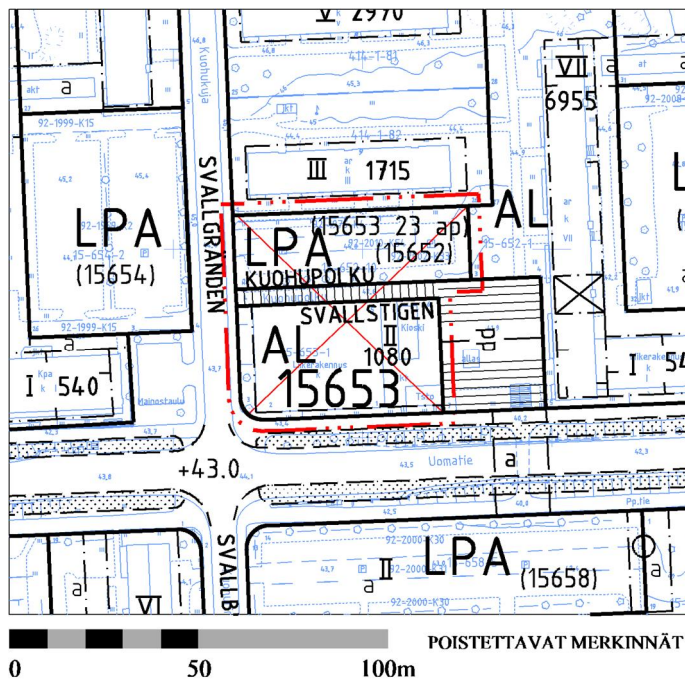
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3077	100,0	3490	1,13	0,0000	2410
A yhteensä	0,1833	59,6	3490	1,90	0,0209	2410
AK	0,1833	100,0	3490	1,90	0,1833	3490
AL	0,0000		0		-0,1624	-1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1244	40,4	0		-0,0209	0
Kadut	0,0051	4,1	0		0,0051	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0240	0
LPA	0,1193	95,9	0		-0,0020	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

002364

5.11.2018

684491

Vantaan kaupunki

KUOHUKUJA 1-3

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15652 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652.

1:2000



Vanda stad

SVALLGRÄNDEN 1-3

Stadsdel 15, Myrbacka

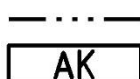
Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15652 samt gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15652.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.**Arkkitehtuuri**

Asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Pohjois- ja eteläjulkisivujen tulee olla pääosin tummaa puunasävyistä tiiltä. Saumat tulee olla tiilen sävyisiä. Etelän ja pohjoisen puoleisilla julkisivuilla tulee olla ikkunoita.

Idän ja lännen puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Parvekkeiden ja pielerakenteiden tulee olla pintakäsitellyjä. Parvekkeiden ja niiden väliseinien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan veistoksellinen kokonaisuus.

Sokkelin, rakennuksen 1. kerroksen ja pihakannen julkisivujen sekä muurien tulee muodostaa yleisilmeeltään yhtenäinen vaalea arkkitehtoninen kokonaisuus.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tai porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Katualueen puolella 1. kerroksen liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin, lukuun ottamatta saunatiloja, tulee olla suora kulkuyhteys kadulta, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin avat- tavien ikkunoin tai ovin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa tai porrashuoneesta.

Pihakansi rajataan katoksella, joka muodostaa yhdessä 8-kerroksinen asuinkerrostalon kanssa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden. Pysäköintilaitoksen julkisivuja tulee jäsentää aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherkentämisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

1-kerroksisen liiketilasiiven sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Tila tulee varustaa toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Kaikkien liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan. Liiketiloissa tulee olla suuria avattavia ikkunoita tai ovia kadun puolella tilojen yhdistämiseksi ulkotiloihin.

1-kerroksisen liiketilasiiven katolle on rakennettava viherkatto.

RakennusoikeusPorrashuoneiden 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.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.**Arkitektur**

Bostadshuset och parkeringsanläggningen ska tillsammans bilda en helhet som håller hög kvalitet till arkitekturen.

Nord- och sydfasaderna ska huvudsakligen bestå av mörkt tegel i en röd nyans. Fögarna ska ha samma färg som teglet. Fasaderna på södra och norra sidan ska ha fönster.

Fasaderna mot öster och väster ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger. Alla balkonger ska inglasas. Balkongernas fasadmateriäl ska vara högklassigt och hållbart samt utgöra en harmonisk helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl. Balkongerna och karmkonstruktionerna ska vara ytbehandlade. Balkongerna samt mellanväggarna mellan dessa ska tillsammans bilda en till sin arkitektur skulptural helhet.

Sockeln, fasaderna till byggnadens första våning och gårdsdäcket samt murarna ska bilda en helhet som arkitektoniskt ger ett genomgående ljust intryck.

Också de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Trapphusen eller trappuppgångarna ska bilda en kontrast till den övriga fasaden och de ska framhävas med stora fönstertyper.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

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

Gårdsdäcket avgränsas med en takkonstruktion som tillsammans med flervåningshuset i åtta plan bildar en sammanhängande arkitektonisk helhet. Parkeringsanläggningens fasader ska förutom med öppningar struktureras med växtlighet i varierande höjd, t.ex. gröna väggar. Fasaden och grönybygget ska bilda en harmonisk helhet.

Den fria höjden inomhus i enplansflygeln med affärslokaler ska vara minst 4 meter. Utrymmet ska förses med huseteknik som möjliggör kontor-, restaurang- eller kafébruk. De främre delarna i alla affärslokaler ska planeras och byggas så att affärsverksamheten kan utökas till uterummet. Affärslokalerna ska ha stora fönster som går att öppna eller dörrar på gatans sida för att skapa en förbindelse mellan lokalerna och uterummen.

På taket till enplansflygeln med affärslokaler ska ett gröntak anläggas.

ByggrättTrapphusen ska ha dagsljusintag. 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.

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 sijoituessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoituessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi. Kaavassa määrätty asumista palvelevien yhteistilojen rakennusoikeudet ja sallitut muut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Rakennusalalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Pihakannen alla olevaan pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap / 130 k-m ²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 ap / 80 k-m ²
Liiketilat	1 ap / 100 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 pp / asuinhuone
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 pp / 50 k-m ²
Liiketilat	1 pp / 30 k-m ²

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päälystää nummikiveyksellä.

Pysäköintilaitoksen arkkitehtuuriin tulee yhdistyä selkeästi koko korttelin arkkitehtuuriin. Itäpuolisen aukion suuntaisen seinien tulee olla osin viherseinää tai niiden edustoille tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.

Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

Meluntorjunta

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asuinrakennuksissa vähintään 32 dB sekä liikerakennuksissa vähintään 28 dB.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin meluestein.

Piha

Tontille on laadittava rakennuslupavaiheessa yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nummikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Lasikelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pysäköintilaitoksen katolle tulee sijoittaa vehreä kansipiha, joka tulee jäsenellä erilaisin materiaalein.

Kansipiha tulee mitoitaa siten, että sille tulee hulevesiä viivytävää kasvillisuutta.

Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita, ja ne tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee sovittaa yhteen katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeytämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Inväna- och gemensamma lokaler får byggas utöver den bygggrätt som anges i planen. Lokaler ska huvudsakligen byggas i stenfotsvåningen på så sätt att utförandet ger ett öppet och funktionellt intryck. Lokaler som placeras i stenfotsvåningen ska vara sådana till sina egenskaper att de går att ändra till affärslokaler. När de förläggs till vindsvåningen eller det översta planet ska en takterrass byggas i anslutning till bastun. Den bygggrätt för gemensamma utrymmen för boende som anges i planen och den tillåtna ytterligare tilläggsbygggrätten för boende räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

På byggnadsytan får byggas bilplatser på däck och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Teletekniska eller andra tekniska utrymmen och skyddsrum samt förrådsrum som betjänar boendet får placeras i parkeringsutrymmet under gårdsdäcket.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp / 130 m ² -vy
Arbetslokaler samt kontors- och servicelokaler	1 bp / 80 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp / 100 m ² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

Boende	1 cp / bostadsrum
Arbetslokaler samt kontors- och servicelokaler	1 cp / 50 m ² -vy
Affärslokaler	1 cp / 30 m ² -vy

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Parkeringsanläggningens arkitektur ska ha en tydlig anknytning till hela kvarterets arkitektur. Väggarna mot den östra öppna platsen ska delvis bestå av en grön vägg, alternativt ska klängväxter som sprider sig sidledes planteras med två meters mellanrum.

Vid behov ska en transformator placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas yterskiert ska vara minst 32 dB samt i affärsbyggnader minst 28 dB.

Balkongerna ska inglasas.

Vistelseutrymmen ska skyddas mot buller med transparenta bullerskydd.

Gårdsplanen

För tomten ska i bygglovsskedet en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska 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 gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönbyggandet. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Ett grönskande gårdsdäck som ska delas in med hjälp av olika material ska placeras på parkeringsanläggningens tak.

Gårdsdäcket ska dimensioneras så att det förses med växtlighet som fördröjer dagvattnet.

Inhågnaden av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostadernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

De tomtedelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena är reserverade för allmän gångtrafik och de ska hanteras som en del av ett högläskigt urbant gaturum. Ytmaterialet ska samordnas med ytmaterialet i gatu- och torgområdena.

Dagvatten

Fördrojning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördrojningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet

LPA

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkojen korttelialue.

LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja muille rajoille korkeon vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Mahdollisen autokaton ja tukimuurin tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päälystää nurmikiveyksellä.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeytämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

13

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

3300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1

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

ka

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

kl

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.

ah

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.

jä

Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.

ka

Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

a

Auton säilytyspaikan rakennusala.

le

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

l

Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.

wh

Ohjeellinen hulevesialue.

Istutettava alueen osa.

vih

Viherkatto.

Katu.

h/t

Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.^{3 / 4}

Kvartersområde för bilplatser.

En stadsbildsmässigt högklassig stödmur som anpassats till miljön ska byggas på LPA-områdets södra gräns och på övriga gränser då höjdskillnaden kräver det. En eventuell täckt bilplats och stödmur ska till arkitekturen bilda en enhetlig helhet.

Bilplatserna, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.

Byggnadsyta där ett skärmtak.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.

Riktgivande dagvattenområde.

Del av område som bör planteras.

Gröntak.

Gata.

Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där serviceköring och infart till tomten är tillåten.

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

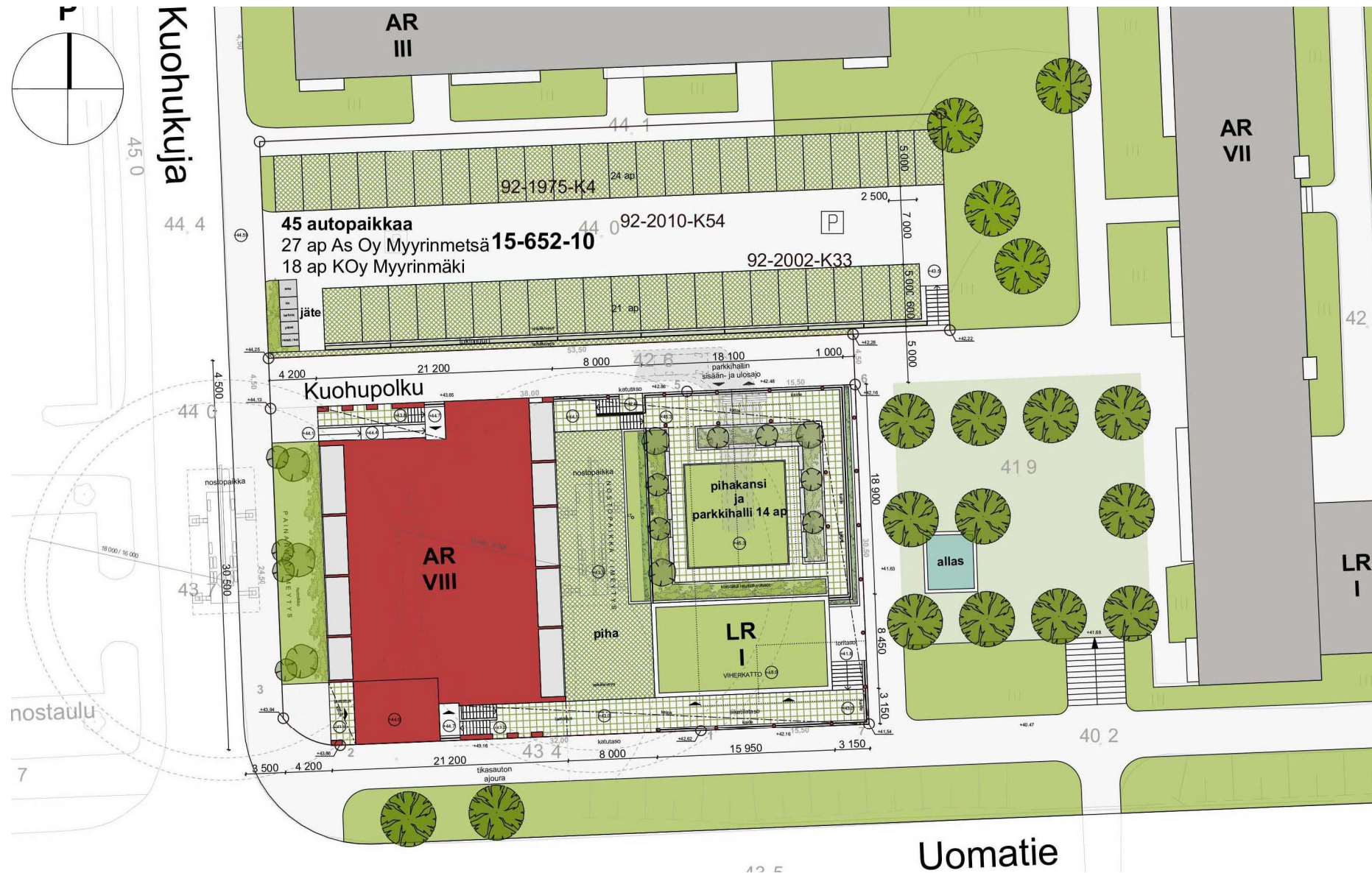
Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

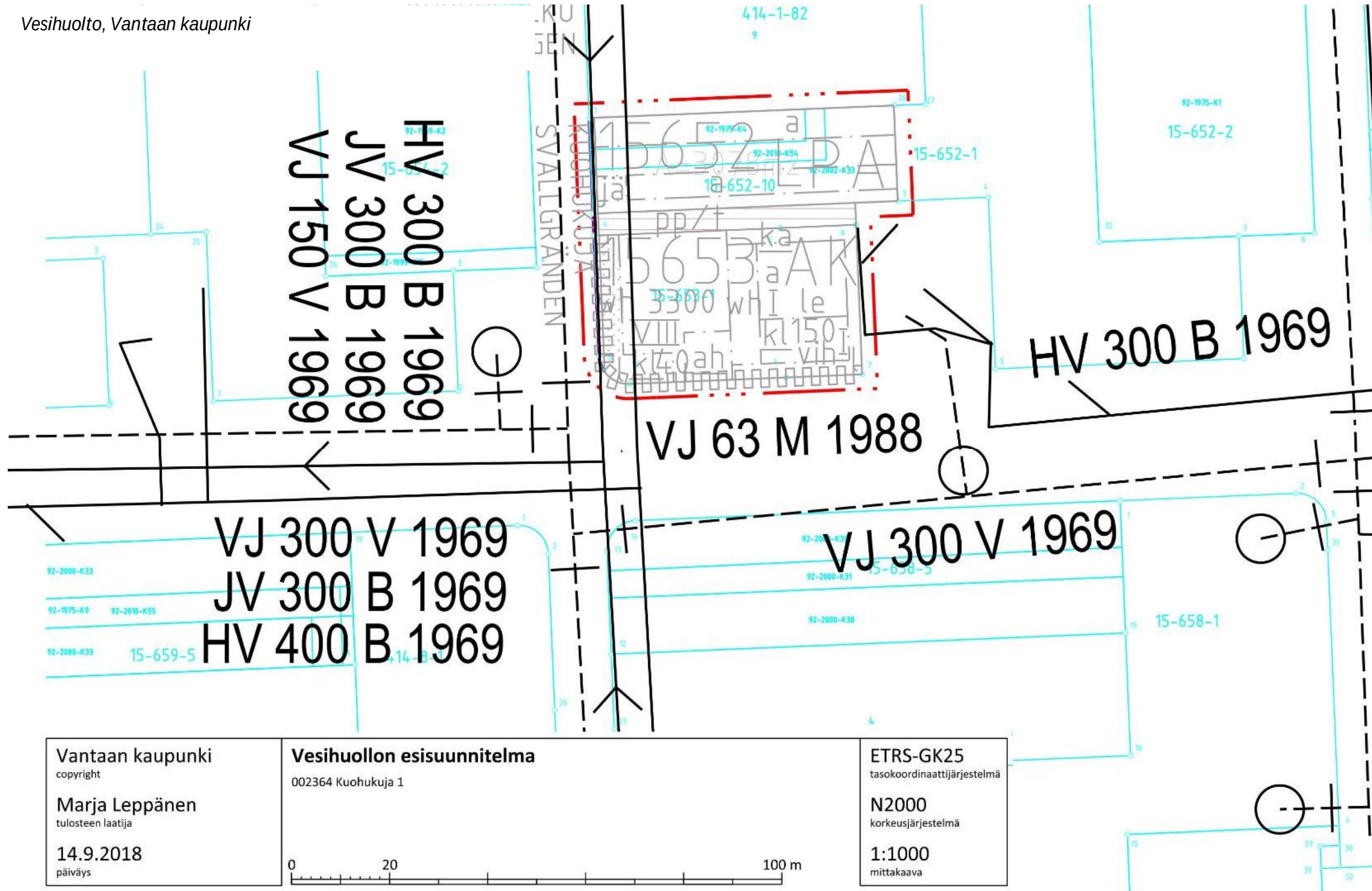
Godkänd av stadslullmäktige __/__/20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

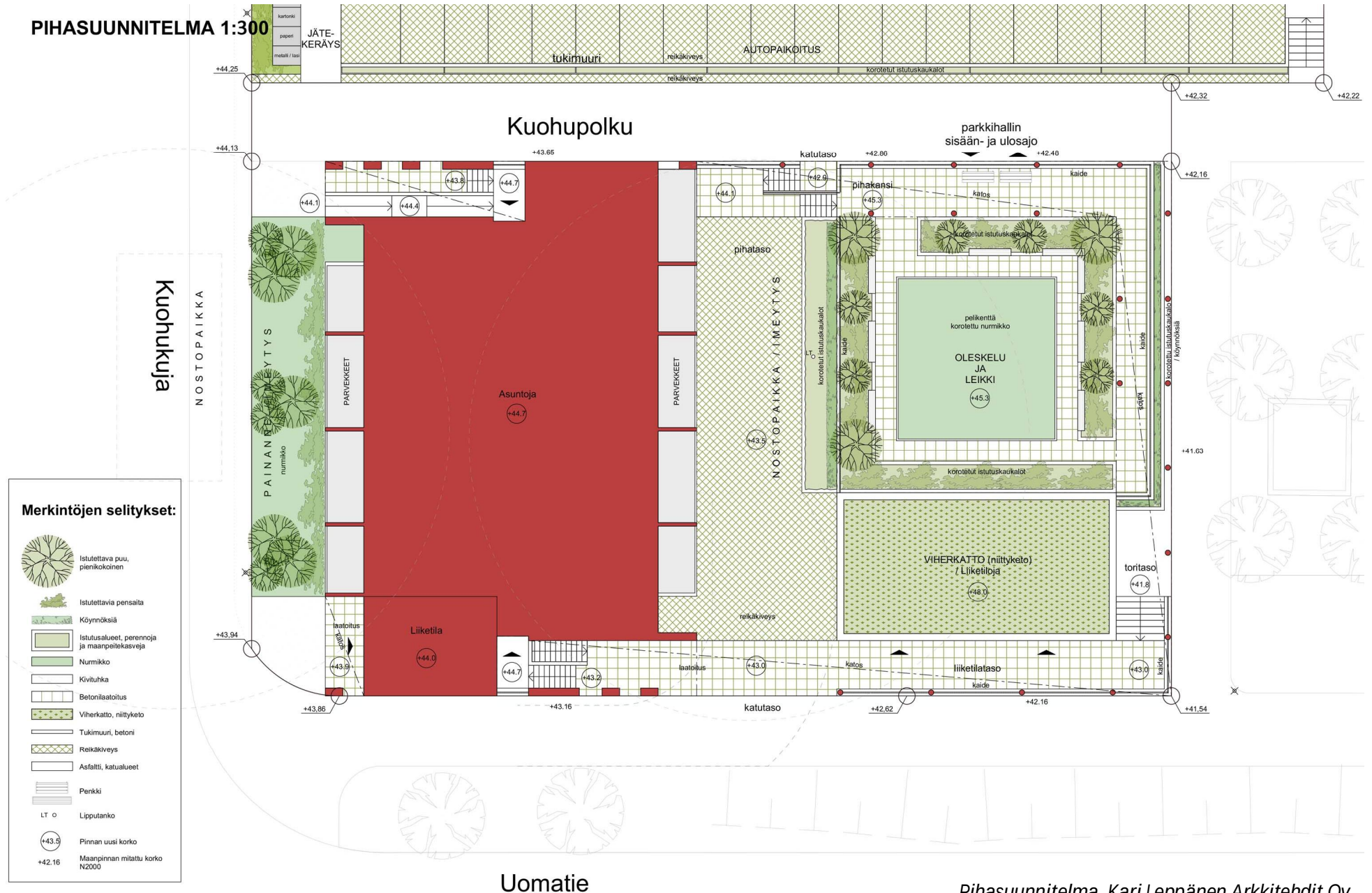
Asemapiirros, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Vesihuolto, Vantaan kaupunki
Pihasuunnitelma, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Hulevesien hallintasuunnitelmat, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Vihertehokkuuslaskelmat, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Alueleikkaukset, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Havainnekuva: Perspektiivit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Pohjakaaviot, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Julkisivut, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Rakennusleikkaukset, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

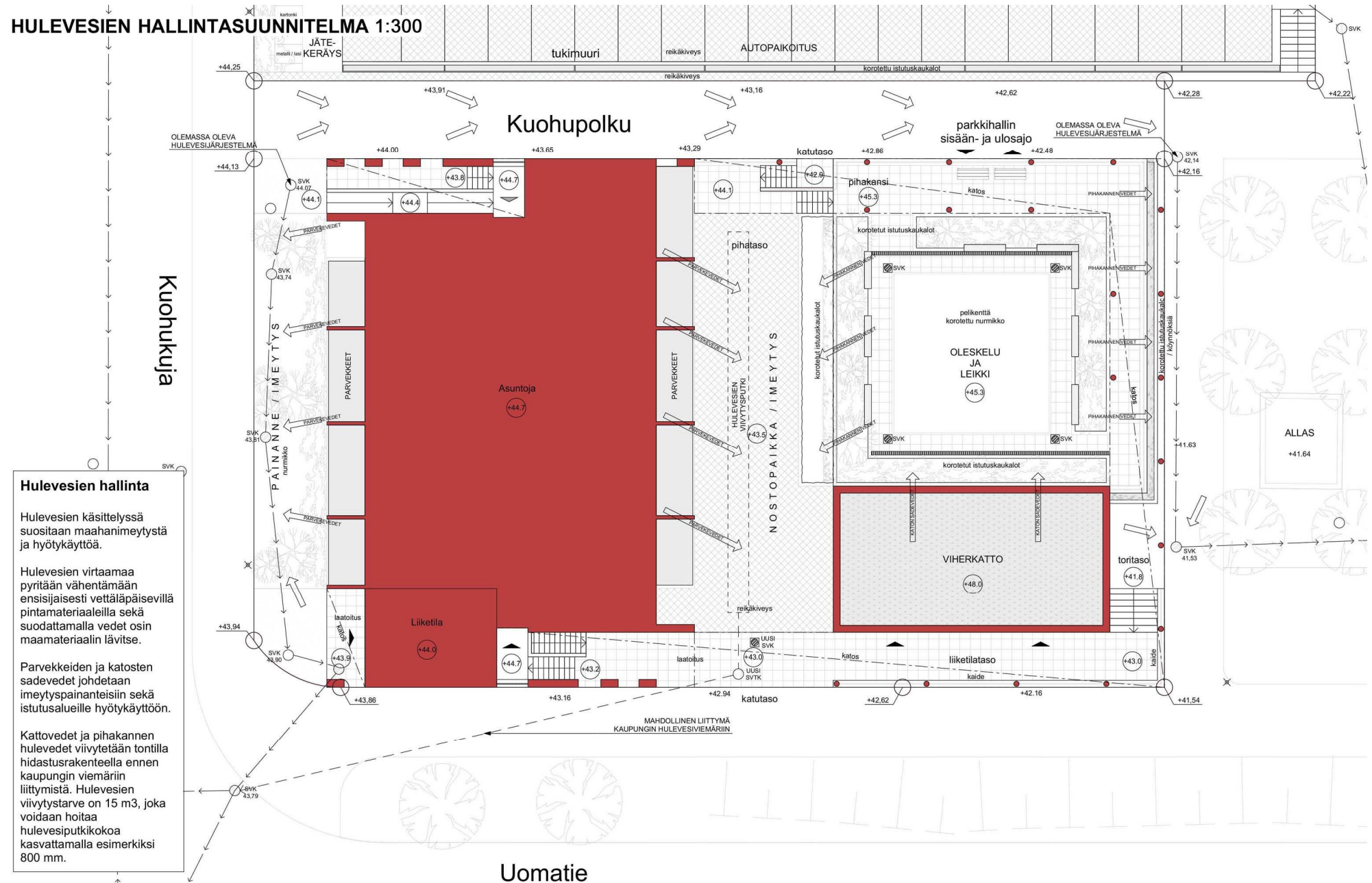


Vesihuolto, Vantaan kaupunki



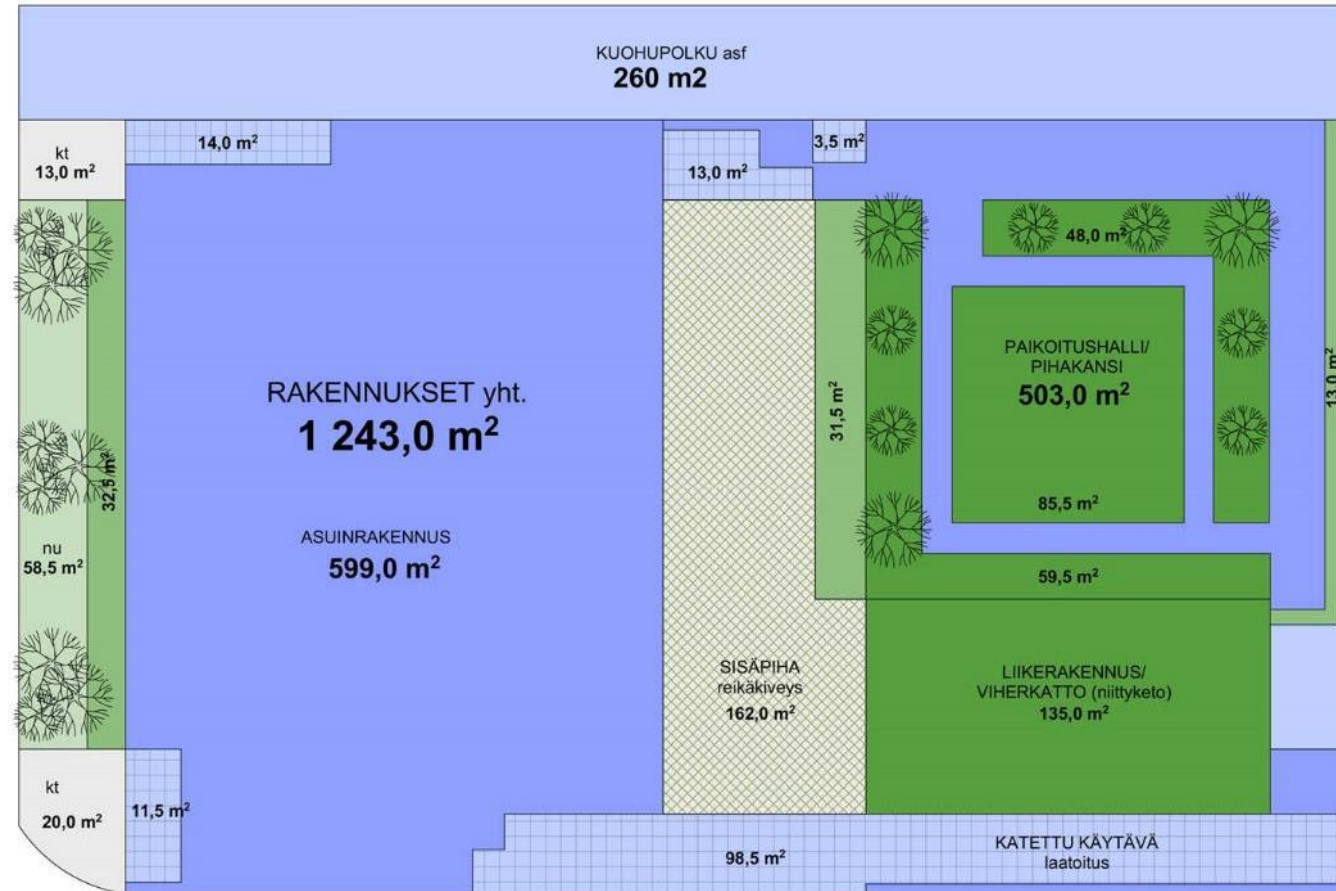
PIHASUUNNITELMA 1:300





VIHERTEHOKKUUS 1:300**Pinta-alakaavio**

	TONTIN PINTA-ALA 1834 m ²
	RAK. ja LÄPÄISEMÄTÖN PINTA YHTEENSÄ 1 503 m ²
	LÄPÄISEVÄ PINTA sekä IMEYTYS / KIVITUHKA 33 m ² REIKÄKIVEYS 162 m ²
	IMEYTYS / NURMIKKO 58,5 m ²
	ISTUTUSALUEET 77 m ²
	KATTOPUUTARHA 193 m ² VIHERKATTO 135 m ²
	LÄPÄISEMÄTÖN PINTA / LAATOITUS 138,5 m ²



KOY Myyrinmäki Kuohukuja 1 Vantaa
Kehitysehdotus
17.10.2018

KARI LEPPÄNEN ARKKITEHDIT OY
Klaneettitie 6-8 B 00420 Helsinki
www.leppanenarkkitehdit.com

Vihertehokkuuslaskelmat, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

1:300



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.11.2018 / 13 §

HAVAINNEKUVA YLEISNÄKYMÄ

Perspektiivi kaakosta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



HAVAINNEKUVA LOUNAS





Arkkitehdin näkemys korttelin toriaukion puolesta ulkotilasta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



Arkkitehdin näkemys korttelin lounaiskulmasta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



Arkkitehdin näkemys korttelin 1-kerroksisesta liiketilasiivestä, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

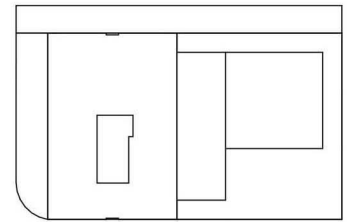
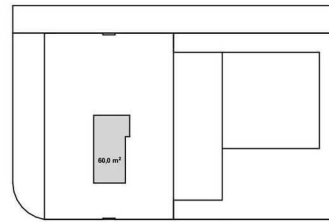
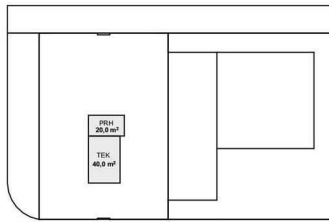
PINTA-ALALASKELMAT

PINTA-ALAKAAVIOT MRL 115 08

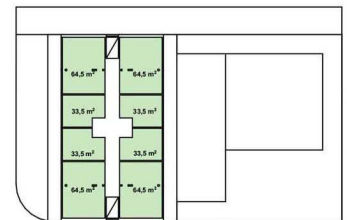
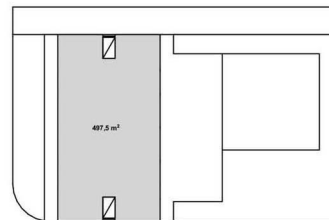
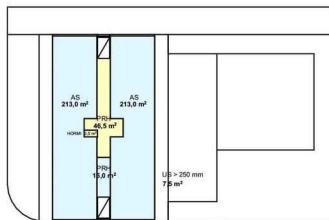
KOKONAISALAT

HUONEISTOALAT

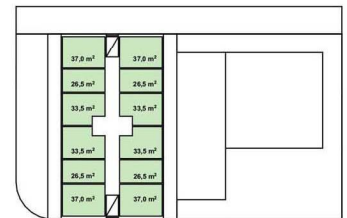
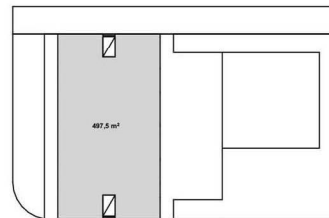
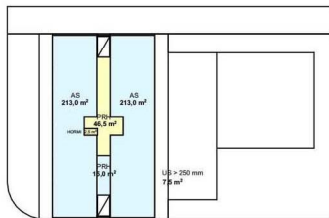
ULLAKKO



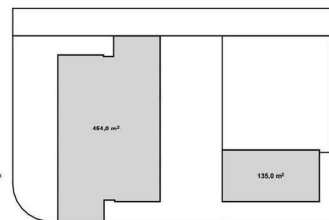
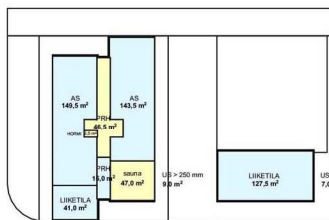
8. KERROS



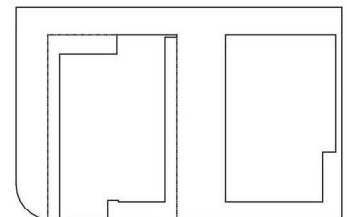
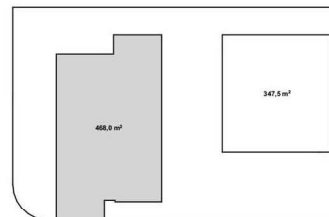
2. - 7. KERROS



1. KERROS



KELLARI



	PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN KERROSALA (kem2)
	LISÄKERROSALA (kem2)
	MUU ALA (m2)
	KOKONAISALA (m2)

TONTTI 1834 m2

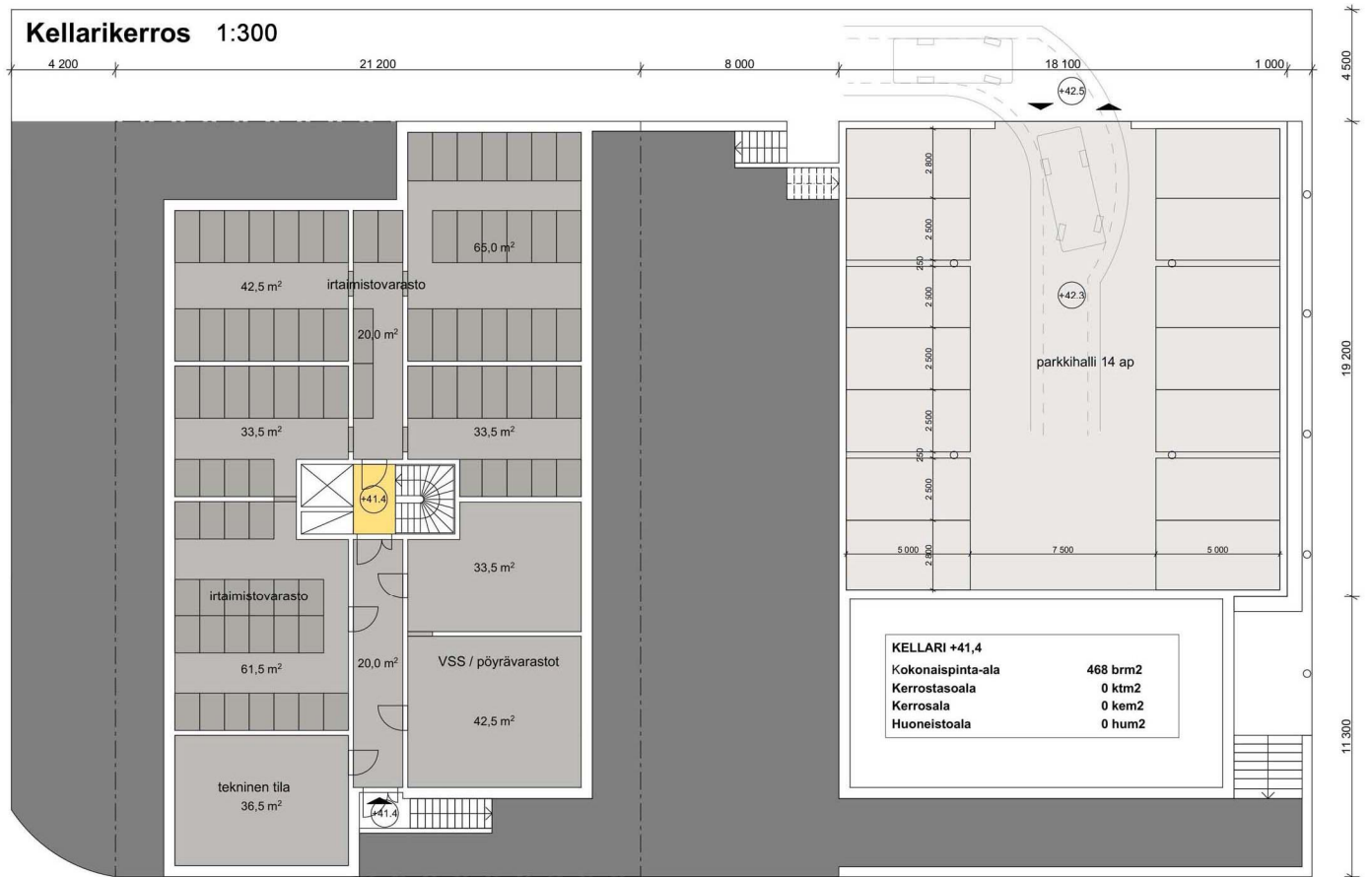
KERROS	KOKONAISALA	KERROSTASOALA	KERROSALA	HUONEISTOALA
ULLAKKO	60 brm2	0,0 ktm2	0,0 kem2	0,0 hum2
8. KRS	497,5 brm2	497,5 ktm2	441 kem2	392 hum2
2. - 7. KRS	497,5 brm2	497,5 ktm2	441 kem2	388 hum2
1. KRS	588,5 brm2	588,5 ktm2	476,5 kem2	419 hum2
KELLARI	468 brm2	0,0 ktm2	0,0 kem2	0,0 hum2
YHTEENSÄ	4599 brm2	4071 ktm2	3563,5 kem2	3139 hum2
KERROSALAT		3563,5 kem2		
ASUINKERROSALA		3275 kem2		
YHTEISTILAT		47 kem2		
LIKEKERROSALA		153 kem2		
HUONEISTOALAT		3139 hum2		
ASUINTILAT		2986 hum2		
LIKEHUONEISTOALA		153 hum2		
ASUNTOJA		88 kpl		
1 H + KT	30 %	26 kpl		
2 H + KT	65 %	58 kpl		
3 H + KT	2,5 %	2 kpl		
4 H + KT	2,5 %	2 kpl		
keskipinta-ala		34 hum2		

TEHOKKUUSLUKU 0,683

Autopaikat yhteensä
suunnitelma
vaatimukset

32 kpl
14 parkkiallissa + 18 naapuritontilla
liiketilat 1 ap / 80 kem2
asuintilat 1 ap / 130 kem2
yhteensä 27 ap

Kellarikerros 1:300

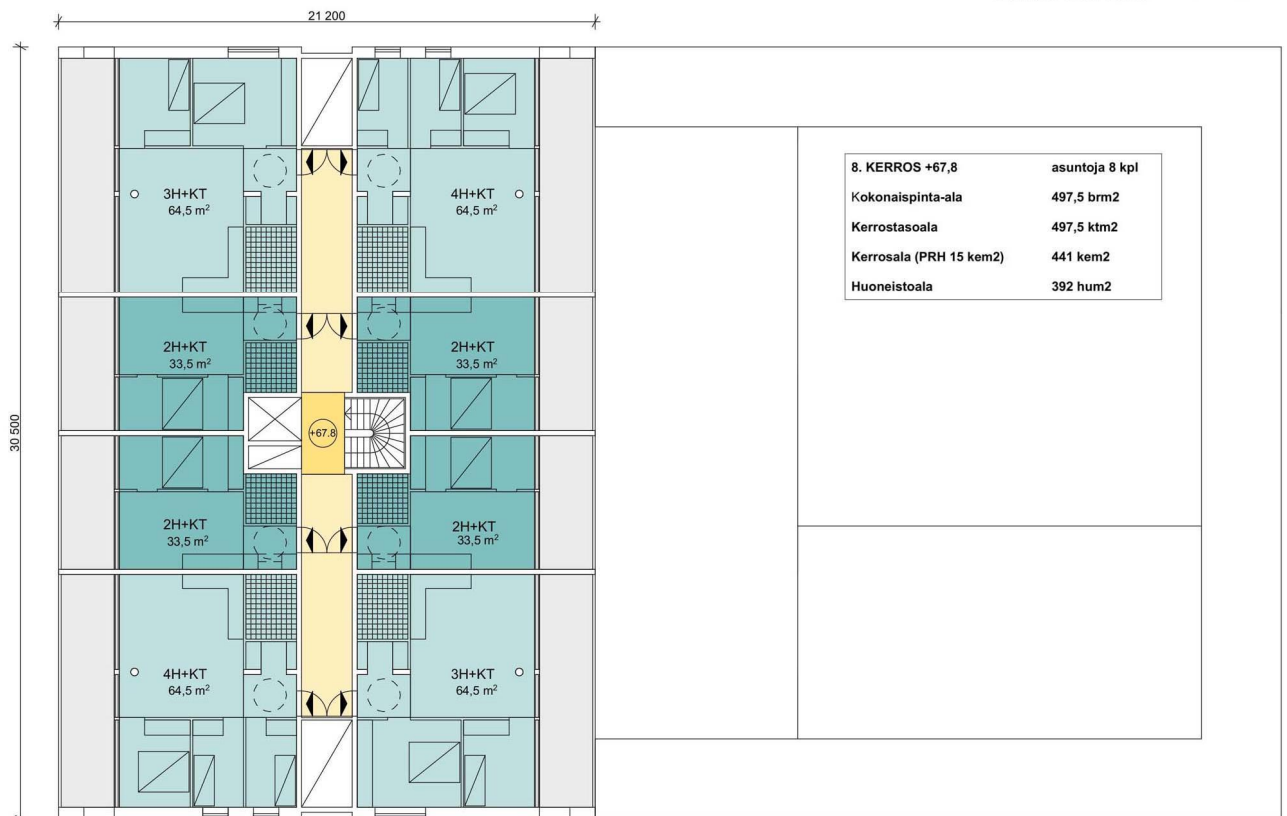


KELLARI +41,4	
Kokonaispinta-ala	468 brm2
Kerrostasoala	0 ktm2
Kerrosala	0 kem2
Huoneistoala	0 hum2



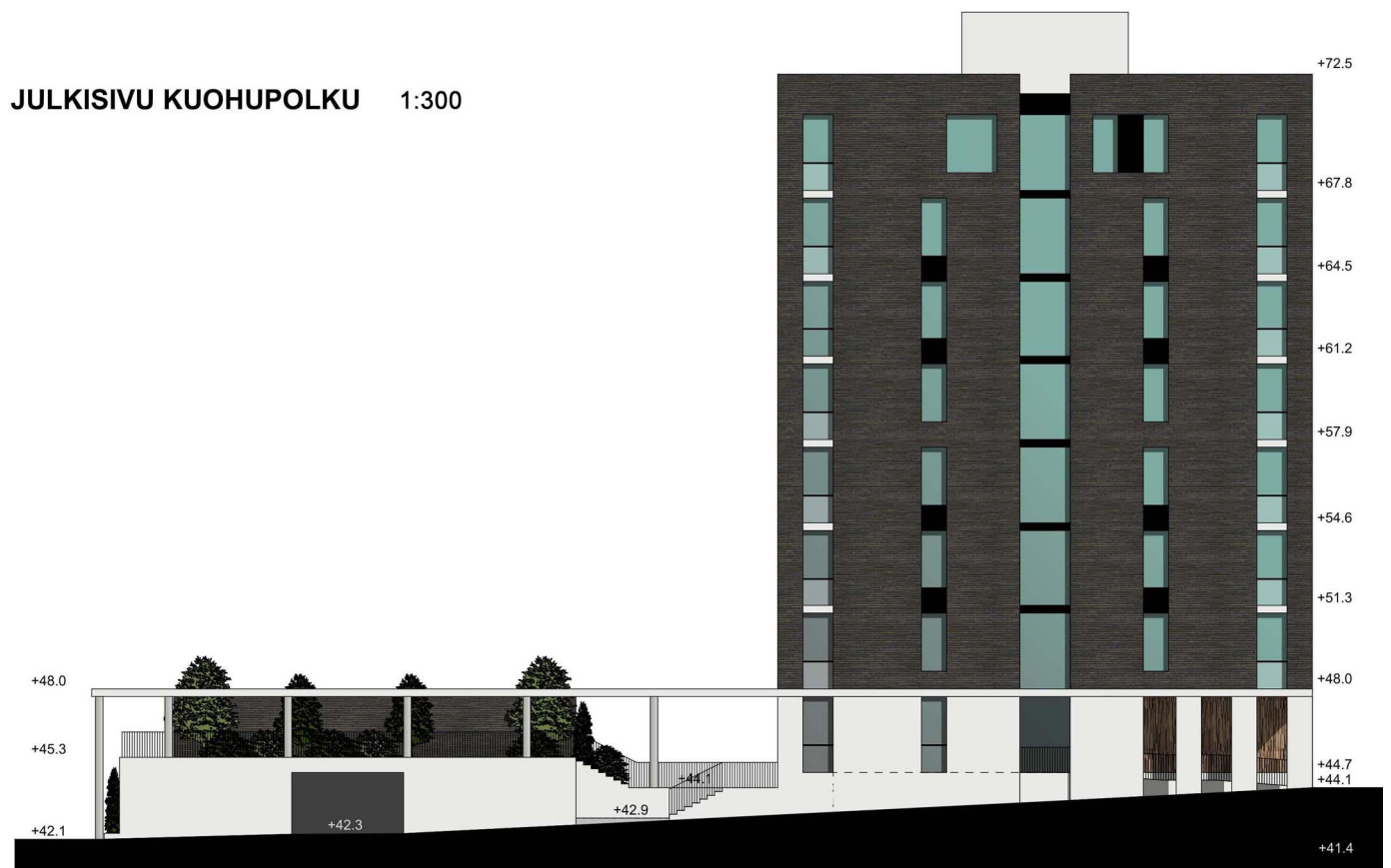
1. KERROS +44,7	asuntoja 8 kpl
Kokonaispinta-ala	453,5 + 135 = 588,5 brm2
Kerrostasoala	588,5 ktm2
Kerrosala (PRH 15 kem2)	476,5 kem2
Huoneistoala (as + liike)	266 + 153 = 419 hum2

Maantasokerros 1:300

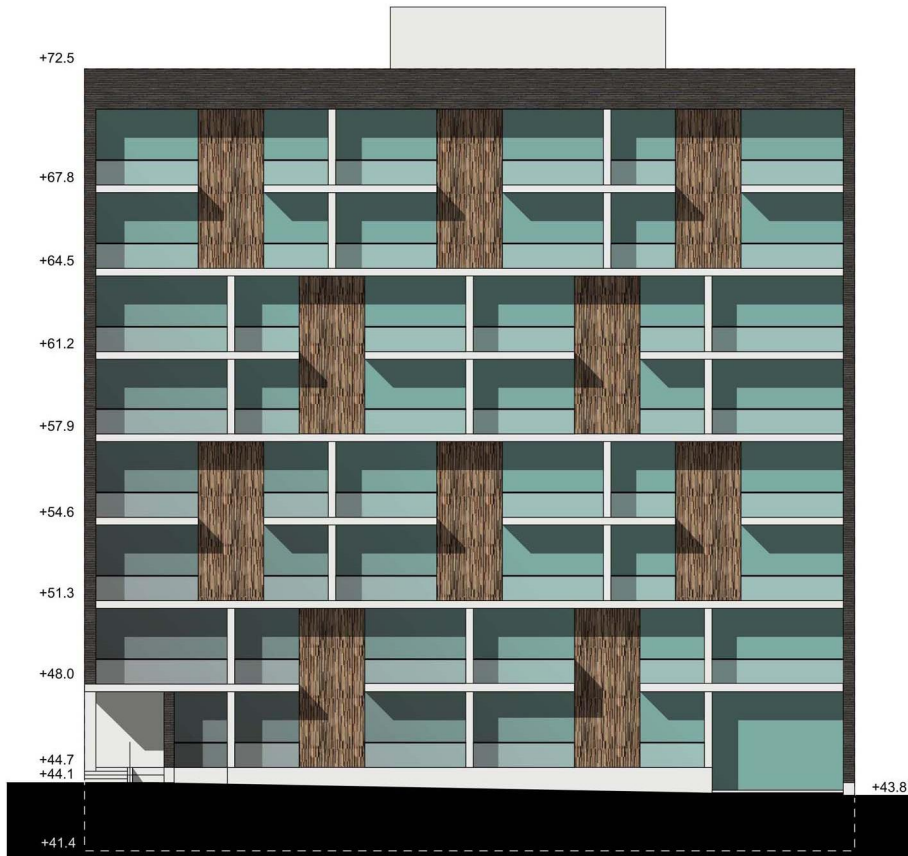
**Vakiokerros** 1:300**Ylin kerros** 1:300

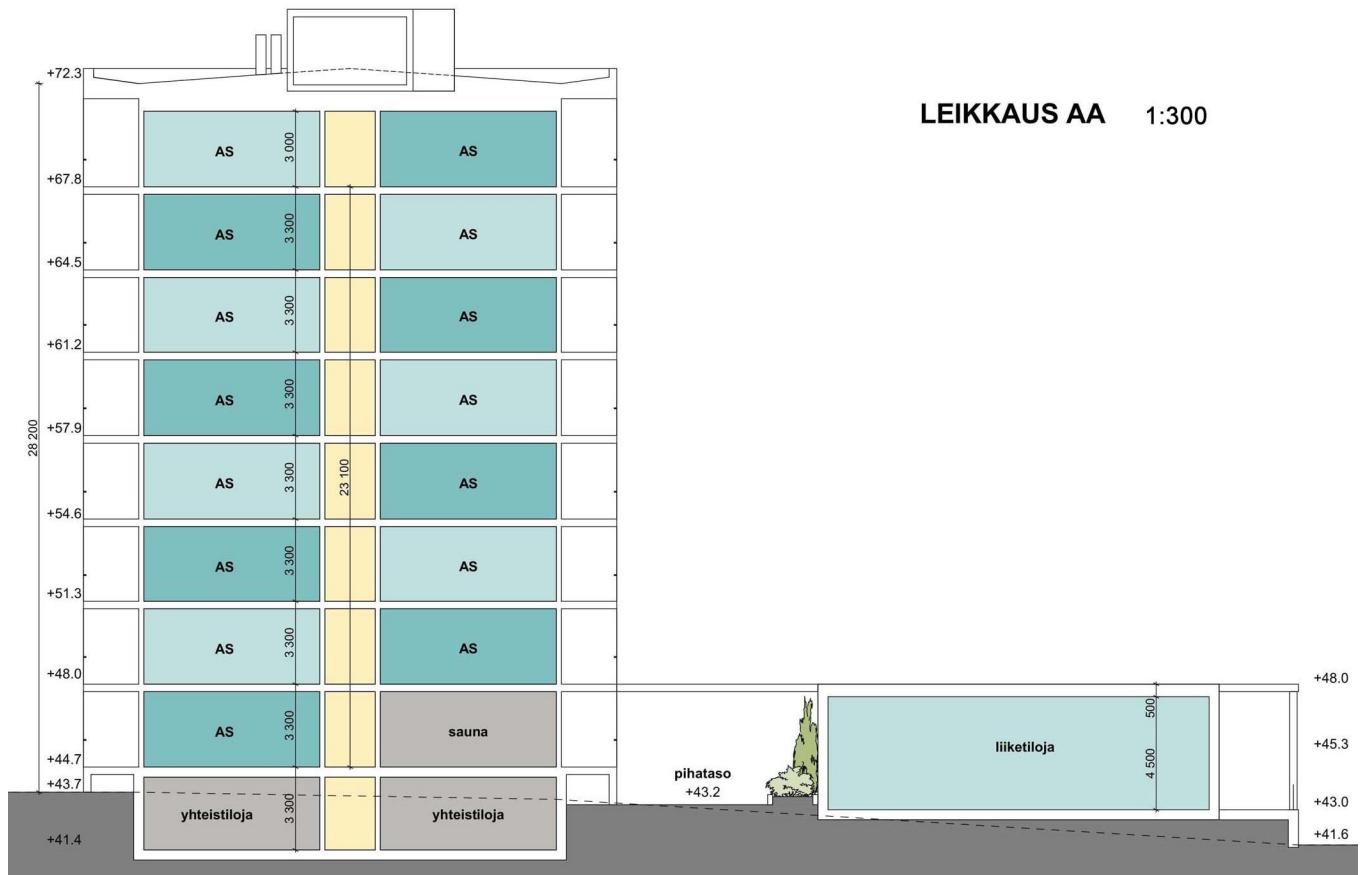


JULKISIVU KUOHUPOLKU 1:300



Julkisivut, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

JULKISIVU KUOHUKUJA 1:300**JULKISIVU PIHA 1:300**



Rakennusleikkaukset, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



14 §

Maankäyttösopimus / A.Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta / Kiinteistö Oy Myyrinmäki / Asemakaavan muutos 002364 / AK

VD/8456/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Kiinteistö Oy Myyrinmäen hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro. 002364 Myyrinmäen kaupunginosassa. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakennusoikeus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeudeksi tulee 3 300 k-m². Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 680 820 euroa. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki on hakenut asemakaavan muutosta Myyrinmäen kaupunginosassa, korttelissa 15653. Kiinteistö Oy Myyrinmäki omistaa asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan kiinteistön 92-15-653-1 (sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001319 sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002364 sopimusalueen rakennusoikeus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja rakennusoikeudeksi tulee 3 300 k-m². Lisäksi sopimusalueelle saa rakentaa liiketiloja 190 k-m².

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen nro 002364 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki ovat neuvotelleet ja sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Myyrinmäen osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava sen Uomatien puoleiselle sivulle sijoitettava katuvalaisin. Katuvalaisin on voitava sijoittaa Kaupungin määrittelemällä tavalla rakennuksen seinustalla. Yhtiö antaa sopimuksella kaupungille luvan pysyvästi sijoittaa ja kunnossapitää talon seinustalla edellä mainittu katuvalaisin. Valaisimen tarkka sijoitus määräytyy myöhemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavassa on tontin pohjoisreunalle esitetty Uomatien itäisen torin kunnossapitolikenteen edellyttämä huoltoajoyhteys, entinen Uomapolku. Yhtiö antaa tällä sopimuksella kaupungin kunnossapitokalustolle luvan liikennöidä esteettömästi ajoyhteyden kautta torialueelle siihen saakka, kunnes kaupunki ei sitä enää katso tarvitsevänsä mm. torialueen kunnossapidon lakkaamisen vuoksi.

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskunta-rakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **680 820 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyttäväksi maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Yhtiö luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma



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. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrinmäki sopivat seuraavaa:

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy Myyrinmäelle kiinteistöstä 92-15-9901-0 noin 236 m²:n suuruisen määräalan. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Määräalaa rasittaa ajorasite.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki luovuttaa kaupungille tilasta 92-15-653-1 noin 27 m² suuruisen määräalan. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu katualueeksi.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa vaihdosta välirahaa 12 540 euroa.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1.

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002364, on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Myyrinmäen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavan muutos nro 002364 on tullut voimaan
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: vaihdettavat määräalat

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

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

Asemakaavan muutos nro 002364, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Kiinteistö Oy Myyrimäki on hakenut asemakaavan muutosta Myyrmäen (15.) kaupunginosassa, korttelissa 15653. Kiinteistö Oy Myyrimäki omistaa asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan kiinteistön 92-15-653-1 (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001319 sopimusalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002364 sopimusalueen rakennusoikeus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi ja rakennusoikeudeksi tulee 3 300 k-m². Lisäksi sopimusalueelle saa rakentaa liiketiloja 190 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002364 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Myyrimäki ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Kiinteistö Oy Myyrimäen osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 **Kiinteistö Oy Myyrimäki** (Y-tunnus 0124184-2)
c/o Myyrmäen Huolto, PL 33, 01601 VANTAA
(jäljempänä "Yhtiö")

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava sen Uomatien puoleiselle sivulle sijoitettava katuvalaisin. Katuvalaisin on voitava sijoittaa Kaupungin määrittelemällä tavalla rakennuksen seinustalla. Yhtiö antaa tällä sopimuksella Kaupungille luvan pysyvästi sijoittaa ja kunnossapitää talon seinustalla edellä mainittu katuvalaisin. Valaisimen tarkka sijoitus määräytyy myöhemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Katualueelle mahdollisesti sijoittuvat rakennusten perustus- ym. rakenteet edellyttävät kaupungin myöntämää sijoituslupaa.

Asemakaavassa on tontin pohjoisreunalle esitetty Uomatien itäisen torin kunnossapitoliikenteen edellyttämä huoltoajoyhteys, entinen Uomapolku. Yhtiö antaa tällä sopimuksella kaupungin kunnossapitokalustolle luvan liikennöidä esteettömästi ajoyhteyden kautta torialueelle siihen saakka, kunnes kaupunki ei sitä enää katso tarvitsevana mm. torialueen kunnossapidon lakkaamisen vuoksi.

Asemakaavan muutosalueella, nykyisellä torialueella sijaitsee sekä yleinen hulevesiviemäri (hv 300) että kiinteistöjen 15-652-10, 414-1-82, 414-1-81 ja 15-652-1 yhteinen hulevesitonttioviemäri. Mikäli asemakaavan muutos aiheuttaa hulevesijohtojen suojaus- tai siirtotarpeita, tulee Yhtiön sopia johtosiirroista ja sen kustannuksista sekä

HSY:n että em. kiinteistöjen kanssa hyvissä ajoin ennen rakennustöihin ryhtymistä. Kaupunki eikä HSY eivät osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 680 820 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002364 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 680 820 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen veloitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 8 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

5. ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

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 huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1 000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- asemakaavamuutos nro 002364 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 002364.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavamuutoksesta 002364 tehdyn valituksen.

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 nro 002364 on tullut voimaan.

B.II VAIHTOKIRJA

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

ja

Kiinteistö Oy Myyrinmäki (Y-tunnus 0124184-2)
c/o Myyrmäen Huolto, PL 33, 01601 VANTAA
(jäljempänä "Yhtiö")

Vaihdon kohteet **Kaupunki luovuttaa** Yhtiölle kiinteistöstä 92-15-9901-0 noin 236 m²:n suuruisen määräalan.

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Määräalaa rasittaa ajorasite.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille tilasta 92-15-653-1 noin 27 m² suuruisen määräalan.

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 002364 osoitettu katualueeksi.

Vaihdon kohteet on esitetty liitteessä B1.

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Välikorvaus

Yhtiö maksaa vaihdosta välikorvausta 12 540 euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät luovutuksensaajalle 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 esitetystä 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 kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiotodistus, 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 kohteisiin 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. Rasitustodistuksien mukaan Vaihdon kohteisiin ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Vaihdot kohteilla sijaitsevat johdot ja putket ilmenevät johtokartasta, johon osapuolet ovat tutustuneet.

Vaihdon kohteisiin ei kohdistu muita 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 voimassaolo

Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- asemakaavamuutos nro 002364 on tullut voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002364.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavamuutoksesta nro 002364 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä maankäytösopimusta ja esisopimusta määräalojen vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Myyrinmäelle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Heino Pitkänen
lakimies

Kiinteistö Oy Myyrinmäen
puolesta valtakirjalla

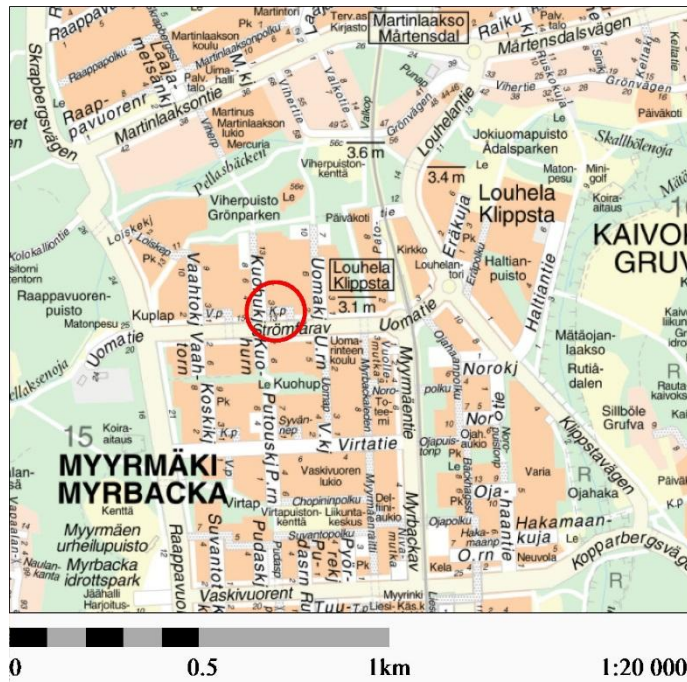
Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja **x** valtakirjalla Kiinteistö Oy Myyrinmäen puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäytösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa.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

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

LIITTEET

- Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: vaihdettavat määräalat

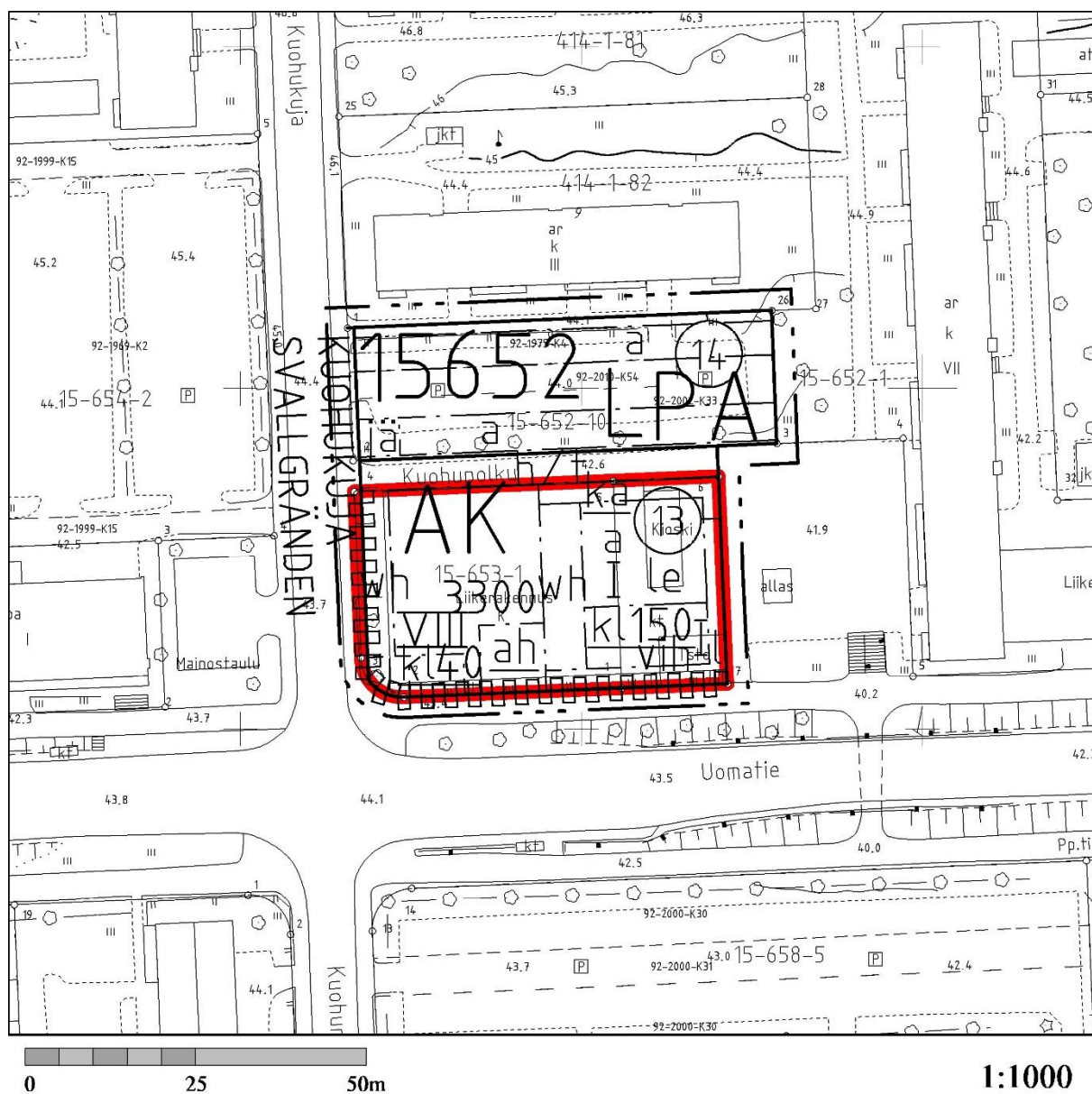
KOHTEEN SIJAINTI



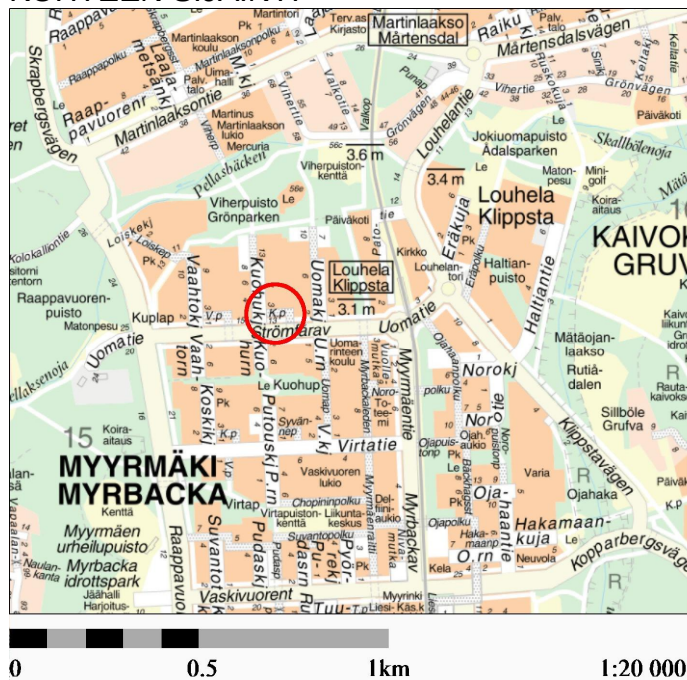
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002364

Kiinteistö 92-15-653-1



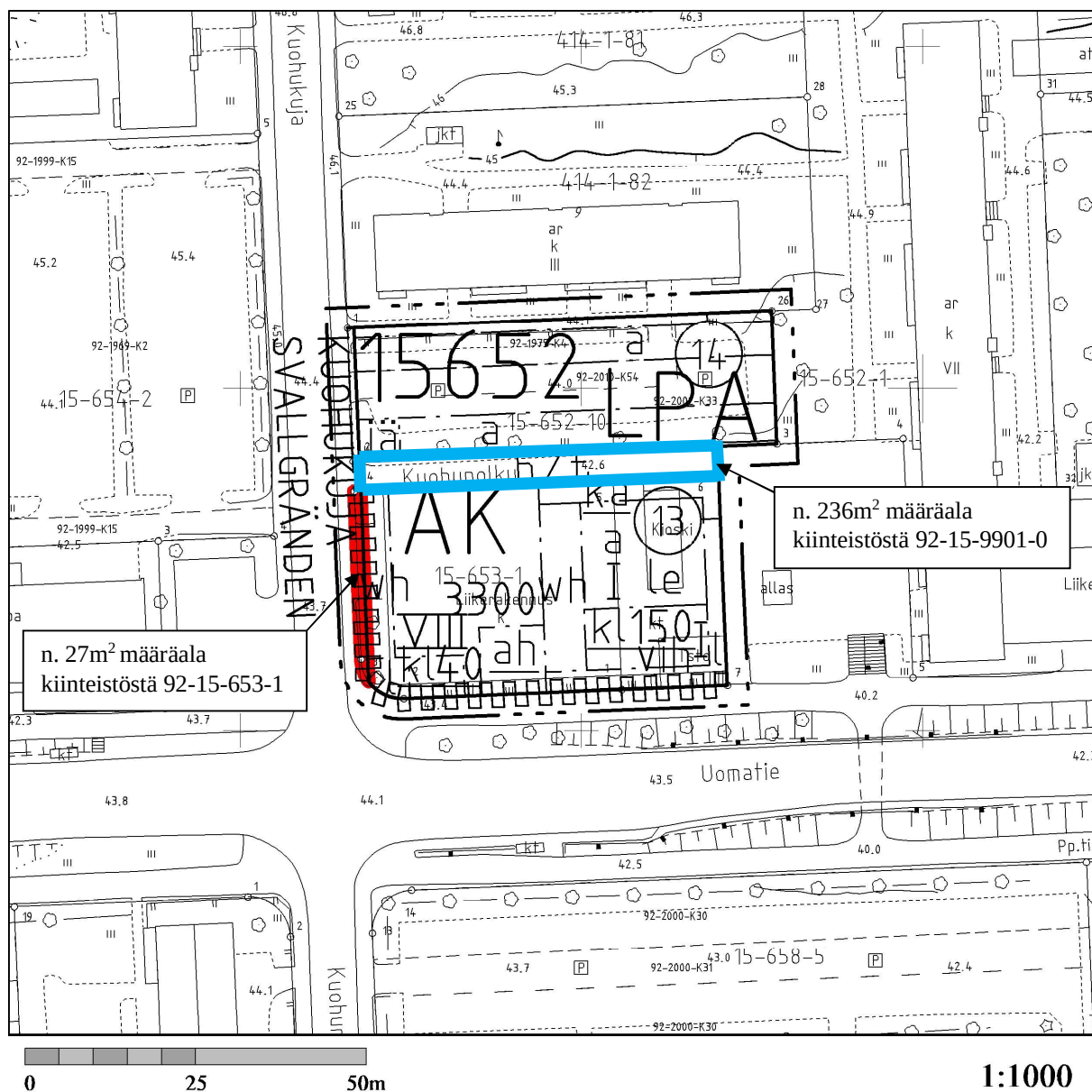
KOHTEEN SIJAINTI

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN
VAIHDOSTA

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

**Kiinteistö Oy Myyrinmäki luovuttaa
n. 27 m²:n suuruisen
määräalan kiinteistöstä: 92-15-653-1**

**Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 236 m²:n suuruisen
määräalan kiinteistöstä: 92-15-9901-0**





15 § Asemakaavan muutos 002332 sekä tonttijako, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88 / TLA

VD/9480/10.02.04.01/2016

TLA/RIK/TKO/MKU

Asemakaavamuutos mahdollistaa neli- ja kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen Tikkurilantie 88:n tontille. Tikkurilantien risteykseen tulee kahdeksankerroksinen osa. Tontin käyttötarkoitus muuttuu KTY-1:stä (liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinkerrostalojen korttelialue). Uutta asuinkerrosalaa tulee 4750 k-m² ja liiketilakerrosalaa 150 k-m², yhteensä 4 900 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten 2947 k-m². Tonttitehokkuus kasvaa 0,5:stä 1,25:een.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tonttijako koskee osaa korttelista 68143.

Alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä, risteyksen kaakkoiskulmassa. Muodostettava tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen kortteleita ja Puutarhatien toiselle puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke.

Kaavan hakija

Yksityinen.

Maanomistus

Alue on yksityisen tahon omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy hakijaperikunnan konsulttina sekä asiantuntija Lapti Oy:n konsultti Arkkitehtipalvelu Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavaan ei liity muita hakemuksia.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinalueetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön sopivia työtiloja. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 rajalla. Tikkurilantietä kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kuriiritie, Kuriirikuja ja niiden itäpuolella Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjokivarsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen Tikkurilantien reunavyöhykkeellä olevalle tyhjälle tontille. Tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (KTY-1) asuinkerrostalojen



korttelialueeksi (AK). Risteyskohtaan, ensimmäiseen kerrokseen, on osoitettu liiketilaa. Rakennuksen kerrosluvut ovat neljä ja kahdeksan.

Rakennus muodostaa porttiaiheen Tikkurilantien varteen yhdessä kadun pohjoispuoleisen rakennuksen kanssa. Tästä alkaa Tikkurilantien varren asumisen vyöhyke Tikkurilan keskustaa lähestyttäessä. Se on osa Vantaan ratikan reittiä ja raideyhteyden varren tiivistymistä.

Rakennusoikeus on yhteensä 4 900 k-m², josta 4 750 k-m² on asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille. Tonttitehokkuus on 1,25, joka kasvaa edellisestä 0,5:stä. Rakennusoikeus lisääntyy 2947 k-m². Rakennusten on oltava arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia, julkisivujen paikalla muurattua poltettua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Pysäköinti on järjestelty tontilla, osa maantasopysäköinteihin, osa autokatokseen, osa rakennusalan sisälle katettavaksi rakennusrungolla tai pihakannella. Paikkojen laskemisessa on käytetty uutta pysäköintinormia "Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 14.5.2018" (Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018). Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on täten sama kuin edellisen ohjeen mukaan, 55 autopaikkaa, mutta uusi ohje mahdollistaa useamman asunnon rakentamisen.

Rakennus suojaa omaa piha-alueitaan ja eteläpuolista korttelialuetta Tikkurilantien melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Tontin vihertehokkuus on laskettu ja se on 0,8. Lukuun päästään istutettavalla nurmikolla, puilla ja pensailla sekä puoliläpäisevillä pinnoitteilla ja autokatoksen viherkatolla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.1.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu sanomalehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Palautteissa korostui kaksi asiaa, huoli kerrostalorakennuksen kaavoittamisesta pientaloasutuksen viereen sekä lisääntyvästä liikenteestä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa 4 750 k-m² ja 150 k-m² liiketilakerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että kaavamuutoksen hakijataho maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 5.11.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

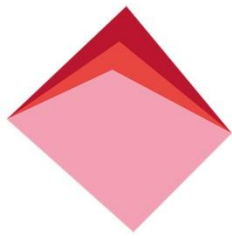
Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267

asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002332 TIKKURILANTIE 88

KOIVUHAHA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.11.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002332. Kaavoitus on tullut vireille 22.1.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tikkurilantie 88 / Asemakaavan muutos:

osa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako:

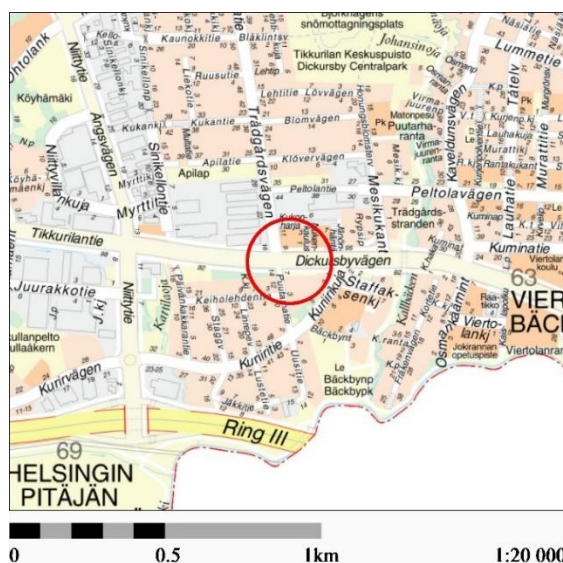
Koskee osaa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tikkurilantie 88 asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinkerrostalorakennuksen rakentaminen muodostettavalle tontille. Tontin käyttötarkoitus muuttuu KTY-1:stä (liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontille kaavoitetaan 4750 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilaa, yhteensä 4900 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten 2947 k-m². Uusi tonttitehokkuus on 1,25. Aikaisempi kaava salli rakentamista 1953 k-m² (e=0,5). Kaavamuutokseen liittyen tehdään tonttijako. Kaavamuutostontin pinta-alaksi tulee 3906 m².

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.suku-nimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Tuleva tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelit ja Puutarhatien toiselle puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002332.
- Kaavoitus tuli vireille 22.1.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 22.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 17.4.2018 asukastilaisuus; maastokävely ja asukasilta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet	23
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
4. Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1 Kaavan rakenne	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.3 Aluevaraukset.....	28
4.4 Kaavan vaikutukset.....	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät	34
5. Asemakaavan toteutus	34
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	35
7. Asemakaavan seurantalomake	36
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	38
9. Muu suunnitelma-aineisto, liitteet	42

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kannen kuva, Arkkitehtipalvelu Oy
- 9.1 Vesihuollon esisuunnitelma, Paula Luomala, Vantaan kaupunki
- 9.2 Ote, Alustava hulevesisuunnitelma, Geotek Oy
- 9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuustuloskortti, Vantaan kaupunki
- 9.4 Ote meluselvityksestä, Meluselvitys Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy
- 9.5 Ympäristön pyöräilyreitit

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Meluselvitys, Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy, 5.9.2018

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan kaavamuutosalueen käyttötarkoitus ”toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta” (KTY-1) asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 4 750 k-m² asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille. Muodostettavan tontin rakennusoikeus kasvaa tehokkuudesta 0,5 tehokkuuteen 1,25. Mahdollinen rakennettava kerrosneliömetrimäärä kasvaa siten 1953:sta 4900:aan kerrosneliömetriin eli lisääntyy 2947 kerrosneliömetrillä. Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltu. Se on esimerkki olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentymisestä.

Uusi kerrostalo on nelikerroksinen pitkä massa, jonka päätteenä Puutarhatien ja Tikkurilantien risteuksen vieressä on kahdeksankerroksinen osa. Hanke tiivistää Tikkurilantietä, jolle tulevaisuudessa rakennetaan raideyhteys. Rakennus alleviivaa paikan kaupunkirakenteessa, sillä se on lännestä itään, kohti Tikkurilaa, lähestyttäessä ensimmäinen tontti, jolle on mahdollista rakentaa uutta asumista. Sen länsipuoli on lentomelualuetta, jolle uutta asumista ei voi osoittaa. Uusi rakennus muodostaa porttiaiheen yhdessä naapurinsa, Tikkurilantien pohjoispuolisen kahdeksankerroksisen rakennuksen, kanssa. Tästä paikasta, Puutarhatiestä itään, Tikkurilantietä reunustaa pääosin asumisen vyöhyke, joka tiivistyy Tikkurilan keskustaa kohti mennessä.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on kaavassa määrätty erikseen. Pysäköinti on järjestelty tontilla. Ympäristöhäiriöt on huomioitu ja meluntorjunnasta, värinähaittojen ehkäisemisestä ja ilman epäpuhtauksilta suojautumisesta on määrätty kaavassa. Kaavamuutoksessa on tarkistettu muodostettavan tontin vihertehokkuus eli vihreän ja hulevesiä läpäisevän pinnan määrä suhteessa tontin koko pinta-alaan. Pihan kulkuväyliä pinoitteiden laadusta on määräys. Piha-alueelle on määrätty istutettava alue ja erikseen istutettavia puita.

Kannen kuva: Ilmari Teperi, Arkkitehtipalvelu Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

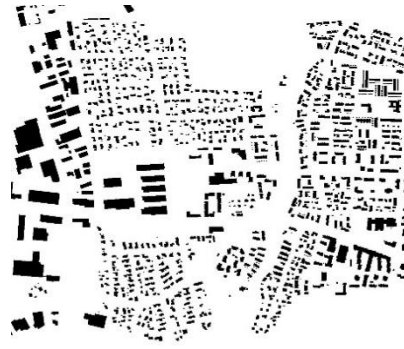
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Tuusulanväylän, Läntisen Valkoisenlähteentien, Tikkurilan keskuspuiston ja Kehä III:n rajaamalla alueella. Se on maankäytöltään monipuolinen alue, toisaalta toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, toisaalta pientalojen ja asuin-kerrostalojen korttelialuetta. Idässä Koivuhakaa reunustaa Tikkurilan keskuspuisto. Kaavamuutostontti sijaitsee Koivuhaan läpi kulkevan pääkadun, itä-länsi -suuntaisen Tikkurilantien varressa.

Koivuhaalla on pitkä historia liikenneyhteyksien kanssa, sillä sen eteläosassa kulkee Kuriiritie, joka seurailee historiallista Suurta Rantatietä (Kuninkaantietä). Alueella on sijainnut tiloja jo 1600- ja 1700-luvuilla ja vielä 1900-luvun alussa Koivuhaka on ollut kirkonkyläläisten viljelyaluetta. Tällä hetkellä Koivuhaka on työpaikkojen ja asumisen alue, jossa on monipuoliset mahdollisuudet yritystoimintaan ja erilaisia asumisen vaihtoehtoja. Palvelutarjonta alueella on vähäistä. Rakentamistonta aluetta Koivuhaassa on Tikkurilan keskuspuisto alueen itäreunalla, joka tarjoaa hienon ympäristön virkistytymiseen.¹

¹ Vantaa alueittain 2015



Kuva vasemmalla: Näkymä Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksestä kohti itää. Kaavamuutostonttia vastapäisille tonteille rakennetaan kerrostalokorttelikonaisuutta. Jo valmistunut rakennus on valokuvassa vasemmalla ja kaavamuutostontti on valokuvassa oikealla.

Rakeisuuskuva oikealla: Kaupunkirakenne, jossa Tikkurilantien varsi kaavamuutostontin ympäristössä on osin vielä rakentumatta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle, jossa on muutama metsäinen mäki. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Koivuhaan laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pääosin pientalo-, toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Koivuhaan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Kuriiritie/Kuriirikuja/Tikkurilantie. Tikkurilan keskuspuisto alueen itäosassa on alueen virkistätymisympäristö, jossa sijaitsee mm. arboretum. Alueelta on yhteys etelään Keravanjoen rantaan sekä pohjoiseen Tuusulan rajalle asti.^{2,3}

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutostontti on rakentamaton. Pohjavesi on alueella verrattain korkealla. Lisäksi alueella voi esiintyä saven päällistä orsivettä. Koivuhaan hulevedet johtuvat avo-ojiin ja hulevesiviemärihin, jotka purkavat vedet Kylmäoan tai Kattilaojan kautta Keravanjokeen. Kaavamuutostontti sijaitsee Kylmäoan pienvaluma-alueella.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu savialueelle. Vantaan kaupunki on tehnyt lähialueella pohjatutkimuksena paino- ja siipikairauksia sekä tutkinut maanäytteitä muutamista pisteistä.

Katualueelle tehtyjen pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,2-1,0 metrin pinta- maakerros (täyttöä/humusta). Pintamaan alla on savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 6,5-9,0 m. Saven redusoimaton leikkauslujuus on heikoimmillaan noin 10 kPa ja vesipitoisuus noin 100%. Savikerroksen alla maakerrokset vaihtuvat siltin ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 8,8...12,1 m syvyydellä maanpinnasta.

² <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

³ Vantaa alueittain 2015

Alustavan arvion mukaan rakennukset suositellaan perustettavaksi 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.

Pohjaveden pinta on arviolta savikerroksen yläpinnassa. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesi-alueella. Pohjanveden pinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.

Topografia

Kaavamuutostontti ja sen ympäristö ovat tasaisia. Maaston korot tontilla vaihtelevat +15,1 ja 15,3 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaassa asui vuoden 2015 alussa 2024 henkilöä. Kaupunginosan väkiluku on kasvanut 20 vuoden aikana ja 2015 ylitettiin 2000 asukkaan raja. Erityisesti 2010-luvulla Koivuhakaan on muuttanut uusia asukkaita. Toisin kuin muilla alueilla Vantaalla, ei Koivuhaassa perheväestön osuus ole pienentynyt eikä yksin asuvien määrä ole noussut. Koko Tikkurilan suuralueen, jonka osa Koivuhaka on, asukasluku vuonna 2015 oli 40 094. ⁴

Asuminen

Kaava-alue rajoittuu katualueisiin sekä asuin- ja työpaikkakortteliin. Tonttiin rajautuvat asuintalotonttien rakennukset on rakennettu 2010-luvulla, samoin tontin itäpuolinen liikerakennus. Tikkurilantien pohjoispuolella on asemakaava vuodelta 2012, joka mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen. Tonteilla rakennetaan parhaillaan, ja osa rakennuksista on valmistunut vuonna 2017. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsevä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, joka on edelleen rakentamatta. ⁵

Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2016 koivuhakalaisista 7,8% oli alle kouluikäisiä, 9,6% peruskouluikäisiä, 70% 15–64-vuotiaita ja 12,6 eläkeikäisiä. Väestöstä suurin osa oli siten työikäisiä. Lapsia ja nuoria oli yhteensä hieman enemmän kuin eläkeikäisiä. Syntyperäisiä vantaalaisia Koivuhaassa oli 27,8%. Työttömyysprosentti alueella oli 7,5% (2013), mikä on Vantaan keskimääräistä työttömyysastetta alhaisempi. ⁴

Palvelut ja työpaikat

Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä, isojen väylien, Tuusulantien ja Kehä III:n välissä. Sijainti on erinomainen alueen toiminnallisuuden ja toimeliaisuuden kannalta. Vuonna 2014 Koivuhaassa oli 2690 työpaikkaa. Koko Tikkurilan suuralueella työpaikkoja oli 23 159. ⁴

Tikkurilan työpaikat jakautuivat muita suuralueita tasaisemmin useille toimialoille. Viidennes Tikkurilan työpaikoista oli kaupan toimialalla, ja sitä seurasivat teollisuus, kuljetus ja varastointi, julkinen hallinto ja terveys- ja sosiaalipalvelut sekä liike-elämän palvelut. Koivuhakaan on sijoittunut teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa ja se on yksi seudun auto-kaupan keskuksista. Julkinen palvelutarjonta Koivuhaan alueella on vähäisempää. ⁴

⁴ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

⁵ <https://vampatti.vantaa.fi/>

Yhdyskuntarakenne

Koivuhaan kaupunginosa on yhdyskuntarakenteeltaan monipuolinen. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilantien, alueensa pääkadun, varteen. Kaupunginosa rajautuu Tuusulantien, Kehä III:n ja Läntisen Valkoisenlähteentien rajaamalle alueelle. Idässä sitä rajaa Tikkurilan keskuspuiston vehreä vyöhyke. Rajaavien alueiden sisälle sijoittuu työpaikkojen ja pientalokortteleiden alueita. Kaavamuutosalueen lähiympäristöön sijoittuu työpaikkoja ja asumista, niin kerros- kuin pientaloja. Koivuhaka rakentuu edelleen ja kaavamuutosalueen lähiympäristö on muuttunut viimeisten vuosien kuluessa. Uusia kerrostalokortteleita sekä työpaikkarakentamista sijoittuu kaavamuutosalueen naapurikortteleihin.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosaluetta ympäröivän alueen kaupunkikuvalle on tyypillistä monipuolinen rakenne. Osa lähiympäristön tonteista on rakentamattomia, osa parhaillaan rakenteilla. Alueen työpaikkarakentamiselle on tyypillistä kookkaat, korkeintaan kolmekerroksiset teollisuus-, varasto- ja toimistorakennukset. Asuinrakennukset alueella ovat pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Kaavamuutostontin pohjoispuolelle on rakentumassa uusi kerrostaloalue, jossa korkeimmat osat ovat kahdeksan kerroksisia. Koivuhaan kaupunginosa on ajallisesti kerroksellinen. Rakennukset ovat monelta eri vuosikymmeneltä ja alue täydentyy edelleen. Pientalot sijaitsevat vapaasti tonteillaan, alueen kerrostalot muodostavat suojattuja pihoja rakennusten keskelle. Kaavamuutostontin kohdalla Tikkurilantien varsi on osin vielä rakentumatta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koivuhaalle tyypillistä on ajallisesti sekoittunut rakenne. Koivuhaan eteläosassa sijaitsevat rakennusperintökohteet Kuriiritie, historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) sekä Kirkkotie-Köyhämäentie-Ruskeasannantie. Kaupunginosan eteläosassa virtaavan Keravanjoen läheisyydestä on löydetty Tikkurilan tonttimaita. Kylmäojan varrella taas on Simonsbölen kyläpaikka. Alueen kolmesta 1700-luvun tilasta Johansin tila on jäljellä. 1850-luvulta on arvokas Bäckby gård. Kuriiritien varressa on Bokullan tila, jonka pihanpiirissä on rakennuksia 1800-luvulta sekä historiallinen tie Kuriiritieltä Köyhämäentielle. Koivuhaassa on myös Vantaan kaupunginmuseon määrittämiä rakennusperintökohteita niin teollisuusalueella kuin Koivuhaan pientaloasutuksen osana. Kaavamuutoshankkeen vaikutusalueella kohteita ei ole. ⁴

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Koivuhaan itäosassa sijaitsee Tikkurilan keskuspuisto Kylmäojineen. Puiston pohjoisosasta löytyy myös Arboretum. Keskuspuisto on yksi Koivuhaan vetovoimatekijöistä. Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka sen eteläpuoliseen Bäckbynpuistoon, joka on Keravanjoen ja Kylmäojan rannalla. Koivuhaan rakennettu kulttuuriympäristö lisää sisältöjä virkistykseen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen ohi kulkee Tikkurilantie, joka on alueensa pääkatu. Tonttia reunustaa länsipuolella Puutarhatie, josta on mahdollista rakentaa liittymä tontille.

Koivuhakaa reunustavat Kehä III ja Tuusulanväylä, jotka ovat alueen läpi kulkevia maanteitä. Alueen pohjoisreunalla kulkee Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on Tikkurilantien rinnalla toinen

Koivuhaan pääkaduista. Kuriiritie ja Niittytie toimivat alueellisina kokoojakatuina, Meiramitie paikallisena kokoojakatuna. Puutarhatie on Koivuhaan läpi pohjois-eteläsuunnassa johtava tonttikatu.

Tikkurilantiella kulkee usea bussilinja ja kaavamuutostontin vieressä sijaitsee bussipysäkki. Tikkurilantietä kulkevat tontin kohdalla linjat 562, 562N, 575, 576 ja 611. Puutarhatietä kulkee 576. Kuriiritietä kulkevat linjat 311A ja 571. Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukko-liikenteen runkoyhteys.

Koivuhaan läpi kulkevat pääpyörätiet Tikkurilantiella, Niittytiellä sekä Kuriiritiellä. Paikallispyörätieverkko alueella on suhteellisen tiheä. Keskuspuistossa kulkee alueen läpi kulkeva pohjois-eteläsuuntainen paikallispyörätie. Tikkurilantien molemmin puolin kulkee kävelytie. Puutarhantiella ei ole eroteltu pyöräilyn ja kävelyn kaistoja.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Puutarhantiella kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu vesijohto DN315.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +81.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Puutarhantiella kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu jätevesiviemäri DN315.

Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Puutarhantiella kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu hulevesiviemäri DN300. Tikkurilantiella kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1997 rakennettu hulevesiviemäri DN500.

Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä kaava-alueen itäpuolella kulkevaan Kylmäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Yhteys kulkee Tikkurilantien pohjoispuolella. Putkia kulkee myös osalla Kuriirikuja.

Sähköverkko

Tarvittavat sähköverkot on rakennettu alueelle. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluva keskijänniteverkko kulkee Tikkurilantien pohjoisreunalla ja Kelholehdentiellä kääntyen etelään Puutarhantielle. Yhtiön pienjänniteverkko kulkee Tikkurilantien pohjoisreunalla ja kääntyy Puutarhantien risteyksessä pohjoiseen ja etelään kulkien tontin ohitse.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu ja liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä

796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB päivällä 7-22, viherhuoneilla 45 dB.⁶

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq}).⁷

ELY-keskuksen opas "Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa" sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan.⁸

Kaavamuutostontti sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan lentomelualueiden m2 (liden 55-60 dB) ja m3 (liden 50-55 dB) rajalla. M3-mukaisen melualueen ulkovaipan äänitasoero asuinhuoneissa on kaupungin oman "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset" -ohjeen mukaan 35 dB ja m2-vyöhykkeen 30 dB.⁹

Vantaan kaupungin karttapalvelussa tiemelu (katumelu, tiedot vuodelta 2016) päivällä (7-22) on kaavamuutostontilla vyöhykkeillä 55-60 dB ja 60-65 dB. Pieni osa tontin kaakkoisnurkasta on vyöhykkeellä 50-55 dB. Tiemelu yöllä on tontilla kolmella vyöhykkeellä; 45-50 dB, 50-55 dB ja 55-60 dB. Kaupungin oman ohjeen mukaan nämä nykyarvot edellyttävät asuinhuoneiden osalta äänitasoeroa 35 dB rakennuksen pohjoisjulkisivulla ja 30 dB sen eteläjulkisivulla. Pihan melua tulisi vähentää arvoon 55 dB päivällä ja arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen sijainti tontilla.

Liikenteen aiheuttamaa melua ja meluntorjuntaa on erikseen tarkasteltu Helimäki Akustikot Oy:n toimesta. Meluselvityksessä rakennuksen meluntorjuntaan liittyvät toimenpiteet tarkentuivat yllä olevien määräysten ja ohjeiden ja tehtyjen melumallinnusten perusteella. Mallinnuksia tehtiin nykytilanteen ja vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärien mukaan. Vuoden 2040 tilanne on mitoittava, sillä liikennemäärät tuolloin ovat nykytilannetta suuremmat ja raideyhteys Tikkurilantielle on toteutettu.¹⁰

Kaupungin oman ohjeen äänitasoero vaatimukset ovat määräyksistä ja ohjeista tiukimmat, mikä mitoittaa julkisivuille kaavassa määrättäviä äänitasoeroja (lento- ja liikennemeluvyöhykkeet, keskiäänitaso päivällä). Meluselvityksen mukaan rakennuksen koko kahdeksankerroksisen osan julkisivujen sekä matalan osan pohjoisjulkisivun äänitasoero vaatimus on kaupungin oman ohjeen mukainen raja-arvo 35 dB. Muiden julkisivujen äänitasoero vaatimus on kaupungin oman ohjeen mukainen raja-arvo 32 dB. Konsultin tekemän selvityksen mukaan parvekkeiden meluntorjunta tulee suunnitella tarkemmin rakennuslupavaiheessa, ja sen mukaan melunsuojaus määräytyy yöohjearvon 45 dB (Vnp 993/1992, uusi alue) mukaan. Selvityksen mukaan, jos parvekkeen kohdalla julkisivuun kohdistuu yöllä yli 42 dB:n melutaso, tulee se suojata melulta avattavin parvekelasituksin.^{10, 9, 8}

⁶ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

⁷ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

⁸ Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Airola, 2013

⁹ Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta (30.10.2007)

¹⁰ Meluselvitys, Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy

Tärinä

Tikkurilantie 88 sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella, Tikkurilantien liikenneväylän vierellä. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä Tikkurilantien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.¹¹ Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väyliä suunnittelussa¹². Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D).

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Tikkurilantie 88:aa lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärä ja olosuhteet vastaavat tarpeeksi hyvin Tikkurilantie 88:n olosuhteita, jotta mittauspisteen tietoja voi käyttää työn tueksi. Tikkurilantie 88:n kohdalla moottoriajoneuvoja kulki 7350 arkivuorokaudessa (2016), mittauspisteen kohdalla taas 9540 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (2016). Raskaan liikenteen osuus on 7%, eli siten Tikkurilantie 88:n kohdalla 515 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiraja-arvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vuonna 2016. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalysaattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ei ylittynyt. Vuorokausiraja-arvo $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittyi kerran. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Ylitys johtui katupölystä, jota liikennevirta nostaa kaduilta.

Ulkoilman pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$) ovat pääosin peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu maanrajojen ulkopuolelta. Vuonna 2016 WHO:n vuosiohjearvo $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ei ylittynyt. Vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa 2016 yksi. Ylitys johtui seudun paikallisista päästöistä, esim. pakkaspäivinä tai heikkotuulisista inversiotilanteista.¹³

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa” on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuviikkykkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetaisyysineen ajoradan reunasta. Minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 10 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 7 metriä ja 14 metriä kadulle, jolla kulkee 20 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja niin edelleen. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 13 750, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla 9,6 metriä. Ilmanlaatuun liittyen minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojuuksella. Vastapäisen kerrostalokorttelin kanssa Tikkurilantielle syntyy rakennusten rajaama alue. Rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on pienempi kuin 0,7, jolloin katutila tuulettuu.¹⁴

¹¹ Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY 2013, Airola, s.36

¹² Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista, VTT, Talja 2004, s. 25

¹³ Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2016, HSY

¹⁴ Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY

Hengitettävien - ja pienhiukkasten sekä typpioksidin kulkeutumista sisätiloihin estetään suunnitelmalla tuloilmanottoa paikka ja suuntaus puhtaammalta alueelta ja käyttämällä suodattimia. Ulkotiloja ilman epäpuhtauksilta suojaa pitkä rakennusmassa, joka rajaa tonttia Tikkurilantieltä. Lisäksi asuntojen suuntaamisesta on erikseen määrätty kaavassa; asunnot eivät saa avautua vain yli 65 dB:n melutason (päiväajan keskiäänitaso) suuntaan. Tikkurilantien liikenteen ja lentoliikenteen aiheuttama melu on huomioitava myös parvekkeiden suunnittelussa ja huolehtia, ettei ohjeiden melutaso ylitä. Nämä määräykset suojaavat asuntoja ja parvekkeita melun ohella myös huonommalta ilmanlaadulta.

Seveso-laitos Okmetic

Kaavamuutosalue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Okmetic Oyj:stä. Okmetic on Seveso-direktiivin mukainen kemikaaleja käsittelevä laitos. Okmeticin konsultointiväyhyke on laajuudeltaan yksi (1) kilometri. Kaavamuutoksissa tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä pelastusviranomaisilta. Kaavamuutoksen OAS-vaiheessa Tukesilla ei ollut kommentoitavaa asiaan eikä pelastusviranomainen antanut asiaan mielipidettä.

Naapurialueen, Aviapoliksen, kaavarunkotyön yhteydessä teetettiin selvitys ”Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella”. Selvityksen teki Gaia Consulting Oy. Selvityksessä on mukana Okmetic Oyj ja selvityksen tulokset ovat käytettävissä tähän työhön.

Okmetic Oyj:n toiminnassa keskeisiksi onnettomuusskenaarioiksi tunnistettiin nestehappivuoto, yhden fluorivetyhappoastian rikkoutuminen ja vetypullon räjähdys tulipalossa. Nestehappivuodon ja fluorivetyhappoastian rikkoutumisen kohdalla arvio onnettomuuden vaikutuksista maankäytön suunnitteluun oli ”paikallinen, edellyttää maankäytön rajoituksia vain kohteen lähialueella”. Vetyvuoto/vetypullon räjähdys oli vaikutuksiltaan vähäisempi, räjähdys ja tulipalon vaikutukset jäivät muutamaa kymmentä metriä. Räjähtyskokeiden perusteella heitteet lentävät maksimissaan noin sata metriä. Kaavamuutostontti sijaitsee vähintään 900 metrin etäisyydellä Okmeticista. Selvityksen tulosten perusteella esteitä asumisen sijoittamiselle Tikkurilantie 88:n tontille ei ole.¹⁵

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on osa kiinteistöä 92-421-1-1652, joka on yksityisomistuksessa. Kiinteistön pinta-ala on 8595,0 m². Kiinteistö on kahdessa erillisessä osassa. Kaavamuutos koskee kiinteistön palstaa, jonka pinta-ala on 3906,0 m². Ympäröivät katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-421-1-1652	Vantaan kaupunki	0,0
	kaavamuutoksen hakija	0,3906
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		0,3906

¹⁵ Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella, Gaia Consulting Oy, 1.6.2015

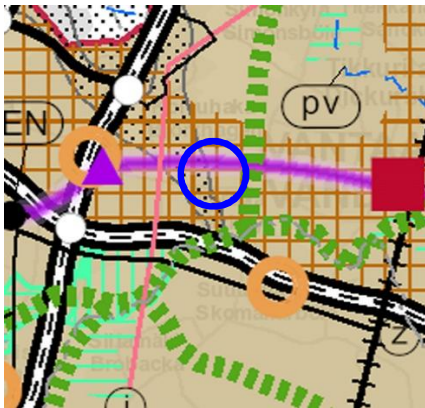
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on edistettävä toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan kehittymistä, esimerkiksi edistämällä monikeskuksista ja verkottuvaa sekä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja luomalla edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. On tukeuduttava olemassa olevaan rakenteeseen ja varmistettava riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto. Asemakaavatasolle ja tähän kaavamuutostyöhön sopivien tavoitteiden mukaisesti on myös taattava terveellinen ja turvallinen elinympäristö; tulee varautua sään ääri-ilmiöihin ja ilmastomuutokseen ja sijoittaa uusi rakentaminen nämä sisällöt huomioon ottaen. Melun, tärinän ja huonon ilmanlaadun aiheuttamia haittoja tulee ehkäistä ja terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia riskejä tulee hallita. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen vaikutusten arviointi -kohdissa.

Maakuntakaava



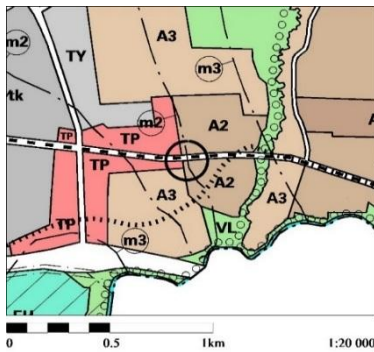
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskustassa on viheryhteystarve. Helsinki-Vantaan lentokentältä kaakkoon työntyy melualue 1 (Lden 55-60 dBA). Koivuhaan teollisuusalueen kautta kulkee jätevesitunneli. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle (HLJ 2015) 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. Kaavamuutoshanke sijaitsee ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja tukee siten MASUn tavoitteita.

Yleiskaava

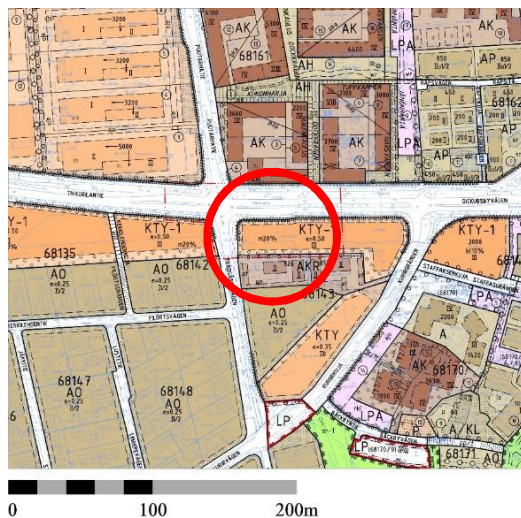


Vantaan yleiskaavassa (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010) alue on matala ja tiivis asuntoalue (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Heti kaavamuutosalueen vierestä sen länsipuolelta alkaa työpaikka-alue (TP) ja sen eteläpuolella pientaloalue (A3). Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 rajalla. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kuriiritie/Kuriirikuja/Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi. Tikkurilan keskuspuisto on lähi-virkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Vantaan yleiskaava 2020

Vantaan uutta yleiskaavaa 2020 on alettu laatia vuoden 2017 puolella ja sen on tarkoitus valmistua kuluvan valtuustokauden aikana 2017–2020. Yleiskaavassa tarkastellaan koko Vantaan maankäyttöä. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2050 ja kaavassa varaudutaan kaupungin jatkavaan kasvuun. Yleiskaavatyön tavoitteet hyväksyttiin Vantaan kaupunginhallituksessa 22.1.2018 ja kaupunginvaltuustossa 5.3.2018. Yleiskaavassa tarkastellaan eri teemoja, joista erityisesti yksi, ”seudullinen joukkoliikennekaupunki”, on tässä Tikkurilantien varren asemakaavamuutostyössä läsnä. Sen mukaan kasvu ohjataan keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Tikkurilantien raideyhteys tulevaisuudessa tekee kadusta ympäristöineen merkittävän joukkoliikennevyöhykkeen. Asemakaavamuutoshanke tukee uuden yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaava



Tontin asemakaava (681000) on vuodelta 1998 (YM 3.11.1998). Kaavassa tontti ja viereiset Tikkurilantien varren tontit varret on merkitty toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Sallittu kerrosluku on kolme. Tontilla sallitusta kerrosluokasta 20 % saa käyttää myymälätiloja varten. Tonttia ympäröi istutusvyöhyke. Tontin kohdalla kulkeva Tikkurilantie on kaavassa 680900, johon kuuluvat myös tontin länsipuoliset Tikkurilantien varren KTY-tontit. Nämä tontit ovat liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (KTY-1). Kaavamuutostontin eteläpuolinen tontti on

merkitty asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi (kaavamuutos 002202), kortteli Tikkurilantien pohjoispuolella asuinkerrostalojen korttelialueeksi (001825).

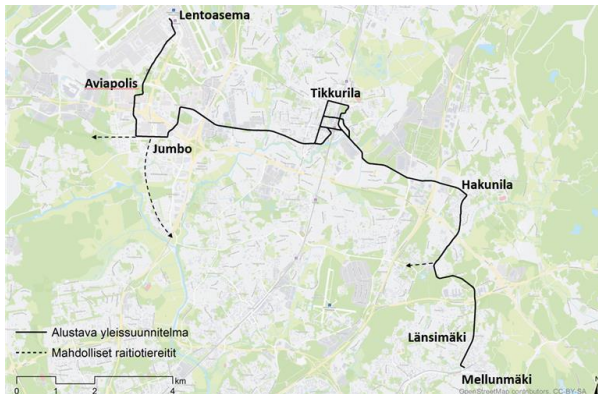
Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen 29.1.2002. K2-bulevardi yhdistää lentoaseman ja Tikkurilan keskustan toisiinsa. Bulevardiajatuksen mukaan Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja sen

maantasoon kaupunkielämän toimintoja.

Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3)

Pidemmällä aikavälillä Tikkurilantielle kaavaillaan raitiotieyhteyttä. Vantaan ratikka -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Raitiotielle on laadittu alustava yleissuunnitelma ja hankkeen yleissuunnitelma valmistuu vuoden 2019 loppuun mennessä. Hanke voisi lähteä rakentumaan 2020-luvulla.¹⁶



Vantaan ratikan alustava reittikartta. Tikkurilantiella raitiotie kulkee omalla kaistallaan tien keskellä. Kadun poikkileikkaus Tikkurilantiella tällä kohtaa on raiteiden kanssa alustavasti 32 metriä.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Rakennuskielto

Lohkomattomana maarekisterikiinteistö 92-421-1-1652, joka on kahdessa eri palstassa, on rakennuskiellossa. Jotta kaavamuutosalue olisi rakennuskelpoinen tontti, tulee se lohkomistoimituksella lohkoa tontiksi. Tonttijako tehdään kaavamuutoksen yhteydessä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002332 ja kaavoitus tuli vireille 22.1.2018.

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

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

¹⁶ Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat, mm. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Vantaan kaupunginmuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Muut, esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet 22.1.2018 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 22.2.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yksitoista (11) kappaletta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Carunalla, Fingridillä ja Gasumilla ei ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistuttivat sähköverkon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnin huomioimisesta. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, rakennusperintökohteita eikä erityisiä maisemallisia arvoja. Museolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä museota ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa.

HSY:n mukaan kaavamuutosalueen länsipuolella on rakennettu vesijohto sekä jätevesiviemäri. Tikkurilantien jalkakäytävällä kaava-alueen pohjoisosassa sekä osittain Puutarhantiellä sijaitsee rakennettu hulevesiviemäri. Hulevesiviemäri palvelee alueen eteläpuolella sijaitsevien kiinteistöjen kivistä kaavoitettavan alueen itä- ja länsireunoille sijoitetuilla yksityisillä hulevesiputkilla.

Viranomaisten ja yritysten lisäksi mielipiteitä saatiin yksityisiltä. Yksityisissä palautteissa korostui kaksi asiaa; kerrostalorakennuksen kaavoittaminen alueelle, joka miellettiin pientaloalueena, mietitytti. Tämän lisäksi liikenteen järjestäminen kaavamuutostyön yhteydessä nousi tärkeäksi aiheeksi. Näiden aiheiden lisäksi tuli yksittäisiä kommentteja muutamasta aiheesta. Mielipiteet on kuvattu tarkemmin alla.

Yksityisissä palautteissa haluttiin säilyttää lähiympäristö nykyisellään, pientaloalue pientaloalueena. Tikkurilantien ympäristön hallitseva piirre on pientalomaisuus. Yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on A2 eli matalaa ja tiivistä asuinalueita, pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Ehdotettu kaavamuutos on suuri muutos nykyiseen asemakaavaan ja yleiskaavan käyttötarkoituk-

sesta poikkeava. Asunnot on ostettu tietoisena yleiskaavan ja asemakaavan merkinnöistä. Kaavamuutoksessa pitäisi nykyistä paremmin ottaa huomioon Tikkurilantien yleisilme pientaloalueena ja alueen yleiskaava.

Kulku kaavoitettavalle tontille mietitytti. Uuteen rakennukseen on saatava omat pysäköintipaikat. Raskaan liikenteen kulkeminen Puutarhantiellä häiritsee. Katu ei sovellu liikennemäärien kasvulle eikä varsinkaan raskaalle liikenteelle. Suunnitellut liikekiinteistöt edellyttävät raskaiden ajoneuvojen avulla hoidettavia logistiikkakuljetuksia. Tikkurilantien liikennemäärät ovat suuret varsinkin ruuhkissa ja Puutarhantieltä on vaikea päästä Tikkurilantielle. Liikennemäärien merkittävä kasvu huolestutti sekä turvallisuus liikenteen lisääntyessä – alueella liikkuu paljon lapsia sekä bussi-pysäkillä kulkijoita.

Yksittäiset kysymykset käsittelivät mm. raitiotiehanketta ja kerrostalojen kaavoittamista sen yhteyteen – hanke nähtiin hulluna. Alueen kehitystä haluttiin suunniteltavan yhtenä kokonaisuutena, eikä tontti kerrallaan. Näin alue kehittyisi yhtenäisesti alueen ominaispiirteet huomioiden. Päiväkotien ja koulupaikkojen riittävydestä tulisi huolehtia. Tontti koettiin pieneksi kerrostalolle ja korkean osan pelättiin pimentävän Tikkurilantien vastapuolen kerrostaloja ja erityisesti Puutarhatie 3 c:n ja Kuriirikuja 3:n rivitaloasuntoja.

Asukasilta 17.4.2018 Viertolan koululla

Kaavamuutoksesta järjestettiin maastokävely ja asukasilta 17.4.2018 Viertolan koulun Liljatie opetuspisteessä. Asukasillan aiheena oli Tikkurilantien varren kolme kaavamuutostyötä, Mönkkösen kulma (002333), Tikkurilantie 84b (002377) ja Tikkurilantie 88 (002332). Tapahtumaan ilmoitautui 16 henkilöä.

Illan aikana tehtiin kävely kaavamuutoskohteisiin, tutustuttiin osallistujien tietoihin ja kokemuksiin alueesta, arvioitiin kaavamuutoshakemusten mukaisia suunnitelmia ja ideoitiin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Seuraaville sivuille on koottu tilaisuudesta tullut sisältö, joka liittyy Tikkurilantie 88:aan.

Ymmärrys alueesta:

Hyvää ja säilyttämisen arvoista: Rauhallinen ja hiljainen alue, mukavasti pientaloaluetta, Puutarhantiiden hidasteet hyvät, Bäckbyn kartanon alue ja puistot kivoja, avoin vihreä, rauhallista ja vehreää, hyvää siisteys, selkeys, kaupunkimaisuus, koulut lähellä, hyvä pyöräteiden kunnossapito, hyvät pyörätiet, liikuntareitit

Haasteita: Nopeudet Tikkurilantiellä kovia iltaisin, Puutarhantiiden liikenne kohti etelää, liikkumisen lisääntyminen, liikennemäärät uhkaavat kasvaa, risteyksissä ei kiertoliittymiä, ei tarpeeksi palveluja (kahvilaa, kampaamoja), lentomelu ajoittain todella häiritsevää

Toiveita ja kehitysideoita: Kievari vanhan Kuninkaantien varteen (Kuriirikuja), lisää kivijalkakauppaa (elävöittää), uuden päiväkodit ja koulut?, tulevaisuudessa näemme kulttuurikeskuksen lähitöllä, vihreän säilyttäminen

Paikallishistoriaa ja -tietämystä: Saippuatehdas, Sulinin puutarha, Primon tehdas, kaakelitehdas, pieniä paikallisia palveluita, Tanssiopisto Raatikon talo, Sulinin maiden lampi on syntynyt, kun kaakelitehdas on kaivanut maasta savea, Kylmäojassa on purotaimenia, Kuninkaantien Vantaan osuuden historia!

Suunnittelukysymysten tarkastelu ja kehitysideat:

Vaihtoehtoisia skenaarioita

- Tornivaihtoehto, + peittää Tikkurilantien, kerrostalo, matalampi torni
- Pienkerrostalo
- Pientalot

Pohdittava tornin korkeutta / Matalampi

Tykättiin ajatuksesta porttina -> korkeus hirvittää

Hyvää: kapea -> meluvalli

Hyvää: kapea ja sijoitettu mahdollisimman lähelle Tikkurilantietä

Huomioitava: parkkitilaa riittävästi / Tarpeeksi parkkitilaa!

Myös risteysalueiden suunnittelu (ettei houkuttele läpiajoa)

Kadut pullottavat autoja

Puutarhatie on ongelma / Pysäköintikiellot Puutarhatielle

Lasten ja nuorten turvallinen kulku! / Turvalliset kulkutiet

Vinkki: Menkää katsomaan Munkkivuoren pysäköintiä, siellä on pysäköintitilaa vieraille ja talojen asukkaille.

Ennen oli paremmin.

Toivottiin kauneutta - kaunis arkkitehtuuri - ei kuten vastapäätä

Vaaleasta väristä tykättiin (vaalea sininen vastapäätä puhututti)

Uuden rakennuksen varjostusvaikutukset mietityttivät

Ilta-aurinko ollut naapuriasukkaan pointti muuttaa asuntoonsa

Yleisiä kommentteja

Suunnitelmien korkeus ympäröivään miljööseen

Miksi pientaloalueesta ollaan tekemässä kerrostaloaluetta? Eikö muualta löydy oikeasti tilaa?

Miten ratikka saadaan mahdutettua Tikkurilantielle?

Liikenne / Kulku mietityttää

Pysäköinti

Muutos ok

Vanhukset huomioitava

Historia tutuksi

Tikkurilan kasvu ulottuu ja muuttaa

Palvelut vaativat asukkaita

Viihtyvyys

Vastineet mielipiteisiin ja asukasillassa esiin tulleisiin kysymyksiin:

Rakentamisen tehokkuus

Uusi, ehdotettu rakentaminen sijoittuu yleiskaavan mukaiselle kytkettyjen pientalojen ja pienkerrostalojen alueelle A2. Se on alue, jolla on sekä pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Ehdotetun rakennuksen nelikerroksinen osa on yleiskaavamerkinnän mukainen, kahdeksankerroksinen osa tätä tehokkaampi. Kaavamuutosalue rajautuu Tikkurilantiehen, johon suunnitellaan raideyhteyttä. Tikkurilantien varren tiivistämispyrkimykset, jotka ovat seurausta tulevasta raideyhteydestä, tukevat korkean osan sijoittamista tähän kaupunkirakenteelliseen kohtaan. Puutarhatiestä länteen alkaa lentomelualue, jolle uutta asuinrakentamista ei sallita. Tikkurilantie 88 ja sen vastapäinen tontti pohjoispuolella on siten kohta, johon Tikkurilan keskustaa kohti ajaessa muodostuu asumisen porttiaihe. Yhdessä Tikkurilantien pohjoispuolisen kerrostalokorttelin kahdeksankerroksisen päätteen kanssa Tikkurilantie 88 muodostaa parin ja merkitsee paikan Tikkurilan kaupunkirakenteeseen. Se sopeutuu mittakaavaltaan pohjoispuoliseen kerrostalokortteliin ja kehittää Tikkurilantietä kaupunkimaisemmaksi. Suurempi tehokkuus on sijaintinsa vuoksi perusteltu.

Kerrostaloratkaisua tarkastellaan tontille, sillä alueen maankäyttö sallii kerrostalorakenteen. Tikkurila on kaupunginosana muutoksessa. Alueen tiivistyminen tukeutuu pitkälti kerrostalorakentamiseen ja uudisrakentamisen kohteita sijaitsee laajalti koko Tikkurilan alueella.

Tontin voimassa oleva asemakaava on merkinnältään KTY-1, ja sallii kolmikerroksisen liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten raken-

nuksen rakentamisen. Tonttitehokkuus on 0,5, mikä mahdollistaisi 1953 k-m² tilaa ja rakentamisen kolmeen kerrokseen. Suunniteltu asuinkerrostalorakennus liiketiloineen on yhteensä 4900 k-m², tehokkuudeltaan 1,25. Suurin osa rakennusta on nelikerroksinen, kahdeksankerroksinen osa on rakennuskokonaisuuden länsiosassa päätteenä.

Hulevedet

Kaavamuutostontin eteläpuolella sijaitsevien kiinteistöjen yksityiset hulevesiputket sijaitsevat Tikkurilantie 88 tontin länsi- ja itäreunassa. Uuden rakentamisen seurauksena itäistä hulevesiputkea tulee siirtää Tikkurilantie 88:n hankkeen yhteydessä ja kustantamana. Tontin länsipään putki säilynee paikallaan. Tontin hulevesistä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa hulevesien käsittely on tarkemmin suunniteltu.

Liikenne

Tikkurilantie 88:an kulku tapahtuu Puutarhatien puolelta. Liikenne koostuu asukkaiden henkilöautoliikenteestä sekä normaalista asuintalon huoltoliikenteestä. Yksittäinen kerrostalo ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Paikalle tuleva liiketila vaatii oman huoltonsa, mutta suurta määrää raskasta liikennettä se ei aiheuta. Liikennemäärissä asuminen aiheuttaa muutamia kymmeniä ajoneuvoja päivässä, liiketilat niiden koosta ja palveluiden laadusta riippuen saman määrän kuin asuminen.

Tontin autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksyttyyn normiin. Normi on luotu selvitysten perusteella, joissa todellisia autopaikkamäärien tarpeita on tutkittu saman tyyppisillä asuinalueilla. Autopaikkamäärässä on otettu huomioon paikan nykyiset hyvät ja tulevaisuudessa vieläkin paranevat joukkoliikenneyhteydet.

Puutarhatielle asuminen voi lisätä lyhytaikaista vieraspysäköintiä, mutta pysäköinti toimii myös luonnollisena hidasteena ja vähentää nykyisten hidasteiden kanssa läpiajon houkuttelevuutta. Puutarhatien kaavassa on myös tilavaraus kevyen liikenteen väylälle. Pysäköintiä katualueella valvoo kaupungin pysäköinninvalvonta.

Suuri osa liikenteestä tulee suuntautumaan Tikkurilantien risteykseen, eikä kuormita muuta Puutarhatietä. Tiettyinä ajankohtina Puutarhatien-Tikkurilantien liittymä voi ruuhkautua, jota tontilta tai tontille suuntautuva liikenne osaltaan lisää. Kuitenkaan liikennemäärät eivät ole niin suuria, että liikennevalojen rakentaminen olisi tällä hetkellä perusteltua. Ruuhkaisimpina hetkinä valot helpottaisivat kääntymistä Puutarhatien suuntaan, mutta keskimääräisesti liikennevalot lisäisivät viivytyksiä. Alueelta voi myös poistua Kuriiritien suuntaan, joka ei kohtuuttomasti pidennä matka-aikaa. Onnettomuusmäärät Puutarhatien – Tikkurilantien liittymässä eivät ole olleet viimeisen viiden vuoden aikana suuria. Vakavia vahinkoja ei ole sattunut ja peltivahinkoja poliisille on ilmoitettu muutamia. Laadittujen liikenne-ennusteiden mukaan Tikkurilantien toimivuus ei tule tulevaisuudessa heikentymään.

Raitiotie

Koska Vantaa kasvaa, niin työpaikkojen kuin väestön osalta, varaudutaan siihen liikenteellisesti ja erityisesti joukkoliikenteen tarjonnan osalta. Pikaraitiotie yhdistää Länsimäen ja Hakunilan alueet Tikkurilaan ja edelleen Pakkalaan ja Aviapolikseen. Se yhdistää alueet keskusten tai keskustojen nauhaksi ja tarjoaa vaihtoyhteyksiä esim. Kehärataan Tikkurilassa. Tämä raideyhteys kulkee Tikkurilantie 88:n editse. Tikkurilantien poikkileikkaus raiteen kanssa on pienimmillään 32 metriä. Tontin kohdalla nykyinen katualue on tätä leveämpi, joten raideyhteys mahtuu hyvin Tikkurilantielle. Raideyhteyttä tarkastellaan tiivistämisen näkökulmasta; tehokas joukkoliikenneyhteys tukee asuin- ja työpaikkarakentamista sen varrella. Pyrkimyksenä on saattaa mahdollisimman moni joukkoliikenteen käyttäjäksi. Raideliikenne on taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kulkumuoto.

Suunnittelu kokonaisuutena

Kaavamuutoksen ympäristö on muutoksessa. Tikkurilantie 88:n pohjoispuolelle rakennetaan parhaillaan kerrostalokorttelia. Kaavamuutoshanke on osa Tikkurilantien varren kolmea kaavamuutostyötä, muut ovat Tikkurilantie 84 b ja Tikkurilantie 76-78 / Osmankäämintie 16. Nämä kolme kohdetta ovat kokonaisuus, jota alueella on mahdollista tarkastella asuinkäyttöön. Niitä suunnitellaan osana Tikkurilantien varren kokonaisuutta. Kaavamuutoksissa otetaan huomioon olemassa oleva rakennettu ympäristö, mutta myös sen käynnissä oleva muutos ja raitiotien tuoma tiivistyvä rakenne.

Päiväkodit ja koulut Tikkurilassa

Tikkurilan lisääntynyt asukasmäärä luo tarpeita uusille päiväkotij- ja koulunkäyntipaikoille, minkä eteen parhaillaan tehdään työtä Vantaan kaupungilla. Tikkurilassa on kaavoitettu/kaavoitetaan parhaillaan kahta päiväkotia. Vantaan kaupungin Tilakeskus on kartoittanut Tikkurilan koulupaikatarpeita ja mahdollisuuksia lisärakentaa olemassa oleville koulutonteille uutta tilaa. Tilakeskuksen kouluverkkoselvityksen alustavissa tuloksissa keväällä 2018 Tikkurilan alueelle tarvitaan uusi koululaajennus, joka sijoitettaisiin joko Jokirannan koulun tontille tai Peltolan koulun tontille. Jokiniemen koululla ollaan jo pidemmällä, sinne tehdään Tilakeskuksen hankesuunnitelmaa uuden laajennusosan rakentamisen edistämiseksi.

Kerrostalomassa kapealla tontilla

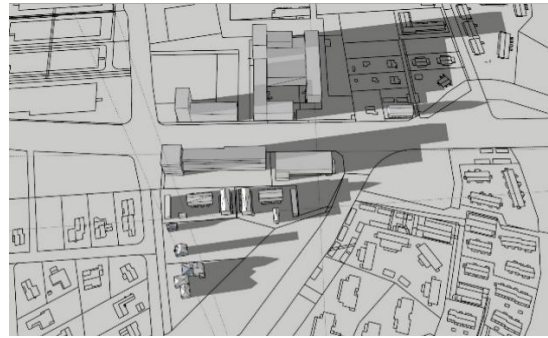
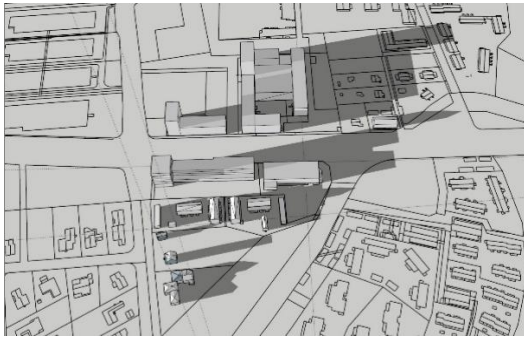
Tikkurilantie 88:n tontti on kapea, mutta pitkä. Se on pientä kaakkoisnurkkaa lukuun ottamatta kokonaan Tikkurilantien melualueella. Tontti on päivän tiemeluvyöhykkeillä 55-60 dB ja 60-65 dB. Päivän tiemeluvyöhyke 55-60 dB ulottuu myös Tikkurilantie 88:n eteläpuolella sijaitsevalle tontille. "Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista" mukaan asuinrakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7-22 55 desibeliä eikä yöllä 22-7 yöohjearvoa 50 dB. Tästä seuraa, että koko tontti ja osa sen eteläpuolista tonttia on melualueella. Sen vuoksi rakennus tulee sijoittaa Tikkurilantien varteen lähes koko tontin pituudelle. Rakennusmassa estää melun leviämisen, jolloin pihaa on mahdollista käyttää oleskeluun. Rakennus suojaa myös eteläpuolista tonttia melulta ja pihoja kadun suunnasta tulevilta ilman epäpuhtauksilta.

Kuva alla: Tikkurilantie 88 tontti sijaitsee Tikkurilantien melualueella. Melun päiväohjearvo ulkona, 55 dB, ylittyy tontilla (Keltainen vyöhyke 55-60 dB, oranssi vyöhyke 60-65 dB, punainen vyöhyke 65-70 dB). Tästä syystä uusi rakennus sijoitetaan Tikkurilantien varteen, jolloin se estää melun leviämisen eteläpuolelleen. Melukartan tiedot ovat vuodelta 2016.



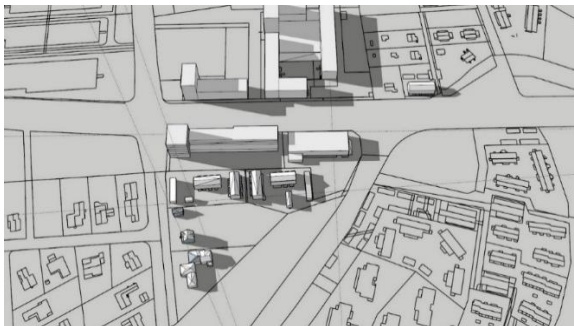
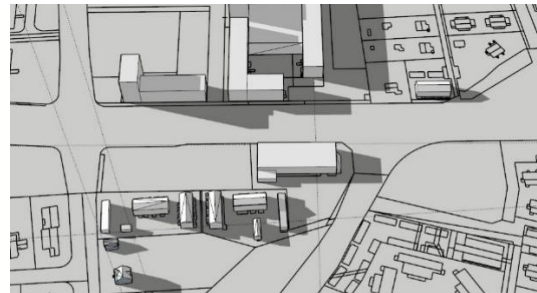
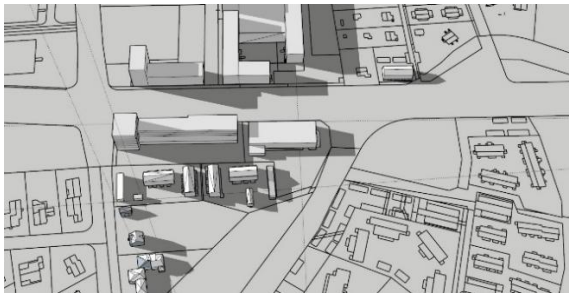
Varjostusvaikutukset

Tikkurilantie 88:n naapurit olivat huolissaan uuden rakennuksen pimentävästä vaikutuksesta. Tästä syystä rakennuksen varjostusvaikutukset selvitettiin. Karkeasti ottaen syyspäiväntasauksen ja kevätpäiväntasauksen välisenä aikana rakennus ei heitä varjoja ollenkaan eteläpuolelleen. Kevään edetessä aurinko paistaa laajemmalla sektorilla ja varhaisen aamun sekä myöhäisen illan auringonsäteet alkavat paistaa uuden rakennuksen koillis- ja luoteispuolilta. Kun aurinko alkaa laskea, moninkertaistuvat varjojen pituudet. Tätä tilannetta kaupunkisuunnittelussa ei ole mahdollista ottaa huomioon rakennusten sijaintia määriteltäessä – kaupunkiin kuuluvat illan varjot. Oleellista rakennusten sijoittelussa ja koossa on päiväinen auringonpaiste ja sen aurinkokulmat.

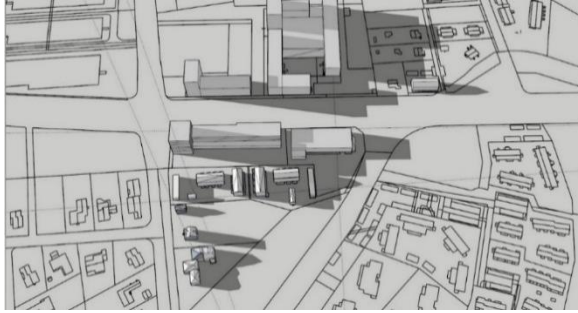


Kevät 20.3. kello 17:36, aurinko laskee 18:33. Syksy 20.9. kello 17:36, aurinko laskee 19:29. Varjot suuntautuvat koilliseen-itään. Ne eivät varjosta eteläpuolisia tontteja.

Alla: Myöhäinen kevät 20.5. kello 18:36. Aurinko kääntyy illalla paistamaan luoteesta ja laskee 22:04. Kuvat uuden rakennuksen kanssa ja ilman sitä. Varjostusvaikutuksissa on huomioitava, että kaavamuutostontin eteläpuoliset rakennukset varjostavat itse omia piha-alueitaan. Korkeamman osan varjo varjostaa oman tonttinsa piha-alueita kello 18:36.

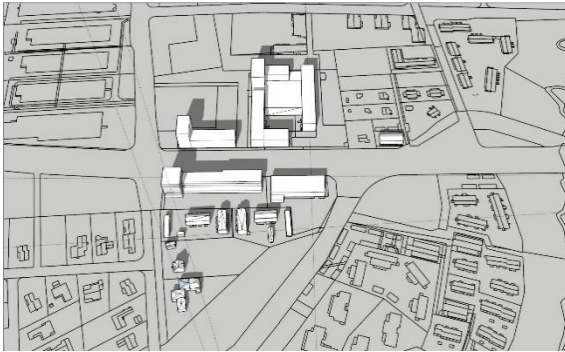


Yllä: Kesä 20.7. kello 18:36.



Vasemmalla: Kesä 20.8. kello 18:36. Siinä vaiheessa, kun uuden kerrostalon varjo alkaa varjostaa eteläpuolista tonttia, on ilta ja aurinko paistaa matalalta ja rakennusten varjot pitenevät. Eteläpuolisen tontin omat rakennukset luovat myös varjot omille piha-alueilleen.

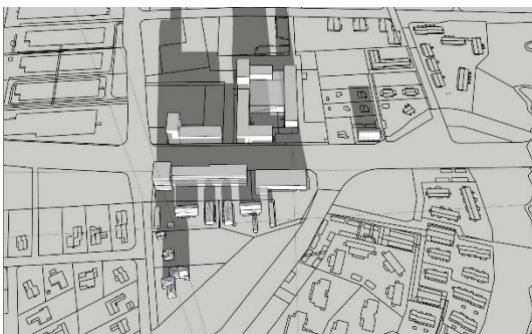
Pohjoispuolen varjot ovat pisimmillään talvipäivänseisauksen aikaan. Alle on koottu kuvia uuden rakennuksen pohjoispuolelle heittämistä varjoista.



Yllä: 20.9. kello 12:00 ja 20.3. kello 13:00. Syys- ja kevätpäiväntasauksen aikoihin, ja niiden välisenä aikana, rakennus ei varjosta Tikkurilantien pohjoispuolen rakennusta.

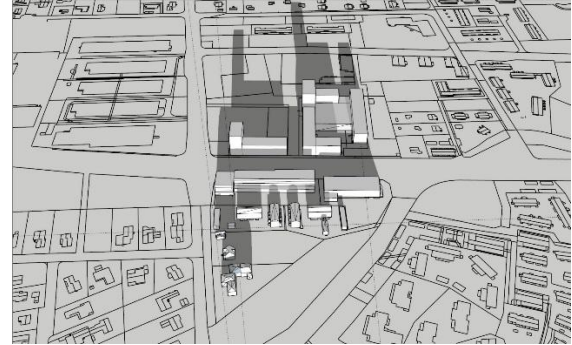
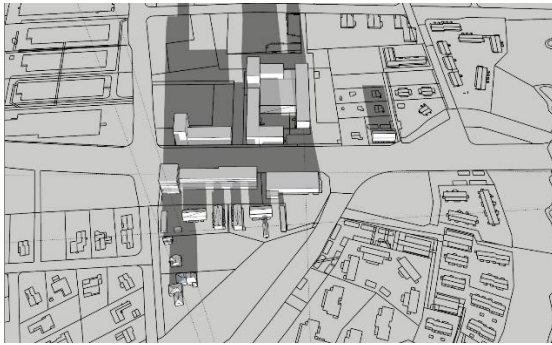


Yllä: 20.10. kello 12:00 ja 20.2. kello 12:00. Lokakuussa kahdeksankerroksinen osa varjostaa osaa vastapäisestä rakennuksesta, ja varjo liikkuu auringonkierron mukaan julkisivun yli kohti itää, helmikuussa samoin.

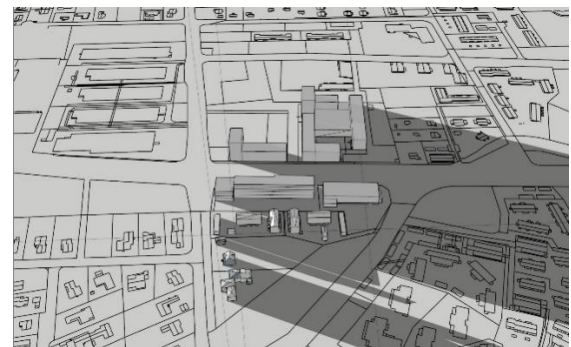
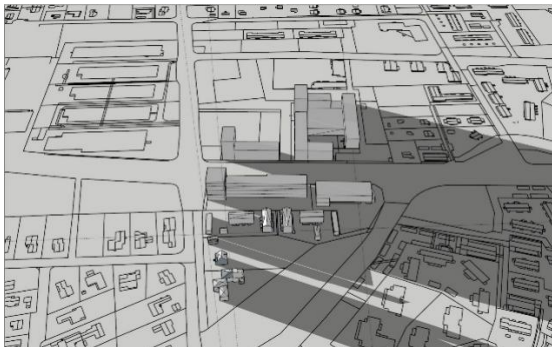


Vasemmalla: 22.12. kello 12:00. Talvipäivänseisaus on vuoden pimein päivä ja varjot ovat pisimmillään. Uuden rakennuksen matala osa sekä korkea osa luovat keskipäivällä varjon Tikkurilantien pohjoispuoliseen rakennukseen. Varjo liikkuu auringonkierron mukana. Aurinko paistaa matalalta ja matalatkin rakennukset luovat pitkiä varjoja ympäristöön.

Koska kahdeksankerroksinen osa rakennuksesta herätti keskustelua, tarkasteltiin varjotarkaste-
luissa myös kerrostalovaihtoehtoa, jossa sitä ei ole. Pientalovaihtoehtoa ei tarkasteltu, sillä se on
liian tehoton, eikä suojaa tehokkaasti tonttia melulta tai ilman epäpuhtauksilta. Kokonaan neliker-
roksisen rakennuksen varjostusvaikutus vertailtiin korkeamman vaihtoehdon kanssa. Alle on
koottu kuvat vuoden pimeimmästä päivästä ja elokuun illasta, jolloin aurinko paistaa jo matalam-
malta.



*Yllä: 22.12. kello 12:00. Vasemmassa kuvassa vaihtoehto kahdeksankerroksisella osalla, oikealla nelikerroksinen kerrostalo. Vuoden pimeimpänä päivänä rakennus luo varjon Tikkurilantien vasta-
päisen kerrostalon julkisivuun. Kahdeksankerroksisen osan luoma varjo on kapea ja kulkee aurin-
gonkierron mukana julkisivun yli. Ero nelikerroksisen ja kahdeksankerroksisen vaihtoehdon välillä
on pieni. Jo matalakin rakennus luo pitkiä varjoja pimeinä talvikuukausina.*



*Yllä: 20.8. kello 19:36. Vasemmalla vaihtoehto, jossa on kahdeksankerroksinen länsiosa, oikealla nelikerroksinen kerrostalo. Tähän aikaan illasta aurinko paistaa niin matalalta, että molemmat
vaihtoehdot luovat varjon kaakkoon. Oleskelupihat ovat varjossa. Myös korttelin pientalot luovat
pitkät varjot omille pihoihilleen. Tuntia aikaisemmin uuden rakennuksen varjo ei ylety eteläpuolisiin
rakennuksiin kummassakaan vaihtoehdossa.*

Suunnitelman korkeus ja ympäristö

Pääosa suunnitellusta uudisrakennuksesta sopeutuu pienkerrostalomittakaavaan. Päättänä oleva kahdeksankerroksinen osa on poikkeus, joka merkitsee paikan kaupunkirakenteessa. Kahdeksan-
kerroksinen osa rakennuksesta ei sijaitse suoraan eteläpuolisten rakennusten kohdalla. Korkean
osan vaikutukset eteläpuoleisen korttelin yksityisyyteen on arvioitu vähäiseksi:

Eteläpuolisen Puutarhatie 3c:n itä-länsisuuntaisen rivitalon yksityiset piha-alueet sijaitsevat raken-
nuksen eteläpuolella katseilta suojassa. Tärkeimmät asuintilat, olo- ja makuuhuoneet, avautuvat
etelään. Pohjoisella julkisivulla sijaitsee ikkunoita asumisen aputiloissa, kuten eteisissä, saunoissa
ja aulatioissa. Rakennus sijaitsee nelikerroksisen rakennuksen kohdalla.

Pohjois-eteläsuuntaiset rivi- ja luhtikerrostalorakennukset (Puutarhatie 3c ja Kuriirikuja 3) sijaitsevat Tikkurilantie 88:n nelikerroksisen rakennusmassan vierellä ja niiden länteen suuntautuvat pihat tai parvekkeet on suojattu niiden välisillä säleikoilla, jotka suojaavat naapureilta, mutta myös pohjoissuunnan katseilta. Pohjoisen pään päätyasunnoissa on kaksi ikkunaa pohjoiseen. Pihat sijaitsevat siten, että viereinen pientalorakennus toimii myös niiden näkösuojana.

Kuriirikuja 3:n itä-länsisuuntainen rivitalo tontin itäreunalla sijaitsee osin nelikerroksisen rakennuksen eteläpuolella, osin Tikkurilantie 86:n liikerakennuksen eteläpuolella. Rivitalon yksityiset pihat sijaitsevat sen eteläpuolella katseilta suojassa. Pohjoiseen avautuu asumisen aputilojen, kuten aulojen ja eteisten ikkunoita. Tärkeimmät asuintilat avautuvat kohti etelää.

Kahdeksankerroksinen osa muodostaa parin pohjoispuolisen korttelin kahdeksankerroksisen osan kanssa. Kaupunkirakenteessa ne muodostavat yhdessä porttiaiheen. Kerroskorkeutta perustelee edellisen lisäksi Tikkurilantien raideyhteyshanke, jonka myötä koko vyöhyke on tulevaisuudessa tiivistymässä.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan visio on ”rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus”. Vantaan arvoja ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Strategisia painopistealueita on yhteensä kuusi ja niissä kaikissa on omat tavoitteensa. Painopisteitä ovat talouden tasapainon turvaaminen, kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien, kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisääminen, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, palvelujen kehittämisessä edelläkävijänä oleminen sekä uudistuen ja osallistuen johtaminen. Kaupunkisuunnitteluun liittyviä tavoitteita on erityisesti painopisteissä kaupungin tiivistämisestä, asukkaiden hyvinvoinnin edistämisestä ja kaupungin elinvoiman lisäämisestä. Niitä ovat mm. seuraavat tavoitteet: ”Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta, hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet, Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä, asukkaiden mahdollisuudet osallistua aktiivisesti kaupungin, oman asuinalueen kehittämiseen lisääntyvät ja yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita.”¹⁷

MAL 2016-2019 ja MASU 2050:

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin kuuluva Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus kattaa vuodet 2016–2019. Sopimuksella tuetaan kuntien sekä valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Helsingin seudulla sopijoina oli seudun neljätoista kuntaa ja HSL, valtion puolelta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, ARA, Liikennevirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus.

Sopimuksessa Vantaan asuntotonttien asemakaavoitettava kerrosala vuosina 2016-2019 on 266 250 kem2. MAL-sopimuksen ”asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue” -liitekartta sisältää Tikkurilantien varren, joka on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Tikkurilantie 88:n kaavamuutoshanke sijaitsee tällä alueella.¹⁸

¹⁷ Valtuustokauden 2018-2021 strategia

¹⁸ Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016-2019

MASU 2050 pohjautuu aikaisempaan MAL-sopimukseen, maankäytön, asumisen ja liikenteen aie-sopimukseen 2012–2015. MASU 2050 tukee yllä kuvattua MAL 2016–2019 sopimusta. MASU 2050:ssä yhteistyö on tehty seudun kuntien, Uudenmaan liiton ja HSL:n kanssa. MASU 2050 määrittää seudun maankäytön tahtotilaa ja tuottaa taustatietoa seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan, asuntopoliittiseen ja maakuntakaavan laadintaan. Näiden töiden kautta linjaukset siirtyvät asemakaavoitukseen.

MASU 2050:n MAL-visiossa mm. ”metropolialueen eheä yhdyskuntarakenne on toiminnoiltaan monipuolinen ja ekotehokas. Tiiviin ydinalueen ympärillä on omailmeisten keskusten verkosto ja luonnonläheinen ympäristö, kasvava seutu tarjoaa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä”. Kuntien yhteisissä MAL-tavoitteissa mm. ”toteutamme seudun kestäväällä kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi, huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävydestä, vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle, huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä ja varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet”.

MASU 2050:n kriteerit antavat konkreettisia tavoitteita suunnitteluun. ”Tiivistyvä kaupunkirakenne” täydentää erityisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta lisäämällä uutta rakentamista vanhan lomaan. ”Kestävät kulkumuodot” sijoittaa asumisen seudulla siten, että se tukee palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden parantumista erityisesti kestäväillä kulkumuodoilla. ”Sosiaalinen kestävyys” tukee kaupunkirakenteen kehittymistä sosiaalisesti kestävämmäksi. Mainitut kriteerit tukevat Tikkurilantie 88:n hanketta.

MASU 2050 sisältää maankäytön kehittämisen vyöhykkeet, jotka tukeutuvat vahvasti joukkoliikenteen yhteyksiin. Kartta on hyvin samankaltainen MAL-sopimuksen asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue -liitekartan kanssa. Tikkurilantie 88 sijaitsee ”seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016–2050” -merkityllä alueella.¹⁹

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Tavoitetiloja:

- ”Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

¹⁹ Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.”²⁰

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Vahvistamme kivijalkakauppojen ja ostoskeskusten mahdollisuuksia.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.²¹

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on kehittää tonttia ja kaavoittaa sille rakennusoikeutta kerrostalorakennukselle ja liiketiloille. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena tontin rakentuminen tulee nykyistä nopeammin ajankohtaiseksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tontilla esiintyy liikennemelua, jonka vaikutusten vähentämistä rakennuksen sisätiloista sekä tontin ulkotiloista tulee edistää. Myös katutilan muuta ympäristöä huonompi ilmanlaatu tulee eristää sisä- ja ulkotiloista. Kapean tontin tavoitteena on hulevesien käsittely tontilla sekä niiden johtamisen hallitusti yleiseen hulevesiverkkoon.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Mielipiteissä esiin tulleet haasteet liikkumisen ja pysäköinnin hallinnasta on huomioitu kaavaehdotuksessa. Asuinkerrostalo mahdollistaa uusien asuntojen ja muutaman liiketilan rakentamisen. Rakentaminen lisää jonkin verran liikkumista alueella ja tuo mahdollisuuden uusille palveluille lähiympäristössään. Pysäköinti järjestellään tontilla Vantaan kaupungin uusien asuntoalueiden pysäköinnin mitoitushjeiden mukaan. Tontilla on tilaa myös huollon, liiketilojen sekä vieraiden pysäköinnille.

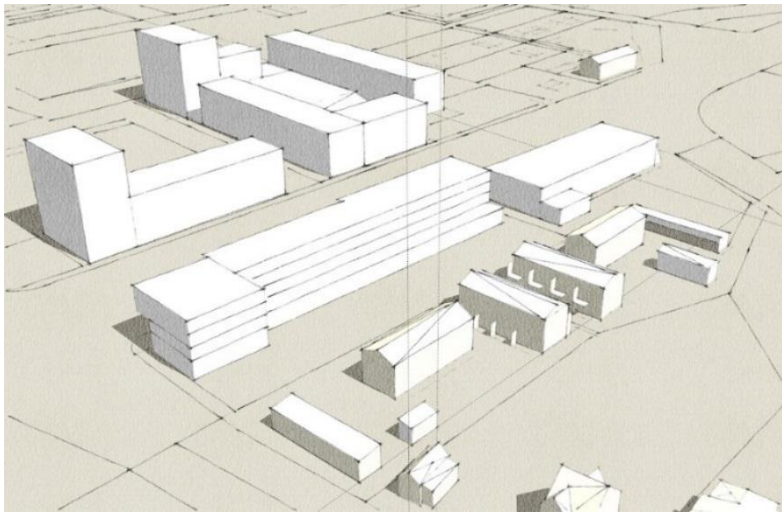
Tikkurilantien varren kaupunkirakenne täydentyy tämän tontin osalta. Rakennus suojaa tonttia ja osaa korttelialueestaan melulta. Asemakaavaehdotus ratkaisu on osa Tikkurilantien varren tiivistystä, jossa tonttia laajempi kokonaisuus otetaan huomioon.

Koska rakennuksen kahdeksankerroksinen osa herätti keskustelua, on myös vaihtoehtoisia ratkaisua, vain nelikerroksista massaa, tarkasteltu varjotarkasteluissa, jotta sitä voisi verrata kahdeksankerroksiseen ratkaisuun. Ehdotettua pientaloratkaisua ei tarkasteltu, sillä se ei suojaa tonttia melulta ja ilman epäpuhtauksilta ja on raideyhteyttä ajatellen liian tehoton.

²⁰ Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

²¹ Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

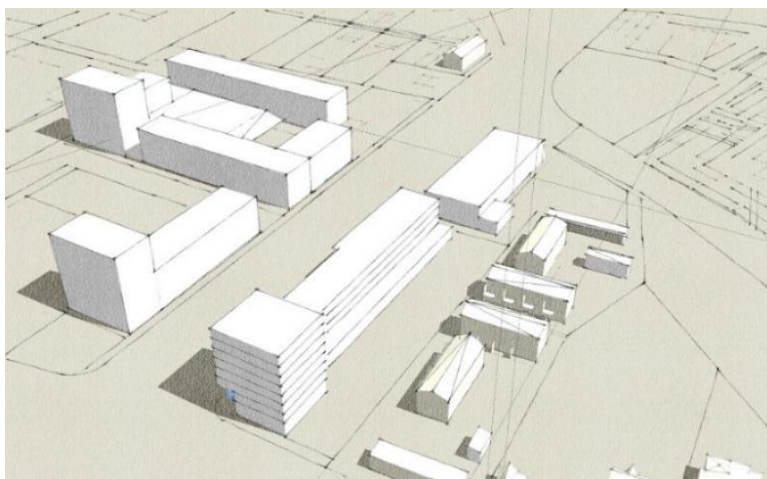
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A, kahdeksankerroksinen pääte Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Kuvitteellinen näkymä kesäkuun keskipäivältä. Vain lähimmät rakennukset on mallinnettu.

Vaihtoehto A tukee Tikkurilantien rakentumista nykyistä tiiviimmäksi. Katutilaa rajaa kerrostalorakenne, joka antaa vihjeen saapumisesta kohti Tikkurilan keskustaa. Pitkän ja kapean tontin pohjoisreunaa rajaa pitkä nelikerroksinen massa, joka estää melun leviämisen tontille. Risteyskohdassa rakennus on kahdeksankerroksinen ja merkitsee paikan kaupunkirakenteessa; se on portti Tikkurilaan yhdessä pohjoispuolisen kerrostalokokonaisuuden kanssa. Risteyskohdan ensimmäiseen kerrokseen on suunniteltu liiketilaa, mikä lisää palveluiden sijoittumismahdollisuuksia alueelle.

Vaihtoehdossa B on kokeiltu pitkää pienkerrostalomassaa, joka on koko tontin pituudelta nelikerroksinen. Se rajaa Tikkurilantietä ja estää melun leviämistä tontille. Kokonaisuus toimii muurina korttelinsa pohjoisrajalla. Ensimmäisen kerroksen liiketilat lisäävät palveluiden sijoittumismahdollisuuksia alueella. Se on tehokkuudeltaan A-vaihtoehtoa pienempi. Vaihtoehtoa kokeiltiin erityisesti rakennuksen varjostusvaikutusten arvioimiseksi ja vertaamiseksi vaihtoehtoon A.



Vaihtoehto B, koko rakennus on nelikerroksinen. Kuvitteellinen näkymä kesäkuun keskipäivältä. Vain lähimmät rakennukset on mallinnettu.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkotyöstöön valittiin ratkaisu A. Sen kahdeksankerroksinen pääte merkitsee paikan kaupunkirakenteessa ja toimii Tikkurilantien pohjoispuolisen kahdeksankerroksisen osan kanssa Tikkurilan keskusta-alueen porttina. Rakennus on tehokas ja ottaa huomioon Tikkurilantien tulevaisuuden kehityksen raideliikenteen väyläksi. Rakennus suojaa eteläpuolen korttelialuetta melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Sen varjostusvaikutukset arvioitiin vähäisiksi, sillä se sijaitsee lähitonttiansa pohjoispuolella. Rakennus on samaa mittakaavaa uusien Tikkurilantien varren kortteleiden kanssa ja soveltaa yleiskaavan A2-vyöhykkeen mahdollisuutta yhdistellä kerrostalorakennetta ja pientalorakennetta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen tontille.

Tontin käyttötarkoituksmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus asumiselle on 4750 k-m². Lisäksi kaavaan on merkitty 150 k-m² liiketilakäyttöä varten. Pysäköinti on järjestetty pihalle, korkeintaan 45 autopaikkaa, sekä tämän lisäksi rakennusalan sisälle viherkannella tai rakennusmassalla katettuna. Piha on määrätty istutettavaksi ja sille on merkitty leikkialue.

4.1.1 Mitoitus

Mikäli asumisväljyys olisi 38 m² (ennuste 2026, kerrostalot), on asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä 125 henkilöä.²²

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontin pinta-ala 3906 m²

Rakennusoikeus 4750 k-m² asuminen, 150 k-m² liiketilat

Tehokkuusluku e=1,25

Pysäköinti, autot ja polkupyörät

1 ap/100 asuntok-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa/ 3 asuntoa

Vieraspaikkoja 1/1500 k-m²

Huolto- yms. pysäköintiä varten 1 ap/ 5000 k-m²

1 ap/60 k-m² liiketilat

Paikoista 3 autopaikkaa liikuntaesteisille; 2 ap/ 2500 k-m², sen jälkeen 1 ap/ 2500-5000

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto

²² Vantaan väestöennuste 2017, s.17

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti. Kaupunkikuva kehittyy nykyisestä. Arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealuokkaisia.

Kaava ohjaa rakennuksen sijaintia, massoitteita ja kokoa. Kaavan mukainen uusi rakennus noudattaa Tikkurilantien vastapäisen reunavyöhykkeen mittakaavaa. Se rajaa katutilaa ja suojaaa pihaa, samoin kuin korttelin eteläisempiä osia, melulta ja katupuolen ilman epäpuhtauksilta. Liiketilat tontin risteyskohdassa elävöittävät maantasokerrosta keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa ja tuovat liiketoimintamahdollisuuksia yrittäjille. Kahdeksankerroksinen pääte muodostaa porttialueen Tikkurilantielle yhdessä rakennuksen pohjoispuolisen kerrostalon kanssa.

Pysäköinti on järjestelty tontilla ja pysäköintitilaa löytyy lisäksi liiketiloille, huoltoliikenteelle sekä vieraspysäköinnille. Myös polkupyöräpysäköinti on huomioitu. Piha-alueella on tilaa oleskelulle ja leikille. Pihan suunnittelussa on huomioitu tontin vihertehokkuus ja tontille on määrätty istutettava alue sekä puita ja pensaita. Kulkuväylien pinnoitteista on määrätty erikseen. Osan pinnoitteista tulee olla puoliläpäiseviä.

Meluntorjunnasta, tärinäsuojauksesta, ilmanotosta ja hulevesien käsittelystä on määrätty erikseen. Tontin oleskelualue ja leikkialue sijoittuvat tontille siten, että Tikkurilantien melu ei aiheita toimintoille haittaa. Rakennus suojaaa piha-alueita myös liikenteen aiheuttamilta ilman epäpuhtauksilta. Tärinä aiheuttamia vaikutuksia on vähennetty tarkemmin kuin tilanne edellyttäisi. Hulevedet on huomioitu, ja hulevesien käsittely on suunniteltu tarkemmin erillisessä alustavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Yleismääräyksissä on annettu useita rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Mm. rakennuksen julkisivusta, porrashuoneista, yhteiskäyttösaunasta ja jätetilasta on määrätty tarkemmin.

4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialue

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuutosalue koskee liike- ja toimistorakennusten palstaa (maarekisteritila 421-1-1652, jolle tehdään tonttijako) korttelissa 68143. Uudelle tontille on määritelty käyttötarkoitus AK ja rakennusoikeuden määrä 4750 k-m² asumiselle sekä 150 k-m² liiketiloille. Tehokkuus (et) on 1,25. Uutta kerrosalaa syntyy 2947 k-m². Kerrosluvut ovat neljä ja kahdeksan.

Rakennus rajaa Tikkurilantietä ja sijoittuu tonttinsa pohjoiseen reunaan. Kerroskorkeus on pitkältä sivulta pääosin neljä, mutta Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyskohtaan, rakennusmassan päätteenä, on osoitettu mahdollisuus kahdeksankerroksisen rakennuksen sijoittamiselle. Kaavaan on merkitty rakennusalan sivut, johon rakennukset tulee rakentaa kiinni. Tikkurilantien julkisivu on rakennettava yhteisenä, jotta katumelu ei häiritse pihaa.

Tontille ajetaan Puutarhantieltä. Pysäköintipaikkojen määrät on laskettu ensimmäisen kerran 14.5.2018 kaupunkisuunnittelulautakunnassa olleiden uusien mitoitusohjeiden mukaan. Pysäköinti on järjestelty tontilla, korkeintaan 45 paikkaa on sijoitettu pihalle, osa katokseen, osa avoimena maantasopysäköintinä. Muut autopaikat tulee sijoittaa rakennusalan sisälle ja kattaa viherkannella tai rakennusmassalla.

Piha-alueelle on merkitty leikkialue ja istutettavat alueet. Pihan suunnittelussa on laskettu tontin vihertehokkuus, joka kuvaa vihreän tai muutoin hulevettä läpäisevän pinnan suhdetta koko tontin pinta-alaan. Vihertehokkuudella varaudutaan ilmastomuutokseen sopeutumiseen. Vihertehokkuuslaskurista saatavan arvon tulee olla asuintontilla vähintään 0,8. Pintojen käsittelystä ja istutuksista on annettu määräykset, jotta haluttu arvo on saavutettu. Jotta arvo saavutettaisiin, on pihalle määrätty erikseen istutettavaksi puita ja pensaita. Kadunpuoleiset tontinosat tulee kivetä ja vain ajoväylän saa asvaltoida. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia pihasuunnitelma, hulevesisuunnitelma sekä vihertehokkuuslaskema.

Karttamerkintöjen lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja arkkitehtuurin laadusta. Rakennuksen yhteistiloista, porrashuoneista, julkisivusta ja jätetiloista on määrätty tarkemmin. Ullakon tasolle tulee sijoittaa asukkaiden yhteiskäytössä oleva saunatila. Jätetila tulee integroida rakennukseen. Porrashuoneita tulee elävöittää taiteen keinoin ja niiden rakentumista aulamaisiksi, viihtyisiksi tiloiksi on edistetty. Porrashuoneista tulee olla pääsy sekä kadulle, että pihalle. Rakennuksen päädyt eivät saa olla ikkunattomia.

Melusuojauksesta, ilmanotosta ja hulevesistä on määrätty erikseen. Julkisivujen ääneneristykseen tulee olla vähintään 32 dB tai 35 dB. Asuntojen tulee avautua myös vähämeluisempaan suuntaan, mikäli melutaso ylittää 65 dB. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylity. Länsi- ja itäpuoliset parvekkeet tulee olla sisäänvedettyjä ja ne tulee lasittaa. Puhdasta ilmanlaatua sisätiloissa edistää ilmanotto korkealta ja paremman ilmanlaadun puolelta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää n. 130 asukkaalla Koivuhaassa.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; edistää hyvin yhteyksiin ja resurssitehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta ja luo edellytyksiä asuntotuotannolle.

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä.

Se on hyvien virkistysmahdollisuuksien äärellä Kylmäojan ja Keravanjoen tuntumassa.

Kaavamuutosalue on Tikkurilantien varren läntisin tontti Koivuhaassa, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja; Puutarhatien länsipuolella alkaa lentomelualue.

Ratkaisu edistää Koivuhaan ja Tikkurilantien varren asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä kaupunkirakennetta kadunvarteen tulevaisuuden raitiotien vaikutusalueelle. Liiketilat pohjakerroksessa lisäävät mahdollisuuksia palvelutarjonnan kehittymiselle asumisen rinnalla.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Tulevaisuudessa Tikkurilantiella kulkee raitiotie. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Ratkaisu tukee K2-bulevardin ajatusta Tikkurilantiestä kaupunkibulevardina, joka yhdistää Tikkurilan Aviapolikseen. Kaavamuutos muuttaa tontin käyttötarkoituksen liiketilakäytöstä asumiseen. Tikkurilantien varsi näyttäytyy muutoksen seurauksena entistä vahvemmin asumisen vyöhykkeenä aikaisemmin odotetun yritystoiminnan sijaan.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää alueen kaupunkikuvaa ja tiivistää Tikkurilantien vartta. Se sopeutuu mittakaavaltaan tontin pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kanssa muodostaa Tikkurilan keskusta-alueen läntisen portin Tikkurilantielle. Eteläpuolinen kaupunkirakenne on pienimittakaavaisempaa - uusi rakennus muodostaa muurimaisen elementin tämän alueen pohjoisrajalle. Kahdeksankerroksinen osa on poikkeus mittakaavassa, mutta on osa Tikkurilantien pohjoispuolisten kahdeksankerroksisten rakennusten sarjaa alueella. Pitkä massa rajaa Tikkurilantietä ja toimii samalla melusteenä sekä pihapuolen ilmanlaatua parantavana tekijänä. Kaavamuutostontti on osa Koivuhaan monipuolisen kaupunkirakenteen maisemaa ja muutoksessa oleva osa aluetta. Kadunvarsi kehittyy muuta aluetta tiiviimpänä ja muodostaa sisääntuloväylän Tikkurilan keskusta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei ole myöskään erityisiä maisemallisia arvoja tai muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Asuminen

Kaavamuutoksen seurauksena mahdollistuu yhden asuinkerrostalokokonaisuuden rakentaminen. Jos rakennusoikeus jaetaan asumisväljyyssennusteen mukaisella luvulla 38 k-m²/henkilö, tulee tontille noin 130 asukasta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita - lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos lisää osaltaan liiketilatarjontaa alueella ja mahdollistaa muutamien uusien työpaikkojen syntyä. Asukkaiden lisäys tukee Tikkurilan alueen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä ja niihin on myös lyhyt pyöräilymatka, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilaan ollaan parhaillaan kaavoittamassa/kaavoitettu kaksi uutta päiväkotia. Tämän lisäksi kouluverkon täydennysrakennusmahdollisuuksia tarkastellaan kaupungin Tilakeskuksessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee hankkeen myötä uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat ja asuntoja löytyy eri elämänvaiheisiin. Yksöiden määrä on rajattu korkeintaan 30%:iin asuntojen lukumäärästä, joten asukkaiden vaihtuvuutta lisäävää tekijää on rajattu.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää Tikkurilan virkistysalueiden, kuten Kylmäojarvarren, Keravanjoen varren, Tikkurilan keskuspuiston ja Tikkurilan urheilupuiston käyttöä.

Maisemakuva

Kaavamuutostontti sijoittuu muuttuvalle kaupunkimaiseman vyöhykkeelle Koivuhakaan, jolle on leimallista monipuolinen kaupunkirakenne ja osittain rakentumattomat tontit Tikkurilantien varrella. Korkea osa uudesta rakennuksesta tuo maisemakuvaan uuden maamerkin ja muodostaa naapurirakennuksen kanssa porttimaisen aiheen. Tikkurilantien reunavyöhyke täydentyy uuden rakennuksen myötä.

Liikenne

Rakennus sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Kaavamuutosalue sijaitsee bussipysäkin ja tulevaisuuden raitiotieyhteyden vieressä. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Yksittäinen kerrostalo ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Kasvava asukasmäärä lisää liikennemääriä muutamalla kymmenellä, liiketilat palveluiden laadusta riippuen noin saman määrän. Lisääntyvä liikkuminen on pääosin henkilöautoliikennettä ja asuintalon huoltoliikennettä. Puutarhatielle asuminen voi lisätä lyhytaikaista vieraspysäköintiä, mutta pysäköinti toimii myös luonnollisena hidasteena ja vähentää nykyisten hidasteiden kanssa läpiajon houkuttelevuutta.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Alueen kaavamuutosten myötä Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksen lähistölle on tarpeen lisätä palovesiasema.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Maisemarakenne ei muutu. Uuden rakennuksen kahdeksankerroksinen osa lisää maamerkin kohtaan, jossa Tikkurilantien varsi alkaa tiivistyä kulkiessaan kohti Vantaan hallinnollista keskustaa, Tikkurilaa. Tontti sijoittuu osaksi rakennettua kaupunkimaisemaa, jolle on ominaista alueen läpi kulkevat kadut ja tiet ja niitä reunustava, parhaillaan muuttuva ja osin vielä rakentumatonkin asuin- ja työpaikkaympäristö sekä niiden väliin jäävät asuin- ja työpaikka-alueet. Maasto on tasaista, nousee vähitellen kohti pohjoista. Maaperä on savea. Kylmäoja ja Keravanjoki ovat leimalliset maisemaelementit alueella.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakennetulle alueelle, ja sen vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäiset. Tyhjä kaavamuutostontti on heinittynyt ja sillä ei kasva puita. Savimaa on kasvupotentiaaliltaan erinomaista. Kaavassa määrätty istutettava alue lisää kasvillisuuslajeja tontilla ja vihertehokkuusmääräyksellä pyritään sopeutumaan ilmastomuutokseen tontin osalta. Hanke ei vaaranna VAT:n luontoympäristöä ja luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Maaperä

Tikkurilantie 88 sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Rakennushankkeen yhteydessä rakennuksen perustukset tulee tukea paaluttamalla. Mahdollinen liikenteen aiheuttama tärinä tulee

huomioida esimerkiksi pilaristabiloimalla. Myös piha on mahdollisesti stabiloitava. Muutokset tontin maaperään tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin kasvillisuuspäälysteistä 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 kasvaamaan entisestään.

Kaavatyötä varten tehdyn alustavan hulevesisuunnitelman mukaan ”osa tontilla muodostuvista hulevesistä suotautuu kasvillisuuden käyttöön pintamaahan ja loput johdetaan viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon”. Viivytettävän veden kertymää vähennetään vettä hyvin läpäisevillä pinnoilla, viheralueilla ja kiveyksillä. Osa autopaikoista katetaan viherkatolla tai viherkanalla. Pinnantasauksilla ohjataan hulevedet pois päin rakennuksista ja tulvareitit hallitusti kohti kaualuetta. Naapuritontin hulevesiputket huomioidaan.²³

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinkerrostalo tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee laadukkaita, kehittyviä joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. 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 saavutettavissa. Autopaikat tulee osin kattaa viherkatolla/pihakannella. Pihan oleskelu- ja leikkialue on sijoitettu rakennuksen eteläpuolelle, jonne päivän aurinko luo lämpiminä vuodenaikoina lämpöisen pienilmaston. Istutuksilla taas varmistetaan, että pihasta löytyy varjoisia kohtia ja suojaa tuulelta. Istutukset vaikuttavat myös tontin vihertehokkuuteen sitä nostavasti.

Taloudelliset vaikutukset

Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä. Myös Hulevesien hallintasuunnitelma edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista. Se on yksi liiteasiakirjoista.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat pieniä. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkoston. Uudet asunnot lisäävät asukas pohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäytösopimuksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

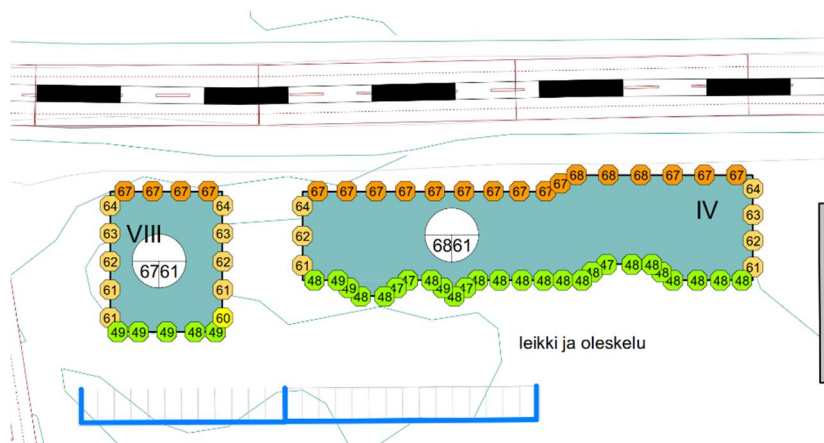
Hanke edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia itse rakennushankkeen sekä uuden rakennuksen katukerroksen liiketilojen kautta ja siten myös toimivan kilpailun kehittymistä.

²³ Alustava hulevesisuunnitelma (hulevesien hallintasuunnitelma), M Savolainen, Geotek Oy, 08/2018

Ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunta on huomioitu kaavamääräyksissä melua koskevien määräysten, ohjeiden ja kaavatyötä varten erikseen tehdyn meluselvityksen mallinnustulosten pohjalta. Julkisivun äänitasoero-vaatimukset ovat 32 dB ja 35 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuva melu on yli 65 dB, tulee asunnot avata myös hiljaisempaan suuntaan. Parvekkeiden suunnittelussa on huomioitava lentomelu ja Tikkurilantien aiheuttama melu ja huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä. Itä- ja länsijulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla sisäänvedettyjä, jotta lasitettava pinta olisi mahdollisimman pieni. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä. Eteläjulkisivun parvekkeiden lasittaminen ei ole välttämätöntä ja ne saa ulottaa rakennusalan yli. Kaavaratkaisussa, jossa rakennusmassa rajaa tonttia sen pohjoisreunalla, on leikki- ja oleskelupihalla yöllä maksimissaan 43 dB:n keskiäänitaso, mikä on alle sallitun raja-arvon. Rakennus suojaa piha-aluetta melulta. Melun aiheuttamat häiriöt on kaavamuutoksessa minimoitu ja otettu näin valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä huomioon ja edistetty sen toteutumista.



Kuva: Tie- ja raitioliikennemelu ja vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen vuorokausiliikenne (KAVL) klo 7-22. Pienissä ympyröissä näkyy "julkisivun pystylinjaan kohdistuva suurin keskiäänitaso päivällä". Isoon ympyrään on merkitty suurin koko julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

Kuva/Meluselvitys: Ville Mäntyniemi ja Anttoni Kananen, Helimäki Akustikot Oy / Sitowise Oy.

Tärinä

Tikkurilantien liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida. Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupavaiheessa tulee selvittää tontin olosuhteet tärinän osalta ja suunnitella toimenpiteet, joilla mahdollinen tärinä vähennetään heilahdusnopeuden suositusraja-arvon 0,3 mm/s alle.

Ilmanlaatu

Koska kaavamuutoshankkeessa ollaan täydennysrakentamassa jo rakennettua ympäristöä edelleen tiivistävässä kaupunkitilassa ja kapealla tontilla, rakennus sijoittuu lähelle Tikkurilantien katutalaa. Kaavan ehdotuksessa katutila on tuulettuva, sillä rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on alle 0,7. Liikenne-ennusteiden mukaan Tikkurilantien liikenne on 13 750 ajoneuvoa/vrk (2040). HSY:n ilmanlaatuvohyhkeissä tämä tarkoittaa 9,6 metrin minimietäisyyttä ajoradasta. Ilmanlaatuvohyhkeiden minimietäisyyttä on sovellettu, koska ollaan rakennetussa ympäristössä ja kyse on alueen täydennysrakentamisesta. Kaavamääräysten mukaan rakennuksen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhtaammilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Vuoden 2016 mittauksissa Tikkurilan mittauspisteellä typen oksidien pitoisuusrajat eivät ylittyneet. Hengitettävien hiukkasten ja ulkoilman pienhiukkasten vuorokausiraja-arvot ylittyivät molemmat kerran vuonna 2016. Mittauspiste sijaitsee Tikkurilantie 88:aa tiiviimmässä kaupunkirakenteessa, mutta liikennemäärät ovat samaa suuruusluokkaa.

Tikkurilantie 88:n pitkä, tonttia Tikkurilantieltä rajaava rakennusmassa suojaa piha-aluetta ja sen oleskelu- ja leikkialueita typen oksidien ja pienhiukkasten ja hengitettävien hiukkasten haitoilta. Kaavaratkaisu tukee VAT:n tavoitteita terveellisen elinympäristön rakentumisesta.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kohdassa 4.4.3 Kaavan muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentumista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavam muutoksen hakija	Yksityinen	hakijatahon edustaja
Arkkitehtuuritsto Seppo Kokko Oy	Seppo Kokko	arkkitehti
Arkkitehtipalvelu Oy	Kari Selonen	arkkitehti
Helimäki Akustikot Oy	Ville Mäntyniemi	DI
	Anttoni Kananen	DI, FISE T akustiikka
Rakennusliike Lapti Oy	Joni Heikkola	hankekehityspäällikkö
	Tuomas Lindfors	hankekehitysjohtaja
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti
	Vesa Karisalo	vs. aluearkkitehti
	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Ekroos Elina	maisema-arkkitehti
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
	Pia-Elina Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Kuntatekniikan keskus	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Toimialahallinto/mato	Janne Juntunen	projektijohtaja
Kuntalaispalvelut:	Anna Hurmeranta	osallisuuskoordinaattori

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä marraskuuta 2018.

Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.09.2018
Kaavan nimi	002332 Tikkurilantie 88 68 Koivuhaka		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002332
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3906	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3906

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

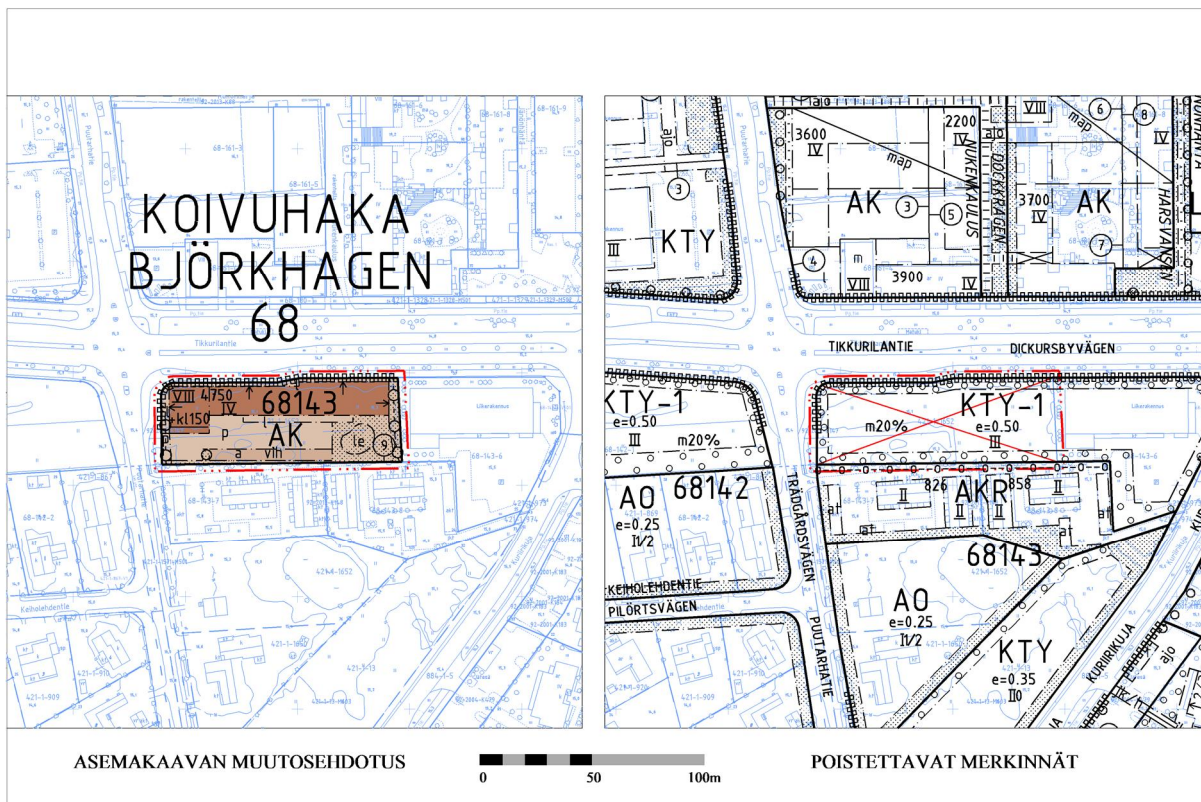
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,0000	994
A yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3906	-1953
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,0000	994
A yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
AK	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3906	-1953
KTY-1	0,0000		0		-0,3906	-1953
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002332

Päiväys
Datum

5.11.2018

Pohjakarttalichtien numerot 1 / 3
Baskarbladens nummer

686500

Vantaan kaupunki

TIKKURILANTIE 88

Kaupunginosa 68, Koivuhaka

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 68143.

Tonttijako

Osa korttelia 68143.

1:2000



Vanda stad

DICKURSBYVÄGEN 88

Stadsdel 68, Björkhagen

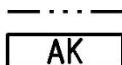
Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 68143.

Tomtindelning

Del av kvarteret 68143.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katusuureen vähintään 150 k-m². Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,5 m.

Asumista palvelevat muut kuin välttämättömät yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, viherhuoneet sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneista tulee kehittää arkkitehtoninen aihe ja niitä tulee elävöittää taiteen keinoin. Porrashuoneiden tulee olla aulamaisia, luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Aulamaisesta ensimmäisestä kerroksesta ei lasketa rakennusosakeuteen 30 k-m². Yläkerroksissa rakennusosakeuteen ei lasketa 20 k-m² luonnonvaloisasta ja viihtyisästä porrashuoneesta. Avoin, kylmä luhtikäytäväratkaisu ei ole sallittu. Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.

Tikkurilantien suuntaan avautuvien ensimmäisen kerroksen asuntojen kadunpuoleisten huoneiden lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katusuureen pintaa ylempänä ja ikkunoiden vähintään 1,6 metriä viereisen katusuureen yläpuolella.

Asukkaille tulee rakentaa yhteinen saunatila ullakon tasolle.

Jätetila tulee integroida rakennukseen.

Melu

Ulkoilman ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tikkurilantien varressa sekä rakennuksen koko kahdeksankerroksisessa osassa, muuten vähintään 32 dB.

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

Lentoliikenne ja Tikkurilantien katuliikenne aiheuttavat melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä. Rakennuksen itä- ja länsipuoliset parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla sisäänvedettyjä. Rakennuksen eteläpuolella parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli.

Ilmanlaatu

Koska rakennus sijaitsee lähellä katua, tulee sen tuloilma ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmäisemmiltä puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Tärinä

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseen tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

I korsningspunkten ska minst 150 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet. Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4,5 m.

Gemensamma och andra än nödvändiga utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper, grönrut, samt balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Trapphusen ska utvecklas till ett arkitektoniskt motiv och livas upp med konstnärliga lösningar. Trapphusen ska vara entréhallslänkande, ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av den entréhallslänkande första våningen räknas 30 m²-vy inte in i byggrätten. På de övre våningarna räknas 20 m²-vy av trapphuset som har dagsljusinsläpp och är trivsamt inte in i byggrätten. En öppen, kall loftgångslösning är inte tillåten. Trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Från varje trapphus ska det finnas en tillgänglig utgång till gatan och gårdssidan.

Golvnivån i rummen mot gatan på första våningen i de bostäder som vetter mot Dickursbyvägen ska vara minst 0,5 meter högre än den intilliggande gatunivån och fönstren minst 1,6 meter ovanför intilliggande gatunivå.

Gemensamma bastuutrymmen för invånarna ska byggas på vindsnivå.

Soprum ska integreras i byggnaden.

Buller

Ljudisolering ΔL mot trafikbuller i byggnadens ytterskikt ska vara minst 35 dB utmed Dickursbyvägen och på åttavåningspartiet av byggnaden, annars minst 32 dB.

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

Flygtrafiken och Dickursbyvägens gatutrafik orsakar buller som ska beaktas i planeringen av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man sörga för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider. Byggnadens balkonger på östra och västra sidan ska inglasas och de ska vara indragna. Balkongerna på byggnadens södra sida får sträcka sig ut över byggnadsytan.

Luftkvalitet

Eftersom byggnaden ligger nära gatan, ska byggnadens tilluft tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

Vibrationer

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas som innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet till under 0,30 mm/s.

Rakennus

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Asuinrakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja, rapattuja, poltettua tiiltä tai puuta. Liiketilaojan ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia ja luonnonkiveä.

Katutason julkisivun tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Pitkä julkisivu tulee rytmittää pintakäsittelyin, materiaalein, sisäänvedoin ja/tai aukotuksin.

Rakennuksen tulee olla värimaailmaltaan pääosin murrettu ja värikylläinen.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset ym. tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa irti julkisivulinjasta.

Päätöseinät eivät saa olla ikkunattomia.

Piha

Rakennuksen ja Tikkurilantien katualueen välinen alue tulee päälystää puoliläpäisevällä luonnonkiveyksellä. Risteyksikohta ja sisäänkäyntien kohdat tulee päälystää sileällä, puoliläpäisevällä kiveyksellä.

Kiveysten yhteyteen saa sijoittaa istutuksia.

Vain ajoväylät saa asfaltoida. Pysäköintipaikat tulee päälystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Tontille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoo. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Istutettavalle alueelle on sijoitettava vähintään neljä isokokoiseksi kasvavaa puuta ja kuusi pienikokoista tai pylväsmäistä puuta sekä neljä isoa pensasta.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesisuunnitelma.

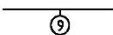
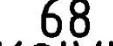
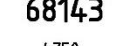
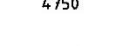
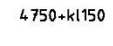
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään
2 ap/3 asuntoa, näistä 3 liikuntaesteisille.
Lisäksi 1 ap/1500 k-m² vierailille
ja 1 ap/5000 k-m² huoltoa varten.
Liiketilat 1 ap/60 k-m²

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pihaan ja autokatokseen saa sijoittaa enintään yhteensä 45 autopaikkaa ja loput autopaikoista tulee sijoittaa rakennusalan sisälle. Autopaikoista kolme tulee olla liikuntaesteisille. Rakennusalan sisälle sijoitettavat autopaikat tulee kattaa rakennusmassalla tai kansipihalla. Kansipihat tulee hyödyntää toisen kerroksen asuntopihoina. Kansipihoille tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneiston kerrosalan neliömetrimäärän.

Byggnaden

Byggnaden ja konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Bostadsbyggnadens fasader ska vara byggda på plats, vara putsade eller bestå av bränt tegel eller trä. Affärslokaldelens fasad på första våningen ska huvudsakligen bestå av glas och natursten.

Gatuplanets fasad ska ha rikligt med öppningar. Den ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Den långa fasaden ska varieras genom ytbehandling, material, indragna partier och/eller öppningar.

Byggnaden ska huvudsakligen hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser.

Tekniska utrymmen och andra utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur och placeras fristående från fasadlinjen.

Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa.

Gårdsplan

Området mellan byggnaden och Dickursbyvägens gatuumråde ska beläggas med halvgenomsläpplig natursten. Korsningen och ingångarna ska beläggas med slät, halvgenomsläpplig sten.

I anslutning till stenbeläggningen får planteringar placeras.

Endast körbanorna får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

För tomten ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beakta årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

I den del som ska planteras ska minst fyra storvuxna träd och sex småvuxna eller pelaraktiga träd samt fyra stora buskar placeras.

Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönytgången. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet.

För bygglovet ska bifogas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/100 m²-vy, dock minst
2 bp/3 bostäder, av vilka 3 för rörelsehindrade.
Dessutom 1 bp/1500 m²-vy för gäster
och 1 bp/5000 m²-vy för underhåll.
Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy.

Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

På gården och i en carport får högst sammanlagt 45 bilplatser placeras och resten av bilplatserna ska placeras inom byggnadsytan. Tre av bilplatserna ska vara för rörelsehindrade. Bilplatserna som placeras inom byggnadsytan ska täckas med byggnadsmassa eller gårdsdäck. Gårdsdäcken ska användas som bostadsgårdar på andra våningen. På gårdsdäcken ska mångsidig växtlighet planteras.

2 cp/bostad reserveras för cykelplatser.

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.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
kl150	Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangeras.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Istutettava puu.	Träd som skall planteras.
	Viherkatto.	Gröntak.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

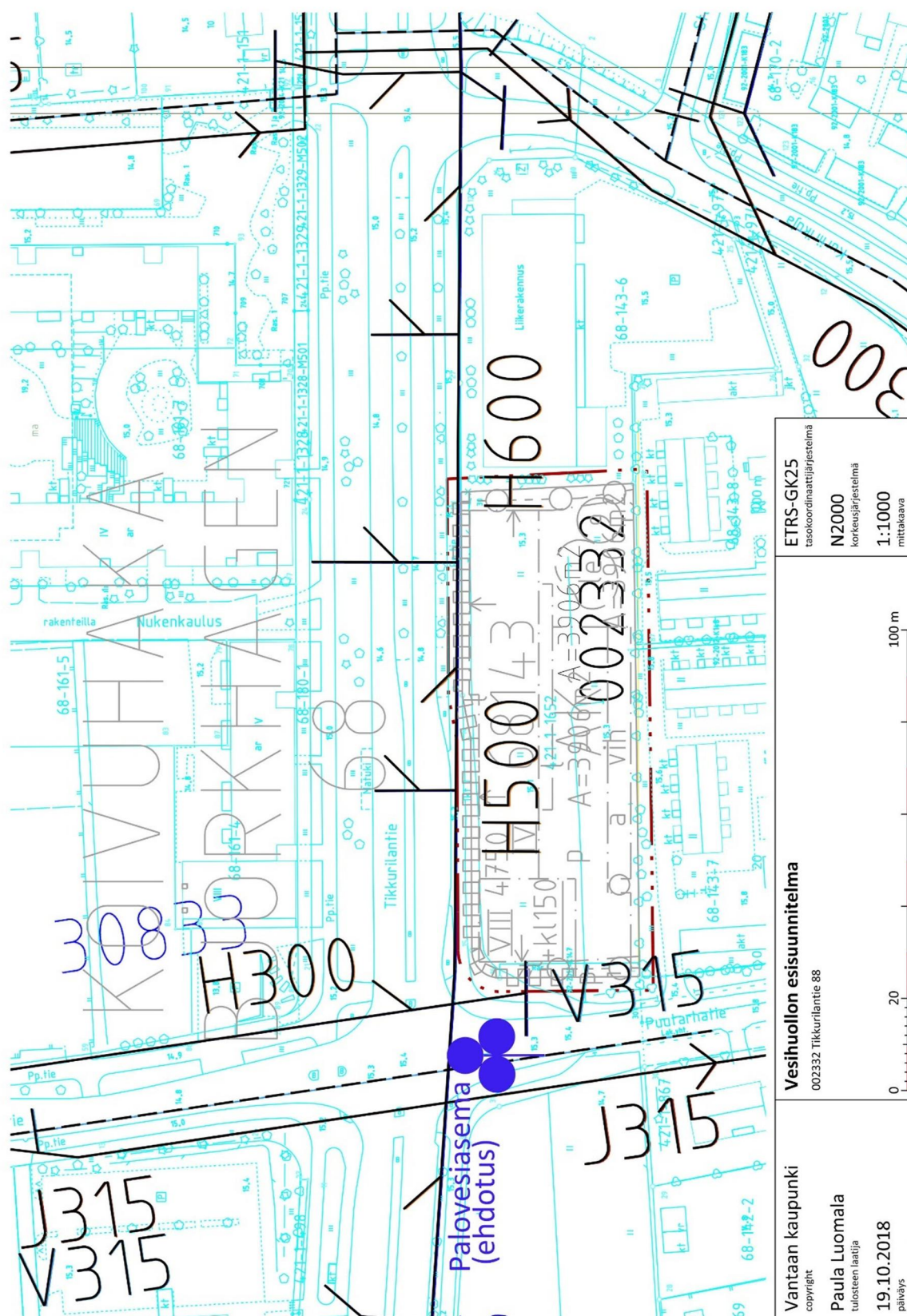
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

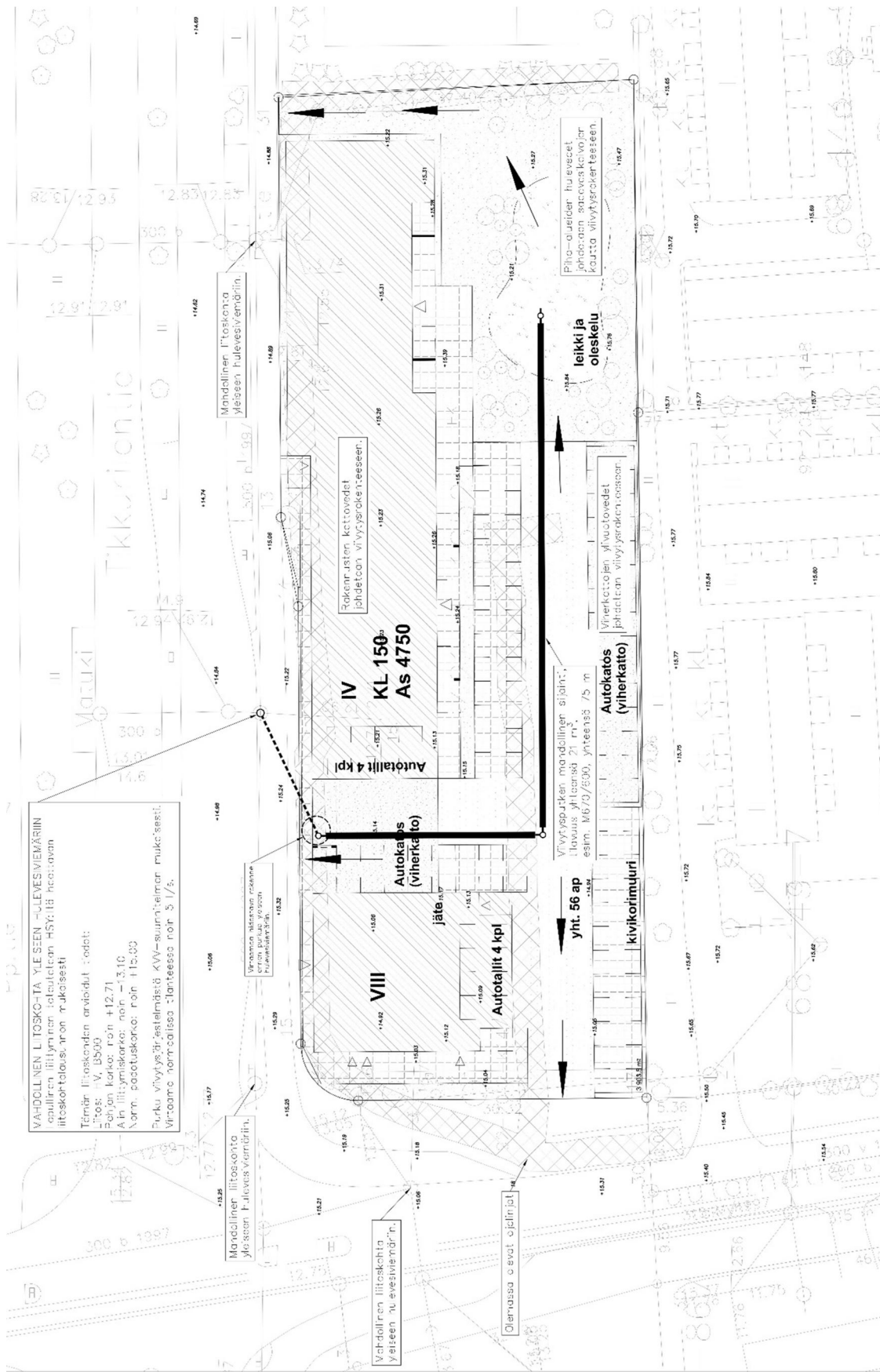
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / 20__



Vesihuollon esisuunnitelma

Ote: Alustava hulevesisuunnitelma, Tikkurilantie 88, GEOTEK OY



Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tulokortti

Tulokortti

Päivämäärä: 12.10.2018
Lomakkeen täyttäjä: Terhi Kuusisto

Kohteen osoite
Kortteli- ja tonttinumero

Tikkurilantie 88
002332 Tikkurilantie 88

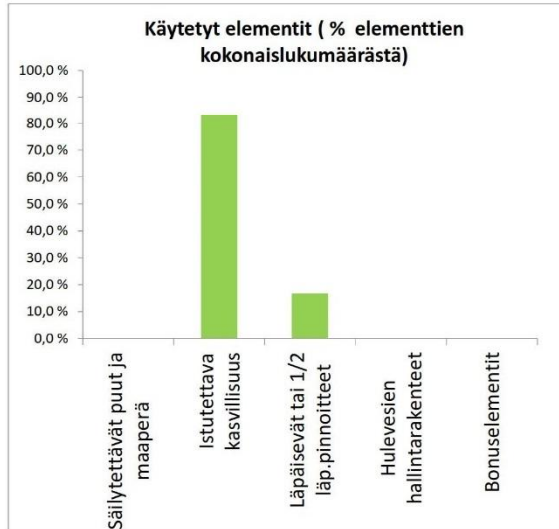
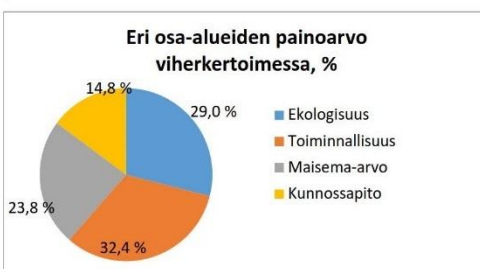
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

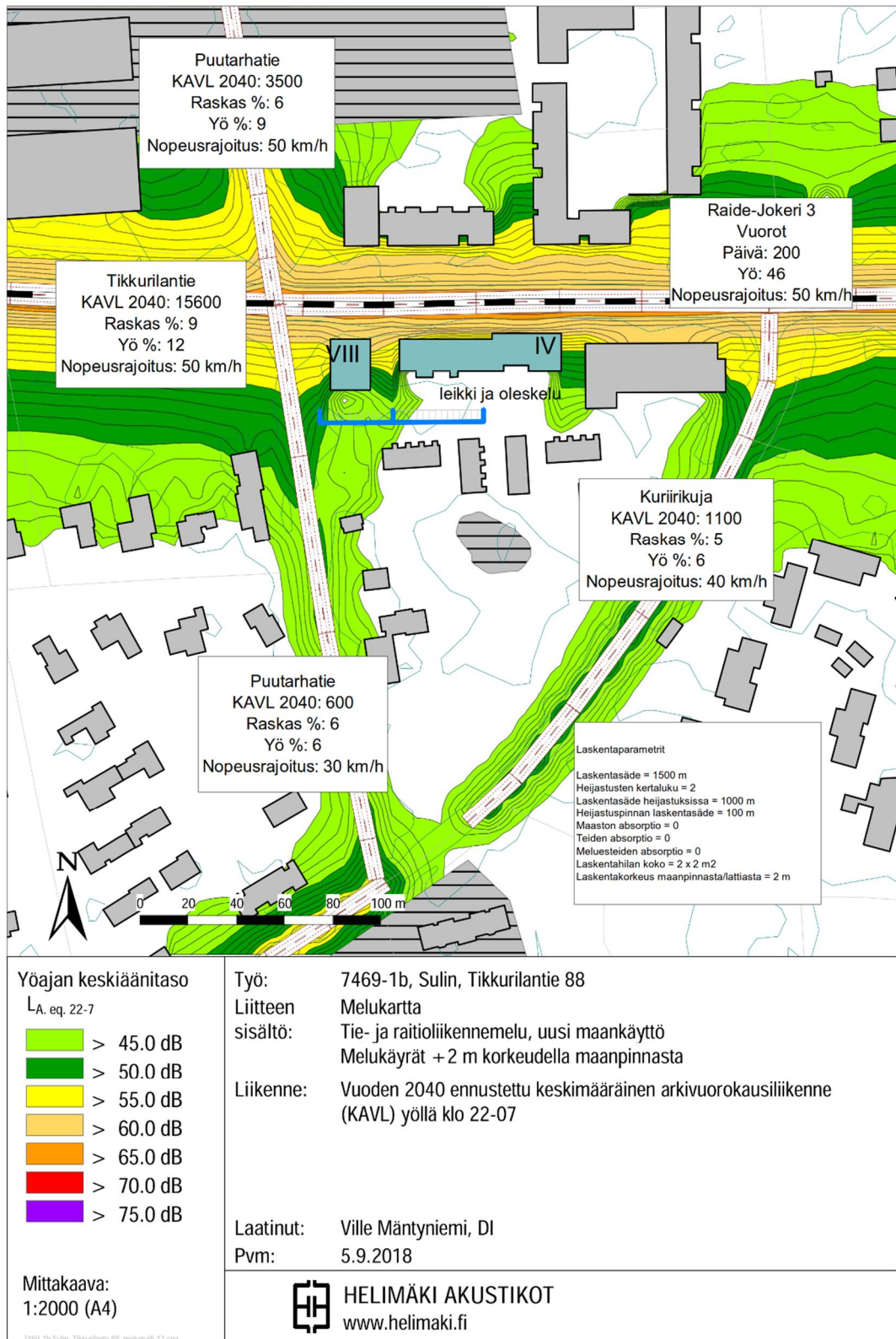
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	6	25

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihalla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tulokortti, 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 kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 4 kpl ja pikkupuita väh. 6 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 800 m². Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä vähintään 980 m². Viherkattoja tulee olla vähintään 270 m².

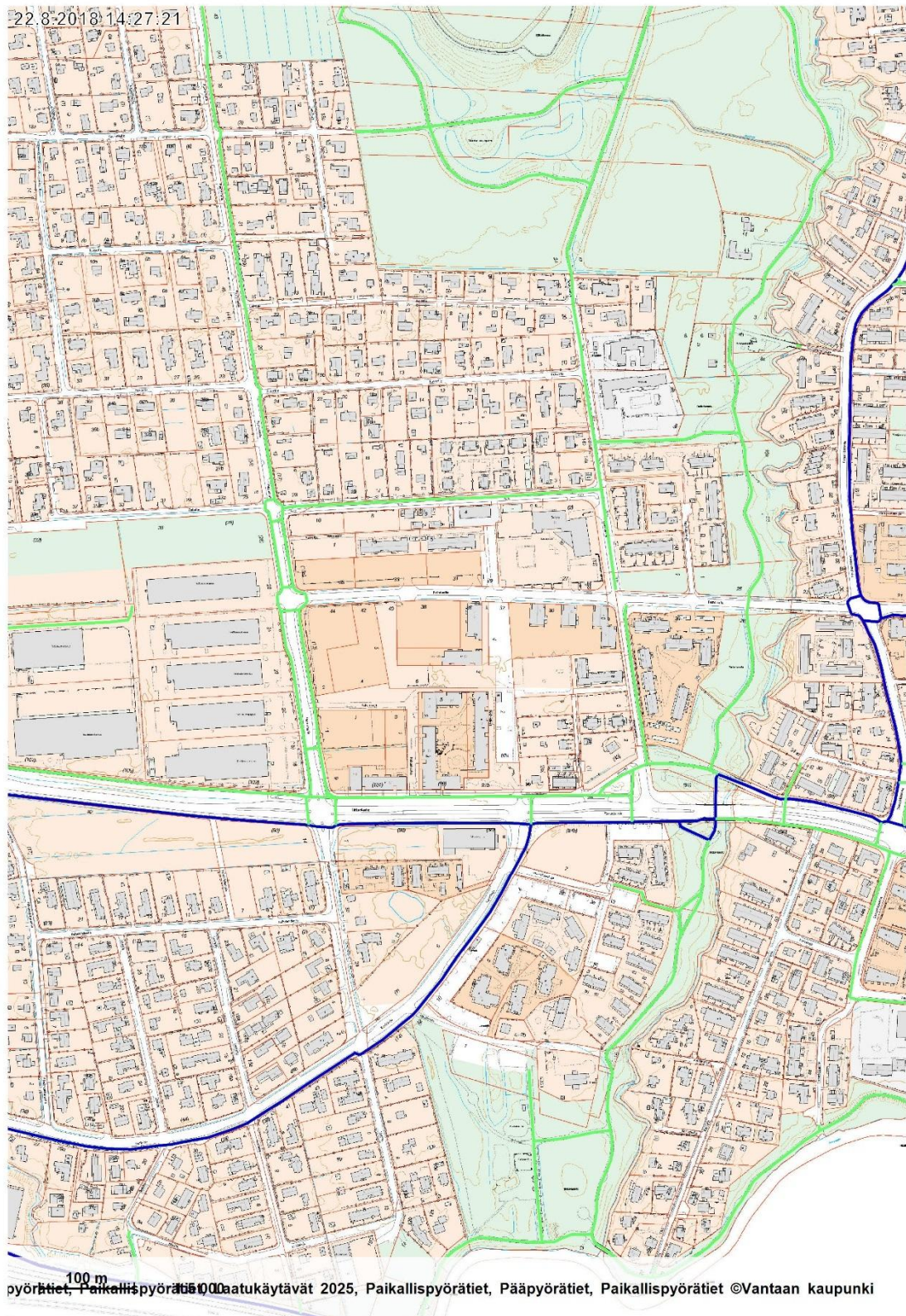


Ote: Meluselvitys Tikkurilantie 88, Helimäki Akustikot 5.9.2018. Kuva "liite 2 s. 4(4)". Pihan leikki- ja oleskelualueen melutasot ovat yöllä suurimmillaan 43 dB, yöajan ohjearvo alittuu.



Ympäristön pyöräilyreitit

Paikallispyörätiet / Pääpyörätiet





16 §

Maankäyttösopimus / Veikko ja Greta Sulinin perikunta / Asemakaavan muutos nro 002332, 68 Koivuhaka / AK

VD/7758/10.00.01.05/2018

AK/JJ

Veikko ja Greta Sulinin perikunta on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen Koivuhaan korttelissa 68143 omistamaa kiinteistön palstaa 92-421-1-1652-P2. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu ja alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 4.750 k-m² ja liiketiloja 150 k-m², yhteensä siis 4.900 k-m². Veikko ja Greta Sulinin perikunta maksaa kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 113 550 euroa.

Veikko ja Greta Sulinin perikunta (jäljempänä "Hakija") on hakenut **asemakaavan muutosta**, joka koskee sen Tikkurilan korttelissa 68143 omistamaa kiinteistön palstaa 92-421-1-1652-P2. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 kiinteistön palsta 92-421-1-1652-P2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön osan pinta-ala on 3.906 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1.953 k-m². Kaupungin rekisterien mukaan rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002332 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 4.750 k-m². AK-korttelialueelle tulee rakentaa kaavamääräyksen mukaan liiketiloja em. rakennusoikeuden lisäksi 150 k-m². Yhteensä koko korttelialueelle osoitettu rakennusoikeutta siis 4.900 k-m². Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Sopimusalueelle asemakaavamuutoksen mukaiselle tontille 92-68-143-9 on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennus, jonka länsipäätyyn tulee maantasoon liiketilaa.

Maankäyttösopimuksella asemakaavan muutokseen nro 002332 liittyen Vantaan kaupunki ja Veikko ja Greta Sulinin perikunta sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo pääosin rakennettu. Kaupunki huolehtii korttelin länsireunaan sijoittuvan Puutarhatien itäreunan kevyenliikenteenväylän saattamisesta viimeistelyyn kuntoon ja lopulliseen laatutasoon Tikkurilantieltä tontin tulevaan ajoliittymään saakka. Kaupunki huolehtii ko. kevyenliikenteenväylän osan rakentamisesta niin, että se on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Lisäksi on sovittu tontin ja Tikkurilantien välisen alueen toteuttamisesta sekä tontin kohdalla sijaitsevan linja-autopysäkin väliaikaisesta poistamisesta ja takaisin asentamisesta.

Veikko ja Greta Sulinin perikunta maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 113 550 euroa**.

Asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu siten, että sopimusalueelle toteutettavien asuntojen kokonaismäärästä saa korkeintaan 30 prosenttia kappalemäärillä laskettuna olla huoneistotyyppiltään



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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Veikko ja Greta Sulinin perikunnan kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen
- b) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisiä tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / Veikko ja Greta Sulinin perikunta
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle,
Heino Pitkänen/MATO, KIAS; Paula Kovari/MATO, KIAS

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot: projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / TIKKURILANTIE 88
Asemakaavan muutos nro 002332, kaupunginosa 68 Koivuhaka

TAUSTAA

Veikko ja Greta Sulinin perikunta [REDACTED] on hakenut asemakaavan muutosta asuinkerrostalon rakentamista varten omistamalleen kiinteistön paltalle 92-421-1-1652-P2. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 681000 (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.2.1998 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 3.11.1998) kiinteistön osa on osoitettu liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY-1) korttelissa 68143. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön osan pinta-ala on 3.906 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1.953 k-m². Kaupungin rekisterien mukaan rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002332 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 4.750 k-m². AK-korttelialueelle tulee rakentaa kaavamääräyksen mukaan liiketiloja em. rakennusoikeuden lisäksi 150 k-m². Yhteensä koko korttelialueelle osoitettu rakennusoikeutta siis 4.900 k-m².

Sopimusalueelle on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennus, jonka länsipäätyyn tulee maantasoon liiketilaa.

Asemakaavamuutosehdotus nro 002332 ja sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Veikko ja Greta Sulinin perikunta [REDACTED] sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-421-1-1652-P2 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Veikko ja Greta Sulinin perikunta [REDACTED] osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja Veikko ja Greta Sulinin perikunta [REDACTED] kesken koko kaavamuutosalueesta

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **Veikko ja Greta Sulinin perikunta** [REDACTED]
[REDACTED]
(jäljempänä **Hakija**)

Jäljempänä yhdessä **Osapuolet**.

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002332 liittyen Kaupunki ja Hakija sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijan osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002332 alueen, joka muodostuu Hakijan omistamasta kiinteistön osasta 92-421-1-1652-P2.

Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin rakennettu.

Korttelin länsireunaan sijoittuu maantasoon liiketiloja, joiden käytettävyyttä liiketilana edesauttaa Puutarhatien itäreunan kevyenliikenteenväylän saattaminen viimeistelyyn kuntoon ja lopulliseen laatutasoon Tikkurilantieltä tontin tulevaan ajoliittymään saakka. Kaupunki huolehtii ko. kevyenliikenteenväylän osan rakentamisesta niin, että se on käyttöönotettavissa viimeistään 18 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Samassa yhteydessä Kaupunki toteuttaa Puutarhatien hulevesiviemäriin jatkeen tontin ajoliittymän eteläpuolelle saakka. Ajoliittymän pohjoispuolen avo-oja voidaan tämän hetkisten tietojen mukaan peittää sen jälkeen kun hulevesiviemäriin jatke on toteutettu. Toteuttamisen aikataulu edellyttää, että rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomista syistä. Rakentamisaikataulussa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen korttelin rakentuminen niin, että katualueen viimeistelytyöt sovitetaan yhteen rakennettavan tontin viimeistelytyöiden kanssa.

Hakija suunnittelee ja toteuttaa kiveyksen tulevan rakennuksen ja Tikkurilantien kevyenliikenteen väylän väliin. Hakijan kustannuksiin kuuluu tontin puoli ja tontin kevyen liikenteen liittymät. Kaupungin kustannuksiin kuuluu katualueen puolen tason nosto nurmetuksesta tontin puolen kiveykseen. Osapuolet ovat arvioineet kaupungin kustannusvastuun suuruudeksi 12.400 €, joka on huomioitu laskettaessa Hakijan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta.

Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta. Siltä osin kun lupa koskee Kaupungin puolesta tehtävää suunnittelua ja rakentamista on lupa maksuton.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeus-
asemat.

Linja-autopysäkki Tikkurilantiellä tontin kohdalla

Linja-autopysäkin katos sijoittuu aivan tontin reunaan, josta aiheutuu vaikutuksia katoksen rakentamiselle, hoidolle, kunnossapidolle ja peruskorjaukselle.

- Talonrakentamisen ajaksi on tarpeen poistaa pysäkkikatoksen väliaikaisesti. Kaupunki poistaa pysäkkikatoksen.
- Hakija vastaa uuden katoksen takaisinasennuksesta mukaan lukien pysäkin vaatimat sähkötyöt sekä pintojen entisöinti kevyenliikenteenväylän asfaltoinnin osalta.
- Hakija antaa Kaupungille veloituksetta pysyvän luvan sijoittaa tontille pysäkkikatoksen maanlaisia rakenteita (mm. betonilaatta ja sähkökaapelit) sekä kevyen liikenteen väylän rakennekerroksia (mm. luiska). Kaupungilla on oikeus tarvittaessa hoitaa, kunnossapitää ja peruskorjata pysäkkiä tontin puolella.

5 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Hakija maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1.113.550,00 euroa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksessa on vähentävän tekijänä huomioitu Hakijan osallistuminen Tikkurilantien kevyenliikenteenväylän ja tontin välisen katualueen toteuttamiseen, kustannus 12.400 €.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan seuraavasti:

1. maksuerässä -	maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa
1.113.550,00 euroa	asemakaavamuutoksen nro 002332 voimaantulosta

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Hakija asettaa summaltaan yhteensä 1.113.550,00 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen) tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Hakijalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 13 mukaisesti raukeaa.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Hakijan tietojen mukaan sopimusalueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Hakija on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen tarkistamiseksi voidaan sopia.

Kustannusten korvauksen suuruuteen vaikuttavat sopimusalueella olevien pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset. Edellä mainituista Kaupungin hyväksymistä ylimääräisistä kustannuksista huomioidaan puolet vähentävänä tekijänä määritettäessä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausten suuruutta.

Hakijan oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002332 voimaantulosta.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002332 kortteliin 68143 tontille 9 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 4750 k-m² ja liikerakennusoikeutta 150 k-m².

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 68143 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen osalta 550 €/k-m² ja liikerakennusten osalta 200 €/k-m² yksikköhintaa. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Hakija ilmoittamaan tästä Kaupungille. Hakija maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002332 voimaatulosta.

6 JOHTOSIIROT

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

Selvennyksenä todetaan, että Hakija on tietoinen kiinteistön osalla 92-421-1-1652-P2 sijaitsevista yksityisistä hulevesiviemäreistä, jotka palvelevat mm. tontin eteläpuolisia kiinteistöjä. Tämä linja joudutaan todennäköisesti siirtämään.

7 VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

8 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPPI-JAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Sopimusalueelle ei sovelleta rahoitus- ja hallintamuotovaatimuksia.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle toteutettavien asuntojen kokonaismäärästä saa korkeintaan 30% kappalemäärällä laskettuna olla huoneistotyyppiltään yksiöitä.

Sopimussakko

Mikäli Hakija ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 1.000 €/h-m² sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

9 RAKENTAMISAIKATAULU JA RAKENTAMISVELVOITE

Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.

10 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

11 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

12 SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Hakija sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Hakija sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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

13 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002332 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002332 ole tullut voimaan 31.12.2019 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002332, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

Tämä sopimus perustuu 5.11.2018 päivätyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002332. Mikäli asemakaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, sopimuksen osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein. Tällaisia muutokset voivat olla esim. rakennusoikeuden muutokset tai tonttirajojen muutokset.

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Veikko ja Greta Sulinin perikunnalle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla <xx.xx.201x>

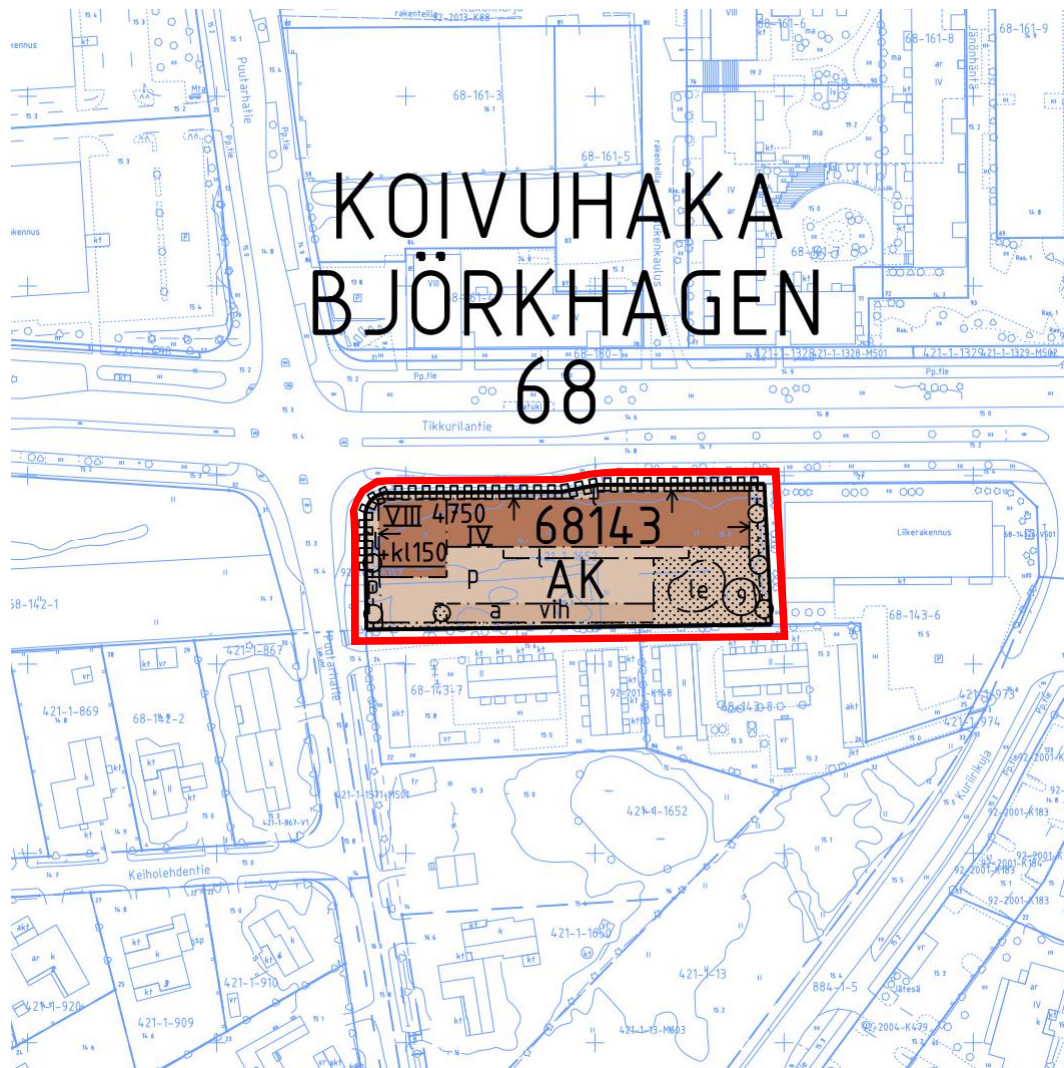
Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

<xxxx>

Veikko ja Greta Sulinin perikunta
puolesta



LIITE Liite nro A1. Kartta sopimusalueesta





17 § Asemakaavan muutos 002399 sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5 / TLA

VD/3094/10.02.04.01/2018

TLA/TKA/MKU

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö hakee lisää purkavaa saneerausta Laajaniitynkuja 5:n kerrostalotontille. Tällöin purettaisiin vielä loput viisi kolmekerroksista kerrostaloa (7 935 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin uusia 6 - 14 -kerroksisia kerrostaloja (18 380 k-m²). Tontilla on jo rakenteilla kolme kahdeksankerroksista kerrostaloa (7 350 k-m²). Rakennusoikeus kasvaa 10 445 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17558, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 17558.

Alue sijaitsee osoitteessa Laajaniitynkuja 5.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö.

Maanomistus

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö.

Kaavan valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Y-säätiö ja hakijan konsulttina Arkkitehdit Q4 Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kortteli on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Rakennusoikeus on 15 285 k-m².

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitetta.

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö hakee lisää purkavaa saneerausta Laajaniitynkuja 5:n tontille.

Tontilta purettaisiin viisi kolmekerroksista kerrostaloa 7 935 k-m², jotka ovat valmistuneet 1974, ja tontilla säilyisivät rakenteilla olevat kolme kahdeksankerroksista kerrostaloa 7 350 k-m², joista yksi on valmistunut.

Asemakaavamuutoksessa tontille tulee rakennusoikeutta 25 730 k-m², josta jo rakenteilla olevat kerrostalot 7 350 k-m² ja uudet rakennettavat kerrostalot 18 380 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa 10 445 k-m². Muutos tuottaa uusia, esteettömiä, riittävästi ääni- ja lämpöeristettyjä ja paremmin kysyntään kohdistuvia asuntoja 309 kpl.



Laajaniitynkujan päähän sijoittuu 14-kerroksinen torni, jonka katolle tulee saunaosasto ja kattoterassi. Kaksi muuta 8-kerroksista tornia sijoittuu vinottain Laajaniitynpolun varrelle, jolloin taloista näkee toistensa ohi. Lisäksi tontille sijoittuu 6-kerroksinen lamellitalo, joka myötäilee Laajavuoren rinnettä. Keskelle jää iso piha. Tarvittavat lisäautopaikat sijoittuvat osin viherkannen alle. Korttelin tehokkuudeksi muodostuu $e = 1,52$.

Rakennukset muodostavat monipuolisen kokonaisuuden, joka koostuu erilaisista taloista.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 23.4.2018.

Y-säätiön oma tiedotustilaisuus asukkailleen 2.5.2018.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 12.5.2018.

Kaavatilaisuus pidettiin Laajaniitynkujalla 16.5.2018.

Kaavaan saatiin 16 mielipidettä, joista naapureilta 12 kpl. Mielipiteissä nousivat esiin erityisesti rakentamisen korkeus, naapuritalojen varjostus ja asumisviihtyvyys. Mielipiteet on esitetty kokonaisina kaavaselostuksessa.

- Täydennysrakentaminen kehäradan aseman, kauppakeskuksen ja palvelujen lähelle on perusteltua. Naapuritalojen eteen jää 24,9 m leveä rakentamaton vyöhyke, jossa on puita.
- Varjostustutkimuksen mukaan uudet talot eivät merkittävästi varjosta eteläpuoleisia taloja vaan enemmän omaa pihaa eikä sitäkään kokonaan. Silhuettitutkimus osoittaa, että 14-kerroksinen talo on paikallinen dominantti Laajaniitynkujan päässä eikä vaikuta hallitsevasti Martinlaakson kaupunkikuvaan. Tornitalo tarjoaa vapaat näkymät.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018). Kaava tuottaa uutta asumista ja korkeaa rakentamista lähelle kehäradan asemaa ja palveluja.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutuskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002399 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 5.11.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 321 2132,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002399 LAAJANIITYNKUJA 5 MARTINLAAKSO



Kuva: Arkkitehdit Q4 Oy

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 5.11.2018 päivättyä asemakaavakarttaa
nro 002399

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö hakee lisää purkavaa saneerausta Laajaniitynkuja 5:n kerrostalotontille. Tällöin purettaisiin vielä loput viisi kolmekerrosista kerrostaloa (7 935 k-m²) ja niiden tilalle rakennettaisiin uusia 6 – 14 -kerroksisia kerrostaloja (18 380 k-m²). Tontilla on jo rakenteilla kolme kahdeksankerrosista kerrostaloa (7 350 k-m²).



Kaava-alueen sijainti sekä suhde kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 17 Martinlaakso
kortteli 17558

Tonttijaon muutos

kortteli 17558

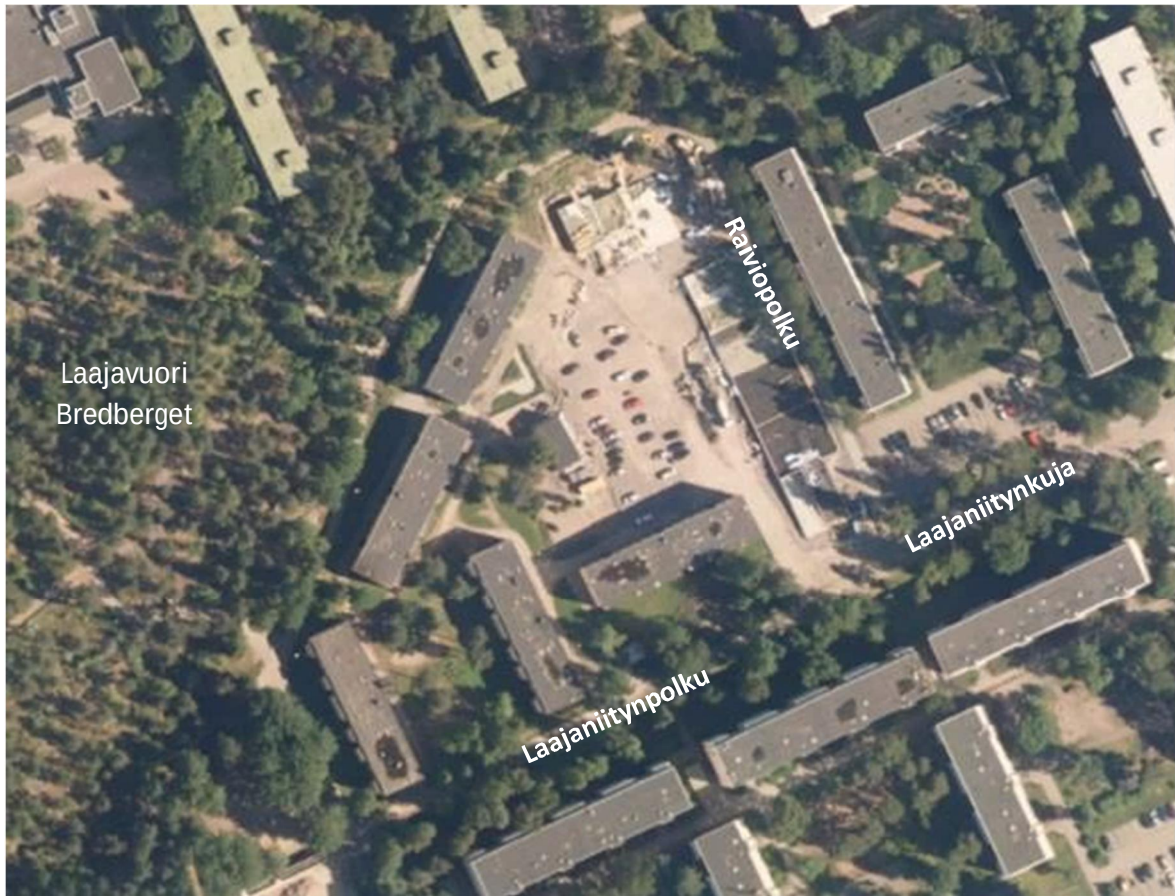
Kaava-alueen sijainti

Laajaniitynkuja 5

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	25
5	Asemakaavan toteutus	40

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva 2017, kun rakennustyö oli alkanut.

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö hakee lisää purkavaa saneerausta Laajaniitynkuja 5:n tontille.

Tontti sijaitsee lähellä rautatieasemaa, kauppakeskusta ja palveluja. Vieressä on Laajavuori.

Yleiskaavassa tontti on tehokasta asuntoaluetta A1.

Asemakaavassa tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Rakennusoikeus on 15 285 k-m².

Tontilta purettaisiin viisi kolmekerroksista kerrostaloa 7 935 k-m², jotka ovat valmistuneet 1974, ja tontilla säilyisivät jo rakenteilla olevat kolme kahdeksankerroksista kerrostaloa 7 350 k-m².

Asemakaavamuutoksessa tontille tulee rakennusoikeutta 25 730 k-m², josta jo rakenteilla olevat kerrostalot 7 350 k-m² ja uudet rakennettavat kerrostalot 18 380 k-m². Tontin rakennusoikeus kasvaa 10 445 k-m² (+68 %).

Laajaniitynkujan päähän sijoittuu 14-kerroksinen torni, jonka katolle tulee sauna. Kaksi muuta 8-kerroksista tornia sijoittuu vinottain Laajaniitynpolun varrelle, jolloin taloista näkee toistensa ohi. Lisäksi tontille sijoittuu 6-kerroksinen lamellitalo, joka myötäilee Laajavuoren rinnettä. Rakennukset muodostavat monipuolisen kokonaisuuden, joka koostuu erilaisista taloista. Keskelle jää iso piha. Autopaikat sijoittuvat osin viherkannan alle. Korttelin tehokkuudeksi muodostuu $e = 1,52$.

2. LÄHTÖKOHDAT



Sisäpiha talvella.

TKa 21.11.2017

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson kerrostaloalue on osa 1960-luvulla suunniteltua Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja perustuu aluerakentamissopimukseen 1967. Asemakaavaan laativat Nils Kostiainen ja Juhani Wallenius. Sen koordinaatisto perustuu 1700-luvun isojaon palstajakoon. Rakentaminen alkoi 1968 ja rautatie valmistui 1975. Täällä oli kehityshanke alueen peruskorjaukseksi 1990-luvulla, jolloin taloista tuli keskenään eri näköisiä. Purkava saneeraus alkoi 2000-luvulla.

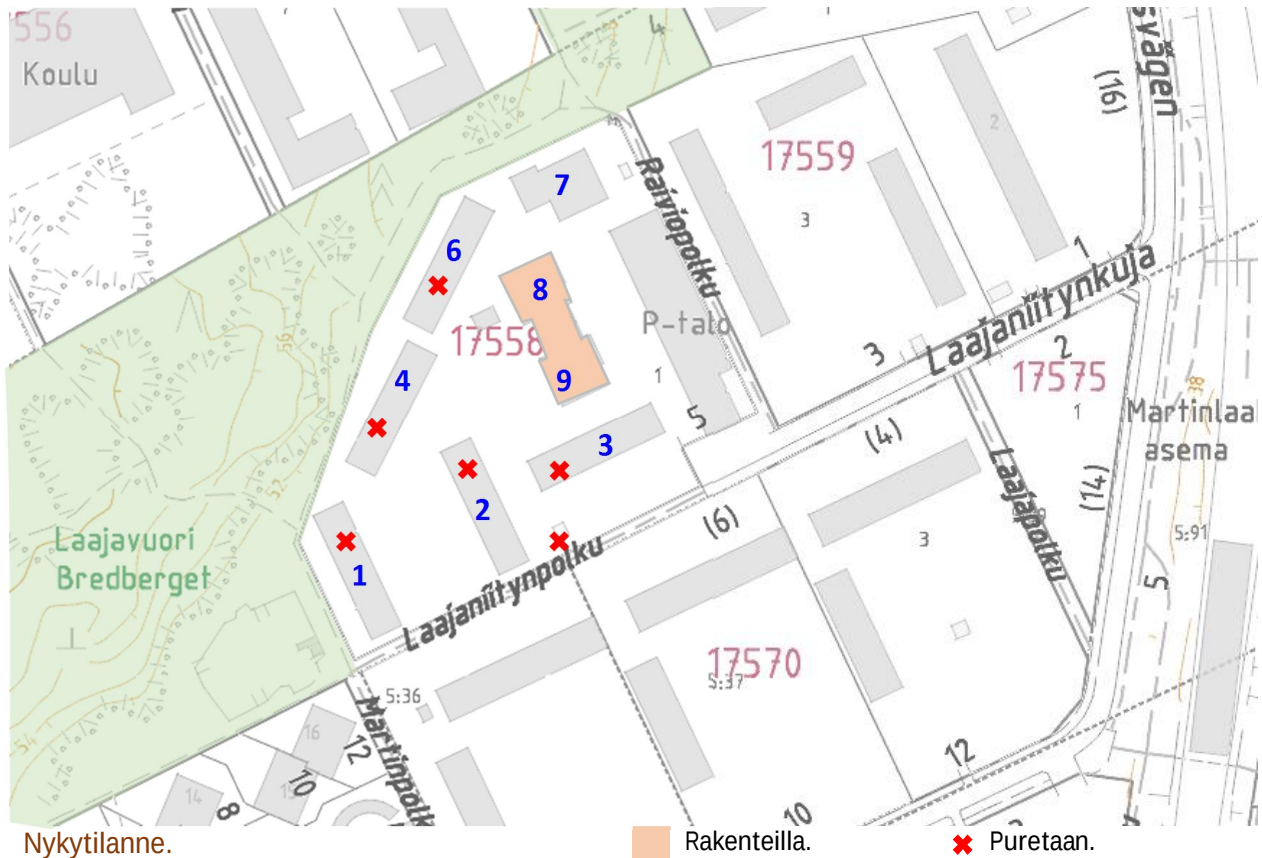
Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on rakennettu tontti, jolla on isoja puita ja nurmikkoja. Männyt lienevät alueen alkueräistä kasvillisuutta. Leikkipaikka on työmaa-alueena. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Maaperä on pääosin täyttömaata, osin kallio on lähellä maanpintaa.

Rakennettu ympäristö

Tontilla on viisi kolmikerroksista kerrostaloa, valmistuneet 1974, joissa on maanpäälliset kellarit. Yksi kerrostalo on purettu. Tontille on valmistunut pysäköintilaitos 2017 ja yksi kahdeksankerroksinen kerrostalo 2018. Kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa on rakenteilla ja ne valmistuvat maaliskuussa 2019.

Naapuritonteilla on kolme- ja kuusikerroksisia kerrostaloja vuosilta 1969 – 1975, joissa on maanpäälliset kellarit, julkisivumateriaalina betoni. Lähistölle on rakenteilla uusia 6 – 8 -kerroksisia kerrostaloja eri pintamateriaalein.



Nykyiset asuinrakennukset

Rakennus		Valmis	Kerros-luku	Kerrosala k-m2	Kokonais-ala br-m2	Huoneistoala h-m2	Asuntoja kpl	Hissi	Julkisivu-materiaali
Nro	Raput								
1 / 20139	A B C	1974	3 + k	1 823*		1 305	21	ei	betoni
2 / 20140	D E F	1974	3 + k	1 823*		1 305	21	ei	betoni
3 / 20141	G H I	1974	3 + k	1 587		1 305	21	ei	betoni
4 / 20142	K L M	1974	3 + k	1 587		1 305	21	ei	betoni
6 / 20144	N O P	1974	3 + k	1 587		1 305	21	ei	betoni
7 / 56028	R	3/2019**	8	2 781	2 980	1 849	35	on	tiili
8 / 56025	S	3/2019**	8	2 734	2 796	1 801	42	on	tiili
9 / 56029	T	9/2018	8	2 897	2 959	1 802	42	on	tiili
Yhteensä				16 819		11 977	224		

*) Rakennuksessa 1 on Martintuvan päiväkot. Rakennuksessa 2 on Folkhälsanin kerhotila. Rakennus 5 on purettu.

**) Rakenteilla.

Palvelut

Martinlaaksossa on koulut, päiväkodit, sosiaali- ja terveyskeskus, kirjasto, uimahalli, konserttitalo Martinus ja Kauppiaitten kauppaoppilaitos Mercuria. Kaupallisia palveluja ovat Martinlaakson ostari, Laajaniityntien liikkeet ja Laajavuorentien kauppa. Aluekeskus on Myyrmäessä.

Virkistys

Vieressä on Laajavuori, puistoalue, joka kohoaa + 64 metrin korkeuteen meren pinnasta.

Liikenne

Tontti liittyy Laajaniitynkuja kautta Laajaniityntiehen, joilla on kadunvarsipysäköintiä, sekä kävelytieliin. Junat, bussit ja taksit Martinlaakson asemalta, jonne on 300 metriä.



Sisäpiha syksyllä.

TKa 19.10.2018

Kehärata yhdistää Helsingin keskustan, Lentoaseman, kolme aluekeskusta, 200 000 asukasta ja 200 000 työpaikkaa. Suunnitteilla on runkobussilinja 400 Helsinki – Myyrmäki – Martinlaakso.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäänneksiä.

Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka (hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne, vesijohto). Hulevedet johdetaan Mätäojaan. Tarkemmin s. 34 – 36.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Lentomelutaso Lden 50 – 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.
- *Tiemelu:* Alue ei ole tiemelualuetta. Lentomelu on ääneneristävyyden suhteen määräävä.

Maanomistus

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017) – *Kaavamuutos on valtakunnallisten tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) taajamatoimintojen aluetta ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) tiivistettävää aluetta. Maakuntakaavan tavoitteena on rakentamisen keskittäminen raideliikenteen yhteyteen.

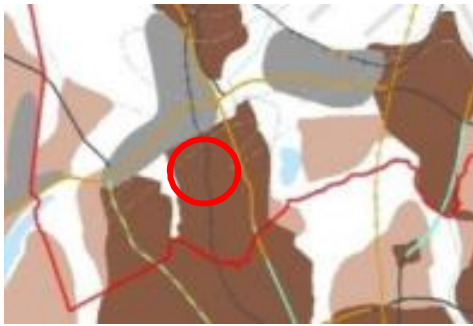
– *Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan 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 tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



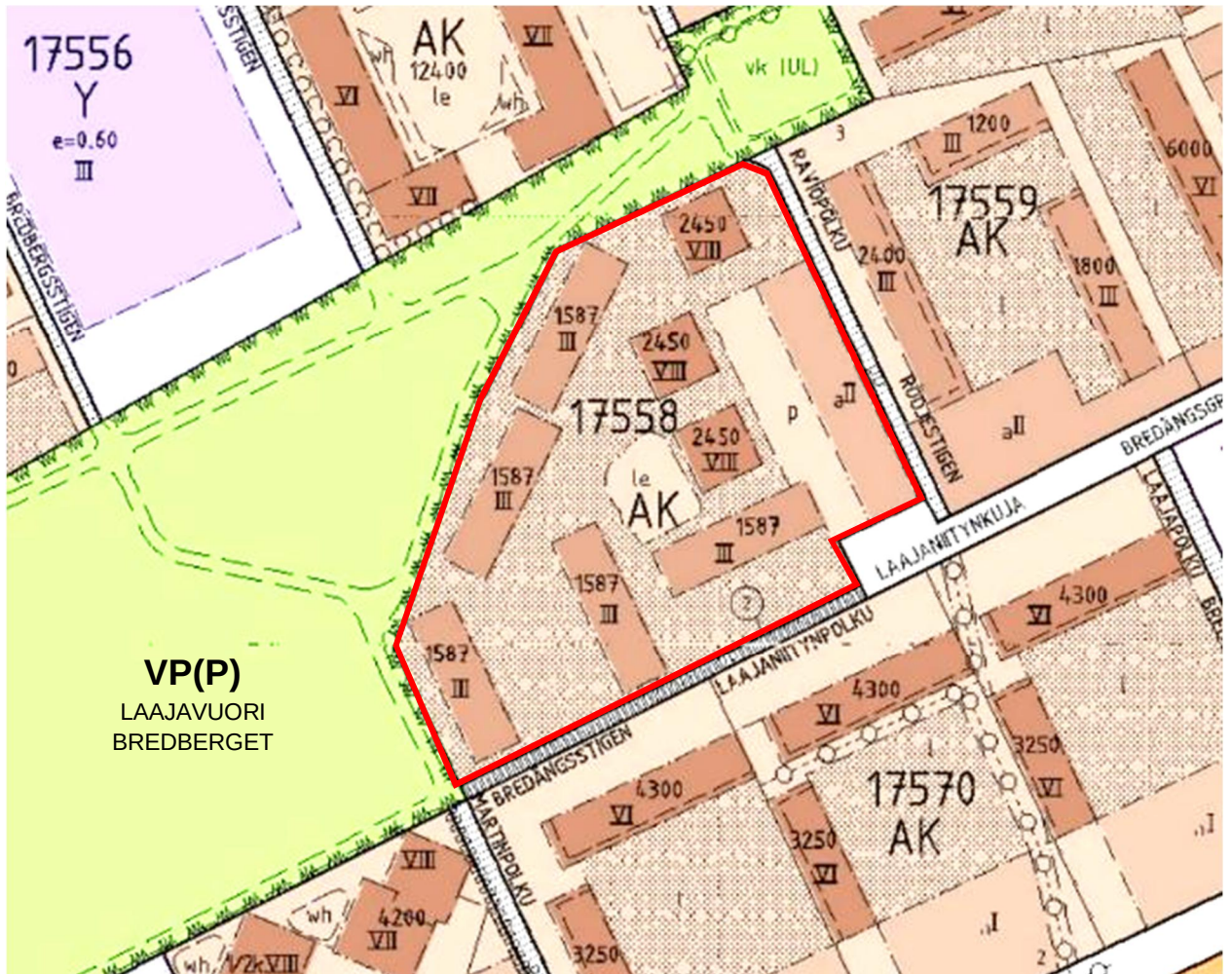
Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- P1 Palvelujen alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- (LJ)-• Joukkoliikenteen terminaali.
- (m2)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavan 2020 tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018. Kaupunki varautuu 100 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä merkitsee huomattavaa määrää rakentamista. Kaupungin kasvu ohjataan ensisijaisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 002245, hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015, jossa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Korttelialueella on 15 285 k-m2 rakennusoikeus ja suurin kerrosluku kahdeksan (VIII).



AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	VIII	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
VP(P)	Puistoalue.	all	Autokansien suurin määrä.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	le	Leikki- ja oleskelualue.
17558	Korttelin numero.	p	Pysäköimispaikka.
2450	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Istutettava alueen osa.
e = 0,60	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.		Kaava-alueen rajaus.

Ajantasa-asetmakaava.

Ennen vuotta 2000 rakennettuihin taloihin on voitu tehdä maanpäällinen kellari, joka nykyisin katsotaan kerrokseksi.

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

Rakenteilla oleva hanke



Kaavasuunnitelma Laajaniitynkujan suunnasta.

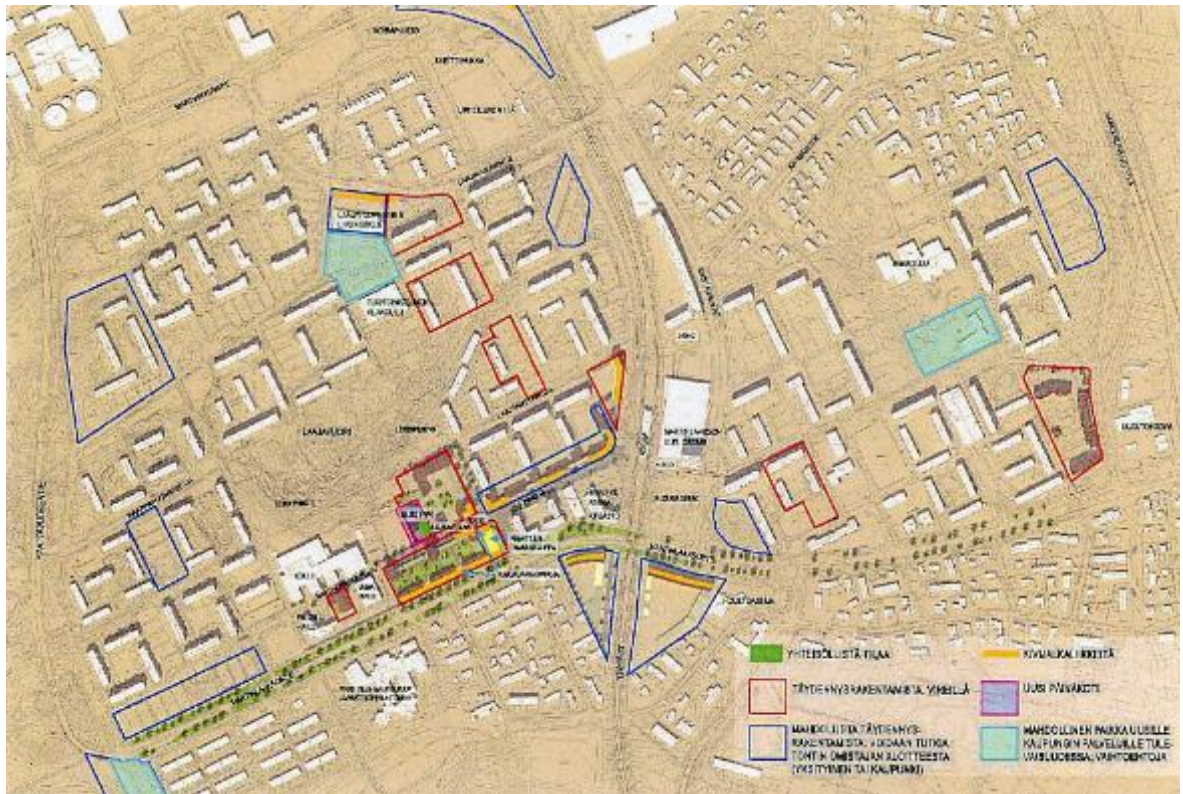
Arkkitehti Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014, täyd. TKa.



Talot rakenteilla. Oikeanpuoleisin torni valmistui syyskuussa 2018.

TKa 25.5.2018

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö haki 8.5.2014 asemakaavamuutosta 002245 siten, että Laajaniitynkujan 5:n tontilta puretaan yksi viisikerroksinen kerrostalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa. Tontin kerrostalot olivat peruskorjauksen tarpeessa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 16.11.2015. Yksi talo valmistui syyskuussa 2018, loput kaksi valmistuvat maaliskuussa 2019.



Martinlaakson kehityskuva, Martinlaakson täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksia. / Johanna Rajala 2015, Kv 2.3.2015.

Martinlaakson kehityskuva

Martinlaakson kehityskuvassa (Kv 2.3.2015) tavoitellaan tiivistä ja elävää kaupunginosaa kivijalkaliiketoimintaan. Siinä on esitetty täydennysrakentamista osin myös Laajaniitynkuja 5:n tontille.

– Nyt vireillä olevat kaavahankkeet Laajaniitynkuja 1 ja Kivivuorenkuja 1 – 3 (002381) tukevat Martinlaakson keskustan kehitystä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun strategiset tavoitteet 2018

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 320 000 k-m².

– Kaavamuutos tuottaa uutta kerrostalorakentamista 10 445 k-m².

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Purettava talo pohjoisesta.

TKa 21.11.2017

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö haki 29.3.2018 asemakaavan muutosta seuraavasti:

- Tontilla on 5 lamellitaloa ja 3 rakenteilla olevaa pistetaloa sekä pysäköintilaitos.
- Tontille haetaan uutta asemakaavaa, joka mahdollistaa neljän uuden asuinkerrostalon rakentamisen sekä pysäköintiä pihakannen alle (32 ap) ja pihalle (21 ap). Hanke on täydennysrakentamista.
- Uudisrakentamisen vuoksi tontilta puretaan 5 lamellitaloa, laajuudeltaan 7 935 k-m² ja rakennetaan lisää 4 asuintaloa n. 18 608 k-m².
- Rakenteilla olevat 3 pistetaloa 7 349 k-m².
- Tontin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 25 957 k-m².
- Tontti jaetaan kahdeksi tontiksi siten, että rakennus 13 muodostaa oman tontin (2) ja muut rakennukset sijoittuvat tontille 1.
- Rakennus 13 on omistusasumiskohde, rakennukset 7-9, 14-16 ovat vuokra-asuntokohteita.
- Uudisrakentamisen vuoksi kiinteistön pysäköinti järjestellään uudelleen ja rakennuksen 13 autopaikat sijoittuvat rasitteena tontin pysäköintilaitokseen ja autopaikoille.

Perusteluina muutoshakemukselle olivat:

- Vanhat lamellitalot ovat pääasiassa suuria perheasuntoja, jotka eivät enää täysin vastaa kysyntää, rakennusten muuntojoustavuus pienten asuntojen lisäämiseksi on huono.
- Uudisrakentamisella saadaan lisättyä energiatehokkuutta. Pienten asuntojen määrää saadaan kasvatettua ja uudet asunnot suunnitellaan esteettömiksi.
- Kiinteistön rakennuksille jouduttaisiin lähitulevaisuudessa tekemään laaja peruskorjaus.

- Lisärakentamalla ja purkamalla saadaan peruskorjauksen kustannuksia jaettua paremmin ja tervehdytettyä kohteen taloutta ja pienennettyä asumiskustannuksia.
- Tonttitehokkuuden nosto kohteessa on näillä järjestelyillä mahdollista ja se parantaa korttelin yleistä ilmettä sekä kaupunkikuvaa.
- Yhdyskuntarakennetta saadaan täydennysrakentamisella tiivistettyä ilman merkittäviä lisäpanostuksia.
- Kiinteistö sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä juna-asemasta, joka mahdollistaa hyvät julkisten liikennevälineiden palvelut ja kokeilunormin mukaiset autopaikkamäärät.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosa ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kaupungin viranomaiset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Alustava luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.4.2018.



Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 23.4.2018. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 31.5.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Myyrmäen uutiskirjeessä 24.4.2018 ja Vantaan Sanomissa 12.5.2018 (ilmoitus Vantaan asukaslehdessä 5.5.2018 oli jäänyt pois).
- *Y-säätiö* järjesti oman tiedotustilaisuuden asukkailleen 2.5.2018.
- *Aluearkkitehti* oli tavattavissa Laajaniitynkujan kääntöpaikalla 16.5.2018 klo 17.00 – 18.10.



Espanjalainen katutaiteilija Aryz maalaa purettavan talon pätyyn muraalia.

TKa 3.8.2017

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asiaan saatiin 16 mielipidettä, joista naapureilta 12 kpl. Mielipiteissä nousivat erityisesti esiin

- rakentamisen korkeus, naapuritalojen varjostus ja asumisviihtyvyys.

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 30.4.2018:
Sähköverkko: Alueella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Alueella on Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> *Kaapelit ja putket ilmenevät kaupungin johtokartalta.*

2. Osallistuminen Laajaniitynkujan kääntöpaikalla, 16.5.2018 klo 17.00 – 18.10:
 Aluearkkitehdin muistio
 Paikalla oli 22 osallista ja aluearkkitehti.
 Aluearkkitehti kertoi kaavoituksen lähtökohdista ja jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia.
 Käytiin vilkasta keskustelua, muun muassa

- Järkyttävä, Martinlaaksoa on myyty luonnonläheisenä.
- Miksi taloja tulee viereen?
- Varjostus? => *Tehty varjostustutkimus.*
- Uudet talot vähentävät valon määrää.
- Parvekkeilta näkyy metsää.
- Tulee lähelle meidän taloja.
- Aivan liian korkea.

- Alentaa asumisviihtyisyyttä ja asuntojen arvoa.
- Asunto annettiin juuri vuokralle ja sanottiin, että voi asua 10 vuotta.
- Autopaikat eivät riitä.
- Autot eivät mahtuneet ostarin tontille, nyt pysäköidään meidän tontille (Laajaniityntie 8).
- Tontilla on nyt vain kaksi vieraspaikkaa.
- Voiko 13-kerroksinen talo olla Laajavuoren puolella?
- Voiko myös 13-kerroksisen talon kääntää?
- Tornitalot massiivisia, enintään 6-kerroksista, kuten Laajaniitynpolun eteläpuolella.
- Viherkatolla oleskellaan 2. kerroksen tasalla.
- Pelastustiet? => *Tutkittu Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa.*
- Vaatii kallion räjäytyksiä. Seinä on haljennut ja keittiö vavissut, kun on räjäytelty.
- Ei ajatella alueen vanhoja asukkaita eikä alueen yleisilmettä.
- Noudatettava olevia rakennuspaikkoja.
- Sijoittelu on poikkeava, haetaan vain rakennusoikeuden maksimointia.
- Mikä on asuntojen keskikoko? => *Uusissa taloissa 49 h-m² / asunto.*
- Uusissa taloissa on pieniä 3 h + k 63 m² asuntoja, ei saunoja. => *Isoimmat kolmiot 76,5 m².*
- T2H rakentanut vain pieniä yksioita ja kaksioita.
- Koulureitti on tukittu ja jatkuu vielä pari vuotta, koko kouluajan.
- Työmaa haittaa erityisesti lapsia, ei voi kulkea pihojenkaan poikki.
- Työmaan kuorma-autot tukkivat Laajaniitynkujan.
- 1. kerros on pimeä (Laajaniityntien taloissa).
- Y-säätiön voiton maksimointi ei voi alentaa yksityisten talojen arvoa.
- Rakentamisen aikainen melu? => *Väli aikaista, vain päivä aikaan.*
- Asunnot eivät mene enää kaupaksi, kun taloja tulee eteen.
- Lisäksi keskusteltiin täydennysrakentamisen periaatteista.

3. Helsingin seudun liikenne HSL, 17.5.2018:

Ei lausuttavaa.

4. Naapuri, Laajaniityntie 8, 21.5.2018:

Kiinteistö Oy M2-kodit / Y-säätiö hakee purkamista ja lisärakentamista kerrostalotontille osoitteessa Laajaniitynkujan 5. Tontilta on aiemman kaavamuutoksen perusteella jo purettu 4-kerroksinen kerrostalo ja rakenteilla on nyt kolme 8-kerroksista kerrostaloa.

Y-säätiön hakemassa kaavamuutoksessa on useita epäkohtia alueen yleisilmeeseen ja alueen vanhojen asukkaiden näkökulmasta.

Yleisilmeeltään suunnitellut uudisrakennukset ovat liian korkeita vanhaan ympäröivään asuntokantaan verrattuna, eivätkä rakennukset sulautu ilmeeltään luontevasti vanhan lähiön silhuettiin. Vertailupohjana olkoon esimerkiksi Louhelan täydennysrakentaminen Eräkujan ympäristössä tai Myyrmäessä Raappavuorentien varsi, joissa molemmissa täydennysrakentaminen mukailee vanhaa linjaa sekä talojen korkeuden että julkisivun väriytyksen osalta. Kerrosluvut 8 ja 13 ylittävät reilusti viereisten talojen korkeuden ja osoittavat kaavoituksessa pikemminkin ahneutta kuin sopuisuuden linjan hakemista täydennysrakentamisen avulla. Julkisivujen väriytyksestä ei tässä vaiheessa ole vielä tietoa.

Kaavaluonnoksen piirroskuvassa olevien 8-kerroksisten talojen varjokuvat on piirretty väärään suuntaan. Todellisuudessa aurinko paistaa lännestä ja uudisrakennukset heittäisivät vanhan varjon Laajaniityntie 8 ja 10 asuntoihin. Etenkin alimpien kerrosten asunnot muuttuisivat erittäin hämäräksi, mikä ei varmastikaan lisäisi asumismukavuutta. Uudisrakennusten tuominen aiemmasta sijoittelusta poikkeavaan paikkaan aivan liki Laajaniityntie 8 ja 10 tonttia huonontaa näkymää kaikilta parvekkeilta ja suunniteltu korkeus vie vanhoilta asukkailta kaiken yksityisyyden etenkin silloin, kun puissa ei ole lehtiä. Mahdollinen oleskeluun tarkoitettu viherkansi talojen välissä nousee korkeammalle kuin osa Laajaniityntie 8 ja 10 parvekkeista, jotka jäävän kuin montun pohjalle. Piha-aktiviteetit äänineen tuodaan näin myös aiempaa lähemmäs vanhojen asukkaiden parvekkeita, mikä huonontaa asumisrauhaa.

M2-kodit omistaa Y-säätiö, jonka perustajia on mm. Vantaan kaupunki. Y-säätiö on yleishyödyllinen toimija, joka toimii omakustannusperiaatteella eikä tuota voittoa. Säätiö tarjoaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja korostaa toiminnassaan yhteiskunnallista vastuutaan. Siksi tuntuukin oudolta, ettei nyt haettava kaavamuutos huomioi paremmin viereisen tontin vanhoja asukkaita. Laajaniityntie 8:ssa ja 10:ssä omistaa asunnon moni sellainen, joka on asunut alueella v. 1970 lähtien ja pitänyt omalla asumisellaan yllä alueen palveluita ja elinvoimaisuutta. Yleishyödyllisen toimijan etu ei voi ohittaa alueen vanhojen asukkaiden etua ja huonontaa vanhojen asuntojen arvoa. Se ei ole moraalisesti reilua.

Aiempi kaavamuutos ja nyt rakenteilla olevat 3 uutta taloa ovat jo tuoneet huomattavan prosentuaalisen lisäyksen Y-säätiön asuntokantaan. Haettava kaavamuutos toisi vielä melkoisen lisäyksen kaikilla kaavaluonnoksen mittareilla tarkasteltuna. Tinkimisen varaa siis on eikä hyödyn maksimointi saa olla täydennysrakentamisen ainoa arvo.

Näihin seikkoihin vedoten ehdotan seuraavaa:

Uudisrakennukset tulee sijoittaa tontille aiempia rakennuspaikkoja mukaillen kauemmas kävelytien reunasta ja lähemmäs Laajavuorta, ja kerrosten lukumäärää tulee vähentää 4-6 kerrokseen. 13-kerroksisesta suunnitelmasta tulee luopua kokonaan, koska se rikkoo alueen yleistä siluettia kuin ruma torahammas. Tontin reunalla kävelytien varressa oleva vanha puusto tulee säilyttää kokonaan ja pitää näkösuojana vanhoihin taloihin päin. Laajaniityntien asukkaiden asumismukavuus tulee huomioida täydennysrakentamisessa paremmin.

=> Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 kerroksisia taloja. Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi. 14-kerroksinen talo on yksittäinen dominantti Laajaniitynkujan päässä. Jos rakennetaan vain nykyisenkorkuisia taloja nykyisille paikoille, ei saada lisää asuntoja. Kaavaan on tehty havainnekuvia, varjostustutkimus ja silhuettitutkimus. Julkisista annetaan kaavamääräyksiä. Autokatos on madallettu puoliksi maan alle ja sen päälle tulee viherkatto.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan runsaasti uusia kohtuuhintaisia vuokra- ja omistusasuntoja. Vantaa on kasvanut 150 000 asukkaalla 1970 – 2018 ja työpaikkaomavaraisuus on nyt yli 109 %. Kasvu jatkuu. Kaavoitus voi nostaa tai laskea asuntojen arvoa. Kasvukaupungissa kiinteistöjen arvo kasvaa. Kun tontti tulee rakennettavaksi, se on syytä rakentaa riittävän tehokkaasti. Tehokkuutta perustele läheinen kehäradan asema ja palvelut. Rakentaminen ylöspäin on edullista verrattuna siihen, että rakentaminen levittäytyisi ympäristöön. Laajaniitynpolulle talojen väliin jää 24,9 m:n rakentamaton vyöhyke, jossa Laajaniitynpolun eteläpuolelle jää nykyisiä puita ja pohjoispuolelle istutetaan pylvästammia tai pylväshaapoja.



Laajaniitynkujan kääntöpaikka aurinkoisena päivänä. Puut varjostavat. Puita jää runsaasti jäljelle Laajaniitynpolun eteläpuolelle, kuvassa vasemmalle. / Google street view, kesäkuu 2009

5. Naapuri, Laajaniityntie 10, 23.5.2018:

Laajaniitynkujalle on suunnitteilla purettavan 3-kerroksisen talon tilalle 13-kerroksinen kerrostalo ja myös talon sijoitusta tontilla muutettaisiin lähemmäksi kävelytieta. Vastustan talon sijainnin muutosta, sekä kerroslukua. Uudet talot, joita suunnitellaan 2x 8-kerrosta ja 1x13-kerrosta, voisivat mielestäni olla korkeintaan 6-kerroksisia, niin kuin muutkin ympäristössä olevat talot. Yhtiössämme laajaniityntie 10 on yksiöiden ainoat ikkunat Laajaniitynkujalle ja jos talot ovat 8-13 kerrosta, ei näihin huoneistoihin tule koskaan näkymään auringonvaloa mistään päin.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja etenkin rautatieasemien ja palvelujen lähelle. Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 kerroksisia taloja. 14-kerroksinen talo on yksittäinen dominantti kadun päässä. Jos rakennetaan vain nykyisenkorkuisia taloja nykyisille paikoille, ei saada lisää asuntoja. Kaavaan on tehty varjostustutkimus. Katso edellistä vastausta.

6. Vantaan kaupunginmuseo, 23.5.2018:

Ei huomautettavaa.

7. As Oy Tapion-Salpa, Laajaniityntie 10, 27.5.2018:

As. Oy Tapion-Salpa, Laajaniityntie 10 vastustaa Laajaniitynkuja 5 asemakaavamuutoksessa 002399 ehdotettuja tonttijärjestelyjä ja esittää että naapuritontin uudisrakennusten korkeuksia ja julkisivujen suuntia muutettaisiin niin, että niiden vaikutukset yhtiön asuntojen näkymiin olisivat mahdollisimman vähäiset.

1. Maanomistajalle (As. Oy Tapion-Salpa, Laajaniityntie 10) aiheutuu perustavanlaatuisia haittaa näkyvyyden ja yksityisyyden menettämisenä uusien talojen luoman varjon ja uuden autokaton takia.

- Uudisrakennus Rak 16/4865/ XIII olisi seitsemän kerrosta korkeampi kuin viereisellä tontilla oleva rakennus, sekä viereiset muiden taloyhtiöiden rakennukset. As. Oy Tapion-Salpa vastustaa jyrkästi tätä 13 -kerroksista kerrostaloa ja vaatii että kyseessä olevan uudisrakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää vieressä olevan, jo olemassa olevan As. Oy. Tapion-Salvan harjakorkeutta.
- As. Oy Tapion-Salpa vastustaa 13 -kerroksisen talon (uudisrakennus Rak 16/4865/ XIII) asettelua kaavalle. Kaavaehdotuksessa 13 -kerroksinen uudistalo on samansuuntaisesti

naapuritontilla olevan taloyhtiön talon kanssa mutta lähempänä kuin nykyinen rakennus estäen näkyvyyden ja ilta-auriongon tältä ja sitä ympäröiviltä kiinteistöiltä.

- Autokatoksen päälle tehtävä viherkatto olisi korkeammalla kuin Tapion-Salvan alimmat parvekekerrokset mikä vähentäisi yksityisyyttä ja viihtyisyyttä olemassa olevissa asunnoissa.
 - As. Oy Tapion-Salpa katsoo, että Martinlaakson ns. kaupungin horisontti tulisi muuttumaan ympäröivästä ympäristöstä oleellisesti poikkeavaksi jos alueelle rakennetaan 13 -kerroksinen kerrostalo vallitsevan kerroskorkeuden ollessa alueella 3-8 -kerroksen välillä.
 - As. Oy Tapion-Salpa esittää huolensa lentoturvallisuuden puolesta, mikäli Helsinki-Vantaan lentokentän lähestymisalueelle rakennetaan kaupunkiympäristöstä oleellisesti muus- ta rakennetusta kaupunkiympäristöstä poikkeavan korkuinen rakennus asuinkäyttöön.
2. Elinympäristön viihtyisyys vähenee talojen välisen viheralueen kaventuessa ja alueella tyypillisesti esiintyvän kallionalueen poistamisen takia. Tapion-Salpa on huolissaan mahdollisten kallion räjäytysten vaikutuksista olemassa oleviin ympäröiviin taloihin.
 3. Tapion-Salpa on huolissaan pelastusteiden riittävydestä kaavan 002399 alueella. Hälytysajoneuvojen tulisi päästä palon sattuessa tai muussa hätätilanteessa riittävän lähelle rakennusta ja sammutusvedenottoja.
 4. Y-säätiön missiona on edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta ja vähentää asunnotto- muutta. On kohtuutonta että suunnitteilla oleva 13 -kerroksinen asuintalo (Rak 16/4865/ XIII) tulee vähentämään olemassa olevien ympäröivien omistusasuntojen arvoa auringonvalon ja näkyvyyden vähentyessä.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja etenkin rautatieasemien ja palvelujen lähelle. Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 kerroksisia taloja. Nykyisin maanpäällinen kellarilasketaan kerrokseksi. 14-kerroksinen talo on yksittäinen dominantti Laajaniitynkujan päässä. Rakentaminen ylöspäin on edullista verrattuna siihen, että rakentaminen levittäytyisi ympäristöön. Tontilla lentoestekorkeusrajoitus on +140 metriä meren pinnasta, minkä puolesta rakennus voisi olla 31-kerroksinen. Autokatos on madallettu puoliksi maan alle ja sen päälle tulee viherkatto. Kaavaan on tehty varjostustutkimus, silhuettitutkimus ja pelastuspaikkaselvitys. Kalliota voidaan louhia jopa aivan toisen talon vieressä varovaisella louhintatekniikalla. Talot sijoittuvat nykyiselle tonttimaalle. Kaavoitus voi nostaa tai laskea asuntojen arvoa. Kasvukaupungeissa kiinteistöjen arvo kasvaa.

8. Naapuri, Laajaniityntie 10, 28.5.2018:

Martinlaakson rakennuskannan ja palveluiden parantaminen on kannatettavaa. Tämä ei kuitenkaan saa aiheuttaa alueella nykyisin asuvien vantaalaisten elinympäristön, asumismukavuuden ja omaisuuden arvon olennaista heikkenemistä.

Kaikkien uusien suunniteltujen talojen sijoittuminen tontille ja talojen kokonaiskorkeus heikentäisivät merkittävästi asunto-osakeyhtiö Tapion-Salpan Laajaniitynpolun suuntaisen talon asukkaiden elinympäristöä ja asumismukavuutta.

Jos Laajaniitynpolun reunaan rakennettaisiin kolme korkeaa taloa ja lisäksi Laajavuoren reunaan 6-kerroksinen lamellitalo, asunto-osakeyhtiö Tapion-Salpan Laajaniitynpolun suuntaisen talon

huoneistoissa ei sen jälkeen voitaisi enää nauttia kesäisestä ilta-auringosta. Laajaniitynpolun puoleiselle osalle taloa aurinko nimittäin paistaa vain myöhään iltapäivällä ja iltaisin. Erityisesti talossa olevien yksiöiden tilanne olisi kohtuuton. Niissä on ikkunat ainoastaan Laajaniitynpolun puolelle.

Esimerkiksi 22.5.2018 kello 20:40 aurinko paistaa ensimmäisen kerroksen parvekkeelle juuri siitä suunnasta, jonne on suunniteltu 6-kerroksista lamellitaloa. 6-kerroksinen talo estäisi auringonpaisteen täysin. Ennen tuota kellonaikaa 8-kerroksiset talot olisivat jo ehtineet estää myöhäisen iltapäivän ja alkuillan auringon pääsyn parvekkeelle ja huoneistoon. Mikäli suunniteltu rakennus toteutetaan, voivat Tapion-Salpan asukkaat unohtaa kesäillat omalla parvekkeella.

Varsinkaan 13-kerroksista pistetaloa ei pitäisi toteuttaa lainkaan. Martinlaakson yleisilmeeseen eivät kuulu korkeat pistetalot. Lisäksi 13-kerroksisen talon rakentaminen mäen päälle on esteettisesti ja maisemallisesti erittäin huono ratkaisu.

Kyseinen 13-kerroksinen talo on suunniteltu aivan Laajaniitynpolun reunaan ja siten se olisi huomattavasti lähempänä asunto-osakeyhtiö Tapion-Salpan rakennusta kuin nykyinen kolmikerroksinen rakennus. Tämä myös osaltaan alentaisi merkittävästi asunto-osakeyhtiön Tapion-Salpan asukkaiden asumismukavuutta.

Kaavamuutoksen seurauksena tontille tulisi nykyistä huomattavasti enemmän asukkaita. Tontille on jo valmistumassa kolme 8-kerroksista taloa. Tiivis ja ahdas asuminen aiheuttaa järjestyshäiriöitä. Tästä taas seuraa alueen asumismukavuuden ja arvostuksen olennainen aleneminen.

Uudet talot tulisi rakentaa tontilla nykyisin olevien talojen paikoille. Lisäksi talojen kokonaiskorkeus tulisi säilyttää nykyisten rakennusten mukaisena.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja etenkin rautatieasemien ja palvelujen lähelle. Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 kerroksisia taloja. Nykyisin maanpäällinen kellarilasketaan kerrokseksi. 14-kerroksinen talo on yksittäinen dominantti Laajaniitynkujan päässä ja sitä on siirretty 2,5 m pohjoisemmaksi. Talojen väliin jää 24,9 m leveä rakentamaton vyöhyke, jossa on puita. Kaavaan on tehty varjostustutkimus. Järjestyshäiriöt eivät johdu rakentamisesta vaan ihmisten sosiaalisesta ja taloudellisesta hyvinvoinnista, jota asuntotuotanto edistää. Jos rakennetaan vain nykyisenkorkuisia taloja nykyisille paikoille, ei saada lisää asuntoja.

9. Kaksi naapuria, Laajaniityntie 10, 29.5.2018:

Olemme saaneet tietoomme suunnitelmistanne rakentaa Laajaniitynkujalle, kaava numero 002399, kaksi 8-kerroksista ja yhden 13-kerroksisen talon. Olemme todella tyrmistyneitä (ei voi olla totta)! Haluamme valittaa kaavasta, koska 13-kerroksinen talo on tulossa kiinni Laajaniitynkujan, toisin kuin nykyinen 3-kerroksinen, joka on kauempana kujasta. Talo tulisi aivan eteemme kuin muuri, eikä parvekkeillemme paistaisi aurinko enää koskaan, edes kesäisin. Talossamme on myös yksiöitä, joissa ei ole ikkunoita muuhun suuntaan kuin tulevaa 13-kerroksista taloa kohti.

Myös kaksi tulevaa 8-kerroksista taloa varjostavat meidän taloamme, koska ovat kaksi kerrosta korkeampia ja sijaitsevat korkeammalla kuin meidän talomme. Toivomme todella, että tarkistatte kaavaa, ja otatte huomioon ahdinkomme.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja etenkin rautatieasemien ja palvelujen lähelle. Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 kerroksisia taloja. Nykyisin maanpäällinen kellarilasketaan kerrokseksi. 14-kerroksinen talo on yksittäinen dominantti kadun päässä ja sitä on siirretty 2,5 m pohjoiseen, jolloin talojen väliin jää 24,9 m. Kaavaan on tehty varjostustutkimus.

10. Naapuri, Laajaniityntie 8, 30.5.2018:

Asun viereisen tontin kerrostalossa ja asunto aikoinaan hankittiin mm sen takia, koska on keskellä luontoa, asunnosta on rauhalliset ja avarat näkymät.

Suunniteltu uusi kaava heikentäisi asuinolosuhteita sekä lyhyellä (purku(rakennusmelu) että pitkällä tähtäimellä, jolloin uudet talot peittäisivät jatkossa avaran luontonäkymän, kenties myös iltauringon rippeet ja joutuisimme jatkossa katsomaan vastakkaisen talon seinää / asuntoja.

Lisäksi lisääntynyt rakentaminen ja näkymien huononeminen laskisi sekä asuinmukavuutta että nykyisen asunnon arvoa. Tuossa mittakaavassa toteutettuna pitää ottaa huomioon myös alueen asukasmäärän ja liikenteen lisääntyminen, mitkä molemmat vaikuttaisivat asuinmukavuuteen.

Suunniteltu kaava toisi asuinalueelle tullessaan pelkästään negatiivisia asioita, joten toivottavasti ei tule tällaisenaan toteutumaan.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja etenkin rautatieasemien ja palvelujen lähelle. Uudet talot sijoittuvat tonttimaalle. Työmaa on väliaikainen. Kaavaan on tehty varjostustutkimus. Laajavuorenpolun eteläpuolelle jää nykyisiä puita ja pohjoispuolelle istutetaan uusia. Kaavoitus voi nostaa tai laskea asuntojen arvoa. Kasvukaupungeissa kiinteistöjen arvo kasvaa.

11. As Oy Erkin-Salpa, hallitus, Laajaniityntie 8, 31.5.2018:

--- Naapuritaloyhtiön (Laajaniityntie 8) asukkaina olemme huolissamme siitä, kuinka tämä vaikuttaa taloyhtiömme asumiseen mm. talojen varjostamisen ja yksityisyyden menettämisen kannalta, sekä viereisen Laajavuoren puistoalueen viihtyisyyden kannalta.

Kaksi suunniteltua 8-kerrokista taloa on sijoitettu hyvin lähelle taloyhtiömme II-taltoa. Tällä hetkellä tontilla sijaitsevat talot on sijoitettu niin, että talojen päädyt ovat taloyhtiötämme kohti, eikä talojemme vieressä olevilla seinillä ole ikkunoita. Suunnitelmissa uusien talojen ikkunat osoittavat vinoon talojamme kohti, mikä vähentää asukkaidemme yksityisyyttä ja laskee asuntojen arvoa. Uudisrakennukset myös varjostavat taloyhtiötämme, liiallisen korkeutensa vuoksi peittäen joistakin asunnosta taivasnäkymän lähes kokonaan, mikä alentaa asuntojemme arvoa entisestään.

Martinlaakso on aikanaan rakennettu vehreäksi metsälähiöksi ja sen viihtyisyys perustuu runsaasti viheralueisiin, avariin näkymiin, sekä täysikasvuiseen puustoon. Alueen alkuperäiset rakennukset on rakennettu kuusikerroksisiksi, niin että talojen harjakorkeus on samalla tasolla täysikasvuisten mäntyjen, koivujen ja kuusien latvustojen kanssa. Näin vaikutelma vehreästä ympäristöstä säilyy alueella liikuttaessa. Entisen Laajavuoren koulun tontille rakennetut 8-kerroksiset talot jo rikkovat tätä perinnettä, töröttäen häiritsevästi latvustojen yläpuolella Laajavuoren kallioiden puistosta katsoen. Laajaniitynkuja 5:een suunnitellut liian korkeat talot pilaisivat tätä Laajavuoren puiston näkymää entisestään. Etenkin 13-kerroksinen talo nousee aivan liian korkeana maamerkinä näkyviin. Toisin kuin Martinlaakson Ostarin yhteydessä oleva tornitalo, joka sijaistee laaksoissa, sijaitsisi tämä uudisrakennus mäen rinteessä ja dominoisi näkymiä hyvin laajalla alueella. 13-kerroksinen talo on myös yli kaksi kertaa korkeampi kuin alueen vanhat rakennukset, mikä rikkoisi alueen ilmettä merkittävästi.

Suunnitellulle asukasmäärälle ei myöskään ole kaavoitettu riittävästi autopaikkoja (175 ap 420 asuntoa varten), mikä rasittaa naapuriyhtiöiden parkkipaikkoja ja lähialueen katuja luvattoman pysäköinnin myötä. Tämäkin toimii merkittävänä perusteena uudisrakennusten korkeuden rajoittamiselle.

Vetoamme kaavoittajaan, että kaavaa muutettaisiin niin, että taloyhtiöllemme koituisi mahdollisimman vähän haittaa. Ehdotamme, että suunnitellut 8-kerroksiset talot rakennetaan 6-kerroksisina, ja sijoitetaan niin, ettei talojamme kohden oleville seinille rakenneta asuinhuoneistojen ikkunoita. Mahdollisuuksien mukaan talot myös rakennettaisiin kauemmaksi taloyhtiömme tontista. 13-kerroksisen talon osalta ehdotamme, että ko. talo rakennettaisiin 6-kerroksisena, tai maksimissaan 8-kerroksisena, jolloin se olisi linjassa tontille jo aiemmin rakennettujen talojen korkeuden kanssa. Yksi tapa kompensoida rakennusoikeuden vähenemistä, olisi rakentaa 6-kerroksisen uudisrakennuksen Raiviopolun pääty korkeampana, esim. 8-kerroksisena.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja etenkin rautatieasemien ja palvelujen lähelle. Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 kerroksisia taloja. Nykyisin maanpäällinen kellarilasketaan kerrokseksi. 14-kerroksinen talo on yksittäinen dominantti Laajaniitynkujan päässä. Kaavaan on tehty varjostustutkimus. Kaavoitus voi nostaa tai laskea asuntojen arvoa. Kasvukaupungeissa kiinteistöjen arvo kasvaa. Martinlaakso oli 1970-luvulla rautatien viimeinen asema, nyt osa kehäradan kaupunkirakennetta. Kaupungin kasvaessa maankäyttö tehostuu ja maisema muuttuu urbaanimmaksi. Autopaikkoja varataan nykyisen pysäköintinormin mukainen määrä 173 kpl (1 ap / 130 asuin-k-m²), tavoitteena asuntotuotannon lisääminen.*

12. As Oy Salpalehto, Laajaniityntie 12, 31.5.2018:

As Oy Salpalehto Laajaniityntie 12 vastustaa Laajaniitynkuja 5 asemakaavamuutoksessa 002399 esitettyjä tonttijärjestelyjä ja esittää, että tontin uusien rakennusten korkeuksia ja julkisivujen suuntia muutettaisiin niin, että niiden vaikutukset olisivat naapuriyhtiöiden asuntojen näkyymiin mahdollisimman vähäiset.

Maanomistajalle (As.Oy Salpalehto Laajaniityntie 12) aiheutuu haittaa näkyvyyden ja yksityisyyden menettämisenä uusien talojen varjon vuoksi.

Uudisrakennus Rak16/4865/XIII tulisi seitsemän kerrosta korkeammaksi kuin viereisillä tonteilla olevat rakennukset. As.Oy Salpalehto vastustaa tätä 13-kerroksista taloa ja vaatii, että tulevan uudisrakennuksen harjakorkeus ei ylitä vieressä olevan As.Oy Salpalehdon harjakorkeutta.

As.Oy Salpalehto vastustaa 13-kerroksisen talon (uudisrakennus Rak 16/4865/XIII) asettelua kaavalle. Kaavaehdotuksessa 13-kerroksinen uudistalo estäisi näkyvyyden ja ilta-auringon tältä ja ympäröiviltä kiinteistöiltä.

As.Oy Salpalehto katsoo, että Martinlaakson horisontti tulisi muuttumaan ympäröivästä ympäristöstä poikkeavaksi jos alueelle rakennetaan 13-kerroksinen kerrostalo nykyisen kerroskorkeuden ollessa alueella 3-8 kerrosta.

Ympäristön viihtyisyys vähenee talojen välisen viheralueen pienentyessä ja alueella tyypillisesti esiintyvän kallioalueen poistamisen vuoksi. Salpalehto on huolissaan mahdollisten kallioräjäytysten vaikutuksista ympäröiviin taloihin. Lisäksi arveluttaa korkeiden ja lähekkäin sijoitettujen taloja ympärillä mahdollisesti syntyvät tuuli/ilmavirtaukset.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja etenkin rautatieasemien ja palvelujen lähelle. 14-kerroksinen talo on yksittäinen dominantti kadun päässä. Tornia ei voi kääntää ilman, että pysäköintipaikkoja siirtyisi keskelle pihaa ja leikkipaikka siirtyisi varjoiseen paikkaan (katso jäljempänä vaihtoehto 5). Tornia on siirretty 2,5 m pohjoisemmaksi, jolloin talojen väliin jää 24,9 m leveä rakentamaton vyöhyke, jossa on puita. Kaavaan on tehty varjostustutkimus ja silhuettitutkimus. Kalliota voidaan louhia jopa aivan toisen talon vieressä varovaisella louhintatekniikalla. Tuulitutkimus ei ole tarpeen näin matalassa rakentamisessa etäällä rannikosta.*

13. Kaksi naapuria, Laajaniityntie 8, 31.5.2018:

Kaavassa olevat rakennukset n:o 14, 15 ja 16 ovat liian korkeat. On aiheellista muuttaa ne 6-kerroksisiksi, jo maiseman viihtyvyyden kannalta. Rakennukset pimentävät jo ennestään auringottomia parvekkeita ja estävät valon pääsyn huoneisiin. Piirustuksen mukaan rakennus n:o 16 olisi parempi tehdä samansuuntaiseksi kuin n:ot 14 ja 15. Näin ollen rakennus ei tulisi kohtisuoraan ja näennäisesti liian lähelle naapuritontin vastakkaista taloa.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja etenkin rautatieasemien ja palvelujen lähelle. Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 kerroksisia taloja. 14-kerroksisen tornin kääntäminen siirtäisi pysäköintipaikkoja keskelle pihaa ja leikkipaikan varjoiseen paikkaan (katso jäljempänä vaihtoehto 5). Tornia on siirretty 2,5 m pohjoisemmaksi, jolloin talojen väliin jää 24,9 m leveä rakentamaton vyöhyke, jossa on puita.*

14. Naapuri, Laajaniitynkuja 3, 31.5.2018:

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei valitettavasti mitenkään huomioida kyseisen alueen ja lähiympäristön asukkaiden viihtyvyyttä.

Tuntuu siltä, että valta kaavoituksessa on rakennuttajilla ja etenkin rakentajalla eli raha haisee. Jo nyt kyseiselle tontille nousseet talot korottuivat alkuperäisestä suunnitelmasta ja nyt uusissa suunnitelmissa kerroksia on edelleen lisätty. Korkeiden tornimaisten rakennusten väliset tuulitunnelit, pimentävä vaikutus ja vierä vieressä sijainti ovat jotain sellaista jota kukaan ei voi toivoa.

Kaavoittakaa aluetta ihmisille jotka asuvat alueella kymmeniä vuosia ja sijoittavat omaisuuttaan siihen kaikkein tärkeimpään eli omaan asuntoon. Ehdottomasti tontille kaivataan väljempää ja matalampaa rakentamista – uudet viimeaikaiset Martinlaakson kaavat ja rakennuskohteet eivät kiitosta saa.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja etenkin rautatieasemien ja palvelujen lähelle. Samalla maankäyttö tehostuu. Kaavaan on tehty varjostustutkimus. Kortteliin rakennetaan myös omistusasuntoja.*

15. Naapuri, Laajaniitynkuja 8, 31.5.2018:

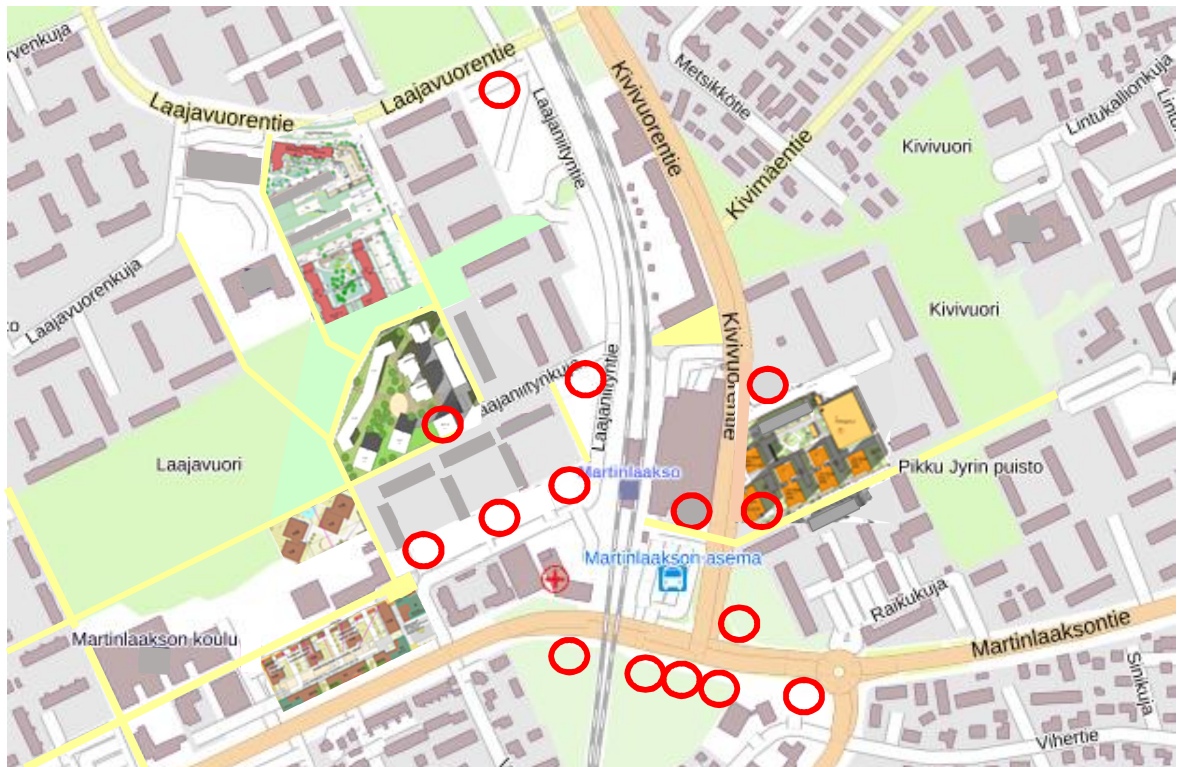
Pientalojen keskimäinen talo (nro 15) tulisi olla kauempana Laajaniitynpolusta sisempänä tontilla (enemmän omalla pihalla). Nykyisen ehdotelman mukaan 8 kerroksinen talo luo naapuripihan (laajaniityntien 8) asuntoihin ilta-aurion varjon, jota ei tällä hetkellä ole. Ilta-aurinko paistaa parvekkeelle nyt n. klo 17-21, jonka uusi korkea rakennus estäisi. Lisäksi etäisyys ja sitä myöten näkyvyys rakennettavista pistetaloista em. naapuripihan olohuoneisiin on liian esteetön/lähellä. Rakennettava keskimäinen pistetalo (rak nro 15) mahtuu hyvin sisemmälle tontille ja tällöin se varjostaisi ainoastaan parkkipaikkoja/viherkatosta eikä läheisen etäisyyden tuomaa näkyvyyttä rakennettaviin tai vanhoihin naapuritaloihin olisi häiritsevästi. Vastaavasti laajaniitynpolun varsi olisi riittävän ilmava ja valoisa, kun kaikki rakennukset eivät olisi aivan kävelytien varressa. Toivon, että edellä mainitut seikat huomioidaan rakennusten sijoittelussa kaavasta päätettäessä, jotta voisi sitä omasta puolestani puoltaa.

=> *Laajaniitynpolulla taloja on käännetty, jolloin talojen väliin saadaan istutuksia. Talojen 15 ja 16 välissä autokatos sijoittuu puoliksi maan alle ja katetaan viherkatolla. Talon 15 pohjoispuolella kulkee ajo- ja pelastustie takatontille. Kaavaan on tehty varjostustutkimus.*

16. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 6.6.2018:

Olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Laajaniitynkujalla ja Laajaniitynpolulla. Laajaniitynpolulla sijaitseva hulevesiviemäri sijoittuu johtokartan perusteella aivan kiinteistön etelärajan tuntumaan. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

=> *Hankkeesta on neuvoteltu HSY:n kanssa. Vesihuollon esisuunnitelma ja hulevesisuunnitelma on esitetty s. 34 – 36.*



Martinlaakson rakennushankkeet ja mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja (yli 8 kerrosta).

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on nykyisten huonokuntoisten asuinkerrostalojen purkaminen ja uusien esteettömien, energiatehokkaiden ja paremmin äänieristettyjen kerrostalojen lisärakentaminen. Tällöin saadaan lisää asuntoja rautatieaseman ja palvelujen lähelle ja asuntokausma vastaa paremmin asuntojen kysyntään.

Alue on maakuntakaavassa tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta ja yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta. Kaava toteuttaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018) muun muassa korkeasta rakentamisesta asemakeskuksiin sekä asuntojen kaavoitus- ja rakentamistavoitteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto 1

Matala rakennus myötäilee rinnettä ja nykyisiä rakennuspaikkoja. Iso yhtenäinen piha. Uutta 14 700 k-m², yht. 22 050 k-m², 170 ap. / *Arkkitehdit Q4 Oy 13.12.2017*



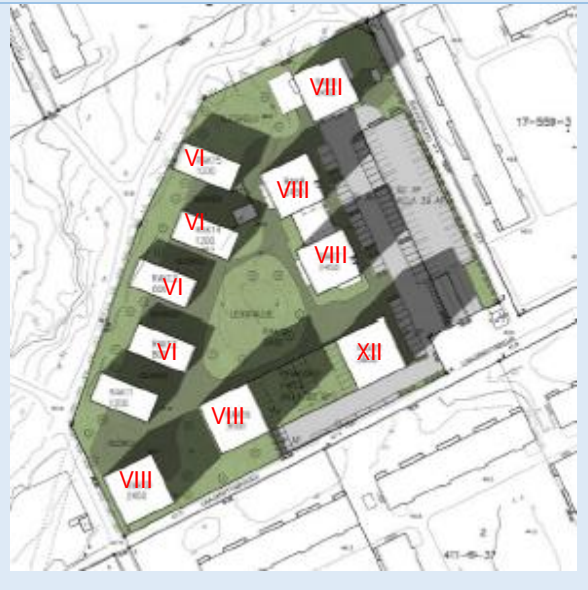
Vaihtoehto 2

L-muotoiset talot ovat Martinlaaksossa vieraita. Laajaniitynkujan päässä ajoramppi. Uutta 15 200 k-m², yht. 22 550 k-m², 174 ap. / *Arkkitehdit Q4 Oy 13.12.2017*



Vaihtoehto 3

Talot lähekkäin toisiaan, katsotaan ikkunasta ikkunaan. Keskeinen piha. Laajaniitynkujan päässä ajoramppi. Uutta 14 850 k-m², yht. 22 200 k-m², 171 ap. / *Arkkitehdit Q4 Oy 13.12.2017*



Vaihtoehto 4

Vaihtoehtojen 1 ja 3 yhdistelmä

- iso yhtenäinen avara piha,
- pitkä Laajavuorta myötäilevä lamelli, jonka päät taituvat Martinlaakson koordinaatistoon,
- torni Laajavuorenkujan päätteenä,
- tornit rajaavat Laajaniitynpolkua,
- kaksi tornia käännetty koordinaatistossa,
- autopaikkoja saadaan riittävästi,
- viherkaton alla tornien välissä 32 kpl
- nykyinen tasainen leikkipaikka säilyy.

Uudet rakennukset 18 210 k-m2.

Kokonaisrakennusoikeus yht. 25 560 k-m2 (e = 1,51).

/ Tka 9.2.2018

**Vaihtoehto 5**

Myös korkein torni on käännetty

- syntyy avoimempia viistoja näkymiä
- talon kääntäminen vie pysäköintipaikkoja, jotka on sijoitettava pihalle leikkipaikalle ja leikkipaikka on siirrettävä varjoisampaan paikkaan
- viherkaton alle mahtuu vain 16 ap eikä autokatosta voi alentaa tarvittavan ajoluiskan vuoksi puolella kerroksella kuten vaihtoehdossa 4
- jalankulkuyhteydet pihalle ja leikkipaikalle kulkevat pysäköintialueen kautta, ei erillistä jalankulkua
- istutuksia mahtuu pihalle vähemmän
- kaukomaisemassa torni on eri suunnassa muihin rakennuksiin nähden.

Uudet rakennukset 18 608 k-m2.

Kokonaisrakennusoikeus yht. 25 958 km2 (e = 1,53).

/ Tka 24.6.2018

**Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon 4 pohjalta, jossa saadaan eniten asuntoja ja rakennusoikeutta, iso piha ja riittävät autopaikat, ja rakennukset sijaitsevat väljästi toisiinsa nähden. Korkeimman tornin kääntäminen (vaihtoehto 5) siirtäisi autopaikoituksen keskelle pihaa ja leikkipaikan autopaikkojen tieltä varjoiseen paikkaan.

Osallistumisen jälkeen tehdyt tarkistukset

Korkein torni on 13-kerroksisen sijaan 14-kerroksinen ja sitä on siirretty irti Laajaniitynpolusta. Lisäksi katolle sallitaan teknisten tilojen lisäksi saunaosasto. Asuinkerrosala on vähentynyt 227 k-m2 (1,0 %) ja kokonaiskerrosala kasvanut 439 k-m2 (1,5 %). Muutos ei ole oleellinen ja tulee kuuluksi kaavan nähtävillä ollessa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva koillisesta.

Arkkitehdit Q4 Oy 17.10.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kerrostalotontilta puretaan viisi kolmekerroksista kerrostaloa (7 935 k-m²) ja rakennetaan neljä 6 – 14 -kerroksista kerrostaloa (18 380 k-m²). Tontilla on jo rakenteilla kolme kahdeksankerroksista kerrostaloa (7 350 k-m²), joista yksi on valmistunut syyskuussa 2018. Autopaikkoja varataan 173 kpl (1 ap / 130 asuin-k-m²).

Nykyinen rakennusoikeus: Asuinkerrostalojen korttelialue AK, kaavan mukainen kerrosala 15 285 k-m², josta jo rakenteilla olevat rakennukset 7 350 k-m² ja purettavat 7 935 k-m².

(Rakenteilla olevien rakennusten kerrosala on rakennusrekisterissä 8 412 k-m², mikä sisältää kaavan sallimaa lisäkerrosalaa.)

Haettu rakennusoikeus: Asuinkerrostalojen korttelialue AK, 25 730 k-m², josta jo rakenteilla olevat kolme taloa 7 350 k-m² ja uudet rakennukset neljä taloa 18 380 k-m².

Rakennusoikeuden lisäys: 10 445 k-m².

Kerrostalotontin (2) pinta-ala on 16 957 m², jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,52$.

Muutos tuottaa uusia, esteettömiä, paremmin ääni- ja lämpöeristettyjä ja paremmin kysyntään vastaavia asuntoja 306 kpl. Tontilta puretaan 105 asuntoa, joten asuntomäärä kasvaa 201 kpl.

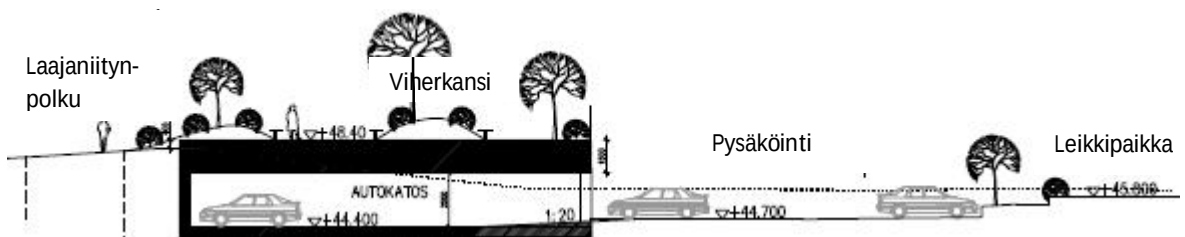
Tontti sijaitsee lähellä kehäradan rautatieasemaa, kauppakeskusta ja muita palveluja. Vieressä on Laajavuoren puistoalue.



Rakennukset	Rakenteilla		Valmis	Kaavoitettavat			
	Rak 7	Rak 8	Rak 9	Rak 13	Rak 14	Rak 15	Rak 16
Kerrosluke	VIII	VIII	VIII	VI	VIII	VIII	XIV
Kerrosala k-m2	2436	2436	2477	7358	3003	3147	4826
Rakennusoikeus k-m2	2450	2450	2450	7360	3040	3150	4830

Asemapiirros.

Arkkitiedit Q4 Oy 17.10.2018



Leikkaus autokatoksesta.

Arkkitiedit Q4 Oy 17.10.2018



Havainnekuva etelästä.

Arkkitiedit Q4 Oy 17.10.2018

Rakennukset muodostavat monipuolisen kokonaisuuden, joka koostuu erilaisista taloista.

Rakennusoikeuslaskelma

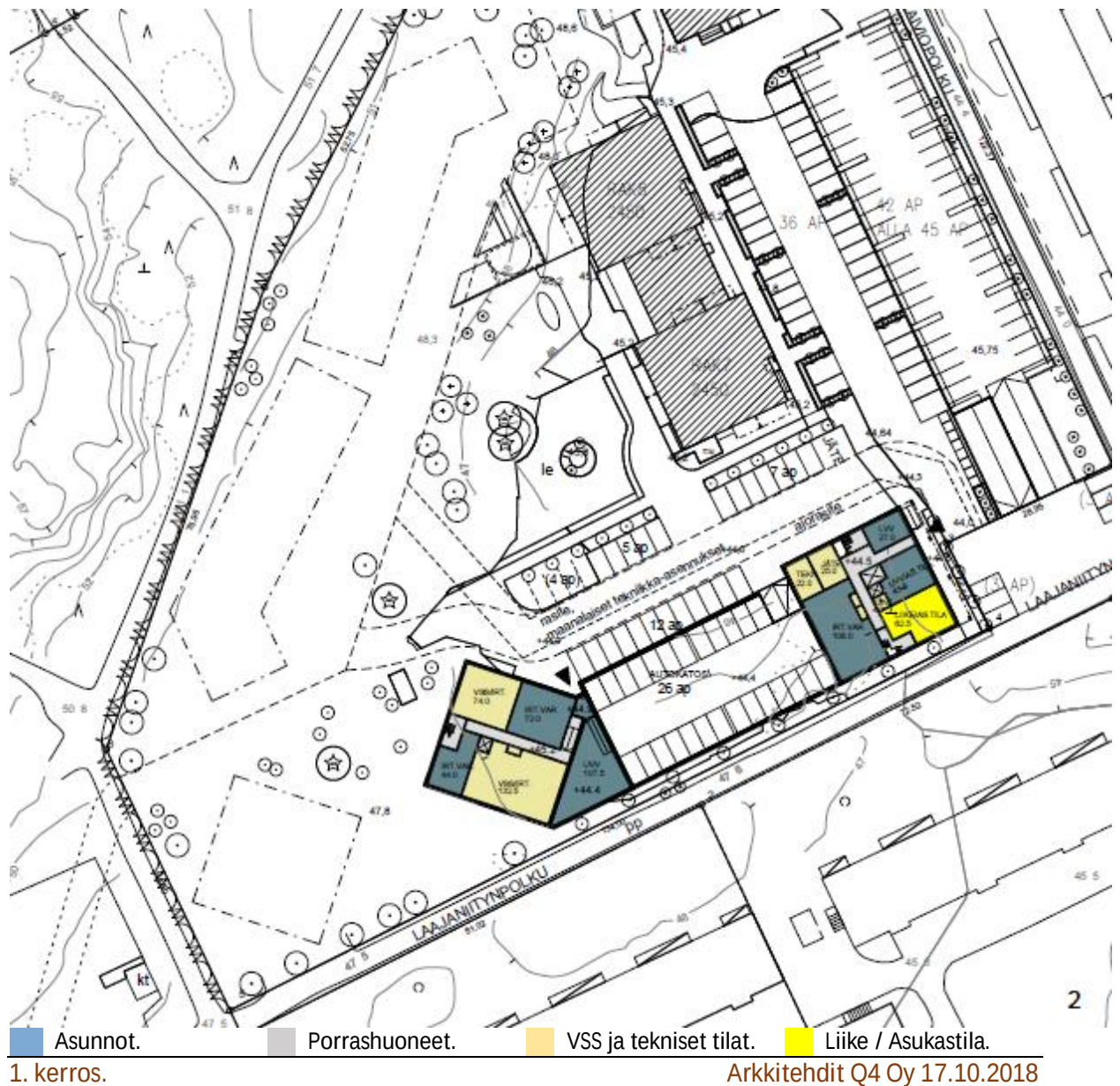
	Rakenteilla olevat rakennukset		Valmis	Kaavoitettavat uudet rakennukset				Uudet yht.	Kaikki yht.
Rakennus nro	7	8	9	13	14	15	16		
Kerrosluke	8	8	8	6	8	8	14		
Asunnot kpl	42	42	35	116	52	52	86	306	425
Asunnot k-m2	2041	2041	2079	6516	2760	2760	4238	16274	22435
Varastot ym. k-m2	276	276	278	482	123	252	263	1120	1950
Porrashuoneet k-m2	120	120	120	360	120	135	225	840	1200
Pääkäytön mukainen kerrosala yhteensä k-m2	2436	2436	2477	7357	3003	3147	4825	18332	25681
Rakennusoikeuden lisäksi									
- kerhotilat, pesula, saunatilat	163			44	100	100	270	514	677
- porrashuoneiden sallittu lisä	138	138	143	555	230	285	812	1882	2301
- vss, tekniset tilat				188	30	235	115	568	568
Lisärakennusoikeus yhteensä	301	138	143	787	360	620	1197	2964	3546
Koko kerrosala yhteensä k-m2, ei sisällä yli 250 mm osuutta	2737	2574	2620	8144	3363	3767	6022	21296	29227
Huoneistoala h-m2	1802	1801	1849	5914	2521	2521	3854	14810	20262
Asunnot + porrashuoneet k-m2	2161	2161	2199	6876	2880	2895	4463	17114	23635

*) Lisäksi kattosauna.

Arkkitiedit Q4 Oy 24.9.2018

Autopaikanormi 1 ap / 130 k-m2 (Kala 19.12.2013, määräaikaisena 31.12.2018 asti).

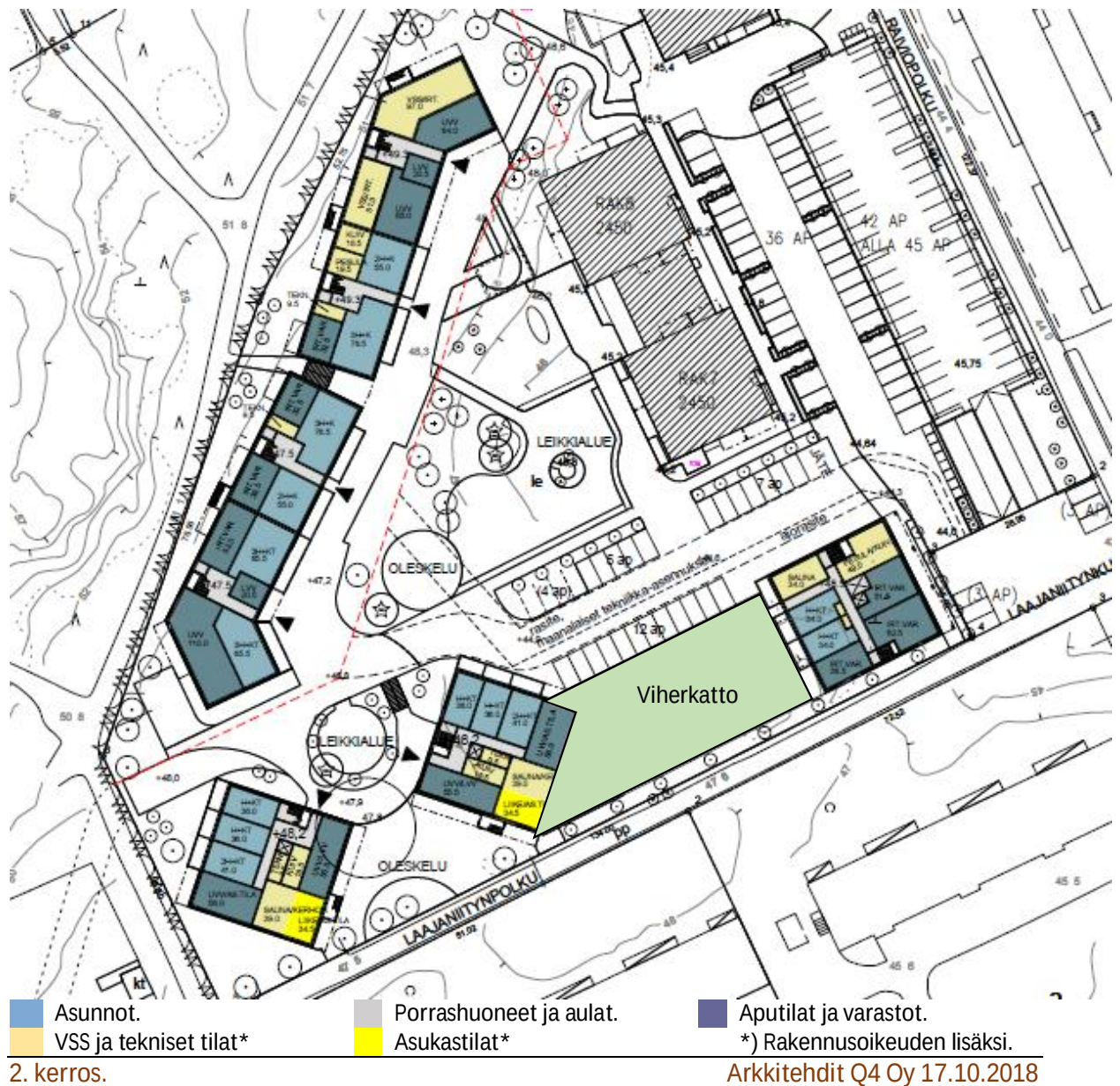
Asuinkerrosala 22 435 k-m2 / 130 = 173 ap.



4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla saadaan

- toisistaan poikkeavia erilaisia taloja,
- iso yhtenäinen avara autoton piha,
- pitkä Laajavuorta myötäilevä lamelli, jonka päät taittuvat Martinlaakson koordinaatistoon,
- torni Laajavuorenkujan päätteeksi, sen katolle saunaosasto,
- vinoon asetelluista taloista ei katsota suoraan toisiin asuntoihin,
- Laajaniitynpolulle jää talojen väliin tilaa 24,9 m, rakentamaton vyöhyke, jossa on puita,
- autopaikat osin viherkaton alle,
- uusien asuntojen parempi energiatalous ja ääneneristävyys ja parempi vastaavuus kysyntään,
- korttelin vihertehokkuus 1,2 (tavoite 0,8), josta on erillinen laskelma.



4.3 ALUEVARAUKSET

Kortteli merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, rakennusoikeus kerrosaloittain yhteensä 25 730 k-m², kerrosluvut 6 – 14. Korttelin tehokkuudeksi muodostuu $e = 1,52$.

Rakennukselle 13 muodostetaan oma tontti, joka myydään omistusasuntojen rakentamiseen.

Rakennuksen 13 väestönsuojat ovat maantasokerroksessa.

Rakennusten 14, 15 ja 16 väestönsuojat ovat rakennuksen 15 kellarissa.

Rakennuksen 16 katolla on saunaosasto, ilmastointikonehuone ja kattoterassi.

Nykyinen rakennusoikeus	15 285 k-m ²
Nyt rakenteilla kolme taloa	7 350
Puretaan viisi taloa	7 935
Kaavoitettavat uudet neljä taloa	18 380
Uusi rakennusoikeus yhteensä	25 730
Rakennusoikeus kasvaa	10 445



Asunnot.

Porrashuoneet.

3. kerros.

Arkkitehdit Q4 Oy 17.10.2018

Autopaikat

Autopaikkannormi 1 ap / 130 k-m² (Kala 9.12.2013, määräaikaisena 31.12.2018 asti).

Pysäköinnin kokeilunormin tavoitteena on helpottaa ja lisätä asuntotuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuuhintaisuutta optimoimalla erityisesti rakenteellisten pysäköintipaikkojen määrää.

Asuinkerrosala 22 435 k-m² / 130 = 173 ap.

Autopaikat sijoittuvat jo rakennettuun pysäköintitaloon 87 ap, pihalle 60 ap ja autohalliin viherkaton alle 26 ap, yhteensä 173 ap. Lisäksi pihalle voidaan lisätä 4 ap.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikat mitoitetaan rakennusvalvontojen yhteisen käytännön (TOP 10) mukaisesti: 1-2 h / 1,5 pp, 3h ja enemmän / 2 pp, mikä tuottaa yhteensä 488 pp.



Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB, uudisrakennuksissa kuitenkin 35 dB, missä on huomioitu lentoliikenteen kasvu.

Nimistö

Kaavamuutos ei muuta nykyistä nimistöä.

Martinlaakso / Mårtensdal (1967) on ollut *Martinkylän / Mårtensby* takamaata.

Laajaniitynkuja / Bredängsgränden (1967), *Laajaniitynpolku / Bredängsstigen* (1967) ja puiston nimi *Laajavuori / Brederget* (1972) johtuvat vanhasta paikannimestä, 1759 Bredbergsäng, 1859 Bredbergs äng, 1933 Bredberg. Niitty on sijainnut rautatien itäpuolella.

Raiviopolku / Rödjestigen (1972) perustuu sekin vanhaan paikannimeen, 1859 Nyrödjekärr.



Nykyinen näköala naapurikerrostalosta lounaasta tontille ja Laajaniitynpolulle.

TKa 23.8.2018

Alustava huoneistojakauma

Huoneistot		Rak 13		Rak 14		Rak 15		Rak 16		Yhteensä	
tyyppi	m2	lkm	yht. m2	lkm	yht. m2	lkm	yht. m2	lkm	yht. m2	lkm	yht. m2
1h+kt	30,0	20	600,0							20	600,0
1h+kt	34,0							26	884,0	26	884,0
1h+kt	36,0			16	576,0	16	576,0			32	1152,0
1h+kt	36,5							12	438,0	12	438,0
2h+kt	39,0	20	780,0							20	780,0
2h+kt	41,0			8	328,0	8	328,0			16	656,0
2h+kt	42,5	2	85,0							2	85,0
2h+kt	44,0			7	308,0	7	308,0			14	616,0
2h+kt	46,0	8	368,0							8	368,0
2h+kt	48,0							12	576,0	12	576,0
2h+kt	49,0							12	588,0	12	588,0
2h+k	51,5							12	618,0	12	618,0
2h+kt	52,0	10	520,0							10	520,0
2h+kt	55,0	14	770,0							14	770,0
2h+k	56,0			7	392,0	7	392,0			14	784,0
2h+k	56,5	5	282,5							5	282,5
2h+k	57,0	5	285,0							5	285,0
2h+kt	57,5			7	402,5	7	402,5			14	805,0
3h+kt	62,0	5	310,0							5	310,0
3h+kt	62,5							12	750,0	12	750,0
3h+kt	65,5	12	786,0							12	786,0
3h+k	72,5	5	362,5							5	362,5
3h+kt	73,5			7	514,5	7	514,5			14	1029,0
3h+k	76,5	10	765,0							10	765,0
Yhteensä		116	5914,0	52	2521,0	52	2521,0	86	3854,0	306	14810,0
Keskipinta-ala			51,0		48,5		48,5		44,8		48,4
Yksiöitä		17,2 %		30,8 %		30,8 %		44,2 %		29,4 %	

Arkitehdit Q4 Oy 3.9.2018

Uusia asuntoja 306 kpl, niiden keskipinta-ala on 48 h-m2.

Yksiöitä asunnoista on 29 %.



	Rakennukset.		Nurmikko.		Oleva nurmi.
	Asfaltti.		Pensaat.		Oleva pensas.
	Betonikivi/kiveys.		Kattopuutarha.		Oleva perenna.
	Sora, hiekka, kivituhka.		Niitty/ketoviherkatto.		Oleva viherkatto, perenna.
	Hiekkapohjainen nurmi, nurmikiveys.		Hulevesipainanne.		Kaadettava puu (mänty).
	Säilytettävä isokokoinen lehti- tai havupuu.		Istutettava isokokoinen lehti- tai havupuu.		Istutettava pienikokoinen tai pylväsmäinen puu.

Alustava pihaluonnos.

Arkkitiedit Q4 Oy 18.10.2018

Saavutettu vihertehokkuus	1,2
Tavoitetaso	0,8
Minimitaso	0,6

Tekninen huolto

Marja Leppänen

Luonnonympäristö, vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on kerrostaloja piha-alueineen, eli tontti on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa sekä osin vettä läpäisevää viherpintaa. Nykyisten asuinrakennusten kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon.

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäoan valuma-alueeseen. Alueen vedet johdetaan Mätäoanlaakson pohjoisosaan. Mätäoanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäoanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö, vesihuolto

- Vedenjakelu

Kaava-alueen lähin yleinen vesijohto sijaitsee Laajaniitynkujalla (150 V 1975). Vesijohdon pääty siirretään tarvittaessa rakentajan toimesta. Siirtosuunnitelmat on tehtävä HSY:n ohjeiden mukaisesti ja hyväksyttävä HSY:llä.

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäläkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m ... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Asuinrakennuksissa tarvitaan kiinteistökohtaiset paineenkorottamot.

- Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähin yleinen jätevesiviemäri sijaitsee Laajaniitynkujalla (300 B 1975). Tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle jätevesiviemäriille varataan kaavassa 2,5 metrin suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkylässä ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen kuivatus perustuu hulevesiviemäröintiin. Kaavamuutosalueen itäpuolella Laajaniitynpolulla kulkee HSY:n hulevesiviemäri (300 B 1975). Lisäksi hulevesiviemäröinti on rakennettu Laajaniitynkujalle (300 B 1975) ja Raiviopolulle (300 B 1975). Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa Mätäoan.

Laajaniitynpolulla ja Laajaniitynkujalla tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle HSY:n hulevesiviemäriille (300 B 1975) varataan kaavassa 2,5 metrin suojaetäisyys.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

- Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset voidaan liittää Laajaniitynkujalle jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yksityisille tonttijohdoille varataan kaavassa rasitealue.

Tontin hulevedet voi vaihtoehtoisesti kytkeä myös Laajaniitynpolun tai Raiviopolun hulevesiviemäriin, jotka molemmat johtavat vetensä Laajaniitynkujan hulevesiviemäriin.

Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

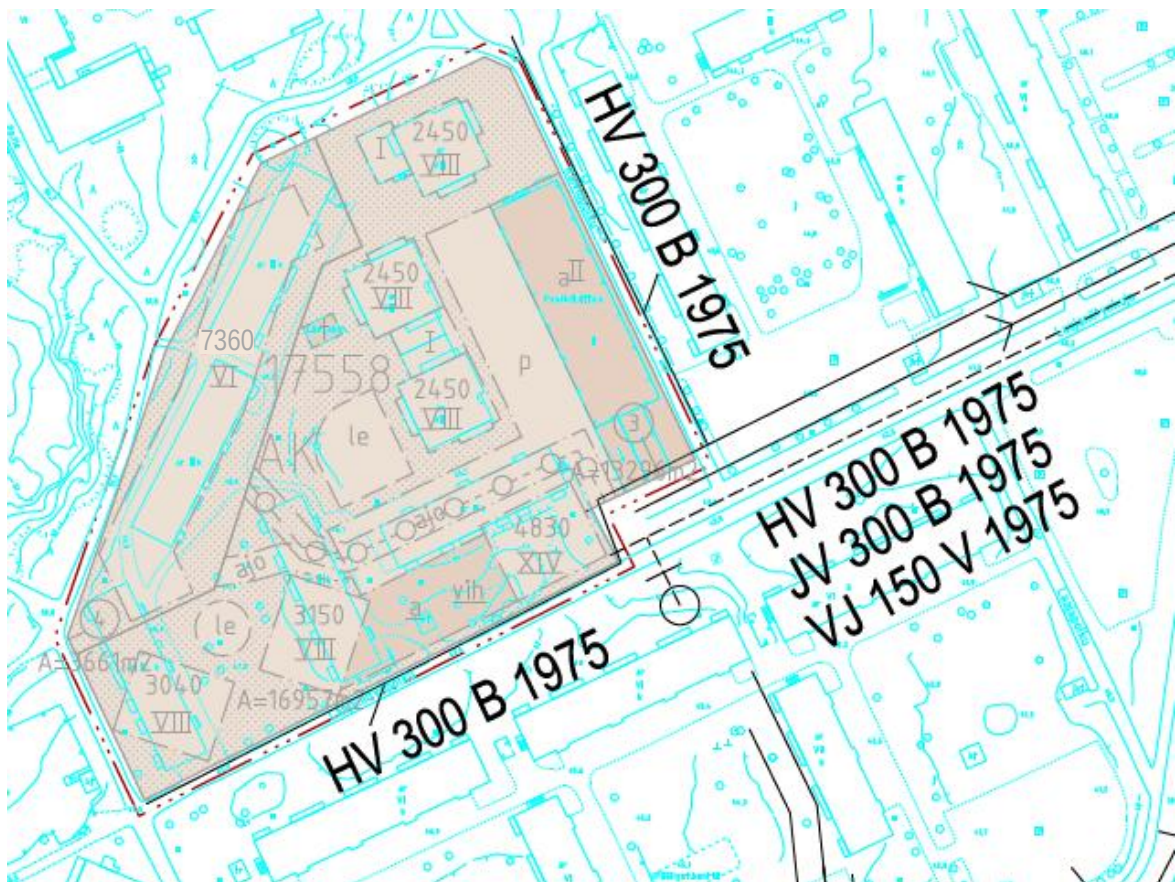
Vaikutukset luonnonympäristöön

- Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

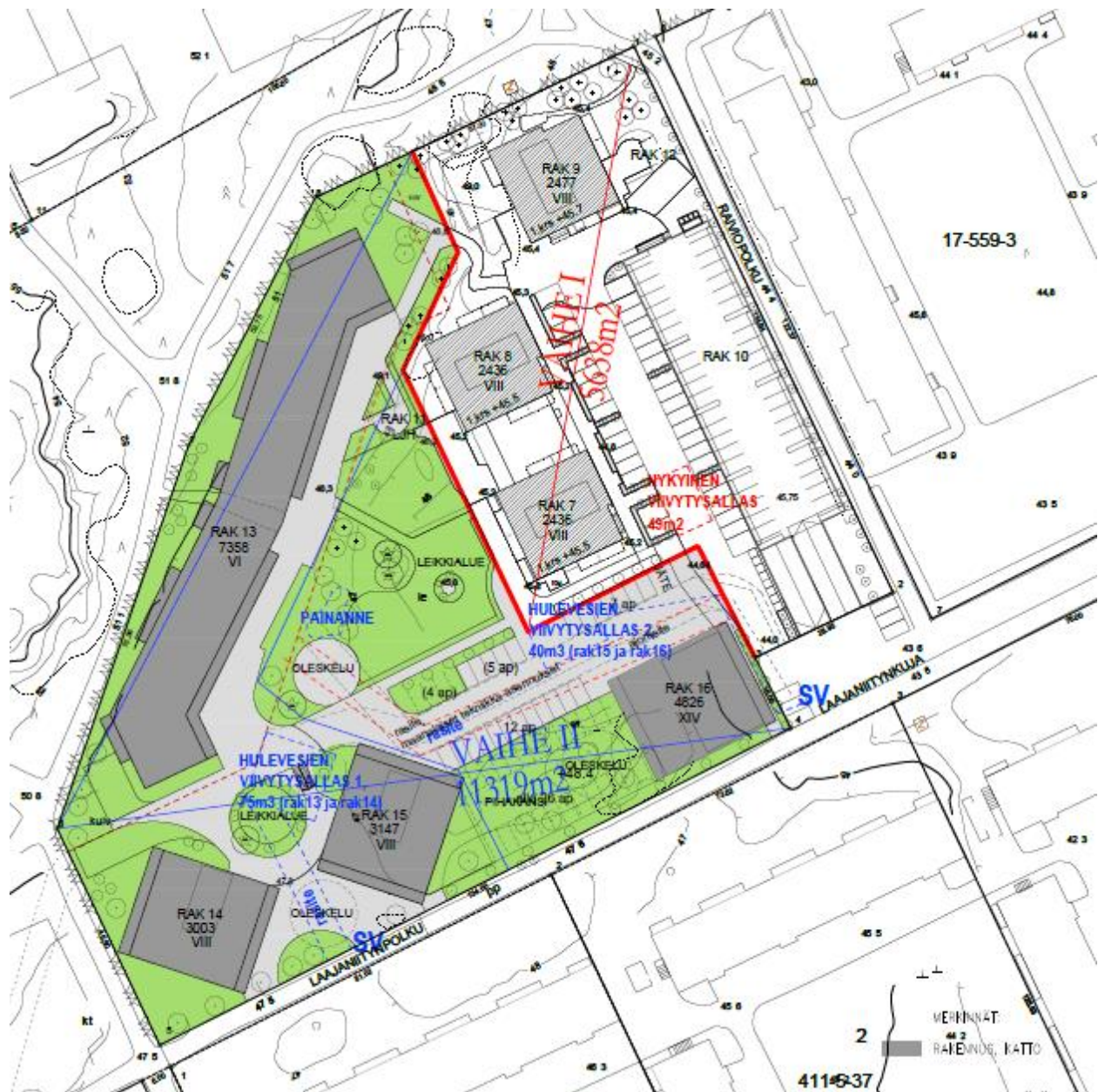
Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Muut osat tonttia voidaan jättää ennalleen, eivätkä viivytysvaatimukset koske niitä osia tontista. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa 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. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Kaavatyön yhteydessä kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevedet tulee viivyttaa hulevesiselvityksen (24.9.2018) mukaisesti tonttien yhteisillä järjestelmillä. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.



Vesihuollon esisuunnitelma.

Marja Leppänen 15.10.2018



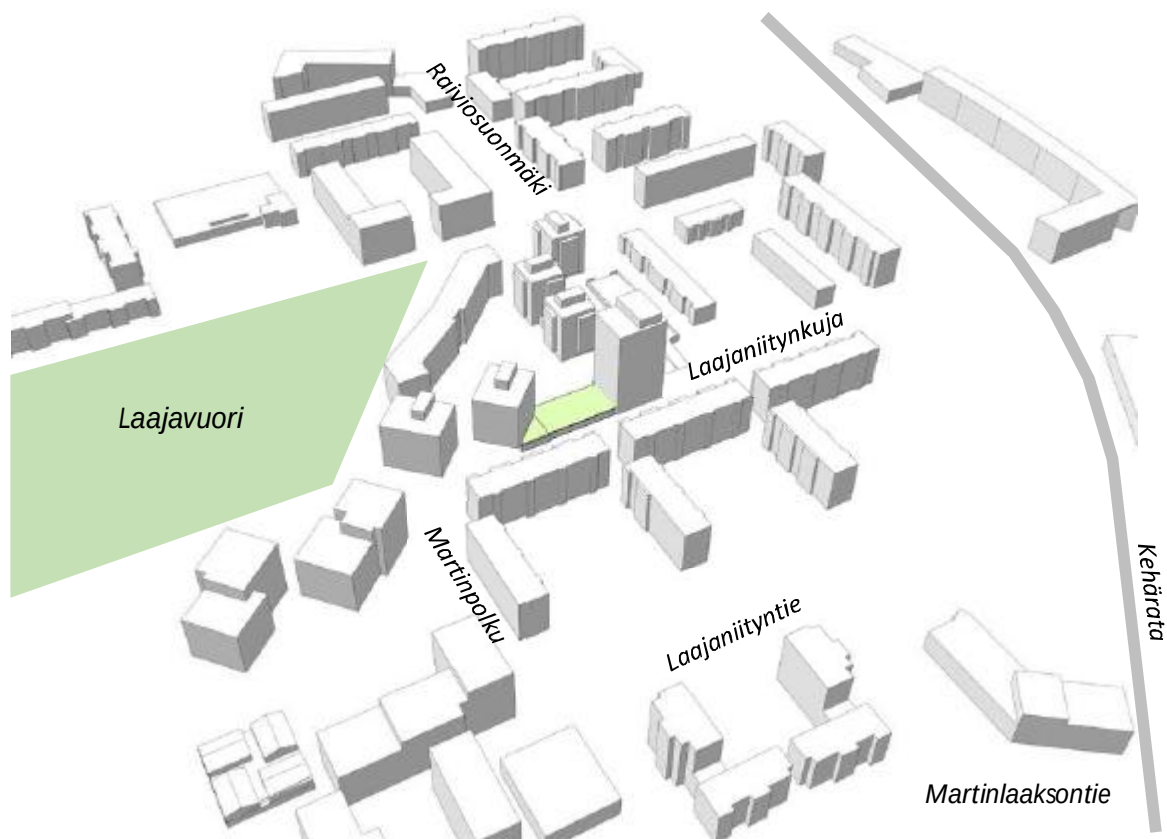
Hulevesiselvitys. / RE-Suunnittelu Oy, Arvo Rossi 24.9.2018

Hulevesisuunnitelma

Vantaan kaupunki on laatinut hulevesien hallinnan toimintamallin (2014). Hulevesien käsittelystä määrätään rakennusjärjestyksessä.

Kaavaan on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma (RE-Suunnittelu Oy / Arvo Rossi 5.9.2018).

Koko tontin pinta-ala on 16 957 m². Nyt rakenteilla olevan vaiheen (5 638 m²) hulevedet on johdettu viivytyksen kautta hulevesiviemäriin. Nyt kaavoitettavan lopputontin (11 319 m²) hulevesivirtaama olisi 50 l/s, jolloin tontin uuden käytön mukaan hulevesimäärä olisi 130 l/s ilman toimenpiteitä. Huleveden viivytystä varten rakennetaan kaksi huleveden viivytyskenttää 50 m³ ja 90 m³. Ne sijoitetaan pihalle maan alle.



Suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen, lintuperspektiivi.

Arkkitiedit Q4 Oy 17.10.2018

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja. Kaavamuutos tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja 306 kpl, jotka vastaavat purettavia hissittömiä asuntoja paremmin kysyntään ja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen sekä täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta. Asuntomäärä kasvaa, jolloin palveluiden kysyntä kasvaa. Rakentaminen liittyy valmiiseen katuun ja kunnallistekniikkaan. Rakennustyö tuottaa tilapäistä liikenne- ja meluhaittaa.

Luonnontilainen piha muuttuu ensin osin rakennustyömaaksi ja lopulta taas rakennetuksi pihaksi. Osa pihapuista säilyy. Kaavamuutos ei vaikuta Laajavuoren puistoalueeseen.

Kaupunkikuvassa näkyvin muutos on Laajaniitynpöluun uudet rakennukset, Laajaniitynkujan päähän rakennettava tornitalo sekä rakennusten korkeuden kasvaminen nykytilanteeseen verrattuna. Ympäristössä on rakenteilla runsaasti uusia kerrostaloja.

Liikennevaikutukset: Nykyiset autopaikat 117 kpl tuottavat liikennettä noin 293 ajon/vrk (2,5 ajon/ap/vrk). Kaavamuutoksen jälkeen autopaikat 173 kpl tuottavat noin 433 ajon/vrk, jolloin lisäys on noin 140 ajon/vrk. Hanke lisää myös kevyttä liikennettä ja joukkoliikennematkoja.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaava tehostaa osaltaan maankäyttöä sekä infrastruktuurin ja palveluiden käyttöä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuntoalueiden perustamista edullisempaa.



Tuleva katunäkymä Laajaniitynkujalta. / Arkkitehdit Q4 Oy 17.10.2018



Näkymät naapurirakennuksista. / Arkkitehdit Q4 Oy 24.9.2018



Pelastuspaikkaselvitys. / Arkkitehdit Q4 Oy 17.10.2018.

Arkkitehdit Q4 Oy on neuvotellut hankkeesta Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa.



Nykyinen näkymä Laajaniitynkujan käänköpaikalta.

TKa 19.10.2018

Silhuettitutkimus



Näkymä Martinlaaksontieltä. Tornitalon korkeus häviää perspektiivissä. / Arkkitehdit Q4 Oy 17.10.2018



Näkymä Laajaniitynkujalta, Laajaniityntien risteyksestä. / Arkkitehdit Q4 Oy 17.10.2018.

Tornitalo tarjoaa vapaita näkymiä. Korkeimman talon kattoterassilla horisontti on 24 kilometrin etäisyydellä. Kattoterassi on avoinna myös alimman kerroksen asukkaille.

Koska korkealla horisontti on kauempana, on myös päivän valoisa aika pitempi kuin maantasossa. Lisäksi tornitalosta voi havainnoida upeasti maisemaa, lintuja, lentokoneita, sääilmiöitä, avaruutta ja yöllistä kaupunkia. Silmä lepää kauas katsoessaan. Auringon laskiessa aurinko valaisee asunnon katon, koska se laskee asunnon tason alapuolelle.



Näkymä Kivivuorentieltä bussiterminaalin takaa. / Arkkitehdit Q4 Oy 17.10.2018.



Näkymä Martinlaakson asemalta. / Arkkitehdit Q4 Oy 17.10.2018.



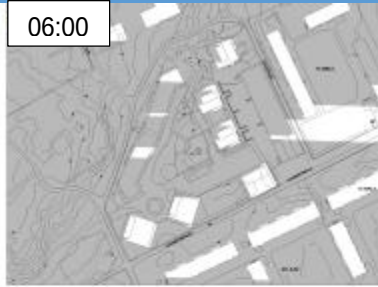
Tornitalo ei näy Laajavuorelta eikä Martinkeskuksen takaa. / Arkkitehdit Q4 Oy 17.10.2018.

Silhuettitutkimus osoittaa, että korkein talo kohoaa puiden yläpuolelle, mutta on maisemassa paikallinen dominantti Laajaniitynkujan päässä eikä perspektiivin vuoksi vaikuta hallitsevasti Martinlaakson keskustan kaupunkikuvaan eikä Laajavuoren maisemaan.

Varjostustutkimus
Kevätpäiväntasaus 20.3.
Aurinko nousee 6:22
Aurinko laskee 18:34

Arkkitehdit Q4 Oy 24.9.2018

06:00



08:00



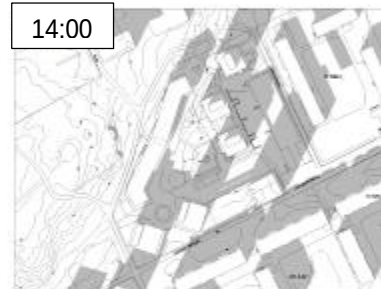
10:00



12:00



14:00



16:00



18:00



20:00



Varjostustutkimus
Kesäpäiväntasaus 21.6.
Aurinko nousee 3:54
Aurinko laskee 22:50

Arkkitehdit Q4 Oy 24.9.2018

06:00



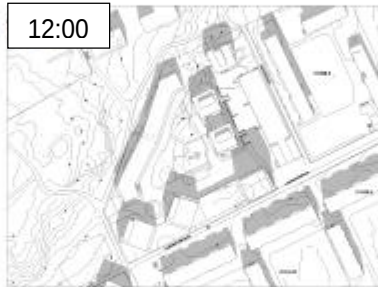
08:00



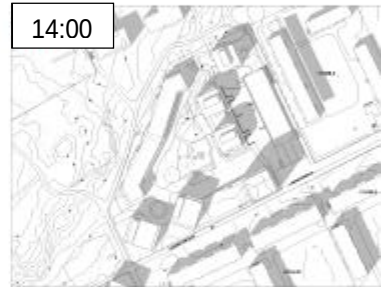
10:00



12:00



14:00



16:00

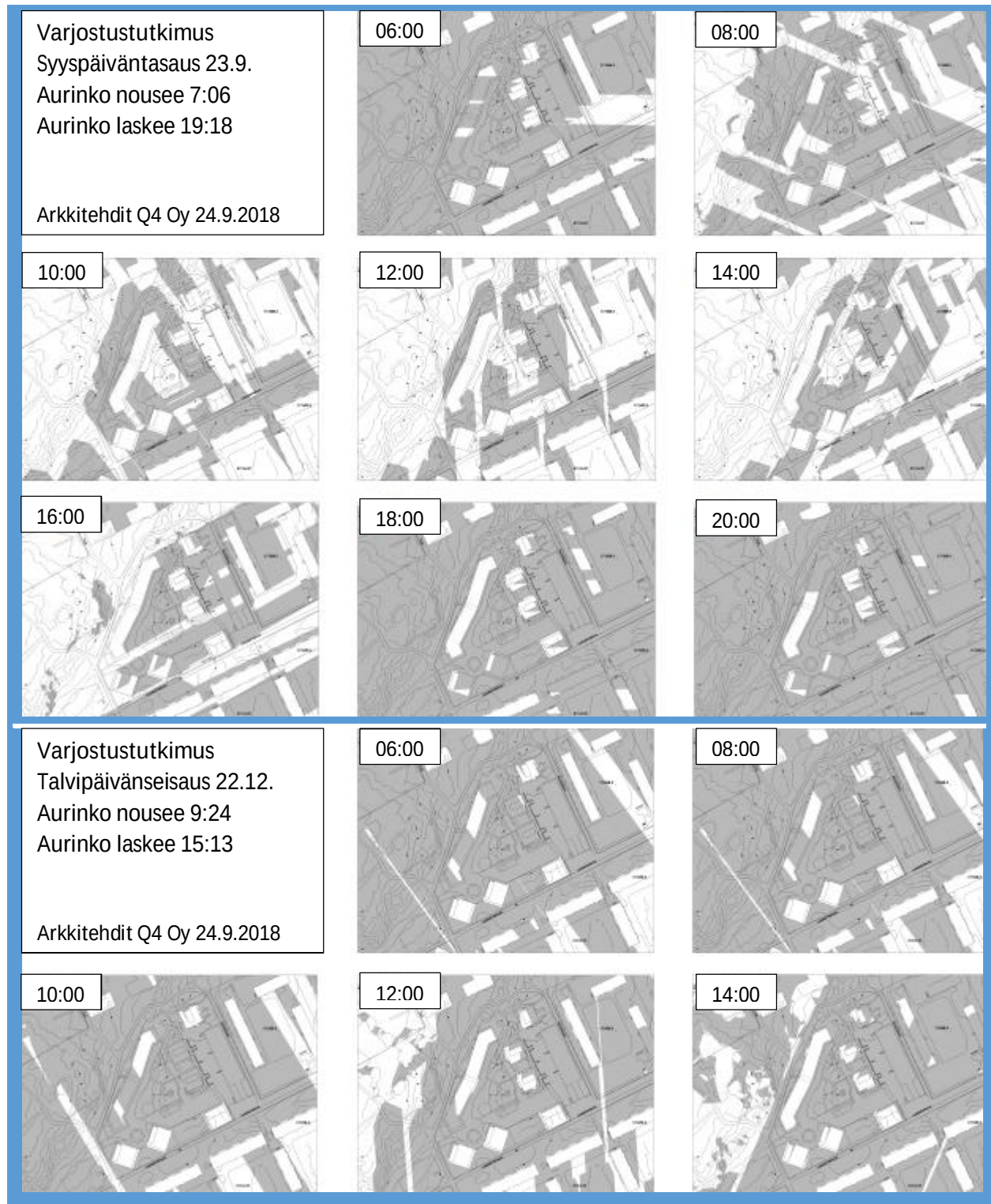


18:00



20:00





Varjostustutkimus. / Arkkitehdit Q4 Oy 24.9.2018.

Varjostustutkimus osoittaa, että uudisrakennukset eivät merkittävästi varjosta eteläpuoleisia taloja, vaan etenkin omaa pihaa, eikä sitäkään kokonaan. Tornitalo luo pitemmän varjon, mutta se liikkuu kauempana nopeammin. Myös puut varjostavat, mitä ei ole huomioitu tässä massamallissa. Iltaisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjainen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäytösopimus.

Rakennuslupahakemuksesta kuullaan naapureita ja ilmoitetaan rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kuntatekniikan keskus	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Koy M2-Kodit / Y-säätiö	Pekka Kampman	rakennuttajapäällikkö
Arkkitehdit Q4 Oy, Y-säätiön konsulttina	Ari Mäki-Marttunen	arkkitehti
	Marja Törmälä	arkkitehti
	Iina Koskinen	arkkitehti
RE-Suunnittelu Oy, Y-säätiön konsulttina	Arvo Rossi	DI

Neuvottelut hakijan kanssa 13.12.2017, 18.1.2018, 12.6.2018, 4.7.2018, 24.9.2018, 1.10.2018 ja 17.10.2018.

Kaavan aloituskokous 12.4.2018.

Neuvottelu rakennusvalvonnassa 3.10.2018.

Arkkitehdit Q4 Oy neuvotteli Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa 10.7.2018.

Kaavaa on käsitelty Länsitiimissä 4.9.2018 ja Länsi-Vantaan aluetiimissä 12.9.2018.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaa 5.11.2018

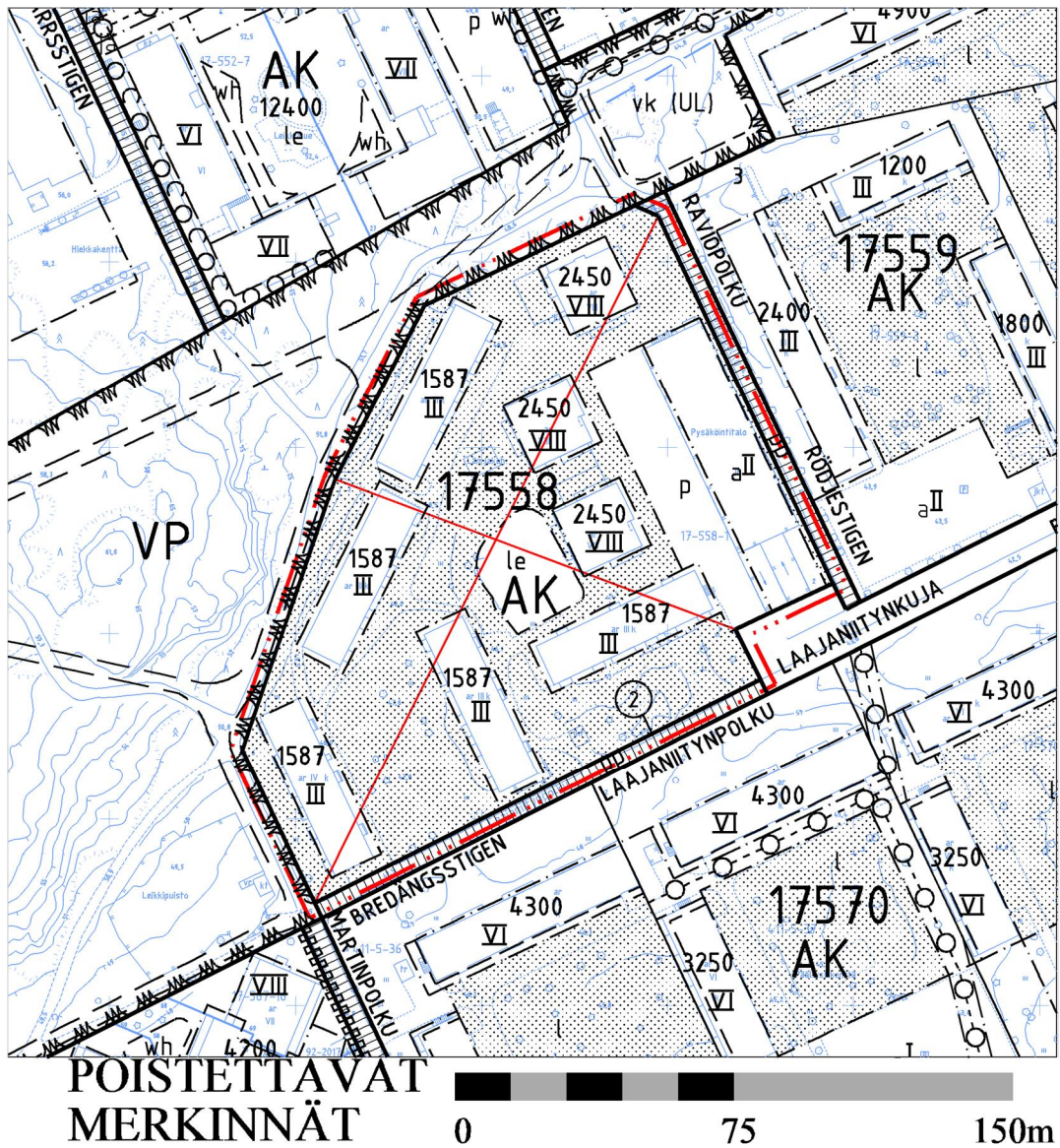
Timo Kallaluoto

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28, 01300 Vantaa





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002399

Päiväys
Datum

5.11.2018

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

685491

Vantaan kaupunki

LAAJANIITYNKUJA 5

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

Kortteli 17558.

Tonttijaon muutos

Kortteli 17558.

1:2000



Vanda stad

BREDÄNGSGRÄNDEN 5

Stadsdel 17, Mårtensdal

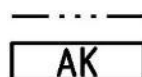
Ändring av detaljplanen

Kvarteret 17558.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 17558

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus

Korttelin korkeimman talon kattokerroksessa tulee olla yhteisiä saunatiloja ja oleskeluterassi.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa osin rakentaa sauna-, kunto-, kerho- ja teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.Kaavassa annetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi tontille 3 saa sijoittaa päiväkotia, palvelu- ja muita vastaavia tiloja yhteensä enintään 480 k-m².

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennuslupaa saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuojia- ja vastaavia asuimista palvelevia tiloja ja liiketiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.

Edellä mainitut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Julkisivut

Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Korkein talo sijaitsee kadun päätteenä ja näkyy kaupunkimaisemassa ja tulee käsitellä kaupunkikuvallisena kiinnekohtana. Rakennus ja sen huippu tulee olla arkkitehtuuriltaan muista rakennuksista selvästi poikkeava.

Muiden rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla rappaus tai poltettu tiili.

Mahdollisia elementtisaumojia ei saa näkyä.

Korttelin eri rakennusten julkisivujen tulee olla erilaisia käyttäen arkkitehtuurin keinoja, kuten materiaaleja, värejä ja aukotusta.

Kuusikerroksisella rakennuslupalla rakentamiseen tulee käyttää rakennusalan koko pituus ja julkisivuvärien tai materiaalien tulee vaihdella koko talossa niin, että jokaisen porrashuoneen kohdalla käytetään pystysuunnassa kahta eri väriä.

Kulmahuoneistojen tulee avautua kahteen suuntaan.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggnadsrätt

På takvåningen i kvarterets högsta hus ska det finnas gemensamma bastu-utrymmen och vistelseterrass.

Ovanför övervåningen får delvis byggas bastu-, konditions-, klubb- och tekniska utrymmen och ett trapphus utöver våningsantalet och byggnadsrätten.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m², om trapphusen har naturligt ljus.Utöver den i detaljplanen angiven byggnadsrätt och våningsantal får på tomten 3 placeras daghems-, service- och andra motsvarande utrymmen, tillsammans högst 480 m²-vy.

Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplanen får på byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förädlings-, skyddsrum-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet och affärsutrymmen i högst 15 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen.

Ovannämnda ytterligare byggrätter dimensioneras inte bilplatser eller skyddsrum.

Fasader

Byggnaderna ska presenteras högklassiskt arkitektur.

Det högsta huset ligger vid slutet av gatan och är synligt i stadslandskapet och kommer att behandlas som en attraktion i stadsbilden. Byggnaden och dess topp ska vara arkitektoniskt klart annorlunda än andra byggnader.

För andra byggnader ska fasadmaterialet vara rappning eller bränt tegel.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Byggnadsfasaderna bör vara olika med hjälp av arkitektoniska medel som material, färger och öppningar.

För byggandet på byggnadsyta med sex våningar ska hela byggnadsytans längd användas för byggande och fasadfärgerna eller material ska varieras i hela huset så, att vertikalt används två olika färger för varje trapphus.

Lägenheterna i byggnadernas höm skall öppnas mot två riktningar.

Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelytään muista kerroksista.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Laajaniitynkujan ja Laajaniitynpolun varrelle tulee sijoittaa yhteiskäyttötiloja jokaiseen rakennukseen ja ne tulee varustaa näyteikkunoin.

Uudisrakennuksissa parvekejulkisivu tulee käsitellä julkisivun tapaan ja antaa sisäänvedettyjen parvekeiden vaikutelma.

Kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Parvekkeet on lasitettava.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB, uudisrakennuksissa kuitenkin 35 dB.

Piha

Tontin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,80, laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Tontilla tulee olla rehevästi puita ja pensaita, isoja puita on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja ne on suojattava rakennusaikana.

Pysäköintilaitoksen alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa puoliksi maantason alle ja pysäköintilaitos on rajattava pergolalla, joka on istutettava köynnöksin.

Autohalli (asemakaavassa autokatos) tulee sijoittaa puoliksi maan alle ja siinä tulee olla viherkansi, joka tulee istuttaa puin ja pensain.

Pysäköintialue on istutettava mahdollisimman rehevästi ja rajattava joko pylväshaavoin tai pylvästammin muuta pihaa ja Raiviopolkua vastaan.

Laajaniitynpolkua vastaan on istutettava pylvästammia tai pylväshaapoja.

Kävelytiet kaduilta asuintalojen sisäänkäynneille on kivettävä tai laatoitettava.

Pihan tulee olla korttelin yhteiskäytössä eikä sitä saa aidata.

Hulevesiä tulee viivyttaa.

Polkupyöräpaikkojen määrä on mitoitettava rakennusvalvonnan yhtenäisen käytännön mukaisesti.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 130 k-m². asuinkerrosalaa.

- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- · — · — Osa - alueen raja.
- ⊙ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Längs Bredbergsgränden och Bredbergsstigen ska placeras gemensamma utrymmen i varje byggnad och de ska utrustas med skyltfönster.

I nybyggnaderna balkongfasaden ska behandlas på samma sätt som fasaden och ge intrycket av indragna balkonger.

Hömbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Balkongerna skall inglasas.

Bostädernas ljudisolering ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB, i nybyggnader dock 35 dB.

Gårdsplan

Tomtens grönfaktor ska vara minst 0,80, beräkningen ska presenteras i byggnadslovsansökan.

På tomten ska vara träd och buskar frodigt, stora träd ska bevaras om möjligt och de ska skyddas under byggandet.

Nedre parkeringsnivån i parkeringsanstalten ska placeras till hälften under marknivån och parkeringsanstalten ska gränsas med pergola som ska planteras med slingerväxter.

Bilhall (i detaljplan bilskydd) ska vara halvt underjordiskt och ha ett grönt däck som planteras med träd och buskar.

Parkeringsområdet ska planteras som frodigt som möjligt och gränsas med pelaraspar eller pelarekar mot annan gårdsplan och Rödjestigen.

Mot Brädänsstigen ska planteras pelarekar eller pelaraspar.

Gångvägar från gatorna till bostadshusens ingångar ska beläggas med stenar eller plattor.

Gårdsplan ska vara kvarters gemensam användning och det får inte inhägnas.

Dagvatten ska fördröjas.

Antalet cykelplatser ska dimensioneras enligt byggnadstillsyns enhetlig praxis.

Bilplatser får placeras oberoende av tomtindelningen.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 130 m².-vy bostadsvåningsyta.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

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.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Viherkatto.	Gröntak.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.
TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Kaupunkimittaus		Mättningsavdelningen
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda ____ 20__ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__		Godkänd av stadstullmäktige ____ / ____ 20__

Asemakaavan seurantalomake**Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo**

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.10.2018
Kaavan nimi	002399 Laajaniitynkuja 5, 17 Martinlaakso		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002399
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6957	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6957

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	1,6957	100,0	25730	1,52	0,0000	10445
A yhteensä	1,6957	100,0	25730	1,52	0,0000	10445
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6957	100,0	25730	1,52	0,0000	10445
A yhteensä	1,6957	100,0	25730	1,52	0,0000	10445
AK	1,6957	100,0	25730	1,52	0,0000	10445
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



18 §

Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Kiinteistö Oy M2-Kodit / Asemakaavamuutos 002399 / AK

VD/7916/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiön hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002399 Martinlaakson kaupunginosassa. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) rakennusoikeus 15 285 k-m² nousee 25 730 k-m²:iin. Kiinteistö Oy M2-Kodit maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 2 472 080 euroa.

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 17558 omistamaa kiinteistöä 92-17-558-1 kaupunginosassa 17 Martinlaakso (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevassa asemakaavassa Sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ja tontin rakennusoikeus on 15 285 k-m². Sopimusalueella on viisi kerrostaloa 1970-luvulta ja rakenteilla kolme kerrostaloa. Tontilla säilyvät rakenteilla olevat kolme kerrostaloa (7 350 k-m²) ja tontilta puretaan viisi kerrostaloa (7 935 k-m²). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002399 purettavien kerrostalojen paikalle kaavoitetaan tontit 6-kerroksiselle lamellitalolle, kahdelle 8-kerroksiselle ja yhdelle 14-kerroksiselle pistetalolle.

Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavamuutokseen nro 002399 liittyen Kiinteistö Oy M2-Kodit Sopimusalueen omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamissopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

Tontteja palveleva kunnallistekniikka sisältäen tarvittavan vesihuollon on pääosin toteutettu.

Kiinteistö Oy M2-Kodit maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2 472 080 euroa.

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

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta Yhtiön on toteutettava vähintään 7300 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Yhtiön on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina Sopimusalueella pistetaloihin osoitettu asumisen rakennusoikeus (yhteensä noin 11 000 k-m²).

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.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy M2-Kotien kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: Sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Asemakaavamuutos nro. 002399, kaupunginosa 17, Martinlaakso

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö (jäljempänä "Yhtiö") on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee sen korttelissa 17558 omistamaa kiinteistöä 92-17-558-1 kaupunginosassa 17 Martinlaakso (jäljempänä "Sopimusalue"). Voimassa olevassa asemakaavassa Sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AK), ja tontin rakennusoikeus on 15 285 k-m². Sopimusalueella on viisi kerrostaloa 1970-luvulta ja rakenteilla kolme kerrostaloa. Tontilla säilyvät jo rakenteilla olevat kolme kerrostaloa 7 350 k-m² ja tontilta puretaan viisi kerrostaloa 7 935 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro. 002399, [päiväty xx.xx.20xx], (jäljempänä "Asemakaavamuutos") purettavien kerrostalojen paikalle kaavoitetaan tontit 6-kerroksiselle lamellitalolle, kahdelle 8-kerroksiselle ja yhdelle 14-kerroksiselle pistetalolle.

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

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö (Y-tunnus:1839043-0)
PL322, 00531 Helsinki
(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.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kiinteistö Oy M2-Kodit maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **2 472 080 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **1 236 040 euroa** erääntyy välittömästi Asemakaavamuutoksen voimaantullessa; ja
- 2. erä määrältään **1 236 040 euroa** erääntyy 12 kuukauden kuluttua Asemakaavamuutoksen voimaantumisen jälkeen.

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 vesihuoltoverkkoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta Yhtiön on toteutettava vähintään 7300 k-m² vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Sopimusalueella pistetaloihin osoitettu asumisen rakennusoikeus (yhteensä noin 11 000 k-m²) Yhtiön on toteutettava valtion tukemina pitkän korkotuen vuokra-asuntoina.

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 hallintamoota, 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. ERIKSEINÄISYYSIEN 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.

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiö:lle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

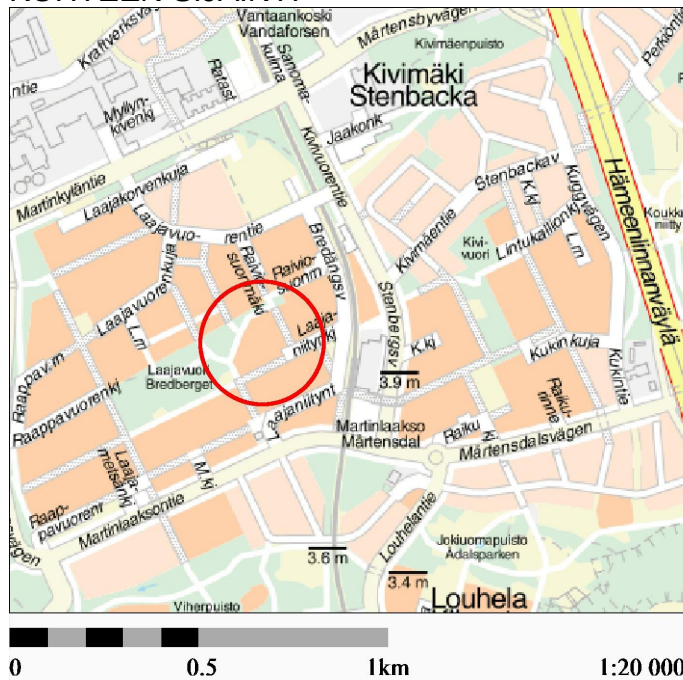
Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

lakimies

Kiinteistö Oy M2-Kodit / Y-Säätiön
puolesta valtakirjalla

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

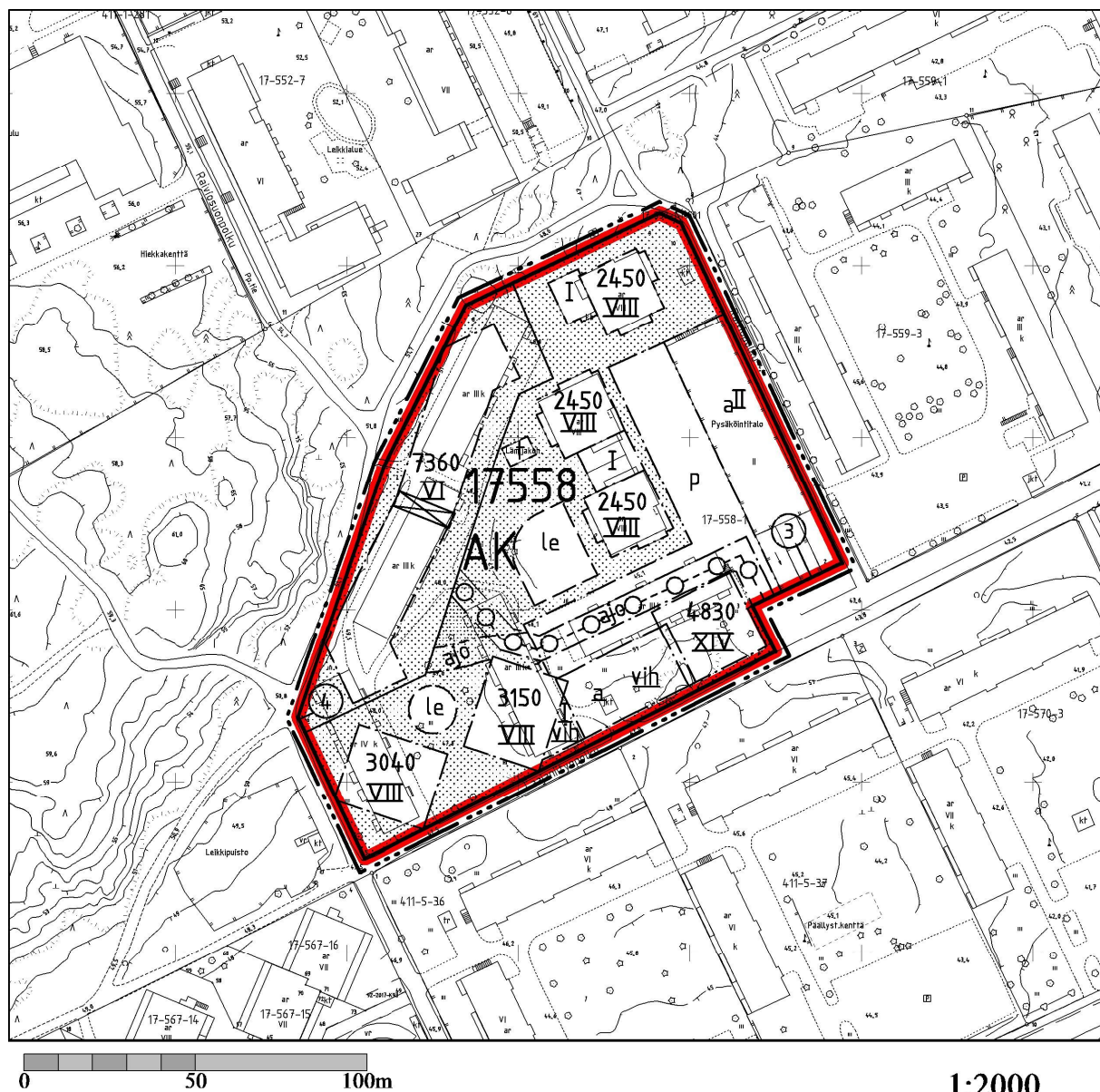
KOHTEEN SIJAINTI



SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002399

Kiinteistö 92-17-558-1





19 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Louhela 2 / TLA

VD/4232/10.02.04.00/2018

TLA/TKA/MKU

As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy hakevat Louhelaan kahden uuden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon 12 330 k-m², liike- ja toimistotilojen 295 k-m², talousrakennuksen 210 k-m² ja huoltorakennuksen 300 k-m² rakentamista. Samalla kaavoitetaan Louhelantien kaavoittamaton katualue ja ajantasaisesti Louhelan asemakaava. Asemakaava on yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen mukainen. Uusia asuntoja tulisi 195 kpl.

Asemakaava koskee katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15101–15102, osaa korttelia 15103 sekä virkistys- suojelu- ja katualueita kaupunginosassa 15 Myyrmäki sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 17 Martinlaakso (kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 1 ja 2, osaa korttelista 3 sekä katu- ja puistoalueita)

Tonttijako koskee kortteleita 15101–15102 ja osaa korttelista 15103.

Alue sijaitsee Louhelan asuntoalueella Louhelantiellä, Haltiantielle ja Eräkujalla.

Kaavan hakijat

Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy.

Maanomistus

Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy, Asunto Oy Kaarenpeikko, Asunto Oy Kaarenmäki, Asunto Oy Kaarenkeiju, Laaturakenne Oy per. yhtiön lukuun, Nordea bank Finland Abp, yksityiset ja Vantaan kaupunki. Lisärakentamista osoitetaan vain Asunto Oy Kaarenhaltian ja Louhelan Huolto Oy:n maille, joiden kanssa SRV Rakennus Oy:llä on sopimus, sekä pieneltä osin kaupungin maalle.

Kaavan valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden ja kaavan hakijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut SRV rakennus Oy ja sen konsulttina Arkkitehtitoimisto Ark7 Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1, osin lähivirkistysaluetta VL ja Louhelantien osalta tieliikenteen aluetta L.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy hakevat asemakaavamuutosta kahdeksankerroksisten kerrostalojen ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle. Samalla puretaan nykyinen huoltorakennus 640 k-m².

Louhelan kerrostalot ovat 4–8 -kerroksisia. Asuntoalue liittyy Jokiuomanpuistoon ja Mätäojanlaaksoon. Louhelassa on rautatieasema ja ostoskeskus.



Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (Kh 23.4.2018) on esitetty, että Louhelassa voi olla kahdeksankerroksista täydennysrakentamista.

Voimassa olevassa asemakaavassa on asuntokerrostalojen korttelialueita AK ja luonnonmukaisena hoidettavia puistoalueita PL. Alueen rakennettu kerrosala on nyt 52 099 k-m2.

Asemakaavan tavoitteita ovat täydennysrakentaminen Haltiantielle ja vanhan rakennuskaavan ajantasaistaminen. Asemakaavaan sisältyy kaavoittamatonta Louhelantien katualuetta. Mätäoanlaakson luonnonsuojelualue merkitään luonnonsuojelualueeksi SL.

Asemakaavamuutoksella Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa 12 330 k-m2, talousrakennus 210 k-m2, Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m2 ja huoltorakennus 300 k-m2, joka sijoittuu osin (156 m2) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Uusista kerrostaloista tulee Louhelaan sopivia moderneja valkoisia kerrostaloja. Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen, johon tulee viherkatto ja köynnösseiniä. Myös talousrakennukseen tulee viherkatto. Louhelan Huollon uuden liiketilan julkisivussa ja uudessa huoltorakennuksessa käytetään tehosteväriä nykyisen huoltorakennuksen keltaista tunnusväriä.

Rakennuskaavoista tuli lakimuutoksessa 1.1.2000 asemakaavoja. Louhelan rakennuskaavojen merkinnät ja määräykset ovat osin epäselviä, joten kaava ajantasaistetaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.5.2018

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 12.5.2018.

Kaavatilaisuus ja kiertokävely pidettiin Louhelassa 22.5.2018.

Mielipiteitä saatiin 52 kpl, joissa louhelalaiset vastustivat lisärakentamista Eräkujalle.

- Eräkujan lisärakentamisalue on rajattu asemakaavasta pois, koska Louhelan uusi päiväkotiei mahdu investointiohjelman ennen vuotta 2030 eikä tarvetta kaavamuutokselle vielä ole.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 11.6.2018).

Kaava tuottaa asuntorakentamista 12 330 k-m2 lähelle Louhelan rautatieasemaa ja ostoskeskusta sekä parantaa alueellisen huoltoyhtiön toimintaedellytyksiä.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 152400 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki ja 17 Martinlaakso / Louhela 2



- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) hakijat maksavat kumpikin osaltaan muutostaloudet tulevien rakennusoikeuksien suhteessa ilman talousrakennusta (As Oy Kaarenhaltia 7956/12866 ja Louhelan Huolto Oy 4910/12866), vahvistetaan maksuluokka 3 (10 000 €) lisättynä tonttijaon kustannuksilla (5 tonttia, 1 750 €), yhteensä 11 750 €, jolloin As Oy Kaarenhaltian osuus on 7 265,89 € ja Louhelan Huolto Oy:n osuus on 4 484,11 €.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokoukseen.

Liite

- Asemakaavaselostus 5.11.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



Vantaa
Myyrmäki

152400 LOUHELA 2 MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

Louhelan asemakaavan ajantasaistaminen ja täydennysrakentaminen Haltiantielle

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijako,
joka koskee 5.11.2018 päivättyä asemakaavakarttaa 152400

1. PERUS- JA TUNISTETIEDOT

As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy hakevat Louhelaan kahden uuden asuin-kerrostalon ja huoltorakennuksen rakentamista. Samalla kaavoitetaan Louhelantien katualuetta ja ajantasaistetaan Louhelan asemakaava.



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaava

kaupunginosa 15 Myyrmäki
katualue

Asemakaavamuutos

kaupunginosa 15 Myyrmäki
korttelit 15101 – 15102, osa korttelia 15103 sekä virkistys-, suojelu- ja katualueet
(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 1 ja 2, osa korttelia 3 sekä katu- ja puistoalueet)

kaupunginosa 17 Martinlaakso
virkistysalue

Tonttijako

Korttelit 15101 – 15102, osa korttelia 15103

Kaava-alueen sijainti

Louhelan asuntoalue Louhelantiellä, Haltiantielle ja Eräkujalla.

Sisällys

2	Tiivistelmä	3
3	Lähtökohdat	4
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
5	Asemakaavan kuvaus	39
6	Asemakaavan toteutus	53

2. TIIVISTELMÄ



Nykytilanne, ilmakuva lännestä 2016. Etualalla asema, kirkko ja ostoskeskus.

Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy hakevat asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle. Samalla puretaan nykyinen huoltorakennus 640 k-m².

Louhelan kerrostalot ovat 4 – 8 -kerroksisia. Asuntoalue liittyy Jokiuomanpuistoon ja Mätäoanlaaksoon. Louhelassa on rautatieasema ja ostoskeskus.

Alue on yleiskaavassa pääosin tehokasta asuntoaluetta A1 ja osin lähivirkistysaluetta VL.

Voimassa olevassa asemakaavassa on asuntokerrostalojen korttelialueita AK ja luonnonmukaisena hoidettavia puistoalueita PL. Alueen rakennettu kerrosala on nyt 52 099 k-m².

Asemakaavan tavoitteita ovat täydennysrakentaminen Haltiantielle ja vanhan rakennuskaavan ajantasaistaminen. Asemakaavaan sisältyy kaavoittamatonta Louhelantien katu-alueita. Mätäoanlaakson luonnonsuojelualue merkitään luonnonsuojelualueeksi SL.

Asemakaavamuutoksella Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa 12 330 k-m², talousrakennus 210 k-m², Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m² ja huoltorakennus 300 k-m², joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Uusista kerrostaloista tulee Louhelaan sopivia moderneja valkoisia kerrostaloja. Pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen, johon tulee viherkatto ja köynnösseinä. Myös talousrakennukseen tulee viherkatto. Louhelan Huollon uuden liiketilan julkisivussa ja uudessa huoltorakennuksessa käytetään tehosteväriä nykyisen huoltorakennuksen keltaista tunnusväriä.

3. LÄHTÖKOHDAT



Haltiantie 4. 1960-luvun taloissa on reliefijulkisivut. Väritys on 1990-luvulta.

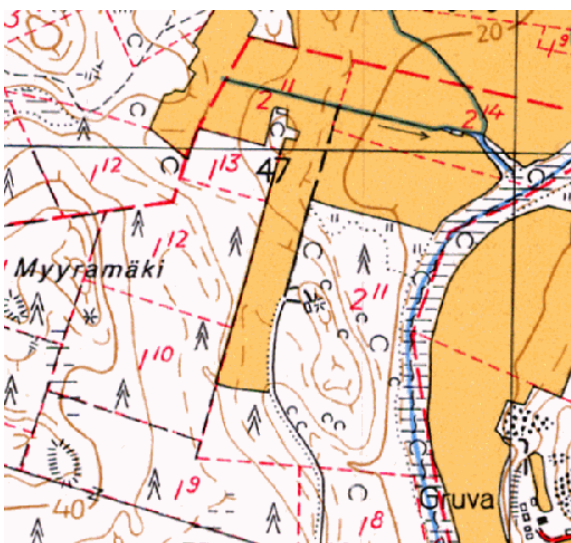
TKa 11.8.2017

I Selvitys suunnittelualueen oloista

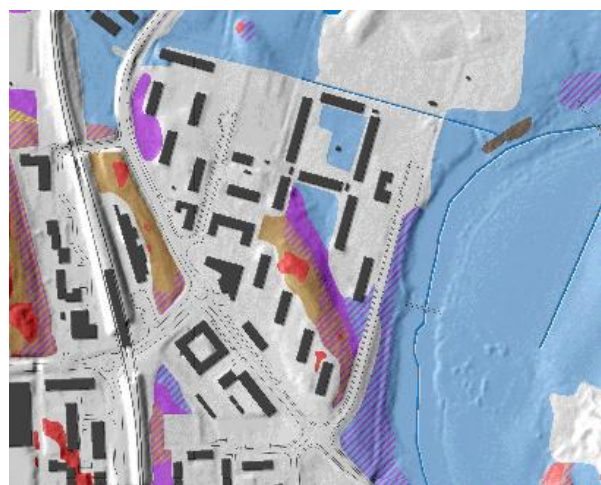
Luonnonympäristö

Alueen itäpuolella virtaa Mätäoja, joka on Vantaanjoen ikivanha lasku-uoma. Mätäojanlaaksossa, Haltianpuistossa ja tonteilla on kypsää metsää, pääpuulajina kuusi. Haltianpuistossa on myös pähkinäpensaita ja pieni kallioalue.

Mätäojanlaakso on yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka on arvokas hyönteis- ja lintualue ja erityisesti suojeltavan lajin esiintymisalue (halavasepikkä), joka on luonnonsuojelulailla rauhoitettu.



Alue ennen rakentamista, peruskartta 1958.



Maalajit ja korkeussuhteet.

Savi Siltti Moreeni Täytemaa, rakennettu
Kallio Vesistö Kaksoismaalaji



Ilmakuva idästä 1969, jossa näkyy rakennusten massoittelemisen ja sijoittelun periaatteita ja rakennusten korkeuksia.

Vantaan kaupunginmuseon kuvakokoelmat

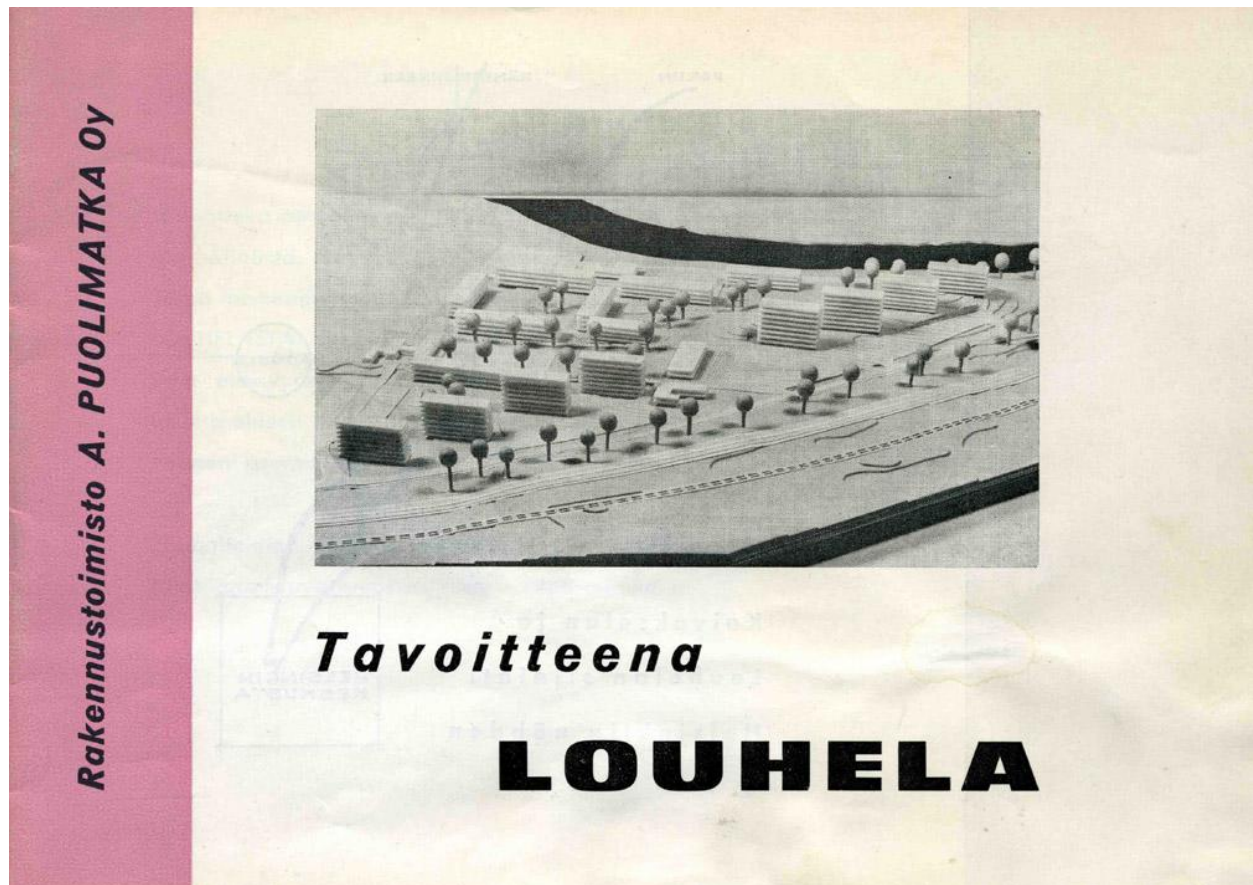
Kaupunkirakenne

Louhela on osa rautatiehen ja Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa Haaga – Vantaan kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä", joka rakennettiin 1960-luvulla. Alkuperäisessä rakennuskaavassa Haltiantien kohdalle oli suunniteltu metroasema, joka toteutui Louhelan rautatieasemana 1975.

Rakennuskaavan runkona on Louhelantie, josta erkanee kaksi pistotietä ja jalankulkutie. Rakennukset on sijoitettu ajan tavan mukaan suorakulmaiseen koordinaatistoon. Kerrostalojen välissä vanhan pellon paikalla on ollut matalammin rakennettu välivyöhyke, jossa oli aluksi vain yksikerroksinen ostoskeskus (1967–2011). Talojen sijoittelu on etelään päin avointa, mutta pohjoiseen päin pihat on suljettu poikittaisilla rakennuksilla.

Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuuluu virtaava tila ja avoin rakentamistapa. Tyypillisiä piirteitä ovat mm. erilliset rakennukset ja korttelien nurkkien jättäminen auki.

Louhela on osa Myyrmäkeä, joka on kasvanut monipuoliseksi kaupunkimaiseksi aluekeskukseksi rautatien varteen. Myyrmäen väestötiheys on Vantaan korkein eli 6 017 asukasta / km² (2018) ja kaupunginosaan on suunnitteilla huomattavasti lisää rakentamista.



Rakennustoimisto A. PUOLIMATKA Oy

Tavoitteena

LOUHELA

Myyntiesitteen kansi, jossa on kuva pienoismallista sellaisena kuin aluetta suunniteltiin 1967.
NCC-yhtymän arkisto

[Louhelan rakentamishistoria](#)

Louhela rakennettiin Helsingin maalaiskuntaan. 1950-luvulla rakennettu Nurmijärventie, jonka paikalla on nyt Hämeenlinnanväylä, mahdollisti kaupunkirakenteen laajenemisen pohjoiseen.

Louhelan aluerakentamissopimus solmittiin 27.3.1965. Louhelan rakennuskaava (1965) perustuu ajalle tyypilliseen avoimeen rakentamistapaan. Alun perin Eräkujan länsipuolelle piti tulla rivitaloja, mutta kunta osti alueen (1964) ja alue muutettiin kerrostalotonteiksi. Rakennuskaavassa vanhalle Tauno Haltian peltosaralle sijoitettiin kahden jalankulutien väliin pysäköintialue, liiketontti ja pallokenttä. Peltosarkaa reunustivat kerrostalot. Rakennuskaavan muutoksessa (1968) Eräkujusta tuli ajotie, liiketontin pohjoispuolelle tuli tontti lastentarhaa varten ja Eräkujan pohjoispäähän tuli aukea pysäköintialue. (Hako 2008 s. 16, 18-19)

Louhelan rakennuskaavan (1965) suunnitteli arkkitehti Nils Kostiainen. Rakennukset suunnitteli arkkitehti Aarne Ehojoki (1913-98). Hän ja aluerakentaja Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy olivat yhteistyössä myös Kaivokselassa. Louhelassa hyödynnettiin jo A. Puolimatka Oy:n oman elementtitehtaan tuotantoa. (Helasvuo & Vainio 2008 s. 70)



Eräkuja 6.

TKa 25.5.2018

Louhela on rakennettu yhtenäiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon. Eteläreunan metsäkumpareelta alkavat yhdensuuntaiset korkeat, seitsemänkerroksiset lamellitalot seurailevat viistossa Louhelantien linjausta. Niiden pohjoispuolella asuinkerrostalot muodostavat avoimia metsäisiä suurkorttelipihoja. Korttelien länsiseinustoille on jätetty laajat pysäköintiaukeat.

(Helasvuo & Vainio 2008, s. 70)

Arkkitehti Aarne Ehojoki suunnitteli sekä jo puretun Louhelan ostoskeskuksen että asuinkerrostalot, jotka valmistuivat samanaikaisesti vuosina 1966–68. Kerrostalot ovat 3 – 7 -kerroksisia ja niissä on maanpäällisiä kellareita, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Siksi nykyisin katsotaan, että talot ovat 4 – 8 -kerroksisia. Ehojoki on suunnitellut myös Kaivokselan 1960-luvun kirkon (purettu), ostoskeskuksen ja kerrostalot.

(Helasvuo & Vainio 2008, s. 71; Vantaan rakennusrekisteri)

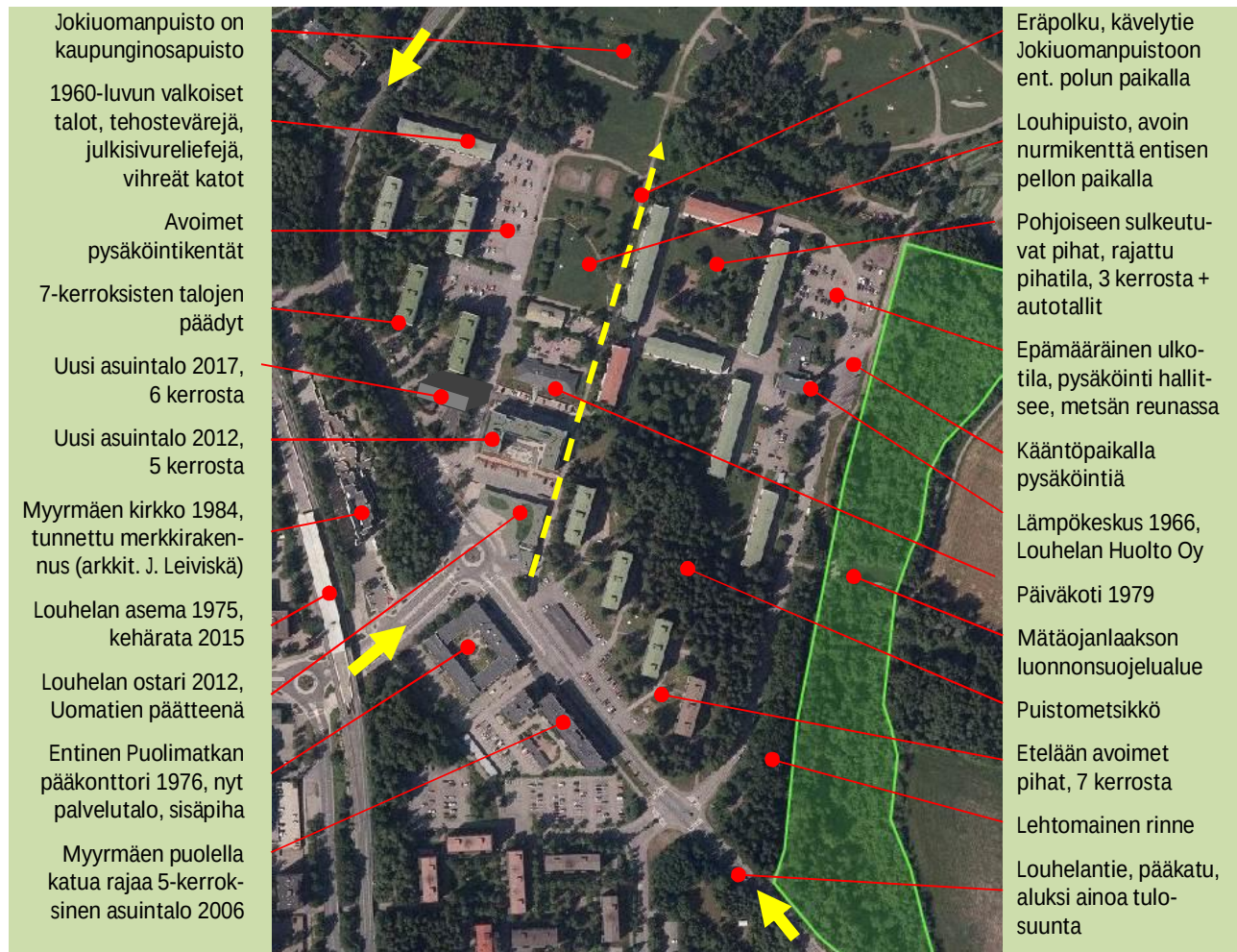
Louhelan ostoskeskukselta on alkanut matalampi palvelu- ja vihervyöhyke, entinen pelto-kaistale, joka halkaisee asuinkorttelialueen ja jatkuu yhtenäisenä Jokiuomanpuistoon saakka. Kaistaleen itäreunaa seuraa kevyen liikenteen raitti, joka jatkuu puistoon. Kaistaleella on ostoskeskuksen (2012) lisäksi kaksi päiväkotirakennusta (1979, 1990) ja viisikerroksinen asuinkerrostalo (2012).

(Helasvuo & Vainio 2008, s. 70)

Ostoskeskuksen edessä olleella pysäköintialueella toimi Louhelan tori 1973 alkaen, mutta se siirtyi myöhemmin Paalutorille.

[Kaupunkirakenne uudistuu](#)

Kaupungin tavoitteena on keskustojen kehittäminen. Louhelan ostoskeskuksen (1967–2011) paikalle rakennettiin viisikerroksinen kerrostalo 2012 ja sen edessä olleelle pysäköintialueelle uusi entistä isompi ostoskeskus 2012. Puolimatkan toimistotalon (1971–2015) tontille valmistui kuusikerroksinen kerrostalo 2017.



Louhelan nykytilanteen analyysi.

Valo, Maalismaa, Muukka 2003; Kallaluoto 2009, 2015, 2018.

Kaupunkikuva ja rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosa Louhelan lähiösuunnitelmaa (arkkitehti Nils Kostiainen 1965). Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ehojoki (1913 – 1998). Louhelassa on 3 – 7 -kerroksisia kerrostaloja, joissa on maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerrokseksi. Louhelantien katunäkymässä korostuvat tielle näkyvät kerrostalojen päädyt. Maasto ja rakentamistapa laskevat pohjoiseen päin, joka on ollut peltoa, mutta on nyt puistometsää. Pysäköintikentät ovat avoimia ja hallitsevat katukuvaa.

Ajalle tyypilliseen tapaan rakennustapa on väljä. Rakennusten sijoittelu on etelään päin avointa, mutta pohjoisosassa sommitelman päättävät poikittaiset rakennusmassat, jotka muodostavat suojaisia sisäpihoja. Julkisivut ovat valkoisia. Kerrostalojen julkisivuissa on käytetty erikoista reliefielementtiä ja tehostevärejä. 1990-luvulla väritystä on raikastettu.

Myöhemmin välialueelle sijoittuivat yksikerroksiset päiväkodit (1979, 1990), yksikerroksinen ostoskeskus (2012) ja viisikerroksinen kerrostalo (2012). Eräkuja 2:n kuusikerroksinen kerrostalo valmistui 2017.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännekohteita.

Väestö ja asuntokanta

Louhelassa asuu 1 284 asukasta (2018). Louhelassa on 782 asuntoa, keskipinta-ala 61 h-m².

Louhelan nykyiset asuinkerrostalot

Asunto Oy	Osoite	Valmis	Rak.oikeus k-m2	Kerrosala k-m2	Huoneistoala h-m2	Asunnot kpl	Auto- paikat
Vantaan Opaali*	Eräkuja 1	2012	4 100	5 074	3 532	62	56
Vantaan Louhi*	Eräkuja 2	2017	3 000	3 774	2 506	51	23
Kaarenmäki	Eräkuja 4	1968	7 800	7 642	6 428	105	90
Kaarenpeikko	Eräkuja 6	1968	10 600	10 552	8 783	114	107
Kaarenkeiju	Louhelantie 1	1967	13 950	14 309	11 408	200	97
Kaarenhaltia	Haltiantie 4 ja 8	1966	18 040	19 596	15 037	250	245
Yhteensä			57 490	60 947	47 694	782	618

*) Eivät sisälly kaava-alueeseen.

Tiedot perustuvat kiinteistörekisteriin.

Palvelut

Louhelan ostoskeskuksessa toimivat K-market, ravintola, kampaamo-parturi ja grilli. Eräkujalla on päiväkotia. Louhelantien länsipuolella on Myyrmäen kirkko. Martinlaakson ostarille on 1,0 km ja Myyrmäen keskustaan 1,3 km.

Virkistys

Pohjoispuolella Jokiuomanpuistossa on matonpesupaikka, minigolf-rata ja koira-aitaus. Itäpuolella on Mätäojanlaakson virkistys- ja luontoalue.

Liikenne

- *Autoliikenne:* Louhelantie ja Uomatie ovat pääkatuja. Niiden risteyksessä on kiertoliittymä. Louhelantien liikennemäärä oli Uomatiestä pohjoiseen 11 180 ajon/vrk vuonna 2016 ja Uomatiestä etelään 3 970 ajon/vrk vuonna 2017. Eräkuja ja Haltiantie ovat tonttikatuja. Huoltoajoyhteys yhdelle kerrostalolle 414-2-32 (Haltiantie 4 O-P) ja Louhelan päiväkodille (Eräkuja 3) tapahtuu kerrostalotontin 15-100-3 (Eräkuja 1) kautta.
- *Joukkoliikenne:* Kehäradan junat Louhelan asemalta. Bussit Louhelantieltä Elielin-aukiolle, Espooseen, Myyrmäkeen ja Mellunmäkeen.
- *Kevyt liikenne:* Kaduilla on jalkakäytävät. Eräpolku on varattu kevyelle liikenteelle.
- *Pysäköinti:* Rakennuskaavassa ei ole annettu pysäköintinormia. Pysäköinti on toteutettu pääosin avoimille kentille ja osin autotalleihin. Lisäksi Eräkujalla ja Haltiantieellä on aikarajoitettuja pysäköintipaikkoja (30 minuuttia – 24 tuntia).

Tekninen huolto

- Vesistöt, vesitalous

Kaava-alue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen.

- Vesihuolto, vedenjakelu

Kaava-alueen tontin halki kulkee Vj225 vesijohtolinja. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Vesijohtoverkoston painetaso kaava-alueella vaihtelee +83,00 ... +96,00 välillä. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnoista.

- Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen tontin halki kulkee Jv315 jätevesiviemäriputki. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppamolalle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkostoon kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä

Alueen sadevedet johdetaan nykyisin Haltiantien ja Eräkujan hulevesiviemäreiden kautta Mätäojaan, joka laskee Helsingin Huopalahdessa mereen.

I Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

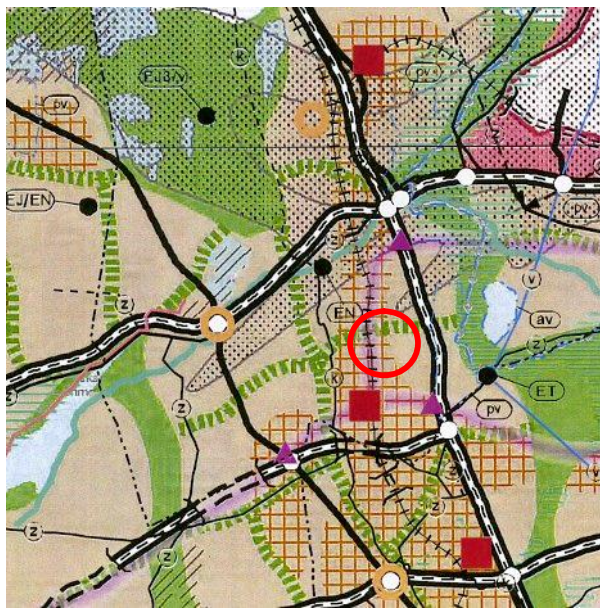
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta; alueen pohjoispuolelle on osoitettu viheryhteystarve. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alue on tiivistettävää aluetta.

– Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050)



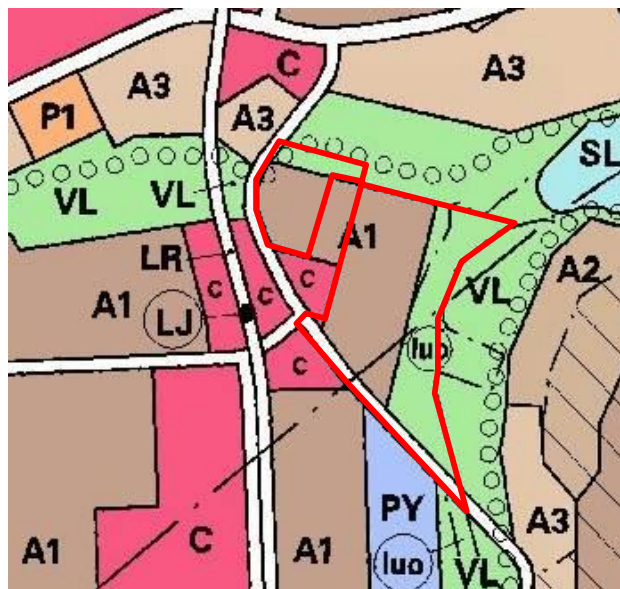
Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- 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 tehokasta asuntoaluetta A1, osin lähivirkistysaluetta VL ja Louhelantien osalta tie-liikenteen aluetta L. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Asemakaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavan 2020 tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018. Kaupunki varautuu 100 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää rakentamista. Kaupungin kasvu ohjataan ensisijaisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.



Vantaan yleiskaava (Kv 17.12.2007).

A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.

(LJ)-● Joukkoliikenteen terminaali.

(luo)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

(m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).

o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.

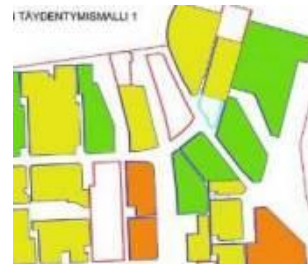
 Kaavamuutosalueen sijainti.



Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa on esitetty, että Louhelassa voi olla 8-kerroksista täydennysrakentamista ja Eräkujan päähän on osoitettu yleisten rakennusten alue päiväkotia varten.
(Kh 23.4.2018, ollut nähtävillä 16.5. – 14.6.2018)

Myyrmäen kaavarunkoluonnos.

VIII Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.



Täydentymismalli 1

Tehokkuus

$$e = 0,5 - 0,9$$
$$e = 1.0 - 1.4$$
$$e = 1,5 - 1,9$$

Asemakaava

Eräpolun itäpuolella on voimassa Louhelan rakennuskaava, vahvistettu lääninhallituksessa 1.7.1965, laatijana Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy / DI Juhani Wallenius ja arkkitehti Nils Kostiainen. Kaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueita AK ja huoltorakennusten korttelialue AH, jolla saa olla sitä ympäröiville asuntokortteleille tarpeellisia huoltorakennuksia sekä autojen pysäköimispaikkoja ja autojen säilytysuojia. Lisäksi kaavassa on luonnontilassa säilytettäviä puistoalueita PL ja rakennuskaavateitä.

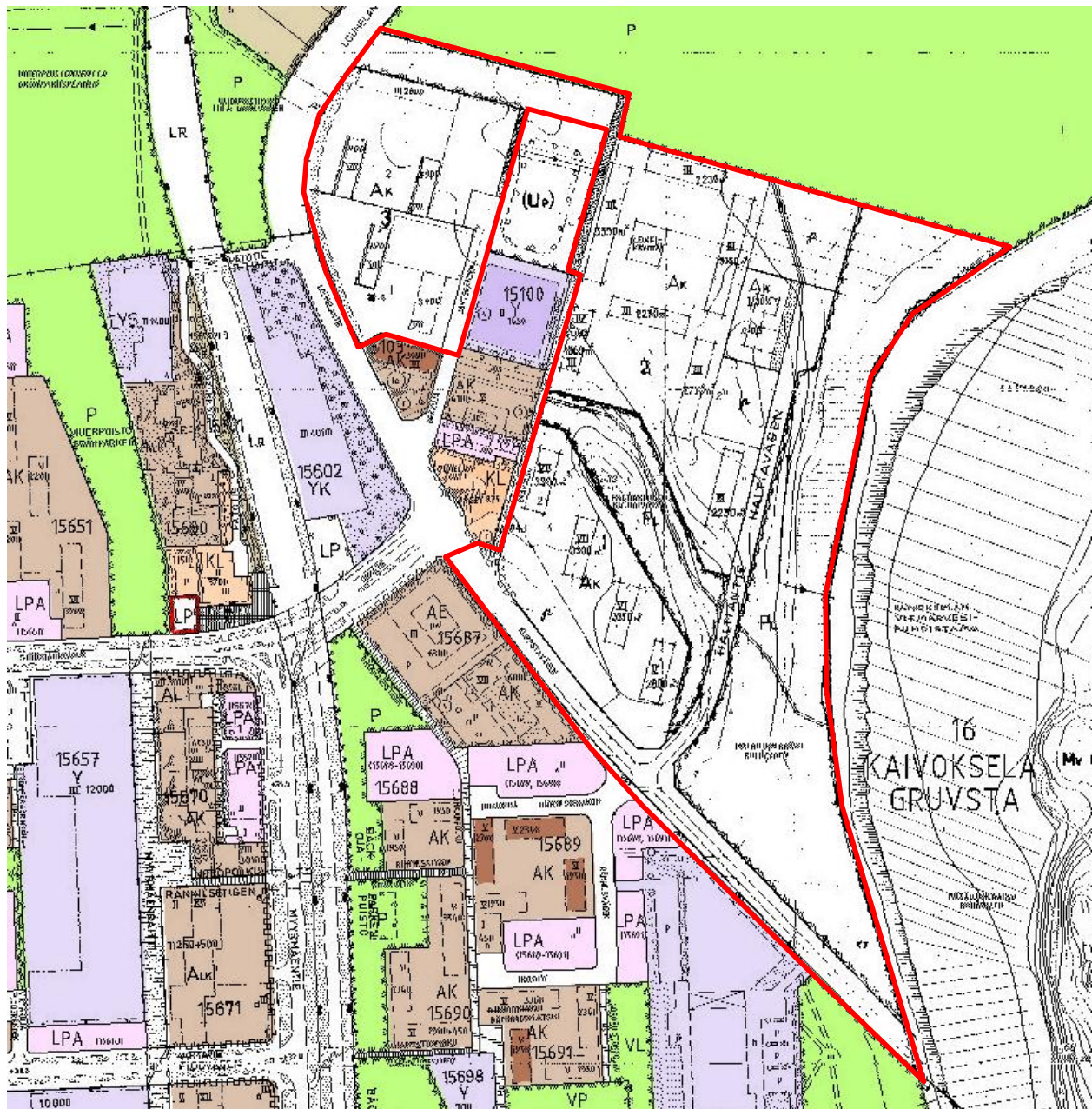
Eräpolun länsipuolella on voimassa rakennuskaavamuutos 001620, vahvistettu 1.7.1965, jonka on laatinut Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy / diplomi-insinööri Juhani Wallenius ja arkkitehti Nils Kostiainen.

Rakennuskaavat muuttuivat asemakaavoiksi, kun maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Samalla rakennuskaavatiet muuttuivat kaduiksi.

Alueella on voimassa myös seuraavat asemakaavat:

- 000110, SM 13.2.1979, Louhelantien katualuetta,
- 150500, Myyrmäki 3, SM 17.5.1972, Louhelantien katualuetta,
- 150600, Myyrmäki 3A, SM 14.5.1974, Louhelantien katualuetta.

Lisäksi alueeseen kuuluu kaistale Louhelantien asemakaavoittamatta jäänyttä aluetta.



AH	Huoltorakennusten korttelialue, jolla saa olla sitä ympäröiville asuntokortteleille tarpeellisia huoltorakennuksia sekä autojen pysäköimispaikkoja ja autojen säilytysuojia.	VII	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
AK	Asuntokerrostalojen korttelialue.	e=0,30	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin ala.
PL	Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.	3900	Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.
(UP)	Ohjeellinen pallokenttä [pallokenttä].	p	Pysäköimispaikka tai rakennusmaalla myös alue autosuojia varten.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.		Jalankulkutie.
3	Korttelin numero.		Kaava-alueen raja.

Ajantasa-asemakaava.

Kerrostaloissa on vanhan rakennuslain (1958–1999) sallimia maanpäällisiä kellareita.

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



Haltiantie 8.

TKa 25.5.2018



Näkymä rakennuspaikalta, Haltiantien pohjoispään pysäköintialueelta.

TKa 25.5.2018

[Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset](#)

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tähdätään elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut. Monimuotoisesti arvokkaat luontoalueet huomioidaan kaavoituksessa. (Kv 18.6.2018)

[Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018](#)

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 320 000 k-m².
– Kaava tuottaa uutta asumista 12 330 k-m² ja uusia asuntoja 195 kpl.

[Rakennusjärjestys](#)

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

[Tonttijako- ja rekisteri](#)

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä. Alueella ei ole rekisteröityjä tontteja.

[Rakennuskiellot](#)

Ei ole.



Louhelan Huolto Oy, Haltiantie 6. Rakennus tulee kaavamuutoksessa purettavaksi.

TKa 11.8.2017

Muut suunnittelua rajoittava tekijät

Mätäojanlaakso on luonnonsuojelualue. Mätäoja on Vantaanjoen muinainen lasku-uoma, kunnes maankohoamisen myötä kalliokynnys käänsi joen laskun Vanhankaupunginlahdelle. Mätäojanlaaksossa on erityisesti suojeltavan lajin elinalue, *halavasepikkä* (*Hylocharis cruentatus*), jota on löydetty vain Länsi-Vantaalta.

Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Myyrmäen kaavarunkoluonnos, Kh 23.4.2018, ollut nähtävillä 16.5. – 14.6.2018.
- Eskola, Amanda; Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979. Inventointiraportti. Vantaan kaupunki C 15:2002, Vantaan kaupunginmuseon julkaisuja nro 12, KSY 9/2002.
- Hirvonen, Sari; Ruraali urbaani – Vantaan kaupunkisuunnittelun historia. Vantaan kaupunkisuunnittelu 8/2005, C18:2005.
- Vantaan pienvesiselvitys, Yla 18.5.2009 § 101 tiedoksi, Kuja 26.5.2009 § 14 tiedoksi.
- Hako, Jukka: Louhela – Ihmisen kokoinen. Kellastupa Oy 2008.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa 7.5.2018 esitetty alustava luonnos.

- Kerrostaloja.
- Päiväkoti.
- Huoltotontti.
- Virkistysalue.
- Kaava-alueen raja.

Alustavat rakennusoikeudet		
	kerroksia	k-m2
Kerrostaloja Eräkujalle	VIII	8000
Kerrostaloja Haltiantielle	VIII	12 350 +klt 260
Päiväkoti	II	2000
Huoltotontti	I	300
Yhteensä		22 910

kl = Liike- ja toimistotilaa.

Tavoitteena oli rakentaa Louhelaan uusi isompi päivä-koti, mutta se ei mahdu päiväkotien investointiohjelmaan ennen vuotta 2030.

Kaavamuutoshakemukset

Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy hakivat 4.5.2018 kaavamuutosta kerrostalorakentamiselle, liiketilalle ja huoltorakennukselle Haltiantielle.

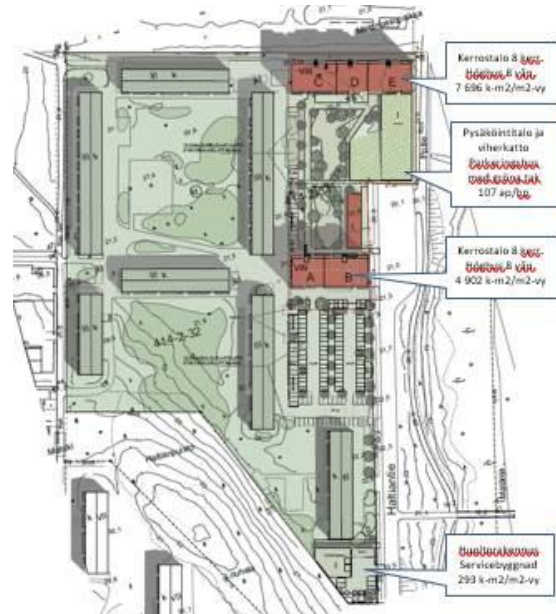
Vantaan kaupunki / kiinteistöt ja asuminen haki 7.5.2018 kaavamuutosta kerrostalorakentamiselle ja päiväkodille Eräkujalle. Tämä hakemus on peruttu 27.8.2018.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 7.5.2018. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 11.6.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 12.5.2018.
- *Kaavatilaisuus ja kiertokävely* järjestettiin 22.5.2018 klo 17.00 Haltiantieltä alkaen.
- *Osallisia* kaavoituksessa olivat kaavan hakijat, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kaupungin viranomaiset sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.



Eräkujalle haettu rakentaminen.



Haltiantielle haettu rakentaminen.

Kuvat osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 7.5.2018.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Eräkujaa koskevat mielipiteet on lyhennetty, koska Eräkujan rakentamisesta on tässä kaavassa luovuttu. Mielipiteisiin voi tutustua maankäytön asiakaspalvelussa, Kielotie 13.

1. Asukas, Eräkuja 4 / 15.5.2018:

Sain kauhistuneena lukea, että suunnitteilla on rakentaa mm. Eräkujalle iso talo ja uusi päiväkotik + kaksi muuta taloa Haltiantielle. Olen elämäni asunut alueella ja viheralueet ja rauhallisuus on aina ollut tärkeää ja läsnä.

TÄMÄ EI YKSINKERTAISESTI KÄY PÄINSÄ ja tämä kaava 152400 suunnitelma on heitettävä romukoppaan!!!!!! Antakaa puistoalueen olla ja älkää tuhotko alueen viihtyvyyttä tuomalla alueelle lisää asukkaita.

1. Täyttä rahan hukkaa koko touhu. Emme tarvitsi alueelle moisia rakennelmia. On jo päiväkoteja ja tarpeeksi ihmisiä.
2. Alueella on erittäin mukava puisto ja tällaiset rakennelmat tulevat vaikuttamaan puiston viihtyvyyteen kuin viheralueita karsitaan.
3. Myöskin viheralueiden käyttöaste tulee nousemaan, onko kestäkö puisto sellaista kävijämäärää?
4. Miksi jokainen pienikin pläntti pitää rakentaa täyteen? Ihmiset jotka pääkaupunki-seudulle haluavat muuttaa tulevat aivan erilaisista ympäristöistä ja heille on varmasti ihan ok asua jossain vähemmän kaupungissa.
5. Me jotka olemme asuneet Vantaalla ikämme myöskin haluaa että alue pysyy sellaise-naan, vihreänä ja rauhallisena, hieman jopa ”junttilana” missä on tilaa hengittää ja olla rauhassa. Tänne ei kaivata mitään mega kaupungistumista ja tungosta. Sijoittakaa kaupunki haaveenne vaikka Tikkurilaan, sieltä onkin jo kaikki tuhottu niin siellä tuskin kukaan aikeistanne valittaa.
6. Lapsia syntyy kokoajan vähemmän, kuulostaa oudolta, että pitäisi rakentaa päiväkoti.
7. Alueella ja sen lähialueilla on jo päiväkoteja joka lähtöön. Joten aivan turhaa.
8. Alueelle rakennettavat talot lisäävät Louhelan asukaslukua, mikä meinaa myös ongelmien lisääntymistä. Mitä enemmän ihmisiä, sitä enemmän ongelmia ja rauhattomuutta. Tällaisista rakennusaikeista tulee todella epämukava olo.

9. Epäilen, että vähemmistöön jää ne jotka hihkuisivat onnesta, että alueelle pitää ämpätä lisää ihmisiä ja rakennuksia. Miten lähialueen ihmiset tästä hyötyvät ? ..ei mitenkään, päinvastoin.
10. Asukasmäärän kasvu vaatii myös muilta julkisilta palveluilta lisäponnisteluja ja rahaa. Ollaanko tähän mitenkään valmistauduttu ? Yleensä näitä asioita aletaan pohtia vasta sitten kuin tilanne on mennyt jo sietämättömäksi.
11. Nykyrakentaminen on muutenkin niin surkeaa ja asunnot tuhottoman pieniä. Näitä voidaan sitten kivasti myydä järkyttävään hintaan. En halua, että lähialueeni viher-alueita valjastetaan moiseen liiketoimintaan.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää asuntoja, joita on parasta rakentaa lähelle rautatieasemaa ja palveluja. Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Haltiantien rakentaminen ei sijoitu viheralueelle vaan nykyisille tonteille.*

2. Kaavatilaisuus Louhelassa / 22.5.2018 klo 17.00 – 19.15

Aluearkkitehdin muistio:

Paikalla oli noin 44 osallista. Tehtiin kiertokävely ja käytiin vilkas keskustelu, pääasioita

Haltiantielle

- kysyttiin kaavan perusteista
- Myyrmäen kaavarunkoluonnos on parhaillaan nähtävillä (16.5. – 14.6.2018)
- kaavamuutos on taloyhtiön hakema eikä sitä vastustettu
- ihmeteltiin ajoyhteyksiä nykyisille autotalleille

Louhipuistossa

- päiväkodin sijoitusta pallokentälle vastustettiin
- aluetta käytetään virkistys- ja liikuntapaikkana, toiminnallisena puistona ja auringonottoon, alue näkyy asunnoista
- kaupunki istutti pallokentälle terijoensalavia, kun Louhela täytti 20 vuotta

Jokuomanpuistossa

- asukkaat esittivät Louhelantien vierestä kaksi vaihtoehtoista päiväkodin paikkaa Skallbölenojan etelä- ja pohjoispuolilta, joista pohjoisempaa pidettiin parempana
- päiväkodin liikenne tulisi Louhelantieltä eikä rasittaisi Eräkujaa

Eräkuja 3:n (nykyisen päiväkotitontin) kohdalla

- uusia kerrostaloja vastustettiin
- rakentaminen rajoittaisi näkymiä asunnoista ja lisäisi Eräkujan liikennettä

3. Asukas, Eräkuja 6 / 23.5.2018:

Vantaan kaupunki hakee Eräkujalle uuden päiväkodin rakentamista. Kaavaehdotuksessa päiväkotit tulisi Louhipuiston pallokenttien ja puistoalueen kohdalle. Louhipuistoa käytetään paljon virkistykseen. Kesällä siinä otetaan aurinkoa, pelataan pelejä ja järjestetään säännöllisesti puistojumppaa. Talvisin Louhipuistoa kiertää lasten hiihtolatu. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

4. Kaksi asukasta, Eräkuja 1 / 23.5.2018:

Yit markkinoi viisi vuotta sitten Eräkuja 1:den Vantaan opaalia seuraavasti: Myyrmäen kainalossa sijaitseva Louhela säilyttää tulevaisuudessakin 1960-luvun hengen mukaisen luonteensa, sillä uuden suunnittelussa kunnoitetaan alueen syntyäikojen periaatteita." Näillä mielikuvilla ostimme uudesta asunto-osakeyhtiöstä kulmahuoneiston, jotka olivat osakeyhtiön kalleimmat. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

5. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy / 28.5.2018:

Mahdollisia paikkoja puistomuuntamolle.

Sähköverkko: Alueella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Alueelle tarvitaan paikkavaraus uudelle puistomuuntamolle korvaamaan nykyinen muuntamo M192 (Haltiantie 4). Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Alueella on Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpö-

putkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> *Kaapelit ja putket ilmenevät kaupungin johtokartasta. Muuntamo voidaan siirtää, sen paikkaa ei määrätä asemakaavassa.*

6. Asukas, Eräkuja 6 / 30.5.2018:

Pyydän kohteliaimmin Vantaan asemakaavan 152400 Eräkuja 5-7 sijainnilla olevan ns Louhipuiston alueen säilyttämistä ja kehittämistä asukkaiden liikunta- ja virkistysalueena ja Jokiuoman puiston mahdollisimman laajaa säilyttämistä virkistys- ja ulkoilualueena. Eräkuja 5-7 on hoidettu puistoalue, vaikka kaavassa se onkin ollut ns tehokkaan asumisen aluetta. Alue on jatkuvassa virkistyskäytössä: talvisin tuossa sijainnissa on lasten murtomaahiihdon opettelun kannalta tärkeä latu, kesäisin puistojumppaa, auringonottoalue ja lentopallonpeluutakin ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Haltiantien osalta kaavamuutos perustuu maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamistavoitteisiin.*

7. Asukas / 30.5.2018:

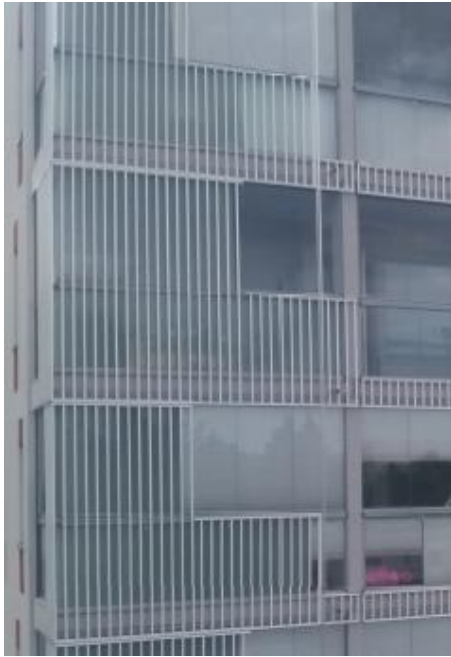
Olen asunut Länsi-Vantaan alueella tai sen läheisyydessä koko ikäni, 47 vuotta. Jo 80-luvulla olin Vantaan kaupungin puisto-osastolla kesätoissa ja sitä kautta Jokiuomanpuisto tuli alun perin tutuksi. Puisto oli, ja on yhä, suuri ja väljä, eikä sillä takavuosina ollut kovin paljon käyttäjiä. Tilanne on kuitenkin muuttumassa. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

8. Asukas, Haltiantie 8 / 30.5.2018:

Päiväkodille suunniteltu tontti on ensimmäinen, aito ja alkuperäinen Louhelanpuisto. Nykyisin se on saumaton osa Jokiuomanpuistoa. Se on päivittäisessä, aktiivisessa virkistyskäytössä ympäri vuoden. Puistoon rakentamisesta pitäisi kokonaan pidättäytyä. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

9. Asukas, Eräkuja 1 / 1.6.2018:

Asumme Eräkuja 1:n asunnossa ja vuonna 2012 ostaessamme asunnon, ei ollut tiedossa mitään kaavamuutoksia tällä alueella. Hetken kuluttua tuli ensimmäinen kaavamuutos ja Eräkuja 1:n 2 krs liikekiinteistö päätettiin muuttaa korkeaksi asuinrakennukseksi, joka sitten myös rakennettiin kohtuuttoman lähelle taloamme parvekkeet vastakkain. Nyt olette kaavoittamassa päiväkotialuetta 3 x 8 krs kerrostaloille. Tämä tuntuu aivan kohtuuttomalta. Olemme nimenomaan ostaneet asunnon sen näkymien takia eläkepäiviä varten. Yhtiössä monet muutkin ovat ostaneet asunnon juurin näiden upeiden näkymien takia. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

10. Asukas, Louhelantie 1 / 2.6.2018:

Uudella asemakaavalla hävitetään Louhelan avara, puistomainen ja harmooninen ilme. Uudet korkeat kerrostalot eivät sovi Louhelan ilmeeseen.

Eräkujan hyväkuntoiset ja lapsiystävälliset päiväkodit ollaan hajottamassa ja tilalle rakennetaan korkeita kerrostaloja. Uusi päiväkoti tulee Eräkujan päähän viheralueelle? Nykyinen Eräkujan nurmikkoalue ja puusto hävitetään.

Kaarenhaltijan kohdalla kaavamuutos on yhden taloyhtiön intressi, joka ei ota huomioon Louhelan nykyistä ilmettä. Osa taloyhtiön asukkaista vastustaa muutosta.

Uudet kaavamuutokset asettavat myös paineita uusille ajoväyläratkaisuille, joita ei tässä kaavamuutoksessa mainita. Samoin Jokuomanpuiston reuna-alueet ja Mätäoan suojelualue ovat vaarassa joutua seuraavan kaavamuutoksen kouriin.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen vastustan asemakaavaa 152400 Louhela 2.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Haltiantien osalta kaavamuutos perustuu maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamistavoitteisiin. Louhelassa on jo nyt 4 – 8 kerroksisia taloja. Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi. Rakennustavasta annetaan kaavamääräyksiä. Tuleva liikenne mahtuu nykyiselle katuverkolle. Mätäoan-laakson luonnonsuojelualue merkitään asemakaavaan luonnonsuojelualueeksi.*

11. Asukas, Eräkuja 4 / 3.6.2018:

Kaavamuutosehdotuksessa asunto-osakkeemme Eräkuja 4--- vastaiselle päiväkodin kohdalle on suunniteltu 8-kerroksinen kerrostalo. Kerrostalo pilaisi näkymän asunnostamme. Suunnitelma nykyisen päiväkodin purkamisesta ja uuden rakentamisesta nykyisen puistoalueen pohjoisreunaan ei ole millään tavoin kannatettava. Puistoalue on kaikkien lähitalojen aktiivisessa käytössä kesällä ja talvella. Kaavamuutosehdotus pilaisi nykyisen vehreän ja rauhallisen asuinympäristön. Vastustamme ehdottomasti tätä kaavamuutosehdotusta.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

12. Asukas, Eräkuja 1, (sama kuin nro 13 ja 22) / 4.6.2018:

Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen, nähtävillä 16.5.-14.6.2018, raporttiluonnoksen s. 20 on neljä tehokkuuden täydentymismallia. Mitä näistä malleista on käytetty asemakaavan 152400 luonnoksessa ottaen myös huomioon runkokaavan raporttiluonnoksen s. 23 olevaan karttaan tehdyn alueen kerroslukumäärää koskevan merkinnän.

=> *Vastattu: Luonnos vastaa Myyrmäen kaavarungossa tehokkuudeltaan täydennysrakentamismallia 1 (s. 20) ja kerrosluvultaan olemassa olevaan rakenteeseen sopeutuvaa aluetta, jossa maksimikerrosluku on VIII eli kahdeksan (s. 23).*

13. Asukas, Eräkuja 1, (sama kuin nro 12 ja 22) / 6.6.2018:

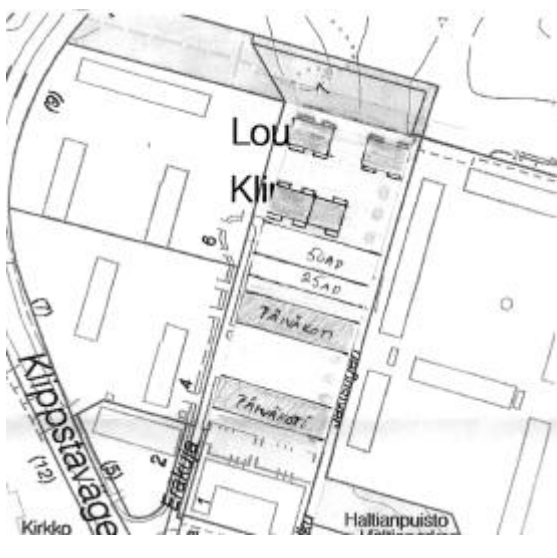
1. Olen täysin samaa mieltä, että kehärataan tukeutuvaa kaupunkirakentamista on syytä käyttää hyväksi, mutta ei jo olemassa olevan kaupunkiasutuksen kustannuksella.
2. Se, että kaupunki hakee omaa kaavamuutosta 3 päivää myöhemmin kuin SRV, ei riitä osoittamaan, etteivät hankkeet mitenkään liity toisiinsa. Erikoista on, mikäli SRV:n kanssa käydyssä ennakoneuvottelussa ei olisi tullut esiin kaupungin välittömästi käynnistämä oma hanke.
3. Mielestäni ko. kaavahankkeissa on siinä määrin erilaisia vaikutuksia, että niitä olisi ollut perusteita käsitellä omilla kaavanumeroilla. Tämä olisi ollut huomattavasti selkeämpää.

=> *Kaupungin hankkeen valmistelun aloitus ilmoitettiin SRV:lle. Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

14. Asukas, Eräkuja 4 / 5.6.2018:

Vastustan asemakaavan muutosta Eräkujan lisärakentamisen osalta. Suunnitelmassa olevat kolme kahdeksan kerroksista taloa pimentäisivät kokonaan Eräkuja 4:n A,B,C rappujen aamuauringon valon. Lisäksi on turha purkaa toimivaa päiväkotia. Louhipuisto toimii Louhelan sydämenä ja päiväkotilasten leikkipaikka ja jossa on mm. hiihtolatu lapsille talvisin. Eräkujan liikenne on huonosti järjestetty eikä ole turvallinen Eräkujan ja Louhelantien risteyksessä edes nykyisillä liikenne/asukasmäärällä. Kaavaan suunnitellut parkkipaikkamäärät ovat liian pienet eikä kadunvarsipysäköinti onnistu kapealla Eräkujalla. Talot on suunniteltu liian lähelle Eräkuja 4:n talo 12:sta(a,b,c raput). Vantaa voi tiivistää rakentamista uusille asuinalueille radan varteen eikä pilata vanhoja kaupunginosia.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

15. Asukas, Eräkuja 2 / 6.6.2018:

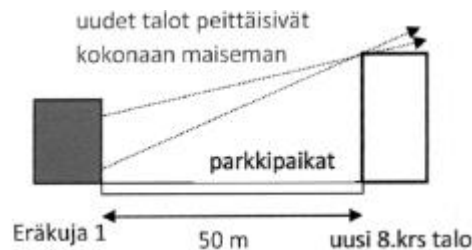
Haetaan muutosta Eräkujan Louhelan lisärakentamisen suunnitteluun. Tämän hetken luonnos uusista taloista tulee peittämään näkyvyyttä, valoisuutta ja avaruutta taloihin jotka ovat jo olemassa Eräkuja 4,1,2 ja vanhat 3 kerroksiset talot. Uusien talojen korkeus suunnittelussa on 8 kerrosta, alue on pieni, tulee liian täyteen ja alemmat kerrokset jäävät pimentoon myös uusissa taloissa. Liikenne tulee myös lisääntymään huomattavasti. Olen piirtänyt uuden luonnoksen, missä säilyy näkyvyys, valoisuus ja avaruus kaikille, lähes ennallaan. Uusien talojen ympärille jää myös paljon enemmän tilaa ja avaruutta. Pyydetään ottamaan huomioon asukkaiden viihtyisyyttä ja näkymää kodeista. Korkeat talon kyseisen alueen reunalle. Louhelan alueella useita päiväkoiteja, minne voi sijoittaa lapset uuden päiväkodin rakentamisen ajaksi.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

16. Asukas, Eräkuja 1 / 6.6.2018:

Vantaan kaupungin hakemaa asemakaavamuutosta Eräkujan alueelle ei pidä hyväksyä, koska se on ristiriidassa kaupungin päättäjien asettamien tavoitteiden (helppoa asumista, onnellista arkea, vihreä kaupunki, kasvaa viisaasti, ikääntyy kauniisti) kanssa. ---

Ehdotettu ratkaisu sivusta katsottuna on erittäin huono:



Nykyiset päiväkodin rakennukset ovat yksikerroksisia, joten ne eivät peitä juurikaan maisemia. ---

=> Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.

17. Asukas, Eräkuja 1 / 6.6.2018:

Vastustan kerrostalojen rakentamista. Viheralueet ovat jo nyt ylikuormitettuja.

=> Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen. Haltiantien osalta rakentaminen sijoittuu tonteille ja perustuu yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin.

18. Vantaan Opaalin hallitus, Eräkuja 1 / 6.6.2018:

Vantaan kaupunki hakee Eräkujaan asemakaavamuutosta yleisten rakennusten kortteli-alueen, nykyisen päiväkotitontin, muuttamista noin 8 000 k-m2:n kerrostalojen kortteli-alueeksi ja ohjeellisen pallokentän tontin muuttamista uuden päiväkodin noin 2 200 k-m2:n korttelialueeksi. Asunto Oy Vantaan Opaali vastustaa jyrkästi molempia muutosehdotuksia ja esittää ---

=> Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.

19. Helsingin seudun liikenne HSL / 6.6.2018:

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta jo olemassa olevalle infrastruktuurille ja palveluille saadaan lisää käyttäjiä. ---

=> Asemakaavaan varataan nykyiset katualueet.

20. Asukas, Eräkuja 6 / 7.6.2018:

Vantaan kaupunki hakee Eräkujaan uuden päiväkodin rakentamista. Kaavaehdotuksessa päiväkotitontti tulisi Louhipuiston pallokenttien ja puistoalueen kohdalle. Louhipuistoa käytetään paljon virkistykseen. Kesällä siinä otetaan aurinkoa, pelataan pelejä ja järjestetään säännöllisesti puistojumppaa. Talvisin Louhipuistoa kiertää lasten hiihtolatu. Nykyisen päiväkodin tilalle on suunniteltu uusia asuinrakennuksia. Siksi Eräkujan liikenne lisääntyy. Liikenne on nyt jo hyvin vilkasta. --- Uuden päiväkodin sijoittamiselle olisi vaihtoehto. ---

**PÄIVÄKOTI**

Kaava muutetaan ei-puistoalueeksi.

Samankokoinen Louhipuisto muutetaan puistoalueeksi.

=> Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.



Näkymä Jokuomanpuiston pohjoisosasta.

TKa 25.5.2018



Eräkujan pohjoispää, oikealla Louhelan päiväkoti.

TKa 11.8.2017



Eräpolku pohjoiseen, vasemmalla Louhelan päiväkodin pihaa.

TKa 25.5.2018

21. Asukas, Eräkuja 1 / 7.6.2018:

Vastustan asemakaavamuutosta Eräkujalle, koska:

- puisto on erittäin suosittu lasten, vanhusten ja nuorison käytössä
 - ei pidä pilata puistomaista maisemaa
 - tulisi liikaa liikennettä Eräkujalle, aiheuttaa melu- ja pölyhaittaa naapuritaloille
- Kyseinen puistoalue pitää säilyttää puistoalueena koska siitä on tullut yleinen käytäntö. Monissa Vantaan kaupungin papereissa (kartoissa) se on merkitty puistoalueeksi.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

22. Asukas, Eräkuja 1, (sama kuin nro 12 ja 13) / 8.6.2018:**A) Yleiset näkökohdat**

1. As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet em. kaavanmuutosta 4.5.2018 esittäen sen liitteeksi SRV Yhtiöt Oyj:n laatiman 26.3.2018 päivätyn 16-sivuisen yksityiskohtaisen suunnitelman alueelle rakennettavista kahdesta 8-kerroksisesta kerrostalosta (asuinkerrosalaa 12 332 m², liikekerrosalaa 275,5 m², huoltokerrosalaa 293 m² ja aputilakerrosalaa 357 m², yhteensä 13 465 m² – tehokkuus e = 0,850), asuntoja 195 kpl ja auto-paikkoja halliin 107 kpl.

Vantaan kaupunki on hakenut kaavanmuutosta 7.5.2018. Saadun tiedon mukaan kaupunki ei ole lähemmin päättänyt Eräkujan varrella olevan kaavamuutoksen toteuttamisesta.

Kaavanmuutosprosessin osalta kiinnittävät huomiota seuraavat seikat

- Rakennusyhtiö SRV on tehnyt 26.3.2018 yksityiskohtaisen suunnitelman asemakaavan muutoksen sisällöstä. Saadun tiedon (aluearkkitehti Timo Kallaluoto) kaupungin ja SRV:n välillä on käyty ennakoneuvottelu kaavanmuutoksen hakemisesta. Luonnos kaavanmuutoksesta on ollut tämän suunnitelman mukainen ja se on pantu mielipiteiden esittämistä varten nähtäville 12.5.2018 eli pian em. muutoshakemusten 4.5.2018 ja 7.5.2018 jättämisen jälkeen.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 7.5.2018 ja sen mukaan "Kaavaa valmistelevat kaupungin asiantuntijat". Edellä lausutun perusteella kaavanmuutosta on kuitenkin selvästi valmisteltu yhdessä rakennusyhtiö SRV:n kanssa. Kaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 7.5.2018 eli se on ollut valmis jo kaupungin hakiessa kaavanmuutosta omalta osaltaan.
- Edelleen kiinnittää huomiota, että jo SRV:n suunnitelmassa 26.3.2018 esitetään 8-kerroksisten asuintalojen rakentamista, vaikka kaupunkisuunnittelulautakunta on vasta 16.4.2018 esittänyt kaupunginhallitukselle pantavaksi nähtäville Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen, jossa on niin ikään kaavailuja Louhelan merkitsemisestä 8-kerroksisten asuinkerrostalojen alueeksi; nähtävillä 16.5.-14.6.2018 eli kaupunkikin teki hakemuksensa ennen kuin oli olemassa julkistettua kaavarunkoluonnosta.

=> *A. Kaupunkisuunnittelu vaatii paljon valmistelua. Kaupunki laatii aina juridisen kaavan, vaikka maanomistaja hakisi kaavaa rakentajan luonnoksella. Kaupungin kaavahakemus tehtiin 7.5. ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 7.5., mutta sitäkin oli valmisteltu. Louhelassa on jo nyt 8-kerroksisia rakennuksia, koska maanpöällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi. Myyrmäen kaavarungon hyväksyi nähtäville kaupunginhallitus 23.4.2018 ennen asemakaavoituksen aloittamista 7.5.2018.*

Ko. asemakaavan muutos on pantu vireille huomattavan nopealla aikataululla yhteistoiminnassa rakennusyhtiö SRV:n kanssa (edusti As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy:tä kaavanmuutosta haettaessa). Runkokaavan ylemmänasteisena kaavallisena ohjausvälineenä tarkoitus antaa yleiset puitteet yksityiskohtaiselle kaavoitukselle. Runkokaava on tällä hetkellä vasta luonnosvaiheessa ja nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten. Runkokaavan raporttiluonnoksessa 16.4.2018 mainitaan nimenomaan, että "luonnosvaiheessa kartalla ei ole vielä esitetty tehokkuus- ja kerroslukuja. Ne ja muut mahdolliset

puuttuvat merkinnät täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin jälkeen.” Kaavarungon nähtävillä olon jälkeen lopullinen hyväksymispäätös muistutusvaiheineen aikanaan kaupunginvaltuustossa kestää vielä huomattavan kauan.

=> *Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa on esitetty tehokkuuksia (s. 20) ja Louhelaan maksimikerrosluku VIII eli kahdeksan (s. 23). Myös kaavarungon mielipiteet ovat nyt tiedossa.*

Kysymyksessä oleva kaavanmuutos on selvästi ennenaikainen, koska vireillä oleva rakentamista ohjaava ylemmänasteinen kaavainstrumentti on vasta alkuvaiheissaan eikä mielestäni edellytyksiä yksityiskohtaisen kaavoituksen käsittelylle ole aikanaan ennen kuin Myyrmäen kaavarunko on hyväksytty ja julkistettu vähintään nähtäville pantuna ehdotuksena. Tällöinkin ko. asemakaavanmuutosta joudutaan käsittelemään rinnan kaavarungon kanssa aina siihen asti, kunnes kaavarunko saa lainvoiman.

=> *Kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tuntema juridinen kaava, joten se ei korvaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä saa lainvoimaa. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Louhela on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi. Lisäksi kaupunginvaltuusto 18.6.2018 hyväksyi maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden mukaan korkeaa rakentamista lisätään asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.*

2. Kysymyksessä oleva kaavanmuutoshanke on käynnistetty poikkeuksellisen nopeasti odottamatta vireillä olevan laaja-alaisemman kaavoituksen edistymistä luonnosvaihetta pitemmälle. Onko tarkoitus, että alueen asukkaiden ja muiden osallisten mielipiteillä on todellinen mahdollisuus vaikuttaa molempien viereillä olevien kaavoitusprosessien sisältöön vai onko osallistumis- ja arviointimenettely vain pelkkä muutovaatimus?

=> *Kaavarungon ja asemakaavan osallistumiset on järjestetty touko-kesäkuussa 2018.*

B) Vantaan kaupungin hakemus korttelin 15100 asemakaavan muuttamiseksi

3. Y-tontilla 4 olevien hyväkuntoisten kaupungin päiväkotirakennusten purkaminen on taloudellista tuhlausta, jonka joutuvat viime kädessä maksamaan paikalle suunniteltujen kerrostalojen asuntojen omistajat tai muu rakennuttaja.

4. Suunnitellut uudet 8-kerroksiset asuintalot poikkeavat oleellisesti erityisesti niiden itäpuolella olevista 3- ja osittain 4-kerroksisista kerrostaloista. Ne tulisivat mainittujen, länteen päin avautuvien kerrostalojen eteen aiheuttaen näin sekä varjostusta että avaavat vapaan näkyvyyden naapuritalojen asuntoihin. Uudet rakennukset aiheuttaisivat niin suuria haittoja, ettei niiden rakentamiselle ole oikeudellisia edellytyksiä. Tilanne voisi tältä osin muuttua toiseksi siinä vaiheessa, kun itäpuoliset rakennukset tulevat elinkaarensa päähän ja uudisrakentaminen tulee niiden osalta ajankohtaiseksi.

5. Uusi kaupungin päiväkoti rakennettaisiin nykyisen asemakaavan mukaiselle viheralueelle, ohjeelliselle pallokentälle, jolla on alueen kokonaisilmeen kannalta huomattava kaupunkikuvallinen ja viihtyvyysarvo. Alueella on muun muassa talvisin ollut kaupungin koneella tekemä hiihtolatu ja kesäisin sillä on ollut voimistelu- ja liikuntaharjoituksia.

6. Louhelan asuntoaluetta keskeisesti hallitseva korttelin 15100 yleinen viheralue tulisi ehdottomasti säilyttää eikä ottaa rakentamiskäyttöön.

7. Kokonaisuutena ottaen kaupungin kaavamuutoshankkeesta on siinä määrin merkittäviä haittoja, että siitä tulisi luopua. Alueella ja sen ympäristössä Louhelassa on jo nyt käytetty voimassa olevien asemakaavojen mukaista rakennusoikeutta, lukuisia 5-7-kerroksisia kerrostaloja, viimeksi v. 2017 6-kerroksinen ja 2012 5-kerroksinen, ettei ainakaan nyt kysymyksessä olevan korttelin 15100 osalta ole perusteita lisätä rakentamista nykyisestä. Näin meneteltäessä ei vaaranneta Vantaan kaupungin sinänsä ymmärrettävää keskeisten asuntoalueiden yleistä tiivistämistä/suunnittelukielellä ”eheyttämistä”, vaikka alue säily-

tettäisiin luonnonläheisenä ja identiteetiltään omaleimaisena asuinalueena. Kaavarunko-työn yhteydessä korostettu pyrkimys laadukkaaseen kaavasunnitteluun vaarantuu, mikäli myös verraten kaukana Myyrmäen keskuksesta olevaa Louhelaa ryhdytään kaavamaisesti tiivistämään ja rakennuskorkeutta lisäämään.

=> *B. Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

C) *As Oy Kaarenhaltian ja Louhelan Huolto Oy:n hakemus*

8. Kaavanmuutoksessa suunnitellut 8-kerroksiset asuinrakennukset antavat mittakaavan koko Louhelan alueelle, mikä edellyttää, että tällainen rakentaminen on tulevan Myyrmäen kaavarungon mukaista.

=> *C. Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja kaavarunkoluonnoksen mukainen. Louhelassa on jo nyt 7-kerroksisia taloja, joissa on lisäksi maanpäällisiä kellareita.*

23. Asukas, Eräkuja 4 / 8.6.2018:

Louhipuisto on Louhelan asukkaille ollut yli 50 vuotta virkistys- ja liikuntapaikka. Puisto on ollut Louhelan olohuone. Ainutkertaisuudessaan se on tarjonnut asukkaille mahdollisuuden nauttia kauniista, vihreästä luonnosta. Kaupungin puutarha- ja liikuntavirasto ovat hoitaneet aluetta hyvin. --- VASTUSTAN EHDOTTOMASTI KERROSTALOJEN RAKENTAMISTA ERÄKUJALLE. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

24. Asukas, Eräkuja 4 / 8.6.2018:

Olen asunut Eräkujalla yli 50 vuotta. Alue on aina ollut luonnonläheinen, vihreä paikka. Louhipuisto on ollut aina asukkaiden virkistys- ja liikuntapaikka. Luonnonläheisyys ja ilmavuus ovat olleet tämän alueen tavaramerkki. Myös asuntomarkkinoilla! --- VASTUSTAN EHDOTTOMASTI KERROSTALOJEN RAKENTAMISTA ERÄKUJALLE!

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

25. Kaksi asukasta, Eräkuja 4, ja 63 muuta allekirjoittajaa / 8.6.2018:

- Avara Louhipuisto on kylän "keuhko". Vastustamme sen runteleminen massiivisella rakentamisella. Uudisrakentamiselle löytynee maisemallisesti vähempiarvoisia alueita rautateiden ja asemien läheisyydestä.
- Puisto on toiminut lasten ja aikuisten vapaamuotoisen liikunnan ja harrastamisen paikkana, talvella ja kesällä, ja jo toisessa ja kolmannessa polvessa. Terijoensalavien, joita kaupunki on istuttanut, paksut alaoksat toimivat lasten mieluisina kiipeily- ja nuorten istuskeluoksina.
- Liikenteellisesti Eräkujan tienoosta tulee ahdas ja vaarallinen erikoisesti lapsille.
- Jalankulkuyhteys Eräkujalta Haltiatielle toimii parhaalla mahdollisella tavalla huoltomiehille, ja lapsille turvallisimpana koulutienä.

Me allekirjoittaneet vaadimme Louhipuiston säilyttämistä ennallaan ja sen kaavoittamista puistoalueeksi.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

26. Asukas, Eräkuja 4 / 8.6.2018:

Olen lukenut ja katsellut Louhelanpuistoon suunnitteilla olevia rakennushankkeita ja käynyt kävelyllä paikan päällä arkkitehdinkin kanssa. On vaikea ymmärtää, miten tuollais- ta kenttää ollaan poistamassa rakennusten alle. Arkkitehti ensi töikseen perusteli kerros-

talojen tarvetta lisääntyvällä asukasmäärällä – Ihanko oikeasti pääkaupunkiseudulle tulee niin hurjat määrät porukkaa, jotta kaikki kodit tuleva oikeasti asumiskäyttöön. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

27. Asukas, Eräkuja 4 / 9.6.2018:

Valtian Eräkujan asemakaavasta Louhelan lisärakentamisen suunnitteluun. Tämän hetken luonnos uusista taloista tulee peittämään näkyvyyttä, valoisuutta ja avaruutta. Eräkujalla taloissa 4,1, 2. Keittiön ikkunasta katsoisin talon seinää, en hyväksy. Alue on pieni kolmelle korkealle taloille, tulee liian ahdasta rakentamista. Liikenne tulee myös lisääntymään huomattavasti. Ei tänne lainkaan noin korkeita taloja. Korjattaa vanha tarha entiselle paikalle ja rakennuksen ajaksi lapset väistötiloihin. Puisto tulee säilyttää koska tällä alueella ei ole muita puistoalueita. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

28. Asukas, Eräkuja 1 / 10.6.2018:

--- Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 mom mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja 3 mom mukaan asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

29. Asukas, Eräkuja 1 / 10.6.2018:

Vastustan asemakaavamuutosta Eräkujalle, koska

- puisto on erittäin suosittu lasten, vanhusten ja nuorison käytössä
- ei pidä pilata puistomaista maisemaa
- tulisi liikaa liikennettä Eräkujalle, aiheuttaa melu- ja pölyhaittaa naapuritaloille.

Kyseinen alue pitää säilyttää puistoalueena koska siitä on tullut yleinen käytäntö. Monissa Vantaan kaupungin papereissa (kartoissa) se on merkittypuistoalueeksi.

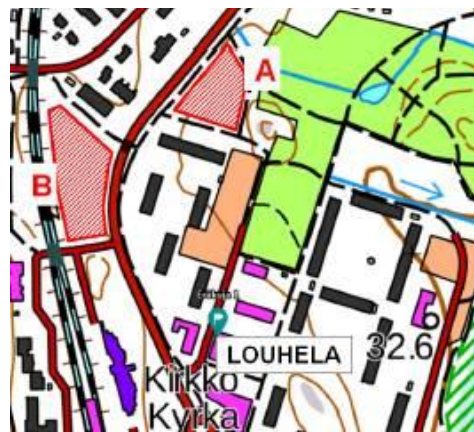
=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

30. Neljä asukasta, Haltiantie 8 / 10.6.2018:

Me allekirjoittaneet vaadimme, että kaavaluonnoksessa kaavailtu lisärakentaminen – uudet kerrostalot sekä uusi päiväkotitalo Eräkujan tonteille eli Louhipuistoon jätetään toteuttamatta. ---

Netissä on adressi keräys Louhipuiston säilyttämiseksi

(<https://www.adressit.com/stats.php?id=204721>) . Allekirjoittaneita on 344 kpl 10.6.2018



Kolme uutta kerrostaloa nykyisen päiväkodin paikalle pitää jättää kokonaan rakentamatta ja jos nykyistä päiväkotia ei voi korjata/laajentaa ja uusi päiväkotitalo on pakko rakentaa, se voitaisiin rakentaa vaihtoehtoisesti esimerkiksi:

- A. Jokuomanpuiston ja Louhelantien väliselle joutomaalle.
- B. Louhelantie, Patotie, Vihertie väliselle alueelle.

Vielä tällä hetkellä Onnelliset Louhelalaiset

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

31. Asukas, Eräkuja 4 / 10.6.2018:

Vastustan Vantaan Louhelaan suunniteltua kaavamuutosta 152400 Louhela 2. Nyt suunniteltu kaavamuutos turmelee Eräkujan tienoon avaruuden ja vehreyden. Se vaikuttaa negatiivisesti niin olmassa olevien kiinteistöjen arvoon, sekä asukkainen henkiseen hyvinvointiin. Rakennusprojektin toteuttaminen vaikuttaa välittömästi paikan rauhattomuuteen ja turvattomuuteen alueella asuville lapsille rakentamisaikana. Lisääntynyt asuntojen määrä alueella osaltaa nostaa alueen levottomuutta, sekä äärimmillään vaikuttaa negatiivisesti Helsinki-Vantaan lentoliikenteen turvallisuudelle ja koko Suomen turvallisuuden tunteelle. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Asemakaavalla ei voi vaikuttaa mainittuihin uhkakuviiin.*

32. Asukas, Eräkuja 1 / 10.6.2018:

Eräkujan tontille suunnitellut kerrostalot liian korkeita verrattuna kaikkein lähimpänä oleviin kerrostaloihin, 5 ja 3 kerrosta. Alueen ilme ei ole enää tasapainossa, kun kolme korkeaa taloa töröttää keskellä. Miksi piha-alue suunniteltu suureksi, verrattuna naapuritalojen piha-alueisiin? Piha-alueiden käyttö on vähäistä ja lähellä on kuitenkin puistoalueet.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

33. Asukas, Eräkuja 6 / 10.6.2018:

Mielestäni Eräkuja ei kestä kaavamuutosta kasvavan liikenteen vuoksi. Kahdeksan kerroksisten talojen rakentaminen pienelle, kapealle ja muutenkin ahtaalle Eräkujalle on liikaa. Kolmesta kerrostalosta sekä entistä isommasta päiväkodista tuleva liikenne erityisesti aamu ja iltapäivällä tukkii Eräkujan liikenteen. --- Ehdotan päiväkodin rakentamista nykyisen Louhelan päiväkodin tontille ja Louhipuiston muuttamista puistokäyttöön eräkujan rauhoittamiseksi.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

34. Asukas, Eräkuja 4 / 11.6.2018:

Kannanotto Louhelan Louhipuiston säilyttämiseksi

Uuden kaavasunnitelman mukaan Louhelan Louhipuisto-nimiselle viheralueelle on esitetty rakennettavaksi päiväkotikoti, koska vanha joutuisi muuttamaan kolmen sen paikalle suunnitellun kahdeksankerroksisen kerrostalon tieltä. Eräkujalla on jo ennestäänkin korkeita kerrostaloja, mutta maisema on pysynyt avarana ja viihtyisänä talojen väliin jätettyjen viheralueiden vuoksi. --- Vastustan uusien kahdeksankerroksisten talojen rakentamista Eräkujalle. Kannatan Louhipuiston viheralueen säilyttämistä ennallaan ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

35. Asukas, Eräkuja 4 / 10.6.2018:

Vastustan Louhelan kaavamuutosta ---, jossa Louhipuistoon esitetään rakennettavaksi uudisrakennus. Louhipuisto on tärkeä virkistytymispaikka louhelalaisille ja olennainen osa Jokiuomanpuistoa ja se pistää säilyttää sellaisena. Vastustan lisäksi tornitalojen rakentamista nykyisen päiväkodin paikalle. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

36. Asunto Oy Kaarenpeikko, hallitus, Eräkuja 6 / 10.6.2018:

- Louhipuisto säilytetään
- Uusi päiväkotikoti Jokiuomanpuiston koillisnurkkaan
- Kulku uuteen päiväkotiin Louhelantieltä
- Viherkatto uusien kerrostalojen pysäköintialueelle ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Haltiantien osalta pysäköintilaitokseen ja talousrakennukseen tulee viherkatot.*

37. Asunto Oy Vantaan Louhi, Eräkuja 2 / 11.6.2018:

Asunto Oy Vantaan Louhen (Eräkuja 2) vastustaa alueelle suunniteltua lisärakentamista, mikä käsittää asuntoalueen tehostamista 8 kerroksisilla asuintaloilla ja päiväkodin täydennysrakentamisella. ---

Vastustamisen perusteena ovat seuraavat kohdat:

Alueellinen maisemamuutos – Koko alueen ilme ja luonne muuttuisivat radikaalisti
Alueen asukkaat ovat hankkineet asuntonsa oletusarvolla puistomaisesta asumisesta. Nyt radikaali asuntomäärän lisääminen romuttaa tämän. Kaupunkisuunnittelun lyhytnäköisyys tuntuu kaupunkilaisten pettämistä ajatellen mistä asuntonsa hankkii, ajatellen asumisviihtyvyyttä ja asuntojen arvonekehitystä.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää asuntoja. Louhela on maakuntakaavassa tiivistettävää aluetta ja yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta. Asemakaavoja pitää voida muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Kasvavissa kaupungeissa asuntojen arvot nousevat.*

Näköalan muutos Asunto Oy Vantaan Louhen asukkaille suurien kerrostalojen johdosta
Ehdotettu näin suurten ja korkeiden talojen rakentaminen muuttaa maisemaa Asunto Oy Louhen asukkaiden kannalta. Parvekkeet varjostuvat, maisemat muuttuvat ja ennen kaikkea juuri hankittujen asuntojen arvo slummiutumisperiteiden lisääntymisen vuoksi laskee.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Kaavoituksella asuntojen arvo voi nousta tai laskea eikä arvomuutoksia korvata.*

Lisääntyvän liikenteen tuomat haittavaikutukset Eräkujalla ja Louhelantiellä
Eräkujan ja ennen kaikkea Louhelantien liikenne ei kestä lisääntyvää asukasmäärää. Jo nyt pieni Eräkuja ja Louhelantie ruuhkautuvat aamuisin ja iltopäivisin. Liikenneympyrä tulee tukkiutumaan joka suunnasta aamuisin ja iltopäivisin.

=> *Seudun katuverkko on ruuhka-aikoina yleisesti ruuhkautunut. Silti asuntorakentaminen on välttämätöntä. Haltiantien lisäliikenne mahtuu katuverkolle.*

Asukaspuistossa viihtyminen heikentyisi viheralueen pientymisen johdosta
Miksi lähteä ehdoin tahdoin pienentämään viheralueita, koska tonttimaata kerrostalotontteja on Vantaalla aivan riittävästi muutoinakin käytössä. Kiitettävä viheralueen kunnostaminen on tuonut sille lisää käyttöä asukasmäärän lisääntyessä Martinlaakson ja Myyrmäen alueella. Onko mitään mieltä nyt esitetyllä toimenpiteellä pienentää sitä.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen. Haltiantien osalta kaavamuutos perustuu maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamistavoitteisiin.*

38. Louhelan Huolto Oy:n hallitus, Haltiantie 6 / 11.6.2018:

Vantaan kaupunki hakee Eräkujalle asuinkerrostalojen ja uuden päiväkodin rakentamista. Kaavaehdotuksessa asuinkerrostalot tulisivat nykyisen päiväkodin kohdalle. Päiväkotit olisi Louhipuiston pallokenttien ja puistoalueen kohdalle. Louhipuisto ei ole nykyisessä kaavassa puistoaluetta, mutta alueen asukkaat ovat tottuneet käyttämään puistoa virkistykseen jo viiden vuosikymmenen ajan. Vantaan kaupunki istutti puistoon terijoensalavia Louhelan 20-vuotisjuhlissa. Nuo salavat ovat nyt komeita, täysikasvuisia puita ja Louhelan maamerkkejä. ---



PÄIVÄKOTI

Kaava muutetaan ei-puistoalueeksi.

Samankokoinen **Louhipuisto** muutetaan puistoalueeksi.

--- Viherkattainen pysäköinti säilyttää alueen vehreyttä ja melua, joka on vaarassa olla varsin kova kerrostalojen välissä erityisesti aamuisin, kun suuri määrä autoja lähtee pysäköintialueelta samanaikaisesti.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Haltiantien osalta pysäköintilaitokseen ja talousrakennukseen tulee viherkatot.*

39. Kaksi asukasta, Haltiantie 4 / 10.6.2018:

Järkytyin mieheni kanssa Louhelan päiväkotien purkamissuunnitelmasta ja uuden korkean asuinkerrostalon rakentamisesta 5-talomme eteen. Asumme Haltiantie 4---. Olemme iloinneet hyvästä, melko kauniista näköalasta parvekkeeltamme. Näkyy puita ja junien vilahduksenkin. Nytkö se menisi peittoon? Opaalin rakentamisessakin oli nieltävää. ---

Jos arkkitehti itse tulisi tänne asumaan, tuskin tykkäisi uudesta näköalasta? Kun se ei koske häntä itseään, niin hän ei välitä. Kunhan tulee "tulosta" työssään. Meidän mielemme tämä suunnitelma on ala-arvoinen.

Päiväkotien purkaminen ja uusien rakentaminen on täyttä tuhlausta ja verorahojen haaskausta.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Haltiantien rakentamisen osalta kaavamuutos on maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamisperiaatteiden mukainen.*

40. Asukas, Eräkuja 6 / 10.6.2018:

Vantaan kaupunki hakee Eräkujaalle uuden päiväkodin rakentamista. Kaavaehdotuksessa päiväkotituli Louhipuiston pallokenttien ja puistoalueen kohdalle. Louhipuistoa käytetään paljon virkistykseen. Kesällä siinä otetaan aurinkoa, pelataan pelejä ja järjestetään säännöllisesti puistojumppaa. Talvisin Louhipuistoa kiertää lasten hiihtolatu.

Nykyisen päiväkodin tilalle on suunniteltu uusia asuinkerrostaloja. Siksi Eräkujan liikenne lisääntyy. Liikenne on nyt jo hyvin vilkasta. ---



Vaihtoehto 1
Vaihtoehto 2
Molemmissa vaihtoehdoissa muutetaan ei-puistoalueeksi, samankokoinen **Louhipuisto** m puistoalueeksi.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

41. Asukas, Eräkuja 4 / 10.6.2018:

Haluan esittää jyrkän vastalauseeni tälle suunnitelmalle. Tämä ei tee kaupungista viihtyisää ja vehreätä asuinympäristöä. Päinvastoin. Nykyinen vapaa-ajankäytössä oleva puistoalue tuhoetaan ja tilalle tulisi korkea kivierämaa josta viihtyisyys on kaukana. --- Esitänkin, että suunnitelmissa päädyttäisiin ns. nollavaihtoehtoon, jossa uudisrakentamisesta Louhelaan Eräkujalle luovuttaisiin kokonaisuudessaan

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

42. Asukas / 11.6.2018:

vastustan kaavaa 152400 Louhela 2. Mielestäni kyseinen alue tulisi jättää puistoksi. Kiitos!

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

43. Asukas, Haltiantie 8 / 10.6.2018:

Minä ihmettelen, miksei Louhela voi jättää nykyisenlaiseksi avaraksi ja luonnonläheiseksi lähiöksi. Eräkujasta tulee varsinainen sumppu, jos sinne rakennetaan vielä lisää taloja. Mihin esim. uusien asukkaiden autot sitten mahtuvat?

Louhelan keskellä oleva puisto tuhoutuu, jos siihen rakennetaan päiväkotia. Eikö nyt olevan puiston voisi ihan kaavoittaa puistoksi ja nipsaista Jokiuoman puistoalueeseen kuuluvan Eräkujan viimeisen talon edessä olevan pusikkoisen alueen kaava-alueeseen ja päiväkodin paikaksi.

Haltiantien rakennussuunnitelmista minun lienee turha lausua mitään. Kotipihaani siinä aiotaan rakentaa, mikä ei minua lainkaan ilahduta.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Haltiantien osalta kaavamuutos perustuu maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamisperiaatteisiin.*

44. Asukas, Eräkuja 6 / 10.6.2018:

Vantaan kaupunki hakee Eräkujalle uuden päiväkodin rakentamista. Kaavaehdotuksessa päiväkotia tulisi Louhipuiston pallokenttien ja puistoalueen kohdalle. Louhipuistoa käytetään paljon virkistykseen. Kesällä siinä otetaan aurinkoa, pelataan pelejä ja järjestetään säännöllisesti puistojumppaa. Talvisin Louhipuistoa kiertää lasten hiihtolatu. Nykyisen päiväkodin tilalle on suunniteltu uusia asuinrakennuksia. Siksi Eräkujan liikenne lisääntyy. Liikenne on nyt jo hyvin vilkasta. ---

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

45. Asukas, Eräkuja 2 / 11.6.2018:

- Missään tapauksessa en hyväksy ehdotettua asemakaavan muutosta---
- Tämä Louhelan viheralue on keidas tällä alueella asuville ihmisille.
- Lasten päiväkodit pidettäköön paikoillaan! Aukkaat täällä ovat ikäihmisiä ja lapsiperheitä. Lasten ja ikäihmisten "valtakunta" on viheralue terijoensalavineen ja ruusupensasistutuksineen. Ovat oikeat alueen "keuhkot". Täällä on kaikkien hyvä olla ja elellä, "rauhan tyysijassa". Olen asunut Vantaan "Opaalissa" 5,5 vuotta ja näköalani on tuo valtava, upea puistoalue ja lasten päiväkodit asuntoni ikkunoista. --- Valokuvat ovat näkymät ikkunastani ---



=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

46. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 11.6.2018:

Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Eräkujalla, Eräpolulla, Haltiantielle ja osittain kiinteistöillä alueen pohjoislaidalla. Kiinteistöille sijoittuvia yleisiä vesihuoltolinjoja varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokujal alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen. Haltiatien osalta johdot siirretään rakentamisen tieltä viheralueelle. Vesihuollon esisuunnitelma sivulla 49.*

47. Asukas, Eräkuja 6 / 11.6.2018:

Mielestäni Louhipuistoon tulee säästää rakentamiselta ja säilyttää virkistysalueena, jollaisena se on palvellut jo kauan myös muita kuin lähiseudun asukkaita. Rakentaminen sopisi mielestäni paremmin Louhelantien varteen Louhelan ja Martinlaakson välille. Eräkuja on jo nyt kovin ahdas liikennemäärään verrattuna. Sille ei mahdu lisäliikennettä.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

48. Asukas ja **noin 600 allekirjoittanutta** / 11.6.2018:*Vetoomus Louhipuiston säilyttämiseksi*

Vantaan kaupunki hakee Eräkujalle uuden päiväkodin rakentamista. Kaavaehdotuksessa päiväkotit tulisi Louhipuiston pallokenttien ja puistoalueen kohdalle. Alue ei ole nykyisessä kaavassa puistoaluetta, mutta alueen asukkaat ovat tottuneet käyttämään puistoa virkistykseen jo viiden vuosikymmenen ajan. Vantaan kaupunki jopa istutti Louhipuistoon pitkän rivin terijoensalavia Louhelan 20-vuotisjuhlissa. Nuo salavat ovat nyt komeita, täysikasvuisia puita ja Louhelan maamerkkejä.

Louhipuistoa käytetään paljon virkistykseen. Kesällä siinä otetaan aurinkoa, pelataan pelejä ja järjestetään säännöllisesti puistojumppaa. Talvisin Louhipuistoa kiertää lasten hiihtolatu. Takavuosina pallokenttä myös jäädytettiin talvella pieniä luistelijoita varten. Niin voitaisiin jatkossakin tehdä.



PÄIVÄKOTI Kaava muutetaan ei-puistoalueeksi.

Samankokoinen **Louhipuisto** muutetaan puistoalueeksi.

Nykyisen päiväkodin tilalle suunnitellut uudet asuinkerrostalot tulevat lisäämään Eräkujan liikennettä entisestään. Liikenne on jo hyvin vilkasta. Uuden päiväkodin lapsimäärän kasvaessa liikennekin lisääntyisi arviolta 400 autoa päivässä. Liikenne myös jatkuisi Eräkujan päätyyn saakka. Monien Eräkujan lasten koulumatka kulkee Eräkujan yli, ja kasvava liikenne lisäisi turvallisuusriskejä lasten koulutielle.

Me allekirjoittaneet vaadimme Louhipuiston säilyttämistä ennallaan ja sen kaavoittamista puistoalueeksi. Uuden päiväkodin voisi sijoittaa esimerkiksi Jokiuomanpuistoon Skallbölenojan pohjoispuolelle alueelle, joka on paljon vähäisemmässä käytössä kuin Louhipuisto, ja joka on uuden leikkipuiston välittömässä läheisyydessä. Autoliikenne päiväkotiiin ohjattaisiin suoraan Louhelantieltä. Alue on nykyisessä kaavassa merkitty puistoalueeksi. Ehdotamme, että kaavaan tehdään muutos siten, että em. Jokiuoman-

puiston luoteisnurkka muutetaan kaavassa korttelialueeksi ja vastaavasti Louhipuisto kaavoitetaan puistoalueeksi.

Tällä tavoin kaavoitettu puistoalue säilyy yhtenäisenä kokonaisuutena, puistoalueen pinta-ala pysyy samana, ja kulku päiväkodille saadaan suoraan Louhelantieltä, josta hyötyvät sekä Eräkujan asukkaat että päiväkodin käyttäjät, ja Louhelan ja lähialueiden asukkaiden rakkain puistoalue säilyy liki entisellään.

Tulostettu Adressit.com -sivulta 11.6.2018, https://www.adressit.com/sailytetaan_louhipuisto

SÄILYTETÄÄN LOUHIPUISTO

Vantaan kaupunki hakee Eräkujalle uuden päiväkodin ja asuinkerrostalojen rakentamista. Kaavaehdotuksessa päiväkotituli Louhipuiston pallokenttien ja puistoalueen kohdalle. Alue ei ole nykyisessä kaavassa puistoaluetta, mutta alueen asukkaat ovat tottuneet käyttämään puistoa virkistykseen jo viiden vuosikymmenen ajan. Vantaan kaupunki jopa istutti Louhipuistoon pitkän rivin terijoensalavia Louhelan 20-vuotisjuhlassa. Nuo salavat ovat nyt komeita, täysikasvuisia puita ja Louhelan maamerkkejä.

Louhipuistoa käytetään paljon virkistykseen. Kesällä siinä otetaan aurinkoa, pelataan pelejä ja järjestetään säännöllisesti puistojumppaa. Talvisin Louhipuistoa kiertää lasten hiihtolatu. Takavuosina pallokenttä myös jäädytettiin talvella pieniä luistelijoita varten. Niin voitaisiin jatkossakin tehdä.

Uudelle päiväkodille löytyy varmasti sopiva tila muualtakin.

Me allekirjoittaneet vaadimme Louhipuiston säilyttämistä ennallaan ja sen kaavoittamista puistoalueeksi.

Tämä adressi on saanut 352 allekirjoitusta.

=> [Nettiadressissa on allekirjoittajia lähinnä Vantaalta, mutta muualtakin Suomesta. Adressi sisältää lukuisia kommentteja. Adressiin voi tutustua maankäytön asiakaspalvelussa, Kielotie 13. Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen.](#)

49. Asukas, Haltiantie 4 / 11.6.2018:

En voi hyväksyä, että naapurustomme puistot ja pihat tärvellään. Uudisrakentamista on jo liikaa.

=> [Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.](#)

50. Asukas, Eräkuja 2 / 11.6.2018:

Lyhyesti ja ytimekkäästi: Louhipuisto on säilytettävä ennallaan puistoalueena. Tämän kai pitäisi olla aivan itsestäänselvää, kun kaupungin "slogan" kuuluu: tiivistä viisaasti. On käsittämätöntä, että on tullut edes mieleen suunnitella rakentamista alueelle. On turha tässä kerrata tarkemmin, mitä kaikkea puisto merkitsee alueen asukkaille (laajemmankin alueen asukkaille) ja mitä toimintaa puistossa on kesät talvet asukkaille ja päiväkotien lapsille (mm. hiihtolatu). Kaupunki kyllä tietää tämän. Onhan se istuttanut puutkin sinne (nyt todella upeat). Louhelan omaileimaista ja rauhallista ilmettä, johon kuuluu olennaisena osana koko puistoalue eikä liian tiivis talojen sijoittelu, ei pidä pilata enää minkäänlaisella rakentamisella. Nykyisten päiväkotien paikat ovat myös hyvät. Eivätköhän ne riitä.

Lisäksi tietenkin myös nykyisistä taloista näköalat muuttuisivat radikaalisti.

Jos Haltiantien päähän parkkialueelle on aivan välttämätöntä rakentaa (en soisi sitäkään), on talojen sovittava ympäristöön eli matalaa rakentamista, yhtä matalaa kuin vieressä Haltiantien päässä.

Vetoan nyt vakavasti päättäjiin, että keskittykää Myyrmäen keskusta-alueeseen ja jättäkää muut alueet ns. vanhan Myyrmäen ja Louhelan puolella rauhaan. Älkää pilatko viheralueita (edes pieniä) ja metsäalueita kuten esim. Ojapuiston aluetta Ojahaanpolun ja Uomatien päässä. Ette kai halua tehdä tätä kaikkea suunnittelemaanne asukkaiden hyvinvoinnin kustannuksella.

=> *Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Haltiantien osalta kaavamuutos perustuu maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamisperiaatteisiin. Louhelassa on jo nyt 8-kerroksisia taloja, koska maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi.*

51. Entinen louhelalainen / 11.6.2018:

Kuka puolustaisi Louhelaa?

Surkuttelemme yksittäisten rakennusten purkamisia, mutta samaan aikaan kotilähiöisämme tapahtuu mullistavia muutoksia. Nyt Louhela, tuo eteläisen Vantaan 50-vuotias helmi on vaarassa menettää identiteettinsä.

Kirjahyllyni surullisin kirja on Antti Mannisen *Puretut talot, 100 tarinaa Helsingistä* (Helsingin Sanomat, 2004). Teoksessa Manninen valottaa Helsingin keskusta-alueen kulttuuri- ja rakennushistoriaa purettujen talojen kautta ja kertoo lukijalle, mitä samalle tontille saatiin tilalle. Syvää surua kirja aiheuttaa siksi, että miltei jokaisella aukeamalla kuvapari saa aikaan tunteen siitä, että paljon tavattoman kauniita ja pittoreskejä taloja on hävitetty ja tilalle kaupunkimaisemaa tylsistyttämään on saatu persoonattomia laatikoita. => *Louhelan kerrostaloja ei pureta. Louhelasta on purettu vanha huonokuntoinen ostoskeskus (1966), jonka tilalle saatiin kerrostalo ja isompi ja parempi ostoskeskus (2012) sekä Puolimatkan toimitalo, joka tilalle saatiin asuntoja (2017).*

Rakennettu ympäristö syöpyy syvälle ihmisen käsitekarttaan. Rakennettu ympäristö ohjaa muistiamme, rakennusten avulla kykenemme suunnistamaan erilaisissa paikoissa ja opimme tunnistamaan lukemattomia maisemia. Oma identiteettimme ja muistomme perustuvat olennaisesti rakennettuun ympäristöön.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan asuntorakentamista.*

Ei siis ihme, että ihmiset reagoivat usein hyvin vahvasti, kun olemassa olevaa ryhdytään muuttamaan. Kaupunkikeskustan ollessa kyseessä puhumme nimenomaan yksittäisistä rakennuksista. Ne ovat kaikki uniikkeja, arkkitehtinsa tai rakennusmestarinsa taidonnäytteitä, jotka viestivät kunkin ajan tyylistä. Kun puhumme Vantaasta kaupunkina, yksittäisten rakennusten tilalle vaihtuu luontevasti sana lähiö. Entinen Helsingin maalaiskunta oli nimensä mukaisesti vielä pitkälti metsää ja peltoa, rakennuskannaltaan omakotivoittoista. Ensimmäiset lähiöt alkoivat kuitenkin muodostua 1960-luvulla, joten nimen vaihtuminen Vantaan kauppalaksi 1972 oli perusteltua.

=> *Kaupungistuminen on maailmanlaajuinen ilmiö.*

Etelä-Vantaan ensimmäiset lähiöt, 1960-luvulla valmistuneet Kaivoksela ja sen kylkeen syntynyt Louhela olivat, ja ovat yhä, aikansa tuotteita – positiivisella tavalla. 1960-luvulla vapaata rakennusmaata vielä riitti ja rakennuskaavat olivat väljiä. Sekä Kaivokselaan että Louhelaan talot sijoiteltiin harvakseltaan, talojen väliin jääneet piha-alueet olivat suuria ja puistomaisia, maa-alueilla kasvaneet suuret alkuperäiset puut oli jätetty uusille taloyhtiötonteille viihtyvyyttä luomaan. Kaivoksella yksikerroksisen ostoskeskuksen lähelle rakennettiin "tornitaloja" (peräti kuusikerroksisia) ja näiden ympärille pitkiä matalia kolmikerroksisia taloja. Louhela muodostui niin ikään yksikerroksisen ostoskeskuksen ympärille vuoroin kolmi-seitsemänkerroksista taloista. Tuolloin eivät lähiösuunnittelussa tärkeimpänä olleet rakennusneliöt, vaan alueen yleinen viihtyvyys.

=> *Kaivoksela ja Louhela liittyvät maaseudun rakennemuutokseen, jolloin kaupunkiin muuttavalle väestölle tuli rakentaa runsaasti uusia asuntoja. Kaavoituksessa oli kerrosalavoitteita myös 1960-luvulla, jolloin Louhelan rakennuskaavaa tehostettiin kaava-muutoksella.*

Moniko muistaa enää arkkitehti Aarne Ehojoen nimeä? Syytä olisi, etenkin Vantaalla, sillä Ehojoki suunnitteli sekä Kaivoksen että Louhelan kokonaisuudet. Myös Armas Puolimatka rakennuttajana on merkittävä osa Vantaan historiaa.

=> *Kaivoksen rakennuskaavan laati Olli Kivinen ja Louhelan rakennuskaavat DI Juhani Wallenius ja arkkitehti Nils Kostinen, mutta Aarne Ehojoki suunnitteli rakennukset.*

Sekä Kaivoksen että Louhelan omat tunnusilmeet perustuvat nimenomaan alueiden väljään rakennussijoitteluun ja talojen kerroslukujen vaihtelevuuteen. Olennaista tunnusomaisten ilmeiden muodostumisessa kummankin lähiön osalta on se tekijä, että ne suunniteltiin ja rakennettiin ”kerralla valmiiksi”, Kaivoksella vuosina 1961-65 ja Louhela 1965-68. Näin kummastakin lähiöstä muodostui aikansa ehjä kokonaistaideteos. Samaa ei voi enää sanoa hieman myöhemmin rakennetuista Martinlaaksosta ja Myyrmäestä, sillä ne toteutettiin monessa osassa pitemmällä aikavälillä. Näin etenkin Myyrmäen yleisilme onkin rakennuskannaltaan huomattavasti epätasaisempi kuin Kaivoksen tai Louhelan. Myyrmäen ja Martinlaakson alkuperäiset ominaisilmeet on rikottu uudisrakentamisella. Esimerkiksi Martinlaakson juna-aseman yhteyteen muutama vuosi sitten valmistunut tornitalo ja sen jatkeena oleva Kivivuorentietä myötäilevä massiivinen punatiilimuuri eivät istu alueen yleisilmeeseen lainkaan.

=> *Louhelaan tehtiin rakennuskaavan muutos (1965), jossa rakennusoikeutta lisättiin. Myyrmäkeä on rakennettu 1960-luvulta alkaen kaikkina vuosikymmeninä. Kaupunkisuunnittelussa on siirrytty aluerakentamisesta täydennysrakentamiseen.*

Louhela sai vuoden 1965 rakennuskaavassaan monia lähiöitä ajatellen harvinaisen herkun, Louhipuiston. Alun perin Louhipuisto oli ollut Haltian tilan peltoa, joka jätettiin rakentamatta ja siitä muodostuikin koko Louhela ajatellen merkittävä keskusalue. Louhelan taloyhtiöiden lapset ovat aina pysyneet tiukasti omilla pihollaan, mutta viimeiset 50 vuotta Louhipuisto on ollut kaikkien louhelalaisten yhteistä aluetta. Puiston nurmella on pelattu jalkapalloa, pesäpalloa ja puiston leikkikentän puoleiselle pienelle hiekkakentälle louhelalaiset yli taloyhtiörajojen ovat kerääntyneet pelaamaan lentopalloa. Nurmelle on menty piknikille ja aurinkoa ottamaan – eihän kukaan omassa pihassaan, ikkunoiden alla, kehtaa bikineissä maata. Talvisin puistoa ympäri on hiihdetty ja lentopallokenttä on muuttunut luistinradaksi. Kun Louhela täytti 10 vuotta vuonna 1978, Louhipuisto toimi tietenkin juhlakenttänä. Juhlameininki jatkui Louhipuistossa jälleen vuosina 1988, 1998 ja 2008. Puistojuhlissa on heitetty saapasta, vedetty köyttä, on ollut pussijuoksua ja musiikkia. Louhipuiston asema Louhelan keskusalueena on ollut olennaisen tärkeä. Puiston läpi on kuljettu kouluun, Louhelan huoltoon, juna-asemalle, bussille jne. Puisto on ollut louhelalaisten yhteisöllisyyden näyttäjä.

=> *Louhelaan tehtiin rakennuskaavan muutos (1965), jossa rakennusoikeutta lisättiin.*

Louhelan asukastyytyväisyys on aina ollut korkea. Lähiössä asuu edelleen hyvin paljon väkeä, jotka muuttivat asuntoihinsa 40-50 vuotta sitten. Kukapa nyt viihtyisästä ympäristöstä pois haluaisi? Louhelaan muuttavat takaisin sieltä kerran pois lähteneet lapset nyt aikuisina; monet haluavat tarjota omille lapsilleen sen saman vehreän vaihtoehdon, jossa he itse saivat kasvaa. Lähiöitä parjattiin pitkään. Martinlaaksosta ja Myyrmäestä kirjoitettiin pahoja otsikoita 1970- ja -80-luvuilla. Lähiöiden varaan Vantaan identiteetti kuitenkin kasvoi. Louhelasta otsikoita ei irronnut. Paitsi nyt, 50 vuotta onnistuneen lähiön rakentamisen jälkeen.

=> *31 % kaupungin kasvusta 2017 – 2018 oli syntyvyyden enemmyyttä. Usein halutaan muuttaa uuteen tai sopivampaan asuntoon oman alueen sisällä.*

Louhelaan liittyvien pajojen otsikoiden aiheena eivät suinkaan ole alueen asukkaat, vaan Vantaan päättäjät. Tuntuu, etteivät Vantaan päättäjät tällä hetkellä tajua lainkaan, mitä ovat uudisrakentamisen suhteen tekemässä. Lisää asuntoja tarvitaan, se on selvä, mutta kuka Vantaan päättäjistä ymmärtäisi oman kaupunkinsa rakennus- ja kulttuurihistoriallisia ominaisarvoja?

Kaivoksela ja Louhela ovat säilyneet miltei alkuperäisasussaan. Louhelan identiteetti hieman muuttui, kun vanha ostari purettiin, tilalle rakennettiin asuintalo, ja torin tilalle rakennettiin uusi ostari. Ratkaisu koitui etenkin monen vanhemman louhelalaisen onneksi: monen vuoden tauon jälkeen kotilähiöön saatiin jälleen toimiva ruokakauppa, jonne on lyhyt matka kävellen kaikkialta Louhelasta. Lähikaupat ovat olennainen tekijä, kun puhutaan vanhusten kotiasumisen tukemisesta. Uusi asuintalokin istui ihmeen hyvin vanhaan maisemaan.

Merkittävä särö yhtenäiseen lähiömaisemaan tuli, kun Eräkuja 2:n pienelle kulmatontille rakennettiin massiivinen kerrostalo, joka ei yleisilmeeltään eikä hengeltään sovi yhteen Aarne Ehojen ja Armas Puolimatkan ajatteluun. Rakennus on tontilleen aivan liian iso hipoen As. Oy Kaarenmäen tontin rajoja. Ensimmäisen kerroksen huoneistot rakennettiin maarajaan, ja jotta välttyttäisiin siltä että asukkaat joutuvat olohuoneistaan tuijottamaan naapuritaloyhtiön roskakatosta, tonttia kiertämään rakennettiin "Meksikonmuuri", korkea betoniatia, joka sulkee sisäänsä uuden talon elämän. Aita aiheuttaa jatkuvia vaaratilanteita estäessään täydellisesti näkyvyyden As. Oy Kaarenmäen sivuparkkipaikalta lähtevien ja Louhelantien risteävän liikenteen niin jalankulkijoiden, pyöräilijöiden kuin autoilijoidenkin osalta. Louhelan ideaan eivät ole koskaan kuuluneet aidat, vaan taloyhtiöiden välinen avoimuus. Eräkuja 2:n uudisrakennus on niin huonosti paikalleen istuva, että väkisinkin tulee mieleen etteivät talon suunnitellut arkkitehti ja rakennusliikkeen edustaja ole koskaan käyneet itse paikalla tutustumassa tonttiin ja Louhelan identiteettiin saatikka perehtyneet Louhelan historiaan osana Vantaan kaupungille ominaista lähiöhistoriaa. Ihmettellessä suuresti myös niiden päättävien henkilöiden ammattitaitoa, jotka ovat Vantaan kaavoitus- ja kiinteistöyksikössä myöntäneet uudisrakennukselle luvan. Sääliksi käy niitä As. Oy Kaarenmäen A-rapun osakkeenomistajia, joilla on talon suurimmat ja arvokkaimmat osakkeet – heidän osakesijoituksensa arvo tippui merkittävästi uudisrakennuksen myötä. Voi niitä entisiä ja nykyisiä louhelalaisia, jotka joka kerran Eräkuja 2:n kohdalla hieraisevat silmiään ja voivat pahoin. Vastaavista ympäristöröksistä ihmisillä on tapana käyttää sanaa RAISKAUS.

=> *Naapurit vaikuttivat Eräkuja 2:n kaavaratkaisuun. Rakennus on matalampi As Oy Kaarenmäen taloa. "Meksikonmuuri" on nykyisten rakentamismääräysten vaatima meluaita.*

Kuka Vantaan päättäjistä tajuaisi vaalia kaupungin monia viihtyisiä asuma-alueita? Kuka avaisi silmänsä näkemään, kuinka onnistuneita kokonaisteoksia Vantaalle rakennettiin silloin, kun Helsingin maalaiskunnan ensimmäiset lähiöt rakennettiin? Kuka tajuaisi hyödyntää tätä viihtyvyyttä vaikkapa osana Vantaan markkinointiviestintää? Kuka päättäjistä heräisi huomaamaan, että se mikä tuhottiin Tapiolassa, älyttiin säästää Vantaalla? Aarne Ehojen kokonaisluomukset Kaivoksela ja Louhela edustavat 1960-luvun lähet turmeltumatonta kaupunkikuvaa Vantaalla.

=> *Kaivoksela on yleiskaavassa (2007) kaupunkikuvallisesti arvokas alue.*

RAISKAUS uhkaa jatkaa Louhelassa. Louhipuisto ollaan uhraamassa uudisrakentamiselle. Päiväkodit aiotaan siirtää Louhipuiston toiseen päähän ja päiväkotien tilalle rakentaa uusia, korkeita taloja. Kuka päättäjistä tajuaisi nyt, että tämä suunnitelma on hylättävä? Louhelan asukkaat puolustavat viihtyisää lähiötään, eivätkä halua uudisrakennuksia alueelle. Louhipuisto on säilytettävä alueen keskusalueena nykyisellään. Louhelalaiset ovat aidosti ylpeitä lähiöstään, siksi asukasvaihtuvuus on pientä. Miksi Vantaan kaupunki haluaa rikkoa tämän viihtyvyyden? Vantaa ei saa lisää tyytyväisiä asukkaita koettelemalla epätoivoisesti rakentaa "lisää viihtyisää Louhelaa" (tai Kaivoksela). Logiikka ei mene niin,

vaan päinvastoin. Louhelan viihtyisyys suunniteltiin 50 vuotta sitten. Louhipuiston lisärakentamisella alueen viihtyisyys ja rakennushistoriallisesti yhtenäinen ilme tuhotaan. Puiston tuhoamisella alueen sosiaalinen yhteisöllisyys menetetään. As. Oy Kaarenmäen, As. Oy Kaarenpeikon sekä As. Oy Kaarenhaltian osakkeenomistajien osakkeiden arvot laskevat merkittävästi – onhan Louhelan asuntojen arvo ja viihtyisyys perustunut viimeiset 50 vuotta olennaisesti myös avarille ikkunanäkymille.

=> *Asuntojen arvo nousee kasvukaupungeissa ja laskee taantuvissa kaupungeissa.*

Kirjahyllystäni löytyy myös lukijalleen iloa tuottava kirja. Se on Jukka Hakon toimittama *Louhela, Ihmisen kokoinen* (Kellastupa, 2008). Suosittelen sitä etenkin Vantaan päättäjille, Vantaan arkkitehteille sekä kaavoitus- ja kiinteistöviraston väelle luettavaksi. On hyvä tuntee työkohteensa, Vantaan kaupunki, sen aluehistoria ja eri alueiden tyypilliset piirteet. Ettei sitten enää tulisi tehtyä niitä Vantaan kaupungin kokoisia tyhmiä ja tuhoavia päätöksiä.

=> *Kumpikin kirja on luettu. Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä.*

52. Vantaan kaupunginmuseo / 13.6.2018:

Kaava-alue käsittää Louhelan kerrostaloalueen, joka on yksi Vantaan vanhimmista kerrostaloalueista (ensimmäiset olivat Satomäki ja Kaivoksela, Louhelan kanssa samanaikaisesti rakennettiin Vantaanpuistoa ja Simonmetsää). Louhela rakennettiin Puolimatka Oy:n, rahoittajapankkien ja kunnan välisen aluerakentamissopimuksen puitteissa ja sen asuinrakennusten suunnittelusta vastasi arkkitehti Aarne Ehojoki. Puolimatka hankki alueita laajemmaltakin lähiseudulta (nyk. Myyrmäen alueelta) ja perusti myös lähialueelle oman elementtitehtaan. Puolimatka rakennutti itselleen myös toimistorakennuksen Louhelaan. Asuinrakennusten rakentaminen alueella käynnistyi 1965 ja ensimmäisiin valmiisiin rakennuksiin muutettiin kesällä 1966.

Muiden aikakauden lähiöiden tapaan, myös Louhelaan suunniteltiin kaikki tarvittavat palvelut, mutta suhteellisen pienimuotoisena, sillä lähellä sijaisevalle Myyrmäen alueelle oli suunnitteilla isompi aluekeskus. Louhelaan valmistui ostoskeskus vuonna 1967, myös Ehojoen suunnittelemana, jossa sijaitsi elintarvikeliike ja muiden liikkeiden lisäksi maalaiskunnan ensimmäinen täysin oikeuksin varustettu anniskeluravintola Kultakaivos. Louhelalaiset lapset kävivät koulua läheisellä Kaivokselan kansakoulussa ja päiväkotialueelle saatiin vuonna 1979. Myyrmäen ja Louhelan valikoituminen rakennuspaikoiksi perustui suunniteltuun Martinlaakson rataa, joka kuitenkin valmistui vasta 1975, eli yhdeksän vuotta ensimmäisten asukkaiden alueelle asettumisen jälkeen.

Väljästi rakennettua ja puistomaisessa ympäristössä sijaitsevaa Louhelan lähiötä voidaan pitää tyypillisenä oman aikakautensa lähiöesimerkkinä ja sillä on historiallista todistusvoimaisuutta vantaalaisen lähiörakentamisen ensimmäisen aallon edustajana. Rakennukset ovat nimekkään arkkitehdin suunnitteleamia ja alueen suunnittelua voidaan tarkastella jatkumona maakunnallisestikin merkittävän Kaivokselan lähiöalueen kanssa, jonka suunnittelu on myös Ehojoen käsialaa. Aluetta ei kuitenkaan ole erityisesti nostettu esiin Vantaalla tehdyissä modernin rakennuskannan inventoinneissa. Aluekokonaisuuden arvoa on heikentänyt se, että vuonna 2011 purettiin keskeisellä paikalla sijainnut ostoskeskus.

Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

=> *Kaivokselan rakennuskaavan suunnitteli arkkitehti Olli Kivinen, Louhelan rakennuskaavat DI Juhani Wallenius ja arkkitehti Nils Kostiainen. Louhelan ostoskeskus purettiin osana keskustojen kehittämistä, koska rakennus oli heikkokuntoinen ja sen paikalle saatiin kerrostalo ja isompi ostoskeskus. Myös Puolimatkan toimistotalo on purettu ja sen*

paikalle on rakennettu kerrostalo. Louhela ei ole yleiskaavassa (2007) kaupunkikuvallisesti arvokas alue, kuten Kaivoksela. Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten kaavamuutosta sen osalta ei nyt tehdä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutos perustuu maakuntakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamistavoitteisiin.

Asemakaava vastaa Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa tehokkuudeltaan täydennysrakentamismallia 1 (s. 20) ja kerrosluvultaan olemassa olevaan rakenteeseen sopeutuvaa aluetta, jossa maksimikerrosluku on VIII eli kahdeksan (s. 23).



Louhipuisto.

TKa 25.5.2018

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ennen kaavamuutoksen hakemista eri rakennusliikkeet ovat tutkineet rakentamisvaihtoehtoja Asunto Oy Kaarenhaltialle ja Louhelan Huolto Oy:lle, jotka ovat kilpailuttaneet rakennuttajan.

Päiväkodille tutkittiin kaavaprosessin aikana vaihtoehtoisia sijainteja, mutta lopulta todettiin, että päiväkotia ei voida sijoittaa yleiskaavan virkistysalueelle Jokiuomanpuistoon, joka on laajempaa aluetta palveleva kaupunginosapuisto ja osa ekologista käytävää ja sijainti olisi yleiskaavan vastainen, ja että uusi päiväkoti mahtuu investointiohjelmaan vasta vuoden 2030 jälkeen eikä kaavamuutosta siltä osin vielä tarvita. Siten Eräkujan Y-tontti ja Louhipuisto rajattiin pois asemakaavasta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnepiirros.

TKa 7.7.2018

Asemakaavan tarkoituksena on Louhelan asemakaavan ajantasaistaminen ja Haltiantielle täydennysrakentaminen.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella osoitetaan täydennysrakentamista Haltiantielle kahteen kahdeksan-kerroksiseen kerrostaloon yhteensä 12 330 k-m². Lisäksi Louhelan Huolto Oy:n tontille kaavoitetaan toisen kerrostalon maantasokerrokseen liike- ja toimistotilaa 280 k-m² ja talousrakennus 210 k-m². Haltiantie 4:n eteläpuolelle muodostetaan uusi huoltotontti, jolle annetaan rakennusoikeutta 300 k-m².

Uudisrakentamisessa sovelletaan aiemmin Eräkuja 1:n ja Eräkuja 2:n tonteille hyväksytyjä asemakaavamääräyksiä, joilla pyritään Louhelaan sopivaan moderniin ilmeeseen.

Uusien kerrostalojen pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen, johon tulee viherkatto ja julkisivuille köynnöksiä. Myös talousrakennukseen tulee viherkatto ja osin köynnöksiä.

Samalla Louhelan asemakaava ajantasaistetaan. 1960-luvun rakennuskaavat ovat muuttuneet lakimuutoksessa 1.1.2000 asemakaavoiksi ja ovat merkinnöiltään vanhentuneita ja epäselviä. Myös korttelinumerointi uusitaan kaupungin nykyiseen järjestelmään.

Asemakaavaan sisältyy asemakaavoittamatonta Louhelantien katualuetta.

Jokuomanpuisto ja Haltianpuisto merkitään puistoiksi VP, Mätäojanlaakso lähivirkistysalueeksi VL ja Mätäojanlaakson luonnonsuojelualue luonnonsuojelualueeksi SL.

Eräkuja 3:n päiväkodin ja kerrostalojen kaavamuutos tehdään myöhemmin.



Uudistakentaminen Haltiantielle, näkymä etelästä.

SRV / Ark7 Oy 21.8.2018

Kaavaratkaisun perustelut

Louhela on maakuntakaavassa tiivistettävää aluetta, oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (Kv 17.12.2007) ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa ensisijaisesti kehitettävää vyöhykettä (Kv 11.5.2015). Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa Louhelaan on esitetty kahdeksankerroksista täydentävää rakentamista (Kh 23.4.2018).

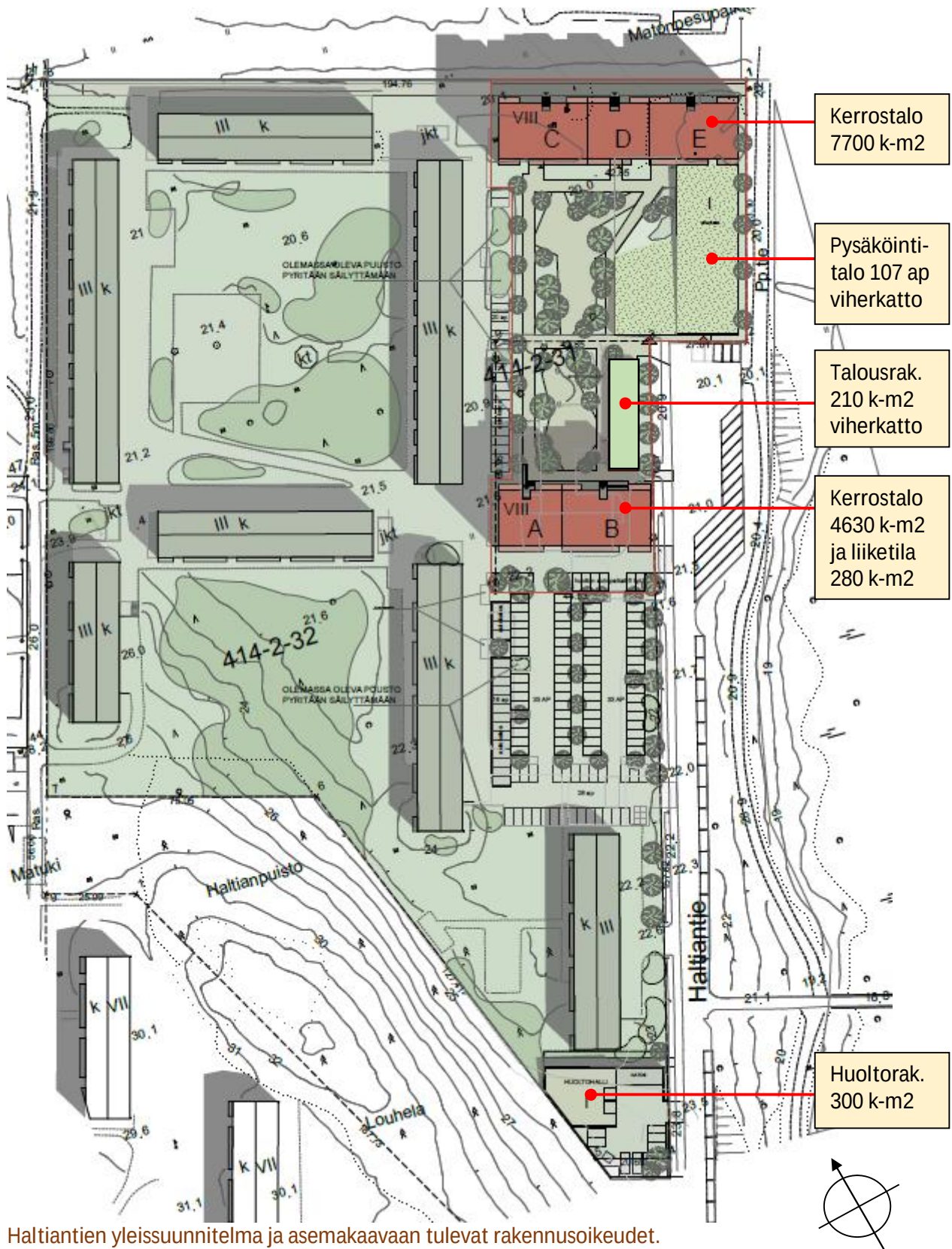
Asemakaava toteuttaa seudullista asuntorakentamistavoitetta. Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja on päätetty lisätä korkeaa rakentamista asemanseuduilla (Kv 18.6.2018).

Louhela sijaitsee kehäradan rautatieaseman vaikutusalueella, joten tehokas maankäyttö on perusteltua.

Louhelassa on jo nyt seitsemänkerroksisia rakennuksia, joissa on maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi. Uusi rakentaminen sijoittuu alueen koillisnurkkaan, puistometsän viereen.

Mitoitus

Nykyiset asuinrakennukset, koko Louhela	60 947 k-m ²	782 asuntoa	
Uudet asuinrakennukset	12 330	195	+klt 280 k-m ²
Yhteensä	73 277	977	

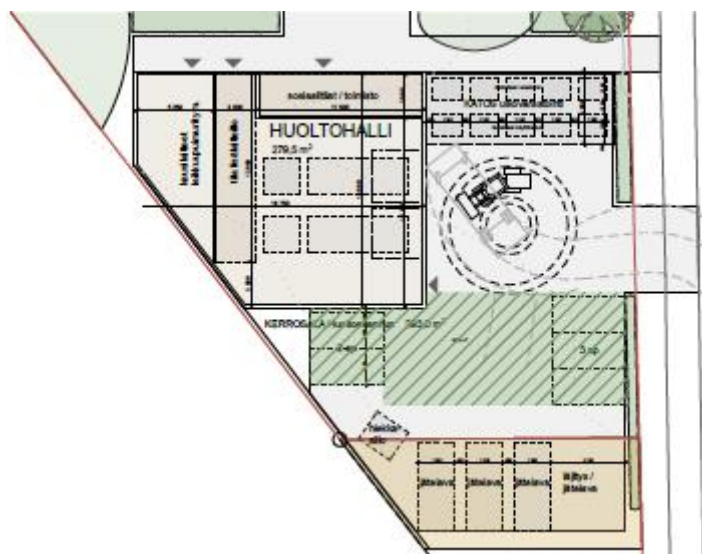




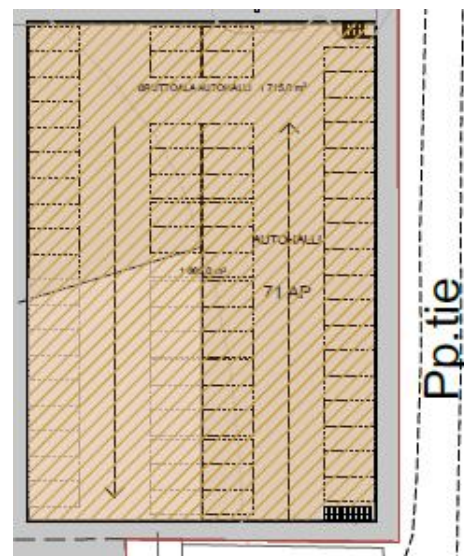
1. kerros ja pihajärjestelyt.
SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



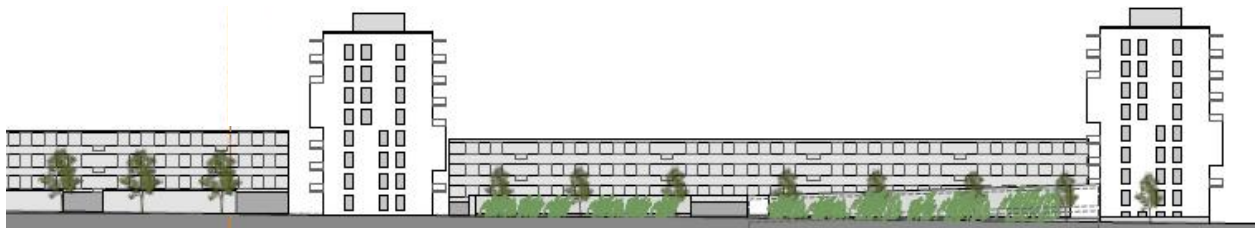
3. – 8. kerros.
SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



Huoltorakennus.
SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



Pysäköintilaitos.



Julkisivukaavio itään Haltiantielle.

SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



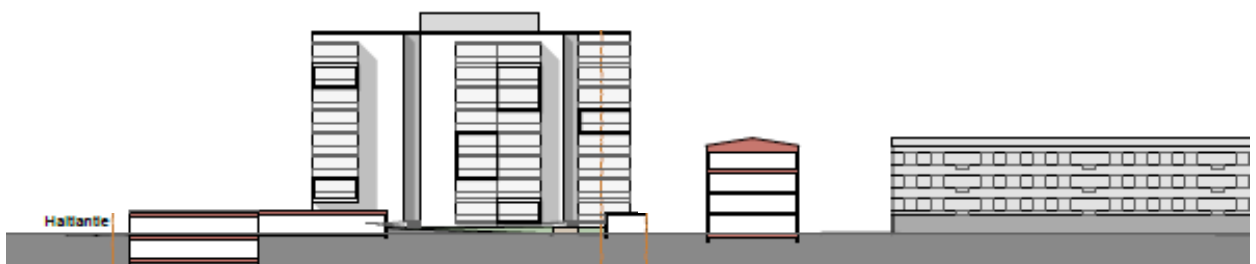
Julkisivukaavio itään Haltiantielle.

SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



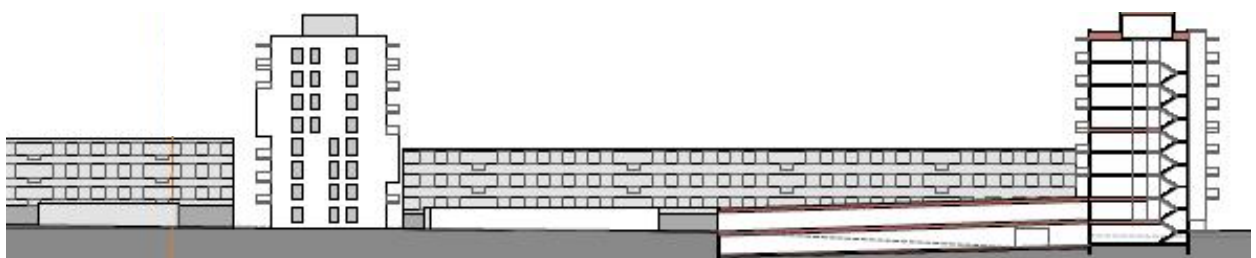
Julkisivukaavio CDE-talosta etelään ja leikkaus pysäköintilaitoksesta.

SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



Julkisivukaavio AB-talosta pohjoiseen ja leikkaus pysäköintilaitoksesta.

SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



Julkisivukaavio itään Haltiantielle ja leikkaus pysäköintilaitoksesta.

SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



Pohjakaavio talosta CDE. / SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



Pohjakaavio talosta AB. / SRV / Ark7 Oy 21.8.2018

Asuntojen koko on 30,0 – 77,5 h-m2.

Asuntojakauma

Asuntotyyppi	Talo AB		Talo CDE		Yhteensä	
	1. krs.	2. – 8. krs.	1. krs.	2. – 8. krs.	kpl	%
1 h	0	7	0	14	21	11
2 h	2	28	4	42	76	39
3 h	1	21	5	35	62	32
4 h	0	14	1	21	36	18
Yhteensä		73		122	195	100

Kerrosalalaskelma

	Asuink.ala k-m2	Porrash. k-m2	Liike+tsto k-m2	Huolto k-m2	Aputilat k-m2	Bruttoala br-m2	Asuinh.ala h-m2
Talo AB	4306,5	320	275,5	–	132,5	5228	3869
Talo CDE	7215,5	480	–	–	225	8237,5	6517
Talousrak.	–	–	–	–	209,5	200,5	–
Huoltorak.	–	–	–	293	–	–	–
Yhteensä	11522	800	275,5	293	567	13465	10386

Asuinkerrosala yht. 12 322 k-m2

Liikekerrosala yht. 275,5 k-m2

Huoltorak. kerrosala yht. 293,0 k-m2

Aputilakerrosala yht. 357,5 k-m2

Bruttoala parkki 2 573 k-m2

Autopaikkatarve asunnoille 12 322 k-m2 / 130 = hallissa 95 ap + liike- ja toimistotilalle pihalla 6 ap.

Autopaikkoja hallissa 107 kpl, joista 12 ap tulee naapuriyhtiön käyttöön

Tonttitehokkuus e = 0,85

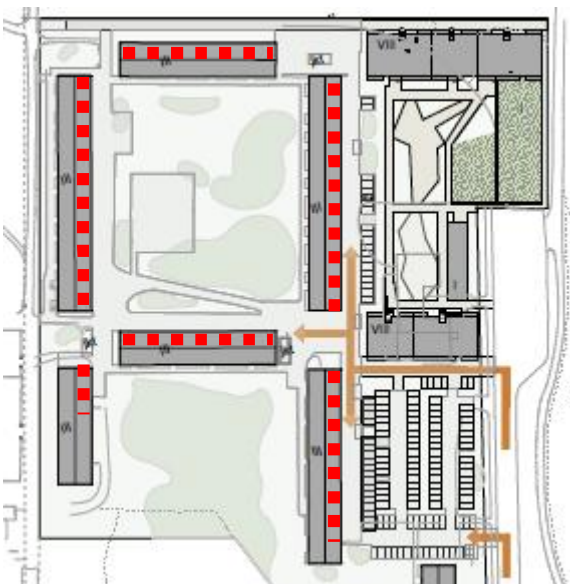
br-m2 / h-m2 1,296

Ark7 Oy 21.8.2018

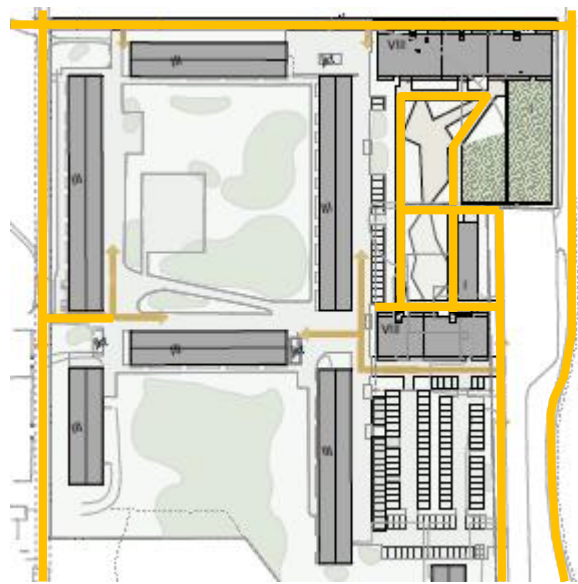


Julkisivukaavio CDE etelään.

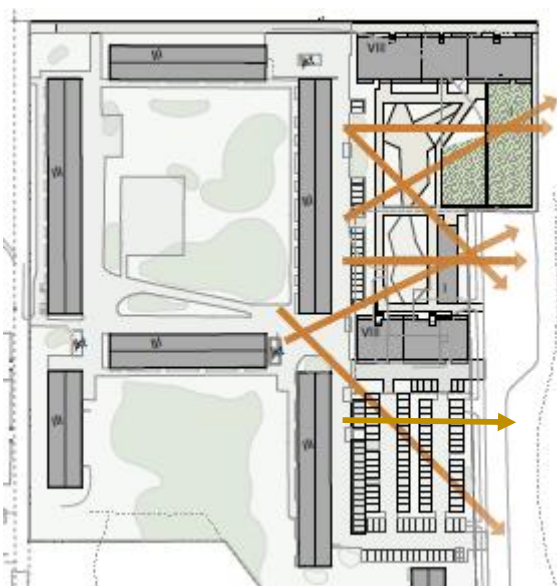
SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



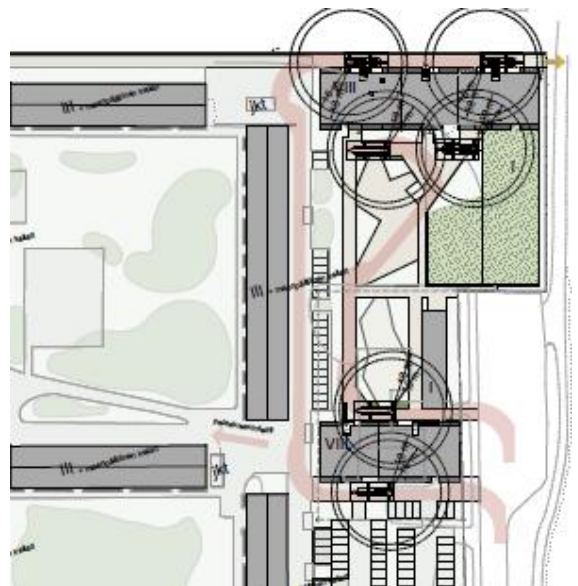
Autotallit ja ajo pihaan.



Kevyt liikenne.



Säilyvät näkymät.



Pelastusreitit.

Ark7 Oy 21.8.2018



Viistoilmakuvasovite idästä.

SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



Viistoilmakuvasovite lännestä.

SRV / Ark7 Oy 21.8.2018

Rakennettu ympäristö

Uusi kerrostalorakentaminen sijoittuu Asunto Oy Kaarenhaltian tontin pysäköintialueelle ja Louhelan Huolto Oy:n tontille, josta puretaan nykyinen rakennus.

Luonnonympäristö

Uusi huoltotontti sijoittuu pääosin Asunto Oy Kaarenhaltian tontille (911 m²) ja osin Haltianpuistoon (156 m²). Muilta osin asemakaava ei vaikuta luonnonympäristöön. Huoltoliikenne vähenee Haltiantien loppupäässä, kun huoltorakennus sijoittuu lähemmäksi Louhelantien risteystä.

Liikenne

Liikenne mahtuu Haltiantielle. Kaavaratkaisu ei edellytä uusien katujen rakentamista.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuntojen osalta sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 ajalle 1.1.2014 – 31.12.2018 ja alle 1 km etäisyydelle Myyrmäen ja Martinlaakson asemista hyväksymää kokeilunormia 1 ap / 130 k-m², jonka tavoitteena on kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen keskustoissa
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m² 6 ap
- huoltorakennus 1 ap / 60 k-m² 5 ap

Autopaikkoja on sijoitettu avoimille pysäköintikentille ja autotalleihin. Uusia kerrostaloja varten rakennetaan pysäköintitalo. Lisäksi Eräkujalla ja Haltiantielle on kadunvarsipaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen osalta sovelletaan rakennusvalvontojen yhteistä käytäntöä (TOP 10).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat on rajattu nykyisten rakennusten ja täydennysrakentamisen osalta luonnosten mukaisiksi. Asemakaavassa annetaan määräyksiä katoista, julkisivuista ja istutuksista.

- Julkisivun ääneneristävyyden arviointi Louhelantien osalta

Louhelantien lähimmillä taloilla (Eräkuja 4 – 6, Louhelantie 1) tiemelutaso on julkisivun kohdalla noin 55 – 60 dB, mikä edellyttää 35 dB ääneneristävyyttä. Lentomelua vastaan annettava ääneneristävyyksivaatimus (asunnoille 35 dB) kattaa myös tiemelun. Meluntorjunnasta on annettava selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

- Pihamelutason arviointi

Kaikilla pihalla leikkipaikoilla lento- ja tiemelutasot alittavat 55 dB vaatimuksen. Uusien asuintalojen parvekkeet lasitetaan lentomelua vastaan.

- Vihertehokkuus

Kaavaan on laadittu pihasuunnitelmaluonnos ja erillinen vihertehokkuuslaskelma. Uusien kerrostalotonttien vihertehokkuus on 1,1 (tavoitetaso 0,8).

Vier- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy, Tuula Uusitalo 15.10.2018.

Aluevaraukset

- Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Uusi asuntorakentaminen sijoittuu nykyisille asuntokerrostalojen ja huoltorakennusten korttelialueille. Uutta asuntorakennusoikeutta syntyy 12 330 k-m². Nykyisille rakennuksille merkitään nykyiset rakennusoikeudet.

- Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

Alue kaavoitetaan Louhelan Huolto Oy:n huoltorakennusta varten. Korttelialue sijoittuu pääosin nykyiselle Asunto Oy Kaarenhaltian tontille ja osin nykyiseen Haltianpuistoon.

- Puisto VP

Puistoksi merkitään Jokiuomanpuistoon kuuluva osa.

- Lähivirkistysalue VL

Lähivirkistysalueiksi merkitään Haltianpuisto ja Mätäoanlaaksoon kuuluva osa, joka ei ole luonnonsuojelualuetta.

- Luonnonsuojelualue SL

Luonnonsuojelualueeksi merkitään jo rauhoitettu Mätäoanlaakson luonnonsuojelualue.

- Katualueet

Asemakaavaan merkitään nykyiset katualueet ja Louhelantien asemakaavoittamaton osa.

Tonttijako

Asemakaavaan merkitään kaikille tonteille sitova tonttijako.

Ympäristön häiriötekijät

Ääneneristävyysvaatimukseksi lento- ja katumelua vastaan määrätään asunnoille ΔL 35 dB sekä liike- ja toimistotiloille ja vastaaville hiljaisille työtiloille ΔL 32 dB.

Tekninen huolto

- Vesihuolto

Kiinteistön tontin halki kulkevat vesijohto d225M ja jätevesiviemäri d315M siirretään tontin pohjois- ja itäpuolelle. Uudet vesihuoltolinjat tulee olla hyväksytysti rakennettuna ennen tontin rakennustöiden aloittamista.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitusadatilanteessa 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. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

- Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön, Mätäojaan.



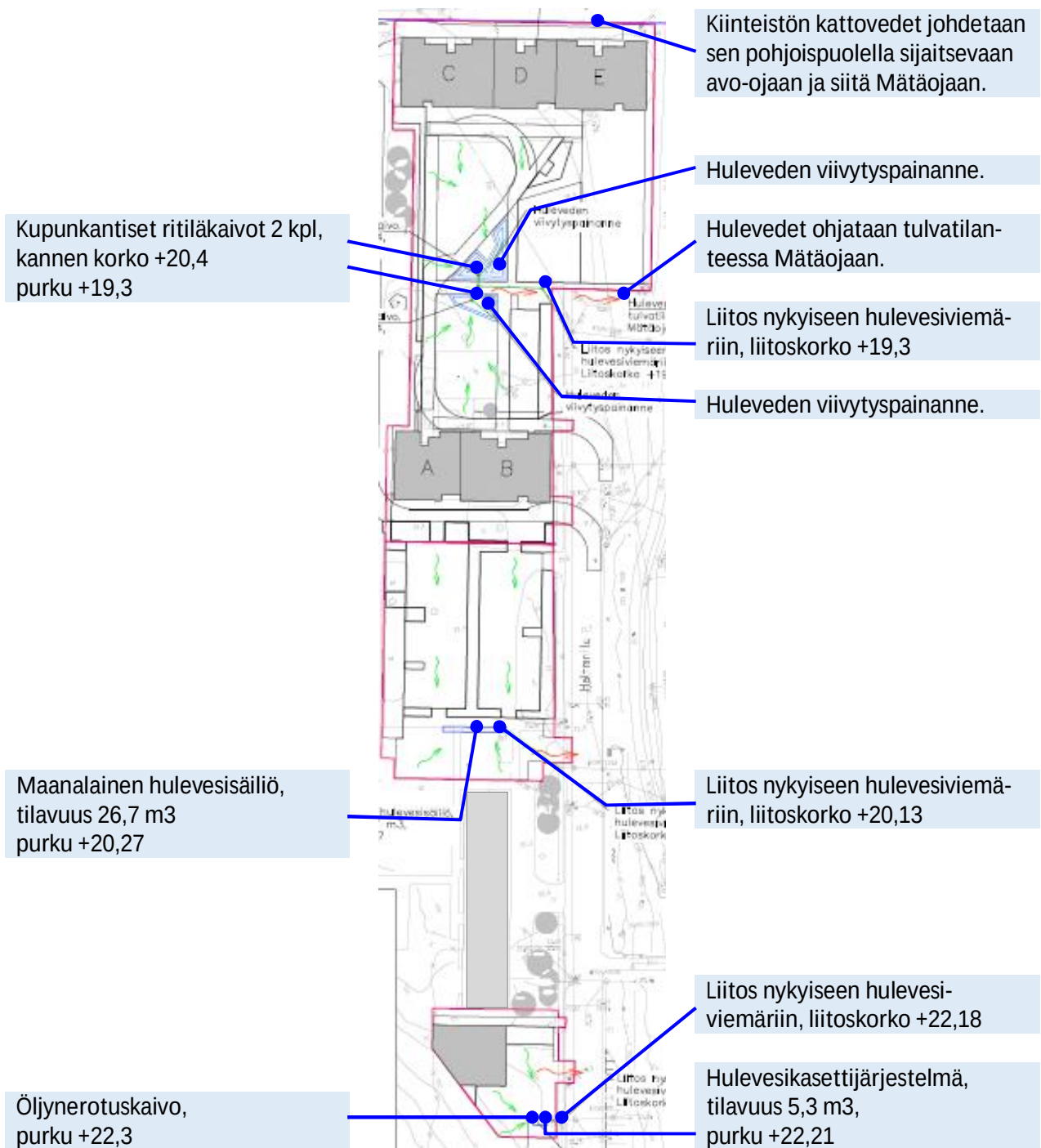
Vesihuollon esisuunnitelma.

Antti Auvinen 22.10.2018



Pihasuunnitelmaluonnos.

Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy / Tuula Uusitalo 15.10.2018



Hulevesisuunnitelma.

WSP 15.10.2018

Hulevesien hallinta

Kaavaan liittyy erillinen hulevesisuunnitelma (WSP 15.10.2018). Hulevesien hallinnassa ja viivytysrakenteiden mitoituksessa on käytetty Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallia. Kerrostalotontin pihalla muodostuvat hulevedet ohjataan pintavaluntana kahteen kasvillisuuspintaiseen hulevesien viivytyspainanteeseen, joissa ei ole pysyvää vesipintaa. Asemakaavassa määrätään, että hulevedet on viivytettävä. Hulevesien hallinnasta määrätään tarkemmin rakennusjärjestyksessä.

Mätäjoaan johdetaan nyt lisävettä Päijännetunnelista.

Nimistö

Alueella säilyy nykyinen nimistö:

- *Louhela, Klippsta*, asuntoalueen nimi liittyy läheisiin 1700-luvun rautakaivoksiin ja Kaivokselaan. Paikalla on ollut hakamaat, 1913 Latan (eteläisempi) ja Storhagen. Mätäojaan laski Herrängsbäcken ja siinä oli lähde Herrängskällan. Metsää kutsuttiin 1963 huusbakka stuurskuugin ja storhagen. Kaarelan Husbackasta lohkottiin 1949 maanhankintalain perusteella Hilja Ryysylle ja Tauno Haltialle tila Lehtola. Siitä Tauno Haltia lohkoi 1964 Haltiantien paikalta tilan Haltiala, joka myi 1965 rakennusliike Armas Puolimatalle. Asuinalueen nimeksi 1965 Louhela, 1966 Klippsta, joka nimi-tyyppi on Suomessa harvinainen, siinä loppuosa -sta merkitsee stad ('kaupunki').
- *Louhelantie, Louhelavägen*, 1965 Louhitie, Louhivägen, 1968 nykyinen nimi. Louhi on iso kivenjätkä, Kalevalassa Pohjan Akka.
- *Eräkuja, Jaktgränden*, 1965 Eräpolku, Jaktstigen, 1968 nykyinen nimi, peruste ei ole tiedossa.
- *Eräpolku, Jaktstigen*, 1968, Eräkujan suuntainen jalankulkukatu.
- *Haltiantie, Haltiavägen*, 1965, maan omistaneen siirtokarjalaisen Tauno Haltian (1910-1993) mukaan. Hän myi maan 1965 rakennusliike Armas Puolimatalle.
- *Haltianpuisto, Haltiaparken*, liittyy edelliseen, 1979 epävirallisesti Haltianpuisto, viralliseksi asemakaavaan 2012.
- *Jokuomanpuisto, Ådalsparken*, 1968, Mätäojan mukaan.
- *Mätäoja, Rutiån*, 1690 Skallbuus å, Sångs beck, 1699 Swartbeck minne, 1737 Lerbäcken?, Swart bäck Råå, 1770 Sångs ändan, 1831 Såfangs Rå, 1837 Ruttin å, Skallböle å, 1913 Rutiån, 1933 Mätäjoki, 1958 Mätäoja. Vantaanjoen vanha uoma noin 10 000 vuotta sitten, kunnes maankohoamisen myötä syntyi kalliokynnys ja Vantaanjoki kääntyi nykyiseen uomaansa. Mätä-nimiä käytetään mm. kuroutuneista vesi-alueista ja rapakivistä.
- *Mätäojanlaakso, Rutiådalén*, 1980 Mätäojanlaakso, karttaan 1996, asemakaavaan 2013, edellisen varrella oleva lähivirkistys- ja luonnonsuojelualue.

Asemakaavan merkittävät vaikutukset

- Vaikutukset yhdyskunta- ja kaupunkirakenteeseen

Asemakaava vastaa kasvavan kaupunkiseudun haasteeseen, toteuttaa asuntorakentamistavoitteita ja tukee kehärataan tukeutuvaa joukkoliikennekaupungin kaupunkirakennetta.

- Vaikutukset nykytilanteeseen

Haltiantie 4 – 8:n tonteille tuleva täydennysrakentaminen mahdollistaa nykyisten talojen peruskorjauksen (linjasaneerauksen). Uudet talot eivät sijoitu merkittävästi vanhojen talojen eteen. Istutetut sisäpihat säilyvät istutettuina. Asunnoista näkyy uusia viherkattoja. Nykyinen huoltorakennus puretaan. Uusi huoltorakennus sijoittuu pääosin nykyiselle kerrostalotontille, pieneltä osin nykyiseen Haltianpuistoon.

- Vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan

Vanha rakennuskaava ajantasaistetaan asemakaavaksi. Kaavaan annetaan määräyksiä katoista, julkisivuista, istutuksista ja pysäköinnistä. Kaavoittamaton Louhelantien kaistale asemakaavoitetaan.

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavassa sallitaan 1960-luvun taloihin hissien rakentaminen nykyisen rakennusoikeuden lisäksi. Muuten kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi nykyisiin asuintaloihin.

- Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Nykyinen pysäköintialue ja huoltotontti muuttuvat kerrostalorakentamiseen. Uudet kerrostalot sijoittuvat maisemassa metsän reunaan. Pysäköintilaitokseen ja talousrakennukseen tulee viherkatot. Lisäksi nykyistä pysäköintialuetta istutetaan ja sille rakennetaan

leikkipaikat. Uusi huoltotontti sijoittuu vähäiseltä osaltaan Haltianpuistoon. Asemakaavaan merkitään Mätäjanlaakson luonnonsuojelualue ja ulkoilureitit.

- Liikenteelliset vaikutukset

Haltiantien uudet kerrostalot tarvitsevat 95 autopaikkaa ja ne lisäävät liikennettä noin 285 ajon/vrk (3 ajon/vrk/ap). Nykyisten kerrostalojen ja Louhelan Huolto Oy:n osalta säilyy nykyinen liikennemäärä. Eräkujan liikenne ei tällä asemakaavalla kasva. Nykyiset kadunvarsipaikat säilyvät.

- Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen mahdollistaa Asunto Oy Kaarenhaltian peruskorjauksen ja Louhelan Huolto Oy:n uuden huoltorakennuksen ja toimistotilojen rakentamisen. Täydennysrakentaminen on hajakorjauksista ja uusien asuntoalueiden perustamista edullisempaa. Asemakaava aiheuttaa HSY:n johtojen siirtämisen, mutta ei uutta kadunrakentamista.

- Terveydelliset vaikutukset

Asumisella, luonnolla ja sosiaalisella elämällä on merkitystä terveyteen. Asemakaava tarjoaa uusia asuntoja, mutta ei merkittävästi heikennä näkymiä nykyisistä asunnoista.

- Vaikutukset turvallisuuteen

Kasvavassa kaupungissa liikennemäärä lisääntyy, mikä heikentää liikenneturvallisuutta. Hyvä sijainti lähellä rautatieasemaa ja palveluja mahdollistaa myös autottoman elämätavan.

- Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Ei merkittäviä vaikutuksia.

- Sosiaaliset vaikutukset

Kaava tarjoaa hyvällä sijainnilla uusia esteettömiä asuntoja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

- Laajemmat vaikutukset yhdyskunta- ja kaupunkirakenteeseen, maisemaan, ilmastoon ja liikenneverkkoon ovat vähäisiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Rakennushankkeen toteuttaa SRV Rakennus Oy.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavoitukseen osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Hankevalmistelu	Eija Kivineva	hankepäälikkö
	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäälikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päälikkö
Kuntatekniikan keskus	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäälikkö
	Satu Nätyki	viheraluesuunnittelija
	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Kimmo Lehtola	lupa-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Talous- ja hallintopalvelut	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
SRV Rakennus Oy	Jouko Pöyhönen	
	Heidi Kanner	
	Toni Kankare	
Ark7 Oy, SRV:n konsulttina	Vesa Laukkanen	
Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy, SRV:n konsulttina	Tuula Uusitalo	
WSP Finland Oy, SRV:n konsulttina	Olli Sorvari	
Louhelan Huolto Oy	Timo Joki	

Aloituskokous pidettiin 7.5.2018. Neuvottelu päiväkotitontista 13.6.2018. Neuvottelut SRV:n kanssa 14.6.2018, 28.6.2018, 21.8.2018. Asemakaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan asemakaavatiimissä 4.9.2018 ja aluetiimissä 12.9.2018.

Hulevesisuunnitelman ja vesihuollon esisuunnitelman on laatinut SRV:n konsulttina WSP Finland Oy. HSY:n yhdyshenkilönä on toiminut Leena-Majja Kimari.

Vantaa 5.11.2018

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

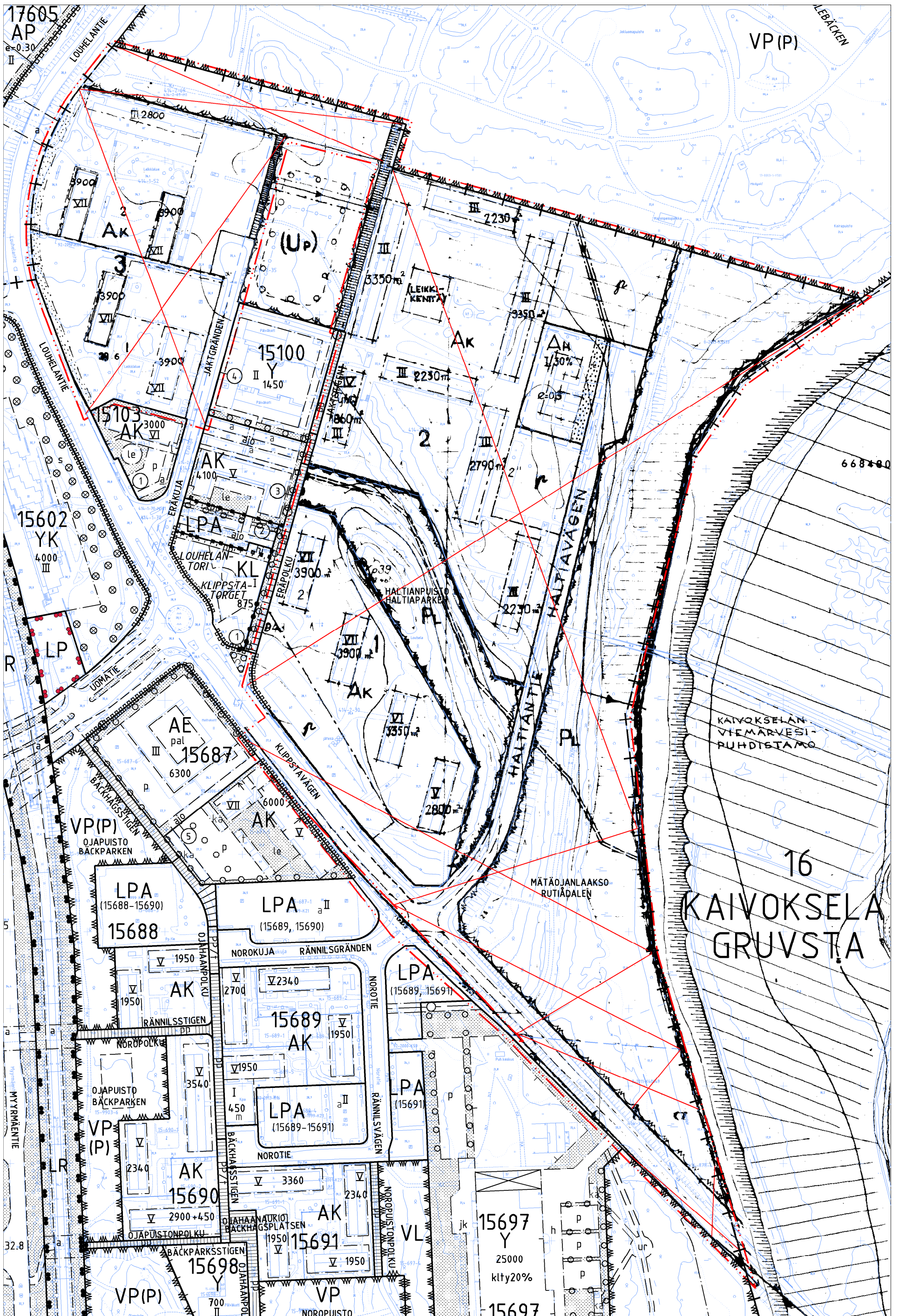
Timo Kallaluoto

Timo Kallaluoto

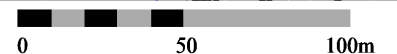
Aluearkkitehti

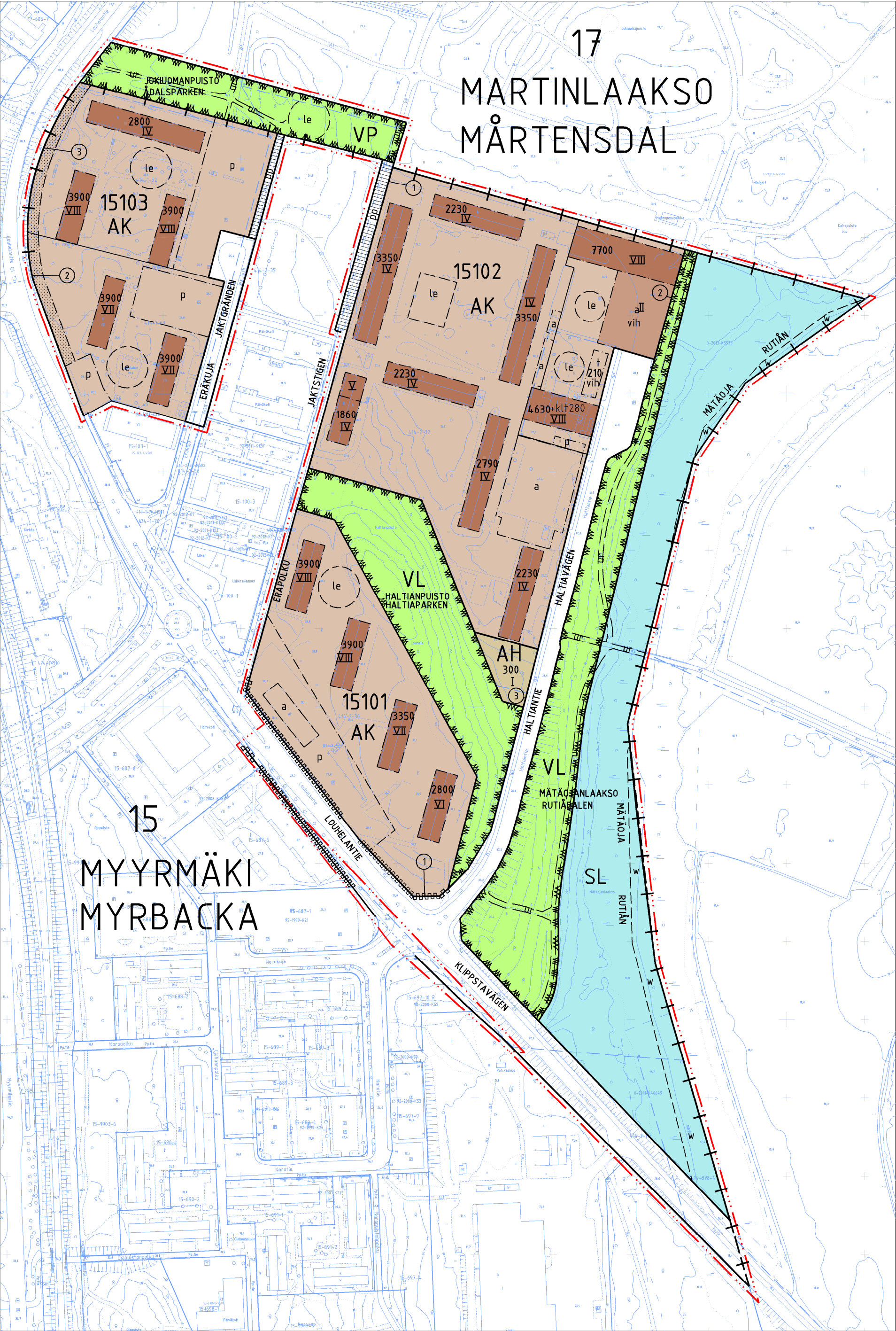
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa

p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi



POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVA EHDOTUS

Vantaan kaupunki

LOUHELA 2

Asemakaava

Kaupunginosa 15, Myymäki

Katualue

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 15, Myymäki

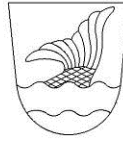
Korttelit 15101 -15102, osa korttelia
15103, sekä katu-, suojelu- ja virkistys-
alueet.

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Virkistysalue

Tonttijako

Korttelit 15101 -15102
ja osa korttelia 15103



Vanda stad

KLIPPSTA 2

Detaljplan

Stadsdel 15, Myrbacka

Gatuområden

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 15, Myrbacka

Kvarteren 15101 -15102 del av kvarteret
15103, samt katu-, skydds- och rekreati-
onsområden.

Stadsdel 17, Mårtensdal

Rekreatiionsområden

Tomtindelning

Kvarteren 15101 -15102
och del av kvarteret 15103

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinkerrostalojen korttelialue.

1. Yleisiä määräyksiä:

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja katumelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB, liike-, toimisto- ja vastaavissa työtiloissa kuitenkin vähintään 32 dB.

Tonttia ja pihaa ei saa aidata.

Polkupyöräpaikkoja on varattava liiketilaa varten vähintään 1 pp / 30 k-m².

Autopaikat saa sijoittaa samassa korttelissa tontti-
jaosta riippumatta.

Autopaikkoja on varattava vähintään

- asunnot 1 ap / 130 k-m² asuinkerrosalaa
- liiketilat 1 ap / 50 k-m²

2. 1960-luvun rakennuksia koskevia määräyksiä:

Alueella on 1960-luvun kerrostaloja, joissa on reliefi-
julkisivut ja 1990-luvun värit. Rakennusten arkkitek-
tonisia piirteitä tulee korjausrakentamisessa sääs-
tää.

Kattomateriaalin tulee olla vihreä peltikatto.

1960-luvun taloihin saa rakentaa hissejä rakennus-
oikeuden lisäksi, myös rakennusalan ulkopuolelle.

Ääneneristävyys Louhelantien katumelua vastaan tulee
esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

3. Uudisrakentamista koskevia määräyksiä:

3.1. Rakennusoikeus

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi
rakennuslupalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-,
harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vas-
taavia asumista palvelevia tiloja ja teknisiä tiloja
enintään 15 % asemakaavassa annetusta raken-
nusoikeudesta. Näistä ainakin saunatilat tulee tai
myös kunto-, kerho- ja harrastustiloja saa sijoittaa
katolle kerrosluvun estämättä. Nämä tilat ja varasto-
tilat eivät mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojia.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun
lisäksi katolle saa rakentaa teknisiä tiloja ja porrashu-
oneita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

1. Allmänna bestämmelser:

Bostädernas ljudisolering ΔL mot flyg- och gatubuller
ska vara minst 35 dB, i affärs-, kontors- och motsva-
rande arbetsutrymmen dock minst 32 dB.

Tomten och gårdsplan får inte inhägnas.

Cykelplatser ska reserveras för affärsutrymme
minst 1 cp / 30 m²-vy.

Bilplatser får placeras i samma kvarter utan hinder
av tomtindelningen.

Bilplatser ska reserveras minst

- 1 bp / 130 m²-vy bostadsvåningsyta
- affärsutrymmen 1 bp / 50 m²-vy

2. Bestämmelser om 1960-talets byggnader:

Området har 1960-tals flervåningshus som har
relieffasader och 1990-talets färgsättning. Arkitek-
toniska detaljer i byggnader kommer att sparas i
renovering.

Takmaterialet ska vara grön plåttak.

I 1960-tals hus får byggas hissar utöver bygg-
nadsrätten, även utanför byggnadsområdet.

Ljudisoleringen mot Klippstavägens gatubuller
ska presenteras i samband med byggnadstill-
ståndsansökan.

3. Bestämmelser om nybyggnader:

3.1. Byggnadsrätt

Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplan
får i byggnadsytan placeras bastu-, konditions-,
klubb-, hobby-, förräds-, skyddsrum-, gemen-
samma och motsvarande utrymmen som bet-
jänar boendet samt tekniska utrymmen i högst
15 % av den byggnadsrätt som är angiven i
detaljplanen. Av dessa minst bastu-utrymmen
ska eller också konditions-, klubb- och hobby-
utrymmen får placeras på taket utöver våni-
ngsantalet. Dessa utrymmen och förrädsut-
rymmen dimensionerar inte bilplatser eller
skyddsrum.

Utöver den våningsyta och det våningsantal
som anvisats i detaljplanen får byggas tekni-
ska utrymmen, som ska anpassas till bygg-
nadens arkitektur.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen, eikä tämä mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueelle.

3.2. Katot ja julkisivut

Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja tehty korkeatasoisista materiaaleista.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja, suoraviivaisia ja vähäeleisiä.

Asuinrakennuksissa tulee olla tasakatto, jonka kattomateriaali on vihreä kattuhuopa tai vihreä pelti. Pysäköintilaitoksessa ja talousrakennuksissa tulee olla viherkatto.

Rakennusten julkisivujen umpiosien tulee olla pääosin rapattuja ja väriykseltään vaaleita. Parvekkeiden ja terrassien taustaseinät saavat olla puuverhoiltuja ja tummempia.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Liiketilän julkisivuosan tulee olla erottuva vahvalla keltaisella tehostevärillä.

Uudisrakennusten kulmahuoneistojen tulee avautua kahteen suuntaan.

Ikkunat tulee sijoittaa pääosin mahdollisimman lähelle julkisivun ulkopintaa. Ikkunoissa tulee olla mahdollisimman vähän puitejakoja.

Ikkunoita tulee olla myös maantasokerroksessa, joka ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Porrashuoneiden ja maantasokerroksen julkisivuissa tulee käyttää laajoja lasipintoja.

Uudisrakennusten parvekkeiden tulee näyttää keveiltä.

Parvekkeet on lasitettava.

3.3. Pihat

Tontilla tulee olla rehevästi puita ja pensaita, isoja puita on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja ne on suojattava rakennusaikana.

Kävelytiet kaduilta asuintalon sisäänkäynnille on kivettävä.

Tontin vihertehokkuuden tulee olla keskimäärin vähintään 0,80, laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Hulevedet on viivytettävä.

Pysäköintilaitos on rajattava viherseinällä, joka on istutettava köynnöksin.

Alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa osittain maantason alle.

3.4. Pysäköinti

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m², om trapphusen har naturligt ljus, och detta dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.

Varje trapphus ska ha en direkt utgång till lek- och vistelseområdet.

3.2. Tak och fasader

Byggnaderna och konstruktioner ska vara arkitektonisk högklassiga och gjorda av högklassiga material.

Byggnaderna ska ha en modern arkitektur, rationell och sparsmakad.

Bostadsbyggnaderna ska ha ett flackt tak, vars takmaterial är grön takfält eller grön plåt. Parkeringsanstalten och ekonomibyggnaderna ska ha gröntak.

De slutna delarna av byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara putsade och i ljusa nyanser. Balkongernas och terrassernas fondväggar får vara träklädda och mörkare till färgen.

Eventuella elementfögar får inte synas.

Fasaden i affärsutrymme ska vara särskiljande med stark gul effektfärg.

Lägenheterna i nybyggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Fönstren ska placeras huvudsakligen så nära fasadytan som möjligt. Fönstren ska ha så få spröjsindelningar som möjligt.

Det måste finnas fönster också på bottenvåningen som får inte ge ett slutet intryck.

I fasaderna i trapphusen samt i bottenplanet ska användas stora glasytor.

Balkongerna i nybyggnaderna ska se ut lätta.

Balkongerna ska inglasas.

3.3. Gårdarna

På tomten ska vara träd och buskar frodigt, stora träd ska bevaras om möjligt och de ska skyddas under byggandet.

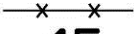
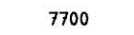
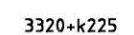
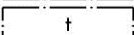
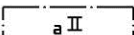
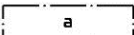
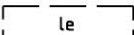
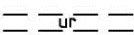
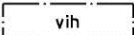
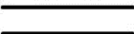
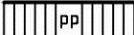
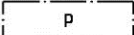
Gångvägar från gatorna till bostadshusets ingångar ska stenas.

Tomtens grönfaktor ska vara i genomsnitt minst 0,80, beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Dagvatten ska fördröjas.

Parkeringsanstalten ska gränsas med grönvägg som ska planteras med slingerväxter.

Nedre parkeringsnivån ska placeras delvis under marknivån.

	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa alueen tai kaupungin- osan huoltoon palvelevia tiloja.
	Kattomateriaalin tulee olla vihreä kattohuopa, vihreä pelti tai viherkatto.
	Julkisivujen umpiosien tulee olla pääosin rapattuja ja väriykseltään vaaleita. Lisäksi julkisivussa tulee käyttää voimakasta keltai- sta tehosteväriä Haltiantien suuntaan.
	Ikkunat tulee sijoittaa pääosin mahdolli- simman lähelle julkisivun ulkopintaa. Ikku- noissa tulee olla mahdollisimman vähän puitejakoja.
	Toimisto- ja vastaavissa työtiloissa ääne- neristävyyden AL lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 5 kpl.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Luonnonsuojelualue. Alueelle saa sijoittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleis- sen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk- sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntoker- rosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liike- ja toimi- stohuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Istutettava alueen osa.
	Viherkatto.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. På kvartersområdet får placeras utrymmen som betjänar områdets eller stadsdels un- derhåll.
Takmaterialet ska vara grön takfält, grön plåt eller gröntak.
De slutna delarna av byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara putsade och i ljusa nyanser. Dessutom ska användas stark gul effektfärg i fasaden mot Haltiavägen.
Fönstren ska placeras huvudsakligen så nä- ra fasadytan som möjligt. Fönstren ska ha så få spröjsindelningar som möjligt.
I kontors- och motsvarande arbetsutrymmer ljusisolering AL mot flygbuller ska vara minst 32 dB.
Bilplatser ska reserveras minst 5 st.
Park.
Område för närrekreation.
Naturskyddsområde. På området får placeras mindre byggandet som betjänar dess bruksändamål.
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.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Talserie, där den första siffran anger antalet kvadrat- meter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för kontors- och affärslokaler.
Byggnadsyta.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
Riktgivande friluftsled.
Del av område som bör planteras.
Gröntak.
Gata.
För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
Parkeringsplats.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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
loimiala
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.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ . 20 ____

Plankordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Juntila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20 ____

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20 ____

Asemakaavan seurantalomake**Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto**

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.9.2018
Kaavan nimi	152400 Louhela 2, 15 Myyrmäki		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092152400
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,2218	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0696
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	16,1522

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	16,2218	100,0	63510	0,39	0,0696	112992
A yhteensä	8,4153	51,9	63510	0,75	0,0156	112992
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,9532	18,2	0		-2,8575	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,0114	12,4	0		0,0696	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,8419	17,5	0		2,8419	0
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	16,2218	100,0	63510	0,39	0,0696	112992
A yhteensä	8,4153	51,9	63510	0,75	0,0156	112992
AK	8,3086	98,7	63210	0,76	0,2359	113600
AH	0,1067	1,3	300	0,28	-0,2203	-608
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,9532	18,2	0		-2,8575	0
VP	0,5721	19,4	0		0,0000	0
VL	2,3811	80,6			-2,8575	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,0114	12,4	0		0,0696	0
Kadut	1,8932	94,1	0		0,0696	0
Kev.liik.kadut	0,1182	5,9	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä	2,8419	17,5	0		2,8419	0
SL	2,8419	100,0	0		2,8419	0
M yhteensä						
W yhteensä						



20 §

Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asunto Oy Kaarenhaltia/ Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 / AK

VD/8459/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Vantaan kaupunki, As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakenneet Louhelaan lisärakentamista. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m², talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m² ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m². Asunto Oy Kaarenhaltia maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 742 720 euroa.

As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakenneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle Louhelassa. Asemakaavamuutos nro 152400 mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa, talousrakennus, Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa ja huoltorakennus, joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle 92 414-2-32 (sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m², talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m² ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Kaarenhaltian osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

Kiinteistöllä 92-414-2-32 sijaitsee nykyisin vesijohto d225 ja jätevesiviemäriinaja d315, jotka molemmat on rakennettu vuonna 1986. Em. vesihuoltolinjat ovat HSY:n omistuksessa ja kunnossapidossa.

Asunto Oy Kaarenhaltia vastaa HSY:n putkisiirtojen rakennussuunnittelusta ja toteutuksesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö tilaa siirtosuunnittelun riittävän asiantuntemuksen ja kokemuksen omaavalta suunnittelijalta. Rakennussuunnitelmat perustamisratkaisuihin tulee laatia noudattaen HSY:n suunnitteluohjeita ja hyväksyttää sekä Vantaan kaupungilla että HSY:llä ennen toteutusta. Putkien ja vesihuoltolaitteiden sijoittaminen kaupungin viheralueelle edellyttää sijoitusluvan ja kaivuluvan hakemista ennen rakennustöihin ryhtymistä. Siirtotyöt tulee toteuttaa HSY:n ja kaupungin valvonnassa. HSY:n ja kaupungin nimeämät valvojat hyväksyvät rakennustyöt. Molempien vesihuoltolinjojen tulee olla toiminnassa koko rakennustyön ajan. Mahdollisista väliaikaisista pumppausjärjestelyistä vastaa Yhtiö kustannuksellaan.

Putkien siirtotyöt tulee saattaa hyväksytysti valmiiksi ennen kiinteistön 92-414-2-32 rakentamisen aloittamista. Hyväksytyn vastaanottotarkastuksen jälkeen rakennetut putkilinjat siirtyvät korvaukselta HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.



Asunto Oy Kaarenhaltia maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 742 720 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Asunto Oy Kaarenhaltia luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta Asunto Oy Kaarenhaltia toteuttaa vähintään 50 % vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kaarenhaltian kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ kunnallistekniikan rakentamissopimuksen
- b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokoukseen.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos Louhela 2 nro 152400, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Vantaan kaupunki, Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Samalla asemakaavaa on ajantasaistettu. As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle. Samalla puretaan nykyinen huoltorakennus 640 k-m².

Asemakaavamuutos mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa yhteensä 12 330 k-m², talousrakennus 210 k-m², Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m² ja huoltorakennus 300 k-m², joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle 92-414-2-32 (jäljempänä sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m², talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m² ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Kaarenhaltian osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 **Asunto Oy Kaarenhaltia** (Y-tunnus 0217286-9)
c/o Louhelan Huolto Oy Haltiantie 6, 01600 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Kiinteistöllä 92-414-2-32 sijaitsee nykyisin vesijohto d225 ja jätevesiviemäri linja d315, jotka molemmat on rakennettu vuonna 1986. Em. vesihuoltolinjat ovat HSY:n omistuksessa ja kunnossapidossa.

Yhtiö vastaa HSY:n putkisiirtojen rakennussuunnittelusta ja toteutuksesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö tilaa siirtosuunnittelun riittävän asiantuntemuksen ja kokemuksen omaavalta suunnittelijalta. Rakennussuunnitelmat perustamisratkaisuihin tulee laatia noudattaen HSY:n suunnitteluohjeita ja hyväksyttää sekä Vantaan kaupungilla että HSY:llä ennen toteutusta. Putkien ja vesihuoltolaitteiden sijoittaminen kaupungin viheralueelle edellyttää sijoitusluvan ja kaivuluvan hakemista ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Siirtotyöt tulee toteuttaa HSY:n ja kaupungin valvonnassa. HSY:n ja kaupungin nimeämät valvojat hyväksyvät rakennustyöt. Molempien vesihuoltolinjojen tulee olla toiminnassa koko rakennustyön ajan. Mahdollisista väliaikaisista pumppausjärjestelyistä vastaa Yhtiö kustannuksellaan.

Putkien siirtotyöt tulee saattaa hyväksytysti valmiiksi ennen kiinteistön 92-414-2-32 rakentamisen aloittamista. Hyväksytyn vastaanottotarkastuksen jälkeen rakennetut putkijohdot siirtyvät korvauksetta HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 742 720 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden (2) kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta ja se maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **1 742 720 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

5. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 7700 k-m²) Yhtiö toteuttaa vähintään 50 % (3 850 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 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 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 152400.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 152400 tehdyn valituksen.

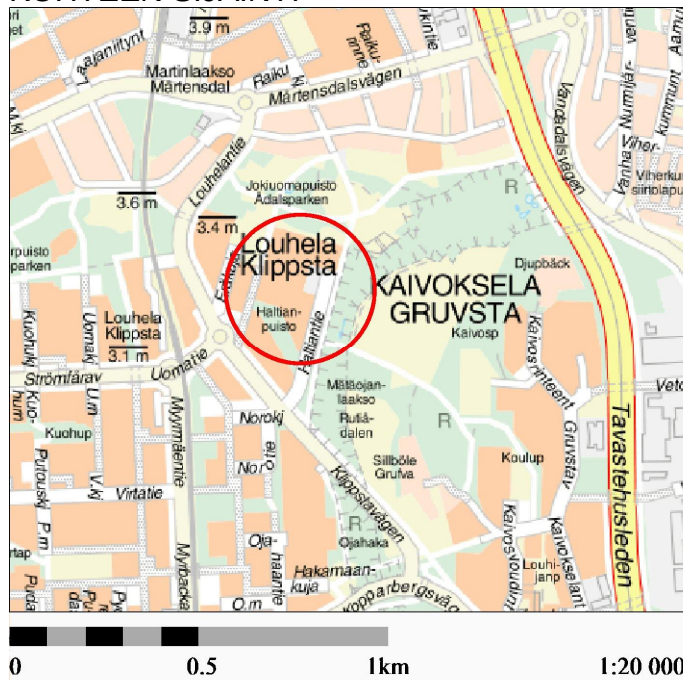
Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä maankäyttösopimusta vaihdosta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Asunto Oy Kaarenhaltialle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

LIITTEET - Liite nro A1: sopimusalue

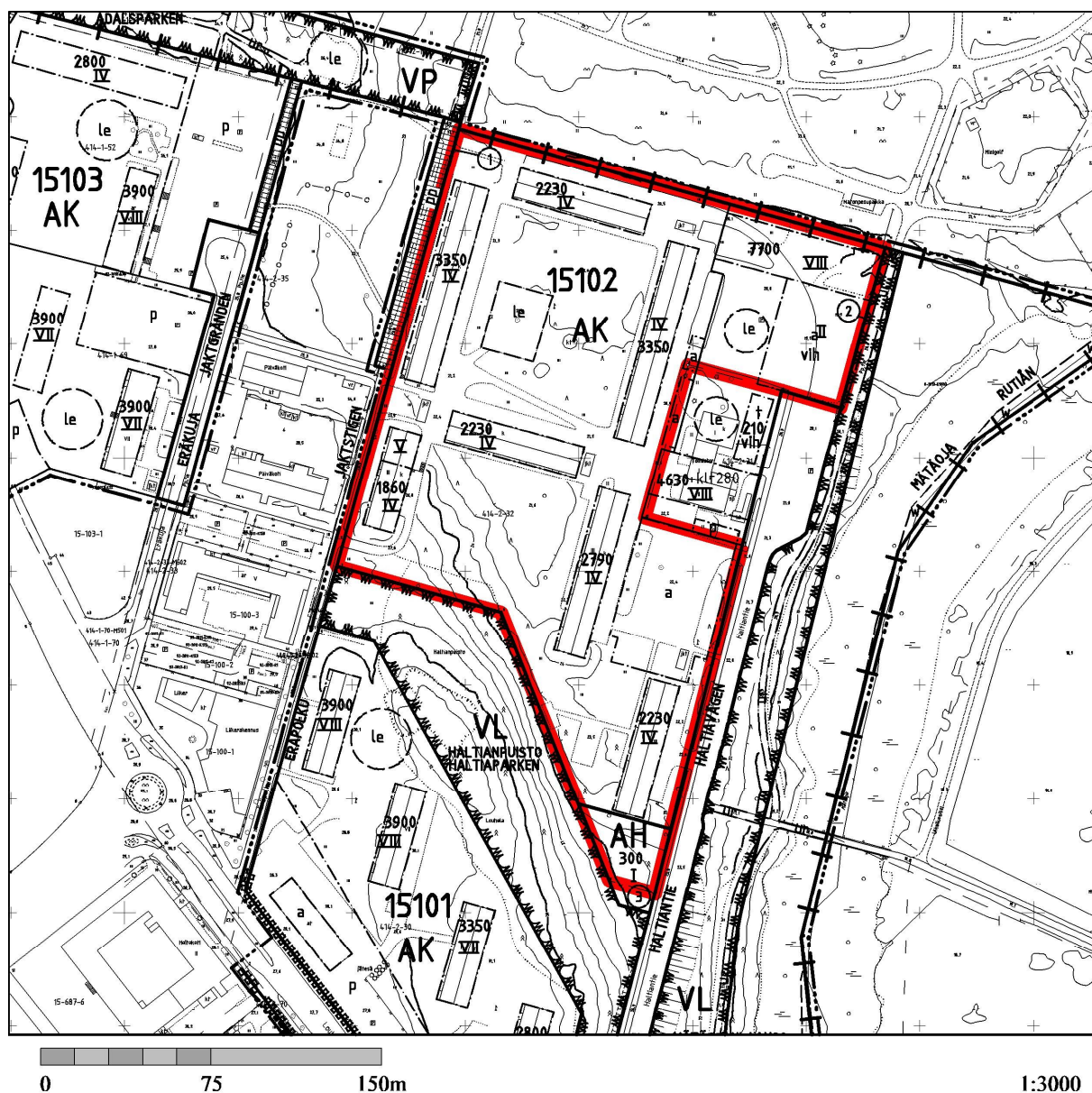
KOHTEEN SIJAINTI



SOPIMUSALUE /
As Oy Kaarenhaltia
(punaisella rajattu alue)

Asemakaava nro 152400, Louhela 2

Tila: 92-415-2-32





21 §

**Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus
määräalan myynnistä/ Louhelan Huolto Oy/ Asemakaava ja asemakaavan muutos
152400 / AK**

VD/8268/10.00.01.05/2018

AK/HW/AVP

Vantaan kaupunki, As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakenneet Louhelaan lisärakentamista. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 4630 k-m² ja liike- ja toimistotilan rakennusoikeutta 280 k-m². Louhelan Huolto Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 991 830 euroa. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakenneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle Louhelassa. Asemakaavamuutos nro 152400 mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa, talousrakennus, Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa ja huoltorakennus, joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle 92 414 2-31 (jäljempänä sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 4630 k-m² ja liike- ja toimistotilan (kti) rakennusoikeutta 280 k-m². Sopimusalueelta poistuu huoltorakennuksen rakennusoikeutta 919 k-m² ja alueelta puretaan vanha 640 k-m² suuruinen huoltorakennus. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Louhelan Huolto Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Louhelan Huolto Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Louhelan Huolto Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **991 830 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus eräännyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Louhelan Huolto Oy luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruinen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta Louhelan Huolto Oy toteuttaa vähintään 50 % vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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 määräalan myynnistä

Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan myynnistä Vantaan kaupunki ja Louhelan Huolto Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Louhelan Huolto Oy:lle noin 152 m² suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-414-2-35. Määräala kuuluu asemakaavassa asumista palvelevaan yhteiskäyttöisen korttelialueeseen (AH), jolle saa sijoittaa alueen tai kaupunginosan huoltoa palvelevia tiloja. Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 44 k-m². Kauppahinta on 8 800 euroa.

Kaupan kohde on esitetty liitteessä B1.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Louhelan Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 152400 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokoukseen.

Liitteet:

- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: myytävä määräala



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ

Asemakaava ja asemakaavan muutos Louhela 2 nro 152400, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Vantaan kaupunki, As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Samalla asemakaavaa on ajantasaistettu. As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle. Samalla puretaan nykyinen huoltorakennus 640 k-m².

Asemakaavamuutos mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa yhteensä 12 330 k-m², talousrakennus 210 k-m², Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m² ja huoltorakennus 300 k-m², joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle 92-414-2-31 (jäljempänä sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) rakennusoikeutta 4630 k-m² ja liike- ja toimistotilan (kti) rakennusoikeutta 280 k-m². Sopimusalueelta poistuu huoltorakennuksen (AH) rakennusoikeutta 919 k-m² ja alueelta puretaan vanha 640 k-m² suuruinen huoltorakennus. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Louhelan Huolto Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Louhelan Huolto Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 **Louhelan Huolto Oy** (Y-tunnus 0197014-8)
Haltiantie 6, 01600 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **991 830 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden (2) kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta ja se maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **991 830 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

5. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 4630 k-m²) Yhtiö toteuttaa vähintään 50 % (2 315 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

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 hallintamuotoa, 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.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

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

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 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 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 152400.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 152400 tehdyn valituksen.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYNNISTÄ

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

B.I. KAUPPAKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että Asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.

B.II. KAUPPAKIRJA

Myyjä	Vantaan kaupunki (Y-tunnus 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")		
Ostaja	Louhelan Huolto Oy (Y-tunnus 0197014-8) Haltiantie 6, (jäljempänä "Yhtiö")	01600	Vantaa
Kaupan kohde	Noin 152 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-414-2-35 (jäljempänä "Määräala"). Määräala kuuluu asemakaavassa asumista palvelevaan yhteiskäyttöisen korttelialueeseen (AH), jolle saa sijoittaa alueen tai kaupunginosan huoltoa palvelevia tiloja. Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 44 k-m². Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).		

Kauppakirjan ehdot

Tämän määräalan kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa

1. Kauppahinta

Kauppahinta on **8 800 euroa**. Kauppahinta maksetaan Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, Määräalarekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Määräalalle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa Määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.

Määräalalla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

6. Irtaimisto

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

7. Määräalan maaperä

Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

8. Muita ehtoja

Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Määräalaan rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

B.III. MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimassaolo

Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- Asemakaava ja asemakaavamuutos nro. 152400 on tullut voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavamuutosta nro. 152400

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt Asemakaava ja asemakaavamuutoksesta nro. 152400 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä maankäyttösopimusta ja esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Louhelan Huolto Oy:lle sekä yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

VANTAA KAUPUNKI

LOUHELAN HUOLTO OY

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]

LIITTEET

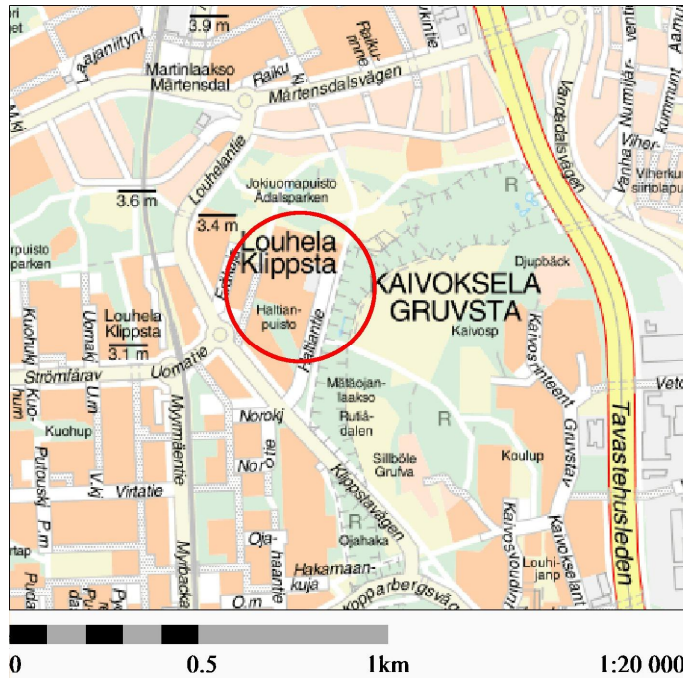
- Liite nro A1: sopimusalue
- Liite nro B1: myytävä määräala

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [allekirjoittajan nimi] valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja [allekirjoittajan nimi] valtakirjalla Louhelan Huolto Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen 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 säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

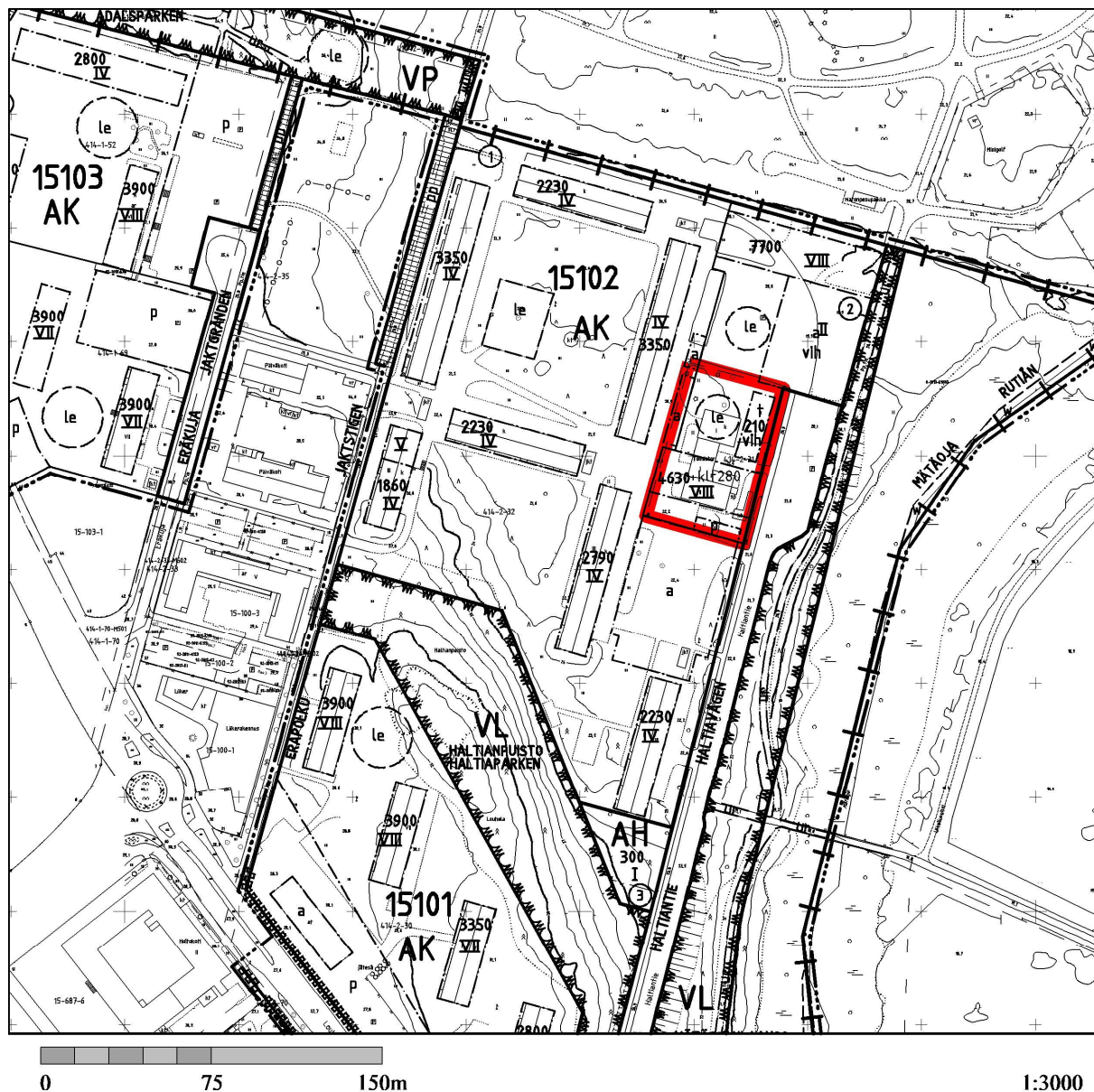
KOHTEEN SIJAINTI



**SOPIMUSALUE /
Louhelan Huolto Oy
(punaisella rajattu alue)**

Asemakaava nro 152400, Louhela 2

Tila: 92-415-2-31



KOHTEEN SIJAINTI



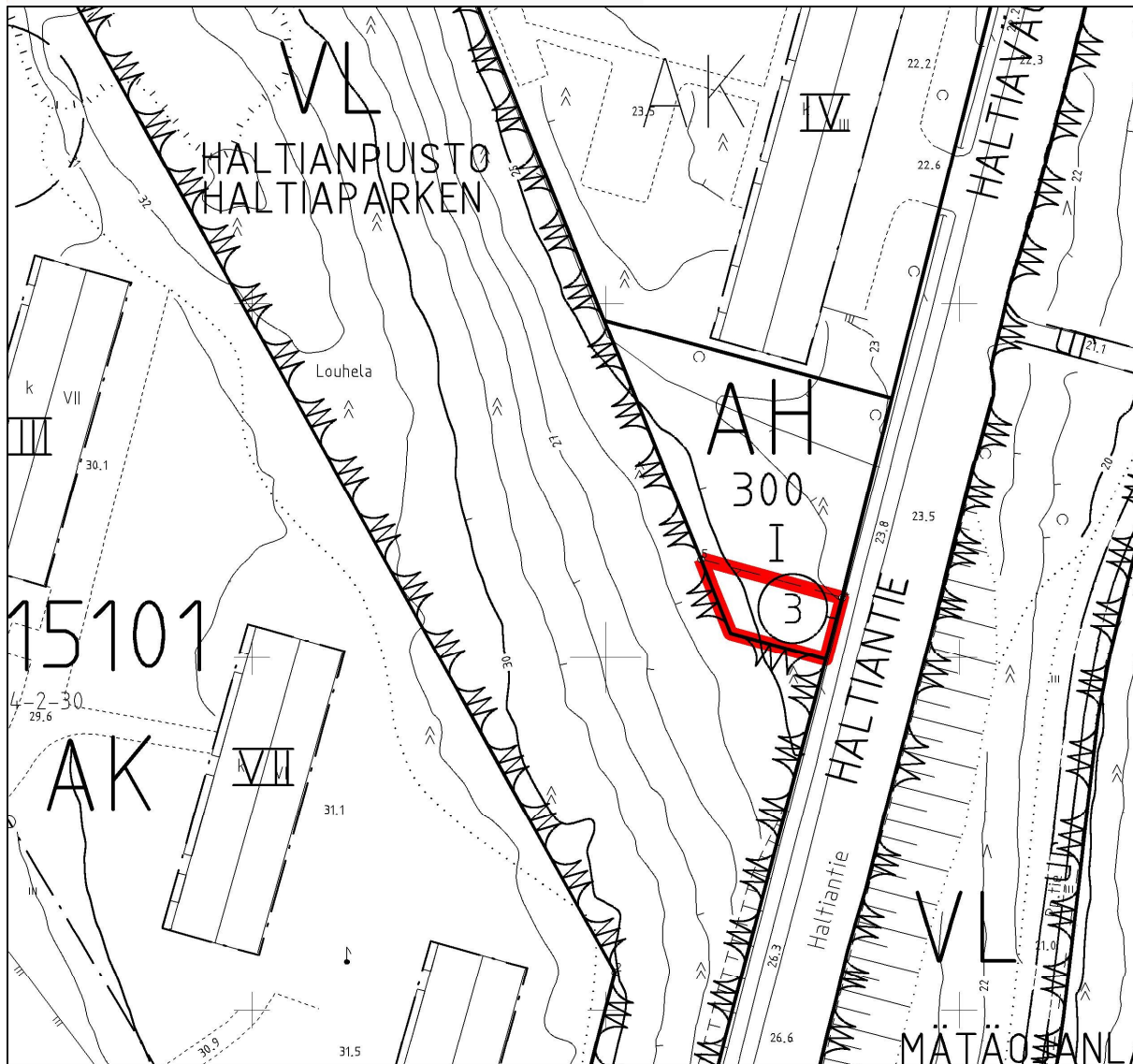
**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ /
Louhela Huolto Oy**

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kylä: POHJOIS-KAARELA (414)

**n. 156 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-414-2-35**

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



22 § Asemakaavamuutos 002348 sekä tonttijaon muutos, 26 Petikko / Huoltoasematontit Klinkkerikaarelle / TLA

VD/3891/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MJÄ/MKU

Pysäköintitontti (LPA) muutetaan kahdeksi huoltoasema- ja liikerakennustontiksi (LHK). Tontille voi sijoittua myös esimerkiksi autopesula. Tontin länsiosassa toimii Gasum Oy:n kaasuntankkausasema määräaikaisella poikkeamisluvalla vuokra-alueella. Tontti on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 26115 kaupunginosassa 26, Petikko.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 26115.

Alue sijaitsee Klinkkerikaaren ja Petikontien rajaamalla alueella.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta (KM).

Asemakaavan muutos

Tontti on nyt asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta LPA. Pysäköintitontilla on kaasunjakeluasema ja muuntamo. Pysäköintialueeksi tonttia ei ole tarvittu 38 vuoteen.

Kaasuntankkausasema toimii kaupungilta vuokratulta alueella, nykyinen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2026 loppuun saakka.

Muutoksella tontin käyttötarkoitus muuttuu huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueeksi LHK, Petikon kaupallista toimintaa paremmin tukevaksi ja kaupungille tuottoisammaksi. Kaupungilla ei juurikaan ole tarjolla huoltoasematoimintaan osoitettuja tontteja. Kortteli on pieni, kerrosalaa annetaan 200 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.8.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta, kaikki viranomaisista. Muutoksesta ei ole huomautettavaa. Vantaan Energia Oy haluaa, että alueella sijaitsevat sähkökaappi, muuntamo sekä maakaapelit ja kaukolämpöjohdot otetaan huomioon suunnittelussa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa kaksi yritystonttia.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 22

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002348 sekä tonttijaon muutosehdotus, 26 Petikko / Huoltoasematontit Klinkkerikaarelle,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

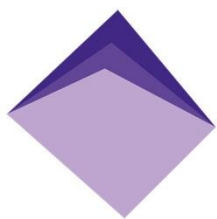
- Asemakaavamuutosselostus 5.11.2018

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, p. 050 302 9416
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



**Vantaa
Myyrmäki**

002348 HUOLTOASEMATONTIT KLINKKERIKAARELLE

PETIKKO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijaon muutos, joka koskee 5.11.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002348. Kaavoitus on tullut vireille 10.8.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 26115 kaupunginosassa 26, Petikko. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 26115, kaupunginosassa 26, Petikko).

Tonttijaon muutos:

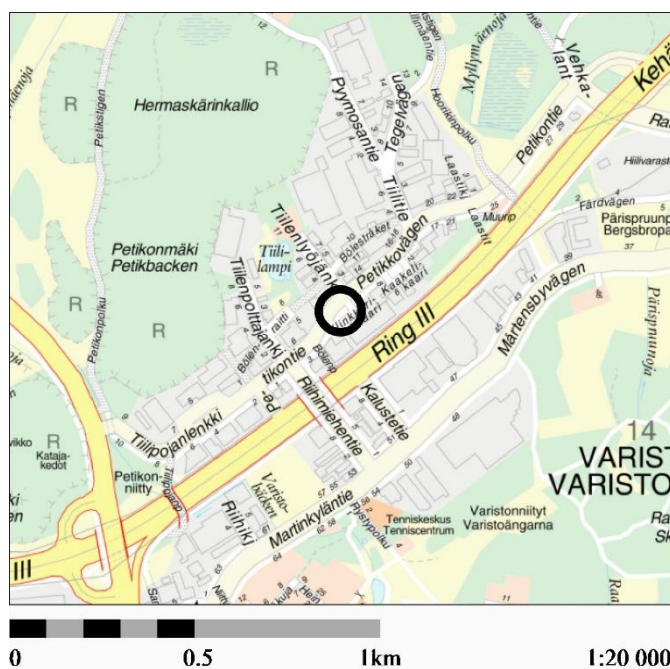
Kortteli 26115 kaupunginosassa 26, Petikko.

Pysäköintialueeksi osoitettu LPA-tontti muutetaan kahdeksi huoltoasematontiksi. Länsiosassa toimii Gasum Oy:n kaasuntankkausasema kymmenen vuoden määräaikaisella poikkeamisluvalla ja vuokrasopimuksella. Tontin koko on 1859 m², josta vuokra-aluetta noin 682 m².

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija: Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050-302 9416.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Petikontien varressa ja sitä ympäröi Klinkkerikaari-niminen katu.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin Yrityspalveluiden (nykyinen Kiinteistöt ja asuminen) jättämä kaavamuuos-hakemus on kirjattu saapuneeksi 18.4.2017. Kaavamuuoksen numeroksi tuli 002348.
- Kaavoitus tuli vireille 10.8.2017.
- Mielipteitä saatiin kuusi kappaletta.
- Kaavan suunnittelija oli tontilla tavattavissa 18.8.2017.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.2 Suunnittelutilanne	5
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	7
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	7
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
3.3. Asemakaavan tavoitteet	8
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	8
4. Asemakaavan kuvaus.....	8
4.1 Kaavan rakenne	8
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
4.3 Aluevaraukset.....	9
4.4 Kaavan vaikutukset.....	9
4.5 Ympäristön häiriötekijät	10
4.6 Nimistö.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5. Asemakaavan toteutus	11
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	11
7. Asemakaavan seurantalomake	12
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Poikkeamispäätös 26-2-17-POP, 20.1.2017, §8

1. TIIVISTELMÄ

Kaupungin omistamalle pysäköintiin tarkoitettulle tontille kaavaillaan kahta huoltoasematonttia. Pysäköintialuetta ei ole toteutettu, vaan se on ollut rakentamaton. Korttelin länsiosaan on rakennettu Gasum Oy:n kaasuntankkausasema 20.1.2017 annetun poikkeamispäätöksen nojalla 10 vuoden määräajaksi. Myös vuokra-aika on kymmenen vuotta.

Kaupunki voi kilpailuttaa tai tarjota tontin polttoaineenjakelutoimintaa varten.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue oli ennen kaasuntankkausaseman rakentamista rakentamaton alue. Itäosa alueesta kasvaa nurmea ja heinää. Tontti on tasainen ja hieman Petikontietä alempana. Maaperäkartassa alue on merkitty täyttömaaksi. Alue on enimmäkseen rakennettua ja matalaa työpaikka- ja liiketilarakentamista.

Liikenne

Alue sijaitsee Petikontien eteläpuolella ja ajoyhteydet alueelle ovat Klinkkerinkaareltä. Vuonna 2016 Petikontien liikennemäärä oli 6 700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kehä III:lla välillä Vihdintie-Hämeenlinnanväylä 64 870 ajoneuvoa vuorokaudessa. Petikontiellä on molemmin puolin jalan- kulkua- ja pyörätie ja lähimmälle bussipysäkillä on matkaa noin 50 m.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Klinkkerikaarella (300 V 1981) ja Petikontiellä (300 V 1981).

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Klinkkerikaarella (250 M 1981) ja Petikontiellä (400 M 1981).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Askiston jäteveden pumppaamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät hulevesiviemärit sijaitsevat Klinkkerikaarella (1000 B 1981, 1000 M 2003 ja 300 B 1981) sekä Petikontiellä (1000 B 1981 ja 300 B 1981).

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoisen suuntaan päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämenkylässä Pitkälän järveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkälänjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen.

Kaavamuutosalueen itäpuolella Klinkkerikaarella tontin rajan läheisyydessä kulkee HSY:n hulevesiviemäri, jolla varataan kaavassa suojatäisyys (2,5 m hulevesiviemäristä).

Sähköverkko ja kaukolämpö

Vantaan Energialle kuuluva puistomuuntamo M699, jakokaappi J4917 sijaitsevat tontin pohjoisosassa, samoin pien- ja keskijännitemaakaapeleita Petikontien vierellä kulkevan kevyen liikenteen väylän varrella. Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Alue kuuluu lentomelualueeseen m3 (LDEN 50-55 dB), tieliikennemelua on 60-70dB. Saastunutta maaperä ei ole tiedossa.

Palvelut ja työpaikat

Petikon kaupunginosassa oli 2081 työpaikkaa vuonna 2015.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Petikon yritysalue, jossa toimii monenlaisia yrityksiä. Petikko sijaitsee Kehä III:n varrella, joten se on autolla hyvin tavoitettavissa. Asumista alueella ei ole.

Kaupunkikuva

Petikko on melko väljä ja matalasti rakennettu, kerrosmäärä on enimmäkseen II tai III. Suurin osa rakennuksista on rakennettu 1980-luvulla.

2.1.4 Maanomistus

Tontin omistaa Vantaan kaupunki.

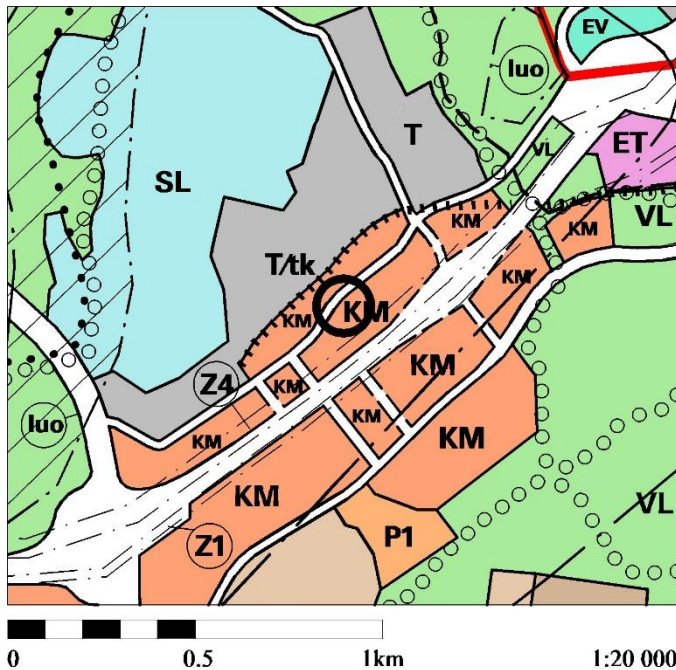
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on muun muassa luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

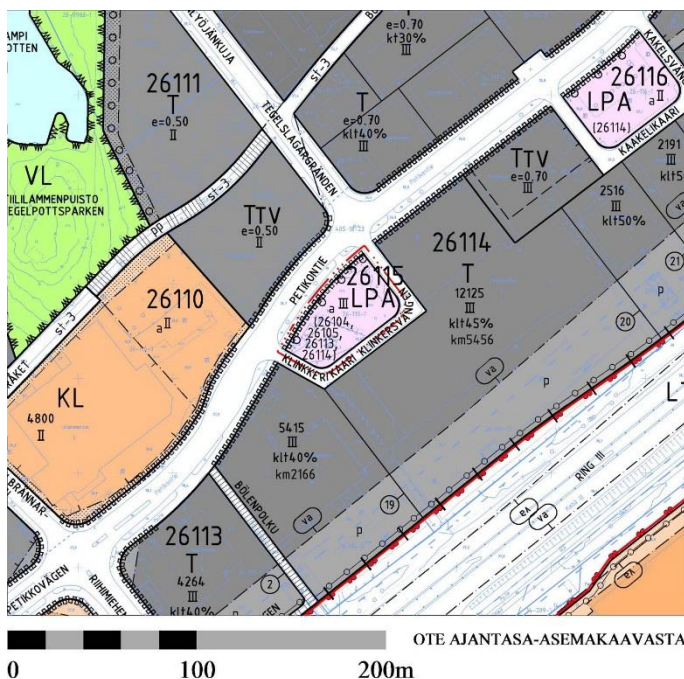
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta (KM).

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

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuuutos nro 002030 (Kv 3.3.2014). Siinä kaavamuuotosalue on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin hyväksymä hulevesisuunnitelma ja alue on tarkoitettu korttelien 26104, 26015, 26113 ja 26114 käyttöön.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Tontin länsiosaan on 20.1.2017 myönnetty poikkeamispäätös 26-2-17-POP, jonka mukaisesti tontille muodostetulle vuokra-alueelle on perustettu Gasum Oy:n kaasuntankkausasema 10 vuoden määräajaksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen on hakenut asemakaavamuutosta 18.4.2017. Kaavoitus tuli vireille 10.8.2017. Kaavatyö on merkitty vuoden 2018 työohjelmaan.

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoa pyydettiin 15.9.2017 mennessä. Kaavasuunnittelija oli tavattavissa tontilla 18.8.2017 klo 12-12:30.

Mielenpiteitä saatiin kuusi kappaletta:

- Caruna Oy totesi, ettei sen sähköverkkoa sijaitse alueella
 - HSL:llä ei ole lausuttavaa.
 - HSY toteaa, että yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.
 - Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asiaan.
 - Gasum Oy:llä ei ole huomauttamista.
 - Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että muuntamo, sähkökaappi ja sähkökaapelit otetaan huomioon suunnittelussa.
- Ø *Sähkökaapeleiden kohdalle on osoitettu kaavamääräys Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Muuntamo ja sähkökaappi sijaitsevat alueen osalle, joka on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et).*

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin
Rakennusoikeutta lisättiin 50 k-m² ja rakennusoikeus jaettiin ohjeellisen tonttijaon mukaisille osille siten, että läntiselle osalle on osoitettu 50 k-m² ja isommalle itäpuoliselle osalle 150 k-m². Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan 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 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.

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

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden veto-voima ja laatutaso.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehto A: Gasum Oy:lle vuokrattu alue pysyy kaasuntankkauspisteenä ja viereen tulee toinen polttoaineen jakelupiste tai esimerkiksi autopesula.

Vaihtoehto B: Kaasuntankkausasema säilyy ja loppuosa tontista jää pysäköintitontiksi.

Vaihtoehto C: Kaavamutosta ei tehdä ja kaasuntankkausasema poistuu vuokra-ajan päätyttyä. Kortteliin on mahdollista toteuttaa läheisten kortteleiden käyttöön pysäköintialue.

Vaihtoehto A lisää liikennettä ja toimintaa alueella. Vaihtoehdot B ja C edellyttävät, että pysäköin-titilaa tarvitseva ostaa tai vuokraa tontin kaupungilta ja toteuttaa pysäköintialueen. Tyhjälle osalle tonttia saisi rakennettua noin 40 autopaikkaa ja kaasuntankkausaseman tilalle noin 20 autopaik-kaa. Yhteensä tontille saisi noin 65 autopaikkaa. Rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen näin pienelle tontille on kallista ja siksi hyvin epätodennäköistä.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavoitus on tehty vaihtoehdon A pohjalta, joka parantaa alueen palveluita. Petikossa toimii useita autoliikkeitä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamutoksella muutetaan nykyinen pysäköintitontti polttoaineen jakelun ja muun lii-kennepalvelun mahdollistavan toiminnan huoltoaseman korttelialueeksi (LH). Pysäköintialueen toteuttaminen olisi edellyttänyt, että kaupunki olisi myynyt tai vuokrannut tontin sitä tarvitsevalle,

joka olisi rakentanut pysäköintialueen. Poikkeamispäätöksellä toteutettu Gasum Oy:n kaasunjake-luasema on kaavamuutoksen myötä asemakaavan mukaista toimintaa. Vantaan Energia Oy:n muuntamo ja sähkökaappi on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (et).

4.1.1 Mitoitus

Huoltoaseman korttelialue 1859 m², rakennusoikeus 150 k-m². Automaattiasema ei vaadi rakennusoikeutta kymmentä kerrosneliömetriä enempää, mutta kaavamuutoksessa varaudutaan pienen autopesulan tai myymälän rakentamiseen. Kaasutankkausaseman varastorakennuksen koko on 26 k-m². Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue et on kooltaan 83 m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa ei ole ollut tarpeen antaa tarkempia kaavamääräyksiä. Hanke tutkitaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

LHK, huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue 1859 m². Rakennusoikeus 200 k-m².

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. Hanke voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Rakentamaton tontti tulee rakennetuksi.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei välttämättä tule, mutta palvelujen määrä lisääntyy.

Taloudelliset vaikutukset ja energiatalous

Kaavamuutos lisää alueen palvelutarjontaa ja kilpailua sekä vähentää polttonesteen hakumatkoja.

Liikenne

Alue sijaitsee Petikontien eteläpuolella ja ajoyhteydet alueelle ovat Klinkkerinkaarelta. Alueen rakentuminen lisää liikennettä Klinkkerinkaarella. Vaikutus kokonaisuuteen on vähäinen.

Vesihuolto

Tontit voivat liittyä alueelle jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Klinkkerikaaren tai Petikontien rakennettua vesihuoltoverkostoa ei ole tarpeen laajentaa kaavan myötä.

Huoltoasematonttien hulevedet sisältävät hiekkaa, öljyä, suolaa ja kiintoainesta ja ravinteita, jotka tulee puhdistaa ennen vesien poisjohtamista. Alueen hulevedet viivytetään ja käsitellään tontilla. Hulevesiviemäriverkosto varustetaan sulkuventtiileillä onnettomuustilanteiden varalle. Polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Kehä III:n aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

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

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy, mikäli asemakaavan mahdollistamat huoltoasematontit rakennetaan. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Petikko kuuluu Espoon Pitkäjärven valuma-alueeseen. Pitkäjärvi on tulvaherkkä, joten huleveden muodostumista on pyrittävä vähentämään alueella.

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Tavoitteena on myydä tontti tai tontit, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto

Mikko Järvi

Marko Hoffrén

Marja Leppänen

alue-arkkitehti

kaavoitusinsinööri

suunnitteluavustaja

vesihuollon suunnittelu

Kuntatekniikan keskus :

Kiinteistöt ja asuminen:

Pirjo Salo

Petteri Hankivuo

liikenneinsinööri

kiinteistökehityspäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä marraskuuta 2018.



Mikko Järvi

kaavoitusinsinööri



Timo Kallaluoto

aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.10.2018
Kaavan nimi	002348 Petikko 26 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.08.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002348
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1859	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1859

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1859	100,0	200	0,11	0,0000	200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1859	100,0	200	0,11	0,0000	200
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

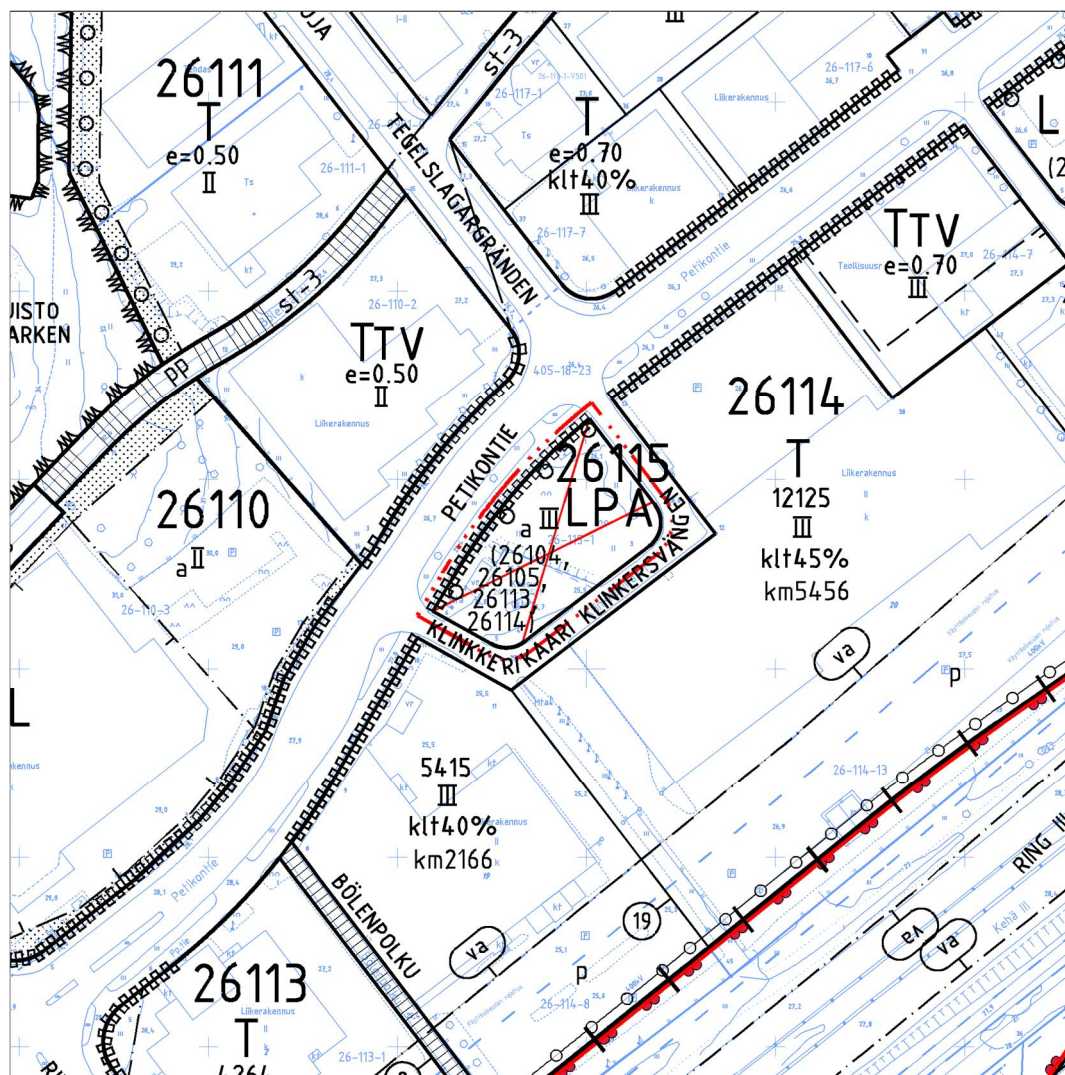
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1859	100,0	200	0,11	0,0000	200
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1859	100,0	200	0,11	0,0000	200
LPA	0,0000		0		-0,1859	0
LHK	0,1859	100,0	200	0,11	0,1859	200
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT



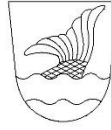
Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 1
Baskartbladens nummer

002348

5.11.2018

685489

Vantaan kaupunki



HUOLTOASEMATONTIT KLINKKERIKAARELLE

Kaupunginosa 26, Petikko

Asemakaavan muutos

Kortteli 26115.

1:2000

Vanda stad

SERVICESTATIONSTOM- TER TILL KLINKERSVÄGEN

Stadsdel 26, Petikko

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 26115.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

———— Osa - alueen raja.

———— Ohjeellinen tontin raja.

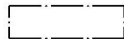
— x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

26 Kaupunginosan numero.

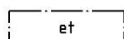
PETI Kaupunginosan nimi.

26115 Korttelin numero.

150 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för servicestations- och affärsbyggnader.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Byggnadsyta.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Kimmo Junntila
Kaupungingeodeetti / StadsgeodetPlankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__



23 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Askistossa / Elisa Oyj / AK**

VD/8019/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo

Esitetään Askistosta Vihdintien eteläpuolelta maa-alueen uudelleen vuokraamista Elisa Oyj:lle kahdeksikymmeneksi vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vantaan kaupungin ja Ecosite Oy:n (sittemmin sopimus siirtynyt Elisa Oyj:lle) välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.6.2008 § 12 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 1 500 m²:n suuruisen alueen Askiston kaupunginosan kiinteistöstä 92-405-3-345 ajalle 1.5.2008 - 30.4.2018. Aluearkkitehti ei nähnyt esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 51 metriä korkea harustettu tukiasemamasto ja 18 m²:n suuruinen laitetila. Vuokrattava alue on osoitettu hyväksytyssä yleiskaavassa osaksi retkeily- ja ulkoilualueutta (VR).

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.5.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista 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 5.11.2018 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-405-3-345 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 1 500 m²:n suuruinen maa-alue 1.5.2018 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

KOHTTEEN SIJAINTI



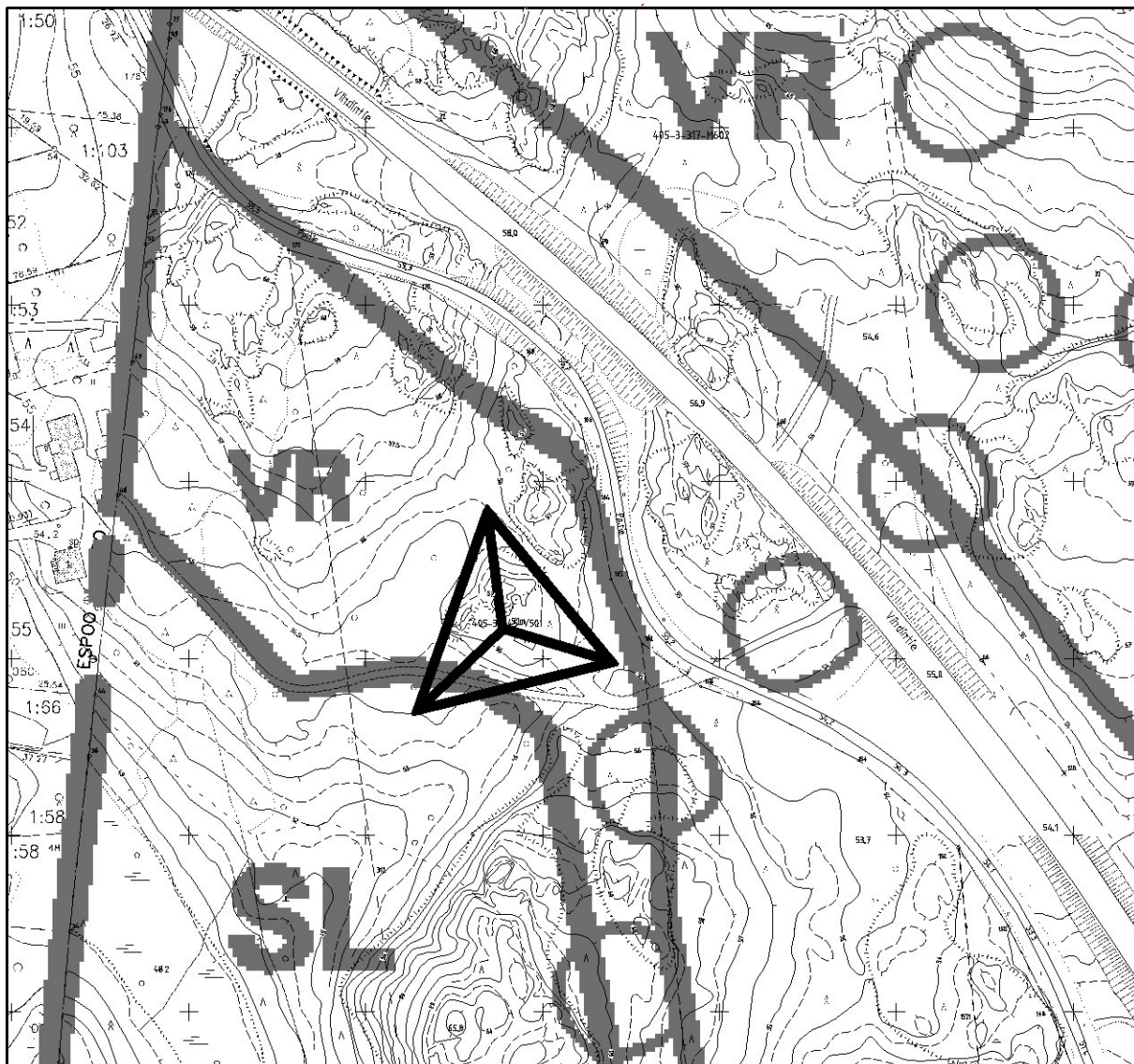
**MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN/
MATKAVIESTINTUKIASEMA
ELISA OYJ**

Kaupunginosa: ASKISTO (20)

Kylä: HÄMEENKYLÄ (405)

**noin 1 500 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-405-3-345**

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



24 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Inkoossa / Elisa Oyj / AK

VD/8242/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo

Esitetään Inkoon kunnan Bjursin kylästä Vantaan kaupungin omistaman maa-alueen uudelleen vuokraamista Elisa Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vantaan kaupungin ja Ecosite Oy:n (sitemmin sopimus siirtynyt Elisa Oyj:lle) välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.6.2008 § 17 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten alueen Inkoon kunnan Bjursin kylän kiinteistöstä 149-406-1-58 ajalle 1.5.2008 - 30.4.2018. Aluetta hallinnoi sivistystoimen toimialan liikuntapalveluiden tulosalue, joka ei nähnyt esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 60 metriä korkea harustettu tukiasemamasto ja 18 m²:n suuruinen laitetila. Vuokrattava alue on osoitettu Sisäsaariston yleiskaavassa osaksi ulkoilu- ja retkeilyaluetta (VR).

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.5.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on 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 5.11.2018 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 149-406-1-58 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 2 000 m²:n suuruinen maa-alue 1.5.2018 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

Maa-alue tilasta: 149-406-1-58





25 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Itä-Hakkilassa / Elisa Oyj / AK**

VD/8267/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo

Esitetään Itä-Hakkilan Pohjanpuistosta maa-alueen uudelleen vuokraamista Elisa Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vantaan kaupungin ja Elisa Oyj:n välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.6.2008 § 28 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 40 m²:n suuruisen alueen Itä-Hakkilan kaupunginosan kiinteistöstä 92-420-17-75 ajalle 1.5.2008 - 30.4.2018. Aluearkkitehti sekä puistosuunnittelupäällikkö eivät nähneet esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 42 metriä korkea tukiasemamasto ja 18 m²:n suuruinen laitetila. Vuokrattava alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa osaksi Pohjanpuistoa (VP/P).

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.5.2018 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on 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 5.11.2018 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-420-17-75 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 40 m²:n suuruinen maa-alue 1.5.2018 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

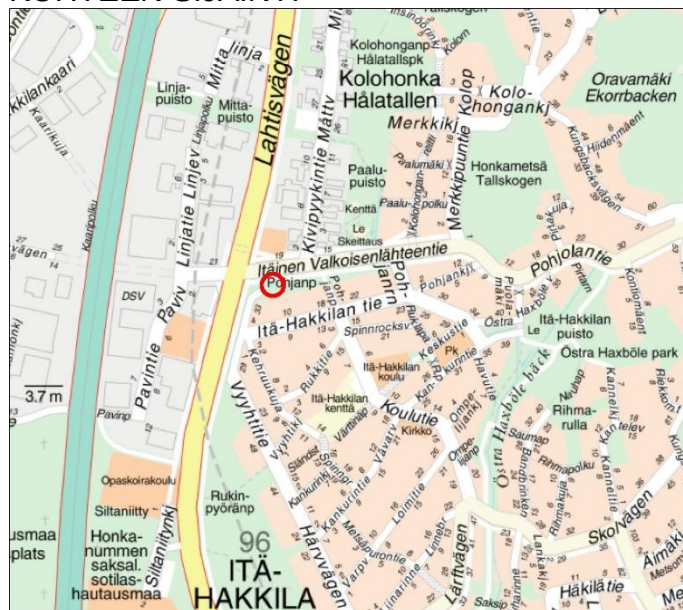
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

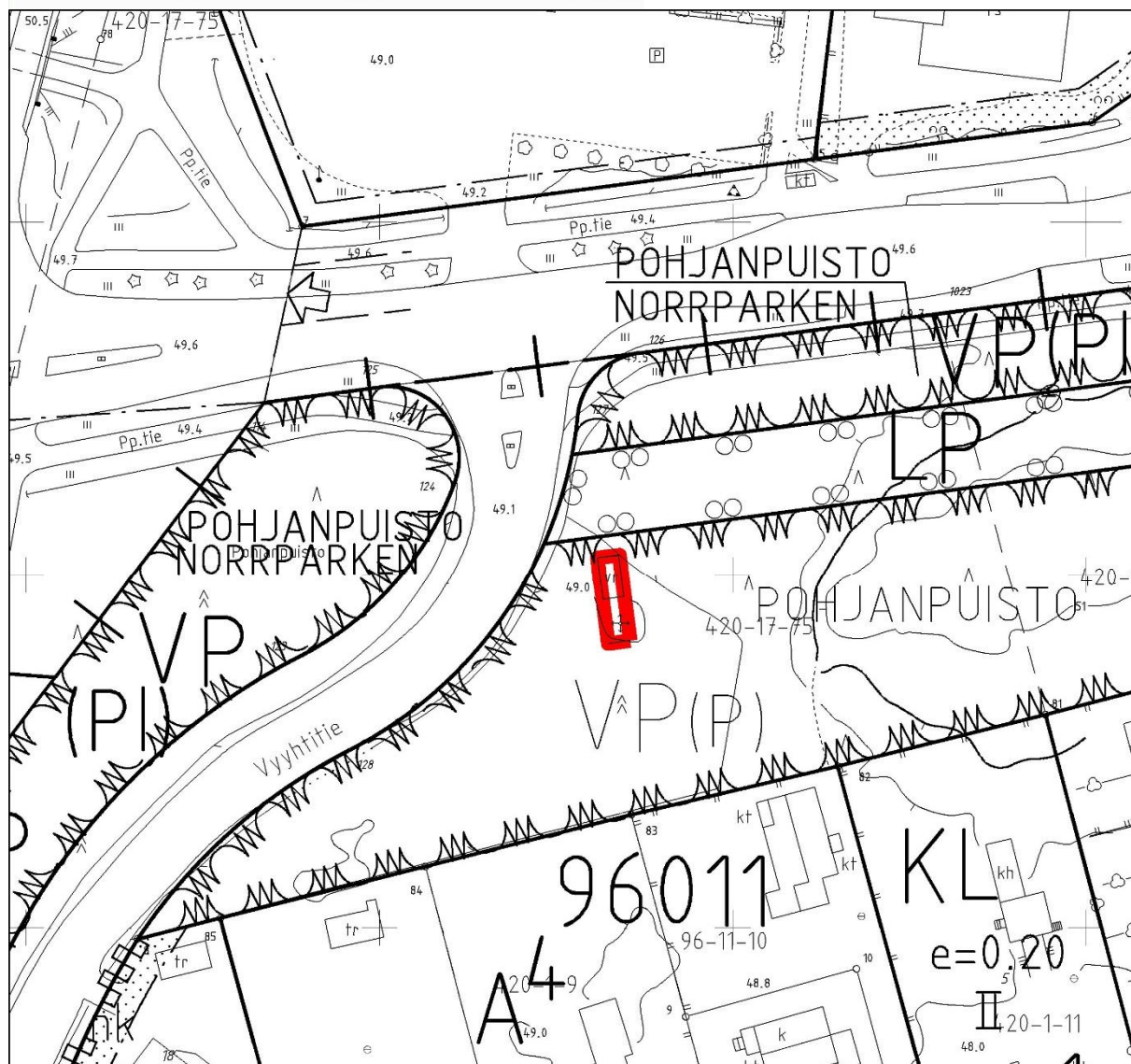


**MAA-ALUEEN VUOKRAUS /
MATKAVIESTINTUKIASEMA
ELISA OYJ**

Kaupunginosa: ITÄ-HAKKILA (96)

Kylä: SOTUNKI (420)

**n. 40 m2:n suuruinen maa-alue
tilasta: 92-420-17-75
(Pohjanpuisto)**



1:1000



26 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Hämeenkylässä / Elisa Oyj / AK**

VD/8389/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo

Esitetään Hämeenkylässä Yhteismaalta maa-alueen uudelleen vuokraamista Elisa Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vantaan kaupungin ja Ecosite Oy:n (sittemmin sopimus siirtynyt Elisa Oyj:lle) välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.9.2008 § 13 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 100 m²:n suuruisen alueen Hämeenkylässä kaupunginosan kiinteistöstä 92-405-18-23 ajalle 15.10.2008 - 14.10.2018. Maa-alue kuuluu nykyisin yleiseen alueeseen 92-12-9903-1. Aluearkkitehti sekä viheraluesuunnittelija eivät nähneet esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 30 metriä korkea tukiasemamasto ja 2 m²:n suuruinen laitetilakoppi. Vuokrattava alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa osaksi Yhteismaa -nimistä puistoaluetta (VP/P).

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 15.10.2018 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 5.11.2018 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Elisa Oyj:lle yleisestä alueesta RN:o 92-12-9903-1 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 100 m²:n suuruinen maa-alue 15.10.2018 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



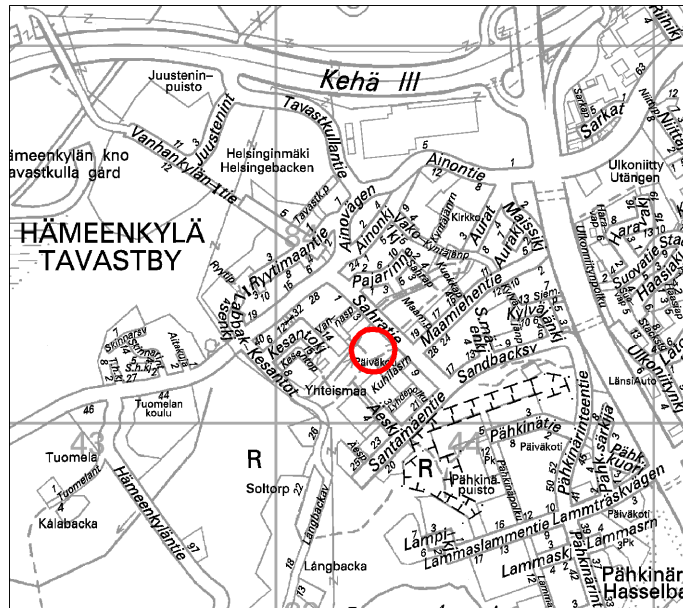
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



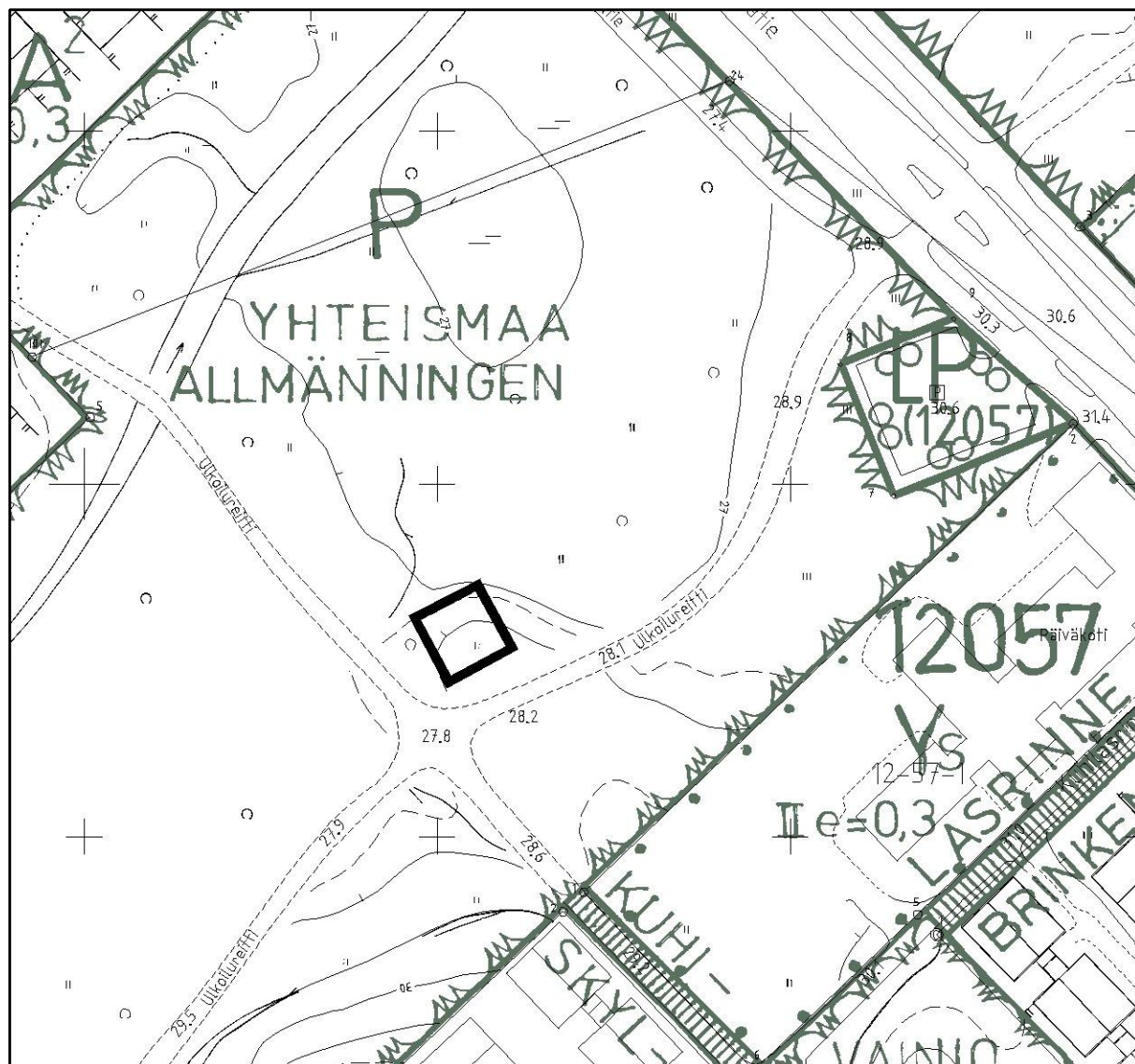
0 0.5 1km 1:20 000

**MAA-ALUEEN VUOKRAUS/
MATKAVIESTINTUKIASEMA
ELISA OYJ**

Kaupunginosa : HÄMEENKYLÄ (12)

Kylä: HÄMEENKYLÄ (405)

**noin 100 m2:n suuruinen maa-alue
yleisestä alueesta: 92-12-9903-1**



0 25 50m

1:1000



27 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Varistossa / Elisa Oyj / AK**

VD/8401/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo

Esitetään Varistonniityt -nimisestä puistosta maa-alueen uudelleen vuokraamista Elisa Oyj:lle kahdeksikymmeneksi (20) vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vantaan kaupungin ja Ecosite Oy:n (sittemmin sopimus siirtynyt Elisa Oyj:lle) välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.9.2008 § 14 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 100 m²:n suuruisen alueen Variston kaupunginosan kiinteistöstä 92-405-18-23 ajalle 15.10.2008 - 14.10.2018. Aluearkkitehti sekä viheralue suunnittelija eivät nähneet esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 30 metriä korkea tukiasemamasto ja 2 m²:n suuruinen laitetilakoppi. Vuokrattava alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa osaksi Varistonniityt -nimistä puistoaluetta (VP/P).

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 15.10.2018 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 5.11.2018 § 27

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-405-18-23 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 100 m²:n suuruinen maa-alue 15.10.2018 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

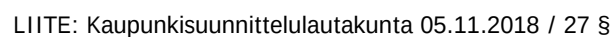


Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





28 §

Koivuhaan tontin 68053/5 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy / AK

VD/7649/10.00.02.00/2014

AK/HV

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelman mukaisesti Koisoniitty -hanke käynnistettiin kaupunginhallituksen päätöksellä vuonna 2013, hankkeen rahoittajaksi ja rakennuttajaksi valittiin VAV Asunnot Oy. Varausta on sittemmin jouduttu jatkamaan useaan otteeseen mm. arkeologisten kaivausten suorittamisen sekä ARAn muuttuneiden rahoitusehtojen vuoksi. Vaaditut muutokset hankesuunnitelmaan on saatu valmiiksi kesällä 2018 ja hankkeelle on haettu muutosrakennuslupaa. Esitetään, että jatketaan Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2019 saakka VAV Asunnot Oy:lle.

Vantaan kaupunki on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmaan vuosille 2008-2011. Asunnottomuuden vähentämisohjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisohjelmalla vuosille 2012-2015, jota koskevan aiesopimuksen ja toimeenpanosuunnitelman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 § 11.

Toimeenpanosuunnitelman mukaiselle uudisrakennushankkeelle, jossa yhdistyy kumppanuustila ja asuminen, on etsitty tonttia yhteistyössä yrityspalvelujen, tilakeskuksen sekä sosiaali- ja terveystoimen kanssa. Hankkeelle soveltuvaksi paikaksi valikoitui Koivuhaassa Koisotien varrella korttelissa 68053 sijaitseva kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY. Korttelin osalle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002193, jossa osa YY-alueesta on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi AE. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta 2.6.2014 ja ehdotuksen nähtävillä olo on päätynyt 4.9.2014. Nähtävillä olo aikana ei asemakaavan muutosehdotuksesta jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus on 18.11.2013 § 7 hyväksynyt Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman ja todennut, että hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Asunnot Oy. Asunnoille ja palvelutiloille haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustuksia. Tonttien varaaminen VAV Asunnot Oy:lle on perusteltua, koska erityisryhmien investointiavustusten ja korkotukilainojen haku vuodelle 2015 päättyy 7.10.2014. Koisoniitty-hankkeen rakentaminen voi käynnistyä vuonna 2015, mikäli sen rakentamisen mahdollistava asemakaava tulee voimaan ja ARA myöntää kohteen rahoitukseen investointiavustuksen ja korkotukilainan.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen AE korttelialue on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi, joista toisen rakennusoikeus on 2500 k-m² ja toisen 150 k-m². Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harraste- ja opetustiloja. Asuntoja kohteeseen on suunniteltu 40 kappaletta, jonka lisäksi kumppanuustila tarjoaa myös muille käyttäjille kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevia toimintoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja kumppanuustilana toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68053 muodostettavat erityisasumisen tontit AE. Varausehdot ovat seuraavat:



1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja hinnoin.
2. Varaukset ovat voimassa 31.12.2015 saakka.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 92-68-53-5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2016 loppuun saakka, koska hanke ei ole edennyt siinä aikataulussa kuin alun perin oli ajateltu. Kohteen suunnittelutyö on käynnissä. VAV Asunnot Oy kilpailuttaa kohteen urakan, kun suunnitelmat valmistuvat.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tehnyt ehdollisen avustusvarauksen tontille 92-68-53-5 rakennettavan erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamiseen, jolle on myös haettu jatkoaikaa ARA:lta.

VAV Asunnot Oy:llä on tarkoitus aloittaa rakentaminen vielä tämän vuoden puolella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 92-68-53-5 varausaikaa 31.12.2016 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on hakenut rakennuslupaa tontille 68053/5. Vantaan kaupunginmuseo on rakennuslupalausunto vaiheessa ilmoittanut, että tontilla 68053/5 on tehtävä ennen rakentamisen aloittamista museoviraston määräämä arkeologinen tarkkuusinventointi, koska suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama muinaisjäännöskohde.

Tarkkuusininventoinnin tavoitteena on selvittää, sijaitseeko suunnittelualueella edelleen säilyneenä muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita tai kerrostumia. Mikäli tarkkuusininventoinnin aikana löydetään muinaisesta asutuksesta kertovia säilyneitä rakenteita tai maakerroksia, tulee nämä tutkia arkeologisin kaivauksin ennen rakentamisen aloittamista. Arkeologinen tarkkuusinventointi voidaan tehdä sulan maan aikana. Yrityspalvelut teettää arkeologinen tarkkuusininventoinnin tontilla 68053/5 ennen kuin se myy tontin VAV Asunnot Oy:lle. Tästä syystä yrityspalvelut esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2017 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2016 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2017 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunginmuseo suoritti 5.-9.6.2017 arkeologisen tarkkuusinventoinnin Koivuhaan tontilla 68053/5. Tarkkuusinventoinnin tuloksena paikalta löytyi vanhaan kyläasutukseen viittaavia kulttuurikerroksia, jonka johdosta kaupunginmuseo suoritti tontilla arkeologiset kaivaukset 11.-15.9.2017. Kaivausten perusteella kaupunginmuseo on todennut, että mahdolliset keskiaikaiset tai 1700-lukua vanhemmat kerrokset ovat tuhoutuneet jo aikaisemmin tontin useiden rakennusvaiheiden aikana. Näin ollen arkeologisten kaivausten loppuraportin myötä kaupunginmuseo on ilmoittanut, että tontti 68053/5 on vapaa rakentamiselle.

Koisoniitty-hankkeen tilaohjelmaa ja hankesuunnitelmaa tullaan tarkentamaan yhteistilojen osalta, jonka jälkeen hankkeelle joudutaan hakemaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Lisäksi VAV Asunnot Oy joutuu kilpailuttamaan urakan uudestaan suunnitelmien tarkentumisen jälkeen. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2018 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 34

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2018 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2019 asti. Rahoituksen myöntämisen edellytyksenä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on vaatinut merkitykselliseltä osin muutoksia aiempaan hankesuunnitelmaan. Suunnitelmat saatiin valmiiksi kesään 2018 mennessä, ja hankkeelle on elokuussa 2018 haettu muutosrakennuslupaa.

Mikäli hankkeelle myönnetään muutosrakennuslupa, saadaan urakkalaskenta käynnistettyä todennäköisesti vuoden 2019 alussa. Tämän jälkeen urakalle haetaan uusi rahoituspäätös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 28

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68053/5 varausaikaa 31.12.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

**Käsittely:**

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta tontin 68053/5 varauksen jatkaminen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

vs. erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen, puh. 050 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



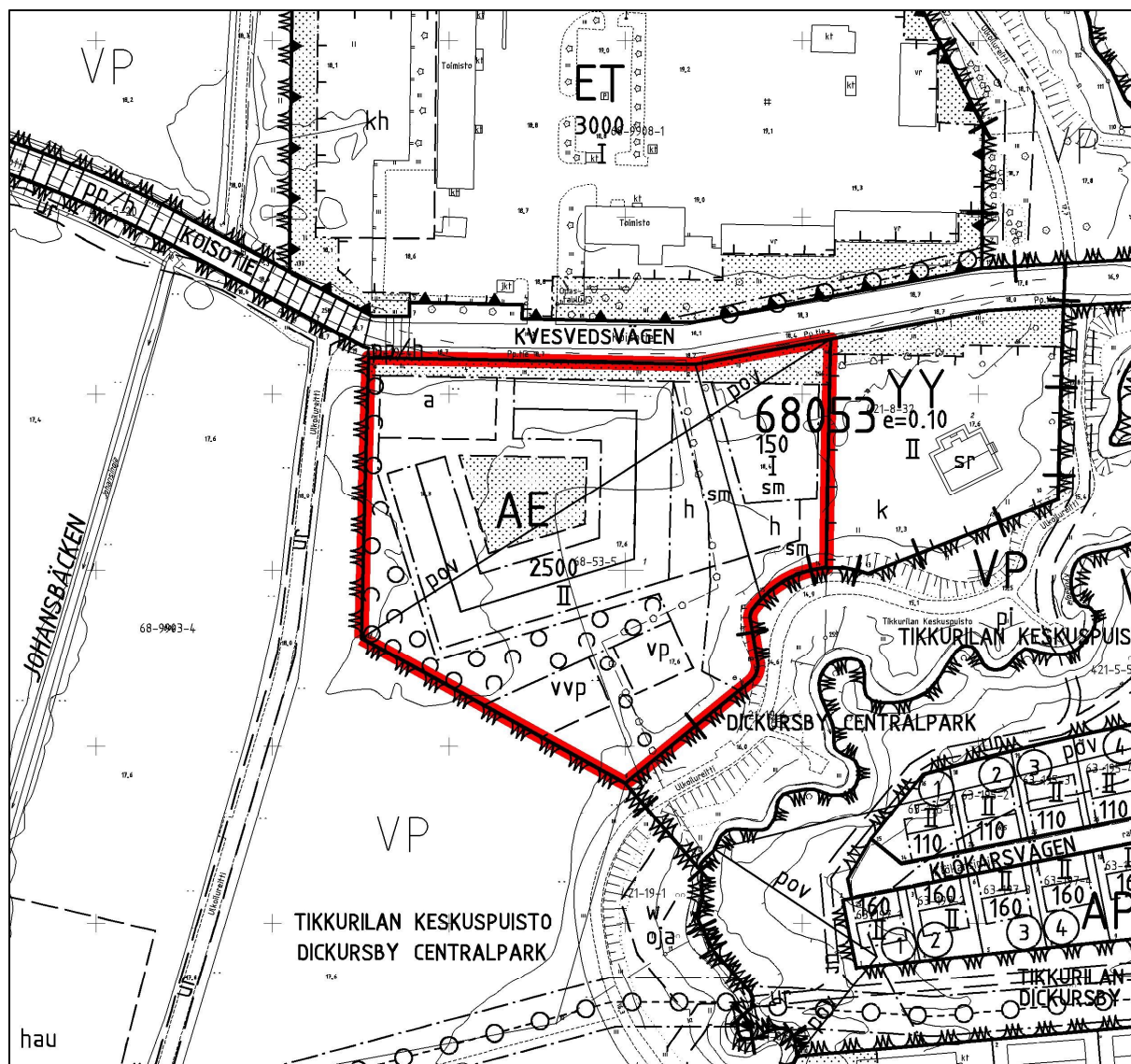
0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN VARAUksen JATKAMINEN / VAV ASUNNOT OY

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68053

Tontti: 5



0 50 100m

1:2000



29 § **Tontin 92-26-117-1 uudelleen vuokraaminen Petikossa / Kiinteistö Oy Vantaan Tiilenlyöjänkuja 3 / AK**

VD/8536/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo

Esitetään Petikosta 1 150 m²:n suuruisen tontin uudelleen vuokraamista Kiinteistö Oy Vantaan Tiilenlyöjänkuja 3:lle kymmeneksi (10) vuodeksi akvaarioalan liiketoimintaa varten elinkustannusindeksiin sidotulla 7 650 euron vuosivuokralla.

Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Tiilenlyöjänkuja 3:n välillä on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.5.2008 § 20 sekä 27.8.2008 § 19 päätösten perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle akvaarioalan liiketoimintaa varten 1 150 m²:n suuruisen tontin Petikon kaupunginosasta ajalle 29.12.2008 - 31.5.2018. Tontilla sijaitsee v.1982 rakennettu noin 278 k-m²:n suuruinen näyttelyhalli / myymälärakennus sekä kartalta mitattuna noin 20 m²:n suuruinen talousrakennus. Viimeiseltä vuosivuokrajaksolta vuokraa on peritty 5 146 euroa. Tonttiasiamies ei nähnyt esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Kiinteistöt ja asumisen tulosalue on neuvotellut yhtiön kanssa 1 150 m²:n suuruisen tontin 92-26-117-1 uudelleen vuokraamisesta 10 vuodeksi akvaarioalan liiketoimintaa varten Petikosta. Toimintaan kuuluu myös lemmikkieläinruuan sekä tarvikkeiden myynti. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Neuvotteluissa sovittiin tontin vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 1.6.2018.
- Vuosivuokra on 7 650 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin. Kaupungin hinnoittelu perustuu käyvästä hinnasta saatavaan 5 %:n tuottoon.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi.
- Vuokra-alueella olevien rakennusten tai rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle.
- Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.
- Kaupunki saa yleispanntausehdoin vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle vuokra-alueella kuuluviin rakennuksiin parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen suuruudeltaan 30 000 euroa.

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 5.11.2018 § 29

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa Kiinteistö Oy Vantaan Tiilenlyöjänkuja 3:lle edellä esitetyn mukaisesti oheisen liitekartan osoittaman tontin 92-26-117-1 akvaarioalan liiketoimintaan. Vuokra-aika on 10 vuotta ajanjaksolle 1.6.2018 – 31.5.2028. Vuosivuokra on 7 650 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
- b) Muutoin vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti.



- c) Oikeutetaan kiinteistöt ja asumisen -tulosalue tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.
- d) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.3.2019, raukeaa tämä päätös.
- e) Valtuutetaan kiinteistöt ja asumisen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokrattavasta tontista
- vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / lakimiehet Heino Pitkänen ja Paula Kovari

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

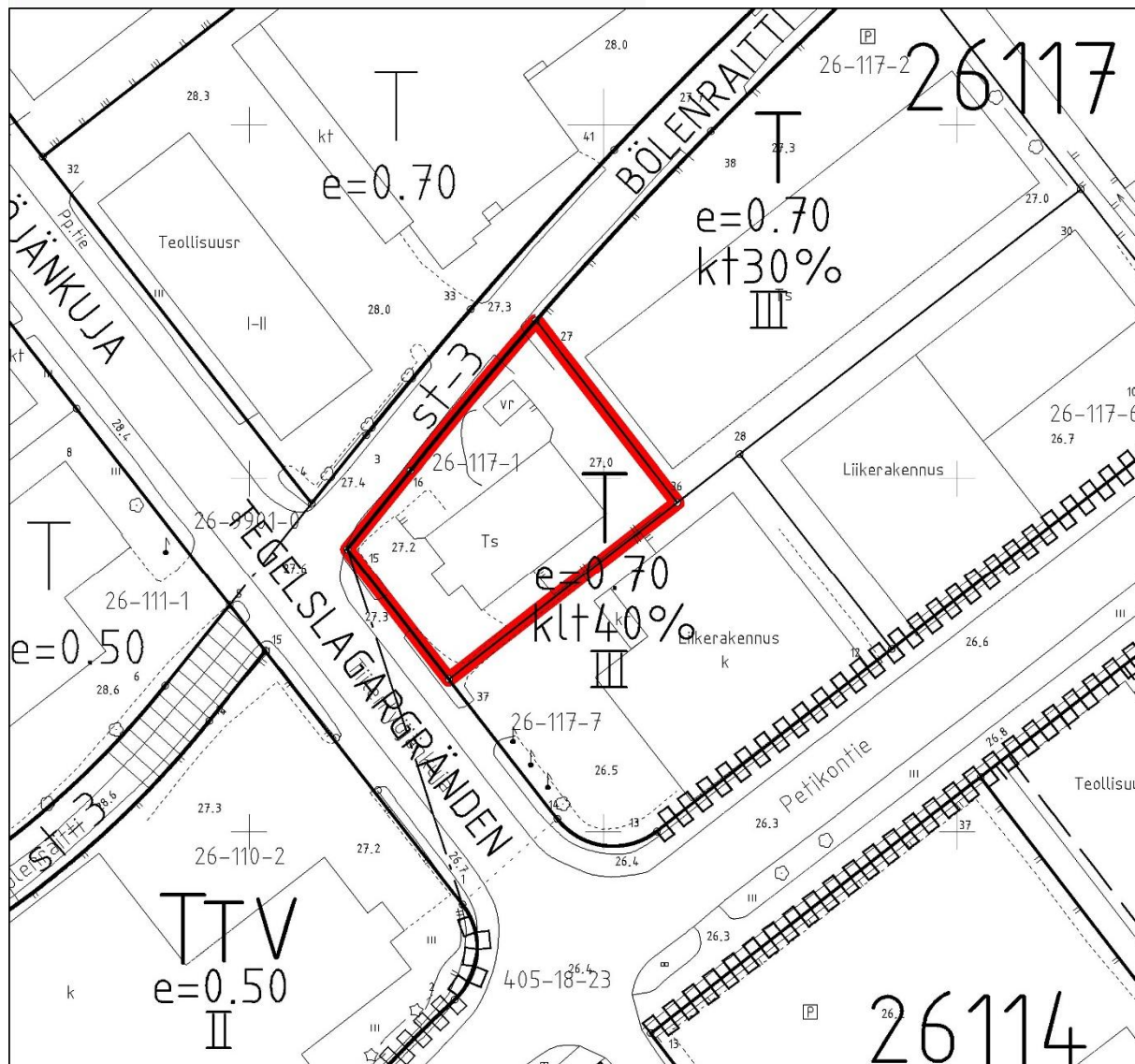


0 0.5 1km 1:20 000

**TONTIN VUOKRAUS /
KIINTEISTÖ OY VANTAAN
TIILENLYÖJÄNKUJA 3**

Kaupunginosa: PETIKKO (26)

Kiinteistö: 92-26-117-1



0 25 50m

1:1000

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 5. päivänä marraskuuta 2018 pöytäkirjan x §:n kohdalla tekemään päätökseen.

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Vuokralainen: **Kiinteistö Oy Vantaan Tiilenlyöjänkuja 3** (Y: 2196705-0)
Turskatie 5, 01490 Vantaa
(jäljempänä Vuokralainen).

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama 1 150 m²:n suuruinen tontti **92-26-117-1**. Tontti on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Tontti vuokrataan akvaarioalan liiketoimintaan maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on **10 vuotta** alkaen 1.6.2018 (**1.6.2018 – 31.5.2028**).

2. Vuokra

2.1 Vuosivuokra on 7 650 euroa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen aloittamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunakin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2019 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille eräntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen ja kiinnitykset

- 4.1 Kaupunki hakee Vuokralaisen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 4.2 Vuokralainen valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokralaiselle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 30 000 euroa.
- 4.3 Samalla Vuokralainen määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja on kirjaamisviranomaisen luovutettava Kaupungille.

5. Panttaussitoumus

- 5.1 Vuokralainen luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille yleispanttausehdoin vuokrasuhteesta johtuvien saatavien vakuudeksi.
- 5.2 Jos Vuokralainen jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokranmaksun viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. Rakentaminen

- 6.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 6.2 Vuokralainen saa rakentaa alueelle tämän vuokrasopimuksen ja voimassaolevan asemakaavan sekä muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

7. Kunnallistekniikka

- 7.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 7.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 7.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 7.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 7.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun

katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

8. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 8.1 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 8.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 8.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohutuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 8.4 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 8.5 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 8.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 8.7 Vuokra-alueella sijaitsee sopimuksen allekirjoittamishetkellä näyttelyhalli / myymälärakennus (278 k-m²) ja talousrakennus (kartalta mitattuna noin 20 m²).
- 8.8 Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 9.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 9.3 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

10. Vuokrasuhteen päättyminen

- 10.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavassa kunnossa.
- 10.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 10.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisen edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 10.4 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 10.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 10.5 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

11. Sopimussakko

- 11.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kymmenkertaisen (10) määrän.

- 11.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla _____. päivänä _____ kuuta 201

VANTAAN KAUPUNKI

Vantaan kaupunki

Vuokralaisena hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Vantaalla _____. päivänä _____ kuuta 201

Kiinteistö Oy Vantaan Tiilenlyöjänkuja 3

Liite: 1. Kartta vuokrattavasta tontista



30 §

Hakemus tontin 11022/11 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta / Hämevaara / AK

VD/1096/10.00.02.00/2017

AK/MH

Esitetään, että myönnetään tontin 11022/11 rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa ja ettei peritä sopimussakkoa.

Vantaan kaupunki on myynyt 14.9.2017 allekirjoitetulla kauppakirjalla Hämevaaran 11. kaupunginosan korttelin 11022 tontin nro 11.

Ostajat ovat sitoutuneet aloittamaan rakentamisen (pitämään aloituskokouksen) tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kauppakirjan mukaan, mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, on hän velvollinen suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Kiinteistöt ja asuminen on lähettänyt sähköpostitse 18.6.2018 muistutuskirjeen, jossa on muistutettu ostajia tontin rakentamisen aloittamisvelvoitteesta. Tontin ostajat ovat sähköpostitse 17.10.2018 pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle, koska heistä riippumattomasta syystä rakennuslupaa ei ole vielä myönnetty. Tontille on jätetty rakennuslupa 16.8.2018. Rakennuslupaa ei vielä ole otettu käsittelyyn.

Em. syystä johtuen on tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle (aloituskokouksen pitämiselle) jatkoaikaa siihen saakka, kunnes asianosaisten jättämä rakennuslupa on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden sisällä rakennusluvan lainvoimaisuudesta. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole pitäneet rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta kahden kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti, kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous).

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 14. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää pidennyksen myöntämisestä kiinteistöjen ja muiden alueiden myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamisvelvollisuuden täyttämiseen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 30

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka, kunnes tontin 11022/11 rakennuslupa on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta
- b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.
- c) periä tontin 11022/11 ostajilta sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti 14.9.2018 lähtien, jos rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta ei ole pidetty kahden kuukauden kuluessa siitä, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- henkilötietoja

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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



31 § Nikinmäen tontin 86168/6 myyminen perustettavalle yhtiölle / Synkroni Oy / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL/MH

Nikinmäessä sijaitseva tontti 86168/6 on kilpailutettu ja varattu kilpailun voittajalle Synkroni Oy:lle. Esitetään tontin 86168/6 myymistä 655 500 euron kauppahinnalla Synkroni Oy:n perustamalle yhtiölle. Kohteen toteuttaa Synkroni Oy. Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi AP ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1900 k-m2.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten (KV 17.12.2012)** mukaisesti kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (KH 17.6.2013 § 24)** mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on valmistellut kilpailutettavaksi 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue), AO (erillispientalojen korttelialue), AR (rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailu-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 24 000 k-m2 ja myyntihinta noin 13,3 M€. Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Kilpailutontit:

Kortteli	Tontti	Tyyppi	Osoite	Pinta-ala m2	Rak.oik. as.tilaa k- m2	Myyntihinta €
12010	15	A	Ainontie 14-16	7 617	2 400	1 368 000
12319	3	AR	Kolmikallionrinne 5	5 387	2 800	1 596 000
12320	3	AR	Kolmikallionrinne 6	8 592	2 250	1 282 500
12320	4	AR	Kolmikallionrinne 8	5 438	2 100	1 197 000
13008	16	AO	Ilpolantie 32	640	170	98 600
13008	17	AO	Ilpolantie 30	473	170	98 600
13008	18	AO	Ilpolantie 28	518	170	98 600
13008	19	AO	Ilpolantie 34	809	185	107 300
13008	20	AO	Ilpolantie 36	599	185	107 300
13008	21	AO	Ilpolantie 38	740	185	107 300
13029	10	A	Vapaalantie 7a	1 860	600	348 000
17590	4	A	Kivimäentie 7	1 460	600	360 000
23041		AP	Kersantintie 13	n. 4280	n. 856	513 600
40442	7	AO	Ylästöntie 71	4643	1 161	754 488
40444	1	A	Peltovuorentie 52	11 265	3 380	2 197 000
51224	7	AP	Juhlatie 6	1 908	763	450 288
86167	6	A	Ongenkoukku 30	5 701	1 900	655 500
86168	2	AO	Ongenkoukku 27	1 311	500	180 000
86168	6	AP	Ongenkoukku 29	6 869	1 900	655 500
86168	7	A	Ongenkoukku 37	2 372	800	276 000



95167	4	AP	Sompakuja 3	3 486	1 394	766 920
-------	---	----	-------------	-------	-------	---------

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla.

Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan yrityspalvelun edustajista.

Kilpailussa pyydetään toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittaa toimija, joka esittää tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Ilpolantien kuusi tonttia käsitellään kilpailussa yhtenä hankkeena. Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan tonttien kauppakirjoihin kirjattavilla sopimussakkoehdoilla.

Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tonteille toteuttajat.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu järjestetään keväällä/kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. – 14.6.2017. Kilpailussa oli mukana 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailusääntöjen mukaisesti tontit varataan toimijoille, jotka esittävät tonttikohtaisesti edullisimmat asuntojen myyntihinnat.

Kilpailuun osallistui 17 toimijaa. 15 tontista tehtiin tarjous, joista yksi peruttiin. Oheisessa taulukossa on kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämät asuntojen keskimääräiset velattomat huoneistoneliöhinnat (€/h-m²), joilla kilpailija sitoutuu myymään tontille rakennettavat asunnot. Taulukossa on myös esitetty tonttikohtaiset varausmaksut, jotka laskutetaan kilpailun voittaneilta yhtiöiltä. Varausmaksu on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta.



Tontti	Tyyppi	Osoite	Voittotarjous		Varausmaksu
			Yhtiö	Asuntojen myyntihinta	
12010/15	A	Ainontie 14-16	Skanska Talonrakennus Oy	4160	68 400
12319/3	AR	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	4080	79 800
12320/3	AR	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	64 125
12320/4	AR	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	59 850
13029/10	A	Vapaalantie 7a	Wahlmark KM Oy	4200	17 400
17590/4	A	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	4500	18 000
23041/	AP	Kersantintie 13	Sievitalo Oy	3479	25 680
40442/7	AO	Ylästöntie 71	Sievitalo Oy	3469	37 724
40444/1	A	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj	3450	109 850
51224/7	AP	Juhlatie 6	Rakennus P. Lehmonen Oy	3750	22 514
86168/2	AO	Ongenkoukku 27	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4300	9 000
86168/6	AP	Ongenkoukku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	3694	32 775
86168/7	A	Ongenkoukku 37	EAI Residential I Ky	3588	13 800
95167/4	AP	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	3594	38 346

Taulukon mukainen asuntojen myyntihinta pitää kilpailun sääntöjen mukaisesti sisällään tonttihinna ja kaiken rakentamisen (myös pihat ja autopaikat) sekä mahdolliset tontin maanparannus- ja stabilointi- yms. rakentamiset siten, että asunnot tulee rakentaa valmiiksi loppukatselmuksen mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelman mukaisesti toimijat ovat sitoutuneet siihen, että asuntokaupan yhteydessä asunnon ostajilta ei peritä muita kuluja vaikka rakentamiskustannukset nousisivat tai rakentamisen yhteydessä tulisi muita yllättäviä kustannuksia. Myyntihinnan toteutuminen turvataan kauppakirjan sopimussakkoehdolla. Kilpailutontit myydään kilpailun voittaneiden yhtiöiden perustamille asunto-osaakeyhtiöille.

Kilpailijoille on lähetetty lasku tontin varausmaksusta, jonka eräpäivä on 24.9.2017. Mikäli toimija ei ole maksanut tontin varausmaksua, raukeaa varaus. Jos varaus raukeaa, on kiinteistöt ja asuminen tulosityksiköllä oikeus jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Jos toimija peruuttaa varauksen varausmaksun maksamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä tontin 86167/6 osalta kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 15



Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. – 14.6.2017 -kilpailun tontit esittelyosassa olevan taulukon mukaisesti taulukossa mainituille toimijoille,
- b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien (Vapaalan tonteista 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä Nikinmäen tontista 86167/6) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi
- c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) varaus raukeaa, mikäli toimija ei ole maksanut esittelyosassa olevan taulukon mukaista varausmaksua,
- 2) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä noudattaen kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä
- 3) varaukset ovat voimassa 30.9.2018 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. – 14.6.2017 -kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille.

Synkroni Oy voitti kilpailussa tontin 86168/6 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 3694 (€/h-m²). Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö.

Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolauseke, jolla turvataan kilpailussa sitoudutun asuntojen hintatason toteutuminen. Sopimussakkoa peritään, jos kilpailija myy asuntoja tekemäänsä kilpailuehdosta kalliimmalla hinnalla. Sopimussakon suuruus on tällöin asuntojen myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn myyntihinnan erotus.

Tontti 86168/6 on asemakaavassa osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi AP ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1900 k-m².

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (1900 k-m²). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 345 €/k-m².

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.



Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) myydään Synkroni Oy:n perustamalle yhtiölle Nikinmäen korttelin 86168 tontti 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 655 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Synkroni Oy on maksanut 32 775 euron suuruisen varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä.
- b) mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (1900 k-m²), lisätään kauppahintaan ylityksen osalta 345 €/k-m².
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2018 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Kiinteistöjohtajan esityksestä päätösesitykseen lisättiin kohta d:

d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liitteet:

- Kartta tontista 86168/6

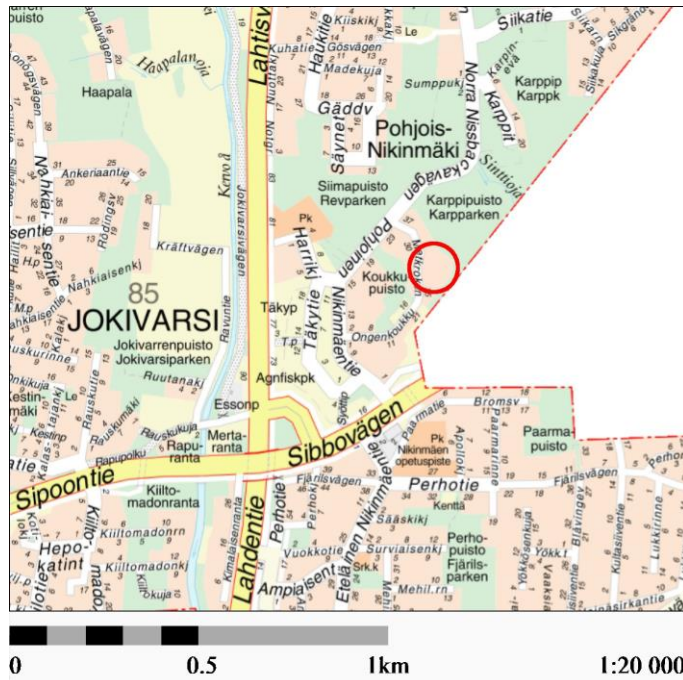
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI

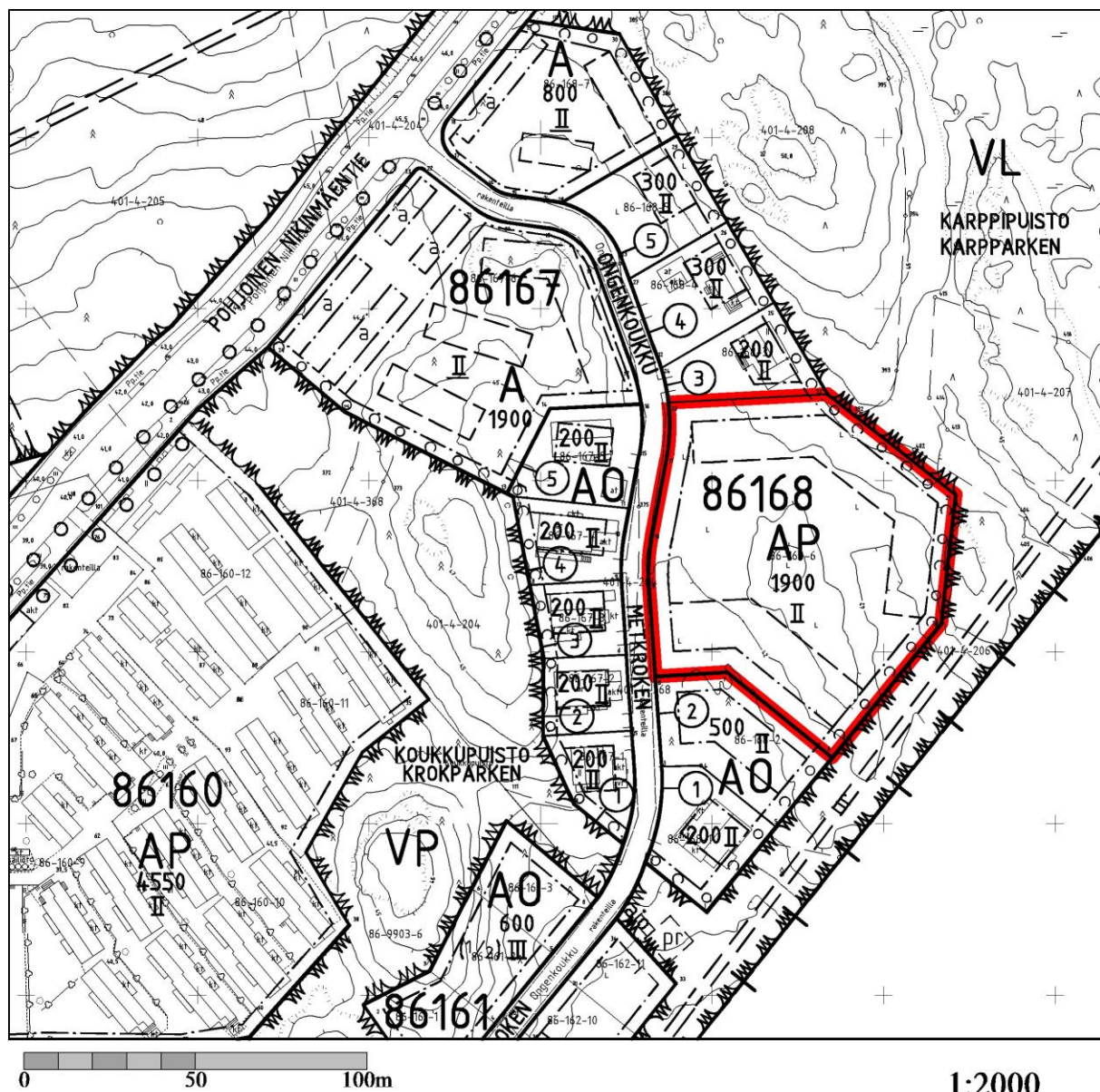


TONTIN MYYMINEN /
Synkroni Oy

Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86168

Tontti: 6





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:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: 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, 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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.



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

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

asiointipalvelun osoite: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

virka-aika: klo 8.00 - 16.15