SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 10.12.2018

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 alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2019 / HP 10

- Käyttösuunnitelma vuodelle 2019, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta 12

7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ottomenettelyn hallinnollisen prosessin päivittäminen / HP 47

8 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Louhela 2 / TLA 50

- Asemakaavaselostus 5.11.2018 / Asemakaava nro 152400, 15 Myyrmäki / Louhela 2 53

9 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asunto Oy Kaarenhaltia/ Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 / AK 114

- Maankäyttösopimus 117

- Liite nro A1: sopimusalue 120

10 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan myynnistä/ Louhelan Huolto Oy/ Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 / AK 121

- Maankäyttösopimus 124

- Liite nro A1: sopimusalue 130

- Liite nro B1: myytävä määräala 131

11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 511800 ja tonttijako, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen kartano / TLA 132

- Asemakaavaselostus 10.12.2018/Asemakaava 511800, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen kartano 136

12 § Osallistuminen Myyrmäen Kivikirveenkujalla aluesuunnittelukilpailun järjestämiseen / TLA 192

13 § Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja / TLA 195

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018/Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki 198

14 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Yksityinen maanomistaja / Asemakaavamuutos 002206 / AK 224

- Maankäyttösopimusluonnos 226

- Liite A1: kartta sopimusalueesta 232

- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta 233

15 § Asemakaavamuutos 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9 / TLA 234

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018/Asemakaavan muutos 002369, 63. Viertola 237

16 § Maankäyttösopimus / As. Oy Tikkurilan Peltolantie / Asemakaavan muutos 002369, 63 Viertola / AK 261

- Maankäyttösopimus / As. Oy Tikkurilan Peltolantie / Asemakaavan muutos nro 002369, 63 Viertola 263

- Liite A1 Kartta sopimusalueesta 268

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 10.12.2018

17 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 412000 ja tonttijako, 41 Viinikkala / Katriinantie 3 / TLA 269

- Asemakaavaselostus 10.12.2018/Asemakaava nro 412000, 41.Viinikkala / Katriinantie 3 272

18 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta / Asemakaava nro 412000 / Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy / AK 296

- Maankäyttösopimus 298

- Liite A1: sopimusalue 303

- Liite B1: kaupan kohde 304

19 § Asemakaavamuutos 002397 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Ansatie 1 / TLA 305

- Asemakaavamuutosselostus 10.12.2018 / Asemakaavamuutos 002397 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö, Ansatie 1 308

20 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta / Motonet Kiinteistöt Oy / Asemakaavamuutos 002397 / AK 345

- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta/ Motonet Kiinteistöt Oy 348

- liite A1: sopimusalue 354

- liite B1: myytävä määräala 355

21 § Asemakaavan muutos 002381 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1 - 3 / TLA 356

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018/Asemakaavan muutos 002381, 17 Martinlaakso 359

22 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus/ Asunto Oy Kivivuorenkuja 1/ Asemakaavamuutos 002381 / AK 407

- Liite A1 Sopimusalue 409

- Maankäyttösopimus 410

23 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asunto Oy Kivivuorenkuja 3/ Asemakaavamuutos 002381 / AK 413

- Liite A1 Sopimusalue 415

- Maankäyttösopimus 416

24 § Asemakaavamuutos 002263 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Veturipolku / TLA 419

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018 /Asemakaavamuutos 002263, 61 Tikkurila, Veturipolku / TLA 423

25 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1 / TLA 457

- Asemakaavaselostus 10.12.2018/Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25. Myllymäki, Vehkalan länsipuoli 1 460

26 § Asemakaavamuutos 002367 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Korutie / TLA 490

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018/Asemakaavan muutos 002367, 15. Myyrmäki, Korutie 493

27 § Asemakaavan muutos 002402 ja tonttijako, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkoti / TLA 533

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018/ Asemakaavan muutos 002402, 91 Länsimäki 535

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 10.12.2018

28 § Asemakaavan muutos 002329 ja tonttijako, 15 Myyrmäki / Kelokuusen päiväkoti / TLA 563

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018/Asemakaavan muutoshakemus nro 002329, 15.Myyrmäki 565

- Mielipiteet ja vastineet 10.12.2018/Asemakaavan muutoshakemus nro 002329, 15.Myyrmäki 595

29 § Rakennuskieltojen määrääminen maankäyttö- ja rakennuslain 53 § 1 momentin 1 kohdan mukaan / Pirttiranta 90100R / TLA 627

- Rakennuskieltoalue kartalla 629

30 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Päiväkummussa / Elisa Oyj / AK 630

- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta 632

31 § Kivistön tontin 23151/3 varausajan jatkaminen / YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö / AK 633

- Kartta tontista 23151/3 varauksen jatkaminen 637

32 § Kivistön tontin 23153/1 varausajan jatkaminen / EKE-Rakennus Oy / AK 638

- Kartta tontista 23153/1 varausajan jatkaminen 642

33 § Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttamissopimuksen muuttaminen / Lujatalo Oy / AK 643

- kartta tontista 23150/1 toteuttamissopimuksen muuttaminen 645

34 § Kuusijärven ulkoilualue -nimisen lähivirkistysalueen osan, suojaviheralueen ja Prinsessantie -nimisen katualueen lunastustoimitus / AK 646

- 01 Kohdekartta lunastettavasta maa-alueesta 649

- 00 Lunastustoimituksen hakeminen maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla / määräala tilasta 92-415-8-3 650

- 011 Toimitushakemus maanmittauslaitokselle 653

- 12 Toimituspöytäkirja 03102018 loppukokous 655

35 § Asolasta tontin 72214/3 varaaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Ara-asunnot Oy /AK 663

- Kartta tontista 72214/3 665

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 666

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 668

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 669

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 670

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 675

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 676

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 17.00–20.05
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§ 1–2, 4–10, 12–35)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus		Rahkala Ville	x
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x	Sipilä Marianne	
Lind Antti		Heinänen Juha-Pekka	x (§ 3–35, klo 17.15–20.05)
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko		Spets Jouni	x (§ 3–35, klo 17.10–20.05)
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Raja-Aho Maarit, varapuheenjohtaja	x (§ 1–25, 27–35)	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (§ 1–23, 25–34)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (§ 3–35, klo 17.05–20.05)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x (§ 3–35, klo 17.05–20.05)	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri		Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Laitala Jere		Salo Veeti	

Muut osallistujat		
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	x	
Groth Anna, viestintäpäällikkö	x	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x	

Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	17.00–17.40	
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti	17.00–18.30	
Häsänen Merja, aluearkkitehti va.	17.00–18.55	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 13.12.2018 klo 11.00 mennessä

Vesa Pajula Mikko Merelä

Pykälä 29 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 14.12.2018 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Vesa Pajula (varalla Minna Räsänen ja Chau Nguyen) ja Mikko Merelä (varalla Mikko Mäkelä ja Stefan Åstrand).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.12. klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Vesa Pajula ja Mikko Merelä, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 13.12. klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 3

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

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Yleiskaava 2020 tilannekatsaus / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

§ 8 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 152400 sekä tonttijako, 15 Myyrmäki / Louhela 2 / aluearkkitehti Timo Kallaluoto.

§ 11 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 511800 ja tonttijako, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen kartano / aluearkkitehti va. Merja Häsänen.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund poistui kokoushuoneesta yhteisöjääviyden vuoksi selostuksen ajaksi.

§ 6 / Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2019 / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2018

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002049	Myyrmäki/15685 ja Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002329	Myyrmäki/15685	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002156	Myyrmäki/osa Raappavuorenpuistoa	5.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136680_kaupsu_002049_002156_002329_oas.pdf
002297	Myyrmäki, Martinlaakso/Raappavuorentien ja Martinlaaksontien liittymä	9.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136784_kaupsu_002297_oas.pdf
002337	Martinlaakso/17605 tontti 12	9.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136789_kaupsu_002337_oas.pdf
002383	Vapaala/Talttapuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137122_kaupsu_002383_oas.pdf
002384	Vapaala/Uurrepuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137129_kaupsu_002384_oas.pdf
002385	Vapaala/Vuolupuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137124_kaupsu_002385_oas.pdf
002386	Vapaala/Naulapuisto	18.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137120_kaupsu_002386_oas.pdf
002332	Koivuhaka/68143	22.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/136945_kaupsu_002332_oas.pdf
002316	Rekola/73008, 73010	25.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137021_kaupsu_002316_oas.pdf
002387	Vapaala/LP-alue (Varistontie 2)	31.1.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137238_kaupsu_002387_oas.pdf
002317	Myyrmäki/15673 tontti 1	1.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137198_kaupsu_002317_oas_paivitetty_01022018.pdf
002364	Myyrmäki/15653 tontti 1	1.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137264_kaupsu_002364_oas.pdf
052500	Veromies/ AUB-kilpailualue	5.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137280_kaupsu_052500_oas.pdf
002288	Korso, Vallinoja/ Naakkapolku, Kotkarinne	7.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137127_kaupsu_002288_oas.pdf
002333	Viertola/63104	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137404_kaupsu_002333_oas.pdf
002352	Tikkurila/61209 tontti 1	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ja_Toimitila_tayd.pdf
002365	Tikkurila/61206 tontti 3	12.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137714_OAS-Kielotie_15_ja_Toimitila_tayd.pdf
002357	Veromies/ osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
002361	Veromies/osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
002362	Veromies/osa 52250	13.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137487_kaupsu_002357_oas.pdf
251200	Myllymäki/Vehkalan Veho (Vehkalan aseman länsipuoli)	16.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137712_kaupsu_251200_oas.pdf
002367	Myyrmäki/15530 tontti 2	21.2.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137691_kaupsu_002367_oas2.pdf
052600	Veromies/MUURA (työohjelmassa nimellä AVIRKA)	1.3.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137795_kaupsu_052600_oas.pdf
002372	Tikkurila/61109 tontti 7	2.3.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137987_kaupsu_002372_oas.pdf
931100	Vaarala/ Vaaralanlammet	8.3.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/137999_kaupsu_931100_oas.pdf
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_paiv14092018.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_kuuleminskirje_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
232400	Kivistö/ Puu-Kivistön aloituskorttelit	12.11.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/142233_kaupsu_232400_oas_12112018.pdf
002403	Myyrmäki/15600 tontti 1 ja Martinlaakso/osa Viherpuistoa	13.11.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/142311_kaupsu_002403_oas_16112018.pdf
002355	Koivuhaka/68026 tontti 2	16.11.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/142304_kaupsu_002355_oas_16112018.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 54

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 5

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

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

§ 9/2018 Kormuniityn asemakaavan laatiminen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 70/2018 Hakunilan alueen kiinteistökehityspalvelut

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 16/2018 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen Myyrmäessä

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 14/2018 Rasitesopimus kulkuyhteyttä varten kaupungin hyväksi Koivuhaassa / Vantaan Energia Oy
§ 15/2018 Maanvaihdot asemakaavan toteuttamiseksi Lentokentän ja Koivuhaan kaupunginosissa / Vantaan kaupunki ja Finavia Oyj

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 17/2018 Määräalan (tontinosa) myyminen asemakaavan toteuttamiseksi tilasta 92-401-6-353 Nikinmäessä

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 23/2018 Palstaviljelyalueiden uudelleen vuokraaminen Vantaanlaaksossa ja Viinikkalassa / Vantaan 4H-yhdistys ry
§ 24/2018 Maankäyttölupa mainospylonille Kaivokselassa / St1 Oy
§ 25/2018 Telelaitesuojan käyttöoikeussopimus sekä maanomistajanlupa huoltotielle Myyrmäessä / Telia Finland Oyj

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 34/2018 Maankäyttölupa nosturi- ja varastoaluetta varten / Skanska Talonrakennus Oy
§ 35/2018 Maankäyttölupa työkoneiden ja autojen säilyttämiseen Hakunilassa / T. Sivén Oy
§ 36/2018 Maankäyttölupa-ajan jatkaminen sähkölinjojen johtokaturaivauspuun tilapäiseen varastointiin Ruskeasannassa / Raivausryhmä Kelloniemi & Kumpp.
§ 37/2018 Maa-alueen vuokraaminen Hakunilasta palstaviljelyyn, leikkikentäksi ja vapaa-ajan toimintaan / Asunto Oy Hakunilan Pitkäsentie 20 ja Asunto Oy Hakunilan Pitkäsentie 24
§ 38/2018 Maankäyttölupa puutavaran välivarastointia ja käsittelyä varten Hakunilassa

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 37/2018 Pientalotontin 92-40-523-10 myyminen Ylästöstä / yleinen tonttihaku keväällä 2018

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

§ 17/2018 Asunnon tilapäinen käyttötarkoituksen muutos / VAV Palvelukodit Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 26/2018 Palstaviljelyalueiden uudelleen vuokraaminen Hämeenkylässä / Pähkinärinne-seura ry

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

§ 18/2018 Asukasvalinnan hyväksyminen, määräaikaisen vuokrasopimuksen jatko / Kiinteistö Oy M2-Kodit

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2019 / HP

VD/8758/02.01.00.00/2018
HP/JH

Käyttösuunnitelman tarkoitus
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala laatii käyttösuunnitelman lautakuntien päätöksenteon perusteeksi. Käyttösuunnitelman tavoitteena on toimeenpanna ja saavuttaa kaupunginvaltuuston päättämät strategiset ja sitovat tavoitteet. Lautakuntien tehtäväalueittain hyväksymät käyttösuunnitelmat annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Käyttösuunnitelmassa esitetään toimialan talousarvio ja määrärahojen suunniteltu käyttö tehtäväalueittain, tulosalueittain ja yksiköittäin talousarviossa määrätyin rajauksin. Käyttösuunnitelman avulla seurataan toimialan talousarvion toteutumista ja määrärahojen käyttöä. Käyttösuunnitelma vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymää talousarviota.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.11.2018 talousarvion vuodelle 2019, taloussuunnitelman vuosille 2020 – 2022 ja talousarvion sitovat tavoitteet vuodelle 2019. Vuoden 2019 sitovat tavoitteet valmisteltiin huomioiden vuosien 2018 – 2021 valtuustokauden strategia. Valtuustokauden strategia hyväksyttiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 11.12.2017.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on kirjannut toimialaa koskevat sitovat tavoitteet sekä muut toiminnan keskeiset tavoitteet vuoden 2019 tuloskortilleen. Toimialan tuloskortin sitovat tavoitteet perustuvat lautakuntien tekemiin linjauksiin ja kaupunginvaltuuston päättämiin muutoksiin. Toimialan ja tulosalueiden lopulliset tuloskortit annetaan kaupunginvaltuustolle tiedoksi. Lautakuntien alaisten tulosalueiden tuloskortit vuodelle 2019 käsitellään ja hyväksytään lautakunnissa.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristö toimialan organisaatio muuttuu vuodelle 2019. Pysäköinninvalvonnan tulosyksikkö siirtyy kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisesta toiminnasta teknisen lautakunnan ja kuntatekniikan keskus -tulosalueen alaiseksi toiminnaksi. Geotekniikan ja maatutkimuksen tulosyksikkö siirtyy teknisen lautakunnan alaisesta toiminnasta kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen alaiseksi toiminnaksi.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan talousarvio muuttui 12.11.2018 pidetyssä kaupunginvaltuuston kokouksessa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisessa toiminnassa maanmyyntivoittojen tavoitetta nostettiin kaksi miljoonaa euroa. Teknisen lautakunnan alaisessa toiminnassa joukkoliikenteen toimintakuluista vähennettiin 848 000 euroa. Ympäristölautakunnan alaisessa toiminnassa toimintakuluihin lisättiin 40 000 euroa ilmastoasiantuntijan palkkaamiseksi kesästä lähtien. Henkilöstökulut lisääntyvät palkankorotusten lisäksi järjestelyvaraerän 361 000 eurolla ja kilpailukykysopimuksen 331 000 euron lomapalkkajaksotuksella.

Talousarvion 2019 toimeenpano
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.11.2018 pidetyssä kokouksessa talousarvion vuodelle 2019. Käyttösuunnitelma vuodelle 2019 vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymää talousarvioesitystä.

Käyttösuunnitelman 2019 määrärahojen sitovuustasot kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisessa toiminnassa:

Talousarviokohta 14 0 "Kaupunkisuunnittelulautakunta bruttoyksiköt yhteensä"
(Kaupunkisuunnittelulautakunta, Toimialahallinto, Kiinteistöt ja asuminen, Kaupunkisuunnittelu)
Sitovuus: Tulot ja menot

Talousarviokohta 14 75 ”Rakennusvalvonta”
Sitovuus: Toimintakate

Irtain omaisuus
Lautakuntien alaisen toiminnan irtaimen omaisuuden määrärahat on hyväksytty talousarviossa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan määrärahat ovat 379 000 euroa.

Kiinteä omaisuus
Lautakuntien alaisen toiminnan kiinteän omaisuuden määrärahat on hyväksytty talousarviossa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan toimintakulut ovat 10 miljoonaa euroa.

Raportointi
Toimiala raportoi lautakunnille talousarvion ja strategisten tavoitteiden toteuttamisesta vuosikolmanneksittain. Lautakuntien raporteista toimitetaan vuosikolmanneksittain kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle katsaus talousarvion toteutumisesta taloussuunnittelun ohjeiden mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan käyttötalouden käyttösuunnitelma vuodelle 2019.
b) hyväksyä vuoden 2019 tuloskortit kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta.
c) hyväksyä irtaimen omaisuuden hankintamäärärahat vuodelle 2019 kaupunkisuunnittelulautakunnan osalta.
d) hyväksyä kiinteän omaisuuden määrärahat vuodelle 2019.
e) hyväksyä Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahaston vuoden 2019 investointi- ja käyttösuunnitelma.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Käyttösuunnitelma vuodelle 2019, kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu/Matti Ruusula

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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



KÄYTTÖSUUNNITELMA 2019

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

10.12.2018



Sisältö

14 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala 3
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset 3
Toimialan keskeiset tavoitteet 4
14 1 Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä 6
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset 6
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta 7
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset 7
14 20 Toimialahallinto 8
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset 8
Tulosalueen keskeiset tavoitteet 8
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 9
14 30 Kiinteistöt ja asuminen 10
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset 10
Tulosalueen keskeiset tavoitteet 11
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 11
14 40 Kaupunkisuunnittelu 13
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset 13
Tulosalueen keskeiset tavoitteet 14
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 15
14 75 Rakennusvalvonta 16
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset 16
Tulosalueen keskeiset tavoitteet 16
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen 17
INVESTOINNIT 18
94 Irtain omaisuus 18
95 Kiinteä omaisuus 18
95 1 Kiinteän omaisuuden osto 18
95 2 Maa-alueiden kunnostus 19
Marja-Vantaa ja keskusten kehittäminen -rahasto 20

LIITTEET:

Yhteenvetotaulukko: Käyttötalous 2019

Toimialan sitovuustasot 2019

Toimialan sitovat tavoitteet 2019

Toimialan tuloskortti 2019

Talous- ja hallintopalveluiden tuloskortin 2019 tiivistelmä

Kiinteistöt ja asuminen tuloskortin 2019 tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelun tuloskortin 2019 tiivistelmä

Rakennusvalvonta tuloskortin 2019 tiivistelmä

14 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Käyttösuunnitelma 1000 €

(sisältää HSY)	TP 2017	KS 2018	KS 2019	Muutos	Muutos-%
MYYNTITUOTOT	19 557	23 343	24 998	1 655	7
MAKSUTUOTOT	36 051	23 739	20 299	-3 441	-14
TUET JA AVUSTUKSET	65	349	349	0	0
MUUT TOIMINTATUOTOT	190 256	218 260	233 185	14 924	7
TOIMINTATUOTOT	**245 930**	**265 693**	**278 831**	**13 138**	**5**
HENKILÖSTÖKULUT	-29 957	-31 354	-32 386	-1 033	3
PALVELUJEN OSTOT	-79 903	-95 833	-97 535	-1 703	2
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-21 935	-22 162	-23 740	-1 578	7
AVUSTUKSET	-61	-84	-84	0	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-58 709	-58 685	-80 516	-21 831	37
TOIMINTAKULUT	**-190 566**	**-208 118**	**-234 262**	**-26 145**	**13**
TOIMINTAKATE	**55 364**	**57 575**	**44 569**	**-13 006**	**-23**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala vastaa:

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

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

Taloussuunnitelmakaudella keskeisimpiä toimintaympäristön muutoksia ovat:

Hiilineutraali Vantaa 2030:

- Aviapoliksen ja muiden työpaikka-alueiden vetovoima
- Keskustojen voimakas rakentaminen
- Kasvaneet MAL-asuntotuotantotavoitteet
- Myönteisen erityiskohtelun ohjelma
- Liikenteen murros

Uudet tavat toimia ja digitalisaatio:

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

Henkilöstö ja osaaminen:

- Osaamisen varmistaminen muutoksessa

Toimialan keskeiset tavoitteet

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

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

Kaupunkitason sitovat tavoitteet on sisällytetty toimialan tuloskorttiin vastuutuksen mukaisesti.

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

Toimialan keskeiset valtuustotason sitovat tavoitteet ovat seuraavat:

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2019 vähintään 36 milj. euroa.
- Maanmyynnin ja -vuokrauksen taloudellisista vaikutuksista tehdään vertailu.
- Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle.
- Vantaa on hiilineutraali vuonna 2030.
- Ekologiset viheryhteydet säilyvät.

- Joukkoliikenteen käyttö kasvaa vähintään 3 %.
- Pyöräilyn kulkumuoto-osuus kasvaa.
- Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemanseuduille ja joukkoliikenteen runkoväylien varteen
- MAL-tavoitteet toteutuvat ja uusi MAL-sopimusesitys valmistuu.
- Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueita kehittyvät.
- Sisäilmakorjaustoimenpiteet kohteissa onnistuvat.
- Tikkurilan toimitalohanke etenee.

Lisäksi Toimialan tuloskortilta löytyy seuraavat tavoitteet toimialalle:

- Tilojen korjausvelka ei kasva.
- Pysäköinti uudistuu.
- Lisätään vuorovaikutusta ja osallisuutta ottamalla käyttöön uusia menetelmiä sekä kehittämällä seurantaa ja arviointia.
- Aktiivinen yhteistyö ja sidosryhmätyö.
- Kaupunkikeskukset kehittyvät.
- Henkilöstölle ja kuntalaisille suunnatuilla mobiilipalveluilla laajennetaan palveluiden saavutettavuutta ja helppoutta sekä laajennetaan nykyistä palvelutarjontaa digitaaliseen muotoon.
- MATTI ja avoimet työtilat luovat yhteisen työskentely-ympäristön.
- Resurssiviisautta tukevat toimenpiteet määritelty tulosalueittain.

Vantaalla MAL-sopimuksen tavoitteena on kaavoittaa neljän vuoden aikana yhteensä 1 040 000 kerrosneliömetriä ja toteuttaa yhteensä 9 600 asuntoa. Vuosittaisena tavoitteena on kaavoittaa keskimäärin 266 250 kerrosneliömetriä ja toteuttaa noin 2 400 asuntoa. VAV toteuttaa ensisijaisesti ARA-tuotantoa ja tarvittaessa sen rahoitus varmistetaan Vantaan asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston kautta.

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

MAL-sopimusten tavoitteena on lisätä kaupunkiseutujen kilpailukykyä vahvistamalla kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä yhteistyötä maankäytön, asumisen ja liikenteen ongelmien ratkaisemisessa. Vuosittaisena MAL-sopimuksen mukaisena tavoitteena on kaavoittaa noin 2 400 asuntoa, joista toteutetaan vähintään 30 % valtion tukemana korkotuettuna tuotantona (vuokra- ja asumisoikeusasunnot).

14 1 Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä

Vastuuhenkilö: Hannu Penttilä **Toimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta**

Puheenjohtaja: Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Käyttösuunnitelma 1000 €

	TP 2017	KS 2018	KS 2019	Muutos	Muutos-%
MYYNTITUOTOT	621	617	548	-68	-11
MAKSUTUOTOT	7 631	6 407	5 768	-640	-10
TUET JA AVUSTUKSET	5	0	0	0	
MUUT TOIMINTATUOTOT	51 620	41 834	41 831	-3	0
TOIMINTATUOTOT	**59 877**	**48 858**	**48 147**	**-711**	**-1**
HENKILÖSTÖKULUT	-11 850	-12 488	-13 517	-1 029	8
PALVELUJEN OSTOT	-2 197	-2 454	-1 619	835	-34
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-303	-323	-344	-21	7
MUUT TOIMINTAKULUT	0	0	0	0	
TOIMINTAKULUT	-2 047	-1 141	-1 187	-47	4
TOIMINTAKATE	**-16 398**	**-16 406**	**-16 668**	**-262**	**2**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan nettobudjetoituna yksikkönä kuuluu rakennusvalvonta sekä yhteisesti sitovana bruttobudjetoituina yksiköinä:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta
- Toimialahallinto
- Kiinteistöt ja asuminen
- Kaupunkisuunnittelu

14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta

Käyttösuunnitelma 1000 €

	TP 2017	KS 2018	KS 2019	Muutos	Muutos-%
HENKILÖSTÖKULUT	-74	-57	-78	-21	36
PALVELUJEN OSTOT	-15	-20	-18	2	-10
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-2	-1	-1	0	100
MUUT TOIMINTAKULUT	-1	-2	0	2	-100
TOIMINTAKULUT	**-92**	**-80**	**-97**	**-17**	**21**
TOIMINTAKATE	**-92**	**-80**	**-97**	**-17**	**21**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkisuunnittelulautakunta vastaa:

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

Vuoden 2019 talousarvio perustuu vuoden 2018 toiminnalliseen tasoon. Keskeisinä tavoitteina on toteuttaa maapoliittista ohjelmaa, asuntopolitiikkaa, elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein sekä vastata maankäytön strategiasta ja kaupunkirakenteen kehittämisestä.

14 20 Toimialahallinto

Käyttösuunnitelma 1000 €

	TP 2017	KS 2018	KS 2019	Muutos	Muutos-%
MAKSUTUOTOT	190	207	0	-207	-100
TUET JA AVUSTUKSET	2	0	0	0	
MUUT TOIMINTATUOTOT	2 890	2 055	0	-2 055	-100
TOIMINTATUOTOT	**3 083**	**2 262**	**0**	**-2 262**	**-100**
HENKILÖSTÖKULUT	-2 220	-2 259	-1 807	452	-20
PALVELUJEN OSTOT	-792	-793	-495	298	-38
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-65	-75	-52	23	-31
MUUT TOIMINTAKULUT	-248	-273	-85	188	-69
TOIMINTAKULUT	**-3 325**	**-3 400**	**-2 440**	**960**	**-28**
TOIMINTAKATE	**-242**	**-1 138**	**-2 440**	**-1 302**	**114**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Talous- ja hallintopalveluiden tulosalue keskitetysti toimialan talouteen, hallintoon, henkilöstöasioihin ja toimialan kehittämiseen liittyvistä tehtävistä sekä toimialan tieto- ja viestintäratkaisujen kehittämisestä ja koordinoinnista, sekä tukipalveluiden tarjoamisesta toimialan muille tulosalueille. Tulosalue koordinoi toimialan yhteistyötä kaupungin keskushallinnon kanssa. Toimialahallinto sisältää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan johdon sekä talous- ja hallintopalveluiden määrärahat.

Tulosalueen keskeiset tavoitteet

- Huolehditaan taloussuunnittelusta ja resurssiallokoinnista, sekä talousarvion ja talouslinjausten toteuttamisesta.
- Tarjotaan laadukkaat tukipalvelut.
- Noudatetaan avointa ja aktiivista viestintäpolitiikkaa.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

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

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2019				
Toimialahallinto	**TP 2016**	**TP 2017**	**KS 2018**	**TA 2019**
Toimialan henkilöstömäärä	676	668	674	684
Toimialan esimiesten määrä	99	94	87	87
Talous- ja hallintopalveluiden henkilöstömäärä	43	42	42	24

14 30 Kiinteistöt ja asuminen

Käyttösuunnitelma 1000 €

	TP 2017	KS 2018	KS 2019	Muutos	Muutos-%
MYYNTITUOTOT	617	582	513	-69	-12
MAKSUTUOTOT	1 541	1 481	1 544	63	4
TUET JA AVUSTUKSET	2	0	0	0	
MUUT TOIMINTATUOTOT	48 729	39 779	41 831	2 052	5
TOIMINTATUOTOT	**50 889**	**41 842**	**43 888**	**2 046**	**5**
HENKILÖSTÖKULUT	-3 826	-4 068	-5 128	-1 060	26
PALVELUJEN OSTOT	-405	-758	-566	193	-25
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-81	-94	-194	-100	106
MUUT TOIMINTAKULUT	-1 496	-571	-833	-262	46
TOIMINTAKULUT	**-5 808**	**-5 491**	**-6 721**	**-1 230**	**22**
TOIMINTAKATE	**45 081**	**36 351**	**37 167**	**816**	**2**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

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

Kiinteistöjen ja asumisen tulosalue hallitsee ja kehittää kaupungin maaomaisuutta. Maata hankitaan aktiivisesti strategisilta paikoilta maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Asuntopolitiikalla ja asuntotonttien myynnillä tulosalue luo osaltaan edellytyksiä kaupungin sitovien tavoitteiden sekä seudullisten tavoitteiden (MAL) ja asuntotuotannon tavoitteiden toteutumiselle, asunnottomuuden vähenemiselle sekä asumisolojen kehittymiselle. Asumisoikeusasioita koskevien viranomaistehtävien hoidosta vastaa ostopalveluna Helsingin kaupunki.

Tulosalue noudattaa osaltaan tuloksellisen elinkeinopolitiikan linjauksia markkinoimalla ja luovuttamalla tontteja työpaikkarakentamiseen. Tontteja etsitään ja osoitetaan aktiivisesti myös yksityisrahoitteiselle liikuntapaikka-rakentamiselle.

Toimintaympäristöön vaikuttaa suuressa määrin yleinen taloudellinen tilanne ja suhdanteiden ja eräiden toimialojen (mm. kauppa) epävarmuus. Asuntotonttien kauppa on jatkunut vilkkaana koko Vantaalla, ja toimitilatonttien kauppa on kehittynyt suotuisasti. Esim. Vehkalan työpaikka-alueen rakentuminen jatkuu. Hyvästä tilanteesta huolimatta rakennusalan yleisessä tilanteessa on nähtävissä noususuhdanteen taittumista, joten tonttien luovutuksessa on varauduttava myös kysynnän taittumiseen.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue tarjoaa laajasti maanmittauspalveluita aina asemakaavan kiinteistöteknisestä toteutuksesta (tonttijaot ja lohkomiset) kiinteistötietojen, karttojen, ilmakuvien, keilausaineistojen ja kaupunkimallin ajantasaisena pitämiseen.

Maanmittauspalvelut tuotetaan pääosin omana työnä. Palvelujen tuottamisessa ulkoisten ostopalvelujen osuus on 4 % toimintakuluista, ja sisäisten ostopalvelujen osuus 10 %. Asiakkailta veloitettavat palvelumaksut ovat kattaneet yli 50 prosenttia 3,5 milj. euron toimintakuluista.

Vuoden 2019 alusta Kiinteistöt ja asumisen tulosalue tarjoaa organisaatiomuutoksen ansiosta myös geoteknisiä asiantuntija- ja maaperätutkimuspalveluita. Muutoksen myötä tulosalueella on mahdollista tarjota tällöin kaikki oleelliset kaupungin tarjoamat maaperän tutkimus-, suunnittelu- ja mittauspalvelut.

Tulosalueen keskeiset tavoitteet

- varmistaa maanmyyntivoittojen (36 miljoonaa euroa/2019) toteutuminen
- toteuttaa kaupunginvaltuuston maa- ja asuntopoliittisia linjauksia
- varmistaa yritysten sijoittumisedellytykset maapoliittisin keinoin
- osaltaan varmistaa valtion ja seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteiden toteutuminen

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 2018 maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jossa on ensimmäistä kertaa yhdistetty maa- ja asuntopolitiikka yhdeksi kokonaisuudeksi. Linjausten lähtökohtana on antaa kaupunginvaltuuston tuki kaupungin organisaatiolle maankäytön ja tonttimarkkinoiden hallintaan, varmistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset sekä luoda mahdollisuuksia elinkeinoelämän tarpeisiin.

Tehokkain keino, jolla kaupunki voi vaikuttaa eri toimintojen sijoittumiseen, yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen sekä asunto- ja elinkeinopolitiikkaan alueellaan, on omistaa maata ja luovuttaa sitä omien ehtojensa mukaisesti. Tämän vuoksi yksi tärkeimmistä maapolitiikan keinoista on aktiivinen maanhankinta.

Maankäytön-, asumisen- ja liikenteen -sopimus (MAL) on allekirjoitettu 9.6.2016 ja sitä toteutetaan vuosina 2016 - 2019. Sopimuksessa on sovittu, että Vantaalle toteutetaan 2 400 asuntoa vuosittain,

joista 720 on valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Vuonna 2018 Vantaa tulee ylittämään MAL-sopimuksen mukaisen asuntotuotantotavoitteen ja myös valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantotavoite ylitetään.

Taloussuunnittelukaudella tulee asuntopolitiikan hoidossa määrällisten tavoitteiden lisäksi huomioida erityisesti asuinalueiden sosiaalisen eheyden turvaaminen, asuntotuotannon monipuolisuus rahoitus- ja hallintamuotojen sekä perheasuntojen tuotannon osalta ja resurssiviisauden sekä energiatehokkuuden varmistaminen rakentamisessa.

Geotekniikkayksikkö siirtyy vuoden 2019 alusta Kuntatekniikan keskuksesta Kiinteistöt ja asumisen tulosalueelle. Organisaatiomuutoksen jälkeen tulosalueelle on keskitetty maan ja maaperän tutkimus-, suunnittelu- ja mittausosaaminen. Vuonna 2019 toteutetaan lisäksi tulosalueen maastomittauspiirien yhdistyminen.

Sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen määrää lisätään suunnitelmallisesti. MATTI-hankkeessa kartantuotanto- ja rekisterijärjestelmät uudistetaan avoimeksi virtuaaliseksi kaupunkimalliksi, joka on myös muiden toimijoiden ja kuntalaisten käytettävissä.

Tavoitteena on, että Vantaan teksturoidusta 3D-kaupunkimallista tulee vakiotuote, ja julkaista kaupunkimalli sekä kehittäjille ja organisaatioille avoimena datana että interaktiivisesti laajalle käyttäjäkunnalle kartta.vantaa.fi -palvelussa.

Vantaan paikkatiedon julkaisu avoimina paikkatietoaineistoina vapaaseen käyttöön on edennyt ja jatkuu vaiheittain. Tavoitteena on lisätä aineistoja ja julkaista ne kaikki jatkuvasti ajantasaisina.

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2019				
Kiinteistöt ja asuminen	**TP 2016**	**TP 2017**	**KS 2018**	**TA 2019**
Käynnissä olevat luovutuskilpailut	5	8	4	5
Valmistuneet asunnot	2 972	3 290	3 500	3 800
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	318	387	700	246
Maanmyyntitulot (t€)	48 777	42 971	34 000	36 000
Vuokratulot (t€)	3 918	4 197	4 150	4 150
Tonttijaon laadinnan kestoaika (vrk)	48	62	48	47

14 40 Kaupunkisuunnittelu

Käyttösuunnitelma 1000 €

	TP 2017	KS 2018	KS 2019	Muutos	Muutos-%
MYYNTITUOTOT	4	35	35	1	2
MAKSUTUOTOT	224	219	224	4	2
TOIMINTATUOTOT	**229**	**254**	**259**	**5**	**2**
HENKILÖSTÖKULUT	-3 332	-3 645	-3 735	-90	2
PALVELUJEN OSTOT	-228	-352	-280	72	-20
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-52	-74	-55	19	-26
MUUT TOIMINTAKULUT	-167	-154	-141	13	-9
TOIMINTAKULUT	**-3 779**	**-4 224**	**-4 210**	**14**	**0**
TOIMINTAKATE	**-3 550**	**-3 970**	**-3 951**	**19**	**0**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

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

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

Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan kaupunkirakenteen tasapainoisesta ja kestävästä kehittämisestä. Maankäytön suunnitelmia ja kaavoja tehdään koko kaupungin alueelle ja samalla huolehditaan siitä, että kaikki alueet voivat kehittyä ja uudistua omaleimaisina kokonaisuuksina. Tehokas yhteistyö ja koordinointi kaupungin eri toimialojen kanssa ja erityisesti maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on lähtökohtana kaikelle kaupunkisuunnittelulle. Vuorovaikutus ja osallistaminen ovat osa kaupunkisuunnittelun keskeistä toimintakulttuuria. Kaupunkisuunnittelu tekee tiivistä yhteistyötä korkeakoulujen sekä muiden oppilaitosten kanssa sekä

muiden kumppaniemme kanssa. Suunnittelun ja toteutuksen laatua sekä kustannustietoisuutta kehitetään jatkuvasti.

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

Kaikissa töissä varmistetaan uuden valtuustostrategian 2018 – 2021 sekä keskeisten ohjelmien toteutumisedellytykset. Tärkeimmät näistä kaupunkisuunnittelun näkökulmasta ovat Resurssiviisauden tiekartta ja Asunto- ja maapoliittinen ohjelma, Vantaan arkkitehtuuriohjelma sekä Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2018-2027.

Kaupunkisuunnittelun suurimmat haasteet ovat tällä hetkellä seudun kasvuun vastaaminen sekä valtuustostrategian mukainen tavoite hiilineutraalista Vantaasta vuonna 2030. Vantaan väestönkasvu on ollut yli 2% vuodessa ja se tarkoittaa merkittävää määrää uusia asuntoja, työpaikkoja ja palveluita sekä lisääntyvää liikennettä. Hiilineutraalisuus kyseenalaistaa totuttuja suunnitteluratkaisuja ja tavoitteita. Ilman toimintatapojen muutoksia ei haasteiseen pystytä vastaamaan.

Tulosalueen keskeiset tavoitteet

Pääkaupunkiseutua koskeva maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimus 2016 – 2019 uusitaan vuoden 2019 aikana.

Östersundomin yhteinen yleiskaava hyväksytään kunnissa syksyllä 2018 ja kaavan hallinnollinen käsittely jatkuu.

Yleiskaavaluonnos valmistuu syksyllä 2018 ja vuoden 2019 aikana varmistetaan yleiskaavan ratkaisujen toimivuus yhdyskuntarakenteen kehittämiselle seuraaviksi vuosikymmeniksi. Yleiskaavoitus tukee joukkoliikennekaupungin kehittymistä mm. vahvistamalla keskustoja ja hyödyntämällä Kehärataa sekä luomalla edellytykset uuden raitiotieyhteyden laatimiselle. Uutena kärkenä edistetään Vantaan Ratikka toteuttamisedellytyksiä.

Suunnittelukaudella priorisoidaan oman maan kaavoitusta, keskustojen kehittämistä ja joukkoliikennekaupunkia. Keskustoissa suositaan korkeaa ja tiivistä rakentamista. Uusia, nykyisestä rakenteesta irrallaan olevia alueita ei asemakaavoiteta. Aviapoliksesta kehitetään kansainvälisesti merkittävää lentokenttäkaupunki, jossa on sekä asumista että työpaikkoja ja palveluita. Kivistön keskustan suunnittelu ja toteutus etenee; tavoitteena on kahden aseman keskusta, jossa Kehäradan Lapinkylän aseman ympäristön suunnittelu on käynnistymässä. Tikkurilan, Myyrmäen ja Martinlaakson täydennysrakentaminen on voimakasta, niissä kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkiympäristöön ja sen laatuun. Myös muut Vantaan keskustat, Korso, Koivukylä ja Hakunila kehittyvät. Tärkeimpiä kehitettäviä työpaikka-alueita ovat Vantaankoski, Vehkala, Jokiniemi ja Vantaan Akseli.

Kaupunkiympäristön ja kaupunkitilan laatu turvataan asemakaava-alueita yhteen sovittavilla kaavarungoilla ja erillisprojekteilla sekä toteuttamalla arkkitehtuuriohjelmaa. Kaavoilla varmistetaan

keskustojen turvallisuus, riittävä asiointi-, asukas- ja liityntäpysäköinti sekä viihtyisät kävely-ympäristöt ja sujuvat pyöräily-yhteydet. Kestävä kaavatalous ja ilmastonäkökulmat vaikuttavat entistä enemmän kaavojen sisältöön. Kaavoituksessa kiinnitetään huomiota kaupungin viheralueiden ja muun kaupunkivihreän, mm. viherkattojen riittävyyteen.

Tavoitetta hiilineutraalista Vantaasta vuonna 2030 edistetään määrätietoisesti ja innovatiivisesti. Suunnitteluratkaisujen ja toimenpiteiden vaikuttavuutta arvioidaan säännöllisesti ja tarvittaessa esitetään uusia ja tehokkaampia keinoja tavoitteiden saavuttamiseksi.

Asuminen sijoittuu pääosin Kehäradan ja joukkoliikennekäytävien varteen. Asumisen monimuotoisuudella varmistetaan sosiaalisesti kestävän kaupungin edellytyksiä. Kaupunki on sitoutunut toteuttamaan Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteita. Suunnittelukaudella MATTI-suunnittelujärjestelmä otetaan käyttöön.

Kuntalaisten osallisuutta kaupunkisuunnitteluun vahvistetaan jakamalla monipuolisesti tietoa, käyttämällä ja kokeilemalla erilaisia viestinnän ja vuorovaikutuksen tapoja sekä kehittämällä uusia työvälineitä. Erityisesti huomiota kiinnitetään eri-ikäisten asukkaiden tavoittamiseen. Kuntalaisten osallistumismahdollisuuksia kehitetään yhdessä kaupungin eri toimijoiden, kuten kuntalaispalvelujen kanssa. Lisäksi jatketaan yhteistyötä eri alueiden toimijoiden ja asukasyhteisöjen kanssa.

Kaupunkisuunnittelu seuraa kansainvälisiä arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun trendejä ja hyödyntää kansainvälisiä kokemuksia kaupungin kehittämisessä ja kaupunkimarkkinoinnissa. Kaupunkisuunnittelu edustaa Vantaata Euroopan lentokenttäkaupunkien yhteistyöverkossa (ARC) sekä osallistuu EU-projekteihin. Kansainvälistä yhteistyötä kehitetään jatkuvasti ja uusia kansainvälisiä yhteistyömuotoja tutkitaan. Asemakaavoituksella edistetään aktiivisesti puurakentamista.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

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

MATTI-hanke luo pohjaa toiminnan kehittämiselle: tavoitteena on parantaa prosesseja ja tiedonhallintaa. Samalla paranevat asukkaiden osallistumismahdollisuudet. Asuntokaavoituksen nopeuttaminen on keskeisellä sijalla kehittämishankkeissa.

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2019				
Kaupunkisuunnittelu	**TP 2016**	**TP 2017**	**KS 2018**	**TA 2019**
Hyväksytyt asemakaavat kpl	26	26	45	45
Uusi asuntokerrosala k-m2	159 025	209 835	265 000	265 000
Asemakaavan muutosaloitteet	167	169	140	145
Vuoden kaavoitushakemukset	42	40	40	40
Poikkeamispäätökset	76	86	70	70

14 75 Rakennusvalvonta

Käyttösuunnitelma 1000 €

	TP 2017	KS 2018	KS 2019	Muutos	Muutos-%
MAKSUTUOTOT	5 675	4 500	4 000	-500	-11
TOIMINTATUOTOT	**5 675**	**4 500**	**4 000**	**-500**	**-11**
HENKILÖSTÖKULUT	-2 398	-2 459	-2 769	-310	13
PALVELUJEN OSTOT	-757	-531	-260	271	-51
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-103	-80	-43	37	-46
MUUT TOIMINTAKULUT	-136	-141	-129	12	-8
TOIMINTAKULUT	**-3 394**	**-3 210**	**-3 200**	**10**	**0**
TOIMINTAKATE	**2 282**	**1 290**	**800**	**-490**	**-38**

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Vantaan asuntorakentaminen on määrältään ollut suurempaa kuin koskaan ylittäen selvästi 60- , 70- ja 80- lukujen tason. Rakennusvalvonta edistää ohjauksen, neuvonnan, lupakäsittelyn ja rakentamisen valvonnan sekä jatkuvan valvonnan avulla terveellisen, turvallisen, ekologisesti kestävän ja viihtyisän rakennetun ympäristön sekä hyvän kaupunkikuvan muodostumista ja ylläpitoa.

Tulosalueen keskeiset tavoitteet

Toimintaa sopeutetaan rajusti kasvaneisiin lupamääriin sekä kaupungin kasvaneisiin asuntotuotantotavoitteisiin lisäämällä tuottavuutta sekä henkilöstöä.

Vuoden 2018 alusta alkaen rakennusvalvonnan toiminta on täysin sähköinen. Tiedustelut, hakemus, tiedottaminen, lausunnot, suunnitelmat, päätös, laskutus, työmaa-aikainen valvonta, katselmukset, arkistointi ja suunnitelmien kauppa ovat kaikki sähköisiä ja katselmukset tehdään mobiilisti. Vantaa on ensimmäinen rakennustarkastus, jossa sähköinen paperiton menettely on otettu käyttöön täydellisenä Suomessa ja Euroopassa. Ensimmäiset 3D luvat käsiteltiin heinäkuussa 2017 ja ympäristöministeriön KIRADIGI -tuen avulla ohjeistusta parannetaan 2018 aikana ja lähivuosina käyttöä on tarkoitus laajentaa merkittävästi.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Rakennusvalvonnan kapasiteettia ja osaamista vahvistetaan maltillisesti henkilöstösuunnitelman puitteissa, lupamäärien kasvua vastaavaksi, ottaen huomioon tuottavuuden kehityksen. Uudistuva lainsäädäntö vaatii jatkuvaa, laaja-alaista koulutusta. Koko toiminnan siirtyminen sähköiseksi asettaa työn tekemiselle uusia vaatimuksia ja mahdollisuuksia.

Vantaan nykyisten pientaloalueiden tiivistämistä edistetään. Kaupungin tiivistyminen edellyttää osittain uuden osaamisen hankkimista ostopalveluilla ja rekrytoinneilla.

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2019				
Rakennusvalvonta	**TP 2016**	**TP 2017**	**KS 2018**	**TA 2019**
Aloitetut asunnot	4 299	5 032	2 400	2 700
Kokonaisala, m^2	428 000	562 000	400 000	430 000
Tulot/menot, %	161,7	167	125	125
Menot/lupien kokonaisala (€/m^2)	7,89	6,03	7,00	7,38
Valmistuneet rakennukset, kpl	592	624	400	500
Toimitilat m^2	1 021	1 021	1 021	1 021

INVESTOINNIT

94 Irtain omaisuus

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen irtaimen omaisuuden määräraha

1 000 €	TOT2017	TA 2018	TA 2019	Muutos	Muutos -%
Geotekniikka ja maatutkimus	55	-30	**-290**	-260	867 %
Mittausosasto	24	-90	**-89**	1	-1 %
Kaupunkisuunnittelulautakunta yht	**78**	**-120**	**-379**	-259	216 %

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan irtaimen omaisuuden määrärahalla hankitaan varikolle raskasta ajoneuvokalustoa, konekalustoa ja kalustoa viheralueyksikön ja Varian käyttöön. Geotekniikalle hankitaan raskas kairauskone ja kaupunkimittaukselle mittauskalustoa. Lisäksi irtaimen omaisuuden määrärahalla kalustetaan Aurinkokivi II sekä osittain Silkin toimistotiloja.

95 Kiinteä omaisuus

Kiinteän omaisuuden määrärahat yhteensä

1 000 €	TOT2017	TA 2018	TA 2019	Muutos	Muutos -%
INVESTOINTITULOT (1 000 €)	-7 894	3 500	**3 500**	0	0
INVESTOINTIMENOT (1 000 €)	24 154	-18 500	**-10 000**	8 500	-46 %

95 1 Kiinteän omaisuuden osto

1 000 €	TOT2017	TA 2018	TA 2019	Muutos	Muutos -%
INVESTOINTITULOT (1 000 €)	-7 894	3 500	**3 500**	0	0 %
INVESTOINTIMENOT (1 000 €)	22 981	-16 500	**-5 400**	11 100	-67 %

Kaupunginvaltuuston vuonna 2018 hyväksymien maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti hankimme maata alueilta, jotka tukevat kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Vantaa hankkii ensisijaisesti uusia maa-alueita ostamalla niitä vapaaehtoisilla kaupoilla yksityisiltä maanomistajilta. Tarpeen vaatiessa kaupunki voi käyttää myös muita lain sallimia keinoja, kuten etuosto-oikeutta ja lunastusta.

95 2 Maa-alueiden kunnostus

1 000 €	TOT2017	TA 2018	TA 2019	Muutos	Muutos -%
Myytävän ja vuokr.tonttim.kunn	731	-1 600	**-4 200**	-2 600	163 %
Kgin pysyv.om.jääv.maa-al.kunn	442	-400	**-400**	0	0
MAA-ALUEIDEN KUNNOSTUS YHT.	1 172	-2 000	**-4 600**	-2 600	130 %

Määrärahaa käytetään pilaantuneen tonttimaan ja muiden maa-alueiden kunnostamisesta sekä esirakentamisesta, kaupungin rakennusten purkamisesta, johtosiirroista yms. aiheutuviin menoihin.

Lähivuosina määrärahoja tarvitaan mm. uusien asemakaavoitettujen tonttien esirakentamiseen kallioisilla, tai vaikeasti rakennettavilla maa-alueilla, esimerkiksi Vehkalassa ja Tuupakassa. Vuoden 2019 määrärahatarvetta saattaa lisätä akkutehtaan päästöjen vuoksi pilaantuneen maan puhdistaminen Tikkurilan keskusta-alueella. Rakennettujen, tarpeettomiksi jääneiden kaupungin kiinteistöjen osalta määrärahaa voidaan käyttää sellaisiin purkukohteisiin, joissa tonttimaa tullaan jatkossa myymään ulkopuoliselle ostajalle. Esirakentaminen nopeuttaa tonttikauppaa ja tonttien myyntitulot tulevat kattamaan kokonaisuudessaan esirakentamiskustannukset.

Ennalta arvaamattomiin suuriin kunnostamiskustannuksiin haetaan kaupunginvaltuustolta lisärahoitus.

Marja-Vantaa ja keskusten kehittäminen -rahasto

Käyttösuunnitelma 1000 €

	TP 2017	KS 2018	KS 2019	Muutos	Muutos-%
TOIMINTATUOTOT	603	200	250	50	25
TOIMINTAKULUT	-1 104	-700	-750	-50	7
TOIMINTAKATE	-501	-500	-500	0	0

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

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

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kivistön keskustan asuntorakentaminen jatkuu tehtyjä investointeja tehokkaasti hyödyntäen. Kivistön kaupunkikeskuksen infrastruktuurin rakentaminen on alkanut vuonna 2018. Tavoitteena on, että myös kauppakeskuksen rakentaminen käynnistyy mahdollisimman nopeasti. Keimolanmäen toisen vaiheen infrastruktuuri on valmistunut, asuntorakentaminen alkaa vuonna 2018.

Vehkalan pk-yritysalueen ensimmäisen asemakaava-alueen ensimmäiset yritykset ovat aloittaneet toimintansa. Tonttien markkinointi jatkuu.

Aviapoliksesta rakennetaan tulevien vuosikymmenien aikana kansainvälisesti kilpailukykyinen ”lentokenttäkaupunki”. Aviapolis muuttuu työpaikka-alueesta monipuoliseksi ja eläväksi kaupunkikeskukseksi, jossa työ, asuminen, palvelut ja virkistys sekoittuvat. Kaavarungon viitoittama muutos on käynnistynyt liikenneinvestointien vauhdittamana. Viimeisen vuosikymmenen aikana yli puolet työpaikkarakentamisen kerrosalasta on rakennettu Aviapoliksen suuralueelle.

Taloussuunnitelmakaudella työpaikkarakentaminen jatkuu keskittyen Viinikkalan ja Lentokentän kaupunginosiin sekä Kehäradan aseman läheisyyteen. Myös ensimmäisiä asuinkortteleita valmistuu Perintötien ja Manttaalitien varsille sekä Kehäradan aseman lähistölle. Aviapoliksen markkinointiin panostetaan kansainvälisesti kiinnostavana yritysten sijoittumiskohteena.

Tikkurilaan on vuodesta 2012 lähtien valmistunut 2500 asuntoa ja vuoden 2018 puolivälissä rakenteilla oli yli 1000 asuntoa. Seuraavien vuosien merkittävä julkisen rakentamisen kohde on Tikkurilan jokirannan kunnostaminen osaksi Tikkurilan keskustaa, alueen suunnittelu on hyvässä vauhdissa ja rakentaminen on alkanut 2018. Merkittävinä hankkeina mm. kirkon korttelin uudistuminen alkaa näkyä kaupunkikuvassa vuodesta 2019 eteenpäin sekä Senaatin tontin kehittäminen on käynnistynyt kaavoituksella, tavoitteena on mahdollistaa yli 450 asuntoa entisen valtion virastotalon alueelle.

Koivukylän ostoskeskuksen ja radan välisen alueen kehittäminen jatkuu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun perusteella.

Korson keskustan kehittäminen jatkuu Lumon ja Korsontien välisellä alueella, kaavoituksen edistyessä alueelle rakennetaan asumista ja liiketilaa. Julkisen kaupunkitilan kannalta merkittävä muutos on Urpiaisentien oikaisu Korson juna-aseman kohdalla ja uuden linja-autoterminaalin toteuttaminen.

Hakunilan kehittäminen jatkuu vuonna 2017 hyväksytyn Hakunilan keskustan kaavarungon viitoittamalla tiellä.

Myyrmäen keskustassa senioreiden asumiskeskus on rakenteilla. Valtuusto hyväksyi syksyllä 2017 keskustan asemakaavan. 600 uuden asunnon rakentaminen alkaa syksyllä 2018. Liesikujan alueen uudistuminen alkaa arkkitehtikilpailulla loppusyksyllä 2018. Kaupunki tulee rakentamaan keskustaan korkeatasoisen julkisen ulkotilan, jolloin Myyrmäkeen muodostuu aito keskusta.

Martinlaakson aseman läheisyydessä on purettujen Martinlaakson ostoskeskuksen ja Laajavuoren koulun tilalle on valmistumassa 369 asuntoa. Uusi päivittäistavarakauppa on aloittanut toimintansa ja päiväkoti on rakenteilla. Kaupunki rakentaa kohteeseen Martinlaaksonpolun ja pienen aukion vastaamaan alueen uutta ilmettä.

Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahaston päätöksentekomenettely selvitetään osana hallintosäännön uudistamista.

Rahaston investoinnit

	TP 2017	KS 2018	KS 2019	Muutos	Muutos-%
INVESTOINTIMENOT (1 000 €)	-2 135	-4 400	**-5 300**	-900	20

Rahaston investoinnit kohdistuvat Kivistön ja Aviapoliksen keskusten sekä Tikkurilan jokirannan toteuttamiseen.

Rahaston pääomittamien

Maapoliittisten linjausten mukaan keskustojen elinvoimaisuus on kaupungin kilpailukyvyn ja asukkaiden viihtyisyyden kannalta keskeinen tekijä. Keskustojen kehittäminen tarkoittaa uusien asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen, pysäköintilaitosten ja julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista. Tämä tapahtuu pääosin yksityisellä pääomalla.

Kehittämisessä tarvitaan myös kaupungin panosta; tyypillisiä kohteita ovat julkisen kaupunkitilan rakentaminen, yleisen pysäköinnin järjestäminen sekä kiinteistöjen ostot ja muut omistusjärjestelyt. Rahasto tekee mahdolliseksi nämä toimenpiteet. Rahastoa on tarkoitus ylläpitää budjetin ylittävillä maanmyyntituloilla. Maapoliittisten linjausten mukaan Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastolla rahoitetaan em. alueiden kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa.

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN KEHYS KS 2019

8.11.2018

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA YHTEENSÄ					
	TP2017	**KS 2018**	**TAE 2019**	**KS 2019**	**Muutos (TAE-KS)**
Tulot	**240 737**	**256 692**	**267 831**	**269 831**	**-2 000**
Menot	**-185 375**	**-199 117**	**-225 378**	**-225 262**	**-116**
Toimintakate	**55 362**	**57 575**	**42 453**	**44 569**	**-2 116**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta					
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta	**TP2017**	**KS 2018**	**TAE 2019**	**KS 2019**	**Muutos (TAE-KS)**
Menot	-92	-80	-97	-97	0
14 20 Toimialahallinto	**TP2017**	**KS 2018**	**TAE 2019**	**KS 2019**	**Muutos (TAE-KS)**
Tulot	3 083	2 262	0	0	0
Menot	-3 325	-3 400	-2 100	-2 440	340
Toimintakate	-242	-1 138	-2 100	-2 440	340
14 30 Kiinteistöt ja asuminen	**TP2017**	**KS 2018**	**TAE 2019**	**KS 2019**	**Muutos (TAE-KS)**
Tulot	50 889	41 842	41 888	43 888	-2 000
Menot	-5 808	-5 492	-6 672	-6 721	49
Toimintakate	45 081	36 350	35 216	37 167	-1 951
14 40 Kaupunkisuunnittelu	**TP2017**	**KS 2018**	**TAE 2019**	**KS 2019**	**Muutos (TAE-KS)**
Tulot	229	254	259	259	0
Menot	-3 779	-4 225	-4 171	-4 210	39
Toimintakate	-3 550	-3 971	-3 912	-3 951	39
14 75 Rakennusvalvonta	**TP2017**	**KS 2018**	**TAE 2019**	**KS 2019**	**Muutos (TAE-KS)**
Tulot	5 675	4 500	4 000	4 000	0
Menot	-3 394	-3 210	-3 173	-3 200	27
Toimintakate	2 281	1 290	827	800	27
Yhteensä KALA	**TP2017**	**KS 2018**	**TAE 2019**	**KS 2019**	**Muutos (TAE-KS)**
Tulot	**59 876**	**48 858**	**46 147**	**48 147**	**-2 000**
Menot	**-16 398**	**-16 407**	**-16 213**	**-16 668**	**455**
Toimintakate	**43 478**	**32 451**	**29 934**	**31 479**	**-1 545**
31 00 Marja-Vantaa	**TP2017**	**KS 2018**	**TAE 2019**	**KS 2019**	**Muutos (TAE-KS)**
Tulot	603	200	250	250	0
Menot	-1 104	-700	-750	-750	0
Toimintakate	-501	-500	-500	-500	0

SITOVUUSTASOT 2019

14 0 KAUPUNKISUUNNITTELU-LAUTAKUNTA

Kaupunkisuunnittelulautakunta, toimiala-hallinto, kiinteistöt ja asuminen, kaupunkisuunnittelu

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	44 147
Toimintakulut	-13 467
Toimintakate	30 680

14 75 RAKENNUSVALVONTA

Toimintakate (1 000 euroa)

Toimintatuotot	4 000
Toimintakulut	-3 200
Toimintakate	800

14 5 TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tekninen lautakunta ja kuntatekniikan keskus
Varsinainen toiminta ilman HSY

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	17 296
Toimintakulut	-32 613
Toimintakate	-15 317

15 20 TILAKESKUS

Toimintakate (1 000 euroa)

Toimintatuotot	184 113
Toimintakulut	-114 895
Toimintakate	69 218

14 51 JOUKKOLIIKENNE

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	13 600
Toimintakulut	-52 096
Toimintakate	-38 496

14 52 VARIKKO

Toimintakate (1 000 euroa)

Toimintatuotot	6 150
Toimintakulut	-5 277
Toimintakate	873

14 7 YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

Ympäristölautakunta ja ympäristökeskus

Tulot ja menot (1 000 euroa)

Toimintatuotot	525
Toimintakulut	-3 713
Toimintakate	-3 188

Sitovat tavoitteet 2019

Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2019 vähintään 36 M€.

Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle.

Vantaa on hiilineutraali vuonna 2030.

Ekologiset viheryhteydet säilyvät.

Pyöräilyn kulkuosuus kasvaa.

Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemanseuduille ja joukkoliikenteen runkoväylien varteen.

Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet kehittyvät.

Sisäilmakorjaukset kohteissa onnistuvat.

Tikkurilan toimitalohanke etenee.

MAL-sopimuksen tavoitteet toteutuvat ja uusi MAL-sopimusesitys valmistuu.

Joukkoliikenteen käyttö kasvaa.

Tuloskortti 2019

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö- toimiala

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2019 vähintään 36 miljoonaa euroa
- Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle
- Tilojen korjausvelka ei kasva

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Asuntokaavoituksen kohdistuminen aseman-seuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle
- Joukkoliikenteen käyttö kasvaa
- Pyöräilyn kulkumuoto-osuus kasvaa
- Ekologiset viheryhteydet säilyvät
- MAL-tavoitteet toteutuvat ja uusi MAL-sopimusesitys valmistuu
- Pysäköinti uudistuu
- Vantaa on hiilineutraali kaupunki vuonna 2030

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Lisätään vuorovaikutusta ja osallisuutta ottamalla käyttöön uusia menetelmiä sekä kehittämällä seurantaa ja arviointia
- Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet kehittyvät
- Aktiivinen yhteistyö ja sidosryhmätyö
- Kaupunkikeskukset kehittyvät

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Sisäilmakorjaustoimenpiteet kohteissa onnistuvat

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Henkilöstölle ja kuntalaisille suunnatuilla mobiilipalveluilla laajennetaan palveluiden saavutettavuutta ja helppoutta sekä laajennetaan nykyistä palvelutarjontaa digitaaliseen muotoon

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Tikkurilan toimitilahanke etenee
- MATTI ja avoimet työtilat luovat yhteisen työskentely-ympäristön
- Resurssiviisautta tukevat toimenpiteet määritelty tulosalueittain

Toimialan tavoite	Tavoitteen mittari(t)	Mittarin lähtötaso, v:n 2017 loppu	Mittarin tavoitetaso 2019	Tavoitteen toteutumista uhkaavat riskit
Turvaamme talouden tasapainon				
Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2019 vähintään 36 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot	43 M€	36,0 M€	Tarjonta ja kysyntä
Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	35 %	35 %	Kaupungin maaomaisuuden vähäisyys, maaomaisuuden sijoittuminen tarkoituksen mukaan sopimattomasti
Tilojen korjausvelka ei kasva	Korjausvelan kasvu on pysähtynyt	35 %	35 %	Kaupungin infra- ja kiinteistöomaisuuden huono kunto sekä sijainti tarkoituksen mukaan sopimattomasti
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien				
Ekologiset viheryhteydet säilyvät	Ekologiset yhteydet on merkitty yleiskaavaan	Ekologisia yhteyksiä ei ole selvitetty	Ekologiset yhteydet merkitty yleiskaavan 2020 luonnokseen	Kumppaniriskit, taloustaantuma ja kaupungin maaomaisuuden vähäisyys
Vantaa on hiilineutraali vuonna 2030	Resurssiviisauden tiekartassa esitettyjä toimenpiteitä kohti hiilineutraaliutta toteutetaan	Kasvihuonekaasupäästöt vuonna 2016 1,078 milj. ekv t CO2/a	Kasvihuonekaasupäästöt vuonna 2018 0,927 milj. ekv t CO2/a	Yleinen taloudellinen kehitys, valtion riittämättömät toimet päästöjen vähentämiseksi, valtakunnallisen sähkön alkuperä, kaupungin vähäiset resurssit
Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemanseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle	Asemakaavoitettu asuntokerrosala (netto) joukkoliikenne vyöhykkeellä	50 %	80 %	Kumppaniriski

Toimialan tavoite	Tavoitteen mittari(t)	Mittarin lähtötaso, v:n 2017 loppu	Mittarin tavoitetaso 2019	Tavoitteen toteutumista uhkaavat riskit
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien				
Joukkoliikenteen käyttö kasvaa	Kasvu vähintään 3 %	124 500 nousua arkivuorokaudessa	128 200 nousua arkivuorokaudessa	HSL-alueen kuntien erilaiset intressit ja lukuisat muutokset joukkoliikennevyöhykkeissä
Pyöräilyn kulkumuoto-osuus kasvaa	Pyöräilyn määrä kasvaa 3 % vuodessa	Pyöräilyindeksi * = 1000 *pyöräilyindeksi kuvaa pyöräilymäärän kehitystä ja se määritetään laskentapisteiden perusteella	Pyöräilyindeksi * = 1030	Sään vaihtelu ja muutokset pyöräilyreiteissä esim. uusien pyörätieyhteyksien tai baanojen rakentamisen johdosta
MAL-tavoitteet toteutuvat ja uusi MAL-sopimusesitys valmistuu	MAL-sopimusesitys on valmis. Toteutamme Helsingin seudulla sovitun asuntotuotannon määrän ottaen huomioon perheasuntojen tarve MAL-tavoitteet 1 065000 k-m2 /4 vuotta 9 600 asuntoa / 4 vuotta	MAL-sopimusesitys valmisteilla. 159 600 k-m2 2986 asuntoa	MAL-sopimusesitys on hyväksytty. Keskimäärin: 266 250 k-m2 /vuosi ja 2400 asuntoa /vuosi , josta valtion tukemaa asuntotuotantoa MAL-sopimuksen mukainen määrä	Kaupunkien erilaiset intressit ovat ristiriidassa. Tonttikysynnän heikentyminen, asuntojen sijoittajakysynnän vähentyminen ja kaupungin vähäinen maanomistus.
	Uudispientaloja luvitetaan 450/vuosi	350	450	Uudet rakennuspaikat 100 kpl

Toimialan tavoite	Tavoitteen mittari(t)	Mittarin lähtötaso, v:n 2017 loppu	Mittarin tavoitetaso 2019	Tavoitteen toteutumista uhkaavat riskit
Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa				
Lisätään vuorovaikutusta ja osallisuutta ottamalla käyttöön uusia menetelmiä sekä kehittämällä seurantaa ja arviointia	Sähköisten ja kasvokkaisten osallistavien menetelmien ja prosessien kokeilu ja käyttöönotto	Ei toteutumisarviointia vuodelta 2017	Sähköisten ja kasvokkaisten osallistavien menetelmien ja prosessien lukumäärä ja raportointi	Osallistumisen suunnittelua ei ole otettu huomioon osana vuosisuunnittelua. Henkilöstön osaaminen ei ole riittävää
Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet kehittyvät	Alueiden tontinluovutuksien määrä ja esirakentamisen tilanne.	Vehkalan itäpuoli on esirakennettu. Aviapoliksen ja Vehkalan tontinluovutus on käynnistynyt ja ensimmäiset yritykset ovat aloittaneet toimintansa Vehkalan alueella.	Vehkalasta ja Aviapoliksesta luovutetaan vähintään 6 tonttia rakentamiseen. Vehkalan länsipuolen esirakentaminen on aloitettu.	Taloussuhdanteen kehittyminen. Aviapoliksen yleissuunnitelmien ja asemakaavamuutosten edistyminen.
Aktiivinen yhteistyö ja sidosryhmätyö	Tilaisuudet ja yritystapaamiset	Maankäyttö ei ole järjestänyt omia yrityksille suunnattuja tilaisuuksia pl. Yhteistyöryhmät.	Maankäyttö järjestää yritystontti-infon. Yristystapaamisten määrän lisääminen.	Resurssit
Kaupunkikeskukset kehittyvät	Mahdollistetaan kaupunkikeskuksissa työpaikkarakentaminen	Kivistön tai Koivukylän kaupunkikeskus ei ole edennyt.	Kivistön tai Koivukylän kaupunkikeskus ei ole edennyt.	Markkinat, Resurssit

Toimialan tavoite	Tavoitteen mittari(t)	Mittarin lähtötaso, v:n 2017 loppu	Mittarin tavoitetaso 2019	Tavoitteen toteutumista uhkaavat riskit
Edistämme asukkaiden hyvinvointia				
Sisäilmakorjaustoimenpiteet kohteissa onnistuvat	Sisäilmakorjauksien onnistumista mitataan kohdekohtaisilla oirekyselyillä	Vuoden 2018 oirekyselyn tulokset	Sisäilmaoireet korjatussa kohteessa vähenevät 80 %	Korjaukset epäonnistuvat. Vaikutukset näkyvät viiveellä
Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä				
Henkilöstölle ja kuntalaisille suunnatuilla mobiilipalveluilla laajennetaan palveluiden saavutettavuutta ja helppoutta sekä laajennetaan nykyistä palvelutarjontaa digitaaliseen muotoon	Tulosalueiden digitalisaatiota edistetään digisuunnitelman avulla.	Ei ole digisuunnitelmaa	Hyväksytystä digisuunnitelmasta toteutetaan vähitään yksi. Valmistellaan digitaalinen luontopolku Viherpuistoon	Rajalliset resurssit
Johdamme uudistuen ja osallistuen				
Tikkurilan toimitilahanke etenee	Hanke edistyy suunnitellusti	Hankesuunnittelu käynnistetty	Hankkeen suunnitelmat hyväksytty ja asemakaavaluonnos valmis	Kaupunkitasoinen sitoutuminen
MATTI ja avoimet työtilat luovat yhteisen työskentely-ympäristön	MATTI otetaan laajasti käyttöön. Siirretään luontotiedot Mattiin	MATTI- käyttöönotto on suunnitteilla	MATTI käytössä toimialan ydinprosessien osalta	Resurssit, tekniikka ja sitoutuminen
Resurssiviisautta tukevat toimenpiteet määritelty tulosalueittain	Laaditaan kiertotalouden tiekartta osana resurssiviisautta.	Resurssiviisautta tukevat toimenpiteet on suunniteltu	Resurssiviisautta tukevat toimenpiteet ovat käytössä. Kiertotalouden tiekartta on valmis	Rajalliset resurssit

Tuloskortti 2019

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö – Talous- ja hallintopalvelut

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Parannetaan maanhankinnan ja –myynnin prosessia ja ennustettavuutta
- Aktiivinen toimialan talousohjaus

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Parannetaan joukkoliikenteen talouden ennustettavuutta
- Tuemme Vantaan hiilineutraalisuustavoitteiden ja toimialan toimenpideohjelman toteutumista viestinnän keinoin

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Aluemarkkinoinnilla lisätään alueiden tunnettuutta, rakennetaan mainetta ja houkutellaan uusia yrityksiä ja asukkaita

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Sisäilmakorjaustoimenpiteiden viestintä onnistuu
- Lisätään vuorovaikutusta ja osallisuutta ottamalla käyttöön uusia menetelmiä sekä kehittämällä seurantaa, painopisteenä kuntek

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Aktiivinen rooli kaupungin ja toimialan tietojärjestelmäkehityksessä
- Toimialatasoisen digisuunnitelman laatiminen ja onnistuminen

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Toteutetaan Uusi Vantaa – organisaatiouudistuksen edellyttämät toimenpiteet
- Toimialan yhteiset työtavat kehittyvät
- Resurssiviisautta tukevat toimenpiteet
- Osallistuminen ja tuki Kielotie 28 demotilahankkeelle
- Työhyvinvoinnin parantaminen

Tuloskortti 2019

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö – Kiinteistöt ja asuminen

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Hankimme maata kaupunkirakenteen kehittämisen kannalta oleellisilta paikoilta
- Lisäämme maa-alueiden vuokraamista
- Kaupunki saa maanmyynti-voittoja vuonna 2019 vähintään 36M€
- Toimialan ohjelmoinnin kehittäminen (MTO)

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Uudistamme ja edistämme suuralueiden keskustojen kehittymistä
- Luomme edellytykset MAL sopimusten mukaiselle asuntotuotannolle

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Esittelemme kilpailuehdotuksia asukkaille ja otamme kilpailuissa huomioon asukkaiden kommentit
- Kehitämme Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueita

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Tontinluovutusten kilpailuteemat edistävät asukkaiden hyvinvointia
- Ehkäisemme asuinalueiden negatiivista eriytymiskehitystä maapoliittisin ja tontinluovutuksen toimenpitein

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Saamme Matin mobiilikäyttöliittymän testausvaiheeseen
- Otamme käyttöön MML:n Kiinteistövaihdannan palvelun (KVP)

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Luomme avoimilla työtiloilla yhteisen työskentely-ympäristön
- Olemme määritelleet tulosalueen resurssiviisautta tukevat toimenpiteet
- Toteutetaan Uusi Vantaa - organisaatiouudistuksen edellyttämät toimenpiteet

Tuloskortti 2019

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö - Kaupunkisuunnittelu

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Edistetään resurssiviisauden tiekartan toteuttamista
- Varmistetaan 265 000 k-m2 asuntokaavoitus
- Vähintään 35 % kaavoitettavasta maa-alasta kohdentuu kaupungin maalle
- Toimialan ohjelmoinnin kehittäminen (MTO)

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Yleiskaavatyössä varmistetaan ekologiset käytävät ja lähipuistojen saavutettavuus
- Asemakaavoitus kohdentuu asemanseuduille ja joukkoliikennevyöhykkeelle
- Arvioidaan kokemuksia vihertehokkuuden käytöstä
- Edistetään puurakentamista

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Parannetaan kaupunkikeskustojen elinvoimaa
- Aviapoliksen keskusta kehittyy ja kaupunkirakenne uudistuu
- Luodaan edellytykset kaupunkirakenteen tiivistämiselle Vantaan ratikan ympäristössä

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Edistetään digitaalisten julkaisujen ja palveluiden saavutettavuutta
- Järjestämme osallistumisen mahdollisuuksia Vantaan alueella

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Matti järjestelmä on ydinprosessien osalta tuotantokäytössä
- Yleiskaavaluonnoksen vuorovaikutuksessa otetaan käyttöön sähköinen osallistumisjärjestelmä

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Toteutetaan digisuunnitelmaa
- Uusi johtoryhmä osallistuu Tomuta-valmennukseen
- Toteutetaan Uusi Vantaa -organisaatiouudistuksen edellyttämät toimenpiteet

Tuloskortti 2019

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö - Rakennusvalvonta

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Toimintolaskenta ja taksan rakenteen uudistaminen
- Resurssiviisaus otetaan huomioon rakentamisen ohjauksessa

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Varaudutaan vähintään 3000 asuntoa/vuosi rakentamiseen
- Kehitämme rakennushankkeiden hulevesi-, melu- ja pienhiukkasohjausta lisäämällä rakennusvalvonnan omaa osaamista

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Käytetään uusia tapoja olemassa olevien pientaloalueiden tiivistämiseksi ja uusien rakennuspaikkojen löytämiseksi
- Kehitämme kumppanuuksia
- Edistetään kivijalkaliiketilojen syntymistä ja monipuolista käyttöä

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- 3D-lupakäsittelyn kehittäminen ja ohjeistuksen laatiminen pitäen silmällä koko kaupunkia kattavan täydentyvän kaupunkimallin luominen
- Kehitämme rakennushankkeiden ojauksen yhden luukun periaatetta
- Keinoäly ja kiradigihankkeisiin osallistutaan aktiivisesti

Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Varmistamme rakennusvalvonnan erityis-osaamisen täydentämistä koulutuksella
- Panostamme korjausrakentamisen osaamiseen
- Panostamme tiedolla johtamiseen

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Kosteudenhallinta ja sisäilmakorjaukset onnistuvat
- Ympäristöjohtaminen osana esimiesten toimintaa
- Toteutetaan Uusi Vantaa – organisaatiouudistuksen edellyttämät toimenpiteet
- Huolehdimme henkilökunnan jaksamisesta ja hyvinvoinnista

7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan ottomenettelyn hallinnollisen prosessin päivittäminen / HP

VD/9017/00.02.02.00/2018
JH/KN

Esitetään muutettavaksi kaupunkisuunnittelulautakunnan ottomenettelyn hallinnollisia käytänteitä. Esityksen taustalla on kuntalain vaatimus otto-oikeuden käyttämisen ilmoittamisesta yhdistetyn tiedoksisaanti- ja oikaisuvaatimusajan (21 vrk) kuluessa. Koska lautakunnan kokousväli saattaa venyä yli kuukauteen, kuntalain edellyttämässä määräajassa pysyminen vaatii erityisiä toimenpiteitä. Samansisältöistä muutosta esitetään hyväksyttäväksi kaikissa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lautakunnissa (kaupunkisuunnittelulautakunta, tekninen lautakunta ja ympäristölautakunta).

Asian ottamisesta ylemmän toimielimen päätettäväksi eli ottomenettelystä säädetään kuntalain 92 §:ssä. Lain mukaan otto-oikeus on kunnanhallituksella, kunnanhallituksen puheenjohtajalla sekä kunnanjohtajalla. Hallintosäännössä voidaan lisäksi määrätä otto-oikeuden laajentamisesta mm. lautakunnille.

Ottomenettelystä Vantaan kaupungilla säädetään hallintosäännön 11. luvussa, jonka 1 §:n mukaan kaupunginhallitus, lautakunnat ja liikelaitosten johtokunnat voivat ottaa alaisensa toimielimen tai viranhaltijan päätöksen uudelleen käsiteltäväksi niissä asioissa, joissa otto-oikeus on lainsäädännön perusteella mahdollista. Saman luvun 2 §:n kohdan 2 mukaan asian ottamisesta lautakunnan käsiteltäväksi päättää lautakunta, lautakunnan puheenjohtaja tai asianomainen toimialajohtajana toimiva viranhaltija. Käytännössä päätökset otto-oikeuden käyttämisestä maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on tehnyt lautakunta apulaiskaupunginjohtajan esityksen pohjalta.

Kuntalain 92 §:n mukaan otto-oikeuden käyttämisestä on ilmoitettava saman lain 134 §:n mukaisen oikaisuvaatimusajan puitteissa, mikä käytännössä tarkoittaa seitsemän vuorokauden tiedoksisaantiaikaa ja 14 vuorokauden oikaisuvaatimusaikaa. Yhteensä aikaa otto-oikeuden käyttämiseen on siis 21 vuorokautta alkaen päätöksen julkaisemisesta yleisessä tietoverkossa.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lautakunnat kokoontuvat noin kerran kuukaudessa. Kesätaukoa lukuun ottamatta kokouksien väli voi pisimmillään olla viisi viikkoa. Mikäli kokousväli on yli kolme viikkoa, kaikkia ottokelpoisia päätöksiä ei välttämättä ehditä tuoda lautakuntien käsittelyyn kuntalain vaatiman kolmen viikon määräajan puitteissa.

Kuntalain määrittämässä määräajassa pysymiseksi esitetään seuraavaa muutosta ottomenettelyn hallinnolliseen prosessiin: Jatkossa lautakunnan sihteeri lähettää lautakunnan puheenjohtajalle ja apulaiskaupunginjohtajalle ottomenettelyä varten tiedoksi ottokelpoiset päätökset, jotka julkaistaan yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta. Päätöksen ottamisesta lautakunnan käsittelyyn on ilmoitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa. Muutos ei vaikuta ottomenettelyyn päätöksissä, jotka julkaistaan enintään 21 vuorokautta ennen lautakunnan kokousta.

Luottamushenkilöt pystyvät seuraamaan viranhaltijoiden päätöksentekoa sähköisesti luottamushenkilöiden extranetissä. Tiedonkulun varmistamiseksi lautakunnan esityslistalle tuodaan tiedoksi päätökset, jotka on julkaistu yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta.

Esitetyn muutoksen tarkoitus on saada maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan lautakuntien ottomenettelyn hallinnolliset prosessit vastaamaan paremmin kuntalain vaatimuksia. Muutos on myös Vantaan kaupungin hallintosäännön mukainen. Lainsäädännön ja hallintosäännön vaatimusten tarkemmalla huomioimisella vahvistetaan lautakunnan tosiasiallista asemaa kuntalain 92 §:n tarkoittamana ylempänä toimielimenä, kun kaikki ottokelpoiset päätökset pystytään käsittelemään määräajassa. Käytännön muutoksella myös ehkäistään tilanteet, joissa lautakunta päättäisi ottaa käsittelyyn päätöksen, joka on oikaisuvaatimusajan päättymisen vuoksi pantu lainvoimaisena täytäntöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään muuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan ottomenettelyn hallinnollista prosessia siten, että

a) kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri lähettää yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta julkaistut ottokelpoiset päätökset suoraan kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajalle ja apulaiskaupunginjohtajalle ottomenettelyä varten,
b) päätöksen ottamisesta kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn on ilmoitettava oikaisuvaatimusajan (21 vrk päätöksen julkaisemisesta) kuluessa, ja
b) yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta julkaistut ottokelpoiset päätökset viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokouksen esityslistalle tiedoksi.

Käsittely:
Muutettiin yksimielisesti päätösesityksen a-kohtaa siten, että kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri lähettää yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta julkaistut ottokelpoiset päätökset tiedoksi kaikille lautakunnan jäsenille sekä apulaiskaupunginjohtajalle.

Korjattiin teknisenä korjauksena päätösesityksen viimeinen kohta c-kohdaksi.

Päätös:
Päätettiin muuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan ottomenettelyn hallinnollista prosessia siten, että

a) kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri lähettää yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta julkaistut ottokelpoiset päätökset suoraan kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenille ja apulaiskaupunginjohtajalle ottomenettelyä varten,
b) päätöksen ottamisesta kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn on ilmoitettava oikaisuvaatimusajan (21 vrk päätöksen julkaisemisesta) kuluessa, ja
c) yli 21 vuorokautta ennen seuraavaa lautakunnan kokousta julkaistut ottokelpoiset päätökset viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokouksen esityslistalle tiedoksi.

Täytäntöönpano: Lautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

8 § **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 ajantasaistetaan 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, Haltiantiellä 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 Haltiantiellä ja vanhan rakennuskaavan ajantasaistaminen. Asemakaavaan sisältyy kaavoittamatonta Louhelantien katualuetta. Mätäojanlaakson 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 tehostevärinä 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 päiväkoti ei mahdu investointiohjelmaan 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 muutoskustannukset 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.

_____

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 8

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 muutoskustannukset 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:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
- Asemakaavaselostus 5.11.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

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 asuinkerrostalon 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, Haltiantiellä 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 Mätäojanlaaksoon. 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 Haltiantiellä ja vanhan rakennuskaavan ajantasaistaminen. Asemakaavaan sisältyy kaavoittamatonta Louhelantien katualuetta. Mätäojanlaakson 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.

3. LÄHTÖKOHDAT



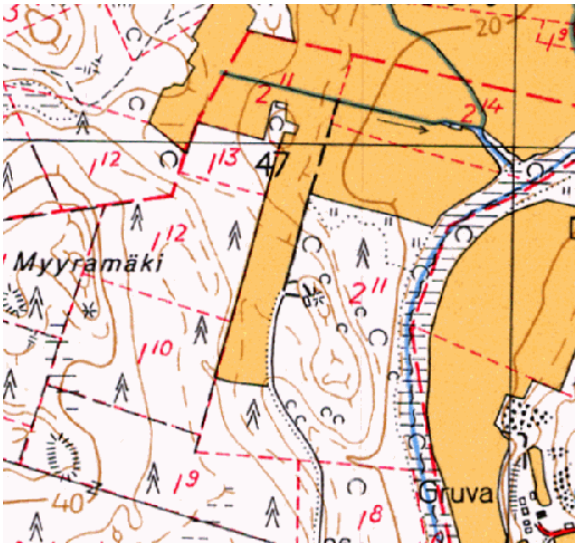
Haltiantie 4. 1960-luvun taloissa on reliefijulkisivut. Väritys on 1990-luvulta. TKa 11.8.2017

I Selvitys suunnittelualueen oloista

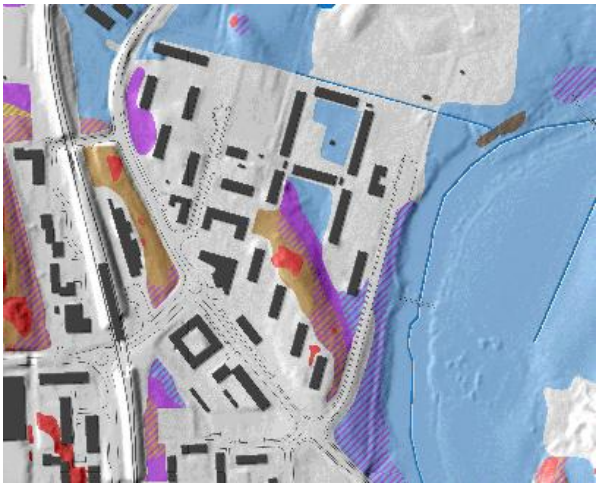
Luonnonympäristö

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 massoittelun ja sijoittelun periaatteita ja rakennusten korkeuksia.
Vantaan kaupunginmuseon kuvakokoelmat

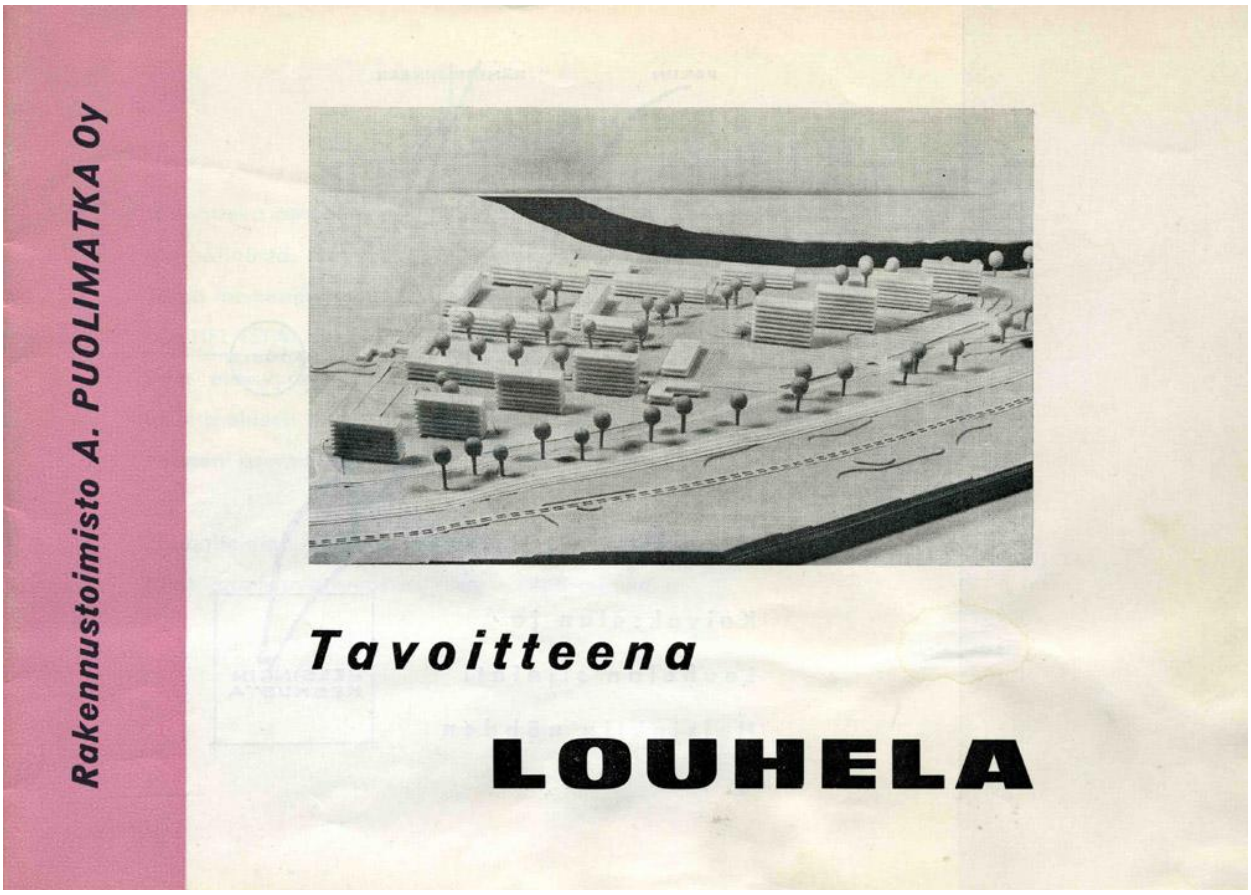
Kaupunkirakenne

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.



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) Eräkujasta 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)

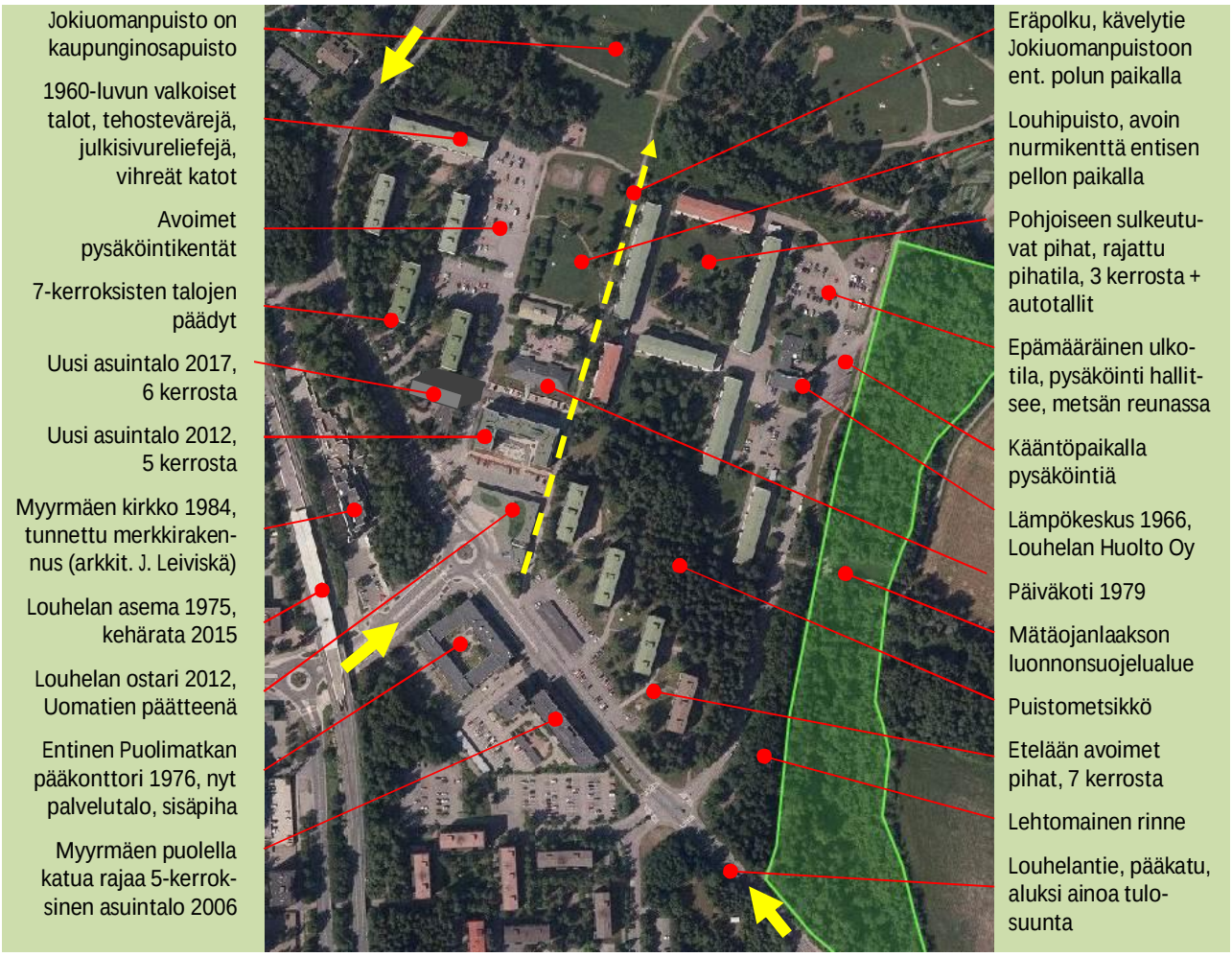
Arkkitehti Aarne Ehojoki suunnitteli sekä jo puretun Louhelan ostoskeskuksen että asuinkerrostalot, jotka valmistuivat samanaikaisesti vuosina 1966–68. Kerrostalot ovat 3 – 7 -kerroksisia ja niissä on maanpäällisiä kellareita, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Siksi nykyisin katsotaan, että talot 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 peltokaistale, 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 tehosteväreiä. 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 muinaisjäännöksiä.

Väestö ja asuntokanta

Louhelassa asuu 1 284 asukasta (2018). Louhelassa on 782 asuntoa, keskikoko 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 päiväkoti. 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 Elielinaukiolle, 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 Haltiantiellä on aikarajoitettuja pysäköintipaikkoja (30 minuuttia – 24 tuntia).

Tekninen huolto

- Vesistöt, vesitalous

Kaava-alue kuluu 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 Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Vesijohtoverkoston painetaso kaava-alueella vaihtelee +83,00 ... +96,00 välillä. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnoista.

- Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen tontin halki kulkee Jv315 jätevesiviemäriputki. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä

Alueen sadevedet johdetaan nykyisin Haltiantien ja Eräkujan hulevesiviemäreiden kautta Mätäojaan, joka laskee Helsingin Huopalahdessa mereen.

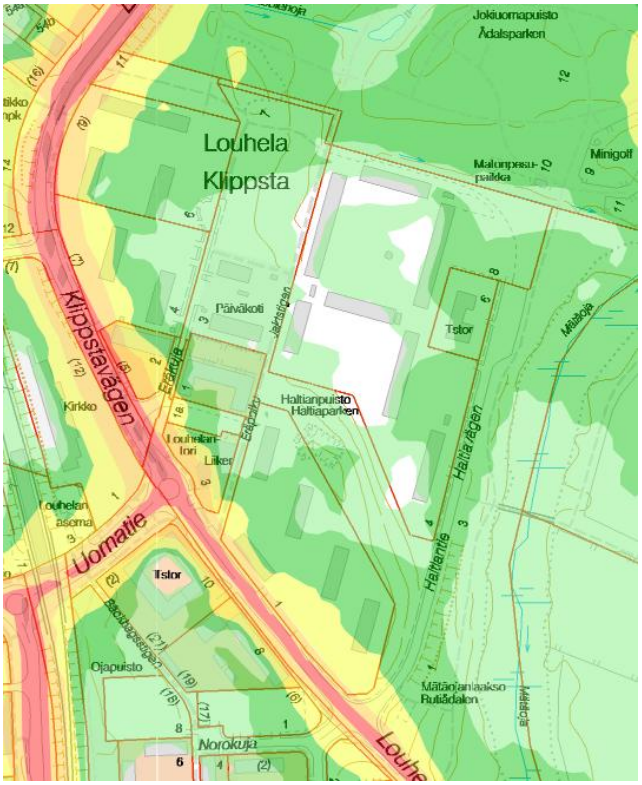
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

- Rautatiemelu

Alue ei ole rautatien melualuetta.



- Tiemelu

Alle 65 dB tiemelualueella tarvittava ääneneristävyysvaatimus saadaan rakennusjärjestyksessä esitetystä taulukosta, jolloin erillinen meluselvitys ei ole tarpeen.

Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22 (dB).

45-50 50-55 55-60 60-65
65-70 70-75 75-

Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemelu-vyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

Maanomistus

Kiinteistö	Maanomistaja	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2
414-1-52	Asunto Oy Kaarenpeikko	13 369	10 600
414-1-69	Asunto Oy Kaarenmäki	10 243	7 800
414-1-113	Yksityiset	3 677	–
414-2-19	Vantaan kaupunki	1 821	–
414-2-30	Asunto Oy Kaarenkeiju	19 070	13 950
414-2-31	Louhelan Huolto Oy	3 064	919
414-2-32	Asunto Oy Kaarenhaltia	38 533	15 810
414-2-35	Vantaan kaupunki	84 672	1 450
414-2-69	Vantaan kaupunki	3 426	–
414-2-70	Vantaan kaupunki	1 022	–
414-878-4	Vantaan kaupunki, Laaturakenne Oy per. yht. lukuun, Nordea Bank Finland Abp	7 994	–
Yhteensä		*	50 529

*) Kaava-alueen rajaus ei vastaa tilojen rajoja, joita voi katsoa *kartta.vantaa.fi*
Pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

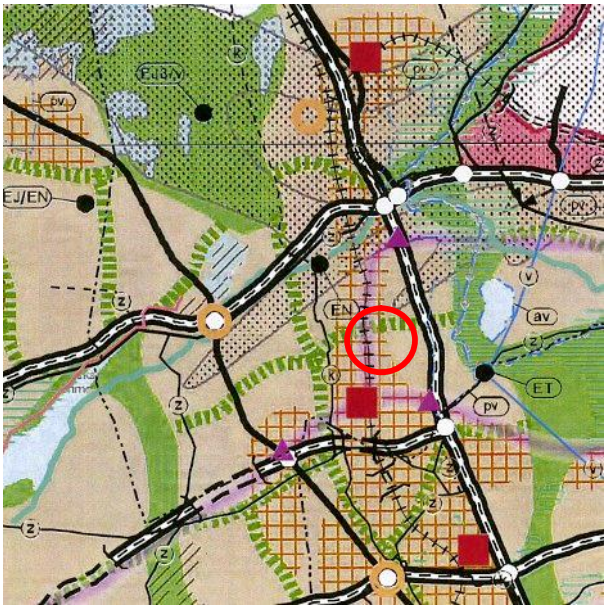
I Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)
– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

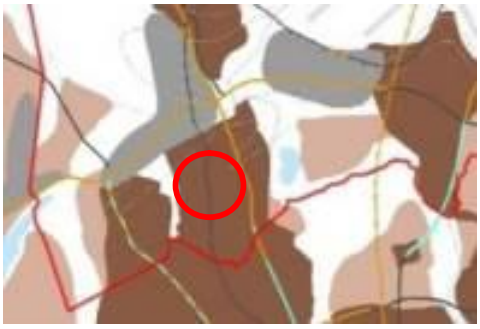
Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta; alueen pohjoispuolelle on osoitettu viheryhteystarve. Uudenmaan 2. vaihemaakunta-kaavassa (YM 30.10.2014) alue on tiivistettävää aluetta.
– Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



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 joukko-liikenteen yhteysväli.
Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050)



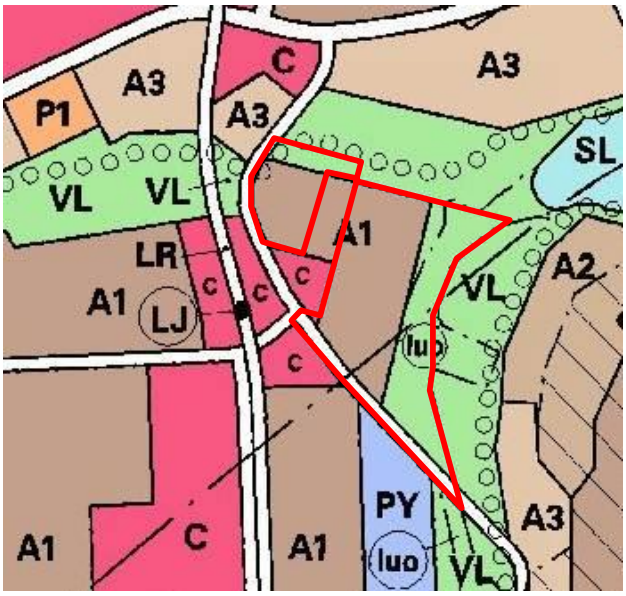
Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

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 eheyttä-minen. *– 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 joukkoliikenne-vyöhykkeille.



Vantaan yleiskaava (Kv 17.12.2007).

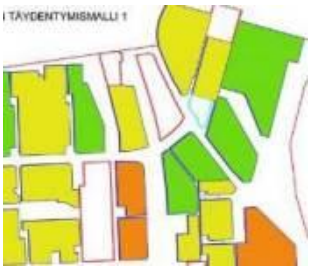
A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
(LJ)-●	Joukkoliikenteen terminaali.
(luo)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä 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

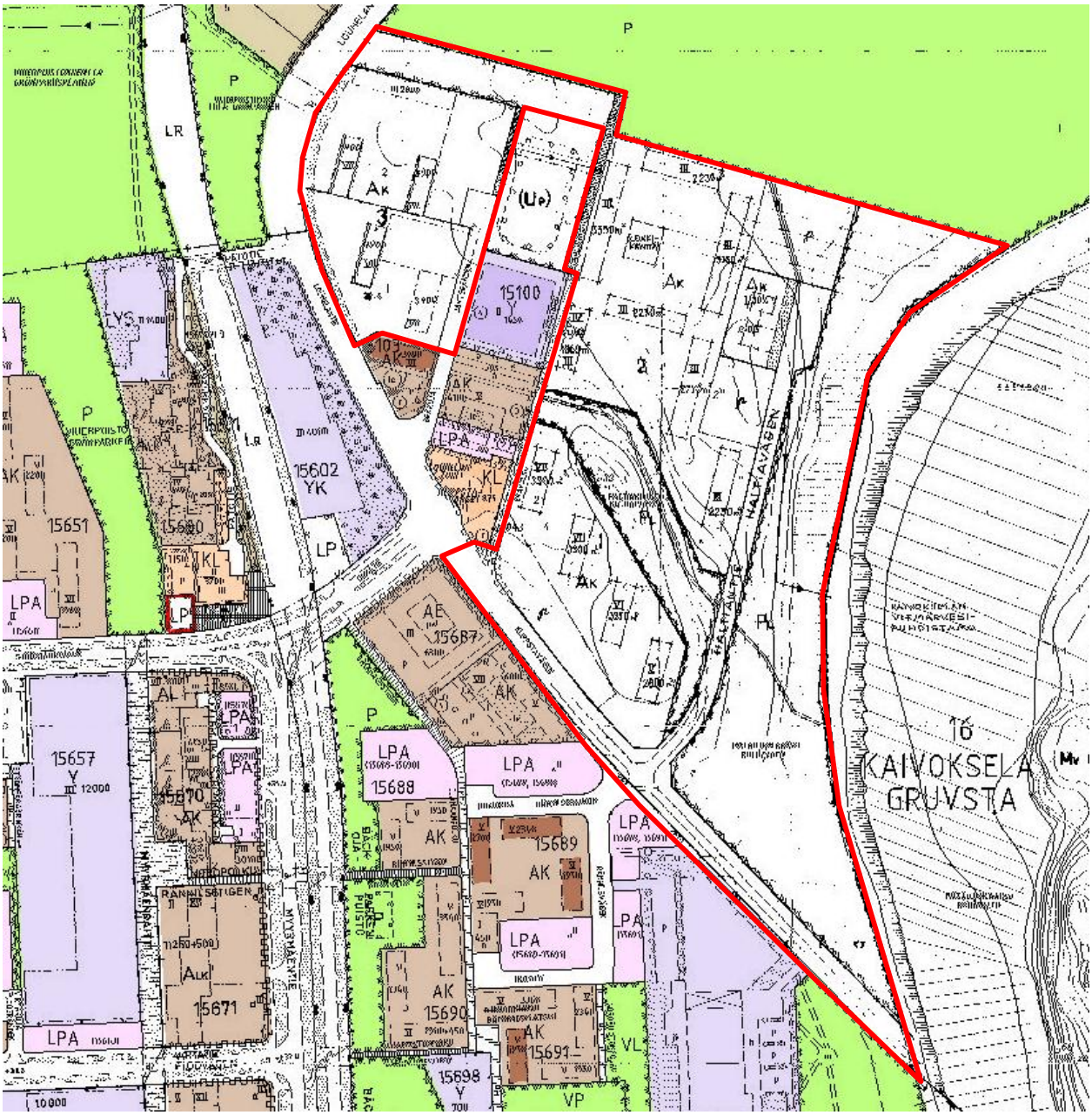
Eräpolun itäpuolella on voimassa Louhelan rakennuskaava, vahvistettu lääninhallituksessa 1.7.1965, laatijana Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy / DI Juhani Wallenius ja arkkitehti Nils Kostiainen. Kaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueita AK ja huoltorakennusten korttelialue AH, jolla saa olla sitä ympäröiville asuntokortteleille tarpeellisia huoltorakennuksia sekä autojen pysäköimispaikkoja ja autojen säilytyssuojia. 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 säilytyssuojia.	VII	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
		e=0,30	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
AK	Asuntokerrostalojen korttelialue.	3900	Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.
PL	Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.	p	Pysäköimispaikka tai rakennusmaalla myös alue autosuojia varten.
(UP)	Ohjeellinen pallokenttä [pallokenttä].		
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	IIIIIIIIII	Jalankulkutie.
3	Korttelin numero.		Kaava-alueen rajaus.

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

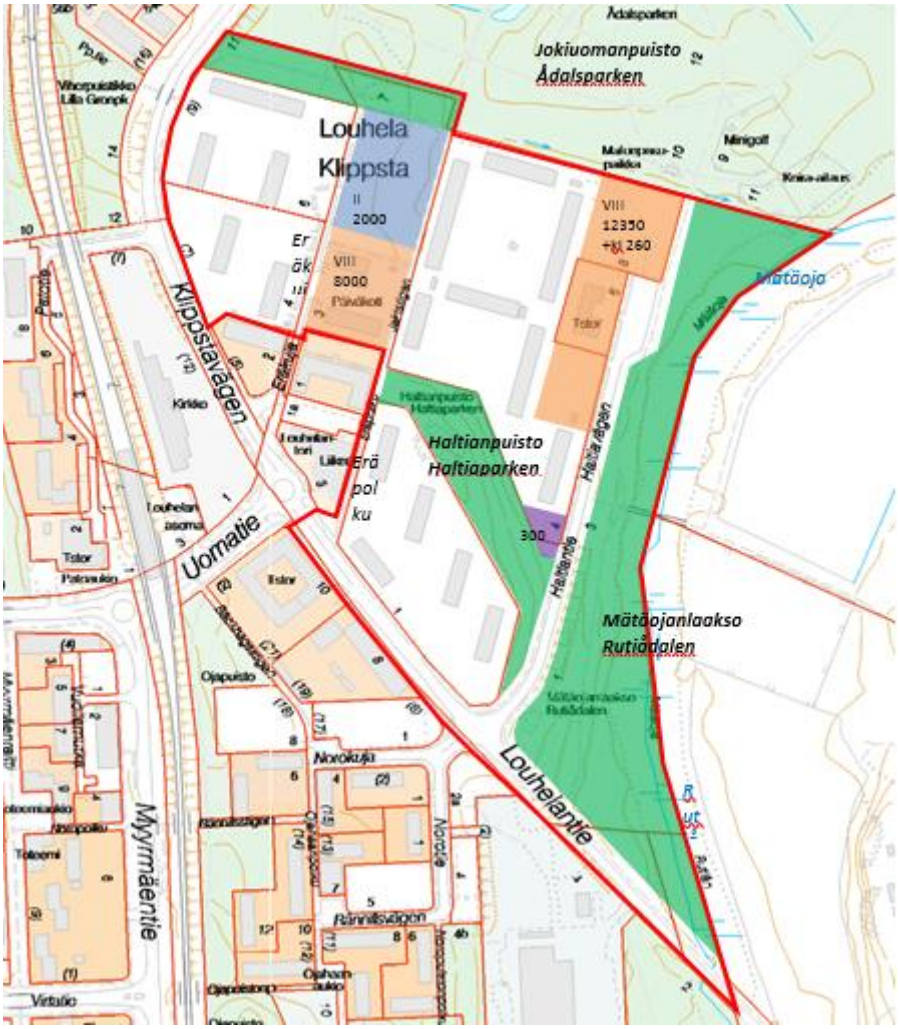
Muut suunnittelua rajoittava tekijät

Mätäojanlaakso on luonnonsuojelualuetta. Mätäoja on Vantaanjoen muinainen laskuuoma, kunnes maankohoamisen myötä kalliokynnys käänsi joen laskun Vanhankaupunginlahdelle. Mätäojanlaaksossa on erityisesti suojeltavan lajin elinalue, *halavasepikkä* (Hylochares cruentatus), jota on löydetty vain Länsi-Vantaalta.

Kaava-aluetta 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

klt = Liike- ja toimistotilaa.

Tavoitteena oli rakentaa Louhelaan uusi isompi päiväkoti, 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.

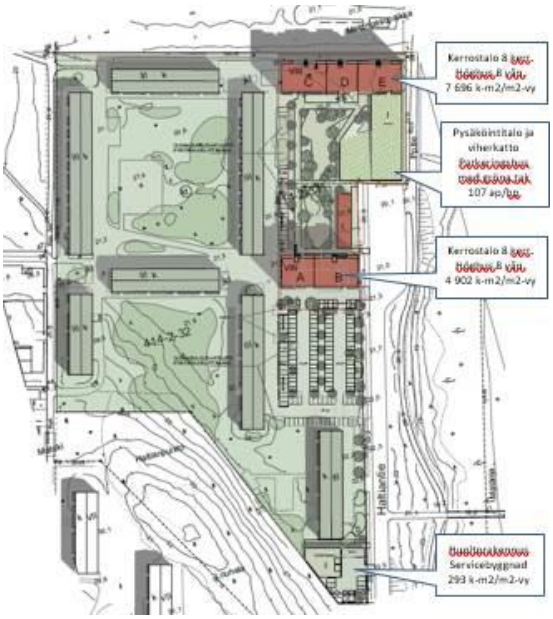
Vantaan kaupunki / kiinteistöt ja asuminen haki 7.5.2018 kaavamuutosta kerrostalorakentamiselle ja päiväkodille Eräkujalle. Tämä hakemus on peruttu 27.8.2018.

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 päiväkoti + 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 kestääkö puisto sellaista kävijämäärää?
4. Miksi jokainen pienikin plänttі pitää rakentaa täyteen? Ihmiset jotka pääkaupunkiseudulle 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 sellaisenaan, 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

Haltiantiellä
• 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 auringon-ottoon, alue näkyy asunnoista
• kaupunki istutti pallokentälle terijoensalavia, kun Louhela täytti 20 vuotta

Jokiuomanpuistossa
• asukkaat esittivät Louhelantien vierestä kaksi vaihtoehtoista päiväkodin paikkaa Skallbölenojan etelä- ja pohoispuolilta, 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 päiväkoti tulisi Louhipuiston pallokenttien ja puistoalueen kohdalle. Louhipuistoa käyte-tään 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 syntyaikojen 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 kaukolämpöputkien 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 kesätöissä 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 päiväkoti-aluetta 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 kohdalta 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 Jokiuomanpuiston reuna-alueet ja Mätäojan 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. Mätäojan-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 tehokuuden 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).

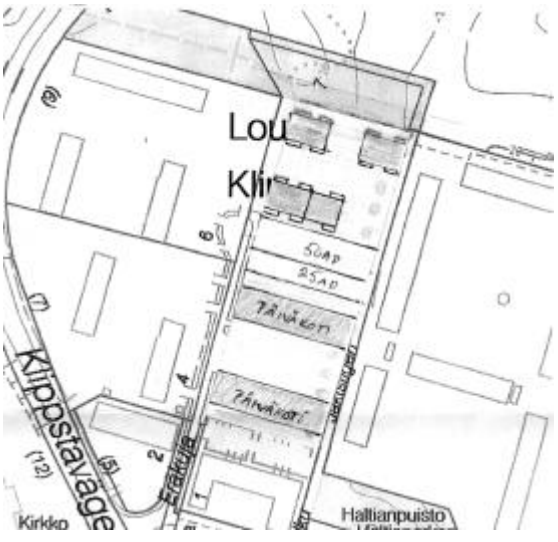
13. Asukas, Eräkuja 1, (sama kuin nro 12 ja 22) / 6.6.2018:
1. Olen täysin samaa mieltä, että kehärataan tukeutuvaa kaupunkirakentamista on syytä käyttää hyväksi, mutta ei jo olemassa olevan kaupunkiasutuksen kustannuksella.
2. Se, että kaupunki hakee omaa kaavamuutosta 3 päivää myöhemmin kuin SRV, ei riitä osoittamaan, etteivät hankkeet mitenkään liity toisiinsa. Erikoista on, mikäli SRV:n kanssa käydyssä ennakkoneuvottelussa 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:

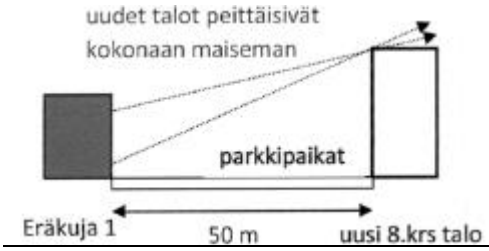


Haetaan muutosta Eräkujan Louhelan lisärakentamisen suunnitteluun. Tämän hetken luonnos uusista taloista tulee peittämään näkyvyyttä, valoisuutta ja avaruutta taloihin jotka ovat jo olemassa Eräkuja 4,1,2 ja vanhat 3 kerroksiset talot. Uusien talojen korkeus suunnittelussa on 8 kerrosta, alue on pieni, 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 päiväkoteja, 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, vehreä 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.

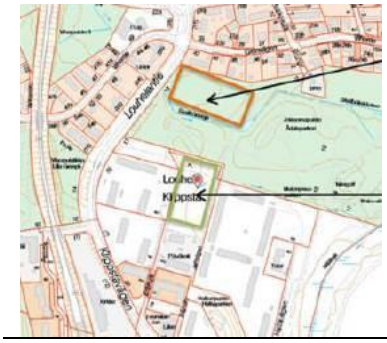
18. Vantaan Opaalin hallitus, Eräkuja 1 / 6.6.2018:
Vantaan kaupunki hakee Eräkujalle asemakaavamuutosta yleisten rakennusten korttelialueen, nykyisen päiväkotitontin, muuttamista noin 8 000 k-m2:n kerrostalojen korttelialueeksi ja ohjeellisen pallokentän tontin muuttamista uuden päiväkodin noin 2 200 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 Eräkujalle uuden päiväkodin rakentamista. Kaavaehdotuksessa päiväkoti 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 asuinkerrostaloja. 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 Jokiuomanpuiston 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 autopaikkoja 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 ennakkoneuvottelu 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 yhteistoimin rakennusyhtiö SRV:n kanssa (edusti As Oy Kaarenhaltiaa 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 muotovaatimus?
=> 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. Kaavarunkotyön yhteydessä korostettu pyrkimys laadukkaaseen kaavasuunnitteluun 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 asuinkerrostalot 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, vehreästä 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, vehreä 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 runtelemista 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 tuollaista 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. Korjatkaa 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, turvelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja 3 mom mukaan asemakaava ei saa aiheutta 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.

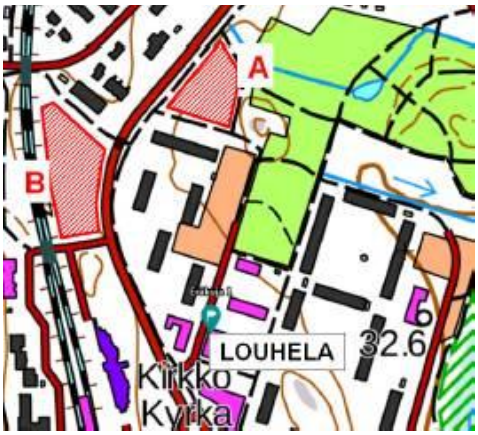
29. Asukas, Eräkuja 1 / 10.6.2018:
Vastustan asemakaavamuutosta Eräkujalle, koska
- puisto on erittäin suosittu lasten, vanhusten ja nuorison käytössä
- ei pidä pilata puistomaista maisemaa
- tulisi liikaa liikennettä Eräkujalle, aiheuttaa melu- ja pölyhaittaa naapuritaloille.

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 päiväkoti 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 päiväkoti on pakko rakentaa, se voitaiin rakentaa vaihtoehtoisesti esimerkiksi:
A. Jokiuomanpuiston 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 uhkakuviin.

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 törröttää 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 kaavasuunnitelman mukaan Louhelan Louhipuisto-nimiselle viheralueelle on esitetty rakennettavaksi päiväkoti, 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 virkistäytymispaikka 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 päiväkoti 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 arvonkehitystä.
=> 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 slummiutumispiirteiden lisääntymisen vuoksi laskee.
=> Eräkujan päiväkodin kaavamuutos tarvitaan vasta 2030 jälkeen, joten sitä ei nyt tehdä. Kaavoituksella asuntojen arvo voi nousta tai laskea eikä arvonmuutoksia korvata.

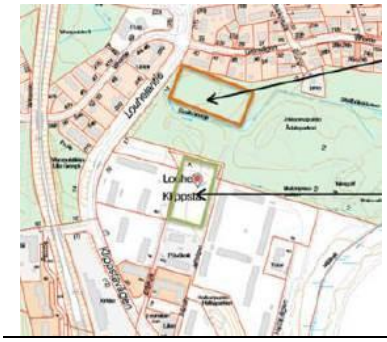
Lisääntyvän liikenteen tuomat haittavaikutukset Eräkujalla ja Louhelantiellä
Eräkujan ja ennen kaikkea Louhelantien liikenne ei kestä lisääntyvää asukasmäärää. Jo nyt pieni Eräkuja ja Louhelantie ruuhkautuvat aamuisin ja iltapäivisin. Liikenneympyrä tulee tukkiutumaan joka suunnasta aamuisin ja iltapäivisin.
=> Seudun katuverkko on ruuhka-aikoina yleisesti ruuhkautunut. Silti asuntorakentaminen on välttämätöntä. Haltiantien lisäliikenne mahtuu katuverkolle.

Asukaspuistossa viihtyminen heikentyisi viheralueen pienentymisen johdosta
Miksi lähteä ehdoin tahdoin pienentämään viheralueita, koska tonttimaata kerrostalotontteja on Vantaalla aivan riittävästi muutoinkin käytössä. Kiitettävä viheralueen kunnostamine 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. Päiväkoti tulisi 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.

--- Viherkattoinen 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 mielestämme 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 Eräkujalle uuden päiväkodin rakentamista. Kaavaehdotuksessa päiväkoti 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 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 tuhotaan 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 Louhelaa 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 päiväkoti. 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 päiväkoti 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 asuinkerrostaloja. 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! Asukkaat täällä ovat ikäihmisiä ja lapsiperheitä. Lasten ja ikäihmisten ”valtakuntaa” on viheralue terijoensalavineen ja ruusupensasistutuksineen. Ovat oikeat alueen ”keuhkot”. Täällä on kaikkien hyvä olla ja elellä, ”rauhan tyyssijassa”. 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, Haltiantiellä ja osittain kiinteistöillä alueen pohjoislaidalla. Kiinteistöille sijoittuvia yleisiä vesihuoltolinjoja varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-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 liikennemääriin 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 päiväkoti 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 päiväkotiin 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 päiväkoti 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-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 omaleimaista 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 kotilähiöissämme 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. Kaivokselassa 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 kerrosala-tavoitteita myös 1960-luvulla, jolloin Louhelan rakennuskaavaa tehostettiin kaava-muutoksella.

Moniko muistaa enää arkktehti Aarne Ehojoen nimeä? Syytä olisi, etenkin Vantaalla, sillä Ehojoki suunnitteli sekä Kaivokselan että Louhelan kokonaisuudet. Myös Armas Puoli-matka rakennuttajana on merkittävä osa Vantaan historiaa.
=> Kaivokselan rakennuskaavan laati Olli Kivinen ja Louhelan rakennuskaavat DI Juhani Wallenius ja arkkitehti Nils Kostiainen, mutta Aarne Ehojoki suunnitteli rakennukset.

Sekä Kaivokselan että Louhelan omat tunnusilmeet perustuvat nimenomaan alueiden väljään rakennussijoitteluun ja talojen kerroslukujen vaihtelevuuteen. Olennaista tunnus-omaisten ilmeiden muodostumisessa kummankin lähiön osalta on se tekijä, että ne suunniteltiin ja rakennettiin ”kerralla valmiiksi”, Kaivoksela 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 Kaivokselan 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. Kaupunki-suunnittelussa 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 Louhelaa ajatellen merkittävä keskusalue. Louhelan taloyhtiöiden lapset ovat aina pysyneet tiukasti omilla pihoillaan, 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 lento-palloa. 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 näyttämö.
=> 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 ympäris-töstä 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 kirjoitet-tiin pahoja otsikoita 1970- ja -80-luvuilla. Lähiöiden varaan Vantaan identiteetti kuitenkin kasvoi. Louhelasta otsikoita ei irronnut. Paitsi nyt, 50 vuotta onnistuneen lähiön rakenta-misen jälkeen.
=> 31 % kaupungin kasvusta 2017 – 2018 oli syntyvyyden enemmyyttä. Usein halutaan muuttaa uuteen tai sopivampaan asuntoon oman alueen sisällä.

Louhelaan liittyvien pahojen 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 Ehojoen ja Armas Puolimatkan ajatteluun. Rakennus on tontilleen aivan liian iso hipoen As. Oy Kaarenmäen tontin rajoja. Ensimmäisen kerroksen huoneistot rakennettiin maarajaan, ja jotta vältyttäisiin siltä että asukkaat joutuvat olohuoneistaan tuijottamaan naapuritaloyhtiön roskakatosta, tonttia kiertämään raknnettin ”Meksikonmuuri”, korkea betoniaita, 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. Ihmettelen 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 ympäristörikoksista 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 Ehojoen kokonaisluomukset Kaivoksela ja Louhela edustavat 1960-luvun lähet turmeltumatonta kaupunkikuvaa Vantaalla.
=> Kaivoksela on yleiskaavassa (2007) kaupunkikuvallisesti arvokas alue.

RAISKAUS uhkaa jatkua 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 Kaivokselaa). 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 arkkitehdeille sekä kaavoitus- ja kiinteistöviraston väelle luettavaksi. On hyvä tuntea työkohteensa, Vantaan kaupunki, sen aluehistoria ja eri alueiden tyypilliset piirteen. 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 pienimuodoisena, 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 päiväkoti alueelle saatiin vuonna 1979. Myyrmäen ja Louhelan valikoituminen rakennuspaikoiksi perustui suunniteltuun Martinlaakson rataan, 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 suunnittelemia 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 Haltiantiellä 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 hyväksyttyjä 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.

Jokiuomanpuisto ja Haltianpuisto merkitään puistoiksi VP, Mätäojanlaakso lähivirkistysalueeksi VL ja Mätäojanlaakson luonnonsuojelualue luonnonsuojelualueeksi SL.

Eräkuja 3:n päiväkodin ja kerrostalojen kaavamuutos tehdään myöhemmin.



Uudistakentaminen Haltiantiellä, 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).

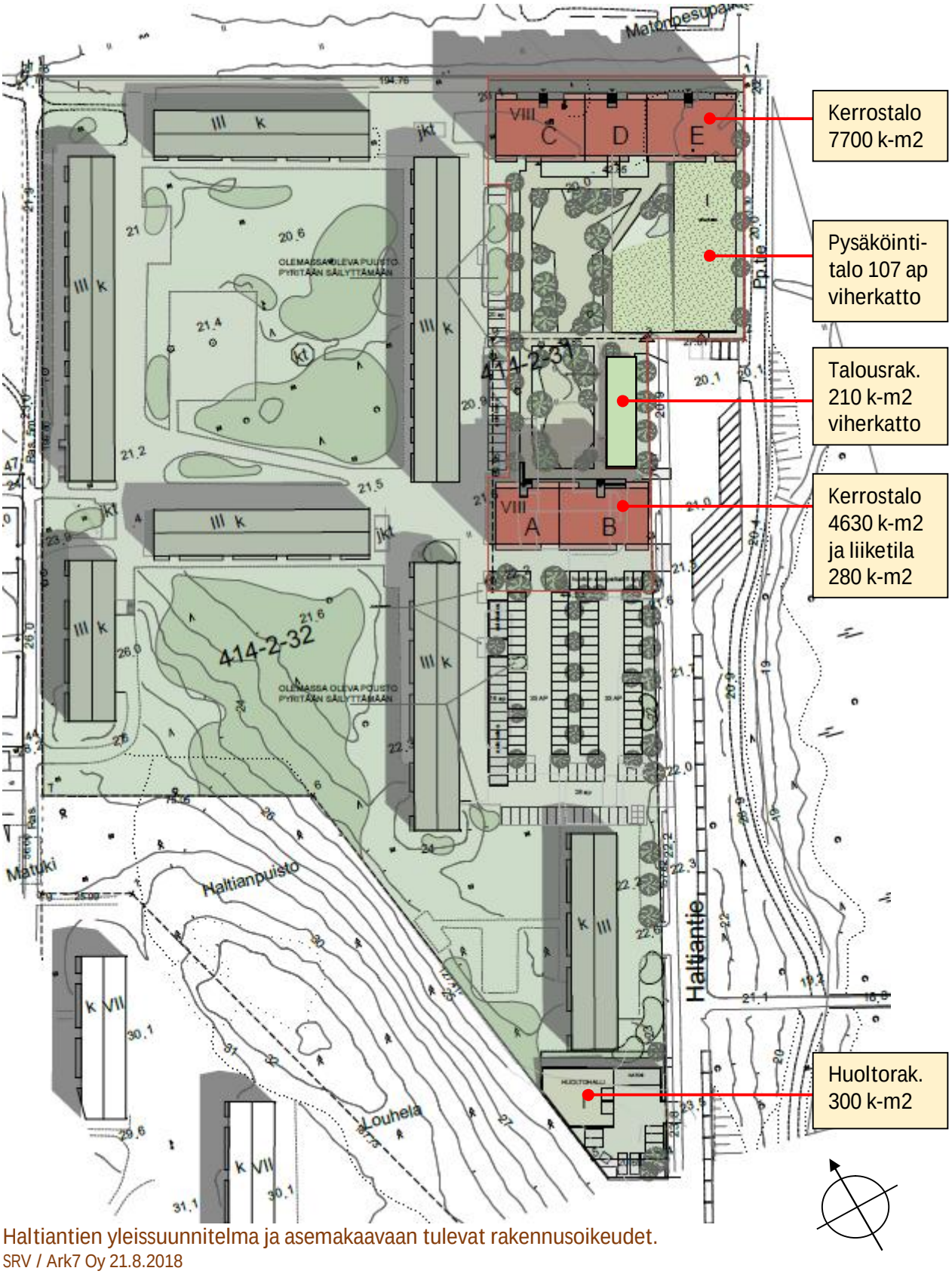
Asemakaava toteuttaa seudullista asuntorakentamistavoitetta. Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja on päätetty lisätä korkeaa rakentamista asemanseuduilla (Kv 18.6.2018).

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-m2	782 asuntoa	
Uudet asuinrakennukset	12 330	195	+klt 280 k-m2
Yhteensä	73 277	977	



Haltiantien yleissuunnitelma ja asemakaavaan tulevat rakennusoikeudet.
SRV / Ark7 Oy 21.8.2018

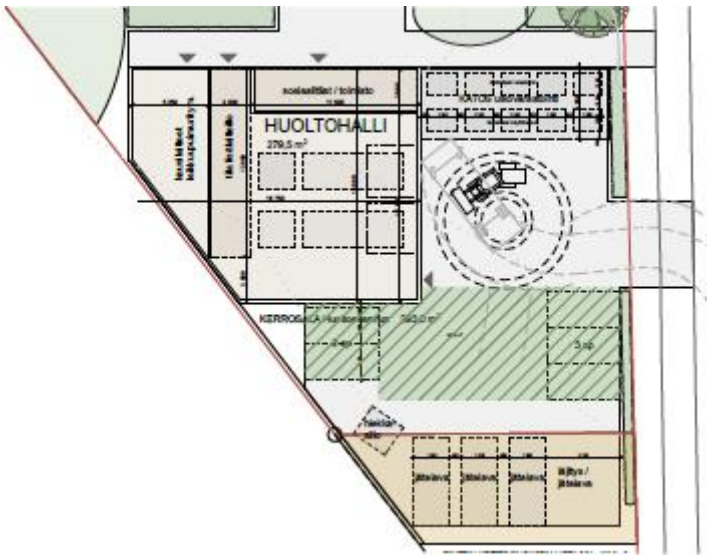


Asuntoja. Liike- ja toimistotiloja. Varastoja.

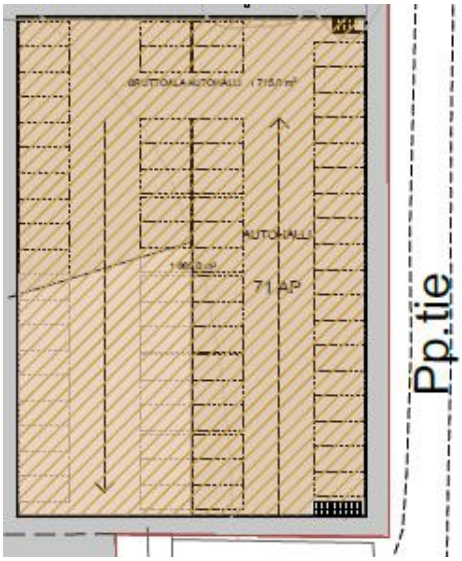
1. kerros ja pihajärjestelyt.
SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



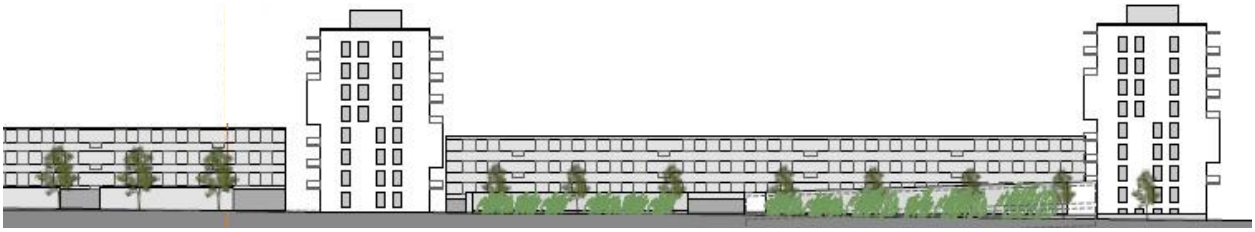
3. – 8. kerros.
SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



Huoltorakennus.
SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



Pysäköintilaitos.



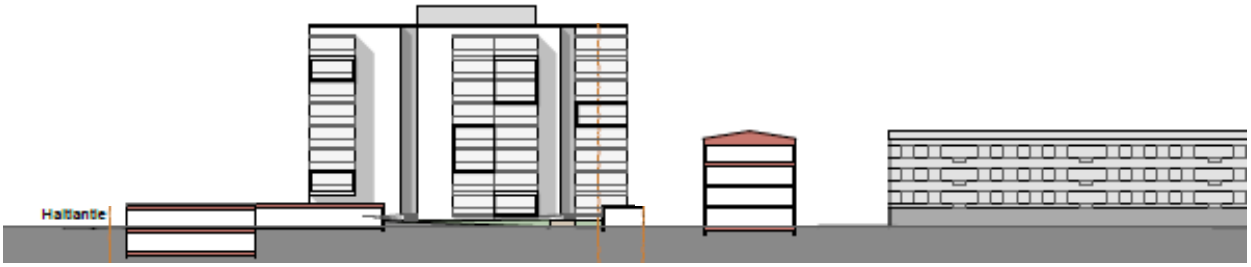
Julkisivukaavio itään Haltiantielle. SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



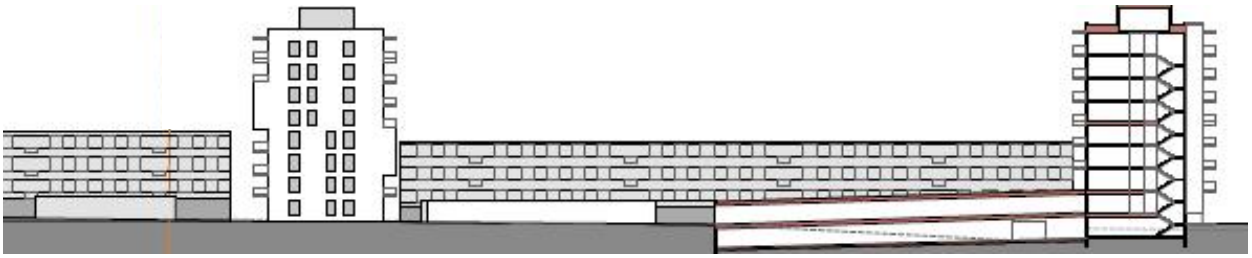
Julkisivukaavio itään Haltiantielle. SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



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

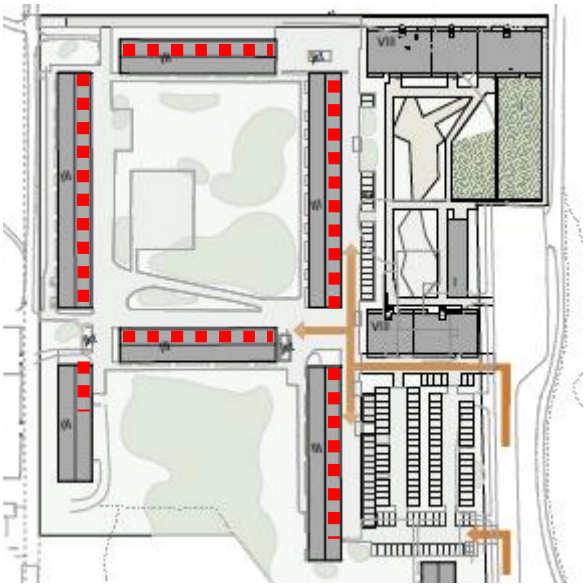
	Asuink.ala k-m2	Porrash. k-m2	Liike+tsto k-m2	Huolto k-m2	Aputilat k-m2	Bruttoala br-m2	Asuinh.ala h-m2
Talo AB	4306,5	320	275,5	–	132,5	5228	3869
Talo CDE	7215,5	480	–	–	225	8237,5	6517
Talousrak.	–	–	–	–	209,5	200,5	–
Huoltorak.	–	–	–	293	–	–	–
Yhteensä	11522	800	275,5	293	567	13465	10386

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

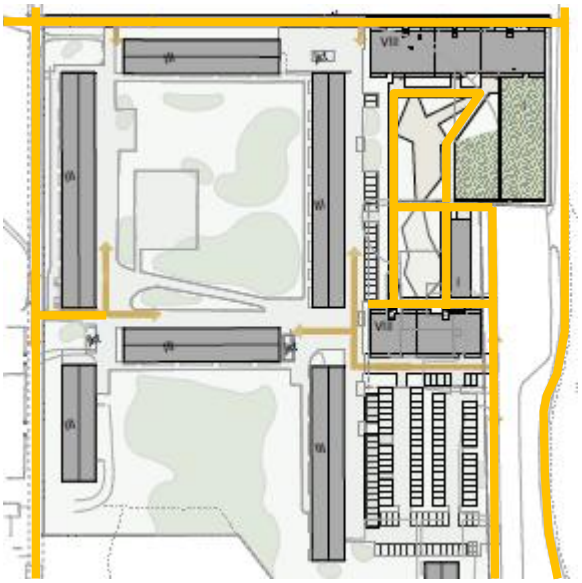
Ark7 Oy 21.8.2018



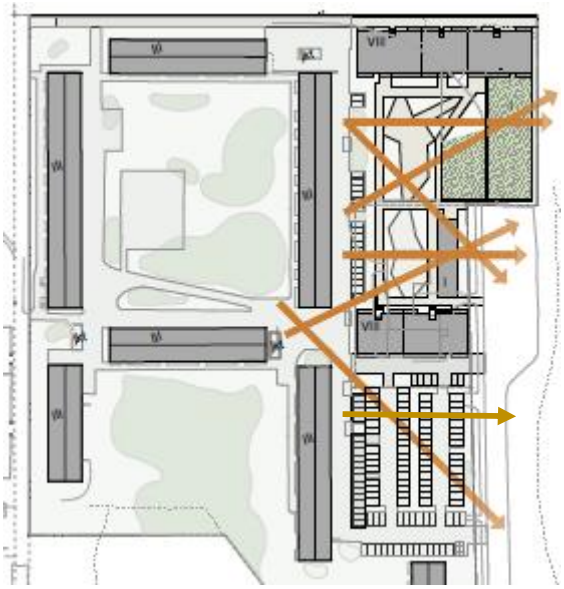
Julkisivukaavio CDE etelään. SRV / Ark7 Oy 21.8.2018



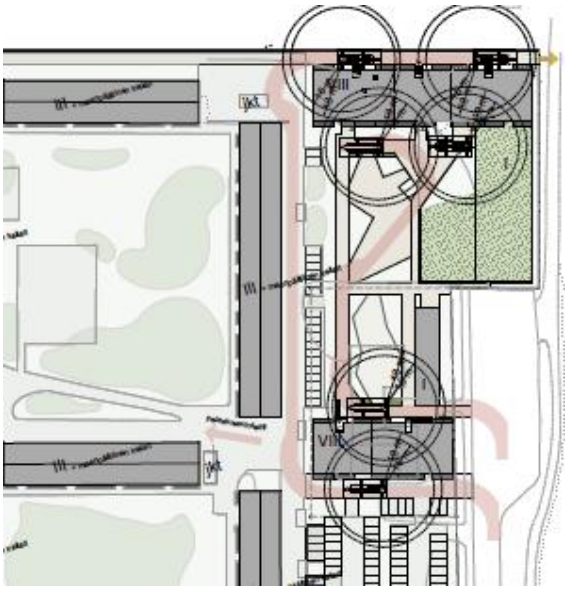
Autotallit ja ajo pihaan.



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 Haltiantiellä 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 ääneneristävyysvaatimus (asunnoille 35 dB) kattaa myös tiemelun. Meluntorjunnasta on annettava selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

- Pihamelutason arviointi
Kaikilla pihoilla 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).
Viher- 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 Mätäojanlaaksoon kuuluva osa, joka ei ole luonnonsuojelualuetta.

- Luonnonsuojelualue SL
Luonnonsuojelualueeksi merkitään jo rauhoitettu Mätäojanlaakson 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 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 kestävälle 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.

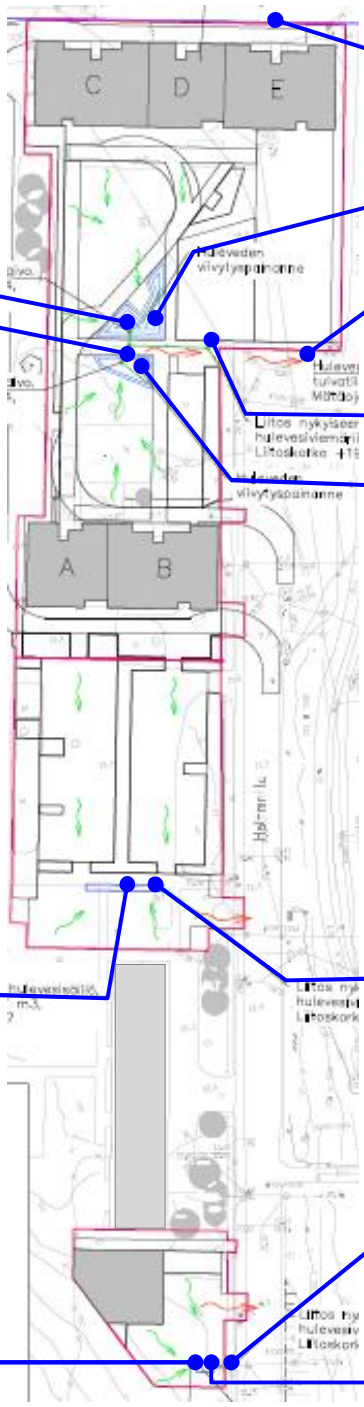
- Vesistöt ja vesitalous
Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön, Mätäojaan.



Vesihuollon esisuunnitelma. Antti Auvinen 22.10.2018



Pihasuunnitelmaluonnos.
Viher- ja ympäristökonsultointi Vireo Oy / Tuula Uusitalo 15.10.2018



Kiinteistön kattovedet johdetaan sen pohjoispuolella sijaitsevaan avo-ojaan ja siitä Mätäojaan.

Huleveden viivytyspainanne.

Kupunkantiset ritiläkaivot 2 kpl,
kannen korko +20,4
purku +19,3

Hulevedet ohjataan tulvatilanteessa Mätäojaan.

Liitos nykyiseen hulevesiviemäriin, liitoskorko +19,3

Huleveden viivytyspainanne.

Maanalainen hulevesisäiliö,
tilavuus 26,7 m3
purku +20,27

Liitos nykyiseen hulevesiviemäriin, liitoskorko +20,13

Liitos nykyiseen hulevesiviemäriin, liitoskorko +22,18

Öljynerotuskaivo,
purku +22,3

Hulevesikasettijärjestelmä,
tilavuus 5,3 m3,
purku +22,21

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.

Mätäojaan 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 Puolimatkalle. Asuinalueen nimeksi 1965 Louhela, 1966 Klippsta, joka nimityyppi on Suomessa harvinainen, siinä loppuosa -sta merkitsee stad (’kaupunki’).
- *Louhelantie, Louhelavägen,* 1965 Louhitie, Louhivägen, 1968 nykyinen nimi. Louhi on iso kivenjärkäle, 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 Puolimatkalle.
- *Haltianpuisto, Haltiaparken,* liittyy edelliseen, 1979 epävirallisesti Haltianpuisto, viralliseksi asemakaavaan 2012.
- *Jokiuomanpuisto, Ådalsparken,* 1968, Mätäojan mukaan.
- *Mätäoja, Rutiån,* 1690 Skallbuus åå, Såungs beck, 1699 Swartbeck minne, 1737 Lerbäcken?, Swart bäkz Råå, 1770 Sångs ändan, 1831 Såfangs Rå, 1837 Ruttin ån, Skallböle ån, 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 vesialueista ja rapakivistä.
- *Mätäojanlaakso, Rutiådalen,* 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 Mätäojanlaakson 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 hajarakentamista 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 elämäntavan.

- 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	hankepäällikkö
	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Kuntatekniikan keskus	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Satu Nätynki	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	

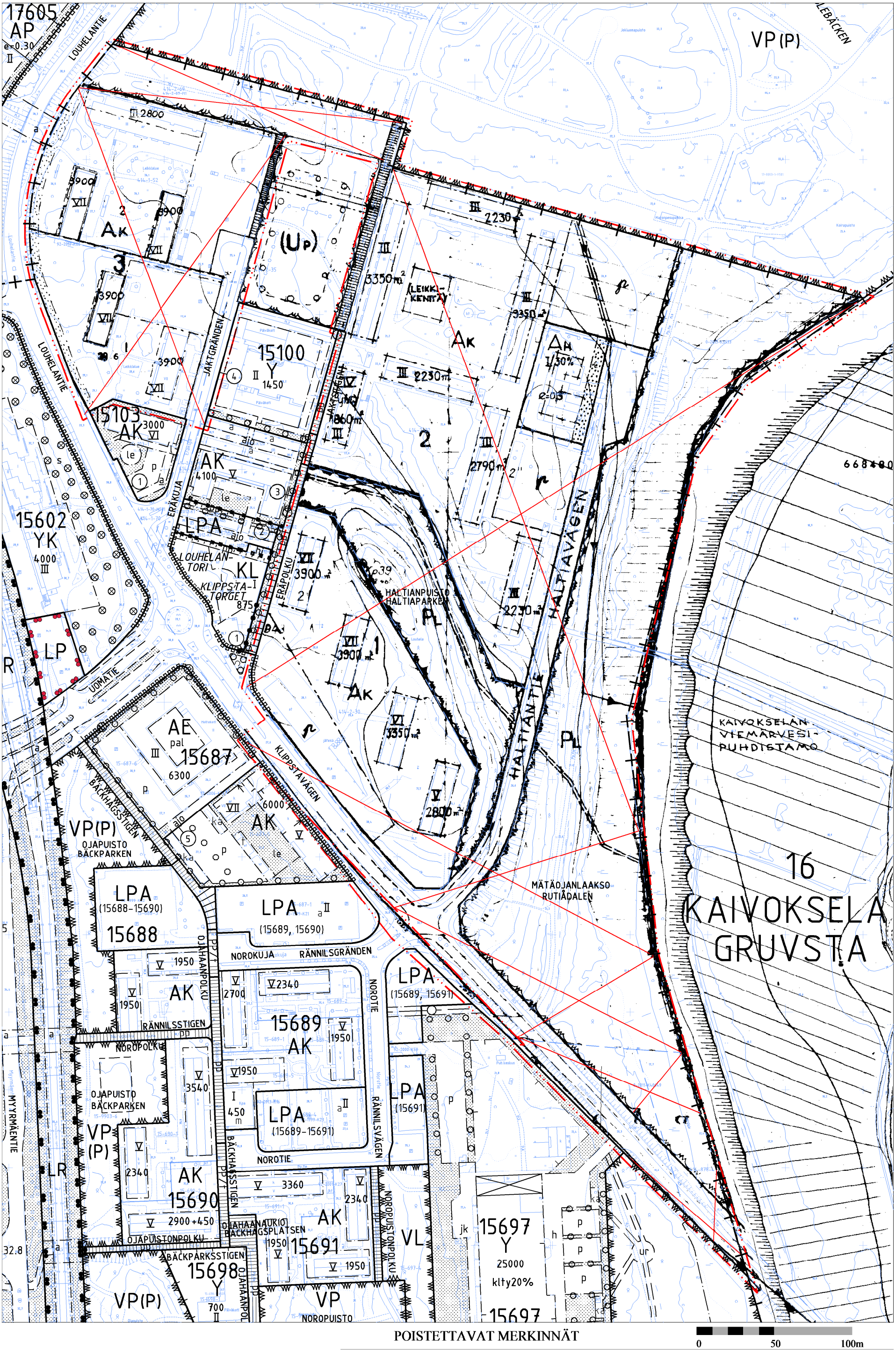
Aloituskokous pidettiin 7.5.2018. Neuvottelu päiväkotitontista 13.6.2018. Neuvottelut SRV:n kanssa 14.6.2018, 28.6.2018, 21.8 2018. Asemakaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan asemakaavatiimissä 4.9.2018 ja aluetiimissä 12.9.2018.

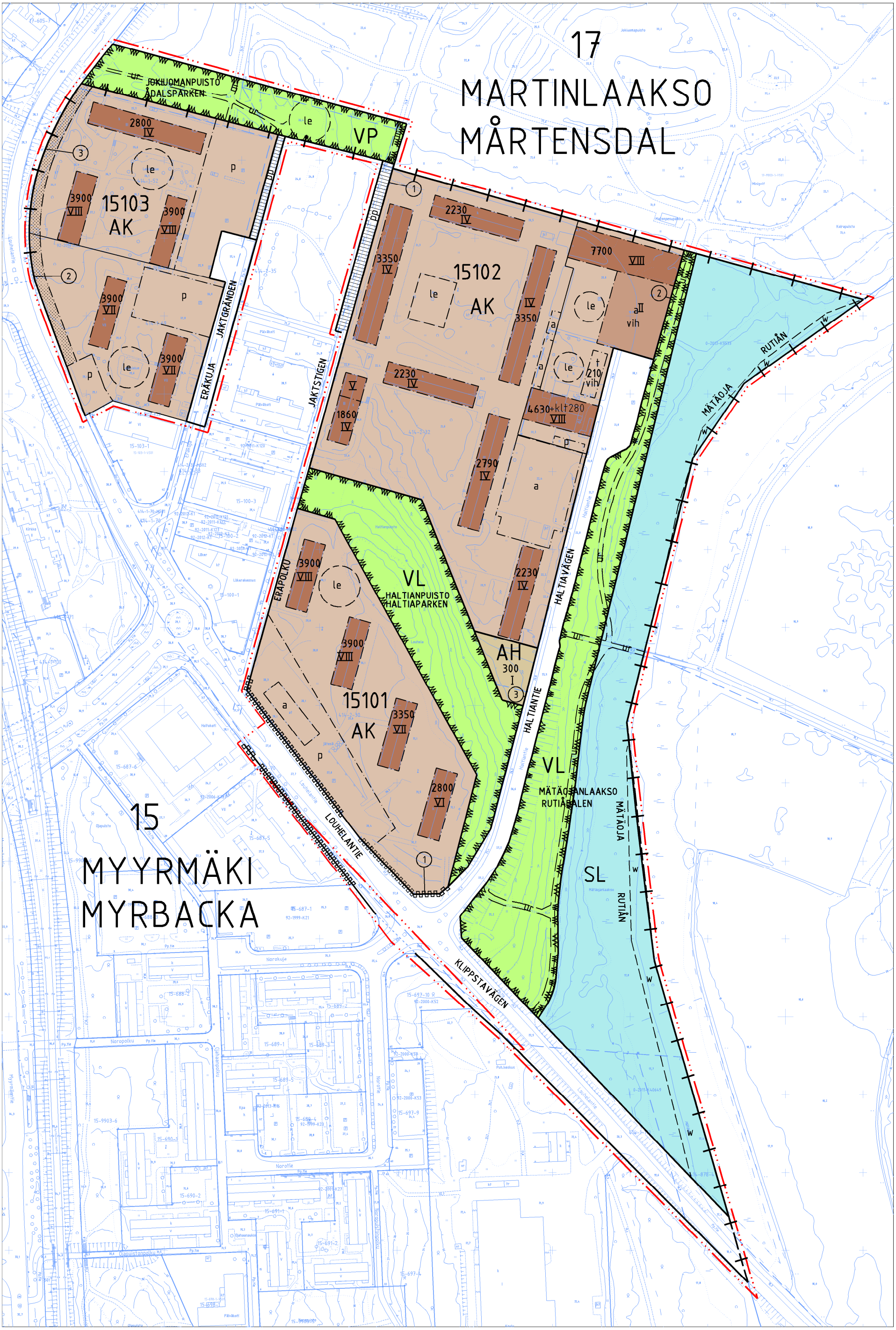
Hulevesisuunnitelman ja vesihuollon esisuunnitelman on laatinut SRV:n konsulttina WSP Finland Oy. HSY:n yhdyshenkilönä on toiminut Leena-Maija Kimari.

Vantaa 5.11.2018

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi


17605
AP
e=0.30
II
LOUHELANTIE
LEBÄCKEN
VP (P)
II 2800
3900
VII
2
AK
3
3900
VII
(UP)
III
2230 m²
3350 m²
(LEIKK.-
KENTÄ)
III
9350 m²
AK
AH
1/30%
e=0,5
15100
Y
II
1450
JAKTGRÄNDEN
JAKTSTIGEN
860m²
III
2230m²
2
III
2790 m² 2"
15103
AK
3000
VI
le
p
1
a
AK
4100
V
le
3
ajo
ERÄKUJA
LPA
ajo
2
15602
YK
4000
III
LOUHELAN-
TORI
KL
KLIPPSTA-
TORGET
875
ERÄPOLKU
VII
3900 m²
2
HALTIANPUISTO
HALTIAPARKEN
PL
HALTIAVÄGEN
III
2230 m²
VII
3900 m² 1
AK
VI
3350 m²
V
2800 m²
PL
LP
UOMATIE
AE
pal
III
15687
6300
KLIPPSTAVÄGEN
BÄCKHAGSSTIGEN
VII
6000
AK
V
VP(P)
OJAPUISTO
BÄCKPARKEN
LPA
(15688-15690)
15688
LPA
(15689, 15690)
NOROKUJA
RÄNNILSGRÄNDEN
V 1950
AK
V 2700
V 2340
15689
AK
V 1950
LPA
(15689, 15691)
RÄNNILSSTIGEN
NOROPOLKU
V 1950
V 3540
I
Kpa
450
m
LPA
(15689-15691)
NOROTIE
RÄNNILSVÄGEN
PA
(15691)
OJAPUISTO
BÄCKPARKEN
VP
(P)
V
2340
AK
15690
V 3360
V 2340
V 2900+450
OJAPUISTONPOLKU
BÄCKHAGSSTIGEN
OJAHAANAURIO
BÄCKHAGSPLATSEN
AK
15691
V 1950
VL
NOROPUISTONPOLKU
15697
Y
25000
klty20%
15697
15698
Y
700
II
VP(P)
VP
NOROPUISTO
MYYRMÄENTIE
OJAHAANPOLKU
LR
MÄTÄOJANLAAKSO
RUTIÅDALEN
KAIVOKSELAN
VIEMÄRVESI-
PUHDISTAMO
16
KAIVOKSELA
GRUVSTA
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m


17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL
JOKIUOMANPUISTO
ÅDALSPARKEN
VP
15103
AK
15102
AK
15101
AK
VL
HALTIANPUISTO
HALTIAPARKEN
AH
300
VL
MÄTÄOJANLAAKSO
RUTIÅDALEN
SL
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
JAKTSTIGEN
ERÄKUJA
ERÄPOLKU
HALTIANTIE
LOUHELANTIE
MÄTÄOJA
RUTIÅN
KLIPPSTAVÄGEN
ASEMAKAAVA EHDOTUS
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
152400	5.11.2018	684492,683492

Vantaan kaupunki

LOUHELA 2

Asemakaava

Kaupunginosa 15, Myymäki
Katualue

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 15, Myymäki
Korttelit 15101 -15102, osa korttelia 15103,sekä katu- , suojelu- ja virkistysalueet.

Kaupunginosa 17, Martinlaakso
Virkistysalue

Tonttijako

Korttelit 15101 -15102
ja osa korttelia 15103

1:2000

Vanda stad

KLIPPSTA 2

Detaljplan

Stadsdel 15, Myrbacka
Gatuområden

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 15, Myrbacka
Kvarteren 15101 -15102 del av kvarteret 15103, samt gatu- , skydds- och rekreationsområden.

Stadsdel 17, Mårtensdal
Rekreationsområden

Tomtindelning

Kvarteren 15101 -15102
och del av kvarteret 15103

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

— · · · — Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK Kvartersområde för flervåningshus.

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 tonttijaosta 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 reliefijulkisivut ja 1990-luvun väritys. Rakennusten arkkitehtonisia piirteitä tulee korjausrakentamisessa säästää.

Kattomateriaalin tulee olla vihreä peltikatto.

1960-luvun taloihin saa rakentaa hissejä rakennusoikeuden lisäksi, myös rakennusalan ulkopuolelle.

Ääneneristävyys Louhelantien katumelua vastaan tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

3. Uudisrakentamista koskevia määräyksiä:
3.1. Rakennusoikeus

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja ja teknisiä tiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta. Näistä ainakin saunatilat tulee tai myös kunto-, kerho- ja harrastustiloja saa sijoittaa katolle kerrosluvun estämättä. Nämä tilat ja varastotilat eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojia.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi katolle saa rakentaa teknisiä tiloja ja porrashuoneita, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

1. Allmänna bestämmelser:
Bostädernas ljudisolering ΔL mot flyg- och gatubuller ska vara minst 35 dB, i affärs-, kontors- och motsvarande arbetsutrymmer 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. Arkitektoniska detaljer i byggnader kommer att sparas i renovering.

Takmaterialet ska vara grön plåttak.

I 1960-tals hus får byggas hissar utöver byggnadsrätten, även utanför byggnadsområdet.

Ljudisoleringen mot Klippstavägens gatubuller ska presenteras i samband med byggnadstillståndsansökan.

3. Bestämmelser om nybyggnader:
3.1. Byggnadsrätt

Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplan får i byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förråds-, skyddsrums-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar 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 hobbyutrymmen får placeras på taket utöver våningsantalet. Dessa utrymmen och förrådsutrymmen dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.

Utöver den våningsyta och det våningsantal som anvisats i detaljplanen får byggas tekniska utrymmen, som ska anpassas till byggnadens arkitektur.

	kaavan arkkitehtuuri.
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen, eikä tämä mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.	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.
Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueelle.	Varje trapphus ska ha en direkt utgång till lek- och vistelseområdet.
3.2. Katot ja julkisivut	3.2. Tak och fasader
Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja tehty korkeatasoisista materiaaleista.	Byggnaderna och konstruktioner ska vara arkitektonisk högklassiga och gjorda av högklassiga material.
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja, suoraviivaisia ja vähäeleisiä.	Byggnaderna ska ha en modern arkitektur, rätlinjig och sparsmakad.
Asuinrakennuksissa tulee olla tasakatto, jonka kattomateriaali on vihreä kattohuopa tai vihreä pelti. Pysäköintilaitoksessa ja talousrakennuksissa tulee olla viherkatto.	Bostadsbyggnaderna ska ha ett flackt tak, vars takmaterial är grön takfilt eller grön plåt. Parkeringsanstalten och ekonomibyggnaderna ska ha gröntak.
Rakennusten julkisivujen umpiosien tulee olla pääosin rapattuja ja väritykseltään vaaleita. Parvekkeiden ja terassien taustaseinät saavat olla puuverhoiltuja ja tummempia.	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.
Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.	Eventuella elementfogar får inte synas.
Liiketilan julkisivuosan tulee olla erottuva vahvalla keltaisella tehosteväriliä.	Fasaden i affärsutrymme ska vara särskiljande med stark gul effektfärg.
Uudisrakennusten kulmahuoneistojen tulee avautua kahteen suuntaan.	Lägenheterna i nybyggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.
Ikkunat tulee sijoittaa pääosin mahdollisimman lähelle julkisivun ulkopintaa. Ikkunoissa tulee olla mahdollisimman vähän puitejakoja.	Fönstren ska placeras huvudsakligen så nära fasadytan som möjligt. Fönstren ska ha så få spröjsindelningar som möjligt.
Ikkunoita tulee olla myös maantasokerroksessa, joka ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Det måste finnas fönster också på bottenvåningen som får inte ge ett slutet intryck.
Porrashuoneiden ja maantasokerroksen julkisivuissa tulee käyttää laajoja lasipintoja.	I fasaderna i trapphusen samt i bottenplanet ska användas stora glasytor.
Uudisrakennusten parvekkeiden tulee näyttää keveiltä.	Balkongerna i nybyggnaderna ska se ut lätta.
Parvekkeet on lasitettava.	Balkongerna ska inglasas.
3.3. Pihat	3.3. Gårdarna
Tontilla tulee olla rehevästi puita ja pensaita, isoja puita on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä ja ne on suojattava rakennusaikana.	På tomten ska vara träd och buskar frodigt, stora träd ska bevaras om möjligt och de ska skyddas under byggandet.
Kävelytiet kaduilta asuintalon sisäänkäynneille on kivettävä.	Gångvägar från gatorna till bostadshusets ingångar ska stenas.
Tontin vihertehokkuuden tulee olla keskimäärin vähintään 0,80, laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.	Tomtens grönfaktor ska vara i genomsnitt minst 0,80, beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.
Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
Pysäköintilaitos on rajattava viherseinällä, joka on istutettava köynnöksin.	Parkeringsanstalten ska gränsas med grönvägg som ska planteras med slingerväxter.
Alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa osittain maantason alle.	Nedre parkeringsnivån ska placeras delvis under marknivån.

AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.	Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
	Korttelialueelle saa sijoittaa alueen tai kaupunginosan huoltoa palvelevia tiloja.	På kvartersområdet får placeras utrymmen som betjänar områdets eller stadsdels underhåll.
	Kattomateriaalin tulee olla vihreä kattohuopa, vihreä pelti tai viherkatto.	Takmaterialet ska vara grön takfilt, grön plåt eller gröntak.
	Julkisivujen umpiosien tulee olla pääosin rapattuja ja väritykseltään vaaleita. Lisäksi julkisivussa tulee käyttää voimakasta keltaista tehosteväriä Haltiantien suuntaan.	De slutna delarna av byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara putsade och i ljusa nyanser. Dessutom ska användas stark gul effektfärg i fasaden mot Haltiavägen.
	Ikkunat tulee sijoittaa pääosin mahdollisimman lähelle julkisivun ulkopintaa. Ikkunoissa tulee olla mahdollisimman vähän puitejakoja.	Fönstren ska placeras huvudsakligen så nära fasadytan som möjligt. Fönstren ska ha så få spröjsindelningar som möjligt.
	Toimisto- ja vastaavissa työtiloissa ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.	I kontors- och motsvarande arbetsutrymmer ljudisolering ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 5 kpl.	Bilplatser ska reserveras minst 5 st.
VP	Puisto.	Park.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
SL	Luonnonsuojelualue.	Naturskyddsområde.
	Alueelle saa sijoittaa sen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista.	På området får placeras mindre byggandet som betjänar dess bruksändamål.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
④	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYYR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15101	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ERÄKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
7700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
3320+k225	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liike- ja toimistohuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie, där den första siffran anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för kontors- och affärslokaler.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
a II	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.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
vih	Viherkatto.	Gröntak.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.9.2018
Kaavan nimi	152400 Louhela 2, 15 Myyrmäki		
Hyvääksymispvm		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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**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						

9 § **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 hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m^2, talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m^2 ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m^2. 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 hakeneet 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 m^2) 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-m^2, talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m2 ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m^2. 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 jätevesiviemärilinja 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 perustamisratkaisuineen 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 korvauksetta 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-m^2 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.

_____

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 9

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 maankäyttösopimus sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. 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-m^2.

Asemakaavamuutos mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa yhteensä 12 330 k-m^2, talousrakennus 210 k-m^2, Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m^2 ja huoltorakennus 300 k-m^2, joka sijoittuu osin (156 m^2) 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-m^2, talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m^2 ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m^2. 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 jätevesiviemärilinja 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 perustamisratkaisuineen 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 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 vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

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

5. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 7700 k-m^2) Yhtiö toteuttaa vähintään 50 % (3 850 k-m^2) 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-m^2**.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **1 000 €/h-m^2** 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

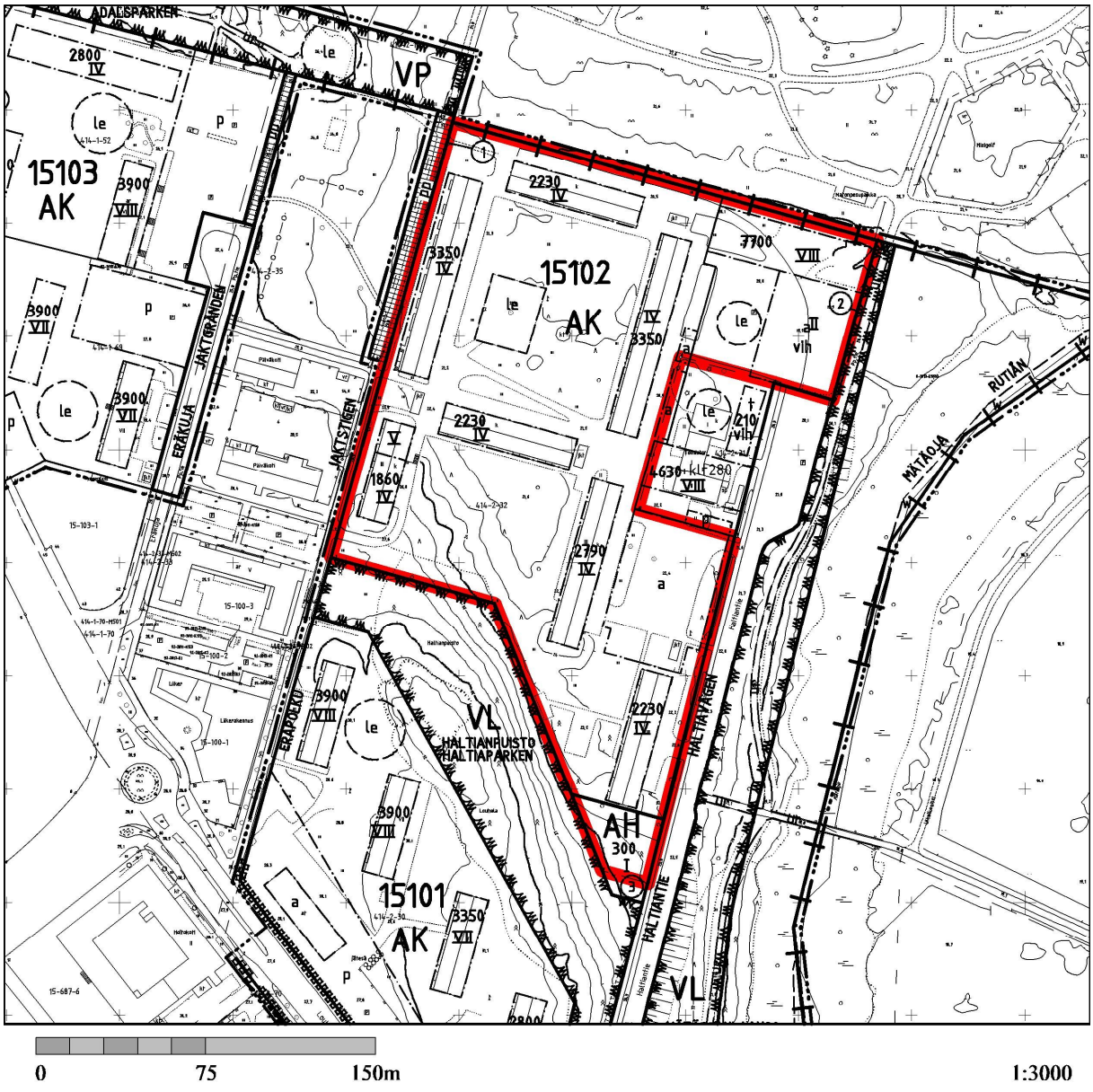
KOHTEEN SIJAINTI



SOPIMUSALUE /
As Oy Kaarenhaltia
(punaisella rajattu alue)

Asemakaava nro 152400, Louhela 2

Tila: 92-415-2-32



10 § **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 hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Louhelan Huolto Oy:n omistamalle kiinteistölle on osoitettu uutta asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 4630 k-m^2 ja liike- ja toimistotilan rakennusoikeutta 280 k-m^2. 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 hakeneet 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 m^2) 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-m^2 ja liike- ja toimistotilan (ktl) rakennusoikeutta 280 k-m^2. Sopimusalueelta poistuu huoltorakennuksen rakennusoikeutta 919 k-m^2 ja alueelta puretaan vanha 640 k-m^2 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 erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Louhelan Huolto Oy luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen 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-m^2 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 m^2 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-m^2. 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. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavan kokoukseen.

_____

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 10

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. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: myytävä määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. 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 lisärakenta mista. 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-m^2.

Asemakaavamuutos mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa yhteensä 12 330 k-m^2, talousrakennus 210 k-m^2, Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m^2 ja huoltorakennus 300 k-m^2, joka sijoittuu osin (156 m^2) 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-m^2 ja liike-ja toimistotilan (ktl) rakennusoikeutta 280 k-m^2. Sopimusalueelta poistuu huoltorakennuksen (AH) rakennusoikeutta 919 k-m^2 ja alueelta puretaan vanha 640 k-m^2 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 määräalan 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 vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

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

5. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 4630 k-m^2) Yhtiö toteuttaa vähintään 50 % (2 315 k-m^2) 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-m^2**.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **1 000 €/h-m^2** 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 MYYNNISTÄ

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet tekemään kohdassa B.I. määriteltyjen edellytysten täyttyessä 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, 01600 Vantaa
(jäljempänä ”Yhtiö”)

Kaupan kohde Noin 152 m^2 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-m^2.

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, rasitustodistus, 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

VANTAAN KAUPUNKI

_____
[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

LOUHELAN HUOLTO OY

_____
[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

_____

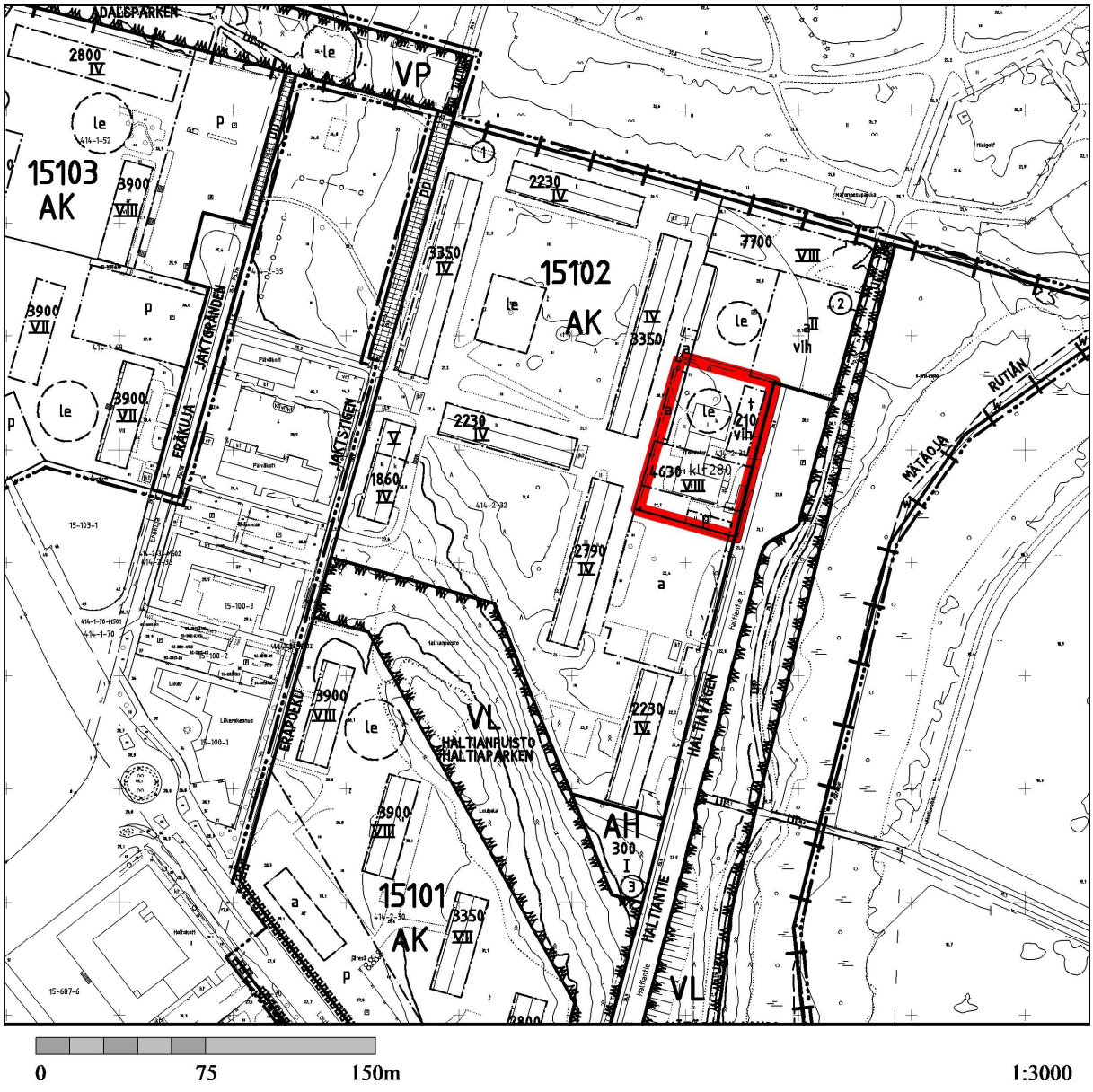
KOHTEEN SIJAINTI



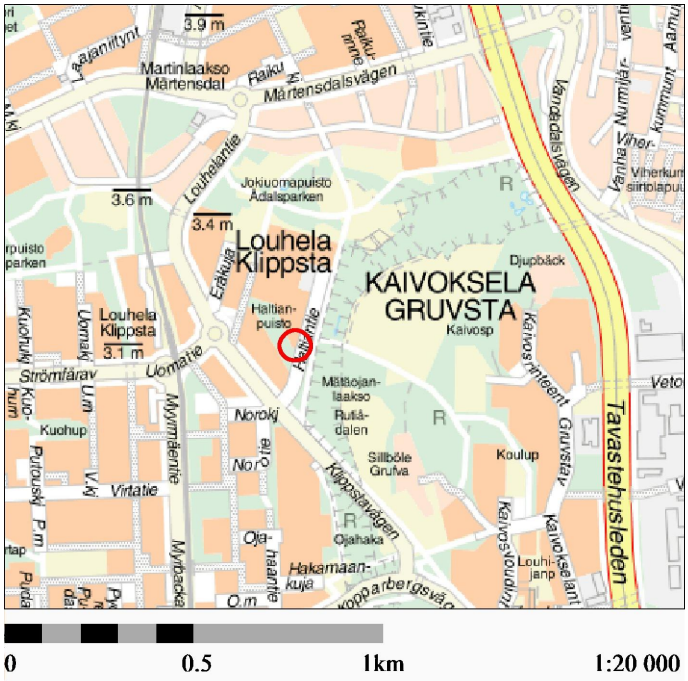
SOPIMUSALUE /
Louhelan Huolto Oy
(punaisella rajattu alue)

Asemakaava nro 152400, Louhela 2

Tila: 92-415-2-31



KOHTEEN SIJAINTI

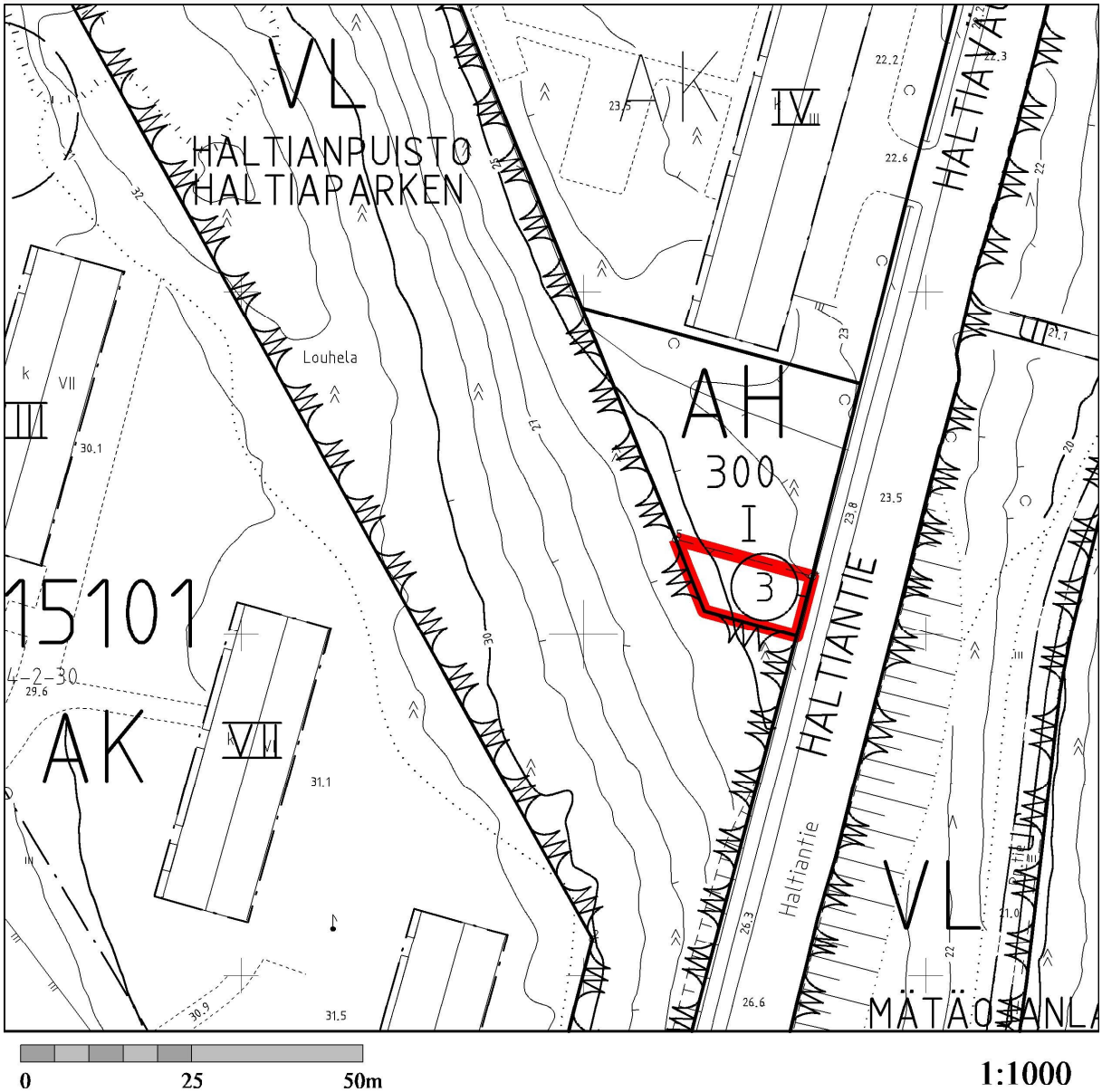


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ / Louhelan Huolto Oy

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kylä: POHJOIS-KAARELA (414)

n. 156 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-414-2-35



11 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 511800 ja tonttijako, 51 Pakkala, 40 Ylästö / Backaksen kartano / TLA**

VD/2327/10.02.04.00/2013
TLA/MHÄ/MKU

Asemakaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanoympäristö, sallitaan hieman uudisrakentamista suojelualueelle sekä mahdollistetaan liikerakennuksen rakentaminen entisen tallin ja puimalan yhteyteen.

Asemakaava koskee osaa korttelista 51157, suojelualueita sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 51, Pakkala, sekä suojelualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos koskee katualueen rajaa kaupunginosassa 51, Pakkala.

Tonttijako koskee osaa korttelista 51157, kaupunginosassa 51, Pakkala.

Alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaa pohjoisessa Ylästöntie, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä entisten kasvihuoneiden alue ja Kartanonkosken liikuntapuisto.

Kaavan hakija
Helsingin Osuuskauppa Elanto.

Maanomistus
Alueen omistaa Helsingin Osuuskauppa Elanto.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Hakijan konsulttina oli alkuvaiheessa Arkkitehtitoimisto CJN Oy, kun alueelle soviteltiin asumista. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi lopullisen kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet konsultteina maisemakysymyksissä Loci Maisema-arkkitehdit Oy ja liikenteessä Trafix (nyk. WSP).

Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös
Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös on tehty Uudenmaan ympäristökeskuksessa (nyk. Uudenmaan ELY-keskus) vuonna 1998, mutta sitä ei ole vahvistettu Ympäristöministeriössä. Suojeluasia on tullut vireille 17.10.1995 ympäristökeskuksen aloitteesta.

Päätöksen mukaan: ”Uudenmaan ympäristökeskus on määrännyt Backaksen kartanon rakennusryhmän ja aluekokonaisuuden suojeltavaksi päätöksen liitteenä olevalla kartalla osoitetulla alueella. Suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa, ovat kartanon päärakennus, tilanhoitajan asuinrakennus, puutarhan asuinrakennus, narikka/asuinrakennus, idätysrakennus/juurrutuskellari, paja, sysivaja/ puuliiteri, kivisikala, kivinavetta, pihattosikala, kuivuri-puimala ja muuntajarakennus.”

Yleiskaava
Kaava-alueella kartanon mäki ja sen välitön lähiympäristö on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu palvelujen alueeksi (P2). Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Backaksen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C) toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Kartanokoski ja Sandbacka ovat asuntoalueita (A1 ja A2). Kartanon itäpuolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY).

Kartanomäen länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä ohjeellinen ulkoilureitti. VU-alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Kaava-alueen länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Se on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue.

Kaava-alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

Asemakaava
Alueella ei ole asemakaavaa. Asemakaavaehdotus 511800 on alueen ensimmäinen asemakaava. Asemakaavan muutos koskee ainoastaan katualueen rajan poistamista Ylästöntien ja uuden Pitokartanontien väliltä. Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 51157 liikerakennusten korttelialueelle (KL) tontti nro 2, sekä rakennussuojelu- (SR), puisto- (VP), luonnonsuojelu- (SL) ja katualuetta. Asemakaava-alueen koko on 13,35 ha. Siitä liikerakennusten korttelialuetta KL on 0,75 ha, puistoa 4,74 ha ja suojelualuetta 7,37 ha. Loput on katualuetta. KL-alueen tehokkuus ek on 0,13.

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Alueen käytön pitää sopeutua historialliseen kartanomiljööseen.

Suojelupäätöksen mukaiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta sahaa, joka on palanut, ja pihattosikalaa (lantala), jonka kunto on todettu erittäin huonoksi. Lisäksi suojellaan kellari ja vanhempi vesisäiliö sekä kartanopuiston maisemallisia ominaispiirteitä, kuten puuyksilöitä, puurivejä, näkemäakseleita ja historiallisia tielinjauksia. Kullekin suojeltavalle rakennukselle annetaan yksityiskohtaiset asemakaavamääräykset. Muinaismuistoalueiden rajoja tarkennetaan. Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi asemakaavan alueella.

Uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. ”Narikan” ja pajaan väliin osoitetaan uudisasuinrakennuksen paikka, koska näillä kohdin on ollut rakennuksia. Uudisrakennus kivisikalan vieressä rajaa entistä talouspihaa länsipuolelta, mutta kuitenkin niin, että Ylästöntietä lännestä lähestyville edelleen avautuu komea näkymä kartanon rakennuksille. Kauppa sijaitsee purettavan lantalan paikalla siten, että sen pääovi avautuu länteen, mikä ohjaa asiakasvirtoja samalla aktivoimaan navetan ja puimalan käyttöä. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Liikkumisen reittejä selkiytetään. Nykyiselle, navetan länsipuolitse kulkevalle, puiden reunustamalle reitille osoitetaan ulkoilureitti, huoltoajoa sekä ajo tilapäiselle pysäköintialueelle. Ylästöntien uudesta liittymästä alueen itälaidalta järjestetään kaupan asiakas- ja huoltoajo, kartanoalueen ajoyhteydet ja

kulku pysäköintialueelle. Ylästöntien liikenneympyrästä osoitetaan uusi katu, Pitokartanontie, joka palvelee huoltoajoa ja alueen pienempiä rakennuksia. Pyöräilyn laatukäytävä sijoittuu puistoon ja jatkuu jalankulun ja pyöräilyn katualueena Pitokartanontielle.

Ringhinpuistoa laajennetaan ja Illenoja merkitään ohjeelliseksi vesialueeksi.

Rakennussuojelualueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, majoitus-, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä tarkemmin määriteltynä asumista. Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myös SR-aluetta palvelevia tiloja. Uuden rakentamisen määrä on yhteensä 2030 k-m2.

Asemakaavalla on melko vähän vaikutuksia kaupunkirakenteeseen ja luonnonympäristöön. Merkittävimmät vaikutukset syntyvät rakennusten korjaamisen ja uusiokäytön aiheuttamista uusista palveluista, työpaikoista ja virkistysmahdollisuuksista. Pyöräilyn laatukäytävä varmistaa jo nykyisen pyöräily-yhteyden säilymisen ja kehittämisen tulevaisuudessa osana pidempimatkaista reittiä Helsingin suunnasta lentoasemalle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.5.2015

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 24.6.2013 mennessä ja niitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteistä huomioitiin muita kuin asumiseen liittyviä kommentteja, koska tällä asemakaavalla ei tuoteta uutta asumista merkittävästi.

- Museovirasto edellytti rakennusten tarkkuusinventointia kaavasuunnittelua varten.

- Asukasmielipiteissä tuli ilmi mm., että kartanon miljöö ja alueen kulttuurimaisema tulee huomioida suunnittelussa. Haluttiin lähiviljelypalstoja, monimuotoista toimintaa, kuten ravintola- ja matkailupalveluja, koulutus- ja majoitustoimintaa ja kulttuuritiloja.

- Vantaan kaupunginmuseo edellytti, että alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

- Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

Työn kuluessa järjestettiin 15.4.2015 POINT:issa kaksi työpajaa, joista toinen oli kansainvälisen koulun oppilaille ja toinen asukkaille. Oppilaiden toivelistan kärjessä olivat kauppa, veden hyödyntäminen alueella esim. uintimahdollisuutena, asunnot, urheilukeskus, leikkipuisto ja puisto. Aikuiset halusivat puistoa, viljelypalstoja, hedelmäpuita, lähikauppaa, uintipaikkaa (maauimala), melontapaikkaa, tanssipaikkaa, pulkkamäkeä – ja paljon muuta.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen, asemakaavan 511800 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 24.4.2013.

Kaavatyötä on edeltänyt myös Ympäristöministeriön koolle kutsuma viranomaisneuvottelu 8.11.2012, jolloin keskusteltiin Backaksen kartanon suojelun järjestämisestä ja jatkotoimenpiteistä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018) etenkin mahdollistamalla menestyksekästä yritystoimintaa, mutta myös edistämällä läheisten asuinalueiden viihtyisyyttä.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity sopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 511800 sekä tonttijakoehdotus, 51, Pakkala sekä 40, Ylästö / Backaksen kartano

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 4 (18 000 €) ja todetaan, että hakija maksaa muutoskustannukset lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 €), yhteensä 18 930 €.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti, va. Merja Häsänen, p. 050 3028958
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

511800 PAKKALA JA YLÄSTÖ

BACKAKSEN KARTANO



Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 511800. Kaavoitus on tullut vireille 20.5.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osa korttelista 51157, suojelualueet sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 51, Pakkala, sekä suojelualue kaupunginosassa 40, Ylästö.

Asemakaavan muutos:

Katualueen raja kaupunginosassa 51, Pakkala.

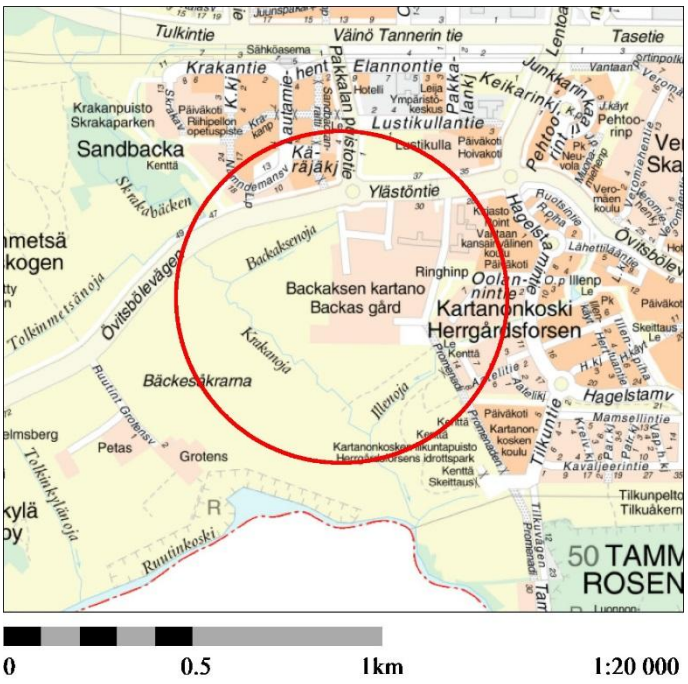
Tonttijako:

Osa korttelista 51157, kaupunginosassa 51, Pakkala.

Asemakaavalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas Backaksen kartanoympäristö ja sallitaan hieman uudisrakentamista suojelualueelle sekä mahdollistetaan liikerakennuksen rakentaminen entisen tallin ja puimalan yhteyteen.

Kaavan laatija: Merja Häsänen, aluearkkitehti vs., Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavoitettava alue sijaitsee Pakkalan ja hieman myös Ylästön kaupunginosissa Ylästöntien eteläpuolella. Aluetta rajaavat pohjoisessa Ylästöntie, idässä Kartanonkosken asuinalue, lännessä viljelykäytössä oleva peltoalue ja etelässä entisten kasvihuoneiden alue ja Kartanonkosken liikuntapuisto.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Helsingin Osuuskauppa Elannon 10.3.2013 päivätty asemakaavahakemus kirjattiin saapuneeksi 31.3.2013.
- Kaavoitus tuli vireille 20.5.2013. Kaava-alueena oli aluksi koko kartanon ympäristö Krakanojalta jo asemakaavoitettuihin Kartanonkosken alueisiin asti.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.5.2013.
- Mielipiteet pyydettiin 24.6.2013 mennessä (MRL 62§). Niitä saatiin 10 kappaletta.
- Hakijan konsulttina oli tässä vaiheessa Arkkitehtitoimisto CJN Oy.
- Kaavatyötä typistettiin elokuussa 2016 pelkästään kartanoalueen suojelukysymyksiin.
- Maisemakonsulttina on ollut Loci maisema-arkkitehdit Oy ja liikenteessä Trafix Oy.

1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
2 TIIVISTELMÄ 4
3 LÄHTÖKOHDAT 6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 26
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 37
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 44
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 44

1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Backaksen alueen maisemasuunnittelu. Luonnos/ Tilannekatsaus 30.1.2018. Kokouksia varten tuotettu materiaali koottu raporttimuotoon. Loci Maisema-arkkitehdit Oy.
- Ulkoilureittien yleissuunnitelmaluonnos, Vantaan kaupunki 2015.
- Backaksen tila, maisemaselvitys ja kartanopuiston puut -selvitys, Ark-Byroo, 31.8.2015.
- Vantaan Backaksen kartanon arkeologinen koetutkimus 29.6. – 3.7.2015 -raportti.
- Rakennetekninen kuntoarvio. Backaksen kartanoalue. Vahanen Oy, 15.4.2014.
- Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma 17.10.2012. Serum Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson Oy, Arkkitehdit Mona Schalin ja Kati Salonen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Ramboll Finland Oy.
- Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräilyselvitys, Kuntatekniikan keskus, muistio 28.2.2012.
- Uhanalaisen keltamataran kasvupaikat, Vantaan Ympäristökeskus 2011.
- Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011, Vantaan Ympäristökeskus, Aki Janatuinen
- Backaksen kauppapuutarha. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. 30144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. FCG Planeco Oy, 6.4.2010.
- Backaksen kauppapuutarha. Loppuraportti sekä riskinarvio. 11144-D3459. HOK-Elanto Liiketoiminta Oy. Finnish Consulting Group, 6.4.2010.
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristökohteet, RKY 2009.
- Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 2005.
- Backaksen tila, rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi, säilyneisyyden arviointi ja arvottaminen 18.4.2004, Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo.
- Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma, Vantaa 2003.
- Backaksen kartanon työväenasunnot 31.8.1992, Vantaan Kaupunginmuseo. Rakennuskulttuuri Vantaalla, inventointi 1981, Vantaan kaupunki.

2 TIIVISTELMÄ

Backaksen kartanoalueelle on laadittu nyt ensimmäinen asemakaava. Asemakaavan muutos koskee vain katualueen rajan poistamista Ylästöntien ja uuden Pitokartanontien väliltä. Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 51157 liikerakennusten korttelialueelle (KL) tontti nro 2, sekä rakennussuojelu- (SR), puisto- (VP), luonnonsuojelu- (SL) ja katualuetta. Asemakaava-alueen koko on 13,35 ha. Siitä liikerakennusten korttelialuetta KL on 0,75 ha, puistoa 4,74 ha ja suojelualuetta 7,37 ha. Loput on katualuetta. KL-alueen tehokkuus e_k on 0,13.

Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös on tehty Uudenmaan ympäristökeskuksessa (nyk. Uudenmaan ELY-keskus) vuonna 1998, mutta sitä ei ole vahvistettu Ympäristöministeriössä. Suojeluasia on tullut vireille 17.10.1995 ympäristökeskuksen aloitteesta. Päätöksen mukaan Uudenmaan ympäristökeskus [nyk. ELY] on määräsi Backaksen kartanon rakennusryhmän ja aluekokonaisuuden suojeltavaksi. ”Suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa, ovat kartanon päärakennus, tilanhoitajan asuinrakennus, puutarhan asuinrakennus, narikka/asuinrakennus, idätysrakennus/juurrutuskellari, paja, sysivaja/puuliiteri, kivisikala, kivinavetta, pihatto-sikala, kuivuri-puimala ja muuntajarakennus.”

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Alueen käytön pitää sopeutua historialliseen kartanomiljööseen.

Päätöksen mukaiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta sysivajaa/puuliiteriä, joka on palanut, ja pihatto-sikalaa (lantala). Lisäksi suojellaan kellari ja vanhempi vesisäiliö sekä kartanopuiston maisemallisia ominaispiirteitä, kuten puuyksilöitä, puurivejä, näkemäakseleita ja historiallisia tielinjauksia. Suojeltaville rakennuksille annetaan yksityiskohtaiset suojelumääräykset. Muinaismuistoalueiden rajoja tarkennetaan. Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi asemakaavan alueella.

Uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. ”Narikan” ja pajaan väliin osoitetaan uudisasuinrakennuksen paikka, koska näillä kohdin on ollut rakennuksia. Uudisrakennus kivisikalan vieressä rajaa entistä talouspihaa länsipuolelta, mutta kuitenkin niin, että Ylästöntietä lännestä lähestyville edelleen avautuu komea näkymä kartanon rakennuksille. Kauppa sijaitsee purettavan lantalan paikalla siten, että sen pääovi avautuu länteen, mikä ohjaa asiakasvirtoja samalla aktivoimaan navetan ja puimalan käyttöä. Avoin maisematila ympäröi kartanomäkeä edelleen joka puolelta korostaen kartanokukkulan hallitsevaa asemaa maisemassa.

Liikkumisen reittejä selkiytetään. Nykyinen kulkureitti navetan länsipuolitse osoitetaan ulkoilureitin osaksi, jolla huoltoajo sekä ajo tilapäiselle pysäköintialueelle on sallittu. Ylästöntien uudesta liittymästä alueen itälaidalta järjestetään kaupan asiakas- ja huoltoajo, kartanoalueen ajoreitit ja kulku pysäköintialueelle. Ylästöntien liikenneympyrästä osoitetaan uusi katu, Pitokartanontie, joka palvelee huoltoajoa ja alueen pienempiä rakennuksia. Pyöräilyn laatukäytävä sijoittuu osin puistoon, osin katualueelle.

Ringhinpuistoa laajennetaan ja Illenoja merkitään ohjeelliseksi vesialueeksi.

SR-alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, majoitus-, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä tarkemmin määriteltynä asumista. Liikerakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myös SR-aluetta palvelevia tiloja. Uuden rakentamisen määrä on yhteensä 2030 k-m2.

Asemakaavalla on melko vähän vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, luonnonympäristöön ja ilmastonmuutokseen. Merkittävimmät vaikutukset syntyvät rakennusten korjaamisen ja uusiokäytön aiheuttamista uusista palveluista, työpaikoista ja virkistysmahdollisuuksista.





3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Backaksen kartano ja sen lähiympäristö muodostavat merkittävän osan Vantaanjokilaakson kulttuurimaisemaa, johon kuuluvat myös Petaksen, Grotensin ja Haltialan kartanot. Backaksen kartanon miljöö on verrattain hyvin säilynyt. Puretun taimitarhan ja kasvihuoneen paikalle jääneet asvaltti- ja sorakentät luovat maisemaan särön. Kartanon lähiympäristössä sijaitsee myös Tammiston luonnonsuojelualue.

Alue sijaitsee kahden kilometrin päässä Kehäradan Aviapolis-asemalta.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Krakanojan purolaakso ja Vantaajoen laakso yhdistyvät muodostaen laajan, vuosisatoja vanhan peltomaiseman pitkine näkymineen. Laaksoa rajaavat laajemmat selänteet ovat pohjoisessa. Helsingin puolella Vantaanjokilaakson kulttuurimaisema on suhteellisen hyvin säilynyt, mutta Vantaan puolella uudisrakentaminen on voimakkaasti kaventanut viljelysmaisemaa. Maisemaa ovat muuttaneet myös aluetta halkovat voimalinjat.

Lustikullan edustan rinne ja Backaksen sikalan edusta muodostavat nykyisellään erillisenä hahmottuvan, avoimen tilan. Laajempi, avoin tila jatkuu Backaksen kartanon länsi- ja eteläpuolella peltojen viljelymaisemana. Avoin maisematila kiertyy myös Backaksen kartanon itäpuolelle, minkä vuoksi kartanonmäki kohoaa avoimesta maisemasta omana saarekkeenaan.

Kartanon komeat talousrakennukset ja jalopuuvaltainen puusto muodostavat vaikuttavan puistomaisen kokonaisuuden. Poikkeuksen muodostaa kartanonmäen etelänpuolinen rinne, missä puretusta taimitarhasta ja kasvihuoneista on jäänteenä sorakenttä, laajat pysäköintialueet ja ylikasvaneet kuusiaidat.

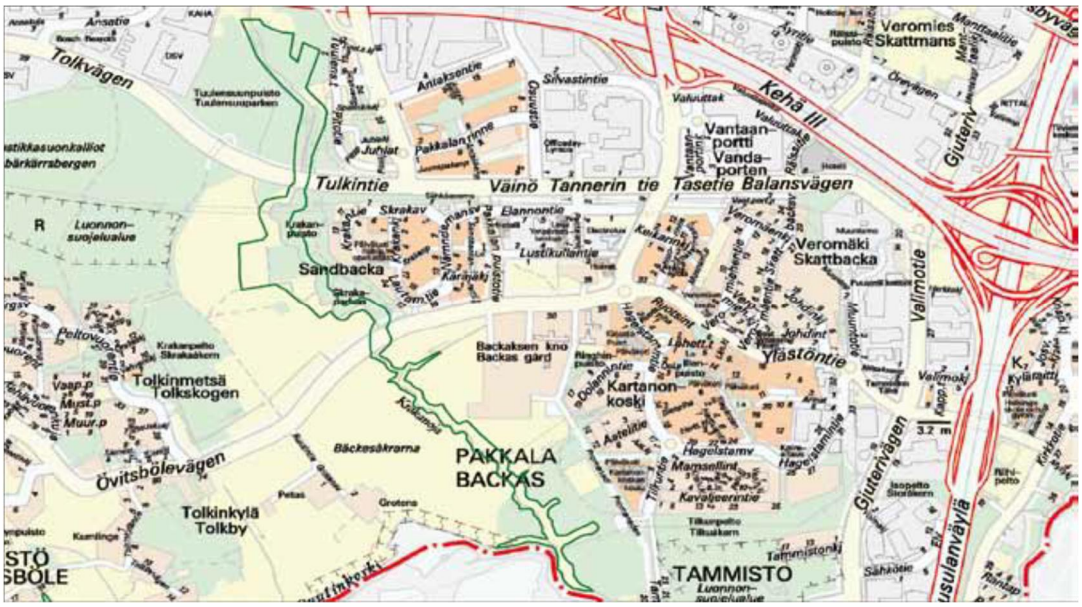
Kartanon lähiympäristössä sijaitsee useita luonto- ja kulttuuriarvoiltaan merkittäviä kohteita, kuten Tammiston luonnonsuojelualue, joka on ainoa pääkaupunkiseudulla säilynyt alkuperäinen tammimetsikkö ja Ruutinkoski, jonka joenrinteiden lehtometsät kuuluvat valtakunnalliseen lehtojensuojeluohjelmaan sekä viljelymaisemaa hallitsevat Petaksen ja Grotensin vanhat kantatilat. Helsingin puolella Vantaanjoen viljelysmaisemaan kuuluvat Haltialan tila sekä Niskalan arboretum, vaikkakin joenrantojen, puronvarsien ja kuusiaidanteiden umpeenkasvu ovat heikentäneet näiden alueiden ja Backaksen välistä maisemallista yhteyttä.

Rakentaminen on perinteisesti sijoitettu moreenipeitteisille kalliokumpareille, kuten juuri Backaksen tilakeskus. Myöhemmin on alettu rakentaa myös savilaaksoon kantavien maiden käytyä vähiin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen pintavedet laskevat Krakanojaan, joka laskee edelleen Vantaaseen.

Vantaan virtavesiselvityksessä 2010-2011 Krakanojan ala- ja keskijuoksu arvotettiin maakunnallisesti arvokkaaksi virtavesiluonnon kohteeksi.



Krakanojan suojeltavaksi esitetty alue Vantaan virtavesiselvityksen 2010-2011 mukaan. /Aki Janatuinen

Maaperä

Kaava-alue on pintamaalajikartan mukaan pääosin savialuetta. Kartano sijoittuu moreenimäelle, jota ympäröivä maaperä on silttiä. Navetan ja kuivaamo-puimalan kohdalla on kalliota, moreenia, rakennettua ja täytemaa-aluetta sekä silttiä.

Alueen eteläosassa savikerroksen paksuus on noin 2-9 metriä ja pohjoisosassa noin 3-13 metriä. Eteläosalla kairausten kokonaispituus on ollut noin 3-13 metriä. Pohjoisosalla vastaavasti kairausten kokonaispituus on ollut noin 8-13 metriä.

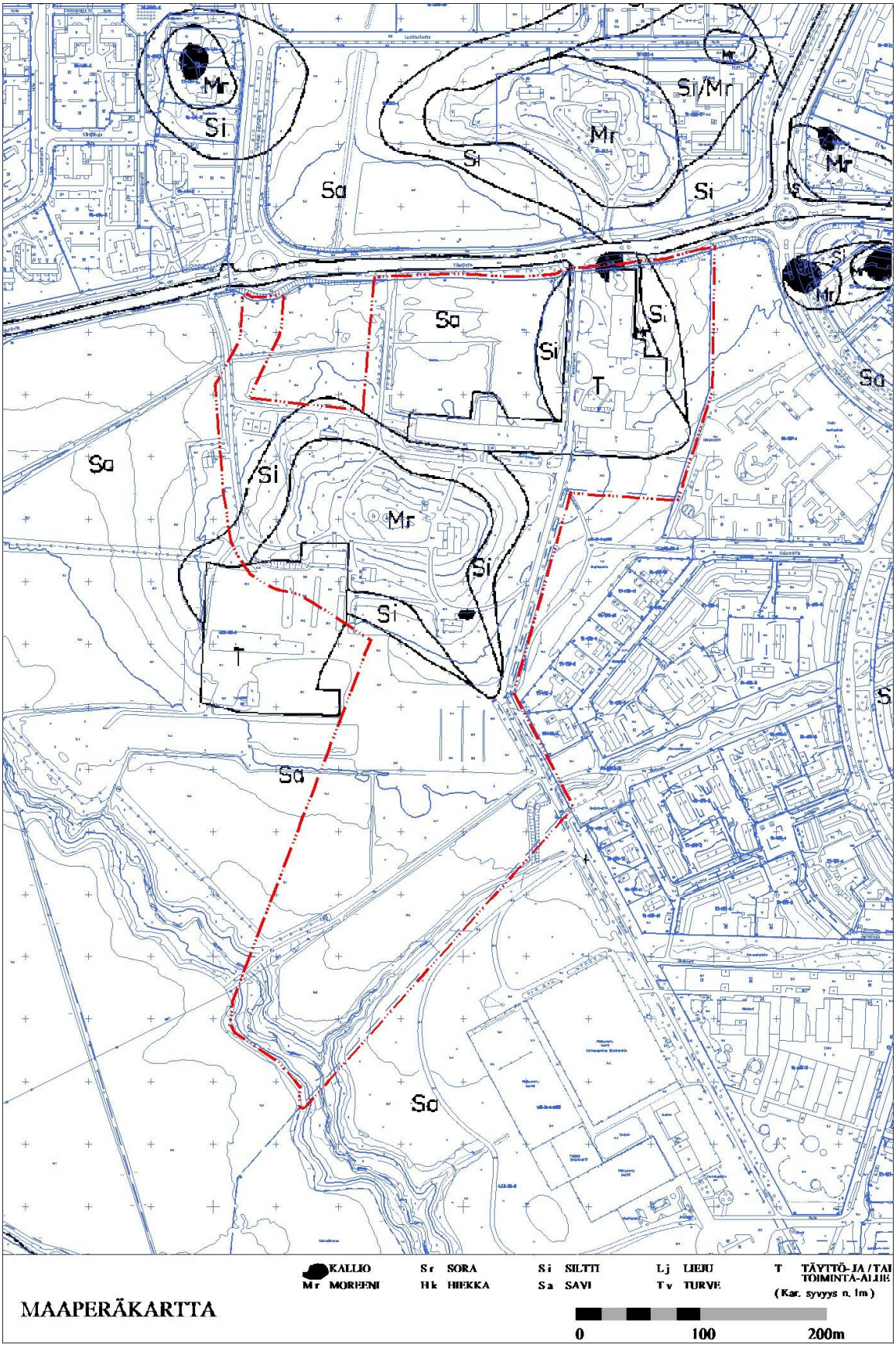
Pohjavesi on alueella noin 0.5–1 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Savialueella rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Liikennöivät piha-alueet ja kunnallistekniikka on pohjanvahvistettava, esimerkiksi stabiloimalla.

Ympäristön painumariskin takia alueella ei sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista. Lähtökohtaisesti vanhojen rakennusten lähelle sijoittuviin rakennuksiin ei suositella kellareiden rakentamista.

Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.


Mr
Si
Sa
Si/Mr
Mr
Si
Mr
Si
Sa
Si
Mr
Si
Sa
Si
T
Sa
Sa
Si
Mr
Si
Si
T
Sa
Sa
KALLIO
Mr MORENI
Sr SORA
Hk HIEKKA
Si SILTTI
Sa SAVI
Lj LIEJU
Tv TURVE
T TÄYTTÖ-JA/TAI TOIMINTA-ALUE
(Kar. syvyys n. 1m)
MAAPERÄKARTTA
0
100
200m

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Skattmansbyn kylän tonttimaa on sijainnut peltojen ympäröimällä mäellä, jossa nykyään sijaitsee Backaksen kartanon päärakennus sekä siihen liittyviä muita asuin- ja talousrakennuksia. Lisäksi kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut tontti, johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita.

Pakkalan ensimmäinen rakennusvaihe sijoittuu 1950- ja 60-luvuille, jolloin rakennettiin Veromäen asuinalue. 1990-luvulla Pakkalaan alettiin rakentaa kerrostaloja mm. Sandbackan alue ja 2000-luvulla Kartanonkosken alue. Kartanonkosken suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikilpailu, jonka ohjelman tavoitteissa mainitaan, että alueen on sovelluttava Vantaanjoen kulttuurimaisemaan.

Vuosina 2000-2010 Pakkalassa on rakennettu selvästi enemmän kuin Vantaan muissa kaupunginosissa. Tuolloin Pakkalaan valmistui yli 3 000 asuntoa. Uudistuotanto on ollut pitkälti kerrostaloja. Lähes puolet alueen asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntojakin on paljon.

1990-luvun alussa asukkaita oli Pakkalassa hieman yli 400, mutta vuoden 2017 alussa asukkaita oli jo yli 10 200. Alle kouluikäisten osuus Pakkalassa on suurempi kuin missään muualla Vantaalla.

Asuinalueet muodostuvat omiksi kokonaisuuksiksi kuten Kartanonkoski, Sandbacka ja Pakkalanrinne. Kartanonkoski on lähes kokonaisuudessaan rakennettu valmiiksi alueeksi. Pakkalanrinteellä on vielä joitain tontteja rakentamatta.

Perheväestön osuus Pakkalassa on 80 % (koko Aviapolis 83 %, koko Vantaa 76 %). Väestöstä työllisiä on 53 % (koko Aviapolis 53 %, koko Vantaa 47 %). Asuntokunnan keskikoko on 2,2 henkilöä (koko Aviapolis 2,3 %, koko Vantaa 2,1 %). Asunnoista 72 % on kaksioita tai kolmioita (koko Aviapolis 62 %, koko Vantaa 58 %).

Palvelut ja työpaikat

Pakkalan sijainti Kehä III:n ja Valimotien kupeessa on houkutellut alueelle runsasti yritystoimintaa. Vuonna 2014 työpaikkoja oli 7 200, kun vielä 1995 työpaikkoja oli alle 2000. Suurin osa työpaikoista on kaupan alalta ja joka viides työpaikka on teollisuuden parissa.

Kauppakeskus Jumbon rakentaminen aloitettiin 1990-luvulla. Jumbo on osa laajempaa Vantaanportin liikekeskusta ja yrityspuistoa. Alueella sijaitsee myös paljon hotelleja.

Väestömäärän kasvu on lisännyt Pakkalan palveluja. Lähialueella sijaitsee Kartanonkosken neuvola sekä useita päiväkoteja ja kouluja. Pakkalassa on myös mm. kirjasto ja nuorisotalo.

Backaksen kartanon vastaremontoiduissa tiloissa avattiin kesällä 2017 ravintola ja juurrutuskellarissa kesäkahvila kesällä 2018.

Yhdyskuntarakenne

Vilkkaan rakentamisen johdosta pellot ovat saaneet väistyä ja tilalle on tullut asuntoja sekä toimitiloja. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet väylien varteen ja lähettyville: Kehä III:n eteläpuolelle sekä Tammiston kauppatien varteen. Asumisen alueet ovat omaleimaisia ”kyliä”: Kartanonkoski, Sandbacka, Veromäki sekä etäämpänä olevat Ylästö ja Tammisto. Laajat peltoalueet ovat edelleen tyypillistä pakkalalaismaisemaa.

Kaupunkikuva

Pakkalan kaupunkikuva muodostuu mosaiikkimaisesti erilaisista alueista.

Backaksen kartanomiljöö on kuin häivähdys menneestä tai pala maalaismaisemaa. Se liittyy uusklassistiseen Kartanonkosken kaupunkikuvaan mm. mittakaavan, punatiilisten kattojen ja asemakaavallisten ratkaisujen, kuten näkemäakselien, välityksellä. Kartanonmäen luoteispuolella oleva Maisema- ja kaupunkikuvan kannalta ongelmallisimpia ovat Sandbackan Ylästöntien puoleiset asuinrakennukset, joiden kattomuodot ja massoittelu rikkovat kartanomaiseman silhuettia, sekä korkeat laatikkomaiset toimisto- ja hotellirakennukset. Jumbon kauppakeskuksen ja Flamingon vapaa-ajankeskuksen sekä HK Scanin toimitilat ovat jättimäisiä lähialueiden pienipiirteiseen ympäristöön nähden.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Varmasti Skattmansby eli Veromiehenkylä on asutettu keskiajalla, kun alueelle tuli ruotsalaissiirtolaisia. Skattmansby mainitaan ensimmäisen kerran historiallisissa lähteissä vuonna 1480. Uudenmaan vuoden 1543 maakirjan mukaan Veromiehenkylässä oli kahdeksan taloa. Vuoden 1550 maakirjan perusteella kaksi taloa oli lisäksi ulkokyläläisten omistuksessa. Tontti on merkitty Samuel Broteruksen vuoden 1699 kartalle. Paikalla oli tuolloin neljä tilaa.

Backaksen rustholli muodostettiin 1600-luvulla Veromiehen kylän, Skattmansbyn, 1500-luvulla muodostuneesta kantatilasta ja siihen liitetystä autiotilasta. 1600–1700-luvuilla tila toimi ratsutilana ja 1800-luvun alussa se siirtyi Tomtbackan säterin, aatelisen Gustav von Boismanin omistukseen. Sen jälkeen tila oli pitkään aatelissukujen hallussa ja siitä tuli kartano. Nykyisen päärakennuksen rakennutti 1818 oletettavasti luutnantti ja nimismies Ehrenkrona. Häntä seuranneet omistajat laajensivat tilaa liittämällä siihen useita maatiloja.

1900-luvulla Backaksen kartanon historia yhdistyi suomalaisen osuusliikkeen ja Elannon tuotantotoiminnan vaiheisiin. Osuustoiminnan käynnisti Suomessa siirtyminen agraariyhteiskunnasta teolliseen ja omavaraistaloudesta kaupankäynnin yhteiskuntaan.

Osuusliike Elanto perustettiin 1905 leipomoalan tuotanto-osuuskunnaksi. Elanto rakennutti Helsingin Sörnäisiin monipuolisen elintarviketuotantoalueen ja laajeni pian kulutusosuuskunnaksi, johon kuului mm. lukuisia leipä- ja maitokauppoja. Elanto hankki 1916 Backaksesta lähes 700 hehtaaria maata turvatakseen omavaraisuutensa ja tuottaakseen elintarvikkeita myymälöihinsä ja ravintoloihinsa. Backaksen lisäksi ostettiin lähialueelta muitakin tontteja ja kiinteistöjä.

Peltoviljelyn ja kotieläintalouden lisäksi Backaksen tilalla harjoitettiin laajaa puutarhaviljelyä sekä tomaatti- ja kurkkuviljelyä, jota varten rakennettiin kolme suurkasvihuonetta. Elannon ravintoloiden, leipomon ja oluttehtaan ruokajätteet puolestaan kuljetettiin Helsingistä Backaksen sikojen ruoaksi. Vuonna 1939 sikaluku nousi yli tuhannen.

Kartanon alueelle rakennettiin 1920-luvulla punatiilinen talous- ja asuinrakennusten kokonaisuus: talli, navetta, suursikala, paja, sähkölaitos ja henkilökunnan asuintaloja. Tilalle perustettiin sepelimurskaamo ja tiilitehdas, jonka tuotteilla rakennettiin tilan ulkorakennukset. Tiiliä käytettiin myös muihin Elannon tarpeisiin, kuten Veromiehenkylän kansakoulun rakentamiseen kartanon maalle vuonna 1926. 1930-luvulla rakennettiin kaksi kasvihuonetta tomaatin- ja kurkunviljelyä varten. Kartanon 1800-luvulta periytyvää päärakennusta käytettiin konttorina ja tilanhoitajan asuntona.

Sotien jälkeen siirtoväen asuttaminen, Helsinki-Vantaan lentokenttä, Kehä III ja teollisuusalueet pienensivät vähitellen kartanon maa-alueita. 1960-70-luvuilla Backaksen toiminta jäi taustateki-

jäksi Elannon kiihkeässä kaupunkikeskeisessä kasvussa. Ainoa kasvava ala oli kasvihuoneviljely, toimintaa oli laajennettu 1940-luvulla käsittämään kukkien viljelyä.

Elanto luopui maa-alueista kartanon tilakeskusta ja lähipeltoja lukuun ottamatta. Backaksen mallisikalan toiminta loppui 1970-luvun lopulla. Nautakarjanhoito oli päättynyt jo 1953. 1980-luvulla Backas tuotti kukkia, viljaa ja palveluja ja päärakennuksessa toimi pitopalveluravintola.

Toukokuussa 1986 Polar ja Haka ostivat Elannolta valtaosan Backaksen maista. Elannolle jäi vain tilan ydinosa, 33 ha kartanon ja kartanonpuiston ympärillä.

Kaupunki on kasvanut kiinni Backaksen kartanoon ja sinne johtavaan koivukujanteeseen. Backaksen entisille maille on rakennettu mm. Veromäen ja Kartanonkosken asuinalueet. Ylästöntien pohjoispuolelle on rakennettu Sandbackan alue, jonka asemakaava on vuodelta 1992. Backaksen mäen juurella ja rinteen lounais- ja eteläosassa 1900-luvulla ja 2000-luvun alussa sijainnut laaja puutarhamyymälä kasvihuoneineen purettiin 2010-luvun alussa.

Arkeologia

Vantaan kaupunginmuseo suoritti kesällä 2015 HOK-Elannon tilauksesta arkeologisen koekaivauksen Backaksen kartanon ympäristössä, keskiaikaisen Skattmansbyn kylän alueella. Alueelta oli löytynyt kivikautinen kivikirves, joten keskiajan lisäksi oli mahdollista, että paikalla voisi olla kivikautisia löytöjä. Koekaivausten avulla todettiin, että tutkimusalueella ei enää ollut jäljellä kulttuurikerroksia tai muita muinaiseen ihmistoimintaan liittyviä merkkejä. Vanhat maakerrokset oli todennäköisesti viety pois paikalla sijainneen kauppapuutarhan toimesta. Puutarhamullasta poikkeavia maakerroksia kaivetuissa koeojissa olivat ainoastaan vanhan pihatien sorakerrokset. Kun tiesi mistä etsiä, hoidetulla nurmikkoalueella pystyi vieläkin erottamaan vanhan tielinjauksen, joka erottui nurmikossa hiukan koholla olevana juovana.

Lisäksi Skattmansbyn kylään on kuulunut nykyisestä kartanorakennuksesta noin 350 m etelään sijainnut tontti, johon 1600-luvun lopun karttaan on merkitty autioituneita tonttimaita.

Rakennukset

Suluissa olevat merkinnät (sr/[nro]) vastaavat asemakaavakartalla 511800 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei asemakaavalla suojella, merkintänä kuvan kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

Kartanon päärakennus, 1818, laaj. 1840-l, muutokset 1920-l, peruskorj. 2017 (sr/1)







Kellarivaja (sr/2)





Asuinrakennus (Puutarhureiden asunto), 1916 (sr/3). Tilanhoitajan asunto, 1948 (sr/4)





Asuinrakennus (Narikka), 1910-l, 1938 (sr/5)



Juurrutuskellari, 1929, 1935 (sr/6)



Paja, 1929 (sr/7)





Navetta (kivisikala) 1870-l, laaj. sikala 1927 (sr/8)





Navetta, 1928, turvesäiliö 1945 (sr/9)





Kuivaamo, puimala ja rehulato, 1920, 1934, 1958 (sr/10)





Pieni vesisäiliö, ennen v. 1918 (sra)



Iso vesisäiliö, 1958 (-)



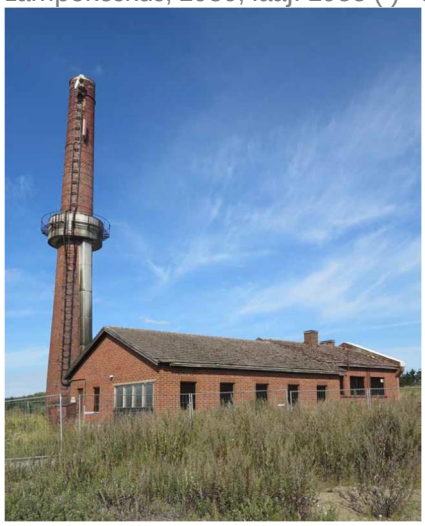
Lantala (pihatto-sikala), 1928 (-)



Sauna, 1955 (-)



Lämpökeskus, 1936, laaj. 1955 (-) >alueen ulkop.



Muuntaja, 1938 (sr/11)



Asuinrakennus, 1966 (-) >alueen ulkopuolella



Sysivaja/puuliiteri, 1934 (paloi 8.6.2011)



Rakennusten kunto

HOK-Elanto on teettänyt Vahanen Oy:llä kartanoalueen rakennuksista rakenneteknisen kuntoarvion 2014. Kuntoarvio sisältää arvion rakennusten nykyisestä kunnosta ja korjaustarpeista seuraavan 10 vuoden aikana.

Suluissa olevat merkinnät (sr/[nro]) vastaavat asemakaavakartalla 511800 olevia suojelumerkintöjä. Jos rakennusta ei esitetä suojeltavaksi, arvion kohdalla on (-). sra-merkintä tarkoittaa suojeltavaa rauniota.

Kartanon päärakennus:	tyydyttävä kunto (sr/1)	(-> Peruskorjattu 2017)
Piharakennus:	tyydyttävä kunto (sr/2)	Vesikatteen uusiminen, julkisivun huoltomaalaus.
Tilanhoitajan asunto:	tyydyttävä kunto (sr/3)	Ikkunoiden uusiminen, kellarikerroksen ja yläkerran asunnon märkätilojen kunnostus.
Puutarhurin asunto:	tyydyttävä kunto (sr/4)	Ikkunoiden uusiminen, julkisivujen huoltomaalaus, alakerran märkätilojen ja yläkerran wc-tilojen kunnostus.
Narikka:	huono kunto (sr/5)	Purku tai raskas peruskorjaus.
Juurrutuskellari:	välttävä kunto (sr/6)	Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ulkoseinärakenteen peruskorjaus, betonirungon kunnostus.
Paja:	välttävä kunto (sr/7)	Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden korjaukset.

Kivisikala:	osittain heikko kunto (sr/8)	Sisärungon laaja kunnostus, julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, lantalan julkisivun kunnostus.
Kivinavetta:	välttävä kunto (sr/9)	Julkisivuvaurioiden korjaus, ikkunoiden ja ovien sekä huoltosillan kunnostus, rehutornin peltikatteen uusiminen.
Kuivaamo-puimala:	välttävä kunto (sr/10)	Vesikattojen uusiminen, julkisivukorjaukset.
Vesisäiliöt:	heikko kunto (sra, -)	Ison säiliön vesikaton ja yläpohjarakenteen uusiminen, pienen säiliön purku tai perusteellinen korjaus.
Lantala:	huono kunto (-)	Käyttökieltoon. Kunnostus edellyttää laajoja korjaustoimenpiteitä koko rakennukseen.
Sauna:	tyydyttävä kunto (-)	Vesikatteen uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden huoltokorjaukset.
Lämpökeskus:	rakennus välttävä kunto (-) sisätilat heikko kunto	Vesikaton uusiminen, julkisivujen ja ikkunoiden korjaukset, sisäpuoliset korjaukset, piipun kunnostus.
Muuntaja:	(ei arvioitu) (sr/11)	

Kartanopuisto

Maisemaselvitysten teon yhteydessä ei ole löydetty todisteita siitä, että kartanopihalle olisi koskaan laadittu puistosuunnitelmaa.

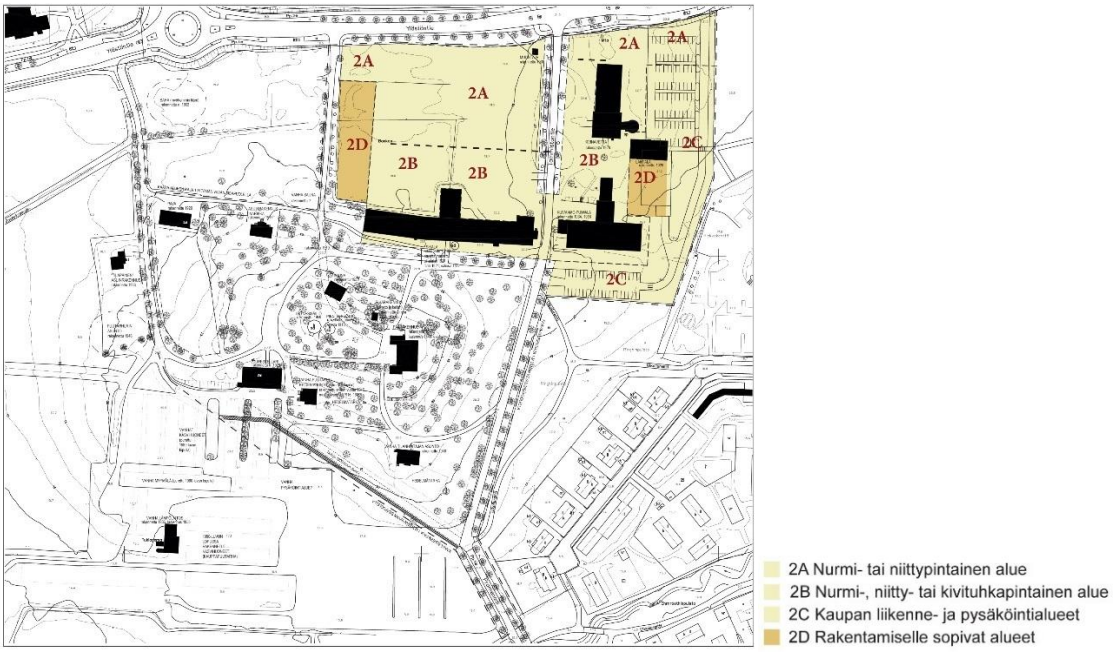
Asemakaavatyön yhteydessä kartanoalueen puut on inventoitu, niiden kunto on arvioitu ja tehty päätelmät säilyttämisestä.

Nykytilanteessa kartanoalueella hahmottuu neljän laisia osa-alueita: (1) puurivit ja -kujanteet, (2) talouspiha, (3) kartanon mäki ja (4) vanhojen kasvihuoneiden alue (Loci maisema-arkkitehdit Oy).

(1) Backaksen kartanon puurivit ja -kujanteet ovat eri aikakausilta. Ne ovat tärkeitä aluetta kehystäviä sekä kulkua, katsetta ja saapumista johdattavia elementtejä. Puurivit ja -kujanteet ovat hyvin eri-ikäisiä ja -kuntoisia. Alueen keskimmäinen puurivi (1B) on kartanon historiallinen saapumisreitti. Puurivit ja -kujanteet tulee säilyttää.



(2) Talouspiha-alueet muodostuvat vanhoista karja- ja talouspihoista sekä laitumista ja pelloista. Maisema näillä alueilla on ollut avoimena, viljelyskäytössä ja niittyinä, jo 1500-luvulta asti ja sen avoimena hoitamista tulee jatkaa. Näiden avointen maisematilojen yli avautuvat näkymät kohti Backaksen tunnusomaisia rakennuksia, jotka toimivat alueen identiteettiä luovina maamerkkeinä ympäröivään kaupunkiin.



(3) Kartanorakennuksen läheisyyteen puiston sisälle on sijoittunut muusta puistosta erottuvat alueet: hedelmätarha sekä kartanopiha. Kartanonmäen eteläreunaan sijoittuu vanha tielinja, jota pitkin aikoinaan saavuttiin etelän suunnata kartanolle. Tielinja ei nykyisin erotu maisemassa.

Yleisilmeeltään kartanonmäki on nykyisellään metsäinen, sillä puusto on paikoin tiheää. Puus-

ton kunto on paikoin huonoa ja se siten vaatii toimenpiteitä. Kartanonmäellä on useita maisemallisesti arvokkaita yksittäispuita.

Kartanon sisäänkäynnille johtanut vanha pääkulkureitti kivisikalan ja nk. ”Narikan” välistä on poistettu. Reitti on kulkenut hieman eri tavoin eri kartoissa, joten sen todellinen linja olisi syytä tutkia.



(4) Elannon kasvihuoneet purettiin 1980-luvun lopulla. Tätä ennen kasvihuoneiden kohdalla sijaitsi kasvimaa, taimilavoja sekä suuri kompostialue.

Virkistys

Vantaanjoen varren virkistysalueilla on suuri merkitys seudullisessa virkistyskäytössä ja niiden merkitys tulee edelleen kasvamaan ympäröivän maankäytön tiivistyessä. Backaksen kartanoa sivuaa eri kaupngisosia yhdistäviä ulkoilureittejä ja joki soveltuu hyvin esim. melontaan. Vantaanjoen varteen on Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelmassa (2003) esitetty kevyen liikenteen reitistöjä. Joen varrella sijaitsee merkittäviä luonto-, ulkoilu ja virkistysaluekokonaisuuksia, kuten Vantaankoski, Pitkäkoski, Ruutinkoski, Haltialan tila, Tammiston luonnonsuojelualue, Kartanonkosken liikuntapuisto ja Tuomarinkylän kartano ratsutalleineen.

Kartanon eteläpuolelle rakennettussa Kartanonkosken liikuntapuistossa on erilaisia urheilukenttiä ja skeittipaikkoja.

Liikenne

<u>Autoliikenne ja joukkoliikenne</u>

Kehäradan Aviapolis-asemalta Backaksen kartanolle on noin 2 kilometriä linnuntietä ja noin 2,5 kilometrin matka katuja pitkin.

Alue liittyy vanhaan Ylästöntiehen, jota on parannettu v. 2015 rakentamalla mm. uudet pysäkit ja Pakkalan puistotien kiertoliittymä.

Kaava-alueen lähimmät bussireitit kulkevat Ylästöntietä pitkin. Linjat 415 ja 573 vievät mm.

Aviapoliksen asemalle ja Lentoasemalle. Lisäksi linjoja kulkee Pakkalan puistotiellä (571, mm. Tikkurilaan ja 614, mm. Helsinki ja Ylästö) sekä Hagelstamintiellä (614 ja 615, mm. Helsinki, Aviapolis ja Lentoasema). Lentoasemantien kautta kulkee myös mm. linja 561 (Itäkeskus-Aviapolis).

Jalankulku ja pyöräily

Olosuhteet jalankululle ja pyöräilylle ovat hyvät. Etelästä tulee alueen halki Promenadin jatkeena yhteys, jonka säilyminen yleisessä käytössä tulee kaavassa turvata. Ylästöntien varrella on tien pohjoispuolella yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Tien eteläreunalla vastaava yhteys ei ole vielä jatkuva, mutta kaavavaraus on olemassa raitin myöhemmälle toteuttamiselle. Alueelle on myös ulkoilureittiyhteyksiä eri suunnasta, mm. Kartanonkoskelta.

Kartanoalueen liikennöinti

Nykyisin kartanoalueelle ajetaan Ylästöntieltä muuntamorakennuksen ja kivinavetan välistä, Pakkalantien liikenneympyrän länsipuolelta ja kivisikalan länsipuolitse.

Vesihuolto

Kaava-alueen pohjoisreunalla Ylästöntiellä on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken 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 6 700 m^3.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet laskevat Ylästön jätevedenpumppaamolle, josta ne johdetaan Veromiehen alueen runkoviemäriin. Jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johtuvat alueen ojia pitkin Krakanojaan, joka laskee edelleen Vantaanjokeen.

Kaukolämpö ja sähköverkko

Kaukolämpö- ja sähköverkko ulottuvat alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Melu

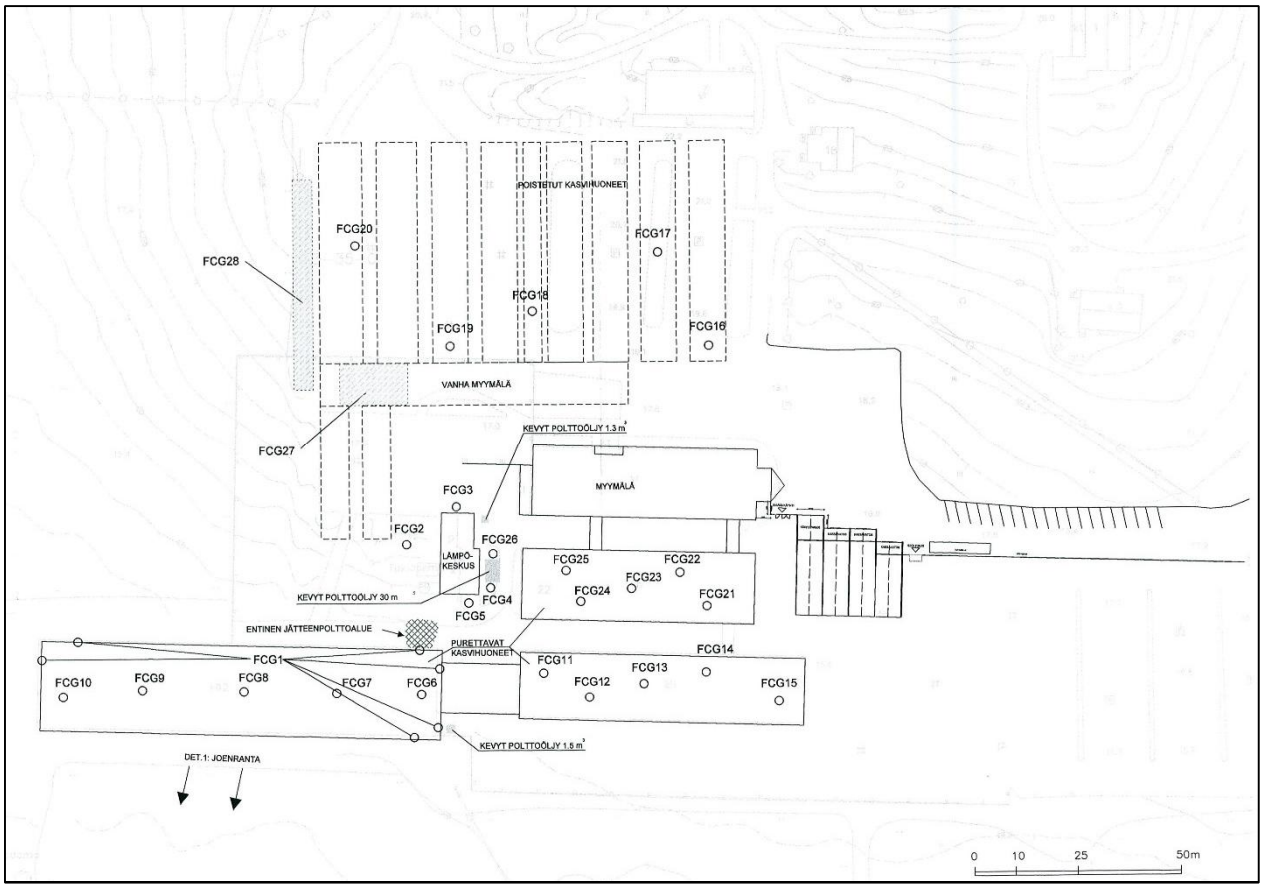
Alueella ei ole lentomelua. 55 dB:n liikennemeluvyöhyke ylettää Ylästöntien katualueen reunasta noin 30-60 metrin päähän asemakaavoitettavalle alueelle.

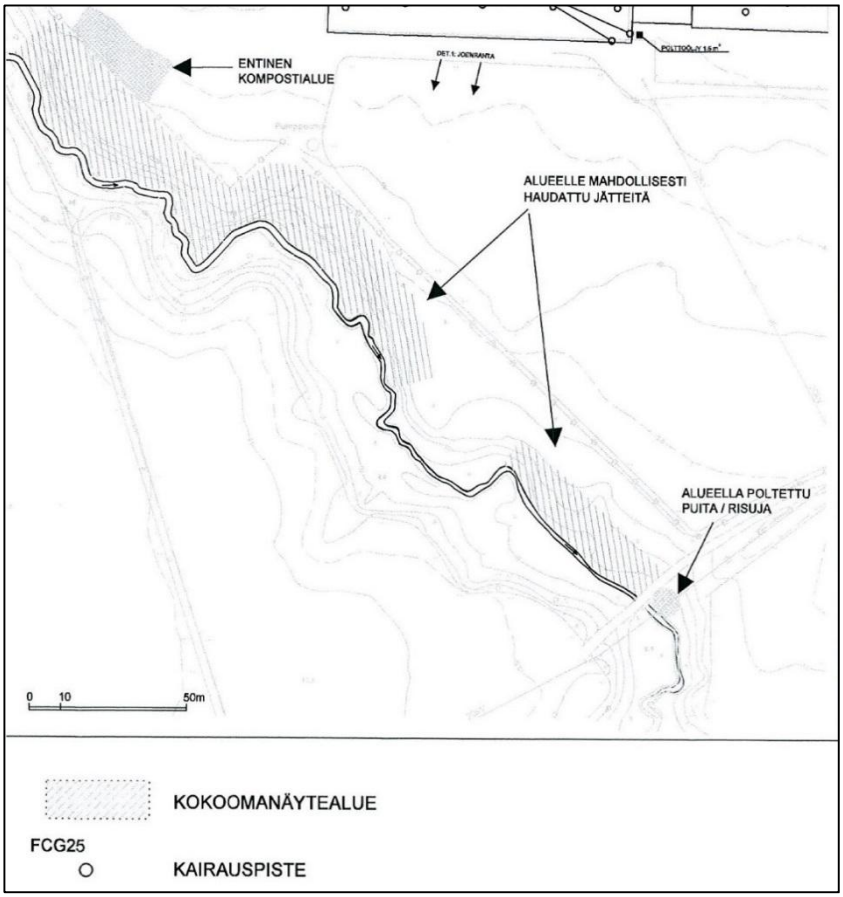
Pilaantuneet maat

Puretun kauppapuutarhan alueella tehtiin pilaantuneen maan kunnostustöitä syksyllä 2009 kasvihuone- ja myymälärakenteiden purun yhteydessä. Kunnostustöitä valvoi ja siitä raportoi FCG Finnish Consulting Group Oy (ent. FCG Planeco Oy). Vanhan lämpökeskuksen ympärillä oli öljyllä pilaantunutta maata, joka poistettiin nykyisen Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen YS1215 (UUS-2009-Y-432-114, 6.10.2009) mukaisesti. Maaperään ei jäänyt tavoitearvoja ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Lisätutkimuksissa alueelta ei löydetty uusia pilaantuneita alueita tai jätealueita. Toimenpidetarvetta nykytilassa ei ole.

Kunnostuksen yhteydessä tehtiin lisätutkimuksia kauppapuutarhan eteläpuolella sijaitsevalla ojanpientareella, jonne oli historiatietojen mukaan saatettu haudata jätettä. Alueelta todettiin haitta-ainepitoista maata, johon oli paikoin haudattu runsaasti jätettä (mm. kasvihuoneiden purkujätettä). Alueen maaperässä on todettu alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä lyijy- ja sinkkipitoisuuksia sekä kynnysarvon ylittäviä arsenipitoisuuksia ja yksi DDT-DDD-DDE-summapitoi-suuden kynnysarvon ylitys. Haitta-aineista ja jätteistä ei aiheudu merkittävää ekologista tai terveydellistä riskiä eikä kulkeutumisriskiä ympäristölleen tai ihmisille nykytilassa. Jos maaperää kunnostetaan, saattaa haitta-aineita kulkeutua kaivun aikana lähiympäristöön ja vesistöön. Raportissa arvioidaan, että kunnostamisesta olisi enemmän haittaa kuin kunnostamatta jättämisestä.

Seuraavat kuvat: Otteet tutkimuspistekartasta, 17.9.2009, FCG Finnish Consulting Group Oy.





Asemakaavan alue yltää hieman kunnostetun kauppapuutarhan alueelle sekä Krakanojan varressa puiden ja risujen polttoalueelle ja alueelle, jonne mahdollisesti on haudattu jätteitä.

3.1.4 Maanomistus

Kartanoalueen maat omistaa HOK-Elanto.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Näillä alueilla alueidenkäytön on sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle

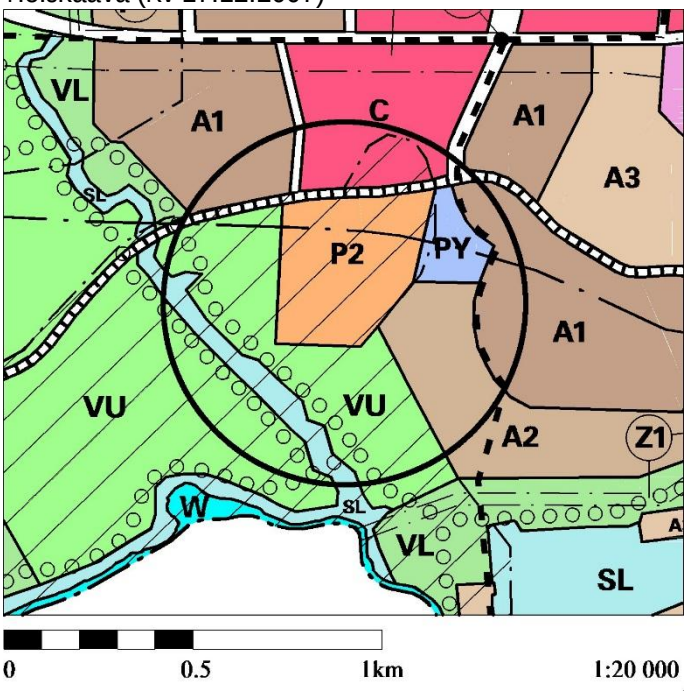
liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) alue on taajamatoimintojen aluetta, ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualue on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alueella sijaitsee kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä entinen Kuninkaantie (nyk. Ylästöntie). Kaava-alueen etelä- ja länsisivulla sijaitsee virkistysalue ja viheryhteystarve. Alueen pohjoispuolella kulkee 400 kV:n voimalinja.

Yleiskaava (Kv 17.12.2007)



Kartanon mäki ja lähiympäristö on osoitettu palvelujen alueeksi (P2).

Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Backaksen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C) toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Kartanokoski ja Sandbacka ovat asuntoalueita (A1 ja A2).

Kartanon itäpuolella on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alueella on kansainvälinen koulu.

Kartanon länsi- ja eteläpuolella on urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) sekä ohjeellinen ulkoilureitti. VU-alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Länsiosassa on Krakanoja, joka on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Se on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue.

Kaava-alue on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (viivoitus), jonka maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, rakennukset pihapiireineen tai puistoineen sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä.

Ylästöntie on historiallinen tie.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa lukuunottamatta asemakaavalla poistettavaa katualueen rajaa liikenneympyrän kohdalla Ylästöntiellä.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös

Kartanon rakennuksia ja lähiympäristöä koskeva suojelupäätös on tehty Uudenmaan ympäristökeskuksessa (nyk. Uudenmaan ELY-keskus) vuonna 1998, mutta sitä ei ole toistaiseksi vahvistettu Ympäristöministeriössä. Suojeluasia on tullut vireille 17.10.1995 ympäristökeskuksen aloitteesta. ”Narikka”-asuintaloa koskevan purkamislupahakemuksen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskus asetti 16.11.1995 tilalla sijaitsevan asuinrakennuksen toimenpidekieltoon.

Päätöksen mukaan: ”Uudenmaan ympäristökeskus [nyk. ELY] on määrännyt Backaksen kartanon rakennusryhmän ja aluekokonaisuuden suojeltavaksi päätöksen liitteenä olevalla kartalla osoitetulla alueella. Suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa, ovat kartanon päärakennus, tilanhoitajan asuinrakennus, puutarhan asuinrakennus, narikka/asuinrakennus, idätysrakennus/juurrutuskellari, paja, sysivaja/puuliiteri, kivisikala, kivinavetta, pihatto-sikala, kuivuri-puimala ja muuntajarakennus.”

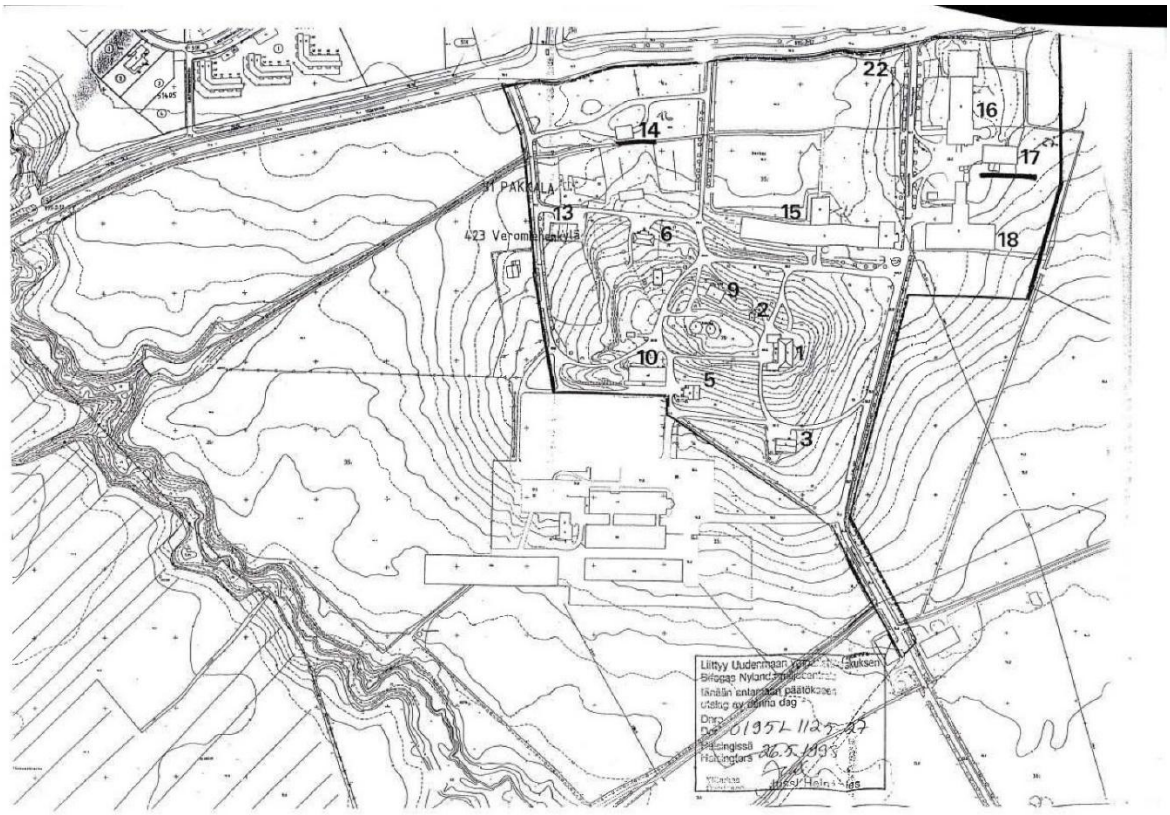
Uudenmaan ympäristökeskus antoi samalla seuraavat suojelumääräykset:

1. Kartanon rakennuksia, puistoa ja puukujanteita tulee hoitaa ja käyttää niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.
2. Rakennusten ulkoasun korjauksissa tulee käyttää alkuperäistä vastaavia materiaaleja ja mahdollisten muutosten tulee olla ennallistettavia.
3. Rakennusten käytön mahdollisesti vaatimat muutokset ja lisärakentaminen tulee toteuttaa Museoviraston hyväksymällä tavalla.
4. Museovirastolla on oikeus antaa tarkempia ohjeita suojelumääräysten soveltamisesta ja myöntää niistä vähäisiä poikkeuksia.

Ympäristöministeriö ei vahvistanut Uudenmaan ympäristökeskuksen rakennussuojelupäätöstä, koska YM katsoi, että ”alueen asemakaavoituksen käynnistyttyä alueen suojelu ja säilymisen turvaaminen on mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain nojalla. Asemakaavoituksella voidaan paitsi turvata alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kehittää alauetta kestävästi siten, että Backaksen alue säilyy elävänä ja toimivana kulttuuriympäristönä. Alueen kestävä ja hyvin suunniteltu käyttö tulee sekä rakennusten, pihan että puiston säilymistä. Alueen asemakaavoituksessa on syytä ottaa huomioon Uudenmaan ympäristökeskuksen rakennussuojelupäätöksen tavoitteet.”

Ympäristöministeriö totesi myös, että ”Backaksen kartanon aluekokonaisuus on kulttuurihistoriallisen merkityksensä vuoksi sellainen kansallisen kulttuuriperinnön säilyttämiseksi suojeltava kohde, jota rakennussuojelulain 1 ja 2 §:ssä takoitetaan. Backas – Elannon suurtila -alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) ja Backaksen kartano sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Vantaanjokilaakson maisema-alueeseen. Lisäksi Backaksen kartano-aluetta sivuava Suuri Rantatie on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)”.

Suojelupäätökseen liittyy karttaliite, jossa kartanonmäen rakennukset on numeroitu. Rakennus nro 14, saha, on palanut ja nro 17, lantala, on romahtamaisillaan. Rakennuksia nro 2, kellari, ja nro 9, sauna, sekä numeroimattomia vesisäiliöitä Uudenmaan ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus) ei esitä suojeltaviksi.



Uudenmaan ympäristökeskuksen päätökseen 26.5.1998 liittyvä kartta, jossa kartanoalueen rakennukset on numeroitu.

Museoviraston delegointipäätökset

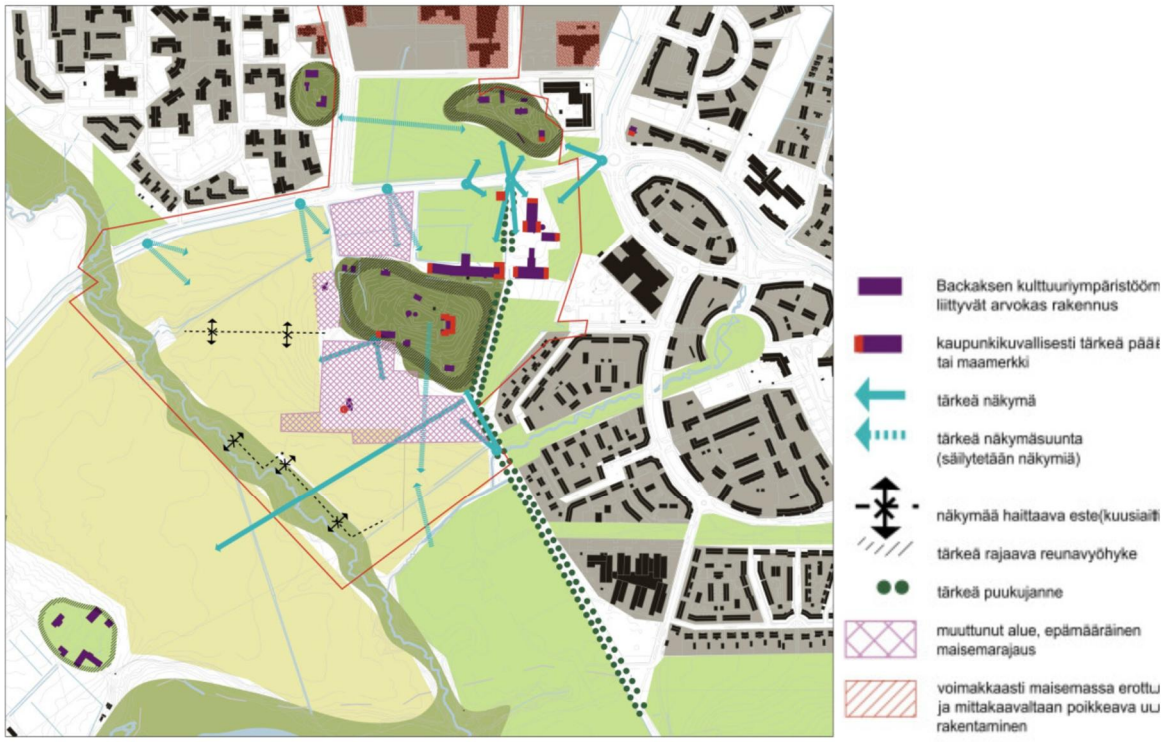
Museovirasto on delegoinut vuonna 2008 rakennusperintöä ja maisemaa koskevat sekä vuonna 2012 arkeologiaan liittyvät asiat Vantaan kaupunginmuseolle.

Tilapäinen paviljonki: Backaksen päiväkoti-koulu

Pakkalan oppimis- ja informaatiotalon POINT:n (mm. kansainvälinen koulu ja päiväkoti) tontille Hagelstamintien varteen (Hagelstamintie 1) on rakenteilla tilapäinen paviljonkirakennus. Rakennus asettuu POINT:n nykyisen rakennuksen pohjoispuolelle.

Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma

Vuonna 2012 laadittiin Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma (Serum Arkkitehdit), joka käsitti Backaksen kartanon maat sekä Ylästöntien pohjoispuolella olevan, rakentamattoman alueen. Työssä tarkasteltiin mm. kartanokukkulan asemaa maisemassa ja uudisrakentamisen sijoittumista. Tavoitteena oli, että kartanon ydinalue edelleen hahmottuu omana maisemallisenakokonaisuutena. Raportin analyysikartassa tarkasteltiin näkymiä kohtikartanon ydinaluetta ja sieltä ulos, korostettiin tärkeitä ”näkymäsektoreita” ja olennaisia näkymäakseleita. Niiden säilyttäminen ja selkiyttäminen oli suunnittelun lähtökohtana.



Analyysikartta /Serum Arkkitehdit 2012



Länsi-Pakkalan yleissuunnitelma, näkymä etelästä /Serum Arkkitehdit 2012. Kuvassa näky, kuinka Backaksen kartano-alue erottuu omana saarekkeenaan täydentyvän kaupunkirakenteen ympäröimänä. Kartanon ympärillä on avointa tilaa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavatyö 511800 otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2013 (kaupunkisuunnittelulautakunta). OAS on päivätty 20.5.2013.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 20.5.2013 työnumerolla 511800. Asemakaavatyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 24.4.2013.

Kaavatyötä edelsi myös Ympäristöministeriön koolle kutsuma viranomaisneuvottelu 8.11.2012, jolloin keskusteltiin Backaksen kartanon suojelun järjestämisestä ja jatkotoimenpiteistä.

Asemakaavatyötä esiteltiin Uudenmaan ELY-keskukselle myös 15.11.2017. ELY totesi, että rakennussuojelutavoitteiden huomioon ottaminen on toteutettu viranomaisen tavoitteiden mukaisesti, mukaan lukien näkemäkiila Haltialan kartanolle.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 24.6.2013 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 12 kappaletta. (*Kursivoidut* toiveet ja näkemykset toteutuvat asemakaavaehdotuksessa. Tämä asemakaava ei sisällä uusia asumisen alueita, joten asumiseen liittyviä mielipiteitä ei tässä asemakaavassa voida huomioida.)

1. Museovirasto 14.6.2013

Rakennusten tarkkuusinventointi tulee suorittaa kaavasuunnittelua varten.

2. Asukasmielipide 28.5.2013

Alueelle tulisi kaavoittaa mahdollisimman paljon asuntoja, mm. lämpökeskus voitaisiin muuttaa asunnoiksi. *Kartanon miljöö ja alueen kulttuurimaisema* tulee huomioida suunnittelussa.

3. Asukasmielipide 7.4.2013

Asukkaiden osallistaminen huomioitava, alustavaa tietoa rakennettavasta neliömäärästä. Mikä on Länsi-Pakkalan yleissuunnitelman status? Ja se tulisi löytyä Vantaan nettisivuilta.

4. Asukasmielipide 5.6.2013

Matonpesupaikka alueelle, Siltayhteys Haltialan puolelle, *lähiviljelypalstoja*

5. Asukasmielipide 7.6.2013

Lystimäen kokonaisuus tulisi liittää kaavasuunnitelmaan.

Alueelle maauimala.

6. Kartanonkosken Martat 11.6.2013

Viljelypalstoja asukkaiden käyttöön.

Tiloja yhdistyksille sekä nuorisolle. Vantaan aikuisopiston opetusta sekä opetustiloja Backaksen kartanoalueelle.

7. Taloyhtiö 23.6.2017

Alueelle tulisi suunnitella *monimuotoista toimintaa, kuten ravintola- ja matkailupalveluja, koulutus- ja majoitustoimintaa, kulttuuritiloja sekä mahdollisuudet lähiviljelyyn*.

Peltoaluetta tulisi jakaa viljelypalstoiksi, joita vuokrataan lähiseudun asukkaille.

8. HSY 20.6.2013

Asemakaava ei edellytä näillä näkymin yleisten jo rakennettujen vesijohtojen ja viemäreiden lisärakentamista tai siirtämistä.

9. Asukasmielipide (puhelinsoitto)

Sikalan käyttöä tulisi tutkia asumiseen.

Alueelle tulisi tehdä erilaisia asumisvaihtoehtoja. Nuoriso tulee huomioida suunnittelussa. Naapurialueen asukkailta löytyy kiinnostusta vanhojen rakennusten säilyttämiseen ja kunnostamiseen asuinkäyttöön.

10. Vantaan kaupunginmuseo 20.6.2013

Alueella tapahtuva *rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin*.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että *rakentaminen sijoitukseltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä*.

11. Vantaan Energia 26.6.2013

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

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

Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa.

12. Asukas 23.9.2013

Tulisi järjestää myös *nähtävilläolo- ja kommentointikierros asemakaavaluonnoksesta*, missä vaiheessa voi vielä esittää aidosti alueen kehittämisideoita.

Kartanonkosken alueella on huutava pula tilavista perheasunnoista. Alueelta puuttuvat täysin 120-200 neliöiset perheasunnot… Kaavoitetaan siis Backaksen kartanomiljöön pohjois- ja eteläpuolelle omakotitontteja sekä townhouse-asumista!

Tulisi tutkia tässä yhteydessä esim. skeittipuiston rakentamista urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU).

Työn kuluessa järjestettiin 15.4.2015 POINT:issa kaksi työpajaa, joista toinen oli kansainvälisen koulun oppilaille ja toinen asukkaille. Työpajoissa oli oppilaita 40 ja aikuisia 31.

Oppilaiden toivelistan kärjessä olivat *kauppa*, *veden hyödyntäminen* alueella esim. uintimahdollisuutena, asunnot, urheilukeskus, *leikkipuisto ja puisto*.

Aikuiset halusivat *puistoa, viljelypalstoja, hedelmäpuita, lähikauppaa*, uintipaikkaa (maauimala), melontapaikkaa, *tanssipaikkaa, pulkkamäkeä* – ja paljon muuta.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 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.

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

- Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopolitiikka 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:

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.

Hakijan tavoitteet

HOK-Elannon tavoitteena on kaavoittaa kartanonmäen ympäristöön tiivis, elävä, nykyaikainen ja ympäristöön sopiva asuinalue. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen arvokas historia ja muut erityispiirteet. Lisäksi tutkitaan mahdollisuudet sijoittaa alueelle päivittäistavarapalveluita.

Kartanon pihapiiriin ja olemassa olevien rakennusten alueelle on tavoitteena kaavoittaa päiväkoti-, majoitus-, hyvinvointi-, ravintola- ja koulutustoimintoja. Kartanonmäelle haetaan myös lisärakentamisoikeutta, joka mahdollistaisi eri toimintojen kehitämisen suojeltavien rakennusten kanssa. Suojelun osalta pyritään kohtuullisiin ja rakennusten toimintaa aktivoiviin ratkaisuihin.

Tavoitteena on asemakaava, jonka voimaantulon myötä aluetta voidaan kehittää pitkäjänteisesti, useammassa rakennus- ja kunnostusvaiheessa. Tavoitteiden pohjalta hakija on hahmotellut Backaksen kartanoalueen käyttöä oheisen suunnitelman mukaisesti. Rakennusoikeuden määrää ja tonttitehokkuutta on tarkasteltu viereisen Kartanokosken mukaan. Arvokas kartanoalue ja keskeinen sijainti antavat mahdollisuuden yhtenäisen ja korkealaatuisen asuinalueen muodostamiselle.



4.4.2 Muut tavoitteet

Suojelutavoitteet

Ympäristöministeriön ja Uudenmaan ympäristökeskuksen/Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti kartanonmäki rakennuksineen suojellaan. Rakennusten ja puuston kunto selvitetään työn kuluessa. Vanhat, historialliset kulkureitit otetaan huomioon. Asemakaavaan suojelumerkinnät pyritään saamaan mahdollisimman yksiselitteisiksi ja täsmällisiksi.

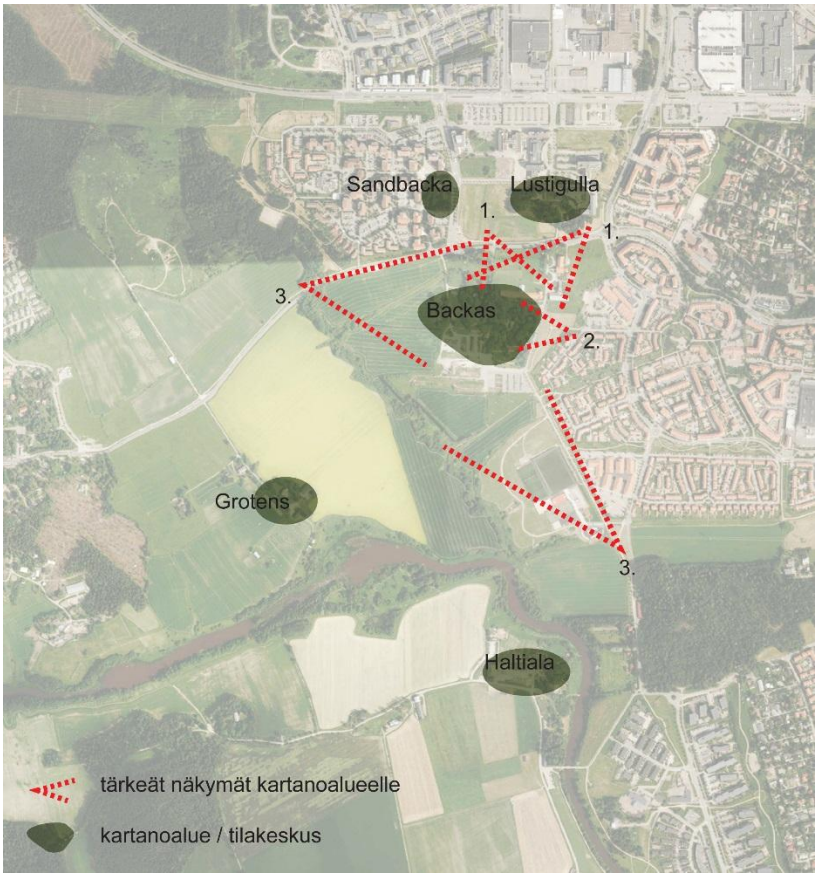
Vantaan virtavesiselvitys 2010-2011 oli Vantaan ympäristölautakunnassa 12.12.2012 (§ 8) tiedoksi. Lautakunta halusi edistää Krakanojan luonnonsuojelualuevarauksen rauhoittamista.

Maisemalliset tavoitteet

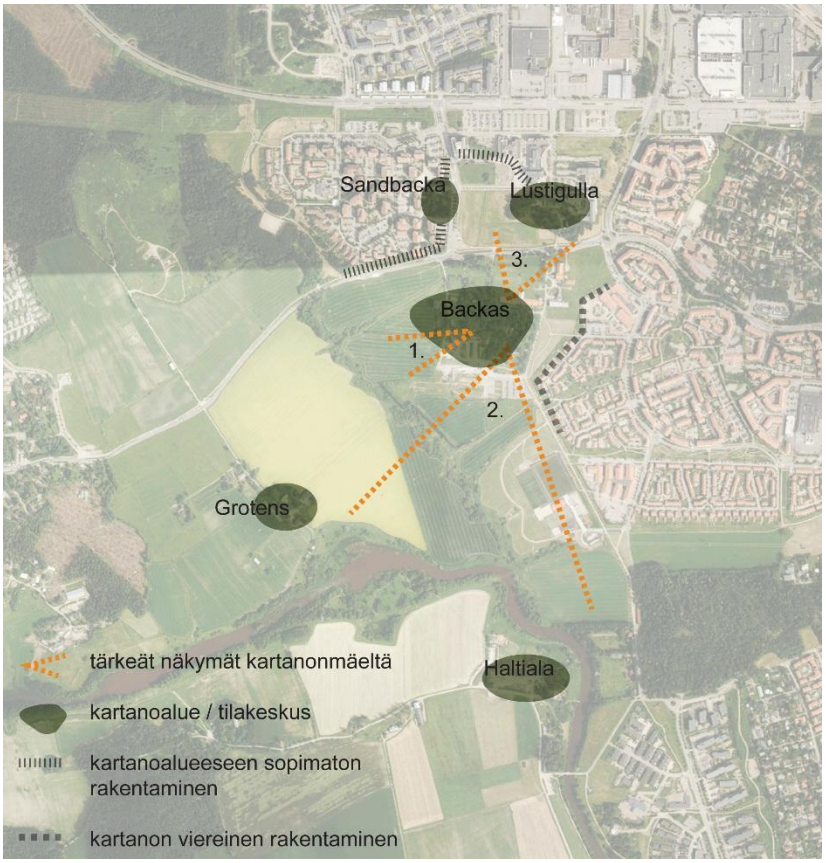
Koko alueen suunnittelun lähtökohtana on valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön status (RKY).

Rakentamisen näkökulmasta huomioon otettavia asioita ovat kartanomäkeä kiertävä avoin maisematila sekä näkemäakselit, jotka sitovat kartanon historialliseen kontekstiin ja valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Jälkimmäisiä ovat mm. näkymät Lustikullasta kartanolle ja kohti avointa peltomaisemaa, näkymät Backasta lähestyttäessä eri suunnilta sekä näkymät peltoaukean yli kartanoilta toisilleen (Backas, Haltiala, Petas – Grotens). Kartanonmäen tulisi edelleen hahmottua maisemassa.

Työn kuluessa selvitetään kartanomäen asema suurmaisemassa ja oleelliset, säilytettävät näkymät niin kartanolta maisemaan kuin maisemasta kartanolle. Uusi rakentaminen sovitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.



Tärkeät näkymät kartanoalueelle
/Loci maisema-arkkitehdit Oy



Tärkeät näkymät kartanonmäeltä
/Loci maisema-arkkitehdit Oy

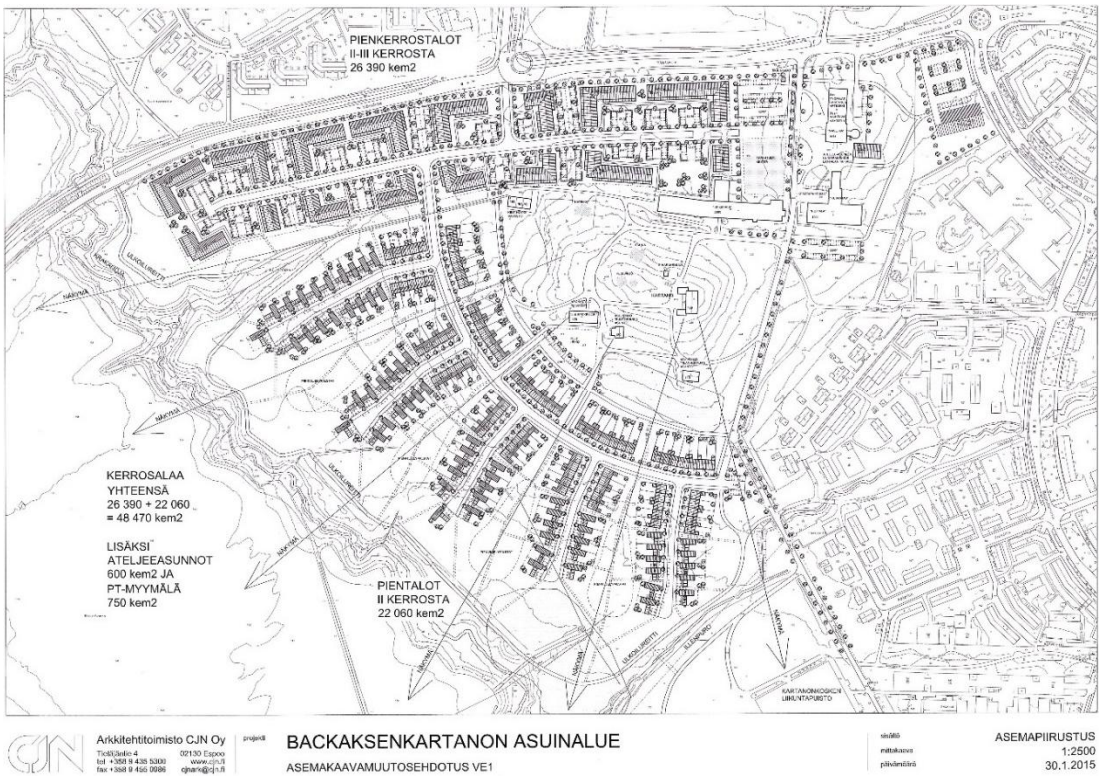
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavatyön alussa HOK-Elannon konsulttina toimi CJN Arkkitehtitoimisto Oy, joka hahmotteli Backaksen kartanon maille asuinaluetta. Samalla haettiin paikkaa myös pienelle kaupalle.

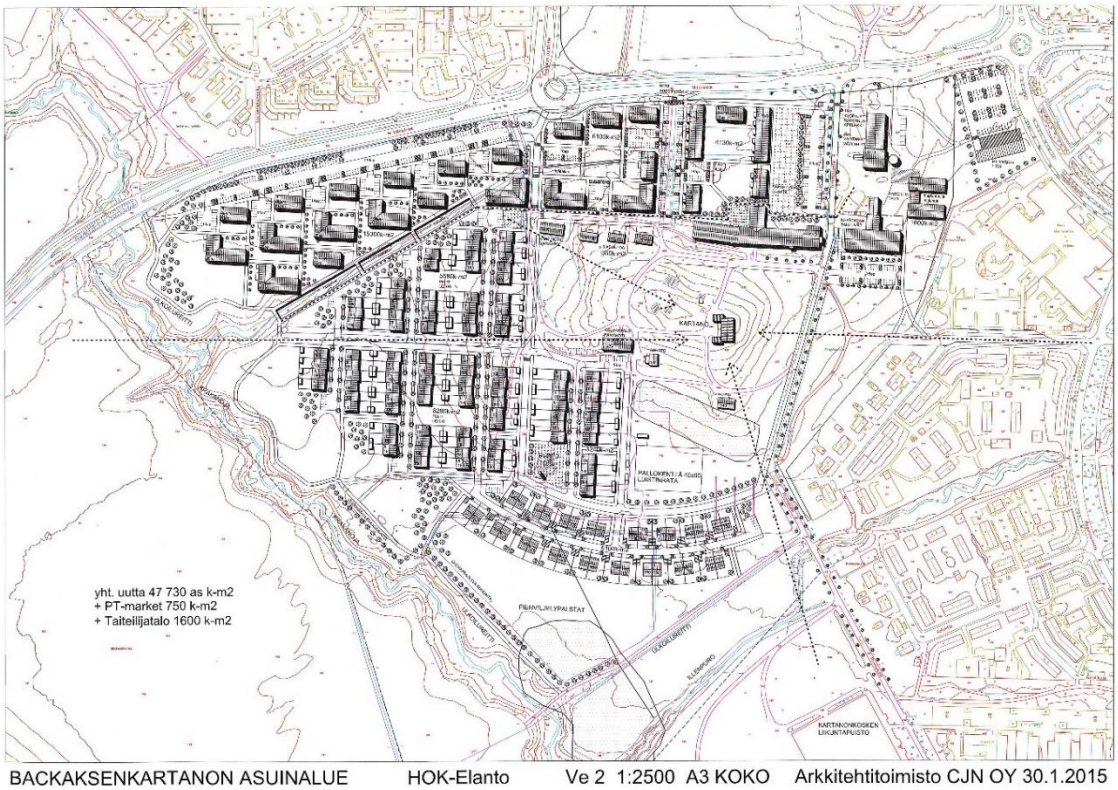
1. Asuntoja kartanon ympärille maksimimäärä
   Ensimmäisissä luonnoksissa (kuvat VE1 ja VE2) uutta kerrosalaa esitettiin noin 50 000 k-m^2. Raskain rakentaminen, asuinkerrostalot, olivat asettuneet Ylästöntien varteen, ja pientalot kartanomäen etelä- ja länsipuolelle. Lähikauppa olisi Ylästöntien ja Hagestamintien kulmassa koulun tontilla.

   Suunnitelmista todettiin, etteivät ne ota huomioon valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) eivätkä valtakunnallisesti arvokkasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta, joiden osa Backaksen kartanonmäki on. Uudisrakentamisen määrää pidettiin liian suurena. Kartanoalue ei korostuisi arvokkaasti asuinalueen keskellä.

   Maaperäselvitysten perusteella todettiin, että rakentamiseen soveltuva maaperä on lähimmillään lähes 100 metrin päässä Krakanojasta. Ulkoilureitti voidaan rakentaa hieman lähemmäs.



Asuntoja maksimimäärä VE1



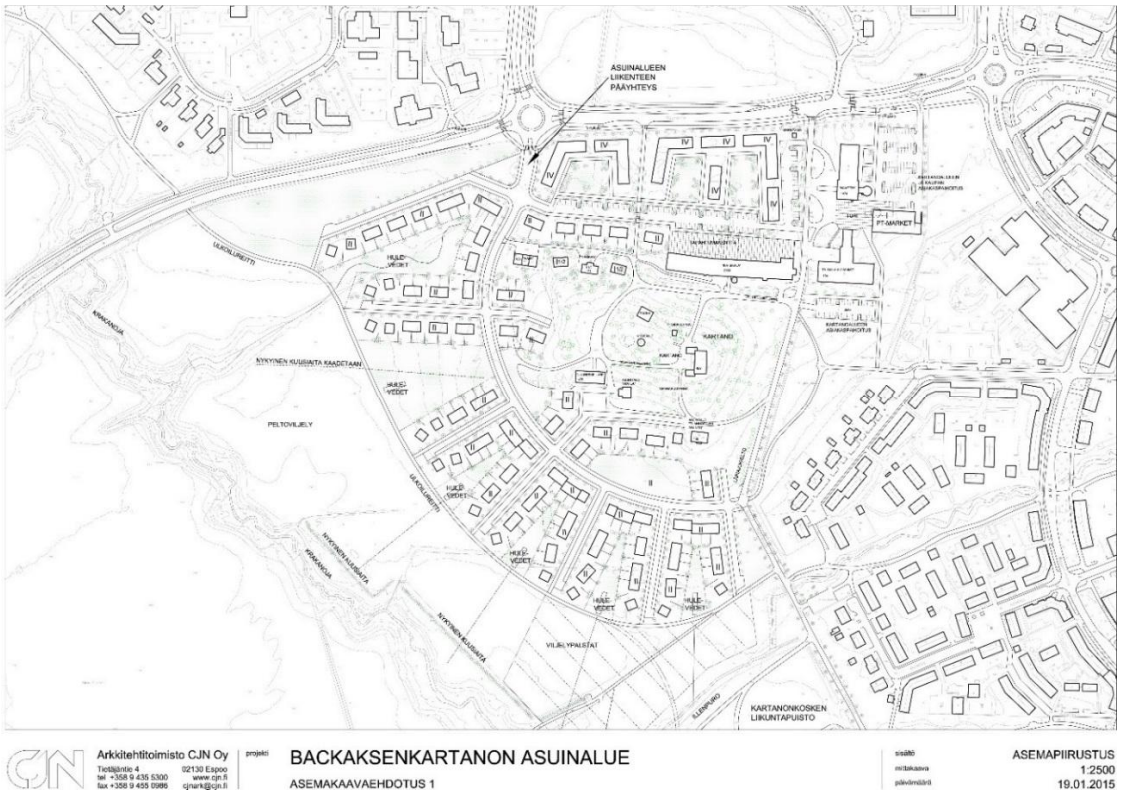
Asuntoja maksimimäärä VE2

2. <u>Asuntoja kartanon ympärille hillitymmin</u>
   Uudisrakentamisen määrää vähennettiin noin 30 000 k-m^2:iin. Ylästöntien varteen esitettiin kerrostalorakentamista ja kartanomäen etelä- ja länsipuolelle sekä osin kartanomäellekin

pientalorakentamista. Kauppa sijoittuisi navetan ja puimalan välille huonokuntoisen lantalan paikalle.

Asuinalueen liikenne kulkisi liikenneympyrän kautta uudelle kadulle ja kartanon liikenne Promenadin kautta. Kaupalle olisi oma liittymä navetan itäpuolelta.

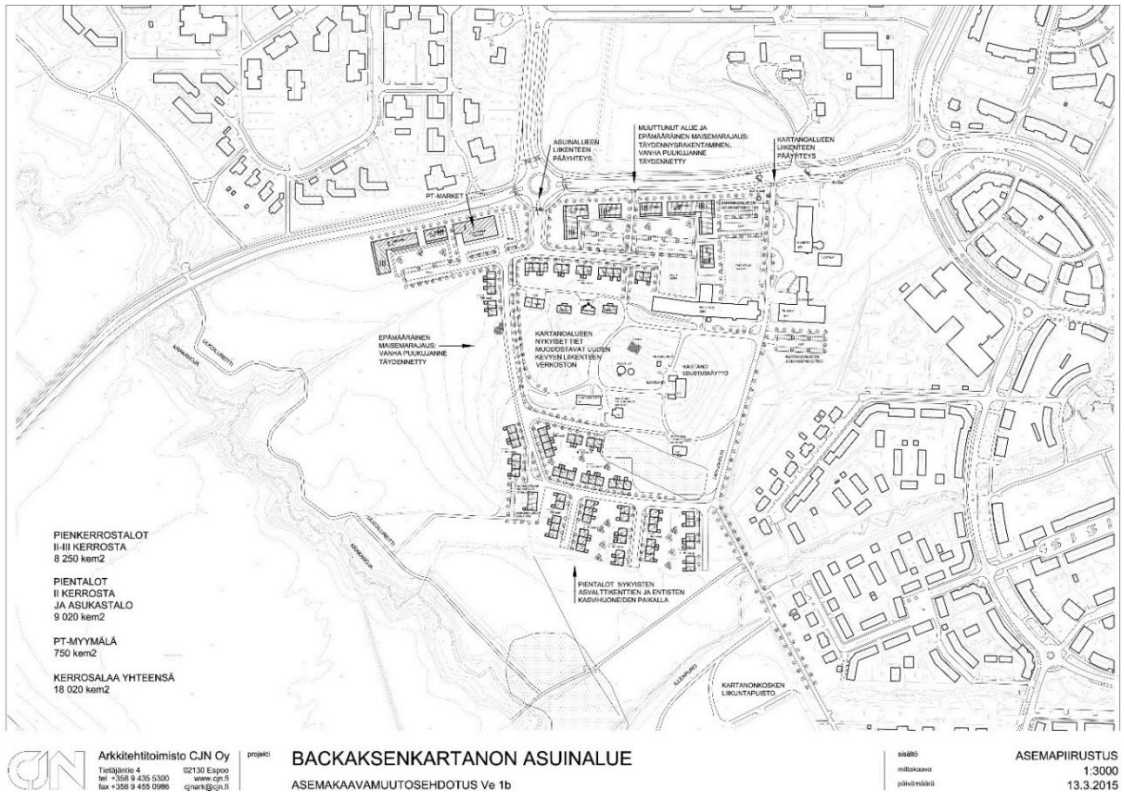
Suunnitelmasta todettiin, että kaupan sijainti on muuten hyvä, paitsi että rakennus voisi sijaita samansuuntaisesti kuin navetta, jolloin avoin tila ”virtaa” paremmin kartanokokonaisuuden itäpuolitse. Kartanopuiston rajautumista pidettiin epämääräisenä, koska asuinpihat tunkeutuvat mäkeen. Kerrostaloja pidettiin irrallisena elementtinä ja niiden tueksi kaivattiin Ylästöntien pohjoispuolen maankäytön hahmottamista.



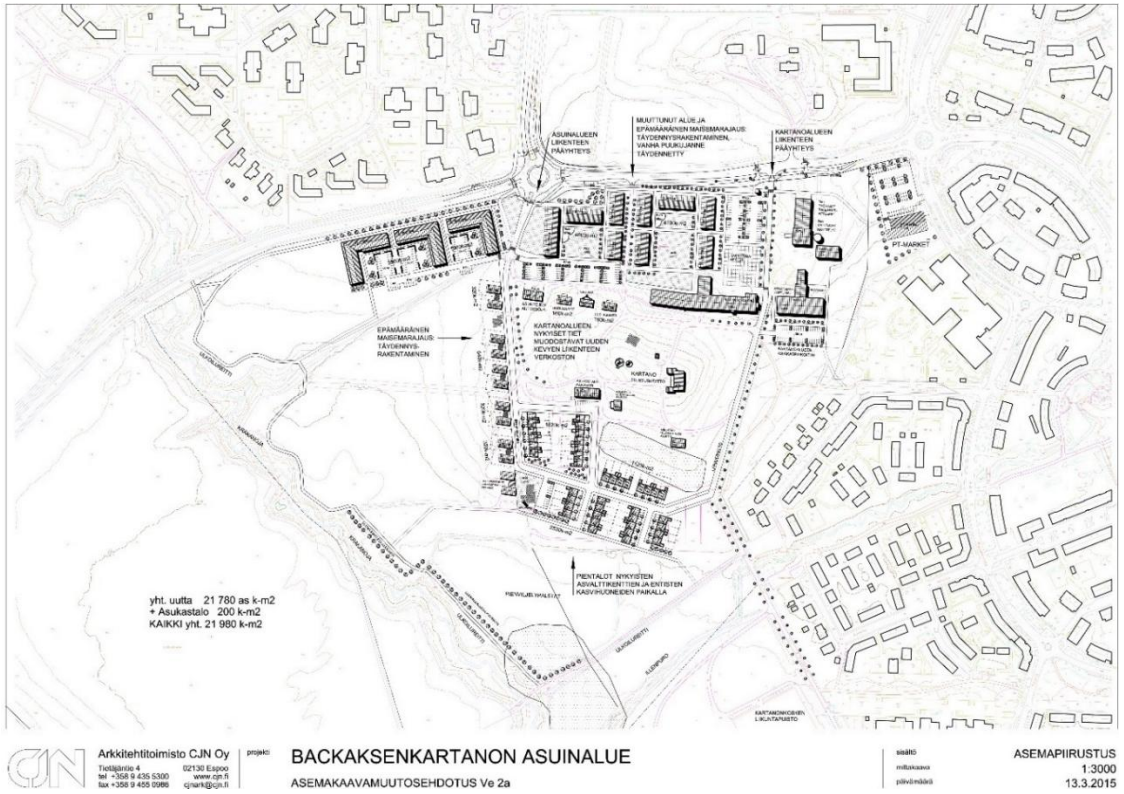
Asuntojen määrä hillitympi

3. Asuntoja kartanon ympärille vähiten
Seuraavissa luonnoksissa (VE1ja VE2) rakentamisen määrä oli noin 20 000 k-m^2. Kaupalle etsittiin paikkaa nyt myös liikenneympyräristeyksen läheltä Ylästöntien varrelta. Korkein rakentaminen on edelleen Ylästöntien varressa. Entisten kasvihuoneiden tilalla on pientalorakentamista. Länsi-Pakkalan yleissuunnitelman mukaisesti sikalan itäpäädyn eteen ei esitetty uudisrakentamista, koska komean tiilipäädyn näkymistä Ylästöntien ja Lustikullan suuntaan pidettiin tärkeänä.

Vanhojen, suojeltavien rakennusten näkymistä maisemassa ja kartanolta ja kartanolle avautuviä näkemäakseleja pidettiin edelleen puutteellisena. Ajoneuvoliikenteen ohjaamista Promenadille, joka on Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräilyselvityksessä 2012 esitetty kehitettäväksi pääreitiksi, pidettiin ongelmallisena.



Asuinrakentamisen määrä pienin VE1



Asuinrakentamisen määrä pienin VE2

4. Backaksen kartanon suojelukaava

Esitettyjen suunnitelmien perusteella näytti siltä, että asuinalueen ja etenkin Ylästöntien varren kerrostaloalueen suunnittelu tarvitsisi tuekseen laajemman alueen tarkastelua, jotta kaupunkirakenteen reuna saataisiin parhaalla mahdollisella tavalla ratkaistua ja jotta valtakunnalliset maisemalliset ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeät tavoitteet toteutuisivat. Se tarkastelu päätettiin jättää myöhempään vaiheeseen.

Ympäristöministeriön taholta on kiirehditty erityisesti ns. suojelukaavan valmistumista. Backaksen kartanon mäkeä puistoineen ja rakennuksineen koskevaan asemakaavaan sisältyy myös lähikaupan sijoittaminen alueelle ja alueen tulevia toimintoja tukevan uudisrakennuksen sijoittaminen sekä puistoa siltä osin, kuin ns. näkemäakselit edellyttävät.



Kartanonmäen ja mahdollisen uudisrakentamisen suhdetta on arvioitu suojelunäkökulmista käsin. /Loci Maisemaarkkitehdit Oy.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suojelukaavan ratkaisujen perustelut:

1. Suojelu

- Uudenmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY) päätöksen mukaiset rakennukset suojellaan lukuun ottamatta sysivajaa/liiteriä, joka on palanut, ja lantalaa. Lisäksi suojellaan kellari ja vanhempi vesisäiliö. Kivisikalan puurakenteista osaa ei suojella; sen voi korvata uudisosalla.
- Kartanomäen puistosta suojellaan muutama edustava puuyksilö ja puurivejä. Suojeltavat puut on luetteloitu selostuksen lopussa

- Näkemäakselit kartanonmäeltä maisemaan etelään ja länteen ovat osa suojelutavoitteiden toteutumista.
- Historialliset tiet, Karttatie ja Promenadi, osoitetaan suojelumerkinnöin.
- SR-alue rajataan siten, että kartanomäen etelälaidalla kulkenut vanha tie, joka näkyy pienenä kohoumana maastossa edelleen, jää suojelualueen osaksi.

2. Uudisrakentaminen

- Uudisrakentaminen sijoitetaan kartanonmäelle siten, että se tukee suojelupyrkimyksiä
- Suunnittelun lähtökohtana on kartanokukkulan maisemasiluetin hallitsevan aseman säilyttäminen. Kartanomäkeä kiertävä avoin maisemamatila on tärkeä.
- ”Narikan” ja pajaan väliin osoitetan uudisasuinrakennuksen paikka, sillä näillä kohdin on joskus ollutkin rakennuksia.
- Tulevilta käyttötarkoituksiltaan haastellisen kivisikalan länsipuolelle sijoitetaan uudisrakennus, johon sijoittuvat toiminnot voivat tukea sikalan käyttöä. Se rajaa entistä talouspihaa länsipuolelta, mutta kuitenkin niin, että Ylästöntietä lännestä lähestyville avautuu komea näkymä kartanon rakennuksille.
- Kauppa sijaitsee purettavan lantalan paikalla siten, että avoin tila yhä ympäröi sen itäpuolitse.
- Kaupan pääovi avautuu länteen, mikä ohjaa asiakasvirtoja samalla aktivoimaan navetan ja puimalan käyttöä.

3. Liikkuminen

- Promenadi osoitetaan osittain puistoksi. Osa on suojelualueella (SR) kartanoalueella liikkumisen yksinkertaistamiseksi.
- Ylästöntien uudesta liittymästä, alueen itälaidalta, järjestetään kaupan asiakas- ja huoltoajo, kartanoalueen ajoreitit sekä kulku pysäköintialueelle.
- Suunnitelma ei ole esteenä järjestää koulun (POINT) suuntaan on tulevaisuudessa jalankulkuyhteys.
- Ylästöntien liikenneympyrästä osoitetaan alueelle uusi katu, Pitokartanontie.
- Kaupungin tavoite pyöräilyn laatukäytäväreitistön luomisesta on osa asemakaavaa: pyöräilyn laatukäytävä sijoittuu eteläosaltaan puistoon Promenadille, mistä se kääntyy kartanonmäen eteläpuolelle ja jatkuu jalankulun ja pyöräilyn katualueena.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE



Asemakaavalla suojellaan Backaksen kartanon alue osoittamalla se rakennussuojelualueeksi. Tällä Backaksen kartanoalueen ns. suojelukaavalla vanhat rakennukset ja kartanomäen ympäristö suojellaan. Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja, varastoja, autonsäilytystiloja sekä tarkemmin määriteltynä asumista.

Asemakaavan muutoksella poistetaan katualueen raja Pitokartanontien ja Ylästöntien väliltä.

Suojeltaville rakennuksille annetaan yksityiskohtaiset suojelumääräykset, kartanopuiston ominaispiirteitä ja huomattavimpia puuyksilöitä suojellaan ja muinaismuistoalueiden rajoja tarkennetaan. Suojelu kattaa myös näkymiä kartanolle ja kartanolta maisemaan sekä avoimena säilytettävät alueet. Oleellinen näkemäkiila Backaksen kartanolta kohti Haltialan tilakeskusta osoitetaan puistoalueeksi, millä varmistetaan näkemäyhteyden säilyminen avoimena.

Uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että sillä voidaan tukea vanhojen rakennusten uudiskäyttöä. Kaupan sijainti voisi aktivoida puimalan ja navetan uudiskäyttöä. Kivisikalan länsipuolelle esitetään uudisrakentamista, joka voisi tukea sikalan uudiskäyttöä. Pajarakennuksen ja vanhan asuinrakennuksen väliin esitetään paikka uudisrakennukselle, joka voisi olla asuintalo.

Ajoliikenne kartanoalueelle osoitetaan KL-alueen liittymän kautta, Promenadin jatkeen kautta, Karttatietä pitkin sekä liikenneympyrästä alkavaa, uutta katua pitkin. Pyöräilyn laatukäytävä sijoittuu puistoon Promenadille, mistä se kääntyy kartanonmäen eteläpuolella luoteeseen kohti uutta tietä ja liikenneympyrää. KL-alueen tonttitehokkuus on e= 0,13.

Krakanojan varsi osoitetaan luonnonsuojelualueeksi asemakaavan alueella. Ringhinpuistoa laajennetaan ja Illenoja merkitään ohjeelliseksi vesialueeksi.

Asemakaavalla muodostetaan kortteliin 51157 liikerakennusten korttelialueelle tontti nro 2, sekä rakennussuojelu-, puisto-, luonnonsuojelu- ja katualuetta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on 13,35 ha. Siitä liikerakennusten korttelialuetta KL on 0,75 ha, puistoa 4,74 ha ja suojelualuetta 7,37 ha. Loput on katualuetta. KL-alueen tehokkuus e_k on 0,10.

Uudisrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti, yhteensä 2 030 k-m^2:
- kauppa 950 k-m^2 yhteen kerrokseen,
- kivisikalan ”pohjoissakara” 260 k-m^2 yhteen kerrokseen,
- kivisikalan viereinen rakennus 700 k-m^2 yhteen kerrokseen,
- uusi rakennus 120 k-m^2, yhteen kerrokseen.

Uusia pysäköintialueita osoitetaan kaupan, navetan ja puimalan lähelle. Kivisikalan pohjoispuolelle saa sijoittaa tilapäisen pysäköintialueen tapahtumien ajaksi. Kartanon mäellä olevaa pysäköintialuetta saa laajentaa.

Asuintalojen lähelle saa sijoittaa enintään kaksi autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muutoin autot sijoitetaan kartanoalueen pysäköintipaikoille tai autonsäilytystiloihin. Muiden toimintojen kuin asumisen osalta autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristöministeriön ja Uudenmaan ympäristökeskuksen /Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen mukaiset suojelutavoitteet toteutuvat.

Vantaan virtavesiselvityksessä 2010-2011 esitettyä suojelualuerajausta on kaavatyössä tarkennettu niiltä osin, kuin se sijaitsee asemakaavan alueella.

Asetetut maisemalliset tavoitteet toteutuvat.

Vantaan arkkitehtuuriohjelman mukaiset, maisemalliset ja rakennusperintöön liittyvät tavoitteet sekä pyöräilyn laatukäytäviin liittyvät tavoitteet toteutuvat.

Hakijan tavoitteet alueen arvokkaan historian ja muiden erityispiirteiden huomioimisesta, sallituista käyttötarkoituksista ja päivittäistavarakaupan sijoittumisesta toteutuvat.

5.3 ALUEVARAUKSET

Kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon, että alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Myös alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on alueen ominaispiirteisiin soveltuvaa. Kaava-alueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden tasoa, jottei vanhojen rakennusten perustukset kärsi ja rakenteet vajoa.

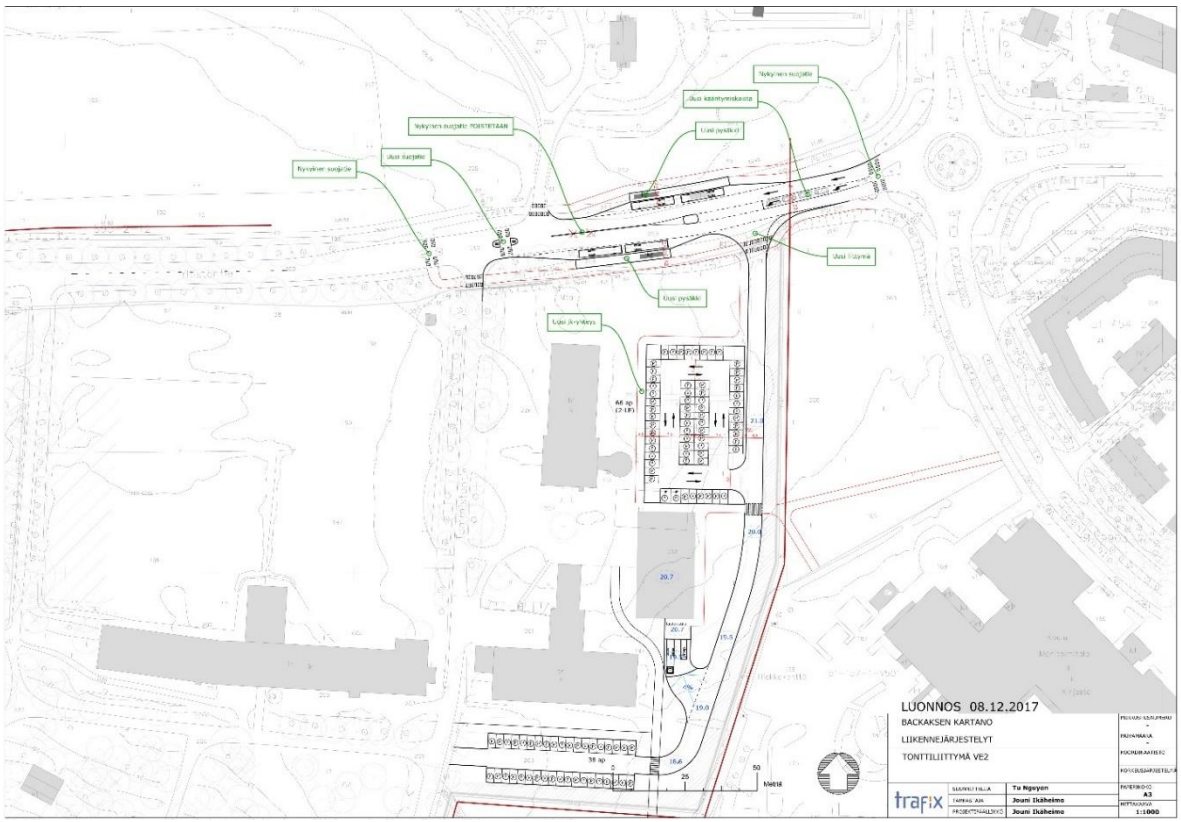
5.3.1 Korttelialueet

KL Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Alueen tonttitehokkuus on e=0,13.

Uudisrakennus liittyy kartanon talousrakennusten lähiympäristöön, minkä takia määrätään, että rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta. Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä. Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto kuten muissakin kartanoalueen rakennuksissa. Rakennukseen saa sijoittaa rakennussuojelualuetta palvelevia tiloja, esimerkiksi tapahtumia palvelevia saniteettitiloja.

Ylästöntien varteen osoitetaan avoimena säilytettävää aluetta (sma), mikä tukee alueen rakennusten näkyvyyttä ja korostaa kartanoalueen merkittävyyttä. Pysäköintialueet rajataan matalin pensasistutuksin. Koulun (POINT) pihaa vasten istutetaan pensasaita.



Liikennejärjestelyt Ylästöntiellä ja liittymä liikerakennusten korttelialueelle. /Trafix Oy

5.3.2 Muut alueet

SR Rakennussuojelualue

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Alueen käytön pitää sopeutua historialliseen kartanomiljööseen.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, asuntoja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja sekä varastoja ja autonsäilytystiloja.

Asumista saa sijoittaa niihin rakennuksiin, jotka ovat olleet aiemminkin asuinkäytössä sekä entiseen pajarakennukseen ja juurrutuskellariin. Entiseen kivisikalaan (sr/8) saa sijoittaa asuntoja vain rakennuksen itäpäätyyn tiloihin, jotka ovat olleet aiemmin asuinkäytössä. Entisen pajan (sr/7) ja vanhan asuinrakennuksen (sr/5) väliin saa rakentaa uusia asuntoja. Kivisikalan luoteispuolella olevaan uudisrakennukseen sekä uudisosaan sikalan pohjoispuolella ei saa sijoittaa asuntoja.

Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Alueen suojeltavat rakennukset on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.3 Rakennettu ympäristö / Rakennettu kulttuuriympäristö / Rakennukset. Jokaiselle suojeltavalle rakennukselle on kirjattu yksityiskohtaiset suojelumääräykset. Suojeltavat rakennukset ovat historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja/tai aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä ja siten suojelun arvoisia. Rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakennusten tulee ulkomuodoltaan ja materiaaleiltaan sopeutua historialliseen ympäristöön.

Kartanoalue tulee säilyttää kaikille avoimena. Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja, mutta sen sijaan asunnoille voi istuttaa pienen puutarhan. Myös kartanoalueella sijaitsevat hedelmätarhat säilytetään.

Koska huoltoajo tapahtuu yleensä suurikokoisilla autoilla, on sille esitetty kaavakartalla tietty reitti. Jäteastiat tulee sijoittaa keskitetysti huoltoajoreitin varrelle rakennuksiin tai katettuihin aitauksiin.

Kivisikalan pohjoispuolelle saa tapahtumien ajaksi sijoittaa tilapäisen pysäköintialueen, jonne ajetaan navetan (sr/9) editse Ylästöntieltä.

SL Luonnonsuojelualue

Krakanojan varrella, lähellä nykyistä siltaa, on pilaantuneita maa-alueita, minkä vuoksi määrätään mm. sillan uudistamista ja mahdollisia ulkoilureittejä varten: ”Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön."

VP Puisto

Promenadi osoitetaan puistoalueeksi. Promenadia pitkin osoitetaan pyöräilyn laatukäytävä, joka tulee kulkemaan etelästä Tammistosta ja Helsingin puolelta ja jatkumaan kartanon länsipuolitse kohti Aviapoliksen asemaa.

Ringhinpuistoa laajennetaan Promenadin länsipuolelle näkymäkiilaksi määritellyn alueen verran. Näkymäkiila osoitetaan avoimena säilytettäväksi alueeksi, millä varmistetaan, että tulevaisuudessakin Backaksen kartanonmäeltä, päärakennuksen edustalta, on mahdollista nähdä Haltialan kartanolle.

Illenojan alue osoitetaan ohjeelliseksi vesialueeksi.

Alueella käytettävien materiaalien ja rakenteiden tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Ringhinpuistossa olevaa peltotietä pitkin sallitaan kulku Krakanojan yli pelloille.

Katualueet

Ylästöntien liikenneympyrästä osoitetaan uutta katualuetta huoltoajon reitille asti. Siitä etelään päin puistoon asti katualue on pyöräilyn laatukäytävää.



Uusi katuyhteys Ylästöntien ja Pakkalan puistotien risteyksen liikenneympyrästä kartanoalueelle. /Trafix

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavataloudelliset vaikutukset

Rakentamisen vaikutukset ovat vähäisiä. Kevyen liikenteen yhteydet ovat kaupunkilaisille tarpeellisia, ja kaava-aluetta palveleva katu on lyhyt, koska alueen liikenne hoidetaan pääasiassa sisäisin ajoyhteyksin.

Uuden rakentamisen määrä on vähäistä, mutta antaa mahdollisuuden alueen elävöittämiseen ja kehittymiseen. Maanomistaja osallistuu yhdyskuntateknisiin kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Asemakaava ja asemakavan muutos muuttaa alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta melko vähän.

Kun kauppa on toteutettu ja vanhat rakennukset korjattu ja otettu uuteen käyttöön, vilkastuu ja vireytyy alueen kaupunkikuvakin.



Kaupunkirakenne: nykytila ja asemakaavan mukainen tilanne.

Asuminen

Alueelle voi tulla uusia asukkaita sen mukaan, miten vanhoja, asumiseen sopivia rakennuksia korjataan ja otetaan asuinkäyttöön. Samoihin rakennuksiin voi sijoittua myös muutakin kuin asumista. Alueella saattaa enimmillään asua muutamia kymmeniä ihmisiä.

Palvelut ja työpaikat

Koska alueelle voi sijoittua monenlaista toimintaa, lisääntyy Pakkalan työpaikkamäärä ja palvelutarjonta. Ainutlaatuiseen ympäristöön voi sijoittua hyvin ainutlaatuista toimintaa, joka houkuttelee asiakkaita kaukaa. Hyvät yhteydet Aviapolis-aseman ja lentokentän suuntaan saattavat muoidostua oleellisiksi palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Virkistys

Pakkalan virkistystarjonta kasvaa puiston laajenemisella ja kartanoalueen palveluilla. Kaunis ympäristö virkistää

Vesihuolto

Kaava-alue tukeutuu Ylästöntien vesihuoltoverkostoon, joten kaavoituksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ylästöntieltä tulevan uuden katuyhteyden vesihuollon tarve ratkeaa myöhemmän ympäröivän kaavoituksen tai kadunsuunnittelun yhteydessä.

Liikenne

Kaavaan liittyvät liikenneratkaisut palvelevat pääosin uutta suunniteltua maankäyttöä. Niillä ei ole laaja-alaisempia liikenteellisiä vaikutuksia, lukuun ottamatta pyöräilyn laatukäytävän tilavarausta, joka varmistaa jo nykyisen pyöräily-yhteyden säilymisen ja kehittämisen tulevaisuudessa osana pidempimatkaista reittiä Helsingin suunnasta lentoasemalle. Ylästöntien katualueella säilyy tilavaraus tien eteläpuoleisen raitin rakentamattomalle osuudelle.



Pyöräilyn laatukäytävät Vantaalla 4.3.2014, Strafica Oy. Sinisellä on esitetty lähitulevaisuuden verkko 2020 ja punaisella tavoiteverkko 2035. Tammiston suunnasta tuleva pyöräilyn laatukäytävä kulkee Backaksen kartanoalueen halki ja edelleen kohti Aviapoliksen asemaa ja lentoasemaa.

Pyöräilyn laatukäytävien laatuvaatimuksia ovat mm. riittävä leveys, sujuva ja yhtenäinen reitti, tasainen pinta sekä hyvä valaistus.

Vaihtoehtoisia linjauksia mm. Pakkalan kohdalla tutkitaan meneillä olevassa Vantaan pyöräilyn laatukäytävien toteutettavuusselvityksen yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön

Ympäristöhäiriöt

Krakanojan varressa on hieman pilaantuneita maita. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön.

Sosiaalinen ympäristö

Kartanoalue on avoinna kaikille. Sen markkinaperusteisesta palvelutarjonnasta riippuu, kuinka hyvin ja monipuolisesti se tarjoaa toimintamahdollisuuksia kaikenikäisille.

Hanke on VAT:n mukainen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Entisen kasvihuoneiden alueen asvaltoitua pysäköintikenttää palautetaan kasvulliseksi ympäristöksi, mikä lisää veden imeytymistä maaperään ja edistää veden kiertokulkua luonnossa. Osa viljelykäytössä olevasta pellosta muutetaan puistoksi. Krakanojan luonnonsuojelualue laajenee hieman.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on pääasiassa luonnontilaista pintaa, josta alueelle satavat vedet pääsevät imeytymään osaksi maaperään. Uuden rakentamisen yhteydessä kova pinta lisääntyy, jolloin hulevesimäärät kasvavat. Lisääntyviä hulevesiä tulee hallita niin, että nykyinen tilanne ei heikkene.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset.

Yhteenveto

Asemakaava suojelee olemassa olevaa ympäristöä ja sallii pienen täydennysrakentamisen, joka tukee alueen säilymistä. Backas on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Pyöräilyn laatukäytävä tukee kestävien kulkumuotojen liikennettä.

Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Suojelu aiheuttaa toteuttajalle suuria kustannuksia.

5.5 NIMISTÖ

Promenadi:	Tammiston rajalta alkava ulkoilutie jatkuu saman nimisenä. Alun perin kulkenut Backaksen kartanolta Tammiston kartanolle.
Karttatie:	Ehrnroothien aikaan (1886 – 1916) kartanorakennuksen länsipuolelta kulkenutta ja pihaa sivunnutta tietä kutsuttiin Karttatieksi, koska se oli kartalla ja sitä käytettiin. Kulkijat tapasivat eksyä kartanon pihaan, vaikka Ehrnrooth oli teettänyt uuden tien sivummalle. Kartanonmäellä on ollut keskiajalla Skatsmansbyn kylä, joten tie saattaa olla ikivanhaa kylätietä.
Pitokartanontie	Elanto on kutsunut Backaksen kartanoa pitokartanoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa toteutetaan tarpeen mukaan. Vanhojen rakennusten kunnostus on aloitettu.



7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti (31.10.2018 asti)
	Merja Häsänen	aluearkkitehti va., (1.11.2018 lähtien)
	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti, Tikkurila
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu
	Petra Tammisto	viheralueyksikkö
	Hanna Keskinen	viheralueyksikkö
Asuminen ja kiinteistöt:	Armi Vähä-Piikkiö	sopimukset
	Tomi Henriksson	asuminen
Kaupunginmuseo:	Anne Vuojolainen	rakennussuojelu
	Andreas Koivisto	arkeologia
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	luonto
	Maarit Rantataro	pilaantuneet maat
Loci Maisema-arkkitehdit Oy:	Milla Hakari	
	Pauliina Korhonen	
Trafix (nyk. WSP Oy):	Jouni Ikäheimo	
HOK-Elanto:	Jyrki Karjalainen	
	Teemu Seppänen	
	Markus Seppänen	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Merja Häsänen
aluearkkitehti vs.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		26.11.2018
Kaavan nimi	511800 Backaksen Kartano		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	20.05.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092511800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,3473	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	13,3473
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

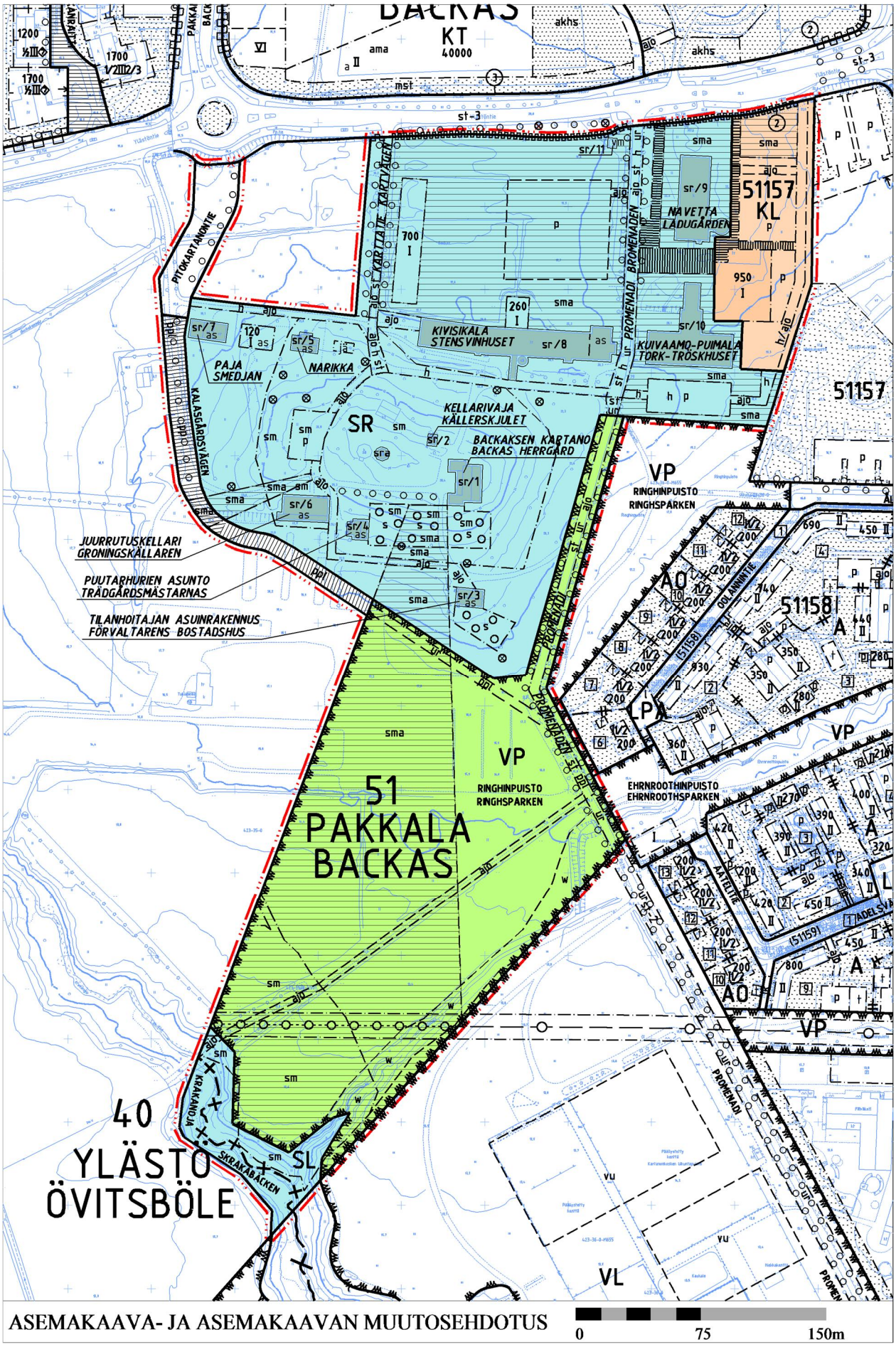
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**13,3473**	**100,0**	**2030**	**0,02**	**13,3473**	**2030**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7557	5,7	950	0,13	0,7557	950
T yhteensä						
V yhteensä	4,7384	35,5	0		4,7384	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4820	3,6	0		0,4820	0
E yhteensä						
S yhteensä	7,3712	55,2	1080	0,01	7,3712	1080
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**13,3473**	**100,0**	**2030**	**0,02**	**13,3473**	**2030**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7557	5,7	950	0,13	0,7557	950
KL	0,7557	100,0	950	0,13	0,7557	950
T yhteensä						
V yhteensä	4,7384	35,5	0		4,7384	0
VP	4,7384	100,0	0		4,7384	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,4820	3,6	0		0,4820	0
Kadut	0,2175	45,1	0		0,2175	0
Kev.liik.kadut	0,2645	54,9	0		0,2645	0
E yhteensä						
S yhteensä	7,3712	55,2	1080	0,01	7,3712	1080
SL	0,3961	5,4	0		0,3961	0
SR	6,9751	94,6	1080	0,02	6,9751	1080
M yhteensä						
W yhteensä						


BACKAS
KT
40000
51157
KL
NAVETTA
LADUGÅRDEN
KIVISIKALA
STENSVINHUSET
KUIVAAMO-PUIMALA
TORK-TRÖSKHUSET
PAJA
SMEDJAN
NARIKKA
KELLARIVAJA
KÄLLERSKJULET
BACKAKSEN KARTANO
BACKAS HERRGÅRD
SR
VP
RINGHINPUISTO
RINGHSPÄRKEN
JUURRUTUSKELLARI
GRONINGSKÄLLAREN
PUUTARHURIEN ASUNTO
TRÄDGÅRDSMÄSTARNAS
TILANHOITAJAN ASUINRAKENNUS
FÖRVALTARENS BOSTADSHUS
51
PAKKALA
BACKAS
40
YLÄSTÖ
ÖVITSBÖLE
SKRÄKÅBÄCKEN
KRÄKANOJA
PROMENADI
EHRNROOTHINPUISTO
EHRNROOTHSPARKEN
51158
51159
VL
VU
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
511800	10.12.2018	685496 1 / 5

Vantaan kaupunki

BACKAKSEN KARTANO

Asemakaava

Kaupunginosa 51, Pakkala
Osa korttelia 51157 sekä katu-, virkistys- ja suojelualueet.

Kaupunginosa 40, Ylästö
Suojelualuetta.

Asemakaavan muutos

Katualueen raja.

Tonttijako

Osa korttelia 51157.

1:2000

Vanda stad

BACKAS GÅRD

Detaljplan

Stadsdel 51, Backas
Del av kvarteret 51157 samt gatu-, rekreations- och skyddsområden.

Stadsdel 40, Övitsböle
Skyddsområde

Ändring av detaljplanen

Gräns för gatuområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 51157.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KL — Liikerakennusten korttelialue.

Yleistä
Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Liikerakennusten korttelialue liittyy Backaksen kartanoalueen toiminnalliseen ja visuaaliseen kokonaisuuteen. Korttelialueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Alueelle saa rakentaa rakennussuojelualuetta palvelevia tiloja.

Väestönsuoja-, tekniset- ja huoltotilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Ulkovarastointia ei sallita.

Rakennukset
Liiketilojen tulee avautua länteen.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua puuta.

Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä.

Kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto avoräystäin.

Lastaus-, jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Pihat
Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on alueen ominaispiirteisiin soveltuva.

Kaupan huoltopiha tulee aidata koulutonttia vasten pensasaidalla.

Pysäköintialue tulee rajata ja jakaa osiin matalin pensasistutuksin.

VP — **Puisto.**

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on alueen ominaispiirteisiin soveltuvaa.

Alueella käytettävien materiaalien, rakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Kulkureitit tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina.

Puiston halki sallitaan viljelytoiminnan edellyttämä kulku Krakanojan länsipuolella olevalle pellolle.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Allmänt
Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009). Kvartersområdet för affärsbyggnader ingår i herrgårdsområdets funktionella och visuella helhet vid Backas gård. Material, reklamkonstruktioner och belysning som används i kvartersområdet ska passa in i miljön.

I området får det byggas utrymmen som betjänar byggnadsskyddsområdet.

Skyddsrum, tekniska utrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver den byggrätt som anges i planen.

Utomhuslagring tillåts inte.

Byggnader
Affärslokalerna ska öppna sig västerut.

Byggnadens fasader ska bestå av antingen rödtegel eller rödmyllat trä.

Takmaterialet ska bestå av rödtegel.

Takformen ska vara sadel- eller valmtak med öppen takfot.

Utrymmen för lastning, avfall och underhåll ska placeras i byggnaden.

Gårdarna
Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

Affärens servicegård ska inhägnas mot skoltomten med en häck.

Parkeringsområdet ska avgränsas och delas in i delar med låga buskplanteringar.

Park.

Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

Material, konstruktioner och belysning som används i området ska passa in i miljön.

Färdvägar ska anläggas så att de är belagda med stenmjöl eller grus.

Genom parken tillåts en av odlingsverksamheten förutsatt förbindelse till åkern på Skrakabäckens västra sida.

SL

Luonnonsuojelualue.

Jätetäyttöä ja haitta-ainepitoisuuksia sisältävän maa-aineksen takia alueella sallitaan vain välttämättömien rakenteiden ja istutusten edellyttämä maarakentaminen. Maarakentamisen yhteydessä on huolehdittava, ettei haitta-aineita pääse leviämään ympäristöön.

Naturskyddsområde.

På grund av avfallsupplag och marksubstanser som innehåller halter av skadliga ämnen är det i området endast tillåtet med sådan markbyggnad som förutsätts av nödvändiga konstruktioner och planteringar. I samband med markbyggandet ska man se till att skadliga ämnen inte kan spridas till omgivningen.

SR

Rakennussuojelualue.

Yleistä
Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Kartanoalueen kaikki rakennukset ja historiallinen puisto muodostavat yhden toiminnallisen kokonaisuuden, jossa rakennussuojelu ja ympäristön suojelu nivoutuvat toisiinsa. Alueen käytön pitää sopeutua historialliseen kartanomiljööseen.

Alueelle saa sijoittaa ravintola-, huvi- ja viihdepalveluita, lähipalveluita, liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, kulttuuri-, näyttely- ja kerhotiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja, asuntoja, varastoja ja autonsäilytystiloja.

Asumista saa sijoittaa asemakaavakartalla as-merkinnällä osoitettuihin rakennuksiin.

Merkinnällä sr/8 osoitettuun rakennukseen saa sijoittaa asuntoja vain rakennuksen itäpäätyyn tiloihin, jotka ovat olleet aiemmin asuinkäytössä.

Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai vähittäiskaupan suuryksikköä.

Merkinnällä sr/8 osoitetun rakennuksen pohjoispuolelle saa sijoittaa tilapäisen pysäköintialueen tapahtumien ajaksi.

Jäteastiat tulee sijoittaa keskitetysti huoltoajoreitin varrelle ja ne tulee sijoittaa rakennuksiin tai katettuihin aitauksiin.

Alueella käytettävien materiaalien, mainosrakenteiden ja valaistuksen tulee olla ympäristöönsä sopivia.

Suojeltavien rakennusten korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto

Uusittaessa suojeltavien rakennusten täydentäviä rakennusosia, kuten ikkunoita tai ovia, tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavaa rakennusta 1 (BACKAKSEN KARTANO) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla. Rakennuksen vanhat tulisijat tulee säilyttää.

Suojeltavaa rakennusta 2 (KELLARIVAJA) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennuksen osa. Rakennuksen kivikellaria ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen.

Suojeltavaa rakennusta 3 (TILANHOITAJAN ASUINRAKENNUS) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla. Rakennuksen vanhat tulisijat tulee säilyttää.

Suojeltavaa rakennusta 4 (PUUTARHURIEN ASUNTO) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen kivisokkeli, hirsirunko ja rakennuksen ulkomuoto tulee säilyttää tai tehdä alkuperäisen kaltaiseksi.

Byggnadsskyddsområde.

Allmänt
Området utgör bebyggd kulturmiljö av riksomfattande betydelse (RKY 2009).

Alla byggnader i herrgårdsområdet och den historiska parken bildar en funktionell helhet, där byggnadsskyddet och miljöskyddet knyts samman. Områdets användning ska anpassa sig efter den historiska herrgårdsmiljön.

I området är det tillåtet att placera restaurang-, nöjes- och underhållningstjänster, närtjänster, affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, kultur-, utställnings- och klubblokaler, arbetslokaler som inte stör miljön, bostäder, förråd och bilförvaringsutrymmen.

Boende får förläggas till byggnader som anvisats med beteckningen as på detaljplanekartan.

I byggnaden som anvisats med beteckningen sr/8 får bostäder endast placeras i lokaler i byggnadens östra gavel, vilka tidigare använts för boende.

Specialaffärer eller stora detaljhandelsenheter som kräver mycket utrymme får inte placeras i området.

På norra sidan om byggnaden som anvisats med beteckngen sr/8 får ett temporärt parkeringsområde placeras under evenemang.

Sopkärl ska placeras centraliserat längs servicekörningsvägen och de ska placeras i byggnader eller övertäckta inhägnader.

Material, reklamkonstruktioner och belysning som används i området ska passa in i miljön.

För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i de skyddade byggnaderna ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

När de skyddade byggnadernas kompletterande byggnadsdelar förnyas, som fönster eller dörrar, ska de anpassas till byggnadens ursprungliga utseende. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i en byggnad ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 1 (BACKAS HERRGÅRD):
En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen. Byggnadens gamla eldstäder ska bevaras.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 2 (KÄLLARSKJULET):
En historiskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnadsdel. Byggnadens stenkällare får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten utföras som riskerar bevarandet av de värden som nämns ovan.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 3 (FÖRVALTARENS BOSTADSHUS):
En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen. Byggnadens gamla eldstäder ska bevaras.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 4 (TRÄDGÅRDSMÄSTARNAS BOSTAD):
En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens stensockel, timmerstomme och byggnadens utseende ska bevaras eller återställas till ursprunget.

Suojeltavaa rakennusta 5 (NARIKKA) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen kivisokkeli säilytetään, hirsirunko ja rakennuksen ulkomuoto tulee säilyttää tai tehdä alkuperäisen kaltaiseksi.

Suojeltavaa rakennusta 6 (JUURRUTUSKELLARI) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, kivisokkeli, vellikello ja lastauslaituri suojellaan. Julkisivujen värit ja materiaalit tulee korjat taessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti.

Suojeltavaa rakennusta 7 (PAJA) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto ja ominaispiirteet suojellaan.

Rakennuksen ulkoseinien saastuneisuus tulee tutkia ennen korjaus- ja muutostoimenpiteitä.

Suojeltavaa rakennusta 8 (KIVISIKALA) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto, seinät ja aukotus suojellaan.

Rakennuksen lautaverhoillun, ulkonevan rakennusosan osalta sokkelin kivet tulee säilyttää. Puurakenteisen osan voi korvata uudisosalla.

Suojeltavaa rakennusta 9 (NAVETTA) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto, vesikatto, vellikello sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Vieraat materiaalit tulee korvata alkuperäisen kaltaisilla.

Suojeltavaa rakennusta 10 (KUIVAAMO-PUIMALA) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti.

Suojeltavaa rakennusta 11 (MUUNTAJARAKENNUS) koskevia määräyksiä:
Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus.

Rakennuksen ulkomuoto, vesikatto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti.

Uudisrakennukset
Uudisrakennusten tulee tyyliltään sopeutua historialliseen ympäristöön. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto sekä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelman sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla joko punatiiltä tai punamullattua tai peittomaalattua puuta.

Kattomateriaalin tulee olla punatiiltä tai maalattua, konesaumattua peltiä.

Kattomuodon tulee olla harjakatto avoräystäin.

Pihat
Kartanoalue tulee säilyttää kaikille avoimena.

Alueen asunnoille ei saa tehdä aidattuja yksityispihoja.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on alueen ominaispiirteisiin soveltuvaa.

Hulevedet on käsiteltävä imeyttämällä ja/tai viivyttämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 5 (NARIKKA):
En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens stensockel bevaras, timmerstommen och byggnadens utseende ska bevaras eller återställas till ursprunget.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 6 (GRONINGSKÄLLAREN):
En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, stensockel, vällingklocka och lastkaj skyddas. Fasadernas färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 7 (SMEDJAN):
En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende och kännetecknande drag skyddas.

Före reparations- och ändringsåtgärder ska föroreningsgraden i byggnadens ytterväggar undersökas.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 8 (STENSVINHUSET):
En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, yttertak, väggar och öppningar skyddas.

I fråga om byggnadens brädbeklädda, utskjutande byggnadsdel ska sockelstenarna bevaras. Trädelen kan ersättas med en ny del.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 9 (LADUGÅRDEN):
En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende, yttertak, vällingklockan samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. Främmande material ska ersättas med material som liknar de ursprungliga materialen.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 10 (TORK-TRÖSKHUSET):
En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens entydiga utseende samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden 11 (TRANSFORMATORBYGGNADEN):
En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad.

Byggnadens utseende, yttertak samt fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid en reparation eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär.

Nybyggnader
Nybyggnaderna ska till sin stil anpassas till den historiska miljön.Till bygglovansökan ska museimyndighetens utlåtande bifogas samt en utredning som visar hur byggnaden/ konstruktionen passar in i omgivningen och terrängen.

Byggnadens fasader ska bestå av antingen rödtegel eller rödmyllat eller täckmålat trä.

Takmaterialet ska bestå av rödtegel eller målad maskinfalsad plåt.

Takformen ska vara sadeltak med öppen takfot.

Gårdarna
Herrgårdsområdet ska bevaras så att det är öppet för allmänheten.

Områdets bostäder får inte förses med inhägnade privata gårdar.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den lämpar sig för områdets särdrag.

Dagvattnen ska hanteras genom infiltrering och/eller genom fördröjning i grönsänkor innan de leds ut i det allmänna dagvattensystemet.

Ainoastaan kaavakartalla osoitetuilla huoltoajoreiteillä saa käyttää asvalttia. Promenadin asvaltoidun alueen leveys saa olla enintään 5 metriä.

Asfalt får användas endast på de servicekörningsvägar som anvisats på plankartan. Promenadens alfalterade område får vara högst 5 meter brett.

Pysäköintipaikat ja muut ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

Parkeringsplatser och övriga körbanor ska anläggas så att de är belagda med stenmjöl eller grus. Stenläggningar ska användas efter övervägande och de ska passa in i omgivningen.

Pysäköinti
Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Parkering
Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

Asuinrakennusten pihapiiriin saa sijoittaa autopaikkoja enintään 2 autoa kutakin asuinrakennusta kohden. Muut autopaikat sijoitetaan kartanoalueen pysäköintipaikoille tai autonsäilytystiloihin.

På bostadshusens gårdsområde får bilplatser placeras till ett antal av högst 2 bilar per bostadshus. Övriga bilplatser förläggs till herrgårdsområdets parkeringsplatser eller bilförvaringsutrymmen.

Kivisikalan (sr/8) pohjoispuolella oleva, ohjeellinen pysäköintialue saa tapahtumien aikana toimia tilapäisenä pysäköintialueena.

Den riktgivande parkeringsplatsen norr om stensvinhuset (sr/8) får under evenemang fungera som temporär parkeringsplats.

Kaupunginosan raja. — **Stadsdelsgräns.**

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

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

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja. — **Riktgivande gräns för område eller del av område.**

② **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** — **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

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

51 **Kaupunginosan numero.** — **Stadsdelsnummer.**

PAK **Kaupunginosan nimi.** — **Stadsdelens namn.**

51157 **Korttelin numero.** — **Kvartersnummer.**

YLÄSTÖNTIE **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** — **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

KIVISIKALA **Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.** — **Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**

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

II **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** — **Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**

Rakennusala. — **Byggnadsyta.**

as **Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.** — **Byggnadsyta där bostadshus får placeras.**

vm **Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.** — **Byggnadsyta där transformator får placeras.**

jä **Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.** — **Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.**

ppl **Ohjeellinen pyöräilyn laatukäytävä.** — **Riktgivande kvalitetskorridor för/till/på cykling**

ur **Ohjeellinen ulkoilureitti.** — **Riktgivande friluftsled.**

w **Ohjeellinen vesialue.** — **Riktgivande vattenområde.**

Säilytettävä / istutettava puurivi. — **Trädrad som skall bevaras / planteras.**

s **Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**
Hedelmätarhat tulee säilyttää. Näkymät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää.

Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
Fruktträdgårdarna ska bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken tvärs över fruktträdgården och bort mot kulturlandskapet ska bevaras.

⊗ **Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**
Puita uudistettaessa ne tulee korvata saman lajin yksilöillä. Puun juuristoalueella, 5 metriä puun tyvestä mitattuna, ei saa tehdä kaivuu- tai muita vastaavia töitä.

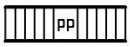
Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
Då träd förnyas ska de ersättas med exemplar av samma trädslag. I området för trädets rotsystem, mätt 5 meter från trädets bas, får inga grav- eller motsvarande arbeten utföras.

sma **Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.**

Avoimen maiseman erityispiirteet tulee säilyttää. Maisemassa olevat yksittäispuut voidaan säilyttää. Kulkuväyliä, pintamateriaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että ympäristökokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Näkymät kartanonmäeltä hedelmätarhan läpi ja yli kohti kulttuurimaisemaa tulee säilyttää. Kasvillisuuden tulee olla pääasiassa matalaa.

Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
Det öppna landskapets särdrag ska bevaras. Enskilda träd i landskapet kan bevaras. Förbindelseleder, ytmaterial, konstruktioner och planteringar ska skötas och vid behov förnyas så att miljöhelhetens kulturhistoriska värde bevaras. Utsikten från herrgårdsbacken tvärs över fruktträdgården och bort mot kulturlandskapet ska bevaras. Växtligheten ska huvudsakligen vara låg.

Katu. — **Gata.**



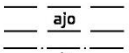
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



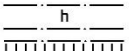
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området.



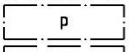
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.



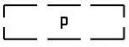
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.



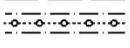
Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Riktgivande parkeringsplats.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



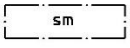
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

/1

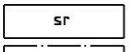
Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.



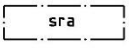
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.
Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.
I området finns ett fast fornminne som är skyddat genom fornminneslagen (295/1963). Med stöd av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. Angående åtgärder och planer som gäller området måste museimyndigheten konsulteras.



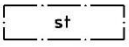
Suojeltava rakennus.

Byggnad som bör skyddas.



Suojeltava raunio.
Historiallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä vesisäiliön raunio, jota ei saa purkaa tai muuttaa siten, että sen historiallista arvoa turmellaan. Korjaus- ja muutostoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Ruin som skall skyddas.
En historiskt och med tanke på området som helhet betydelsefull ruin efter en vattenreservoar som inte får rivas eller ändras så att dess historiska värde förstörs. För reparations- och ändringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.



Suojeltava tie.
Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien luonne ja linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Väg som skall skyddas.
Områdesdel där det finns ett vägavsnitt av historisk betydelse. Vägens karaktär och sträckning ska bevaras. Över områdets byggnads- och underhållsplaner ska den lokala museimyndighetens utlåtande inhämtas.

MUUTA

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta pohjaveden tasoa.

ÖVRIGT

Byggandet ska utföras så att det inte leder till förändringar i grundvattennivån.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

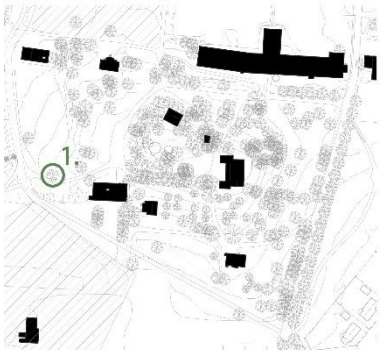
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 1 (VAAHTERA)





PUU 2 (VAAHTERA)





PUU 3 (VAAHTERA)





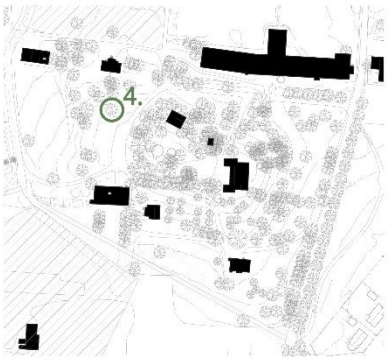
Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

1

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

PUU 4 (VAAHTERA)





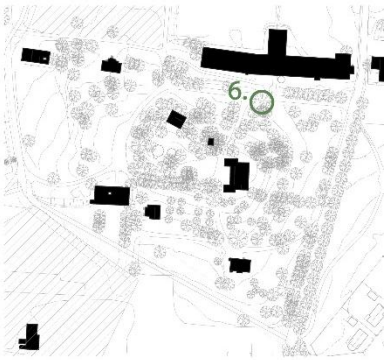
PUU 5 (TAMMI)





PUU 6 (VAAHTERA)





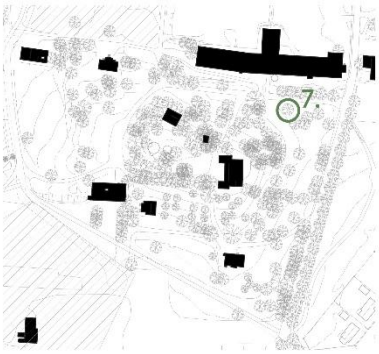
Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

2

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

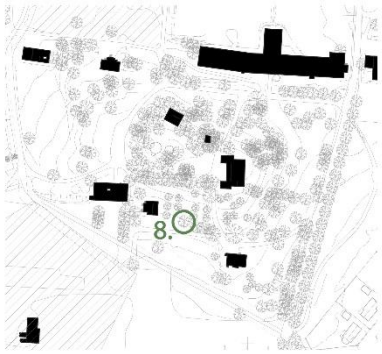
PUU 7 (VAAHTERA)





PUU 8 (VAAHTERA)





PUU 9 (TAMMI)





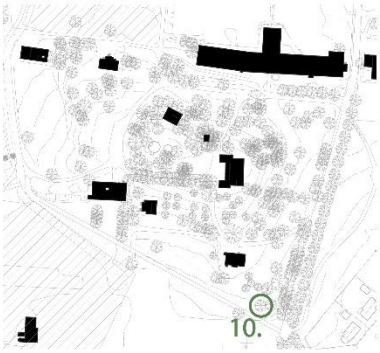
Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy

3

KAAVAAN SUOJELTAVAT PUUT

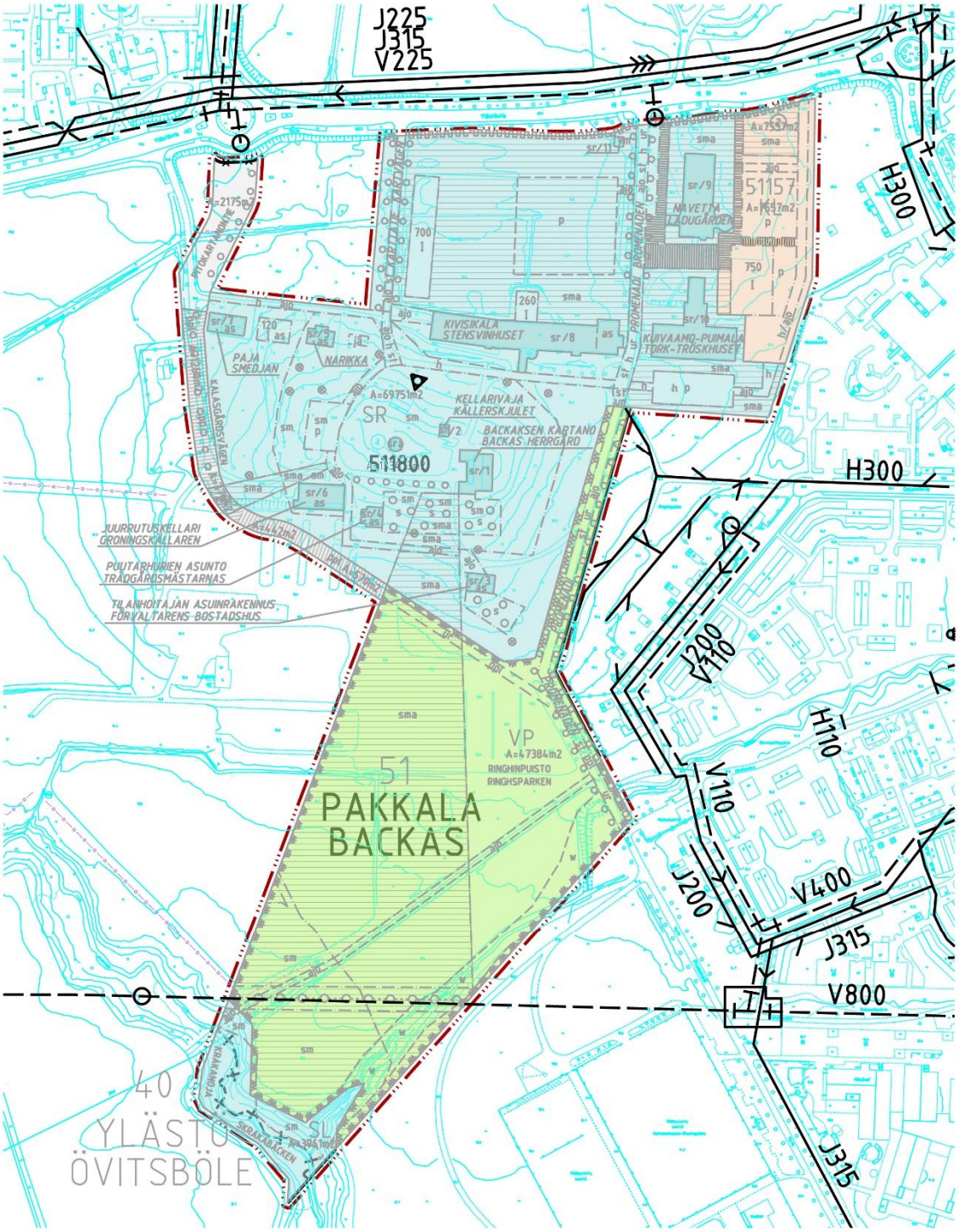
PUU 10 (TAMMI)





4

Backas - kokousmateriaali 04.10.2017 - LOCI maisema-arkkitehdit Oy



Vantaan kaupunki copyright Harri Keinanen tulosteen laatija 11.10.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 511800 Backas 0 60 300 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:3000 mittakaava

12 § **Osallistuminen Myyrmäen Kivikirveenkujalla aluesuunnittelukilpailun järjestämiseen / TLA**

VD/7482/10.02.04.01/2018
TLA/TKA/JOR/MKU

Suunnittelukilpailun käynnistäminen tiedoksi / Myyr Yorkin sporttikorttelit – Myyrmäen Kivikirveenkujalle liikunnallisuuteen aktivoiva asuinkortteli.

Korttelien maanomistajat järjestävät suunnittelukilpailun, jossa kohteena on Myyrmäen Kivikirveenkujan viereiset korttelit. Kilpailualueelle suunnitellaan purettavien VAV:n ja HOAS: rakennusten tilalle asumista noin 25 000 – 29 000 kem2 sekä kaupungin päiväkoti. Alueen kaavamuutos on käynnistynyt syksyllä 2018, ja kilpailun tulokset ovat lähtötietoja kaavaprosessissa. Kaavamuutosalueen katualueet ja aukiot ovat kaupungin maanomistuksessa. Muut korttelialueet omistavat Kivikirveenkujan Autopaikat Oy / Myyrmäen Huolto Oy, VAV Asunnot Oy ja HOAS. Kaupunki osallistuu kilpailun järjestämiseen. Kortteli toteuttaa Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen tavoitteita.

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäessä Vaskivuorentien ja Raappavuorentien kulmassa ja koskee korttelin 15500 tontteja 2 (Kivikirveenkuja 3) ja 3 (Kivikirveenkuja 1), korttelin 15501 tontteja 1, 3, 5, 6 ja 7 (Vaskivuorentie 20-22, Kivikirveenkuja 2 ja 4, Meripihkatori 2), sekä niihin liittyviä viher-, katu- ja torialueita kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vaskivuorentiehen, etelässä Kivikaudenpuiston viheralueeseen ja Liesikujan eteläpuoliseen asuinkortteliin, idässä Meripihkapolun viereiseen asuinkortteliin ja lännessä Raappavuorentiehen. Suunnittelualueella sijaitsee As Oy Kaarenhongan asuinkortteli ja VAV:n ja HOAS:n vuokra-asuntoja asuinkerrostalojen korttelialueella AK sekä pysäköintialuetta autopaikkojen korttelialueella LPA.

Vantaan kaupunki on hakenut yhdessä VAV Asunnot Oy:n, HOAS:in, Kivikirveenkujan Autopaikat Oy:n sekä As Oy Kaarenhongan kanssa asemakaavan muuttamista Myyrmäen kortteleihin 15500 ja 15501. Alueella sijaitsee kuusi VAV Asunnot Oy:n ja yksi HOAS:in omistamaa asuinrakennusta. As Oy Kaarenhongan pysäköintipaikat sijaitsevat korttelissa 15500 Kivikirveen Autopaikat Oy: tontilla 92-15-500-3, joten näiden paikkojen säilyttäminen nykyisellä sijainnilla tulee turvata uudessa kaavassa.

VAV Asunnot Oy:n ja HOAS:in rakennukset ovat huonokuntoisia ja tulleet käyttöikänsä päähän. Myös asuntojen huoneistotyypit eivät enää vastaa nykyajan kysyntää. Alueen hallintamuotojakauma on hyvin vuokra-asuntopainotteista ja on tarkoituksenmukaista saada alueelle monipuolisemmin hallintamuotoja, etenkin omistusasumista. Kilpailun ja sen pohjalta tehtävän asemakaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa korttelien rakennus- ja asuntokanta purkavan uudisrakentamisen kautta sekä tehostaa alueen maankäyttöä ja rakentaa alueelle viihtyisä ja laadukas asuinkortteli. VAV:n ja HOAS:n rakennukset puretaan ja tilalle suunnitellaan noin 25 000 – 29 000 kem2 asumista ja kaupungin päiväkoti. Asuinkorttelin teemaksi on ideoitu jotain liikunnallisuuteen tai aktiivisuuteen viittaavaa, koska se sijaitsee ihanteellisesti Myyrmäen urheilupuiston vieressä.

Kilpailualueen lähiympäristö koostuu 1970-1990-luvuilla rakennetuista asuinkortteleista. Kivikirveenkuja 3:n asuinkerrostalot ovat 4-7-kerroksisia. Kortteleiden autopaikat ovat maan tasossa kahdella pysäköintikentällä Vaskivuorentien ja Kivikirveenkujan varressa. Suunnittelualueen ympärillä on katu- ja viheraluetta, torialue, 2-8-kerroksisia asuinkerrostaloja ja Myyrmäen urheilupuisto. Vaskivuorentietä rajaavat pohjoispuolella katupuut, pysäköintialueet sekä rakennusten päädyt. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ovat Myyrmäen urheilupuisto monipuolisine palveluineen sekä Myyrmäen

urheilutalo ja uimahalli, lisäksi peli- ja pallokenttiä. Myyrmäen urheilupuiston lähiliikuntapaikkojen toteuttamisen on tarkoitus alkaa ensi vuonna. Lähin laajempi viheralue sijaitsee Raappavuorilla noin 800 metrin päässä. Kivikaudenpuisto sijaitsee suunnittelualueella.

Alueen merkittävimmät lähitulevaisuuden muutokset kohdistuvat Vaskivuorentien varrelle. Kadun pohjoispuolisille avoimille pysäköintialueille on Myyrmäen kaavarungossa esitetty täydennysrakentamista, joka tapahtuisi asunto-osakeyhtiöiden aloitteesta.

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on tehokasta asuntoaluetta (A1). Tekeillä olevassa uudessa yleiskaavassa alue on sekoittuneiden kaupunkitoimintojen aluetta.

Asemakaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK, Autopaikkojen korttelialuetta LPA (alue on osoitettu korttelien 15500-15501 autopaikoille), lasten leikkialueeksi sekä yleisiin oleskelutarkoituksiin rakennettava puisto (Ple) ja katualuetta.

Vireillä olevassa **Myyrmäen kaavarungossa** (työnumero 014400) tavoitteena on viihtyisä ja vehreä asuinympäristö ja elinvoimaisena kehittyvä keskusta, jossa kohtaavat ihmiset, palvelut, työ ja sujuva liikkuminen. Kaavarungossa esitetyn kaupunkirakenteen täydentymisen toteutuessa alueelle saadaan noin 8 000–11 000 uutta asukasta. Kaavarungon mukaan kaupunkirakenne koostuu omaleimaisista kortteleista. Kaupunkitilasta luodaan mielenkiintoista ja helposti hahmotettavaa. Kilpailussa tämä tavoite toteutuu sporttikortteliteemalla.

Kilpailun järjestäminen
VAV, HOAS, As Oy Kaarenhonka ja Vantaan kaupunki järjestävät yhteistyössä suunnittelukilpailun, jonka tavoitteena on rakentaa Myyrmäkeen urheilupuiston viereen korkeatasoinen ja virikkeellinen, liikunnallisuutta painottava asuinkortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset aktiiviset asukkaat ja virikkeellinen toimintaympäristö. Hankkeesta halutaan luoda malliesimerkki purkavasta saneerauksesta, jossa uudistetaan kokonaista asuntokantaa monipuolisesti. Korttelikokonaisuuteen tulee monipuolinen asuntojen huoneisto- ja hallintamuotojakauma. Kilpailu on mukana Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019 -projektissa. Kilpailussa huomioidaan myös yhteisöllisyys ja yhteiskäyttöisyys. Voittaneen ehdotuksen tekijät saavat osto-oikeuden alueen tontteihin. Alueen kiinteistöt ovat kilpailun järjestäjien omistuksessa.

Kilpailualuetta koskeva kaavamuutosprosessi on käynnistynyt 26.9.2018. Asukastilaisuus pidettiin 23.10.2018. Suunnittelukilpailu käynnistyy tammikuussa 2019 ja tulos selviää kevään aikana. Sisältövaatimukset täyttäviä kilpailuehdotuksia arvioidaan muun muassa suunnitelmien laadun, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Suunnittelukilpailun voittaja julkistetaan huhtikuun aikana. Kilpailun tulos saatetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle heti kilpailun ratkettua.

Kilpailun tavoitteet
Myyr Yorkin sporttikorttelit -kilpailussa haetaan arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoista ja toteutuskelpoista suunnitelmaa Myyrmäkeen urheilupuiston viereen. Kilpailualueelle tulee sijoittaa asuinrakentamista 25 000–29 000 kem2, liike- ja palvelutiloja vähintään 500 kem2, korttelin yhteistiloja sekä kaupungin päiväkoti. Suunnittelualueelle esitetään enintään 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. 9 kerrosta voidaan sallia, jos ylimmässä kerroksessa huoneisto on 2 tasossa. Muuten korttelirakenteen tulee koostua eri korkoisista rakennusmassoista. Korttelin kulmat tulee suunnitella kaupunkikuvallisina kiinnekohtina. Kortteleista tulee suunnitella arkkitehtuuriltaan vaihtelevia, monipuolisia ja kerroksellisia kaupunkikortteleita.

Pihasuunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monilajinen ja vehreä kasvillisuus, kaupunkiviljelymahdollisuus sekä pelastustiet, ellei rakennuksissa ole kahta poistumistietä. Leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella korttelikohtaisesti yhtenäisinä.
Julkisiin ulkotiloihin haetaan uusia innovatiivisia näkemyksiä kaupunkivihreästä urbaanissa ympäristössä. Meripihkatori, Liesikuja ja muut katu- ja torialueet yhdistetään kortteleihin luontevasti sekä toiminnoiltaan että korkeusasemaltaan. Länsi-itä-suuntainen kevyen liikenteen reittiyhteys Liesikujalta urheilupuistoon on tärkeä ja sitä vahvistetaan sekä selkeytetään. Suunnittelualueen eteläosaan sijoitetaan kaupungin yleinen leikkialue. Leikkipuiston paikka ja toiminnot sovitetaan yhteen muun rakentamisen kanssa. Vaskivuorentie ja Raappavuorentie on esitetty Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa niin sanotuiksi sini-viherkaduiksi, joilla kehitetään katujen kuivatusta siten, että vedet ohjataan viherkaistoille toteutettaviin biosuodatuspainanteisiin. Hulevedet tulee käsitellä kortteleissa kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti.

Uudisrakentamisen tarvitsema pysäköinti tulee sijoittaa suunnittelualueelle keskitetysti. Pysäköinnin suunnittelun lähtökohtina tulee olla liikenteellinen turvallisuus, sujuvuus sekä kustannustehokas toteutus. Liittymät pysäköintiin ja tonteille sekä huoltoliikenne tulee järjestää Kivikirveenkujan puolelta. Mahdollinen pysäköintitalo tulee suunnitella arkkitehtuurilta korkeatasoisesti ja muuntojoustavasti siten, että se voidaan osittain ottaa muuhunkin käyttöön tulevaisuudessa, jos autojen määrä merkittävästi vähenee.

Omalla tontillaan oleva päiväkotirakennus ja sen piha tulee suunnitella konseptitarkkuudella osana kokonaissuunnitelmaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi, että kaupunki osallistuu Myyrmäen Kivikirveenkujan kortteleiden kiinteistönomistajien järjestämään aluesuunnittelukilpailuun, jonka tulos otetaan huomioon alueen kaavoituksessa.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, p. 050 302 8975
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

13 § **Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja / TLA**

VD/2102/10.02.04.01/2013
TLA/VKA/NKO/MKU

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppejä tehokkuudella e=0.20 - 0,25. Uusi asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen. A-kortteleihin yhteenlaskettu kerrosala on 10 766 k-m2. Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m2 sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään piharakennuksen suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät muutu. Viheralueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 86006, 86026,86028, 86043, 86044 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 86, Nikinmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 86006, 86026,86028, 86043 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako koskee korttelin 86043 tonttia 2.

Alue sijaitsee Harrikujan pohjoispuolella sekä Pohjoisen Nikinmäentien varressa Täkytien ja Siikatien välisellä alueella.

Kaavan hakija
Asemakaavamuutoksen hakija on yksityinen perikunta sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Asemakaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki, lukuun ottamatta palvelutalolle suunniteltua korttelin 86043 tonttia 2, josta osa on yksityisen maalla.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut palvelutalon tontin viitesuunnitelman osalta perikunnan/ kuolinpesän konsulttina Fincap Kiinteistökehitys Oy suunnittelijanaan arkkitehtuuritoimisto Eero Koponen Oy. Kaavatyö on muuten tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2, pientaloaluetta A3 sekä virkistysaluetta VL. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen, rakentamista ei synny yleiskaavan viheralueille.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksen tarkoituksena on Pohjois-Nikinmäen alueen täydentäminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavatyössä syntyy yksi uusi asuinkortteli A (asuinrakennusten korttelialue) ja samaa kaavamerkintää A esitetään kolmelle jo asemakaavoitetulle asuinkorttelille. Muutoksella tähdätään alueen parempaan toteutettavuuteen.

Täkytien ja Harrikujan risteykseen esitetään YSAA-tonttia, johon voi rakentaa kaksikerroksisen ikäihmisten palvelutalon. YSAA-tontille tehdään tonttijako. Harrikujan Y-korttelissa sijaitsevan entisen Jokivarren kansakoulun korttelin piharakennukseen on lisätty suojelumerkintä sr. Muuten Y-kortteliin ei kohdistu muutoksia eikä rakennusoikeus siellä muutu.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.10.2014 ja päivitetty 1.10.2018. Päivityksen syynä oli alkuperäisen kaava-alueen pienentyminen ja senioriasumisen muuttuminen palvelutaloasumiseksi.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin suullisesti 11.11.2014 Siimapuiston päiväkodissa pidetyssä asukastilaisuudessa. Viheralueen pienentymistä vastustettiin jonkin verran mm. päiväkodin henkilökunnan ja lähiasukkaiden toimesta. Toisaalta ymmärrettiin yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen. Suunnittelun edetessä Siimapuiston viheralue pienenee vähemmän kuin alussa suunniteltiin ja toisaalta Karppipuistossa viheralueen määrä kasvaa.

Myös Elisan, HSY:n ja HSL:n tavoitteet on huomioitu kaavaehdotuksessa. Elisan mielipiteessä mainittu mastohanke on toteutettu kaava-alueen ulkopuolelle. Museoviraston ja kaupunginmuseon mielipiteet on huomioitu. Kaupunginmuseon aloitteesta on lisätty piharakennuksen sr-merkintä Y-kortteliin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3840 kerrosneliötä. Palvelutalon osuus tästä on 2700 kerrosneliömetriä. Kun toteutumattomat asumisen kaavat lasketaan mukaan, on asumista mahdollista toteuttaa 10 766 kerrosneliötä. Tämä tarkoittaa noin 150 uutta asuntoa ja 400 uutta asukasta.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen. Hakijalla on esisopimus määräalan luovutuksesta.

Muutoskustannukset maksaa hakija yksityinen perikunta ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija yksityinen perikunta maksaa muutoskustannukset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Käsittely:
Merkittiin, että tehdään kaavan nähtävilläoloaikana tekninen korjaus selostuksen autopaikkoja koskevaan kohtaan ja lisätään selostuksen loppuun kaavakuva.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339
asemakaavasuunnittelija Noora Koskivaara, p. 050 302 9293
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002206 Harrikuja

NIKINMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002206. Kaavoitus on tullut vireille 28.10.2014.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 86006, 86026, 86028, 86044 ja 86043 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

(kumoutuvan asemakaavan korttelit 86006, 86026 ja 86028 sekä katu ja virkistysalueet kaupunginosassa 86, Nikinmäki).

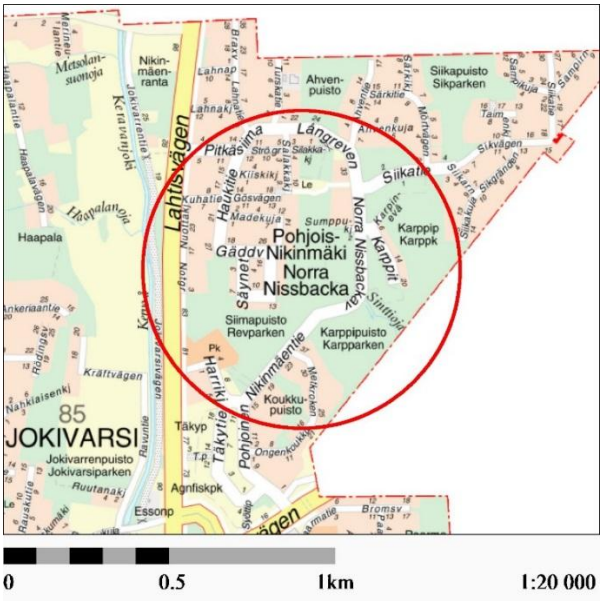
Tonttijako:

Osa korttelia 86043 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppejä tehokkuudella e=0.20 – 0.25. Uusi asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen. A-kortteleiden yhteenlaskettu kerrosala on 10 766 k-m2. Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m2 sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään piharakennuksen suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät muutu. Viheralueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Noora Koskivaara, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9293

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Sipoontien pohjoispuolella Nikinmäessä. Käyttötarkoitus muuttuu kaava-alueilla Harrikujalla ja Nikinmäentien varressa. Sinne sijoittuu vanhusten palvelutalo ja pientalo-asumista.

Kaava-alueen pohjoisosassa on toteutumatonta asumiseen osoitettua asemakaavaa. Kaavamääräykseksi esitetään asuinrakennusten korttelialue A, joka sallii mahdollisimman monia toteutusmuotoja. Karppitien päässä osa asuinkorttelista muuttuu puistoksi.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Alueelle on laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Osa nyt laadittavasta kaavamuutoksesta

oli mukana näissä aiemmissa kaavoissa, mutta jäivät pois mm. sopimussyitä.

Yksityisen perikunnan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 002206. Kaavoitus tuli vireille 28.10.2014.

Mielipiteet pyydettiin 30.11.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 11.11.2014 asukastilaisuus Siimapuiston päiväkodissa.

1.10.2018 kaava-aluetta päätettiin pienentää, joten päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma rajauksen osalta ja täsmennettiin senioriasuminen palvelutaloasumiseksi.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
2.2 Suunnittelutilanne ... 8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 11
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 12
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 13
4. Asemakaavan kuvaus ... 15
4.1 Kaavan rakenne ... 15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 15
4.3 Aluevaraukset ... 15
4.4 Kaavan vaikutukset ... 16
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 19
4.6 Nimistö ... 19
5. Asemakaavan toteutus ... 19
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 21
7. Asemakaavan seurantalomake ... 22
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

1. TIIVISTELMÄ

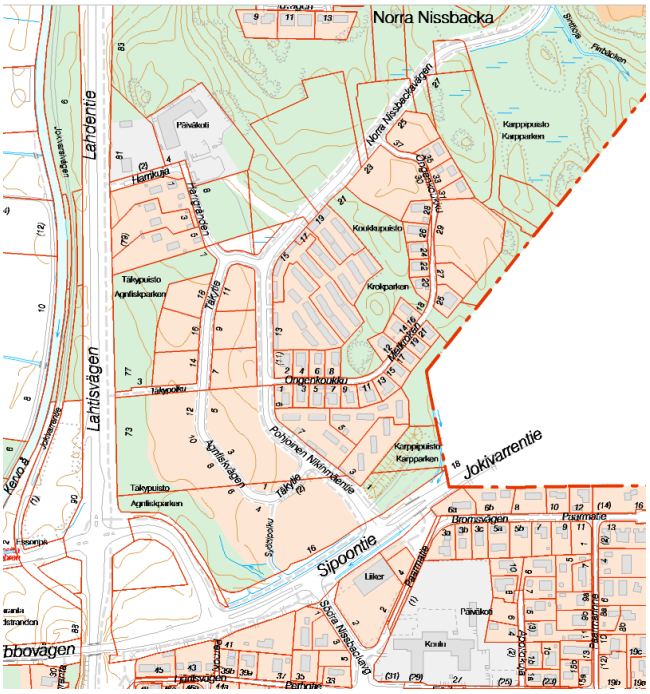
Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Harrikujalle ja Nikinmäentien varteen muodostuu kaksi uutta korttelia, joihin sijoittuu vanhusten palvelutalo ja pientaloasumista. Kaava-alueen pohjoisosassa on aiemmin asemakaavoitettuja mutta toteutumattomia kortteleita, jotka on osoitettu asumiseen. Kaavamääräykseksi esitetään asuinrakennusten korttelialuetta A, joka sallii mahdollisimman monia toteutusmuotoja. Karppitien päässä osa toteutumattomasta asuinkorttelista muuttuu viheralueeksi. Jokivarren vanhan kansakoulun talousrakennuksen merkintää on täydennetty.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pientalovaltainen Nikinmäen kaupunginosa sijaitsee Lahdentien itäpuolella ja Sipoontie jakaa sen Etelä- ja Pohjoisosaan. Nikinmäki on Korson suuraluetta. Korson keskustaan on matkaa noin kolme kilometriä. Alueella on paljon eri-ikäisiä pientaloja. 2000-luvulla laadittu useita asemakaavoja, joiden pohjalta Nikinmäkeen on syntynyt paljon täydennysrakentamista sekä palveluina koulu, päiväkoteja ja päivittäistavarakauppa.



Kartalla näkyvät Nikinmäen keskeiset palvelut ja viheralueet. Sipoontien eteläpuolisessa liikerakennuksessa sijaitsee päivittäistavarakauppa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

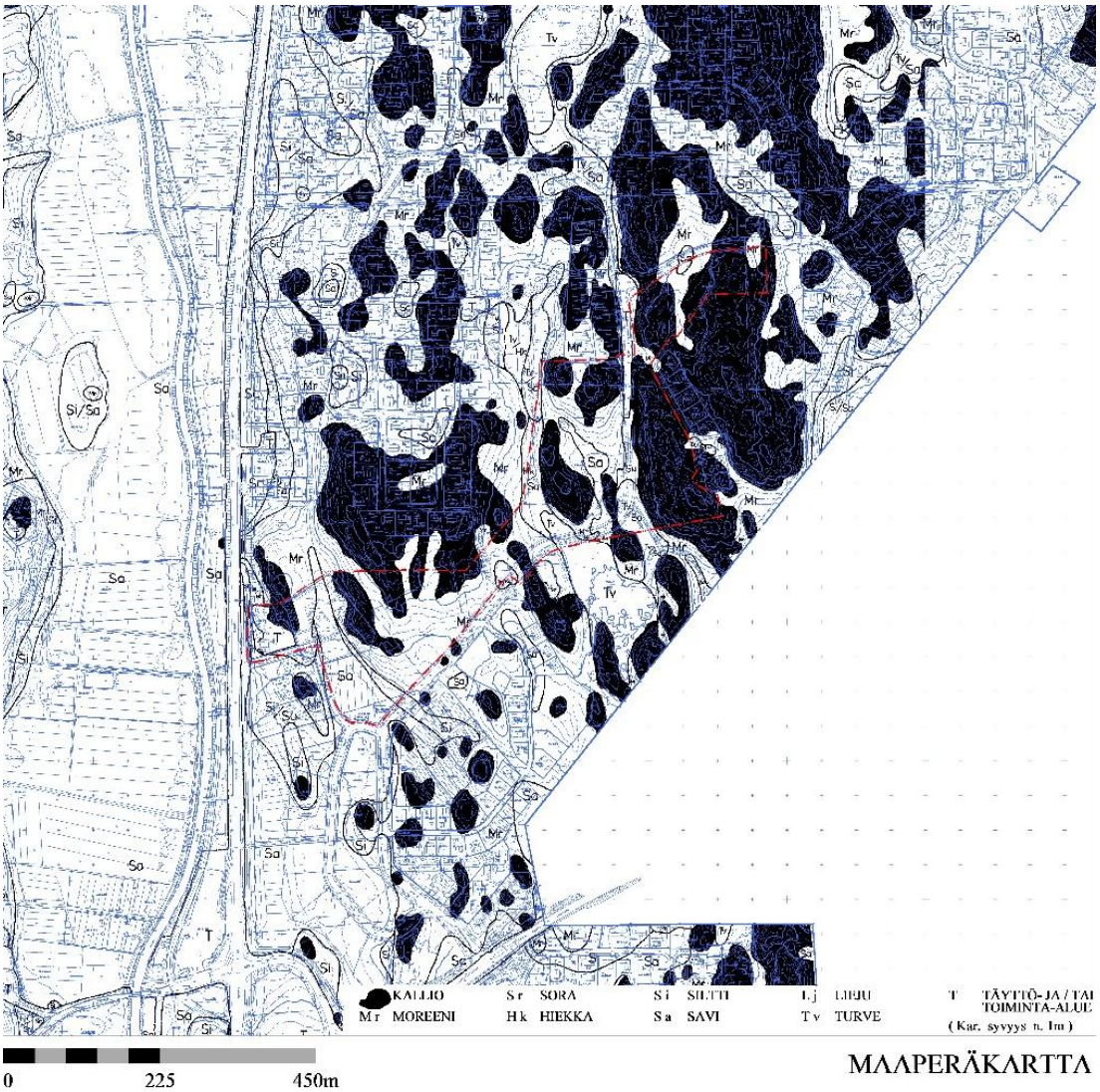
Maisemallisesti Nikinmäki käsittää Keravanjoen laakson alavaa peltomaisemaa ja toisaalta kalliosta metsää ja rinnettä.

Vesistöt ja vesitalous

Keravanjoki valuma-alueineen kulkee Nikinmäen länsipuolella. Rakennetut vesihuoltolinjat sijaitsevat Nikinmäentiellä.

Maaperä

Alueen maaperä on savea, kalliota ja moreenia. Sen perustettavuus on hyvä.



Topografia

Alueen maastonkorkeus vaihtelee runsaasti, merenpinnasta noin +35,0 ja +64,0 metrin välillä.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Nikinmäessä asui vuoden 2018 alussa 3 880 henkeä. Alueen väkiluku on noussut melko tasaisesti 2000-luvun aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2012 noin 500:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla jonkin verran, joten kaupunginosan väkiluku noussee myös lähivuosina. Nikinmäessä on paljon lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni. Koko Korson suuralueen asukasluku oli 29 727 henkeä.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja, mutta sen välittömässä ympäristössä asutaan yksi-kaksikerroksisissa omakoti- ja rivitaloissa.

Sosiaalinen ympäristö

Lähes täysin pientaloasumiseen perustuva Nikinmäki on lapsiperhevaltainen alue.

Palvelut ja työpaikat

Nikinmäessä on lähipalvelut, eli kaksi päivittäistavarakauppaa, koulu, päiväkoteja ja seurakunnan tiloja. Lisää palveluita on Korson keskustassa ja Tikkurilassa. Joitakin pieniä varasto- ja teollisuusrakennuksia sijaitsee Lahdentien varren työpaikka-alueilla. Täältä käydään paljon töissä muualla Vantaalla, Helsingissä ja lähikunnissa kuten Keravalla.

Yhdyskuntarakenne

Nikinmäki on vanhaa väljää omakotialuetta, joka on täydennysrakentamisen avulla tiivistynyt monipuoliseksi pientaloalueeksi. Nikinmäen kauppa ja koulu sijaitsevat keskeisesti Lahdentien ja Sipoontien liittymän lähituntumassa. Heti Sipoontien pohjoispuolella on tiivis yhtiömuotoinen alue, jossa on pienkerrostaloja.

Kaupunkikuva

Nikinmäessä kaupunkikuvalle leimallista on maaston vaihtelevuus, joka näkyy rakennusten sijoittelun moninaisuutena. Omakotitaloja on vuosien saatossa rakennettu haastaviin maastoihin. Sipoontien välittömässä läheisyydessä maasto on tasaisempaa ja siellä kaupunkikuvaa hallitsevat tehokkaammat yhtiömuotoiset rivitalot ja pienkerrostalot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Jokivarren vanha kansakoulu sijaitse Lahdentien varressa. Rakennus pihapiireineen on suojeltu aiemmassa asemakaavassa 860800. Rakennuksessa ei ole koulutoimintaa.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen.

Liikenne

Nikinmäessä liikutaan paljon omilla autoilla. Julkisen liikenteen bussit kulkevat alueen läpi Nikinmäentietä ja Lahdentietä. Suoria yhteyksiä Helsinkiin on vähennetty ja liityntäliikennettä Korson asemalle lisätty. Tonttikaduilla ei useimmiten ole jalkakäytäviä, uusilla kokoojakaduilla on jalkakäytävät ja pyörätiet. Kevyen liikenteen pääreitit kulkevat Lahdentien ja Sipoontien varsilla.

Vesihuolto
Vedenjakelu
Kaava-alueen käyttövesi johdetaan Nikinmäentien d225 jakelujohdolla. Alue kuuluu Korson painepiiriin.

Käyttövesi tulee pääasiassa Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamoiden välityksellä Korson ylävesisäiliöön. Ylävesisäiliön tilavuus on 4000 m³. Painetasot ovat: ylin +94 m ja alin +85 m merenpinnasta.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen jätevedet johdetaan Nikinmäentien ja Täkytien d200 sekä Harrikujan d160 ja Pitkäsiiman d200 jätevesiviemäreillä ja kootaan Jokivarren jätevedenpumppaamolle. Pumppaamo johtaa jätevedet Mikkolan ja Matarin viemäriverkoston kautta Korso-Tikkurila runkoviemäriin. Jätevedet käsitellään Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamolla ja lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesijärjestelmä
Kaava-alueen hulevedet johdetaan Nikimäentien ja Pitkäsiiman d300 hulevesiviemäreillä länteen ja puretaan Keravanjokeen. Keravanjoki laskee Vantaanjoen kautta Helsingin Vanhankaupungin lahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko sijaitsee noin 3 km päässä. Sen rakentamista ei pidetty mahdollisena alueen aiempia kaavoja laadittaessa.

Monet asukkaat ovat ottaneet maalämmön suoran sähkölämmityksen tueksi.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapelit.

Ympäristöhäiriöt

Lahdentien reunan läheisyydessä liikennemelun taso on 45 - 50 dB. Lahdentien liikennemelu ja pienhiukkaset eivät kohdistu kaavamuutosehdotuksen uuteen rakentamiseen. Olevien rakennusten osalta asia on ratkaistu aiemmassa asemakaavassa 860800.

Maakaasulinja

Lahdentien itäreunassa kulkevan kaasulinjan suojaetäisyydet täyttyvät eikä sillä ole vaikutuksia suunnittelualueelle.

2.1.4 Maanomistus

Harrikujan itäreunassa sijaitsevan kiinteistön 92-401-4-44 maan omistaa hakija, joka on yksityinen perikunta. Muun suunnittelualueen maan omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
xx-xxx-x	Vantaan kaupunki	112679,0
401-4-44	kaavamuutoksen hakija	5487,0
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		118166,0

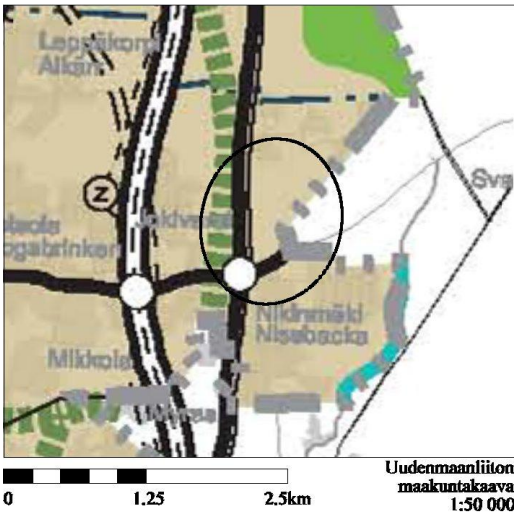
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



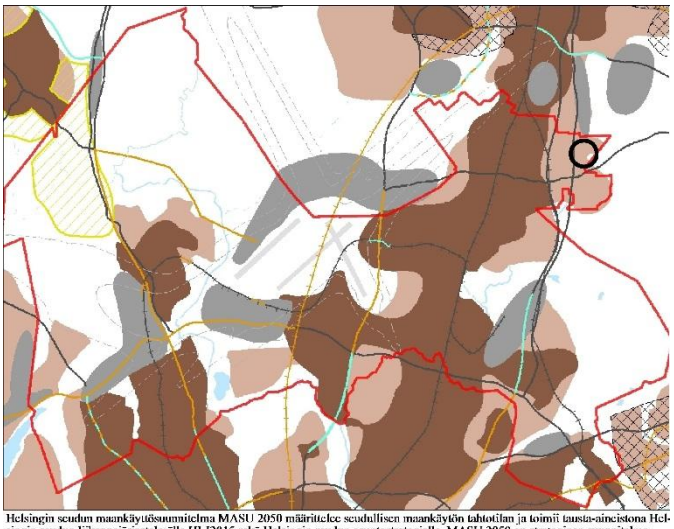
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

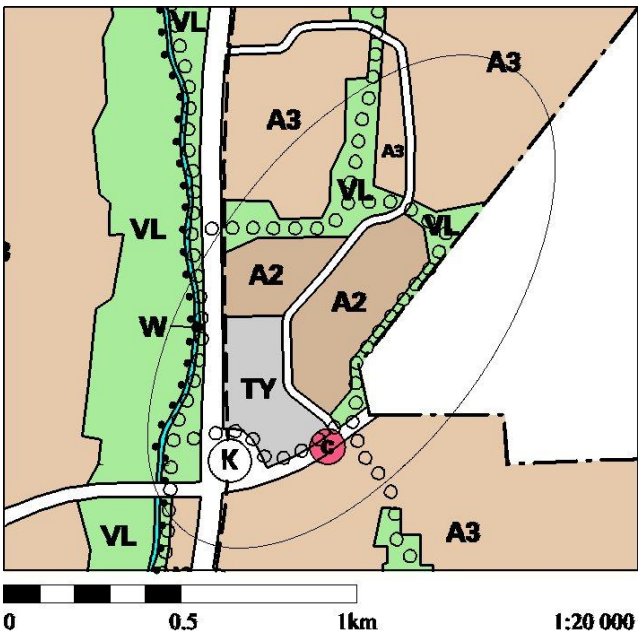
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

Yleiskaava

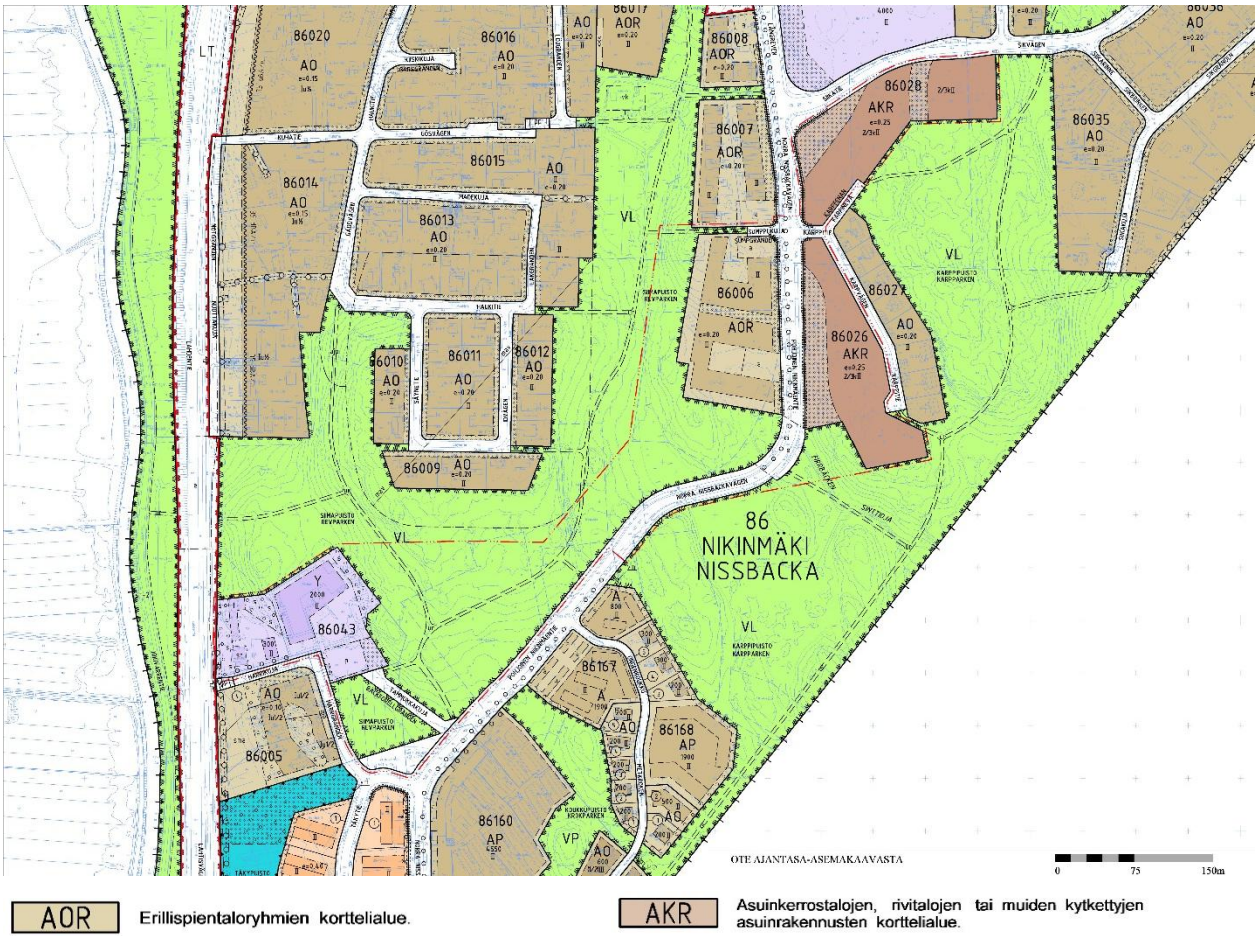


Alue on yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2.

Pientaloaluetta A3 ja virkistysaluetta VL.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke toteuttaa yleiskaavaa ja on sen mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa useita asemakaavoja kuten 860600 ja 860700 sekä Korso I rakennuskaavaa.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavaa 860600 yhteydessä laadittiin alueelle kaavarunkoluonnos vuonna 2005.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus koskien senioriasumista on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavahakemusta täydennettiin liittämällä mukaan yhtiömuotoista pientaloasumista kaupungin maalle. Y-korttelin entisen kansakoulun rakennus tontteineen on mukana sen piharakennuksen suojelun vuoksi ja oleva päiväkotitontti katualueen muutoksesta johtuneen tontinrajan tarkistuksen vuoksi.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002206 ja kaavoitus tuli vireille 1.11.2014.

Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus, joka sisältää kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta.

Alueelle on aiemmin laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Nyt laadittavalla asemakaavamuutoksella voidaan täydennysrakentaa alue valmiiksi.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

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.

Asukkaiden mielipiteitä kuultiin asukastilaisuudessa Siimapuiston päiväkodissa 11.11.2014. Paikalla 10 asukasta, sekä päiväkodin henkilökuntaa ja asemakaavasuunnittelija.
Päiväkodin toimijat toivoivat metsäisen Siimapuiston säilymistä mahdollisimman laajana, koska päiväkoti ulkoilee siellä runsaasti. Polkureitistön suunnitteluun haluttiin osallistua.
Osallistuneita asukkaita kiinnosti mm. palveluiden riittävyys sekä lasten turvallinen liikkuminen kouluun Sipoontien ali. Nikinmäen katujen, asuintalojen, työpaikkarakentamisen ja seniorirakentamisen aikataulusta kysyttiin. Nykyisiä laajoja metsäalueita arvostetaan paljon.

Viheralueen käytettävyyteen ja reitistöjen hyvään toteutettavuuteen on kaavatyössä kiinnitetty huomiota.

Kuulemisajan jälkeen on satunnaisesti sähköpostilla tai puhelimitse keskusteltu joidenkin alueen asukkaiden kanssa. Asukkaat haluavat alueelle omakotitaloja, kaupunki haluaa tiiviimpiä pientaloja ja pienkerrostaloja.

Elisa Oyj:n mielipiteessä pyydettiin EMT-matkaviestintukiasemaa. Tukiaseman haluttiin sijaitsevan Sipoontien ja Lahdentien liittymän alueella, joka oli mukana alkuperäisessä asemakaavamuutos-alueen rajauksessa. Tukiasema oli mahdollista toteuttaa myös ilman kaavamuutosta. Elisan mielipide on huomioitu.

HSL toivoi tiivistä pientaloasutusta kilpailukykyisen joukkoliikenteen järjestämiseksi ja pysäkkiparin palvelutalon lähelle. Mielipide on huomioitu.

HSY haluama vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu.

Museovirasto ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa alueella. Vantaan kaupunginmuseo pitää hyvänä, että Jokivarren entisen koulun talousrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä.

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 resurssiviisaasti. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Kaavamuutos tukee kaupungin strategiaa. Korttelien ympärille jää runsaasti lähiluontoa ja toisaalta rakentamiseen järkevästi hyödynnettävät alueet on kaavassa osoitettu.

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

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Maapoliittiset tavoitteet toteutuvat, sillä kaikki asuntorakentaminen on kaupungin maalla.

3.3.2 Muut tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on ollut saada kaavoitettua maansa ja myytyä se palveluasumisen toteuttajalle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Yksityinen maanomistaja on kaavatyön aikana etsinyt erilaisia yhteistyökumppaneita seniori- tai palveluasumisen toteuttamiseksi. Viimeisessä vaiheessa toteutusvaihtoehdoksi muodostui palvelutalo.



Alkuvaiheen suunnitelma / Emeritus-säätiön yksikerroksinen senioritalo ja erillinen yhteisrakennus hoivapalveluille.

Sinänsä asukkaalle miellyttävä yksikerroksisuus syö korttelimaata ja pysäköinti on hieman hankalasti rinteessä. Toisaalta ratkaisu olisi sopinut hyvin pientaloalueelle.



FinCap / Esperi

Ikäihmisten palvelutalo

Rakennus sijoittuu Harrikujan ja Täkytien varteen muodostaen suojaisan pihan oleskelulle. Oleskelupihan puoleinen osa korttelista muutettiin myöhemmin osaksi Siimapuistoa.

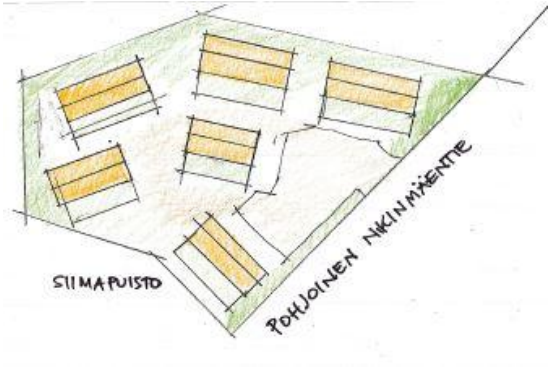
Alla alustava luonnos rakennuksen hahmosta ja puujulkisivusta.



Asuinkortteleita on tutkittu mitoitukselisesti niin, että esitetty tehokkuus on toteutettavissa myös vaativassa rinteisessä maastossa.
Toteutusvaihtoehtoja on useita. Korttelit toteutetaan yhtiömuotoisina.

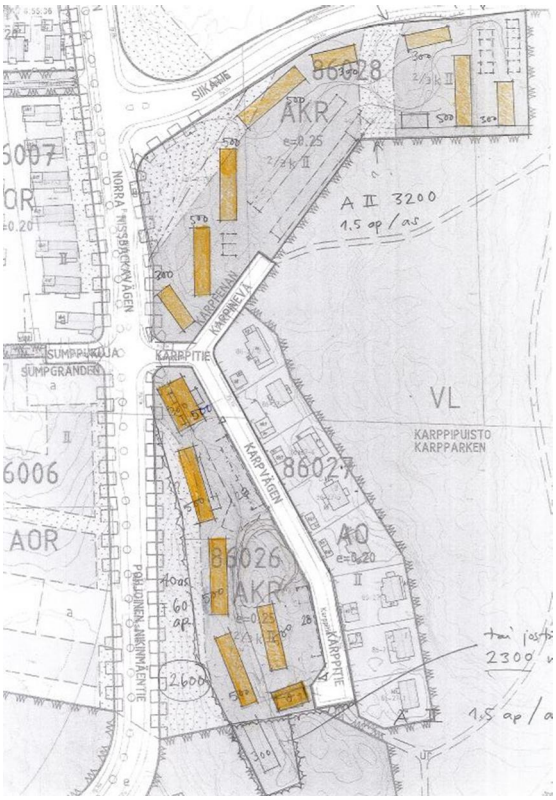
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Pientalokortteleiden osalta on tarkasteltu erilaisia mitoitusvaihtoehtoja. Kaupunki tulee kilpailuttamaan korttelit erikseen ja siinä yhteydessä haetaan korttelikohtaisesti kaupunkikuvallisesti ja vaativaan maaston sopiva ratkaisu.



Korttelin 86044 tehokkuusluku e = 0.25 tarkoittaa 1897 k-m2 rakennusoikeutta.

Rakennukset voivat olla erillistaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja tai niiden yhdistelmiä.



Korttelissa 86026 ja 86028 tehokkuusluku on e = 0.25.

Pohjoisemmassa korttelissa 86028 on rakennusoikeutta 3475 k-m2

Eteläisemmässä korttelissa 86026 on rakennusoikeutta 2548 k-m2

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa monipuolistetaan Nikinmäen palveluita tuomalla vanhusten asumista lapsiperheiden suosimalle alueelle. Kaavassa lisätään myös pientalovaltaista asumista joukkoliikenneyhteyden varrelle sekä turvataan tärkeät virkistysalueet.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue A

1,43 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 2870 k-m2. Tehokkuusluku e=0.20

3,16 hehtaarin alue. Rakennusoikeus 7896 k-m2. Tehokkuusluku e = 0.25

(korttelissa 86044 1873k-m2, kortteli 86026 2548 k-m2 ja kortteli 86028 3475 k-m2)

autopaikkoja: 1.5 ap/asunto $m^{2,}$ pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue YSAA

Alueelle saa rakentaa vanhusten palvelutalon.

0,65 hehtaarin alue. Rakennusoikeus 2700. Tehokkuusluku e = 0.41.

Yleisten rakennusten korttelialue Y. Rakennusoikeus 2000 k-m2. Korttelissa on toteutettu päiväkoti.

Jokivarren entisen kansakoulun tontilla on olevien suojelusrakennusten nykyisessä käytössä oleva rakennusoikeus sekä jo aiemmin kaavoitettu lisärakennusmahdollisuus 300 k-m2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja maaston rakennettavuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Korttelit ovat pienehköjä, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Asemakaavan alueella on hyvää metsää ja yleiskaavan virkistysreittivaraus. On syytä maksimoida viheralueeksi jäävän metsän pinta-ala ja muodostaa asuinkortteleista mahdollisimman tiiviitä, kuitenkin niin, että rakentamisessa voidaan huomioida vaihteleva maasto.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kaksikerroksista, pientalovaltaista asuinrakennusten aluetta A, sekä viheraluetta VL. Lahdentien varressa on yleisten rakennusten aluetta Y ja sosiaalitointa palvelevaa YSAA -aluetta.

4.3.1 Korttelialueet

A asuinrakennusten korttelialue

Kaikki asemakaavan puhtaasti asumiseen osoitetut korttelit ovat merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tällä haluttu mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

YSAA

Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelutalon. Palvelutalossa voi olla erilaisessa elämäntilanteessa olevia iäkkäitä asukkaita.

Y

sr-suojelumerkintä on osoitettu koskemaan myös piharakennusta.

Muilta osin Y-korttelien toiminnot Siimapuiston päiväkoti ja etinen Jokivarren kansakoulu pysyvät kaavallisesti ennallaan eli rakennusoikeus ei täällä muutu.

4.3.2 Muut alueet

VL

Siimapuiston kohdalla YSAA-korttelin vieressä sekä Karppitien päässä Karppipuistossa viheralueen määrä hieman lisääntyi, kun alueiden rakennettavuutta tarkasteltiin.

Siimapuiston ja Karppipuiston yhtenäiset virkistysalueet muodostavat osan itä-länsisuuntaista laajaa viheryhteyttä Korson keskuspuistosta Metsolansuon ja Jokivarren kautta kohti Sipoonkorpea.

Katualue

Nikinmäentielle on aina asutuksen kohdalle osoitettu istutettavaksi katupuita.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

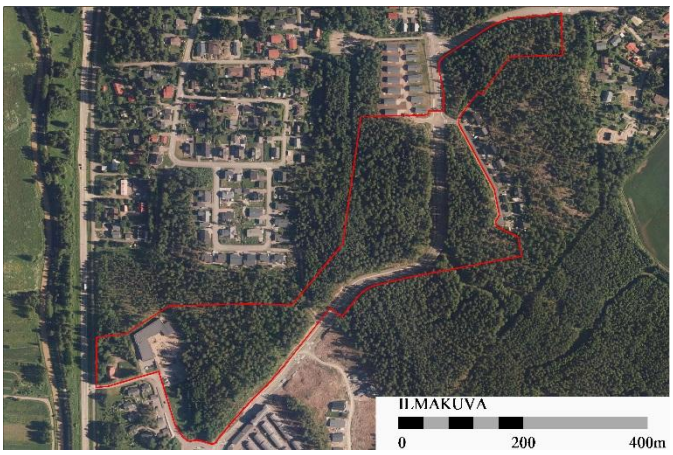
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Nikinmäen pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja ja palveluasuntoja tulee noin 150 kappaletta arviolta noin 400 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavan merkintöjen ajantasaistaminen sekä uusien kortteleiden kaavoittaminen edesauttaa alueen rakentumista.

Virkistysalueen ja asumisen suhde Pohjois-Nikinmäessä selkiytyy. Nikinmäen väljähkö yhdyskuntarakenne tiivistyy, mutta alueelle oleellisia virkistysalueita jää edelleen merkittävästi.

Täydennysrakentaminen tuo lisää käyttäjiä joukkoliikenteelle ja kevyen liikenteen reiteille.

Kaupunkikuva

Metsäinen ja maastoltaan vaihteleva Nikinmäki täydentyy hallitusti ja ympäröivään mittakaavaan sopeutuen.

Asuminen

Kaava-alue voi toteutua erillispientaloina, rivi- luhti- tai pienkerrostaloasuntoina. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa kohtuullisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Palveluasuminen Harrikujan YSAA-tontilla tuo ikääntyneille pientaloasukkaille mahdollisuuden muuttaa helpompaan asuntoon samalla alueella.

Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan osalta alue on pääosin jo rakennettu, joten kustannukset jäävät vähäisiksi.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 10 766 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta rakennusoikeutta 1140 k- m². Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat yleensä hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan palvelutaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Siimapuiston käyttöä. Virkistysreittien toteutusmahdollisuuksia vahvistetaan, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkevaa Pohjoinen Nikinmäentietä kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys. Pysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä kaikista suunnittelualueen kortteleista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Pohjois-Nikinmäentiellä, Lahdentiellä ja Sipoontiellä.

Vesihuolto

Hulevesien hallinnan periaatteet
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 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 kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenteen, lähinnä Lahdentien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia uusissa asuinrakennuksissa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu osittain jo kaavoitetulle alueelle ja lähes kokonaan rakentamattomalle alueelle. Rakennettava alue on kuitenkin voimassa olevassa yleiskaavassa asuntorakentamiseen osoitettu. Viheraluetta ja luonnonympäristöksi luokiteltavaa aluetta jää edelleen runsaasti. Heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin syntyy, mutta sitä voidaan silti pitää kohtuullisena. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Asuinkorttelien rajaus on tarkoituksella napakka, jotta yhtenäinen metsäinen viheralue voi säilyä mahdollisimman laajana ja rakentamisen vaikutus siihen ei ole liian heikentävä. Korttelin 86043 ja 86044 välistä viheraluetta on kaavoituksen aikana laajennettu. Siimapuiston luonto- ja viljelypanotteinen päiväkoti käyttää aluetta ulkoiluun ja opetukseen. Myös Karppitien päässä oleva kallioalue on muutettu asuinrakentamisen alueesta viheralueeksi hienon luonnonympäristön säilymisen vuoksi.

Vesistöt ja vesitalous
Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Keravanjoen vesistöön.

Kaavamuutos ei merkittävästi heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta alueen täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukee joukkoliikennepalveluja.

Asuinkortteleita ei ole kaavavaiheessa tarkasteltu viherkertoimen avulla, koska asumisen hankkeita ei vielä ole olemassa. Jokainen asuinkortteli tullaan kilpailuttamaan kaupungin omana työnä. Kilpailutuksen yhteydessä ennen rakennuslupavaihetta varmistetaan korttelisuunnitelmilla viherkertoimen toteutuminen ja hulevesien riittävä hallinta.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on ei koske asemakaavan muutosehdotuksen uusia alueita. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

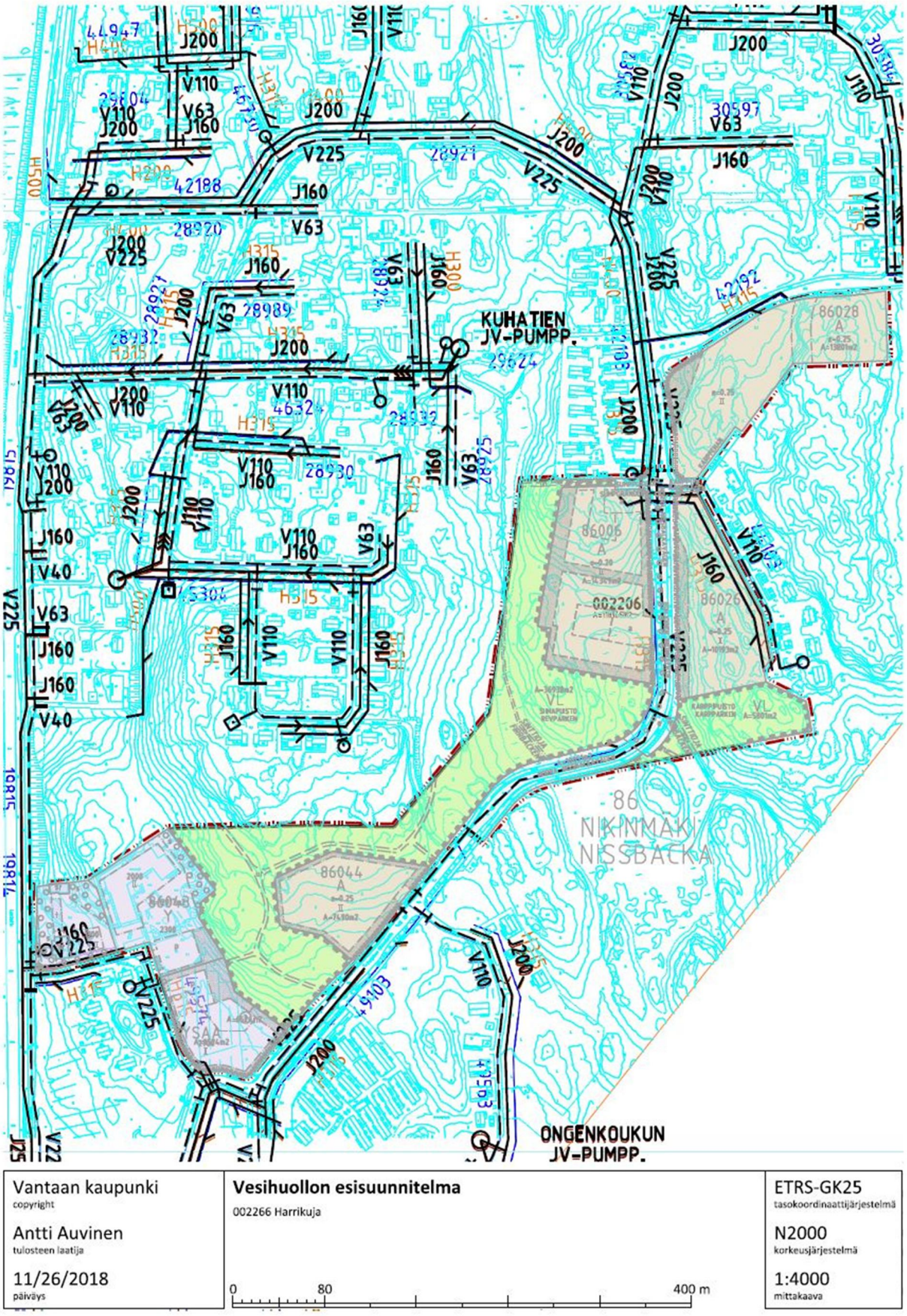
4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksessa ei synny tarvetta uusille nimille.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa palvelutalon rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Asumisen osalta edetään kaupungin linjausten mukaisesti.

Vesihuollon esisuunnitelma on laadittu kaupungin toimesta.


KUHATIEN
JV-PUMPP.
ONGENKOUKUN
JV-PUMPP.
002206
NIKINMÄKI
NISSBACKA
Vantaan kaupunki
copyright
Antti Auvinen
tulosteen laatija
11/26/2018
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002266 Harrikuja
0
80
400 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:4000
mittakaava

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Fincap Oy:	Juha Kivimäki	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Noora Koskivaara	asemakaavasuunnittelija
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Merja Kuparinen	suunnitteluavustaja
	Raija Lehtola	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikenneinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	
	Jouni Kahila	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Noora Koskivaara
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	19.11.2018
Kaavan nimi	002206 Harrikuja		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	28.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002206
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,8166	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	11,8166

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	**11,8166**	**100,0**	**15766**	**0,13**	**0,0000**	**3839**
A yhteensä	4,5933	38,9	10766	0,23	0,4558	1139
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	16,5	5000	0,26	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2741	36,2	0		-0,8516	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0051	8,5	0		-0,2566	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

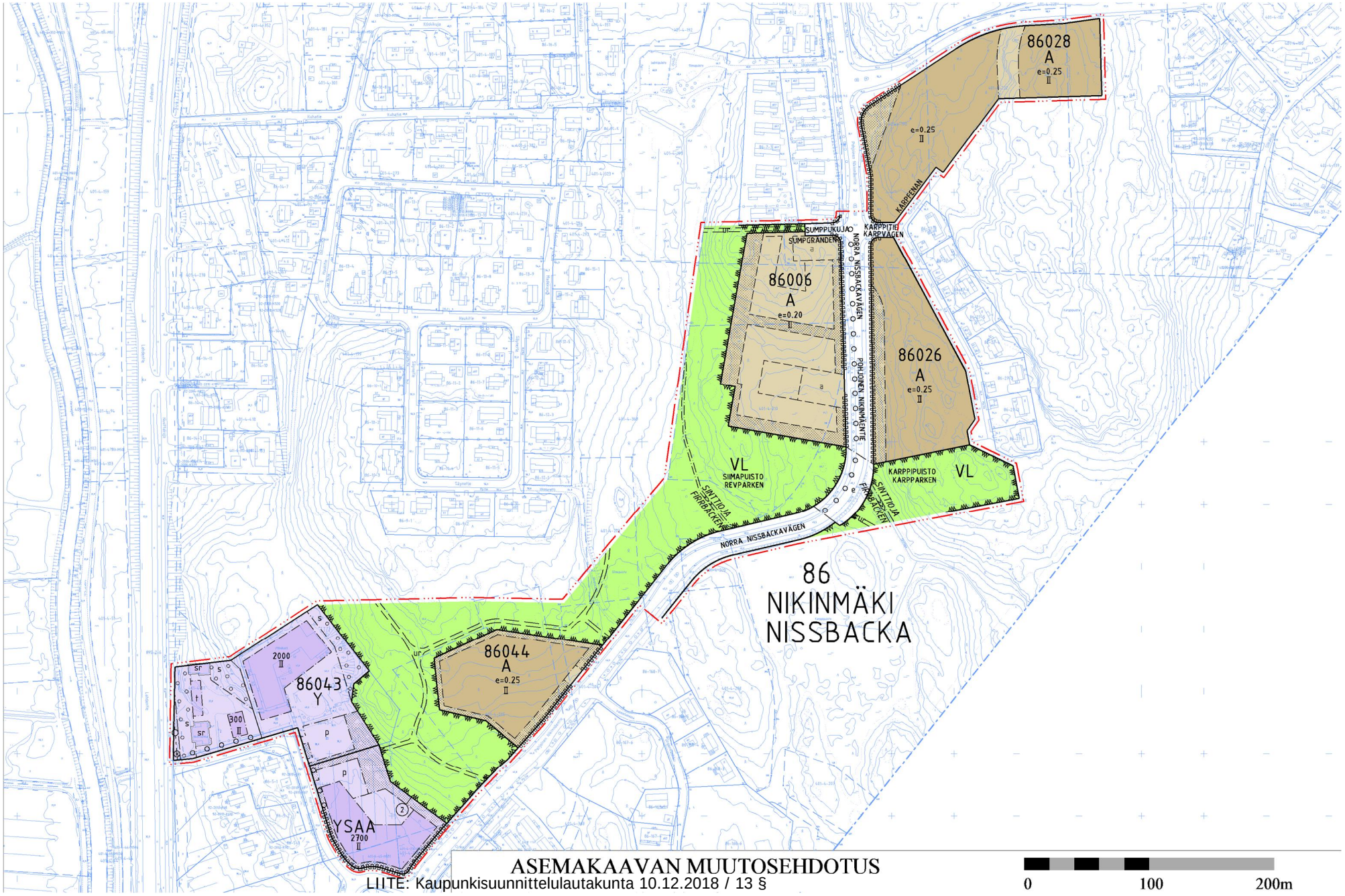
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**2**	**436**	**1**	**114**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**11,8166**	**100,0**	**15766**	**0,13**	**0,0000**	**3839**
A yhteensä	4,5933	38,9	10766	0,23	0,4558	1139
A	4,5933	100,0	10766	0,23	4,5933	10766
AKR					-2,7026	-6757
AOR					-1,4349	-2870
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	16,5	5000	0,26	0,6524	2700
Y	1,2917	66,4	2300	0,18	0,0000	0
YSAA	0,6524	33,6	2700	0,41	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2741	36,2	0		-0,8516	0
VL	4,2741	100,0	0		-0,8516	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0051	8,5	0		-0,2566	0
Kadut	1,0051	100,0	0		-0,2566	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**2**	**436**	**1**	**114**
Asemakaava	2	436	1	114


86028
A
e=0.25
II
e=0.25
II
KARPPINTIE
KARPVÄGEN
KARPENNAN
SUMPPUKUJA
SUMPGRÄNDEN
NORRA NISSBACKAVÄGEN
86006
A
e=0.20
II
86026
A
e=0.25
II
PORTTIJONEN NIKINMÄENTIE
VL
SIIMAPUISTO
REVPARKEN
KARPPIPUISTO
KARPPARKEN
VL
SINTTIOJA
FÄRBÄCKEN
SINTTIOJA
FÄRBÄCKEN
NORRA NISSBACKAVÄGEN
86
NIKINMÄKI
NISSBACKA
86044
A
e=0.25
II
2000
II
86043
Y
3001
II
YSAA
2700
II
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 / 13 §
0
100
200m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002206	10.12.2018	693507

Vantaan kaupunki

HARRIKUJA

Kaupunginosa 86, Nikinmäki

Asemakaavan muutos

Korttelit 86006, 86026, 86028, 86043, ja 86044 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Osa korttelia 86043.

1:2000

Vanda stad

HARRGRÄNDEN

Stadsdel 86, Nissbacka

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 86006, 86026, 86028, 86043, och 86044 samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning

Del av kvarteret 86043.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

A Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sekä yhteiskäyttöisiä tiloja enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Utöver det våningstal som anvisats i detaljplanen får på högst 20 % av tomtens byggrätt utanför bostaden byggas sådana lager- och serviceutrymmen samt utrymmen för gemensamt bruk som betjänar boendet.

Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Före bygglovet godkänns ska en kvartersplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla.

Dagvattnet på tomten ska fördröjas på tomten.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa.

Bergsbrytning ska undvikas utanför de områden som ska byggnas.

Rakennusten julkisivumateriaali on puu.

Byggnadernas fasadmaterial ska utgöras av trä.

Asunnolla tulee olla ulko-oleskelutila.

Bostaden ska ha ett utevistelseutrymme.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Pientalot, enintään 10 asuntoa tontilla	2 ap / asunto
Pientalot, yli 10 asuntoa tontilla	1,5 ap / asunto
Asuinkerrostalot	1,2 ap / asunto
Vieraspysäköinti	1 ap / 1500 m²

Minimiantalet bilplatser:

Småhus, högst 10 bostäder på tomten	2 bp / bostad
Småhus, mer än 10 bostäder på tomten	1,5 bp / bostad
Flervåningshus	1,2 bp / bostad
Gästparkering	1 cp / 1500 m²-vy

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / asuinhuone.

Minimiantalet cykelplatser:
Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 cp / bostadsrum.

Y Yleisten rakennusten korttelialue.
Talousrakennusten ja autokatosten tulee muodostaa melueste.

Kvartersområde för allmänna byggnader.
Ekonomibyggnaderna och carportarna ska bilda ett bullerhinder.

Uudisrakennuksessa tulee olla konesaumattu peltikatto.

Nybygget ska ha maskinfalsat plåttak.

Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.

På området får byggas en bostad nödvändig med avseende på fastighetsskötseln.

Autopaikkatarve määritellään rakenneusluvan yhteydessä.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.

YSAA Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadshus.

Alueelle saa rakentaa vanhusten palvelutalon.

På området får byggas vårdhem för äldre.

Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Före bygglovet godkänns ska en kvartersplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas.

Rakennusten julkisivumateriaali on puu.

Byggnadernas fasadmaterial ska utgöras av trä.

Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita.

På tomten skall planteras träd och buskar.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla.

Dagvattnet på tomten ska fördröjas på tomten.

Jätehuoltopiste tulee näkösuojata.

Sopstationen ska förses med insynsskydd.

Autopaikkojen vähimmäismäärät 1 ap / 150 k-m².

Minimiantalet bilplatser 1 bp / 150 m²-vy.

VL Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
②	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
86	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
NIKI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
86043	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KARPPITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
SINTTIOJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Katu.	Gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
>>>	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för naturgasledning.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20__

14 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Yksityinen maanomistaja / Asemakaavamuutos 002206 / AK**

VD/9612/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP/JK

Vantaan kaupungin ja yksityisen maanomistajan hakemassa asemakaavan muutoksessa 002206 osoitetaan senioriasumista ja pientalorakentamista Pohjois-Nikinmäkeen. Asemakaavamuutoksella yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle osoitetaan uutta rakennusoikeutta senioriasumiselle 1763 kerrosneliömetriä kaavamerkinnällä YSAA. Yksityinen maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 214 710 euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutoksella 002206 mahdollistetaan muun ohella Harrikujan päiväkodin eteläpuolelle senioriasumista. Alueelle osoitetaan 2700 k-m^2 uutta rakennusoikeutta asemakaavamerkinnällä YSAA (sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue). Uudesta YSAA-rakennusoikeudesta 1763 k-m^2 kohdistuu yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-401-4-44 Koivumäki ja loput 937 k-m^2 kohdistuvat Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Kiinteistö 92-401-4-44 Koivumäki on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu- ja lähivirkistysalueiksi eikä sillä ole lainkaan rakennusoikeutta. Asemakaavamuutoksen 002206 kaavaehdotuksessa kiinteistöstä 92-401-4-44 on osoitettu YSAA-korttelialueeksi 4259 m^2 suuruinen alue (rakennusoikeus 1763 k-m^2) ja lähivirkistysalueeksi (VL) 164 m^2 suuruinen alue. Asemakaavamuutos 002206 ei ulotu Harrikujan katualueelle. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-401-4-44 omistaja luovuttaa asemakaavamuutoksen 002206 mukaisen lähivirkistysalueen ja voimassaolevan asemakaavan 860800 mukaisen Harrikujan katualueen kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen 002206 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-401-4-44 Koivumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.
- Kiinteistön 92-401-4-44 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **214 710 euroa**.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-401-4-44 omistaja luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta osapuolet sopivat seuraavaa:

- Kiinteistön 92-401-4-44 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-401-4-44 noin 1228 m^2 suuruisen määräalan. Määräalasta on asemakaavamuutoksessa 002206 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) 164 m^2 ja voimassa olevassa asemakaavassa 860800 Harrikujan katualueeksi 1064 m^2. Luovutus on **vastikkeeton**. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos 002206 on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-401-4-44 omistajan (yksityinen maanomistaja) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavanmuutos nro 002206 on tullut voimaan.
c) valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus sisältäen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, sekä lopullisen luovutuskirjan, sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimusluonnos
- liite A1: kartta sopimusalueesta
- liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 040 041 7436
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

TAUSTAA

Vantaan kaupungin ja yksityisen maanomistajan hakemassa asemakaavan muutoksessa 002206 osoitetaan senioriasumista ja pientalorakentamista Pohjois-Nikinmäkeen. Yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle osoitetaan uutta rakennusoikeutta senioriasumiselle (YSAA) 1763 kerrosneliömetriä. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Asemakaavamuutoksella 002206 mahdollistetaan muun ohella Harrikujan päiväkodin eteläpuolelle senioriasumista. Alueelle osoitetaan 2700 k-m^2 uutta rakennusoikeutta asemakaavamerkinnällä YSAA (sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue). Uudesta YSAA-rakennusoikeudesta 1 763 k-m^2 kohdistuu yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-401-4-44 Koivumäki ja loput 937 k-m^2 kohdistuvat Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Kiinteistö 92-401-4-44 Koivumäki on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu- ja lähivirkistysalueiksi eikä sillä ole lainkaan rakennusoikeutta. Asemakaavamuutoksen 002206 kaavaehdotuksessa kiinteistöstä 92-401-4-44 on osoitettu YSAA-korttelialueeksi 4259 m^2 suuruinen alue (rakennusoikeus 1763 k-m^2) ja lähivirkistysalueeksi (VL) 164 m^2 suuruinen alue. Asemakaavamuutos 002206 ei ulotu Harrikujan katualueelle. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-401-4-44 omistaja luovuttaa asemakaavamuutoksen 002206 mukaisen lähivirkistysalueen ja voimassaolevan asemakaavan 860800 mukaisen Harrikujan katualueen kaupungille vastikkeetta.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **”Kaupunki”**)

Kuolinpesät nimi (hetu) ja nimi (hetu)
[osoite]
(jäljempänä **”Kuolinpesä”**)

2. SOPIMUSALUE

2.1 Sopimusalue on esitetty liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

3.1 Osapuolet toteavat, että kunnallistekniikka on toteutettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

4.1 Kuolinpesä maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä **214 710 euroa**, joka maksetaan Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan kahden kuukauden sisällä kaavamuutoksen voimaantulosta laskien.

4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Kuolinpesä luovuttaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen, eli 214 710 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

5.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Kuolinpesä on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

7. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

8.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002206 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana voimaan.

8.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002206 31.12.2019 mennessä.

8.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002206, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002206 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös on saanut lainvoiman ja Vantaan kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002206 31.12.2019 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002206 koskeva Vantaan kaupunginvaltuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Myyjä **Kuolinpesät nimi (hetu) ja nimi (hetu)**
[osoite]
(jäljempänä **”Kuolinpesä”**)

Ostaja **Vantaan kaupunki (**y-tunnus: 0124610-9)

Asematie 7, 00130 Vantaa
(jäljempänä **”Kaupunki”**)

Luovutuksen kohde

Noin n. 1 228 m^2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-401-4-44 (jäljempänä **”Määräala”**).

Määräalasta on asemakaavamuutoksessa 002206 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) noin 164 m^2 ja asemakaavassa 860800 Harrikujan katualueeksi noin 1064 m^2.

Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite B1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maastoolosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset ja rasitukset sekä rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

5.1 Myyjä luovuttaa Määräalan rasitustodistuksen mukaisesti kiinnityksistä ja rasituksista vapaana.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

7.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

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

8. Muita ehtoja

8.1 Määräalaan kohdistuvista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

_____

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [x. päivänä xkuuta 2018]

VANTAAN KAUPUNKI **KUOLINPESÄT NIMI JA NIMI**

_____ _____

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että [allekirjoittajan nimi] Nimi ja Nimi kuolinpesien puolesta luovuttajana ja lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta luovutuksensaajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalan luovutuksesta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [x. päivänä xkuuta 2018]

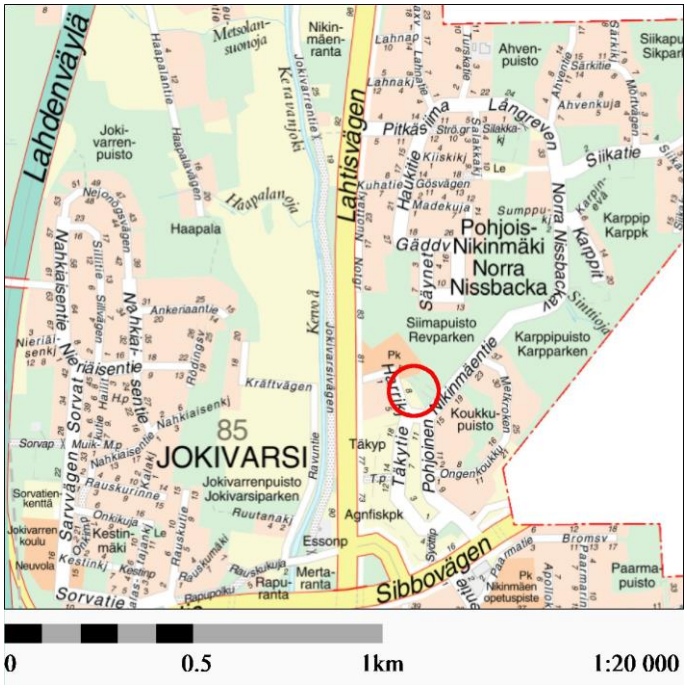
_____

LIITTEET:

Liite A1: Sopimusalue

Liite B1: Luovutettava Määräala

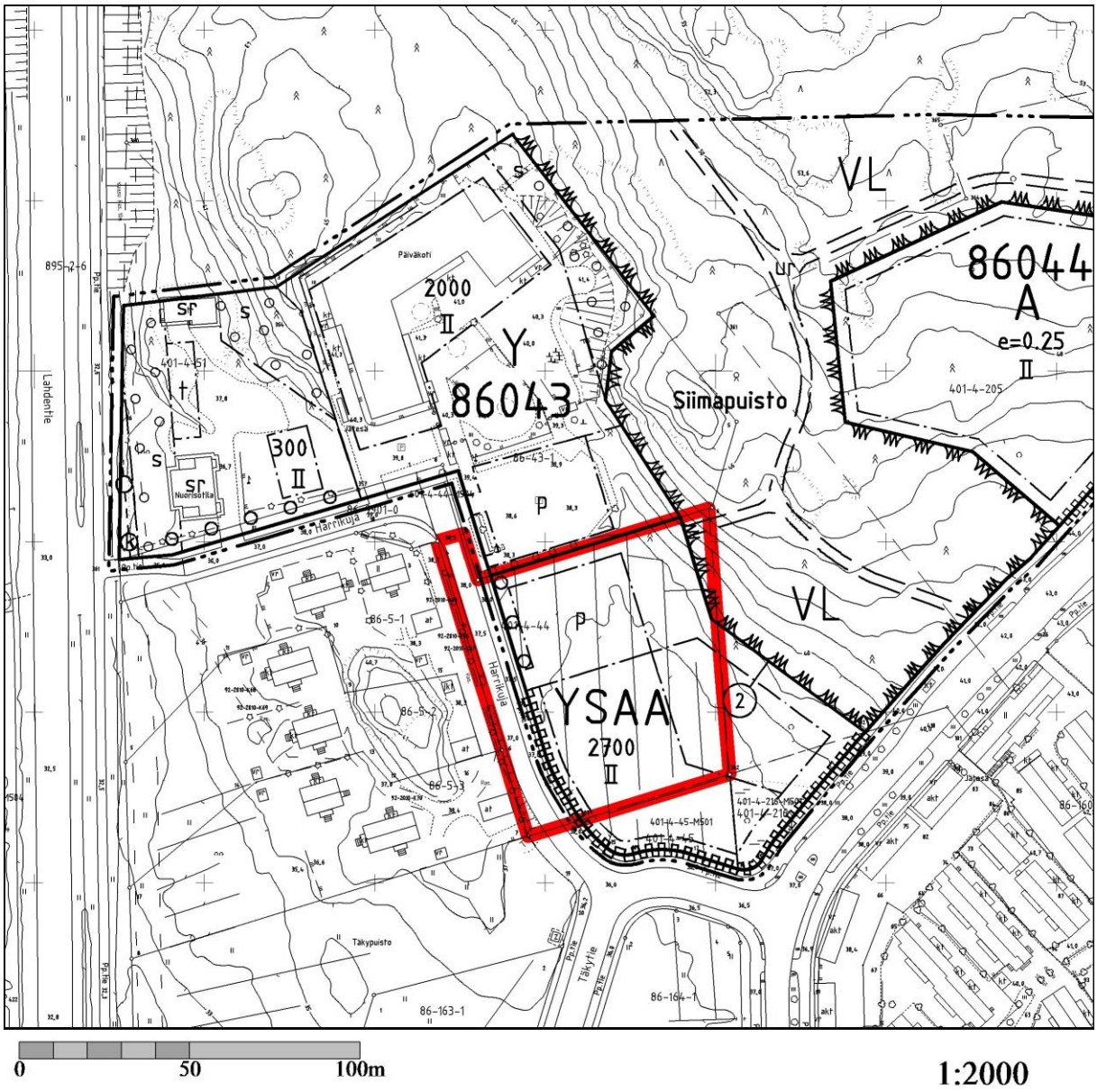
KOHTEEN SIJAINTI



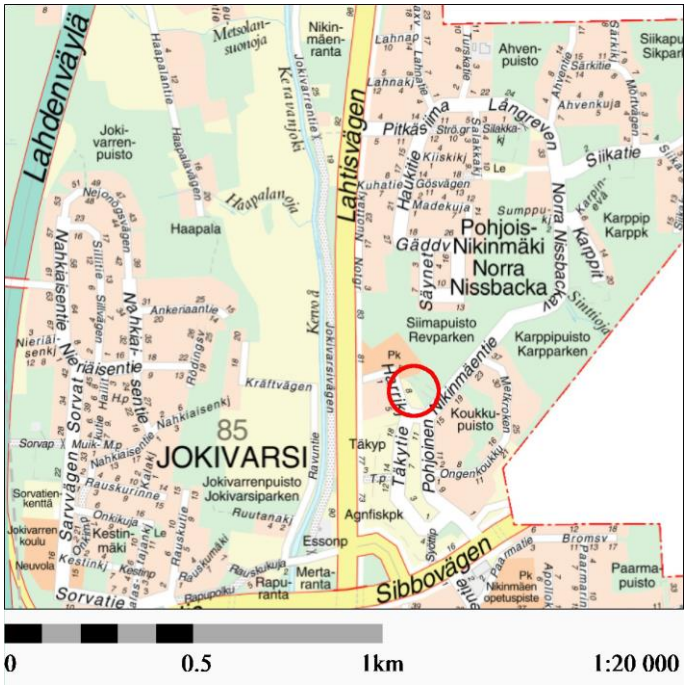
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002206

Alue tilasta 92-401-4-44



KOHTEEN SIJAINTI

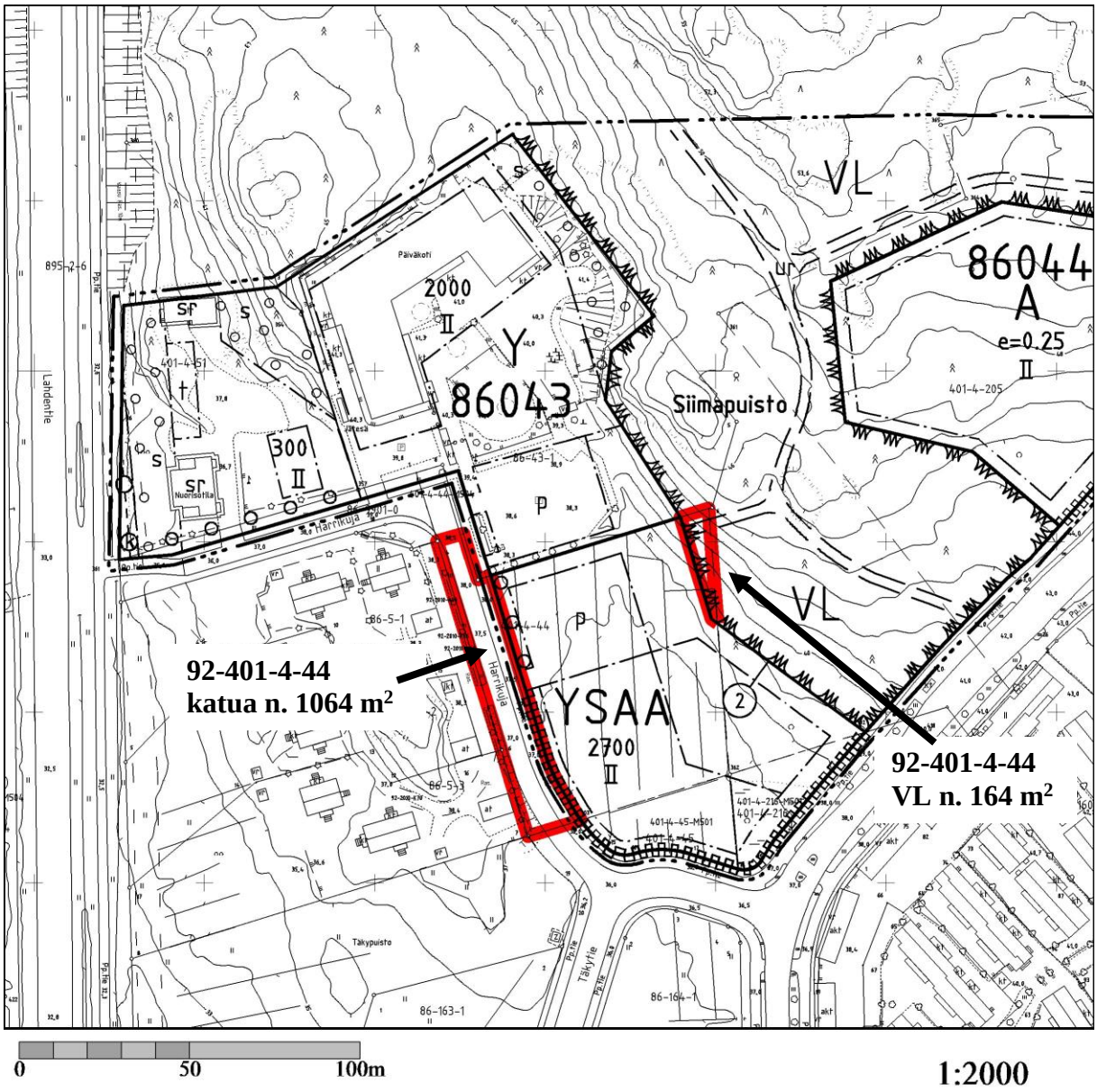


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA /

Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kylä: ALIKERAVA (401)

n. 1228 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-401-4-44



15 § **Asemakaavamuutos 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9 / TLA**

VD/9428/10.02.04.01/2017
TLA/RIK/NIS/MKU

Viertolaan, lähelle Tikkurilan keskustaa, kaavoitetaan uusi asuinkerrostalo nykyisen pysäköintialueen paikalle. Peltolantie 9:ään sijoittuva kerrostalo on 5–6 kerroksen korkuinen ja sen rakennusoikeus on 3 960 kerrosneliömetriä. Osa sisäpihasta katetaan ja autopaikat sijoitetaan pihakannen alle. Kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 7 460 kerrosneliömetriä ja tehokkuudeksi e=1,46.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63141, kaupunginosassa 63, Viertola.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63414.

Alue sijaitsee Viertolassa, Tikkurilan keskustan länsipuolella. Se on Sinirikonpuiston naapurissa, osoitteessa Peltolantie 9. Kaavoitettavaa tonttia nro 3 rajaa etelässä Peltolantie, lännessä Keltamotie ja idässä Sinirikontie. Pohjoisessa rajanaapurina on Sinirikontien 2:n kiinteistö.

Kaavan hakija
As Oy Tikkurilan Peltolantie.

Maanomistus
As Oy Tikkurilan Peltolantie.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut J2 Invest Oy ja Arkkitehtitoimisto HMV Oy kaavamuutoksen hakijan konsulttina.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Kuulemisvaiheessa kaava-alueessa oli mukana myös Sinirikontie 2:n tontti, jolle oli osoitettu osa uudesta lisärakennusoikeudesta. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan tässä vaiheessa halunnut mukaan kaavamuutokseen.

Kaava mahdollistaa uuden viisi-kuusikerroksisen asuintalon rakentamisen Peltolantie 9:ään, pysäköintialueen paikalle. Rakennus sijoittuu 1970-luvulla rakennetun kerrostalon jatkeeksi Peltolantien ja Keltamotien varteen. Peltolantien kulmaan osoitetaan varaus liikehuoneistolle. Autot sijoitetaan pääosin kansipihan alle, jonne ajetaan Keltamotien kautta.
Rakennuksen julkisivut tehdään tiilestä paikalla muuraamalla. Katutasoon tulee tehdä neljän metrin korkuinen kivijalkakerros, jota korostetaan arkkitehtuurin avulla. Kaksi makedonianmäntyä Keltamotien kulmauksessa merkitään säilytettäväksi.
Kaava-alueen pinta-ala on 0,5 ha. Rakennusoikeus kasvaa nykyisen asemakaavan 3 058 kerrosneliömetristä 4 402 kerrosneliömetrillä 7 460 kerrosneliömetriin, josta varsinaisesti uudelle

rakennukselle osoitetaan 3 960 kerrosneliömetriä. Muu rakennusoikeus jää olemassa olevan rakennuksen käyttöön. Uusia asuntoja tulee arviolta 67 kpl. Tehokkuusluku, e on 1,46.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.6.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 15 kpl.
Alueen asukasmielipiteissä vastustettiin Sinirikontie 2:n lisärakentamista, pidettiin kaavailtua kuusikerroksista rakentamista liian korkeana ja haluttiin komeiden mäntyjen säilyvän. Huoli pihojen varjoisuudesta, näkymien peittymisestä ja autopaikkojen riittävyydestä tuli mielipiteissä esille.

Mielipiteet otettiin huomioon ja kaava rajattiin koskemaan vain Peltolantie 9:ää. Kokonaan kuusikerroksisesta rakennusmassasta Keltamotien puoleinen osa madallettiin viiteen kerrokseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (4 402 k-m2, n. 67 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija As Oy Tikkurilan Peltolantie ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002369, 63 Viertola / Peltolantie 9,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija As Oy Peltolantie 9 maksaa muutoskustannukset (10 000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018

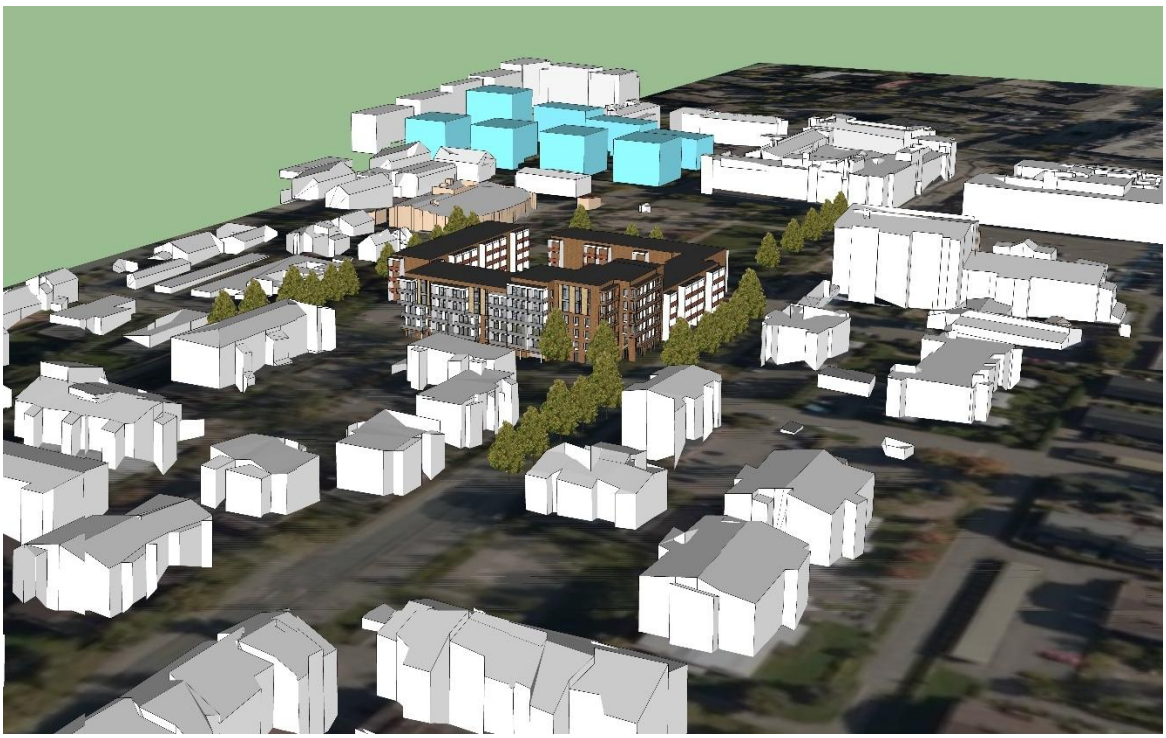
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

002369 PELTOLANTIE 9

VIERTOLA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002369. Kaavoitus on tullut vireille 12.6.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

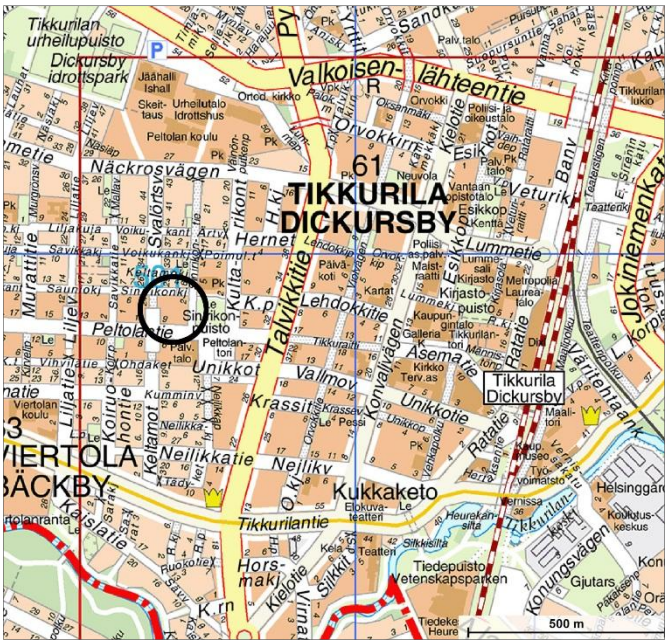
Osa korttelia 63141 kaupunginosassa 63, Viertola (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 63141, kaupunginosassa 63, Viertola).

Viertolaan, lähelle Tikkurilan keskustaa kaavoitetaan uusi asuinkerrostalo nykyisen pysäköinti-alueen paikalle. Peltolantie 9:ään sijoittuva kerrostalo on viiden- kuuden kerroksen korkuinen ja sen rakennusoikeus on 3 960 kerrosneliömetriä. Osa sisäpihasta katetaan ja autopaikat sijoitetaan pihakannen alle.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; puh. 050 3029 298.; etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsipuolelle, Viertolan kaupunginosaan. Se on Sinirikonpuiston naapurissa, osoitteessa Peltolantie 9.

Kaavoitettavaa tonttia nro 3 korttelissa 63141 rajaa etelässä Peltolantie, lännessä Keltamotie ja idässä Sinirikontie. Pohjoisessa rajanaapurina on Sinirikontien 2:n kiinteistö.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan (Asunto Oy Tikkurilan Peltolantie) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.10.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002369.
- Kaavoitus tuli vireille 12.6.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 15.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 3
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 12
3.3. Asemakaavan tavoitteet 12
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 13
4. Asemakaavan kuvaus 14
4.1 Kaavan rakenne 14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 15
4.3 Aluevaraukset 15
4.4 Kaavan vaikutukset 15
4.5 Ympäristön häiriötekijät 18
5. Asemakaavan toteutus 18
6. Kaavatyöhön osallistuneet 18
7. Asemakaavan seurantalomake 20
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 22

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Kaava mahdollistaa uuden viisi- kuusikerroksisen asuintalon rakentamisen pysäköintialueen paikalle. Rakennus sijoittuu 1970-luvulla rakennetun kerrostalon jatkeeksi Peltolantien ja Keltamotien varteen. Peltolantien kulmaan osoitetaan varaus liikehuoneistolle. Autot sijoitetaan pääosin kansipihan alle, jonne ajetaan Keltamotien kautta.

Rakennuksen julkisivut tehdään tiilestä paikalla muuraamalla. Kaksi makedonianmäntyä Keltamotien kulmauksessa merkitään säilytettäväksi.

Kaava-alueen pinta-ala on 0,5 ha. Rakennusoikeus kasvaa nykyisen asemakaavan 3 058 kerrosneliömetristä 4 402 kerrosneliömetrillä 7 460 kerrosneliömetriin, josta varsinaisesti uudelle rakennukselle osoitetaan 3 960 kerrosneliömetriä. Muu rakennusoikeus jää olemassa olevan rakennuksen käyttöön. Uusia asuntoja tulee arviolta 67 kpl. Tehokkuusluku, e on 1,46.



Havainnekuva, HMV Arkkitehdit Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsipuolelle, virallisesti Viertolan kaupunginosaan ja kohtuullisen vilkkaan Peltolantien varrelle.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

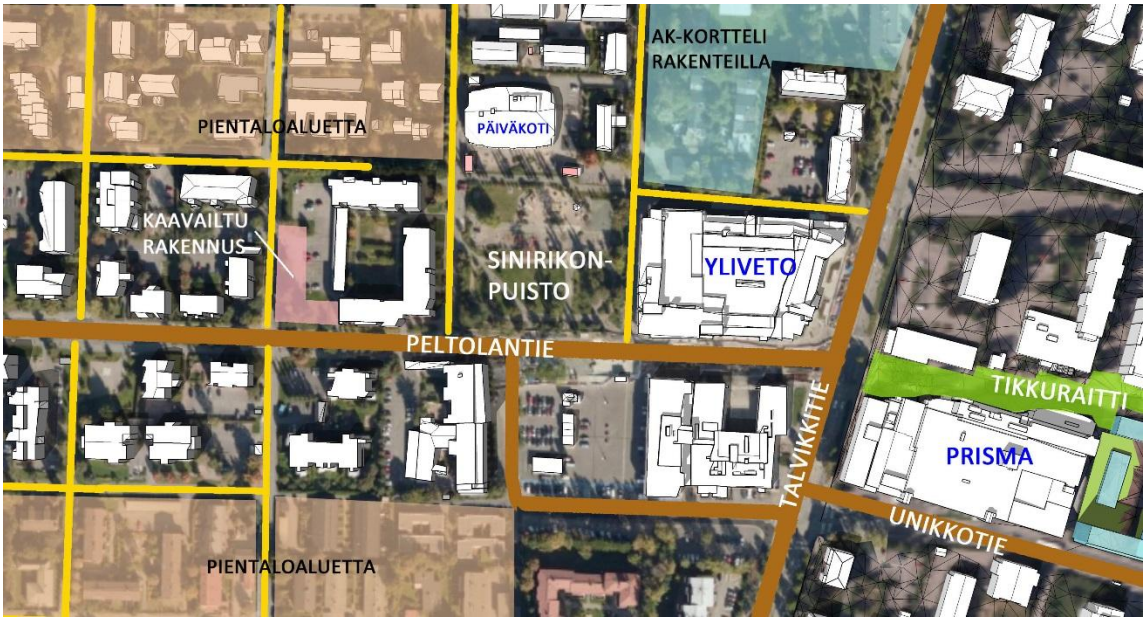
Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

2.1.3 Rakennettu ympäristö



Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2018 alussa 6 813 henkeä. Alueen väkiluku pysyi tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta on kasvanut vuodesta 2012 noin 1 000:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten väkiluku nousee myös lähivuosina ja on ennusteen mukaan 7 700 vuonna 2027. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli noin 43 000 henkeä (1.1.2018), ja sen arvioidaan kasvavan 49 000:een seuraavan 10 vuoden aikana. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri.[1]

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

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

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

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tikkurilan keskustan kaupunkikuva on viime vuosina muuttunut. Hajanainen rakenne on tiivistynyt kovaa tahtia, kun uusia asuinkortteleita on rakennettu eri puolille keskustaa.

Kaava-alue sijoittuu vyöhykkeelle, jossa Tikkurilan keskustan järeä kaupunkirakenne muuttuu pienimittakaavaiseksi pientaloalueeksi. Viertola on vehreä kaupunginosa, jossa pääosa rakennuksista on 1–2 -kerroksisia pientaloja tai pienkerrostaloja. Alueen kokoojakatu, Peltolantie on kuitenkin kerrostalokortteleiden rajaama. Rakennukset ovat 3–4-kerroksisia ja sijoittuvat väljästi kortteliruudukkoon. Poikkeuksena on kuusikerroksinen Folkhälsanin palvelutalo kaava-alueen eteläpuoleisessa naapurikorttelissa. Itäpuolella on Sinirikonpuisto leikkivälineineen ja sitä vastapäätä Peltolantori, jonka toritoiminta on hiipunut.

Kaavoitettavassa korttelissa on kaksi asuinkerrostaloa 1970-luvulta. Nelikerroksisissa rakennuksissa on ajalle tyypillinen maanpäällinen kellarikerros ja siksi maantasokerros on varsin umpinainen. Rakennusten julkisivut on tehty tiililaattapintaisista betonielementeistä. Parvekkeet on kannatettu umpinaisin pielielementein maasta saakka, mikä tuo katukuvaan lähiövaikutelman.

Keltamotien varressa on laaja pysäköintialue, joka on rajattu oleskelupihasta autokatoksella. Korttelin lounaisnurkassa on muutama vanha makedonianmänty.

Virkistys

Sinirikonpuistoon on rakennettu leikkipuisto. Tikkurilan urheilupuisto uimahalleineen, jäähalleineen ja muine liikuntatiloineen on noin puolen kilometrin päässä. Urheilupuistosta on yhteys seudulliseen viheralueverkostoon.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu: kortteli rajautuu etelässä Peltolantiehen, joka on itä-länsisuuntainen kokoojakatu. Tontille ajo tapahtuu Keltamotien kautta, joka on katkaistu läpiajoliikenteeltä samoin kuin pohjoispuolinen Sinirikonkuja.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Peltolantiellä, Tikkurilan matkakeskukseen on noin 800 metriä.

Jalankulku ja pyöräily

Yhdistetyt jalkakäytäväpyörätiet kulkevat Peltolantien molemmin puolin. Keltamotiellä jalkakäytäväpyörätie on vain kadun itäreunassa.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Keltamotiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2005 rakennettu DN 160 vesijohto. Peltolantiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1994 rakennettu DN 225 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö (tilavuus 6700 m3, HW=+81 ja LW=+66) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Keltamotiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 2005 rakennettu DN 315 jätevesiviemäri. Peltolantiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1994 rakennettu DN400 jätevesiviemäri. Alueen

jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Keltamotiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1982 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Peltolantiellä kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 1994 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Sinirikonkujalla kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 2016 rakennettu DN315 hulevesiviemäri. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä Viertolan halki Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Sinirikontien katualueella.

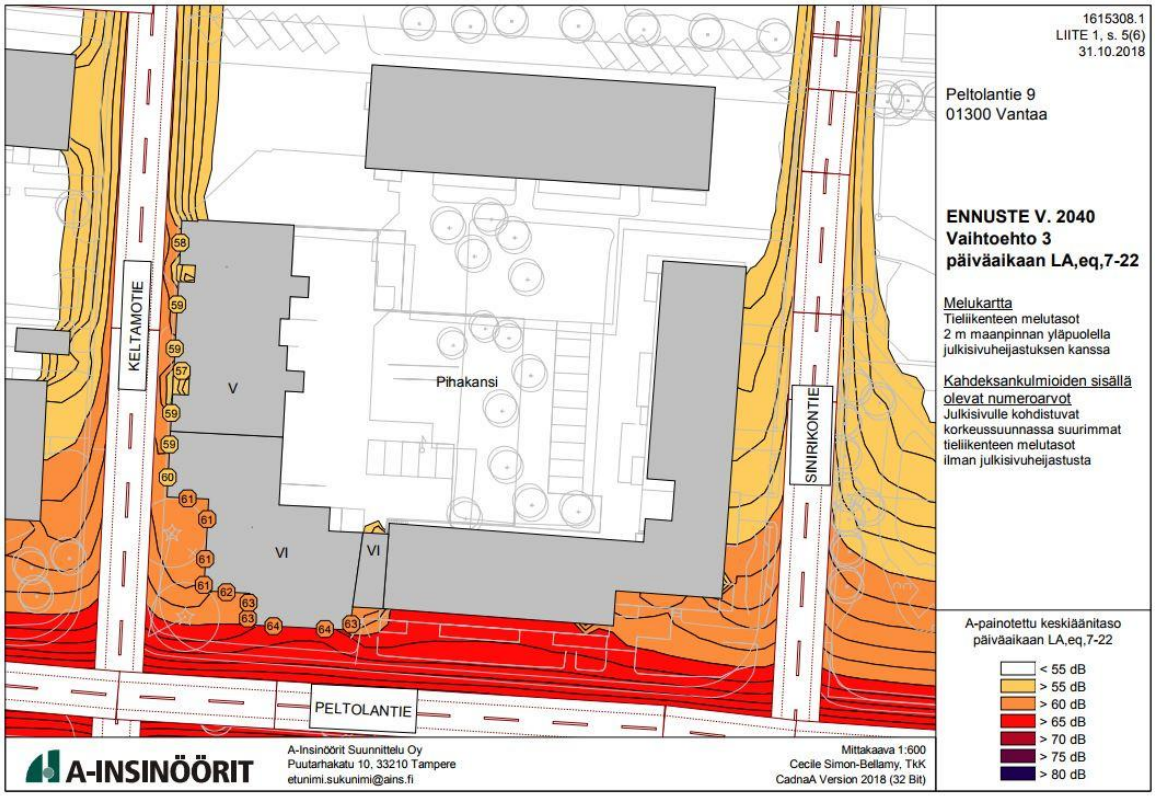
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Peltolantien katualueella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

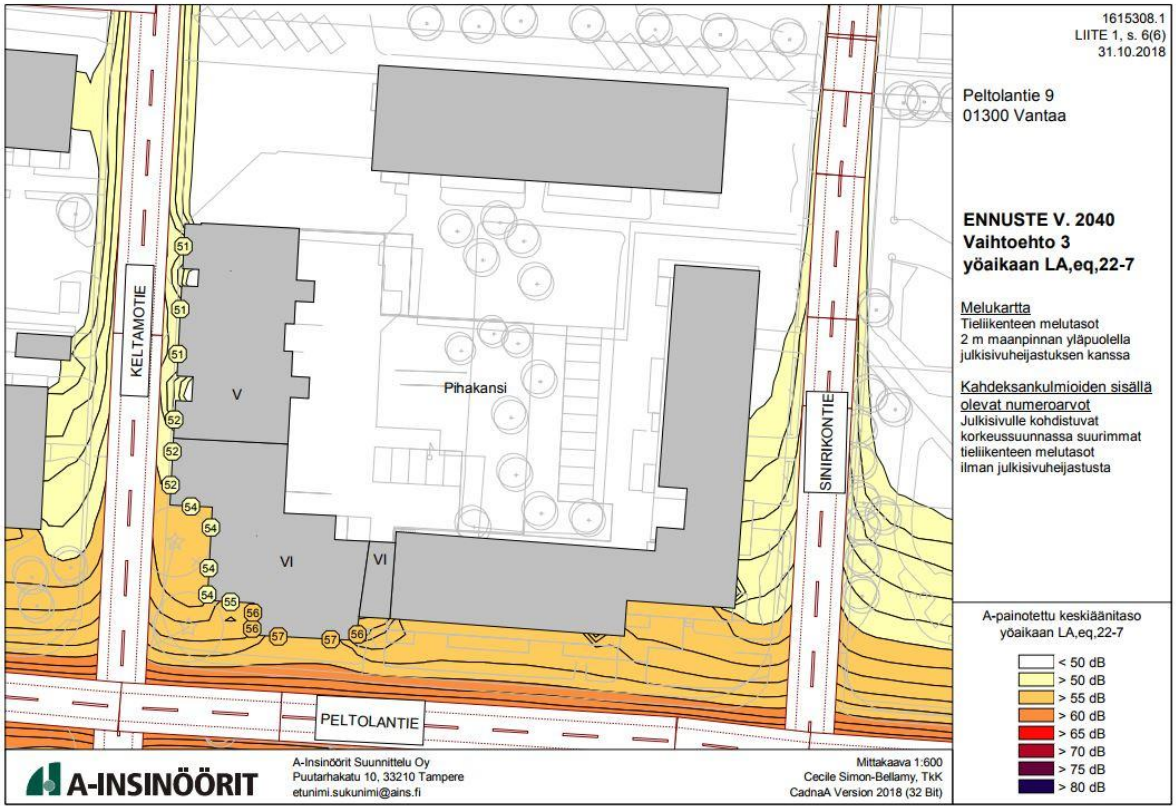
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöaikana (klo 22-7) 50 dB.

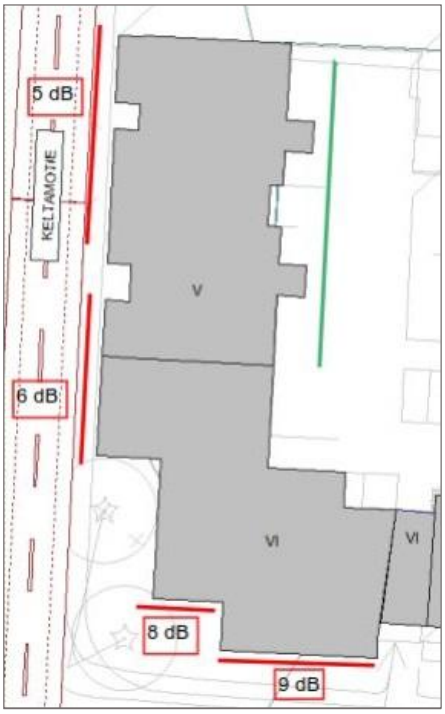


Kortteliin päiväaikaan kohdistuva liikennemelu v. 2040, A-Insinöörit.

A-Insinöörien 30.10.2018 tekemän meluselvityksen perusteella ilmenee, että suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päiväaikaan 64 dB ja yöaikaan 57 dB. Ulkovaipan ääneneristysvaatimus on tällöin meluselvityksen perustella suurimmillaan $\Delta L_{A,vaad}$ = 29 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB.



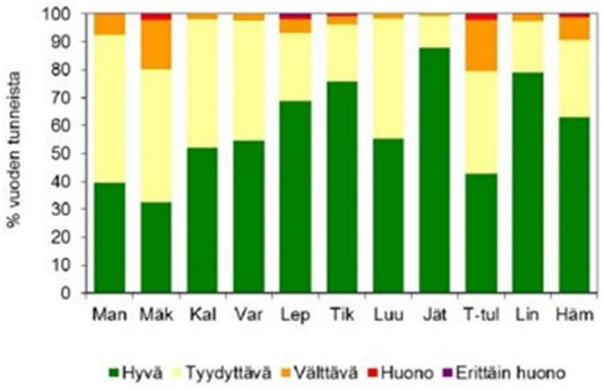


Kohteen arkkitehtisuunnitelman mukaan kohteen kaikki parvekkeet lasitetaan. Selvityksen perusteella todettiin, että kadunpuoleisten parvekkeiden ääneneristys on mitoitettava rakennuslupavaiheessa liikennemelua vastaan.

Lasitettujen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset $\Delta_{LA,vaad}$. Kuvassa vihreällä merkityillä julkisivuilla sijaitsevat parvekkeet voidaan jättää lasittamatta.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien(NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($PM_{2,5}$), haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuuksia.
Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2-pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa 40 µg/m³ , tuntiraja-arvoa 200 µg/m³ eikä vuorokausiohjearvoa 70 µg/m³. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.



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

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä 12 - 25µg/m³. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion tausta-asemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo (20 µg/m³) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.
Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($PM_{2,5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä 4,7 - 9,5 µg/m³. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon 25 µg/m³ sekä myös WHO:n ohjearvon10 µg/m³. WHO:n vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.
Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli 0,7 µg/m³, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon 5 µg/m³alapuolella.[1]
Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa As Oy Tikkurilan Peltolantie, joka on myös kaavamuutoksen hakija.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-63-141-3	As Oy Tikkurilan Peltolantie	0,5
Yhteensä		0,5

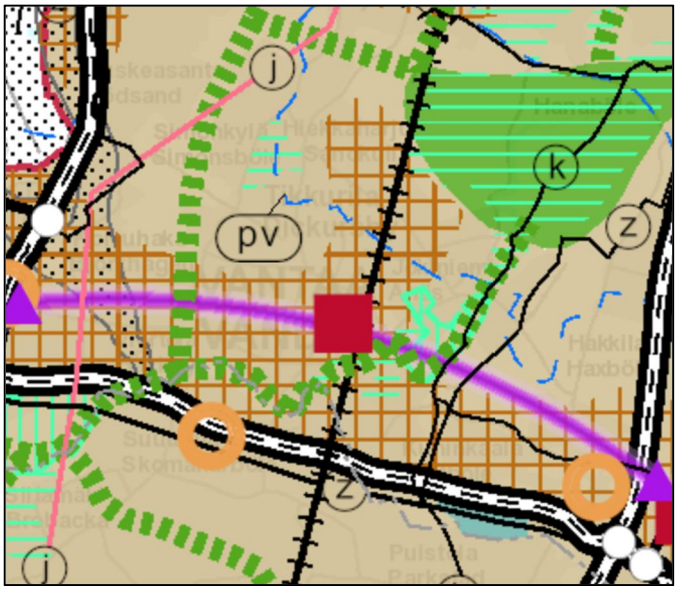
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

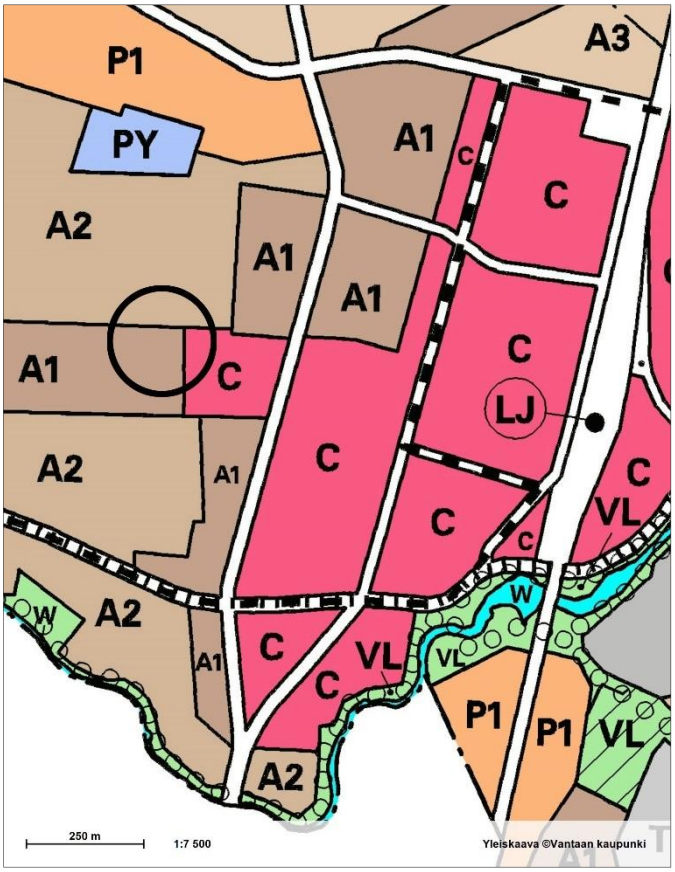


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

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

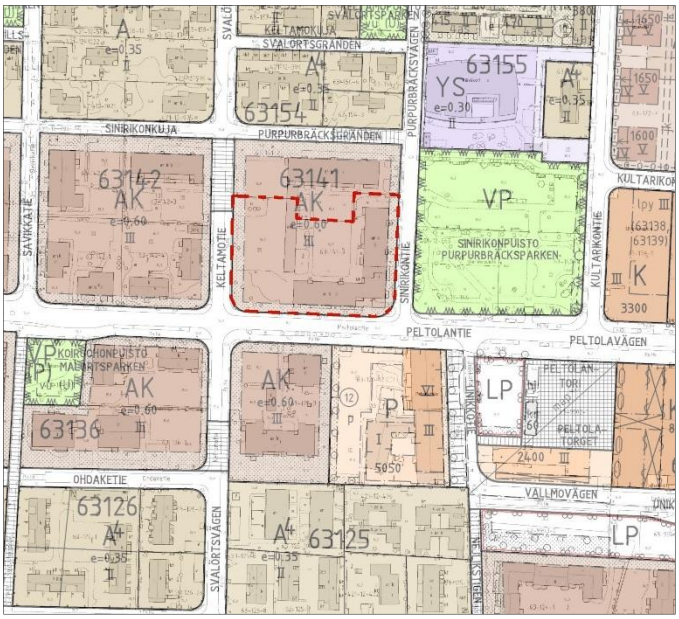
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa tehokasta asuntoalueetta (A1).

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

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava TIKKURILA– VIERTOLA, 630100 (SM 22.3.1974) on edelleen voimassa.

Peltolantietä reunustavat korttelit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kerrosluvuksi on merkitty kolme, mutta ajalle tyypillisesti on sallittu ns. maanpäälliset kellarikerrokset, jolloin todellinen kerrosluku on IV. Tehokkuusluku, e on 0,6.

Peltolantien eteläpuolelle on 16.12.2002 hyväksytty asemakaavamuutos nro 001695, jossa palvelurakennusten kerrosluku on VI.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan (As Oy Tikkurilan Peltolantie) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.10.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002369 ja kaavoitus tuli vireille 12.6.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet pyydettiin 15.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta. Fingridin, Carunan ja HSY:n lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Vantaan Energia pyysi ottamaan maakaapelit huomioon tai tarvittaessa siirtämään ne maanomistajan kustantamana. Alueen asukasmielipiteissä vastustettiin Sinirikontie 2:n lisärakentamista, pidettiin kaavailtua kuusikerroksista rakentamista liian korkeana ja haluttiin komeiden mäntyjen säilyvän. Huoli pihojen varjoisuudesta, näkymien peittymisestä ja autopaikkojen riittävyydestä tuli mielipiteissä esille.

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 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:

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

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

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

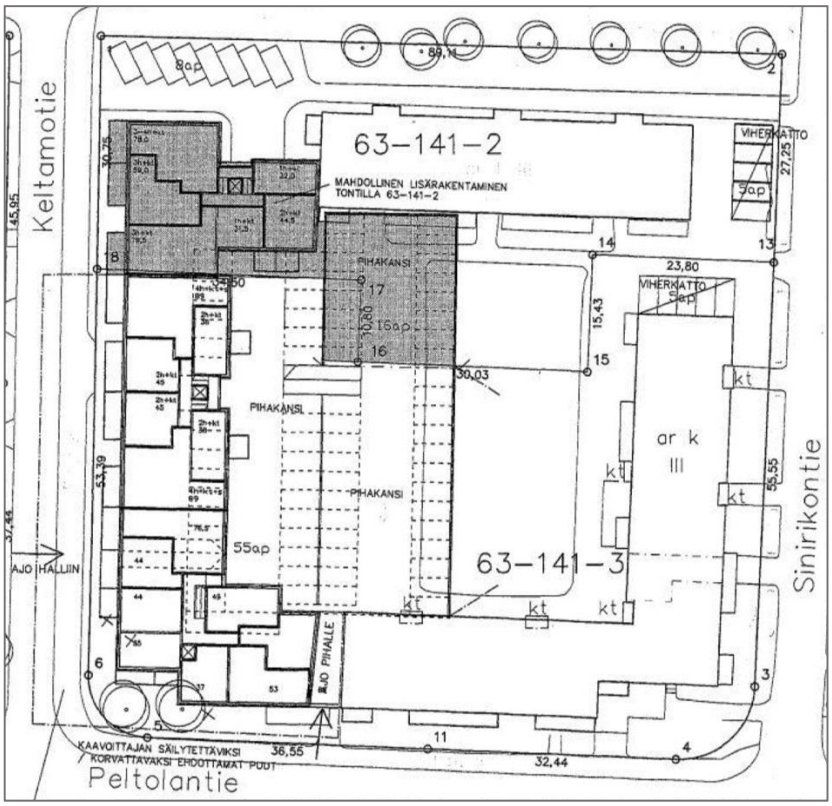
Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Konsulttina toiminut HMV Arkkitehdit laati kaava-alueelle suunnitelman, jossa oli mukana aluksi myös naapuriyhtiö Sinirikontie 2. Ensimmäisessä suunnitelmassa rakennus olisi ollut kauttaaltaan kuusikerroksinen ja kasvanut kiinni molempien olemassa olevien kerrostalojen länsipäätyihin. Pysäköinti oli sijoitettu pihakannen alle. Ajo sinne oli ohjattu Keltamotien suunnasta.

Ensimmäisissä luonnoksissa ei oltu huomioitu kadun varren komeita makedonianmäntyjä.

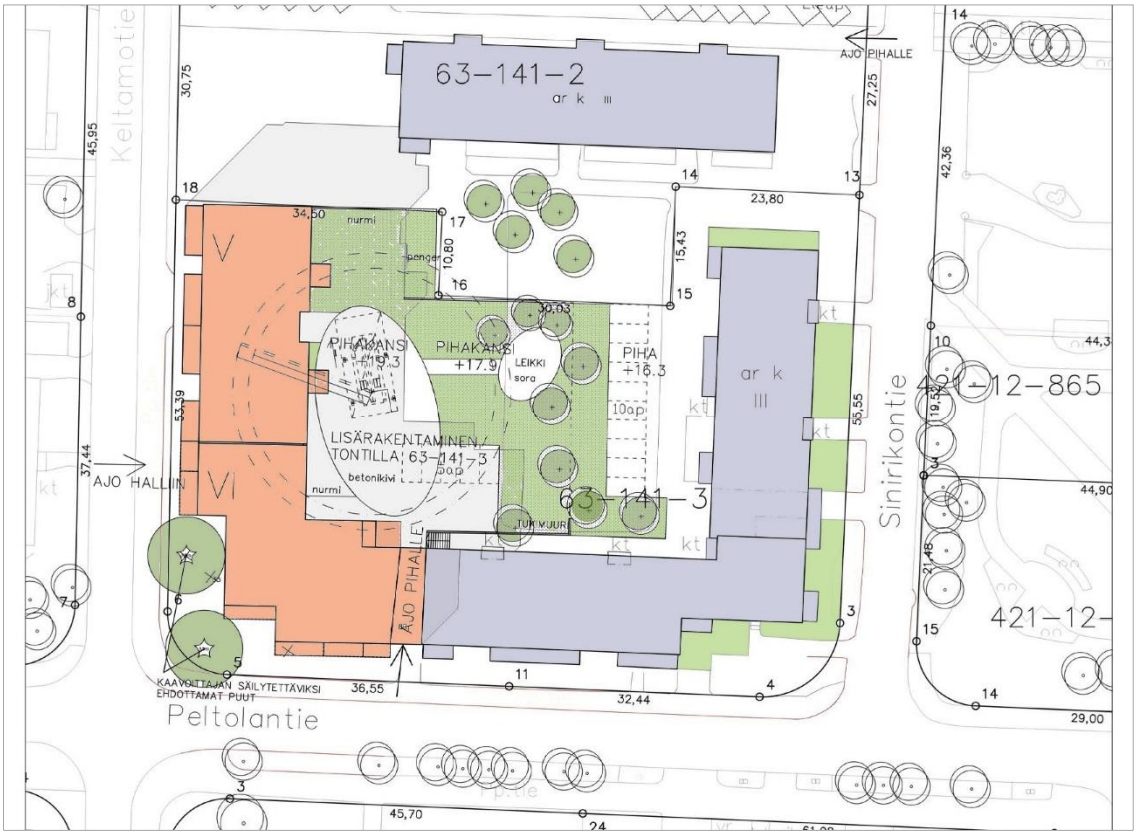


Alkuvaiheen suunnitelmissa uudisrakennus olisi ulottunut myös Sinirikontie 2:n tontille. Asemapiirros, Arkkitehtitsto HMV Oy.

Kaavoituksen aikana ilmeni kuitenkin, ettei naapuriyhtiö Sinirikontie 2 ole ainakaan tässä vaiheessa halukas lisärakentamaan tontilleen. Suunnittelualue typistyi koskemaan vain Peltolantie 9:ää.

Lisäksi saadun asukaspalautteen pohjalta päädyttiin madaltamaan Keltamotien puoleista rakennusmassaa siten, että se on enimmäkseen viisikerroksinen. Ratkaisu on myös kaupunkikuvallisesti perusteltu, sillä rakentaminen kadun vastakkaisella puolella on kolme- ja neljäkerroksista.

Kaavamuutoksen hakijan kantana oli, että kaupunkikuvassa näkyvät makedonianmännyt tulee kaataa huonon kuntonsa takia. Kaupunkisuunnittelu otti kuitenkin sen kannan, että männyt tulee säilyttää. Ne eivät vaikuta huonokuntoisilta ja hakijan tulee teettää kuntotutkimus ammattitaitoisella arboristilla, mikäli puut halutaan kaataa. Männyt ovat vanhoja arvopuita, joilla on suuri merkitys kaupunkikuvassa ja alueen viihtyisyydessä. Koska puut sijoittuvat kadun reunaan oli ne helppo säästää rakennuksen seinälinjausta tarkistamalla.



Asemapiirros, Arkkitehtitsto HMV Oy. Uudisrakennus vasemmalla.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutosta lähdettiin viemään eteenpäin männyt säästävän, matalamman eli 5- 6-kerroksisen vaihtoehdon pohjalta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) osoitetaan lisää rakennusoikeutta uudelle rakennukselle 3 960 kerrosneliömetriä kokonaisrakennusoikeuden kasvaessa 7 460 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 1,46. Kerrosluku kasvaa nykyisestä kolmesta (maanpäällisen kellarin kanssa käytännössä neljästä) viiteen ja Peltolantien varressa kuuteen.

Uusi rakennus sijoittuu nykyisen maantasopysäköinnin paikalle, jatkossa autopaikat sijoitetaan korttelin sisäpihalle pihakannen alle. Ajo pysäköintiin tapahtuu Keltamotien kautta, kuten tähänkin asti.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,5 hehtaarin alue. Rakennusoikeus kasvaa 4 402 k-m^2 7 460 k-m^2 :iin. Tehokkuusluku e=1,46.

- asuntojen lukumäärä on 67 kpl, asuntojen keskikoko 50 huoneistoneliömetriä.
- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm^2
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone, joista puolet helposti käytettäviä.
- yksiöitä saa olla enintään 30 % asuntojen lukumäärästä, mikä otetaan maankäyttösopimuksissa huomioon

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle sijoittuu korttelia lännestä rajaava rakennusala. Se rajautuu nykyisen rakennuksen länsipäätyyn ja väistää kadun kulmassa olevat makedonianmännyt. Peltolantien puoleinen osa on kuusikerroksinen ja Keltamotien varren osuus viisikerroksinen. Pysäköinti sijoittuu pääosin sisäpihan puolelle rakennettavan pihakannen alle. Pihalle jää kuitenkin vielä riittävästi maanvaraista aluetta, jolloin hulevesien viivyttäminen on mahdollista. Ratkaisu mahdollistaa myös suurten puiden kasvamisen.

Peltolantien kulmaukseen vaaditaan liiketilaa vähintään 80 kerrosneliömetriä. Kaavassa haluttiin tukea myös ratkaisua, jossa nykyisen nelikerroksisen rakennusmassan päälle saisi rakentaa kevytrakenteisia kattohuoneistoja puusta. Tässä vaiheessa toteuttaja ei sitä tee, mutta kaavassa siihen annetaan mahdollisuus.

Rakennuksen julkisivut tulee olla paikallamuurattua tiiltä. Puuta ja lasia saa käyttää. Sandwichelementit sallitaan vain parvekkeiden taustaseinissä tai muissa sekundäärisissä rakenteissa. Katutasoon tulee tehdä neljän metrin korkuinen kivijalkakerros, jota korostetaan arkkitehtuurin avulla.

Autopaikkoja vaaditaan 1 ap/130 asuntokerrosneliömetri ja pyöräpaikkoja 1 pp/asuinhuone. Liiketiloille vastaavat luvut ovat 1 ap/80 k-m^2 ja 1 pp/30 k-m^2 ja toimistotiloille 1 ap/60 k-m^2 ja 1 pp/50 k-m^2.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan yhdyskuntarakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 67 kappaletta arviolta noin 85 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsipuolelle Viertolaan. Palvelut ja Tikkurilan asema ovat kävelyetäisyydellä.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

Uuden rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Rakennus ei korkeutensa puolesta merkittävästi poikkea viereisten kortteleiden neljäkerroksisesta massasta. Eteläpuolella oleva Folkhälsanin rakennus on sekin korkeimmillaan kuusikerroksinen.

Kaavan mukainen rakennus rajaa katualueita nykytilannetta selkeämmin. Se sijoittuu pääosin nykyisen pysäköintialueen paikalle. Kun merkittävimmät makedonianmännytkin on merkitty säilytettäväksi ja rakennus määrätty paikallamuurattavaksi, on vaikutus Peltolantien katukuvaan positiivinen.

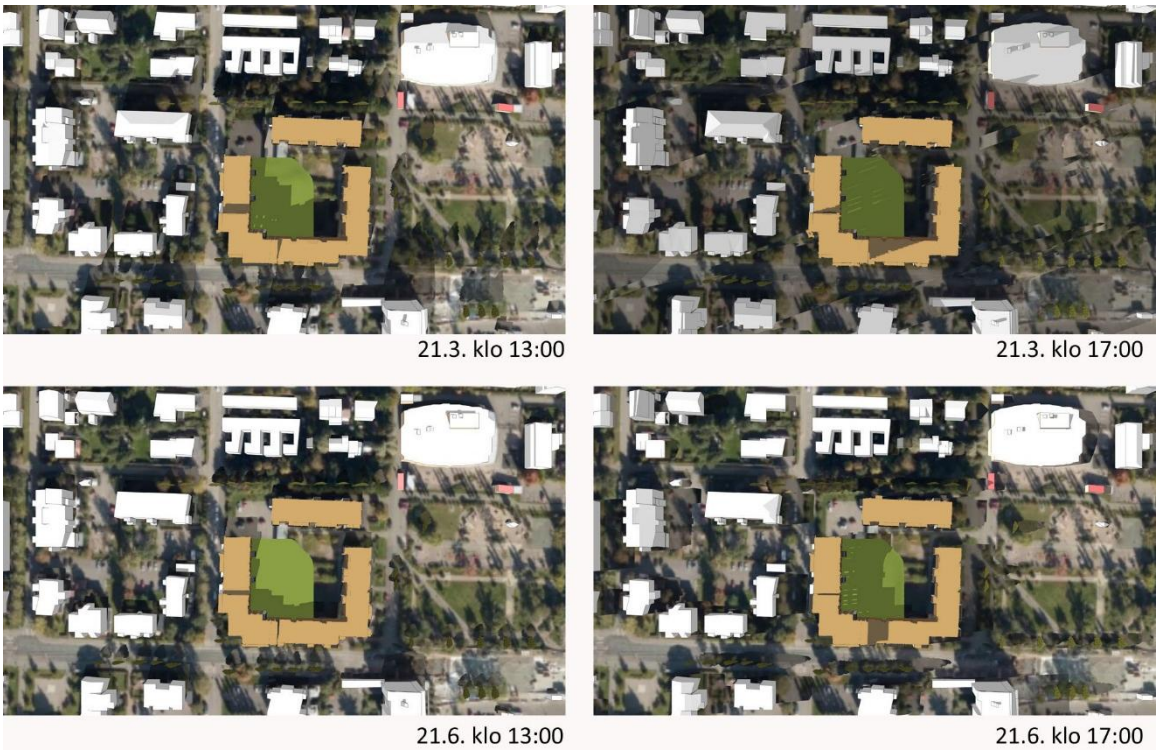
Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 67 uutta kerrostaloasuntoa, joiden keskikoko on noin 50 huoneistoneliömetriä. Yksiöiden osuus saa olla enintään 30 % asuntojen lukumäärästä. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavassa on edellytetty pienehköä liiketilaa Peltolantien varteen. Muita palveluja tai työpaikkoja ei asemakaavaan sisälly. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palve-

luiden monipuolistumiseen. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat kävelyetäisyydellä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.



Varjotarkastelu kevätpäiväntasauksen aikaan ja keskikesällä klo 13 ja klo 17.

Taloudelliset vaikutukset

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

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää Tikkurilan keskustan elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Itse kaava-alue on jo valmiiksi rakennettua aluetta, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan keskustan palveluista ja rautatieasemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Yhteydet Peltolantien, Talvikkitien ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Peltolantie puolella asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena on 35 dBA ja kadunpuoleisten parvekkeiden suunnittelussa tulee ottaa liikenteen aiheuttama melu huomioon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa, jonka osuus ei tule merkittävästi muuttumaan kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

J2 Invest Oy:	Jaakko Sylvin	
HMV Arkkitehdit:	Juha Huuhtanen	
Jatke Oy:	Jesper Lindberg	
	Mikko Nuolioja	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti

	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus:	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Maankäyttö ja ympäristö:	Janne Juntunen	projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti



7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.11.2018
Kaavan nimi	002369 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.06.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002369
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5097	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5097

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	**0,5097**	**100,0**	**7460**	**1,46**	**0,0000**	**4402**
A yhteensä	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

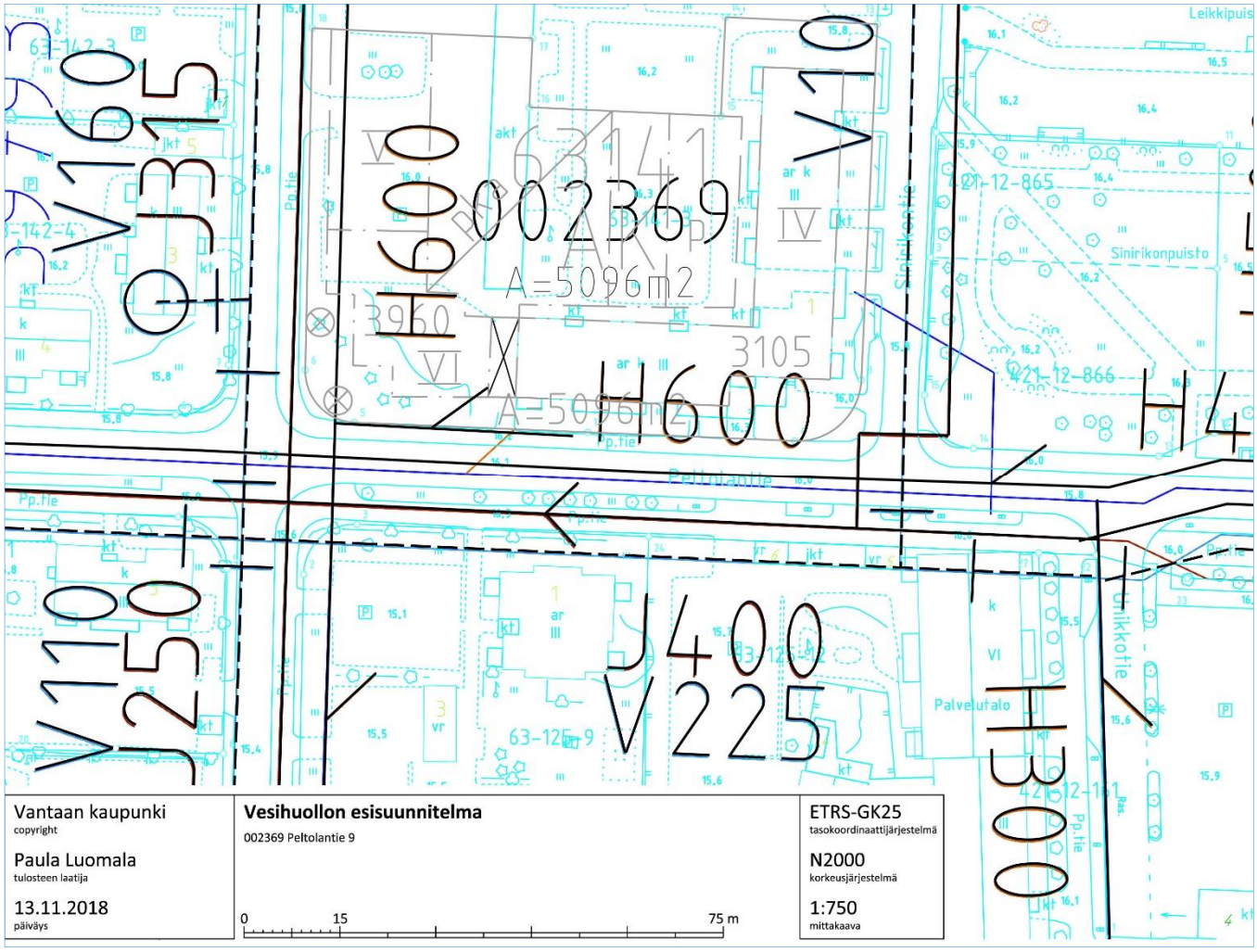
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

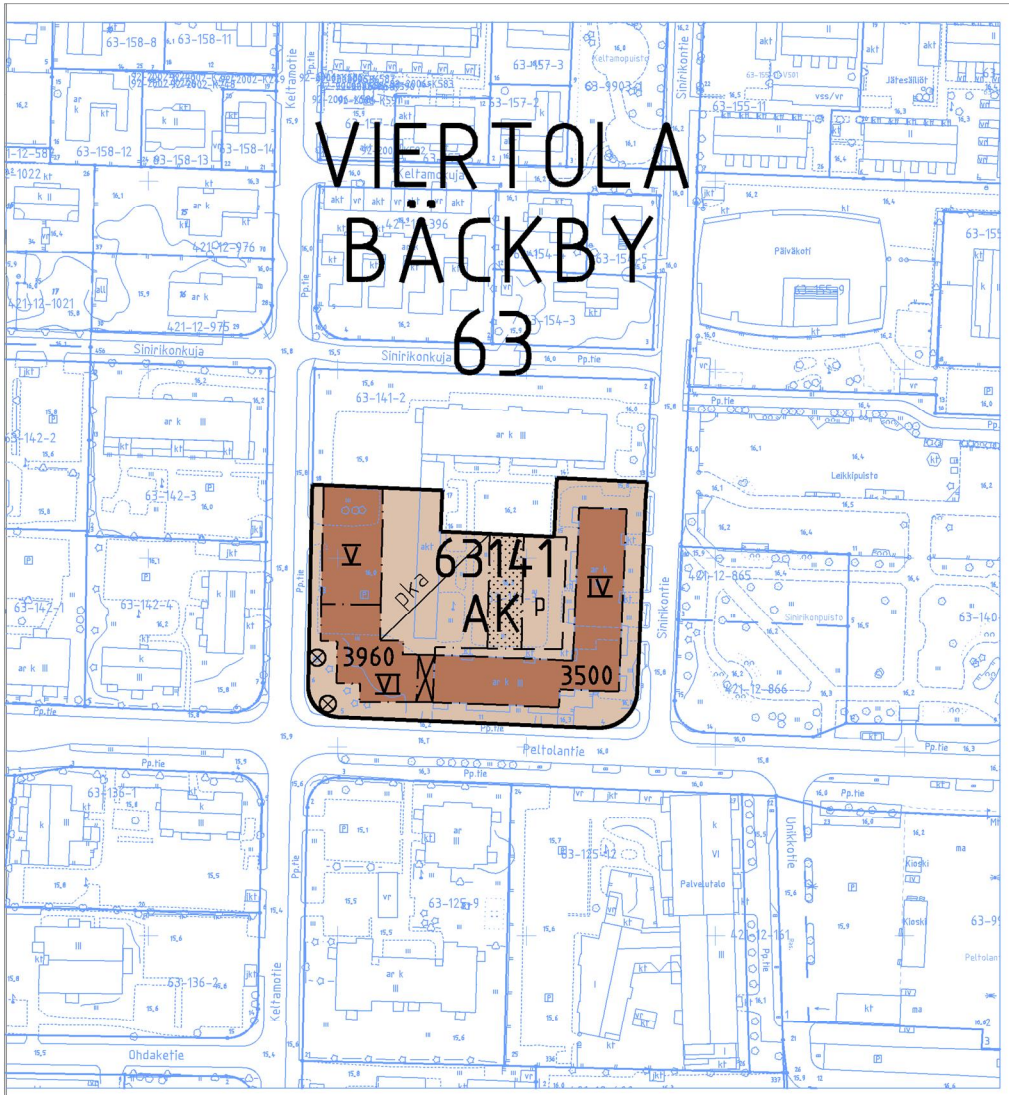
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5097**	**100,0**	**7460**	**1,46**	**0,0000**	**4402**
A yhteensä	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402
AK	0,5097	100,0	7460	1,46	0,0000	4402

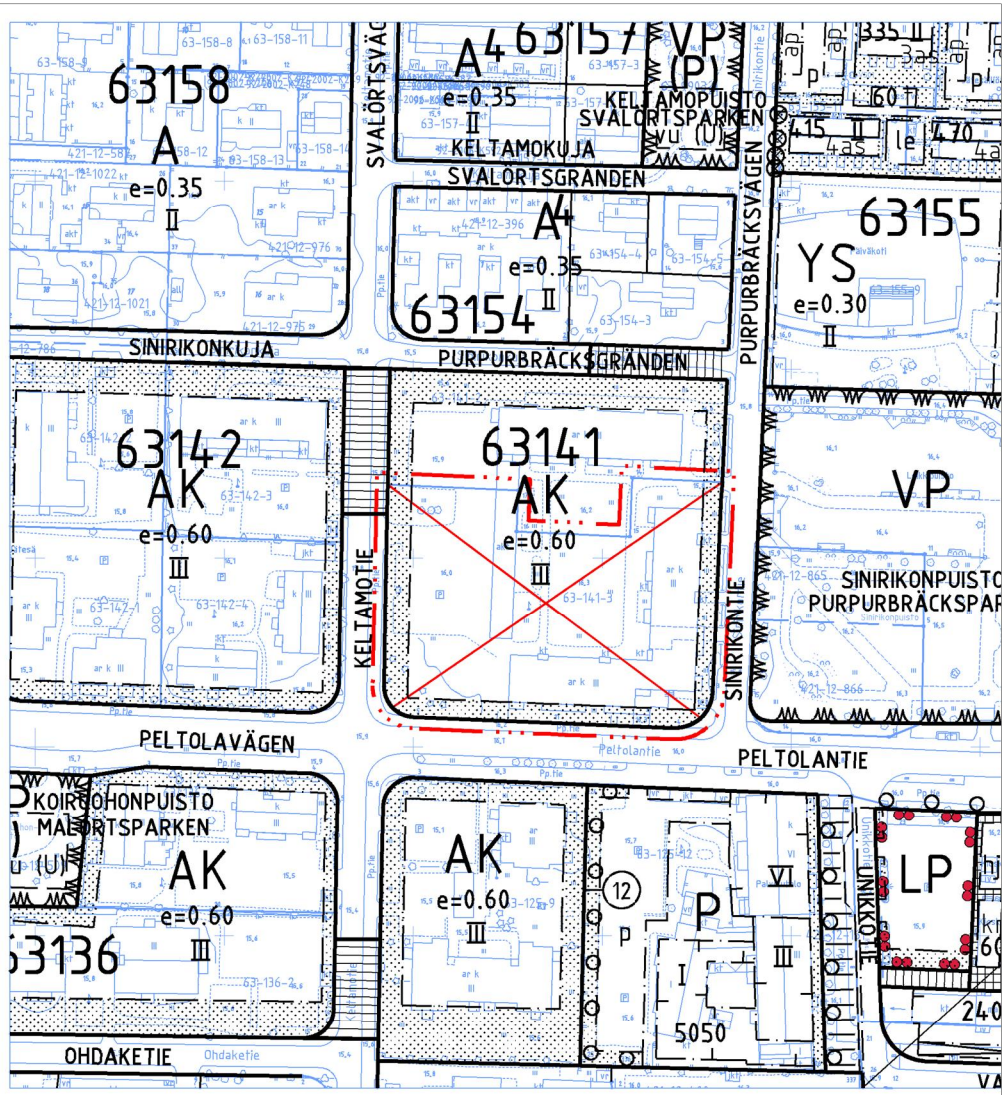


Peltolantien ja Keltamotien kulma lännestä katsottuna.





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

1 / 2

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002369	10.12.2018	686501

Vantaan kaupunki

PELTOLANTIE 9

Kaupunginosa 63, Viertola

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 63141.

1:2000

Vanda stad

PELTOLAVÄGEN 9

Stadsdel 63, Bäckby

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 63141.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden15 k-m² / porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

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

Peltolantien ja Keltamotien kulmaukseen tulee tehdä liiketilaa katutasoon vähintään 80 k-m².

Kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa nelikerroksisen rakennuksen katolle rakentaa puurakenteisia kattoasuntoja.

Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Melu
Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Peltolantien suuntaan.

Kadulle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Rakennukset
Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaliltaan korkealuokkaisia.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on muurattu tiili. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

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

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerroksiin.

Pihat
Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

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

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

I hörnet vid Peltolavägen och Svalörtsvägen ska göras affärs utrymme minst 80 m²-vy på gatuplanet.

Utan att våningstalet och byggrätten utgör något hinder får takbostäder i trä byggas på fyravåningsbyggnadens tak.

Våningstalen räknas från gatunivån.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningenut gör ett hind.

Buller
Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Peltolavägen.

Balkonger som öppnas mot gatan ska inglasas. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Byggnader
Byygnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Byggnadernas fasader skall göras av ett enhetligt byggsätt skall iakttas.

Huvudsakligfasadmaterial är tegel. Träochglas får användas.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarandesekundära fasadytor.

På gatuområdets sida ska enstenfotsvåning bildas och den ska framhävas med arkitektoniska medel.

Minimivåningshöjdi gatuplanet är 4 m.

Balkonger och burspråk får byggas så att deskjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen pågatans sida.

Gårdarna
Gården ska vara högklassig och varierande. Blegda delar ska beståav natursten. Asfalt får användas endast på körvägar.

2 / 2

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

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

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

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

För byggnadslov skautarbetas en dagvattenplan.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot:	1 ap/ 130 k-m²
Liiketilat:	1 ap/ 80 k-m²
Toimistot:	1 ap/ 60 k-m²

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder:	1 bp/ 130 m²-vy
Affärslokaler:	1bp/ 80 m²-vy
Kontor:	1bp/ 60 m²-vy

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

Liiketilat:	1pp/ 30 k-m²
Toimistot:	1pp/ 50 k-m²

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

Affärslokaler:	1cp/ 30 m²-vy
Kontor:	1cp/ 50 m²-vy

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
63 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIER — Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
63141 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
3200 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
pka — Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
P — Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

16 § **Maankäyttösopimus / As. Oy Tikkurilan Peltolantie / Asemakaavan muutos 002369, 63 Viertola / AK**

VD/8983/10.00.01.05/2018
AK/JJ

As. Oy Tikkurilan Peltolantien hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002369 Viertolassa osoitteessa Peltolantie 9. Asemakaavan muutosehdotuksessa alue tiivistyy täydennysrakentamisen myötä ja alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 7 460 k-m2, joista lisäystä on 4 402 k-m2. As. Oy Tikkurilan Peltolantie maksaa kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 228 100 euroa.

As. Oy Tikkurilan Peltolantie (jäljempänä ”Yhtiö”) **on hakenut asemakaavan muutosta**, joka koskee sen omistamaa kiinteistöä 92-63-141-3 kaupunginosassa 63 Viertola. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 630100 kiinteistö 92-63-141-3 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön pinta-ala on 5 097 m2 ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3.058 k-m2. Kaupungin rekisterien mukaan rakennusoikeutta on käytetty 3 105 k-m2. Lisäksi nykyisen rakennuksen maantasokerrokseen on alun perin rakennettu kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi lasten päivähoitotiloja, jotka kaavamuutosehdotuksen jälkeen voidaan osoittaa asumis- tai toimistokäyttöön.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002369 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7.460 k-m2, josta lisäystä voimassaolevaan asemakaavaan on 4 402 k-m2, ja josta 3 960 k-m2 kohdistuu uuteen rakennukseen. Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Sopimusalueelle asemakaavamuutoksen mukaiselle tontille on tarkoituksena täydennysrakentaa olemassa olevien kerrostalojen lisäksi uusi asuinkerrostalorakennus. Osa olemassa olevista pysäköintipaikoista joudutaan korvaamaan rakenteellisella pysäköinnillä.

Maankäyttösopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002369 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:
- Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo rakennettu.
- Yhtiö maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 228 100 euroa.
- Asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu siten, että sopimusalueelle uuteen rakennukseen toteutettavien asuntojen kokonaismäärästä saa korkeintaan 30% kappalemäärillä laskettuna olla huoneistotyypiltään yksiöitä. Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Vantaan 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 10.12.2018 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa As. Oy Tikkurilan Peltolantien kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen,
b) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / As. Oy Tikkurilan Peltolantie
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle,
Heino Pitkänen/MATO, KIAS; Paula Kovari/MATO, KIAS

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot: projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 6824287,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / PELTOLANTIE 9
Asemakaavan muutos nro 002369, kaupunginosa 63 Viertola

TAUSTAA

As. Oy Tikkurilan Peltolantie on hakenut asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 63 Viertola, omistamalleen kiinteistölle 92-63-141-3. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 630100 ”Tikkurila-Viertola” (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.1973 ja vahvistettu sisäasiainministeriössä 22.3.1974) kiinteistö 92-63-141-3 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat kaupungin rekisterien mukaan alle olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m2)	rakennus-oikeus (k-m2)	käytetty rakennus-oikeus (k-m2)
As. Oy Tikkurilan Peltolantie					
	92-63-141-3	AK	5.097	e=0.60 3.058	3.105

Lisäksi nykyisen rakennuksen maantasokerrokseen on alun perin rakennettu kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi lasten päivähoitotiloja, jotka kaavamuutosehdotuksen jälkeen voi ottaa asumis- tai toimistokäyttöön.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002369 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7.460 k-m2, josta lisäystä voimassaolevaan asemakaavaan on 4.402 k-m2, ja josta 3.960 k-m2 kohdistuu uuteen rakennukseen.

Sopimusalueelle on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennus. Osa olemassa olevista pysäköintipaikoista joudutaan korvaamaan rakenteellisella pysäköinnillä.

Asemakaavamuutosehdotus nro 002369 ja sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Asemakaavamuutokseen liittyen As. Oy Tikkurilan Peltolantie sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-63-141-3 omistajana ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja As. Oy Tikkurilan Peltolantien osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja As. Oy Tikkurilan Peltolantien kesken koko kaavamuutosalueesta

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 As. Oy Tikkurilan Peltolantie, (y-tunnus: 0234808-6)
Peltolantie 9, 01300 Vantaa

Asiamies: J2 Invest Oy
Sisukaurankaari 4 C 11, 01520 VANTAA

(jäljempänä Yhtiö)

Jäljempänä yhdessä Osapuolet.

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002369 liittyen Kaupunki ja Yhtiö sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002369 alueen, joka muodostuu Yhtiön omistamasta kiinteistöstä 92-63-141-3.

Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on rakennettu.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeusasemat.

5 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 228.100,00 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan seuraavasti:

1. maksuerässä - 228.100,00 euroa	maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002369 voimaantulosta

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 228.100,00 euron omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauk-

sen) tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 13 mukaisesti raukeaa.

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Yhtiön tietojen mukaan Yhtiön omistamalla alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä 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.

Yhtiön oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002369 voimaatulosta.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002369 kortteliin 63141 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 7.460 k-m2, josta lisäystä voimassaolevaan asemakaavaan on 4.402 k-m2, ja josta 3.960 k-m2 kohdistuu uuteen rakennukseen.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 35 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 63141 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen osalta 600 €/k-m2. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuu Yhtiö ilmoittamaan tästä Kaupungille. Yhtiö maksaa Kaupungille kustannusten korvauksena 35 % 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 002369 voimaatulosta.

6 JOHTOSIIRROT

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

7 VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

8 ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO SEKÄ HUONEISTOTYYPI-JAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Sopimusalueelle ei sovelleta rahoitus- ja hallintamuotovaatimuksia.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle uuteen rakennukseen toteutettavien asuntojen kokonaismäärästä saa kappalemäärillä laskettuna korkeintaan 30 % olla huoneistotyypiltään yksiöitä.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö 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

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

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

13 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002369 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002369 ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002369, 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 10.12.2018 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002369. 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 As. Oy Tikkurilan Peltolantielle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla <xx.xx.201x>

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

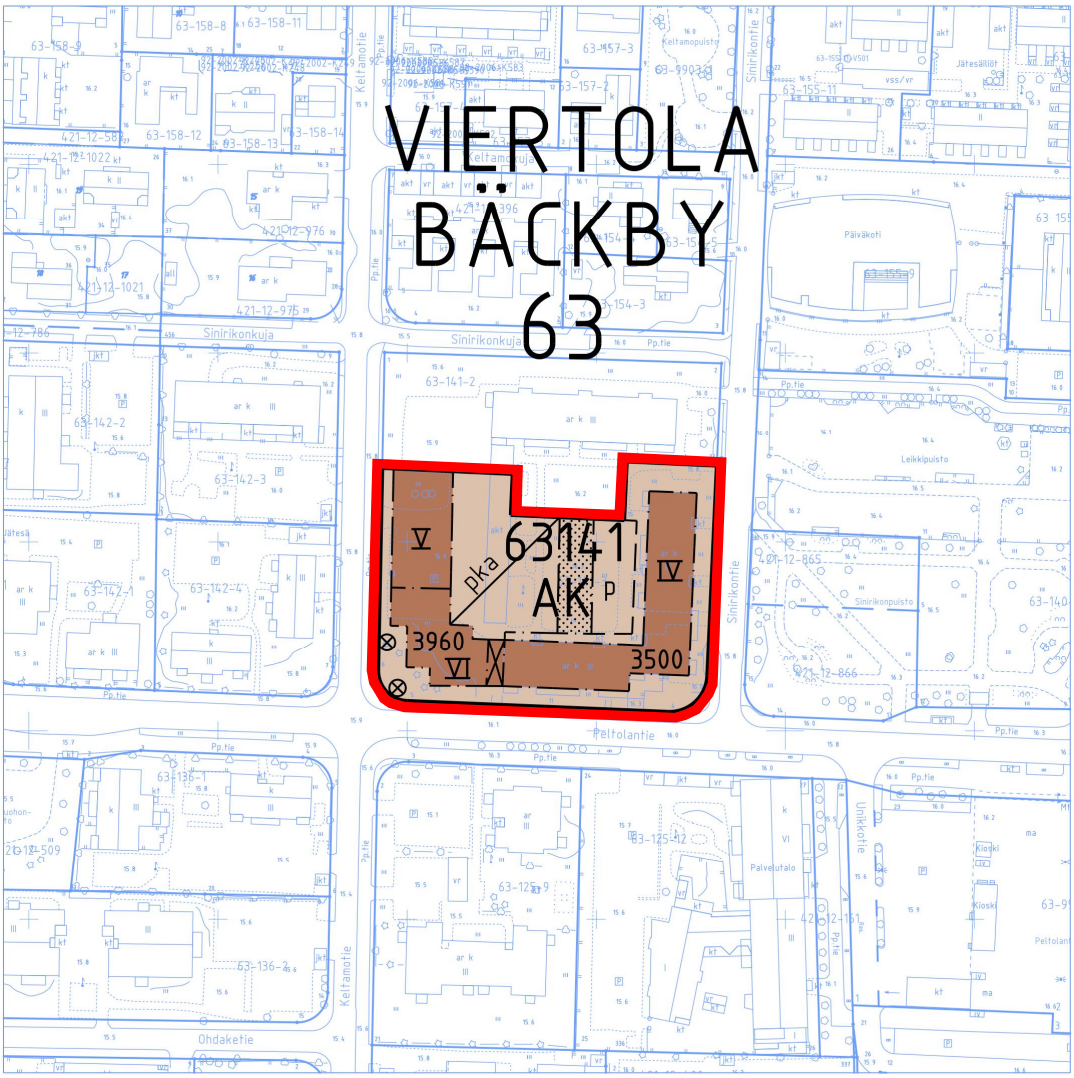
_____
<xxxx>

As. Oy Tikkurilan Peltolantien
puolesta

_____
<xxxx>

LIITE Liite nro A1. Kartta sopimusalueesta

Liite A1
Kartta sopimusalueesta
Asemakaavanmuutosehdotus nro 002369
Kartta päivätty 10.12.2018



17 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 412000 ja tonttijako, 41 Viinikkala / Katriinantie 3 / TLA**

VD/9691/10.02.04.00/2016
TLA/MHÄ/A-LVA/MKU

Kaava-alue käsittää osan korttelia 41101, joka on jäänyt aiemman asemakaavoituksen ulkopuolelle. Kaavoitettava alue täydentää jo aiemmin kaavoitettua laajaa korttelia. Alueella kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta 5600 k-m^2 (e=0.44) enintään kahteen kerrokseen. Samalla kaavoitetaan puuttuva osa Katriinantien katualuetta.

Asemakaava koskee korttelin 41101 tulevaa tonttia 18 ja Katriinantien katualuetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Asemakaavamuutos koskee Katriinantien katualueen rajaa.

Tonttijako koskee korttelin 41101 tonttia 18.

Alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Suokalliontien eteläpuolella ja Katriinantie itäpuolella.

Kaavan hakija
Kaavan hakija on yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaava-alueen maanomistajia ovat hakija, yksityiset maanomistajat, Suomen valtio/Uudenmaan ELY-keskus/Liikenne- ja infrastruktuuri ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtitoimisto Siltanen & Laakso asiamiehenä/konsulttina ja hakijan edustajana Megahub.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalue (T) sekä tiealuetta. Alueen itäreunalla on maisemallisesti arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on suojeltava.

Asemakaava
Kaava-alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) sekä tiealuetta. Alueen käyttötarkoitus on määritelty siten, että sen käyttö olisi monipuolista ja joustavaa. Tämä helpottaa hankkeen kehittämistä jatkossa. Rakennukseen voi rakentaa osittain toisen kerroksen. Rakennusoikeutta on kaavassa 5600 k-m^2, joka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Eteläosassa tonttia sijaitsevat alueen pysäköintipaikat.

Alueella oleva lentomelu rajoittaa käyttöä kuitenkin siten, että asuintiloja ei alueelle sallita, toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ääneneristävyyden ΔL on oltava vähintään 35 dB.

Alueen länsireunalla on maisemallisesti arvokas Vantaajokilaakson kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on määrätty kaavassa suojeltavaksi.

Kaava-alueella tulee järjestää hulevesien viivytys. Alueen hulevedet johtuvat Katriinantien hulevesialtaaseen, josta ne johdetaan alueen ojia pitkin Vantaanjokeen.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät on määritelty erikseen toimistoille, liiketiloille, tuotantotiloille ja varastotiloille.

Aiemmin Viinikkala 2 -kaavassa hyväksytty katualueen raja Katriinantieltä poistetaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 6.10.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 4 kpl ja niiden sisältö on selostettu kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja ja asemakaavan muutosehdotus 41200 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Katriinantie 3

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

c) vahvistetaan maksuluokka 2 (5000 €) lisättynä tonttijaon aiheuttamalla lisäkustannuksella 1000 €. Kaavan laatimiskustannukset yhteensä 6000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti va. Merja Häsänen, p. 050 302 8958,
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, p. 050 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

412000 KATRIINANTIE 3

VIINIKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 412000. Kaavoitus on tullut vireille 6.10.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osa korttelia 41101 sekä katualuetta kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Asemakaavan muutos:

Katualueen raja.

Tonttijako:

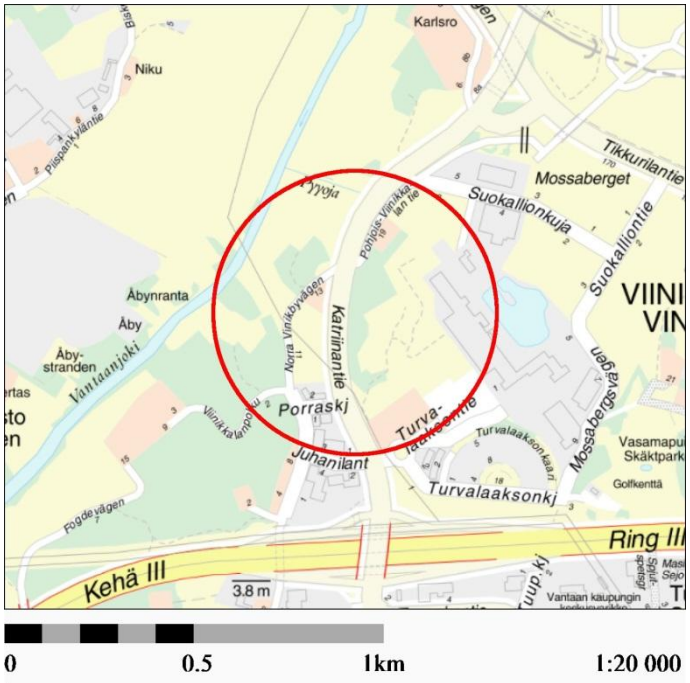
Tonttijako osa korttelia 41101.

Keskeinen sisältö:

Katriinantien ja voimassa olevan kaavan korttelin 41101 väliin jäävä kiilamainen alue, jolle kaavoitetaan teollisuus- ja varastotoimintaa sekä niihin liittyvää toimisto- ja aputiloja. Rakennusoikeus on 5600 k-m2 kahteen kerrokseen. Kaavassa on mukana Katriinantien katualuetta.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki; anna-liisa.vanhala@vantaa.fi, puh. +358 50 302 9334.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Suokalliontien eteläpuolella ja Katriinantie itäpuolella. Kaava-alue käsittää osan korttelia 41101 sekä Katriinantien katualuetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen maanomistajan jättämä asemakaavahakemus on kirjattu saapuneeksi 4.11.2016. Kaava on työohjelmassa numerolla 412000.
- Kaavoitus tuli vireille 6.10.2017 (ilmoitus Asukaslehdessä 28.10.2017). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 6.10.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)

- Mielipiteet pyydettiin 7.11.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 4 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 sekä kaupunginhallitus, joiden myötä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §).
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot 2
1. Tiivistelmä 3
2. Lähtökohdat 4
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
4. Asemakaavan kuvaus 14
5. Asemakaavan toteutus 18
6. Kaavatyöhön osallistuneet 18
7. Asemakaavan seurantalomake 19
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 21
9. Muu suunnitelma-aineisto 24

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon esisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Kaavamääräykset
- Asemakaavakartta

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

1. Raportti hulevesien hallinnasta, Insinööritoimisto Eurogeo Oy
2. Alustava tontinkäyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Siltanen & Laakso
3. Suunnitelma tontin liikennejärjestelyistä, Arkkitehtitoimisto Siltanen & Laakso
4. Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa HSY:n hallitus 20.12.2013, Päivitetty 3.6.2014
5. Autoliikenne Vantaalla 2015 / 2016 -raportti
6 Ilmailumääräys AGA M3-6

1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue käsittää osan korttelia 41101, joka on jäänyt aiemman asemakaavoituksen ulkopuolelle. Kaavoitettava alue täydentää jo aiemmin kaavoitettua laajaa korttelia. Alueella kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta 5600 k-m^2 enintään kahteen kerrokseen. Samalla kaavoitetaan puuttuva osa Katriinantien katualuetta ja Aiemmin Viinikkala 2 -kaavassa hyväksytty katualueen raja poistetaan.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Viinikkalan logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Kehä III:n ja Helsinki-Vantaan lentoaseman välissä Helsingin metropolialueen keskellä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2016 alussa 71 asukasta. Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Viinikkala on yleiskaavoitettu työpaikka-alueeksi.

Palvelut ja työpaikat

Vantaan työpaikkakasvu on keskittynyt Vantaan keskiosiin, ennen kaikkea Aviapoliksen suuralueelle, jolla työpaikkojen lisäys vuodesta 2004 vuoden 2014 loppuun on ollut yli 31 prosenttia. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut ko. ajanjaksona 75 prosenttia ja Viinikkalassa työpaikkojen määrän lisäys on 1 225. Vuoden 2014 lopussa Viinikkalassa oli 4 835 työpaikkaa. Aviapoliksen työpaikoista lähes joka kolmas oli v. 2014 kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla.

Yhdyskuntarakenne

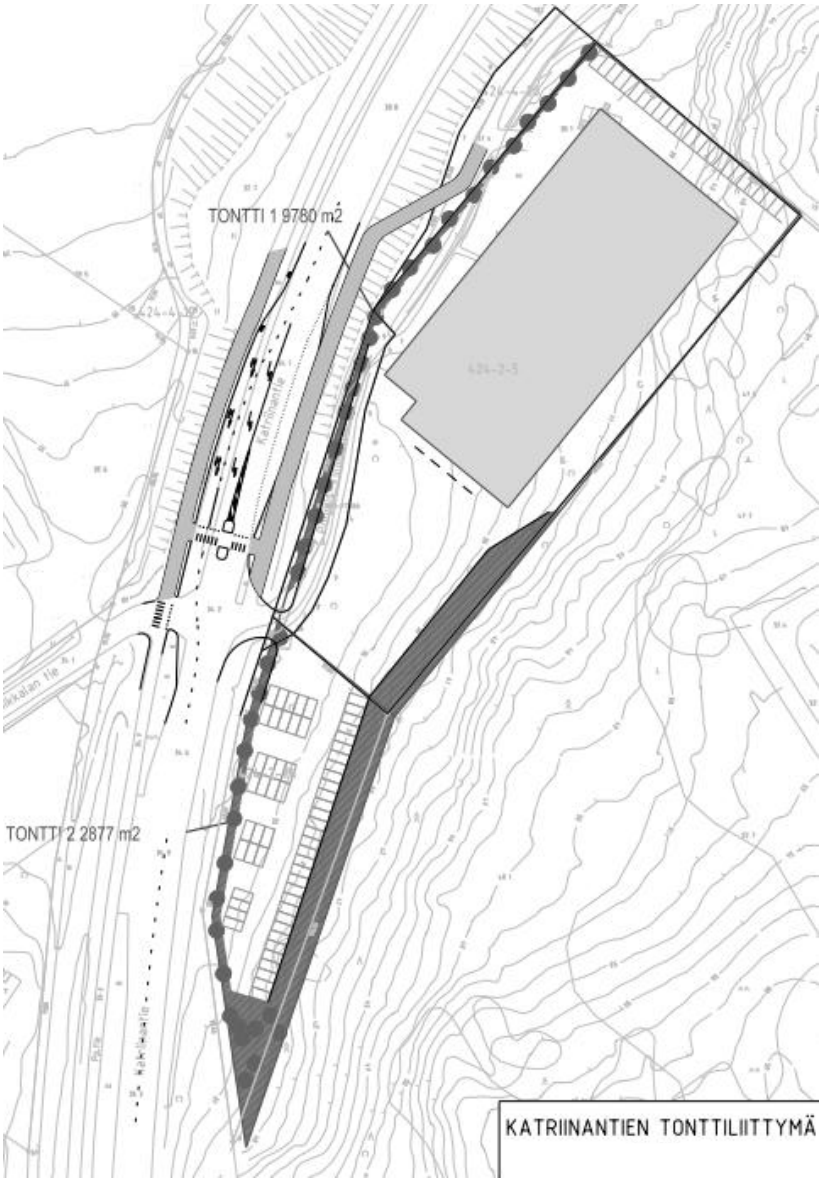
Helsinki-Vantaan lentoaseman läntisen pääkiitotien lounaispäässä sijaitseva kaavamuutosalue on Tikkurilantien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-aluetta.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Kaavamuutosalue liittyy kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan Vantaanjokilaakson tuleviin ulkoiluverkostoihin.

Autoliikenne, julkinen liikenne, kävely ja pyöräily

Katriinantie on valtion ylläpitämä yhdystie nro 11459. Tien liikennemäärä on vajaa 11 000 ajon/vrk (v. 2016). Tiellä on suuri merkitys mm. Viinikkalan alueen yhteytenä Kehä III:lle. Tiellä on joukkoliikennettä (tällä hetkellä seutulinjat 632) ja kaava-alueen kohdalla bussipysäkit. Yhdistetty kevyen liikenteen raitti kulkee tien länsipuolella.



Vesihuolto
Kaava-alueen lähistöllä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

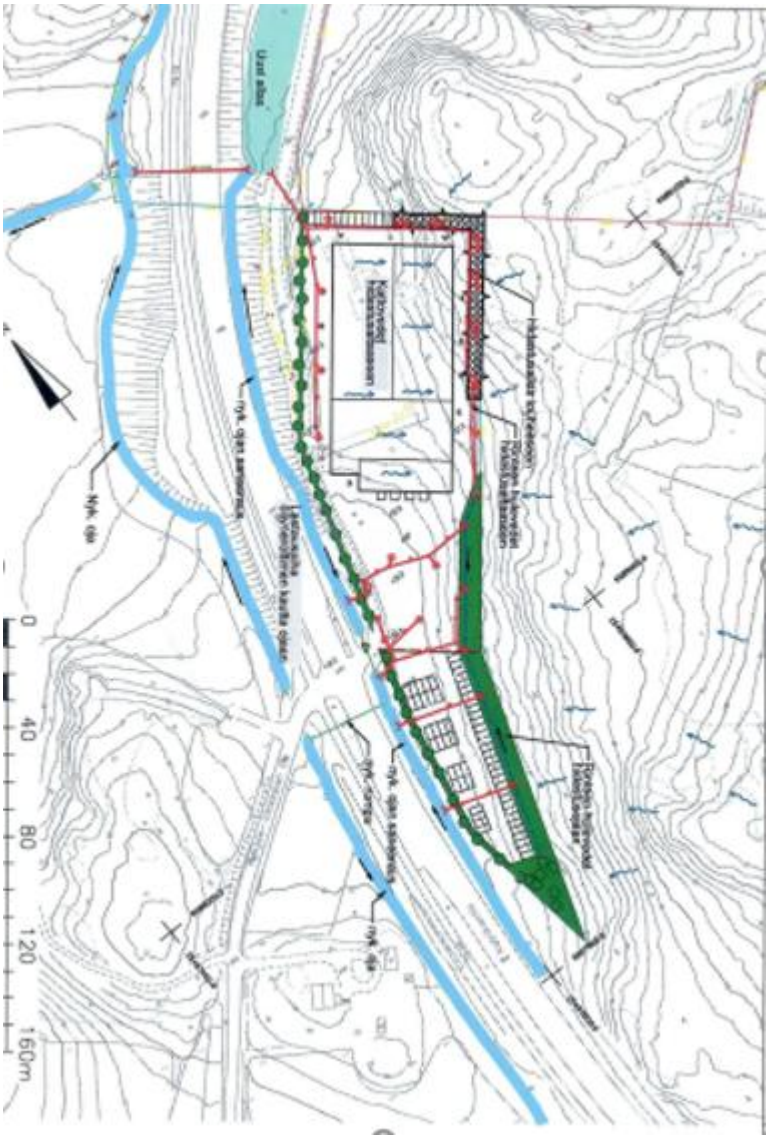
Vedenjakelu
Suokallionkujalla kaava-alueen koillispuolella, noin 130 metrin päässä, kulkee vuonna 2013 rakennettu DN225 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Myyrmäen painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 4500 m³, HW = +96.00 ja LW = +82.00) sijaitsee Myyrmäessä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti
Suokallionkujalla kaava-alueen koillispuolella, noin 130 metrin päässä, kulkee vuonna 2013 rakennettu DN250 jätevesiviemäri.

Jätevedet johdetaan Katriinantien varren jätevedenpumppaamolle, josta ne pumpataan edelleen Suokalliontien jätevesiviemäriin. Alueen jätevedet johdetaan Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Alueen hulevedet johtuvat Katriinantien hulevesialtaaseen, josta ne johdetaan alueen ojia pitkin Vantaanjokeen.



Hulevesien hallintaselvityksesä on ollut tavoitteena hidastaa hulevesiä omalle tonille rakennettavien maanalaisten hidastusaltaiden avulla. Vesimäärien laskelmissa on otettu huomioon itäpuoleisen Suomen Pankin tontin laaja-alaiselta alueelta, rakennettavalle tonteille tuleva hulevesimäärä. Tällä hetkellä hulevesi purkaantuu Katriinantien avo-ojaan. Ko. vesiä varten tonttien itäreunaan rakennetaan irtilouhittuun kallioon ja massanvaihtoon hidastusaltaat.

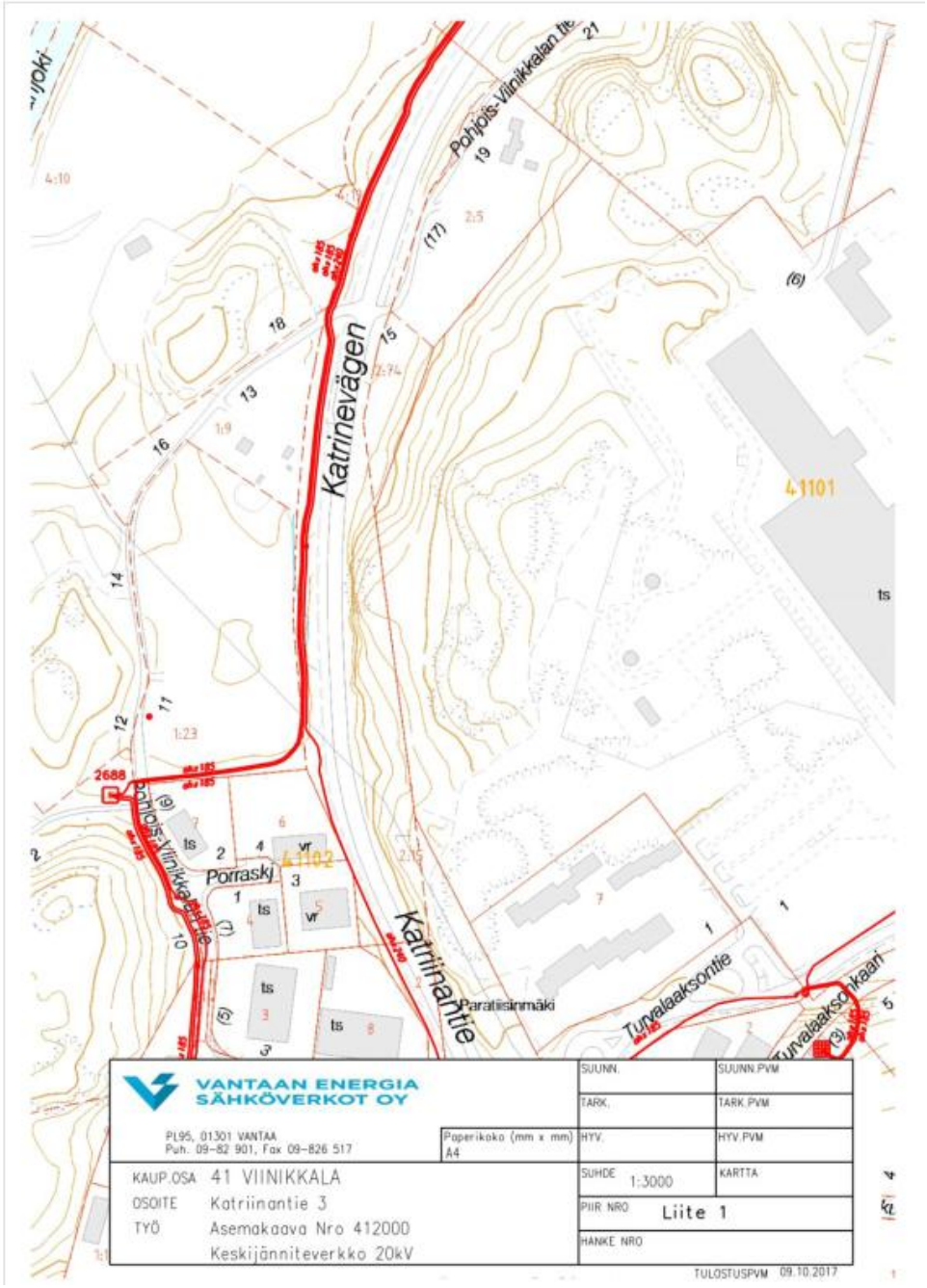
Tonttien itäreunassa maasto viettää voimakkaasti länteen. Keski- ja länsiosassa maasto on topografialtaan tasaisempaa. Pohjoisen tontin luonnontilainen maasto on vaihtelevaa. Pohjoisen tontin koilliskulmassa sijaitsee korkea kalliomäki. Tonttien itäreunassa maaperän yläosa on pääasiassa hiekkaa, syvemmällä tavataan moreenia. Tonttien keski- ja länsiosassa

maaperän yläosassa esiityy heikosti vettä läpäisevää silttiä ja/tai savea.

Sähköverkko ja kaukolämpö

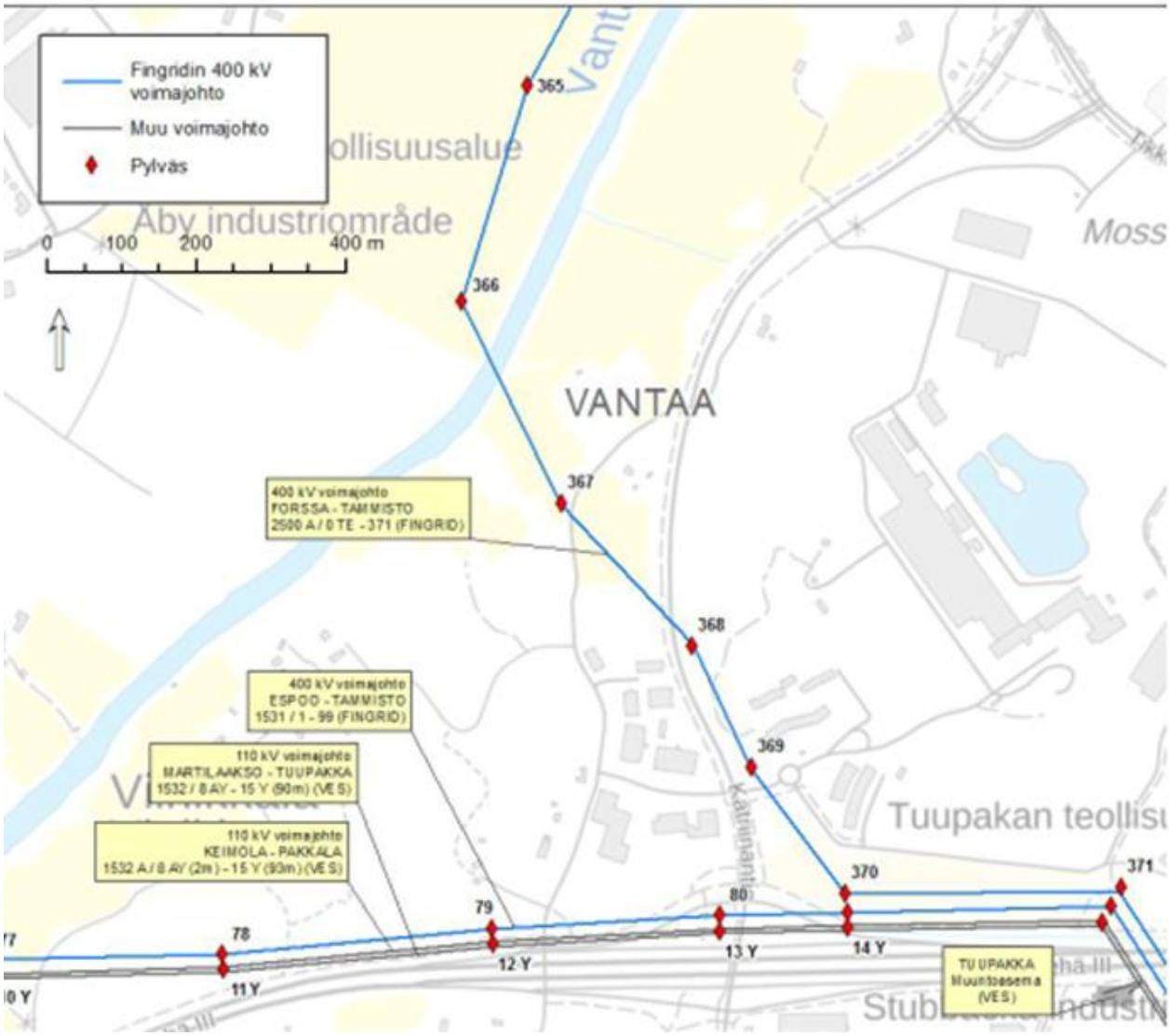
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kartriinantien varressa. Rakennustehokkuuden kasvaessa kiinteistön alueelle tarvitaan paikka puistomuuntamolle. Muuntamon paikkaa tarkennetaan suunnittelutyön edetessä. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

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.



Karttaote Vantaan Energian keskijänniteverkosta

Katriinantien katualueelle sijoittuu voimajohto. Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 56 metriä leveälle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 36 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko 56 metriä leveän voimajohtoalueen.
Voimajohdon rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä (tässä 56 metriä). Näin varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.



Kartta Fingridin 400 kV voimajohdon sijainnista

Ympäristöhäiriöt

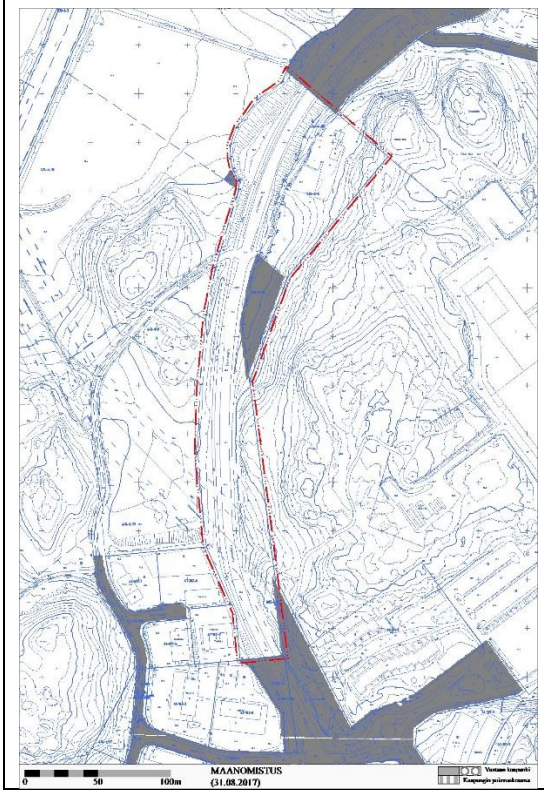
Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä. Alue on lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dBA. Kaavamääräyksissä on määrätty, että toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ääneneristävyyden ΔL on oltava vähintään 35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Katriinantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on kaava-alueella enimmillään 60- 65 dB ja valtaosalla aluetta 55-60 dB.

Erityistoiminnat

Kaavamuutosalueella on rakentamisrajoitteita Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspinnoista johtuen.

2.1.4 Maanomistus



Kaava-alueen maanomistajia ovat hakija, yksityiset maanomistajat, Suomen valtio/Uudenmaan ELY-keskus/Liikenne- ja infrastruktuuri ja Vantaan kaupunki.

424-2-74	Vantaan kaupunki	2877,0	
424-2-5	kaavamuutoksen hakija	9783,0	
895-2-15	Suomen valtio	31659,0	
424-4-20	muut yksityiset/yhteisöt	750,0	
Yhteensä		45069,0	

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

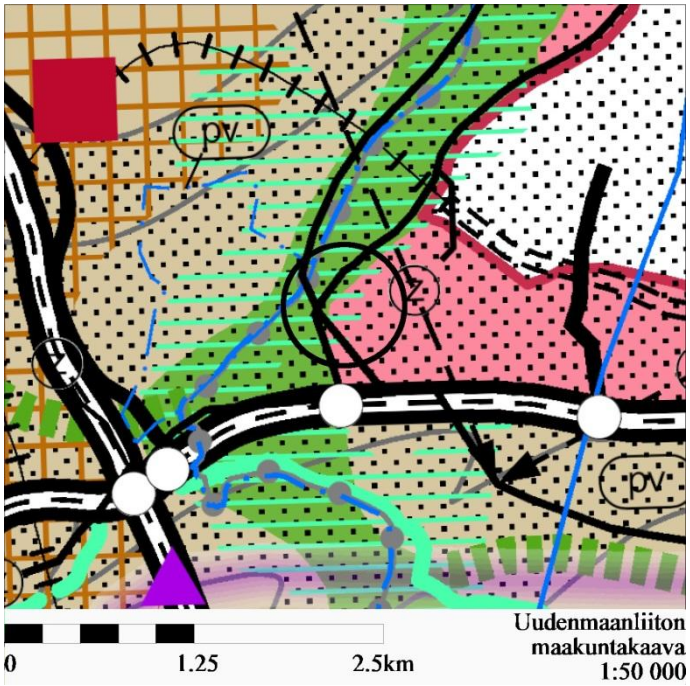
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

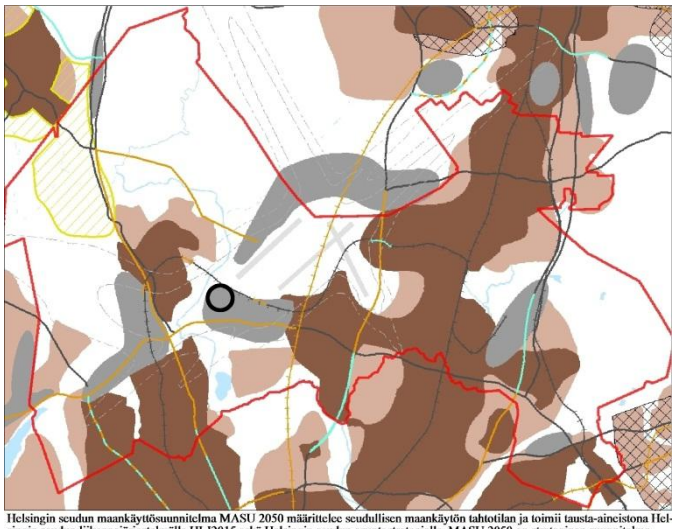
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava



Maakuntakaavassa Katriinantie on yhdystie. Sen itäpuolella sijaitseva kaavamuutosalue on erityisaluetta, jonka käyttötarkoitus määritellään yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alue kuuluu lentomelualueeseen lme-2 (L_{DEN} yli 60 dBA). Katriinantien länsipuolelle on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä virkistysalue sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen.

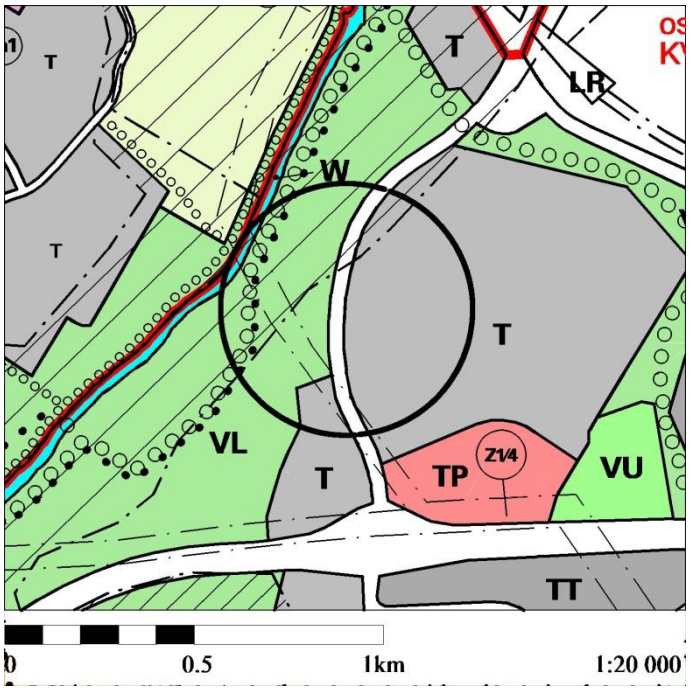
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

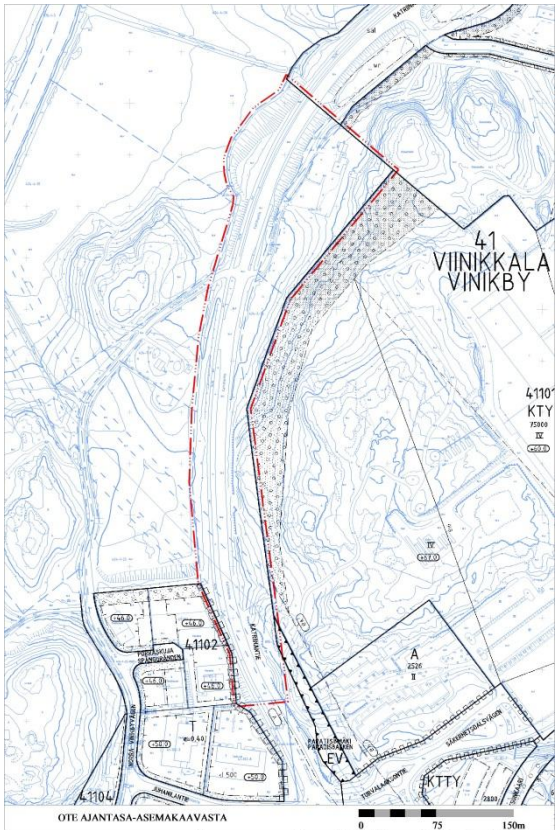
Yleiskaava



Yleiskaava
Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoalue (T) sekä tiealuetta. Alueen itäreunalla ja osin kaava-alueella on maisemallisesti arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on suojeltava.

Kaupunginvaltuusto 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaa 25.2.2009.

Asemakaava



Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Hakijan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.11.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 412000 ja kaavoitus tuli vireille 6.10.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavan hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES,
- Finavia

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.

Mielipiteissä esiin nousseita asioita:

Rakennustehokkuuden kasvaessa kiinteistön alueelle tarvitaan paikka puistomuuntamolle. Muuntamon paikkaa tarkennetaan suunnittelutyön edetessä.

Koska alue rajautuu läntiseltä reunaltaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, uusien rakennusten osalta tulee ottaa huomioon alueen maisema-arvot ja rajata rakentamista esim. istutusvyöhykkeellä tai säilyttämällä olevaa puustoa.

Asemakaava-alueen eteläosassa Katriinantien yli sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin voimajohto Forssa-Tammisto, jota varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 56 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä (tässä 56 metriä).

Kaupungin viranomaisten kommentteja:

- - Liittymäjärjestely täytyy suunnitella ja mitoittaa, jotta sen vaatima tila ja korjaustarve saadaan selvitettyä.
- - Liikenteen vaatimat järjestelyt tontin alueella ja katualueella koko tontin mitalta.
- - Vanhan tiepohjan käyttämistä esim. kevyenliikenteen tilana tulee tarkastella
- - Myös hulevesisuunnitelma tulee valmistella tontin osalta
- - tarvittavat leikkaustarkastelut louhinnan tasosta ja pihan lopullisista koroista (vähintään kaksi poikkileikkausta ja yksi pituusleikkaus)
- - suojavihertä täytyy varmistaa kadulle päin. Vihreän määrä ja tilatarve määräytyy sen mukaan, kuinka paljon poistuu katu- ja liikennejärjestelyjen johdosta olevaa vihreää
- Kaupunki on valmis myymään omistamansa kiinteistön 424-2-74.Yhdyskuntarakentamisen korvaamisen kanssa niistä tehdään maankäyttösopimus.
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä liittymä on suunniteltava turvallisiksi. ELY-keskuksen mielestä on hyvä, että Katriinantie muuttuu kaduksi. Yksi suunnittelun lähtökohdista on, että kadunpitopäätös tehdään Kehä III:sta aina Tikkurilantiehen saakka.
- Maanomistajat olivat sitä meiltä, että jokilaakson säilyttäminen on tärkeää ja he suostuvat siihen, että heidän omistamaansa kiinteistön 424-4-20 kaistale voidaan ottaa haltuun.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteena on kaavoittaa alue teollisuus- ja varastotoiminnan alueeksi, voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Maankäyttö noudattelee samaa periaatetta kuin viereiset alueet.

Maa-alue on kapeahko ja jyrkät maastomuodot/kallionmuodot rajoittavat alueen tulevaa käyttöä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Mitoitus

Käytettävissä oleva maa-alue ja sen muoto määrittelee pitkälti alueelle tulevaa rakentamista. Yksinkertainen, suorakaiteen muotoinen hallirakennus (max 5600 k-m2) on tehokkain ja selkein tapa käyttää rakennusoikeutta. Jotta tontti saadaan maisemoitua ja alueen hulevedet hoidettua asiallisesti tulee tontin itärajalle hulevesien hidastusallas ja Katriinantien varteen istutusalue.

Myös Katriinatien katualueen mitoitus tarkistetaan vastaamaan uuden liittymän ja hulevesijärjestelyjen vaatimuksia.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Erityisiä maisemallisia vaatimuksia asettaa länsipuolella avautuva kulttuurimaisema sekä itäpuoliset jyrkät kallioalueet. Näkyvyys Katriinatielle edellyttää arkkitehtuurilta laatua.

Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Alueen käyttötarkoitus on määritelty siten, että sen käyttö olisi monipuolista ja joustavaa. Tämä helpottaa hankkeen kehittämistä jatkossa. Alueella oleva lentomelu rajoittaa käyttöä kuitenkin siten, että asuintiloja ei alueelle sallita, toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ääneneristävyyden ΔL on oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen voi rakentaa osittain 2. kerroksen. Rakennusoikeutta on kaavassa 5600 k-m^2,

joka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Tontin eteläosassa sijaitsevat alueen pysäköintipaikat.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät on määritelty erikseen toimistoille, liiketiloille, tuotantotiloille ja varastotiloille.

4.3.2 Muut alueet

Liikenne- tai katualueet

Katriinantien katualue on määritelty pitkälti nykyisen mitatun tiealueen mukaan. Kaava-alueen kohdalla katualue mitoitetaan uusien liittymäjärjestelyjen mukaisesti.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutosalueella ei ole asumista. Vaikutukset Katriinantien varrella olevaan haja-asutukseen eivät muutu nykyisestä tilanteesta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijoittuu Viinikkalan kaupunginosaan Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Kehä III:n väliin olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alueella ei nykytilanteessa ole minkäänlaista toimintaa. Kiinteistöllä sijaitsee ainoastaan vuonna 1951 rakennettu purettava asuinrakennus. Kaavan mahdollistamat tuotanto- ja varastotilat ovat sopusoinnussa Katriinantien itäpuolelle rakennettaviin teollisuus-, varasto ja toimisto kortteleihin.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Palvelut, työpaikat, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nykyisen vuonna 1951 rakennetun asuinrakennuksen tilalle rakennetaan työ/tuotanto/varastotilaa. Alue on asumiskäyttöön liikenne- ja lentomelun takia kelpaamaton. Kaavalla mahdollistetaan alueen tehokas käyttö melu- ja hiukkapäästöhaitoista huolimatta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen.

Virkistys

Kaava-alueen länsipuolella Vantaanjoen varsi on lähivirkistysaluetta. Tuleva rakentaminen näkyy peltomaisemaan.

Liikenne

Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan rakentamalla uusi vasemmalle kääntyien kaista

pohjoisesta kaava-alueelle kääntyville ja keskikoroke kadunylityksiä turvaamaan. Samalla varaudutaan rakentamaan yhteys idänpuolen bussipysäkille Suokallionkujan suunnalta käyttäen hyväksi vanhaa Pohjois-Viinikkalantien tiepohjaa.

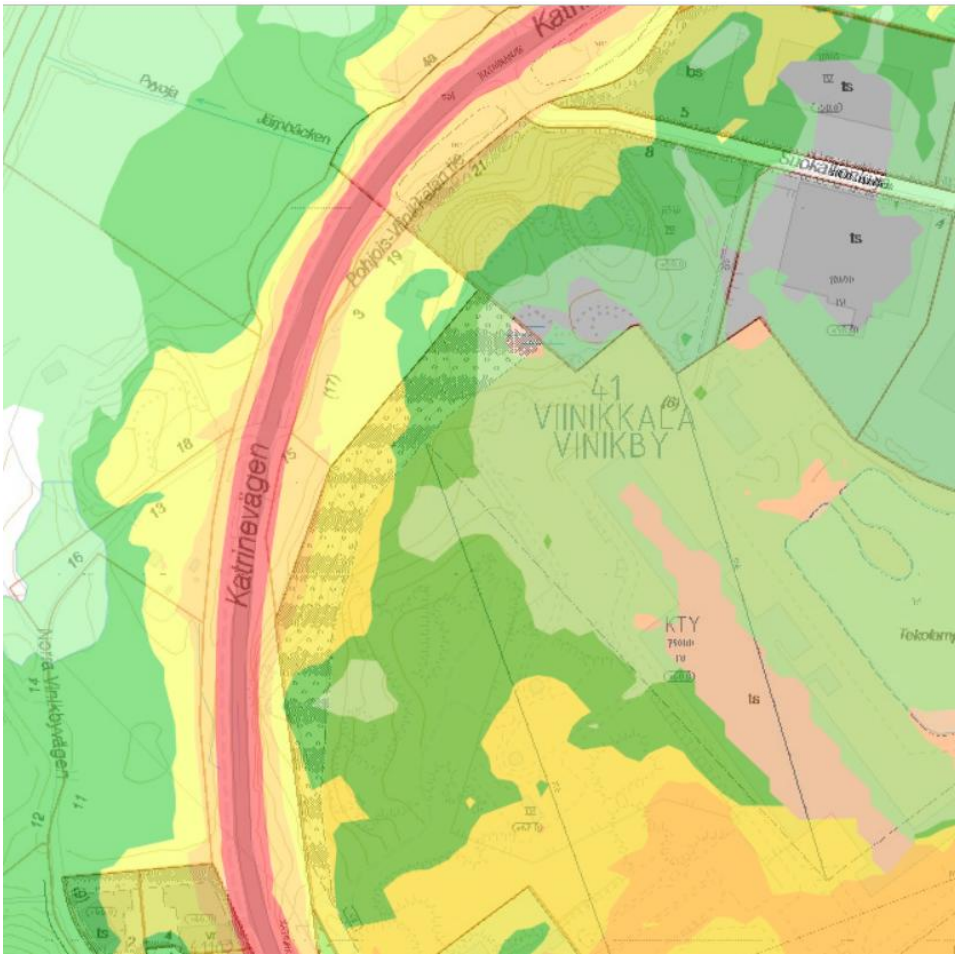
Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesi- ja viemäriverkostoa noin 150 metrin matkalle. Jätevesiviemäri voidaan rakentaa viettoviemärinä. Viettoviemärin rakentaminen vaatii maanpinnan korotusta. Esisuunnitelman korkotiedot perustuvat hulevesialtaiden huoltotien suunnitelmiin (ei mitattua tietoa). Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on noin 80 000 € (alv 0%).

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

Tieliikenteen, lähinnä Katriinantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset on huomioitava rakennuksen ääneneristävyyden ja ilmansaasteiden vähennyskeinojen avulla (HSY-raportti: Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa).

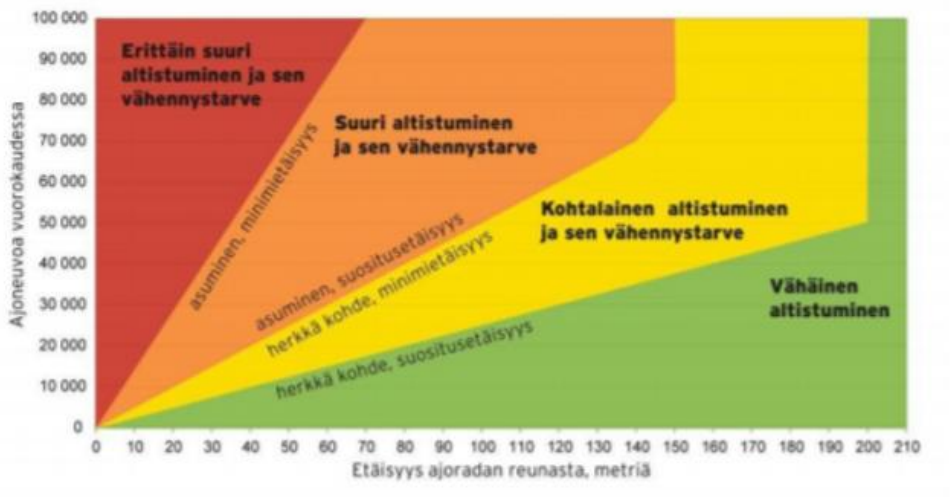


Ote tiemelukartasta päivällä klo 7-22 vuonna 2016.

Pienhiukkaset

Katriinantien ajoradan reunasta rakennusalan rajaan on noin 16 metriä. Katriinantiellä kulkee Autoliikenne Vantaalla 2015 / 2016 -raportin mukaan 10 700 moottoriajoneuvoa / arki vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 7%. Kaava-alue kuuluu suuren altistumisen ja sen vähennystarpeen alueelle.

Kuva 1. Ilmanlaatuvyöhykkeet havainnollistavat ilmansaasteille altistumista liikenneympäristöissä.



4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (vesistöt ja vesitalous)

Vesistöt ja vesitalous

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

Kaavatyön aikana kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla. Rakentamisen myötä kaava-alueen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen Katriinantien hulevesialtaan kautta Vantaanjokeen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmastonmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

4.5 NIMISTÖ

Katriinantie on tärkeä, historiallinen tie. Sen rooli oli vielä 1950-60 luvuilla merkittävä. Katriinatien varsi on suurelta osin kulttuurimaisemaa ja sen kautta on aikoinaan kuljettu mm. Katriinan sairaalaan, joka on rakennettu 1959 ja sen edustalla kulkevan Katriinantien nimen historia vie vuoteen 1799. Knapbackan-tilana aiemmin tunnettu kartano oli saanut uuden omistajansa kapteeni Adolf Blåfeldin myötä paitsi vastarakennetun päärakennuksen myös uuden nimen. Tila nimettiin Katrinebergin kartanoksi. Blåfeldin Catharina-nimisen vaimon mukaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistajan edustaja	Riku Siren, Megahub	
asiamies / arkkitehti	Mikko Siltala	Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
hulevesisuunnitelma	Matti Porkka, Eurogeo Oy	

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti 31.10.2018 asti
	Merja Häsänen	aluearkkitehti va. 1.11.2018 lähtien
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisemasuunnittelija
Kuntatekniikan keskus :		
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Kiinteistö ja asuminen		
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Anna-Liisa Vanhala	Merja Häsänen
kaavoitusteknikko	aluearkkitehti va.

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	05.11.2018
Kaavan nimi	412000 Viinikkala		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	06.10.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092412000
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,5069	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	4,5069
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,5069**	**100,0**	**5600**	**0,12**	**4,5069**	**5600**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2658	28,1	5600	0,44	1,2658	5600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,2411	71,9	0		3,2411	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

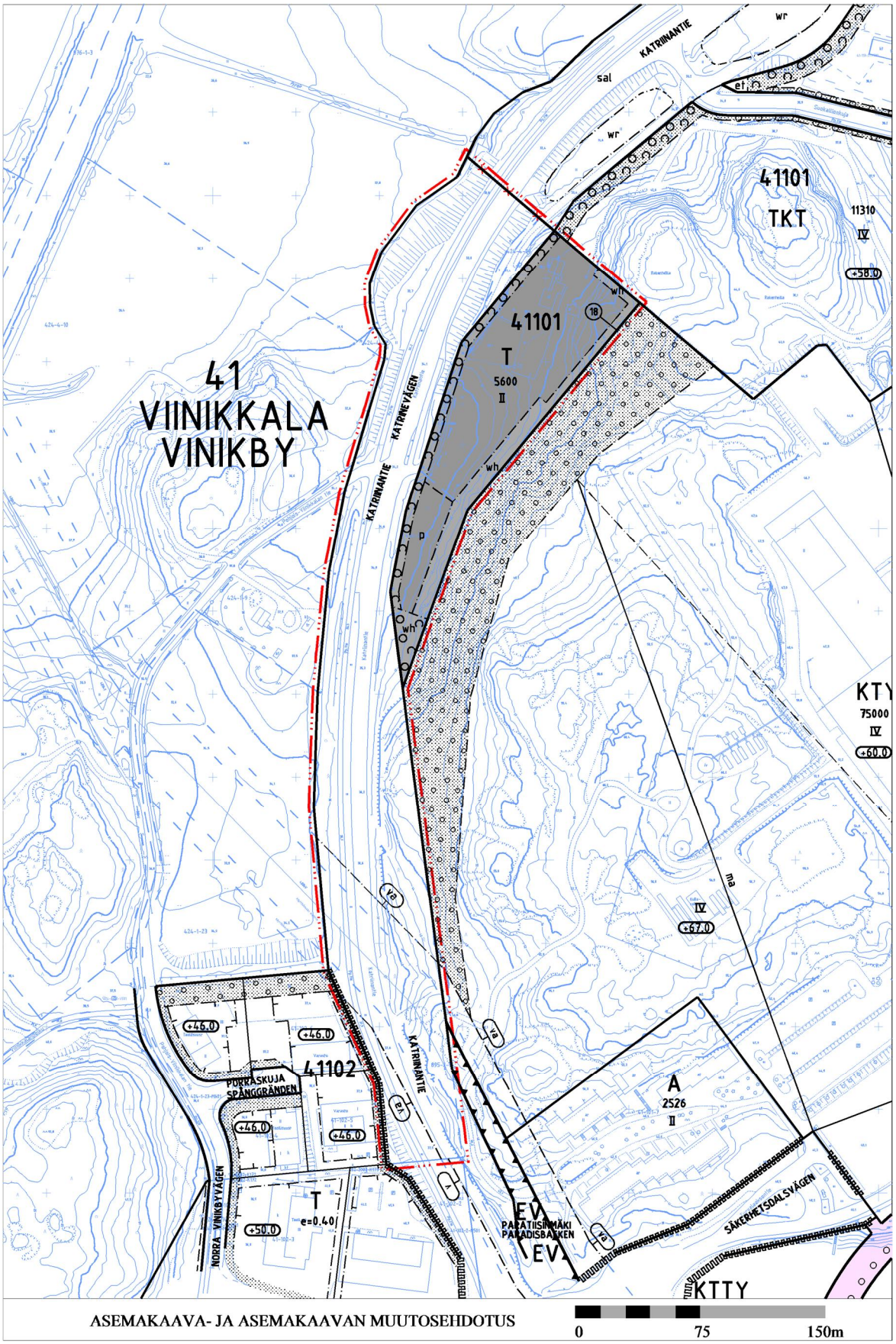
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,5069**	**100,0**	**5600**	**0,12**	**4,5069**	**5600**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2658	28,1	5600	0,44	1,2658	5600
T	1,2658	100,0	5600	0,44	1,2658	5600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,2411	71,9	0		3,2411	0
Kadut	3,2411	100,0	0		3,2411	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
412000	10.12.2018	687493, 688493 1 / 2

Vantaan kaupunki

KATRIINANTIE 3

Kaupunginosa 41, Viinikkala

Asemakaava
Osa korttelia 41101
sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos
Katualueen raja.

Tonttijako
Osa korttelia 41101.

1:2000

Vanda stad

KATRINEVÄGEN 3

Stadsdel 41, Vinikby

Detaljplan
Del av Kvarteret 41101
samt gatuområde.

Ändring av detaljplanen
Gräns för gatuområde.

Tomtindelning
Del av Kvarteret 41101.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

T **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Alueelle saadaan sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja sekä niihin soveltuvia toimisto- ja aputiloja.

Tontti sijoittuu historiallisen Katriinantien varteen ja on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta ja merkittävää maisemakokonaisuutta ja kulttuurihistoriallista ympäristöä. Rakentaminen tulee sijoittaa luontevasti maastoon ja rakennukset on toteutettava laadukkaasti. Katriinantien varsi tulee maisemoida.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Toimintojen edellyttäessä on raskaan liikenteen pysäköintiin sekä lastien käsittelyyn tarkoitettujen alueiden hulevedet johdettava hiekan- ja öljynerotuksen sekä osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireittien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteessa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää lausunto lentoliikenteen turvallisuudeta vastaavalta viranomaiselta.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 ap/ 50 k-m² 1 pp/ 80 k-m²
Liiketilat	1 ap/ 60 k-m² 1 pp/ 50 k-m²
Tuotantotilat	1 ap/ 100 k-m² 1 pp/ 240 k-m²
Varastot	1 ap/ 150 k-m² 1 pp/ 240 k-m²

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

I området får industri- och lagerlokaler samt lämpliga kontors- och biutrymmen placeras.

Tomten ligger vid den historiska Katrinevägen och är en del av den nationellt värdefulla och betydande landskapshelheten och kulturhistoriska miljön i Vanda ådal. Byggandet ska placeras i terrängen på ett naturligt sätt och byggnaderna ska byggas på ett högklassigt vis. Katrinevägens vägkant ska anpassas till omgivningen.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 35 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. På de områden som är avsedda för tung trafik och behandling av laster ska dagvattnet ledas då verksamheten så kräver via en sand- och oljeavskiljare samt genom ett dagvattensystem som är uppdelat i fack och förslutbart. De system som hanteringen av dagvatten förusätter får vara belägna oavsett tomtindelningen vara belägna oavsett tomtindelningen.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problemsittuationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rättä till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Om bygglovsansökan ska begäras utlåtande av den myndighet som svarar för säkerheten i flygtrafiken.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Kontor	1 bp/ 50 k-m² 1 cp/ 80 k-m²
Affärslokaler	1 bp/ 60 k-m² 1 cp/ 50 k-m²
Produktionslokaler	1 bp/ 100 k-m² 1 cp/ 240 k-m²
Lager	1 bp/ 150 k-m² 1 cp/ 240 k-m²

2 / 2

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
18	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
41	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIINI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
41101	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KATRIINANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
5600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Katu.	Gata.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
wh	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
va	Vaara-alue.	Faroområde.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Stadsmätning

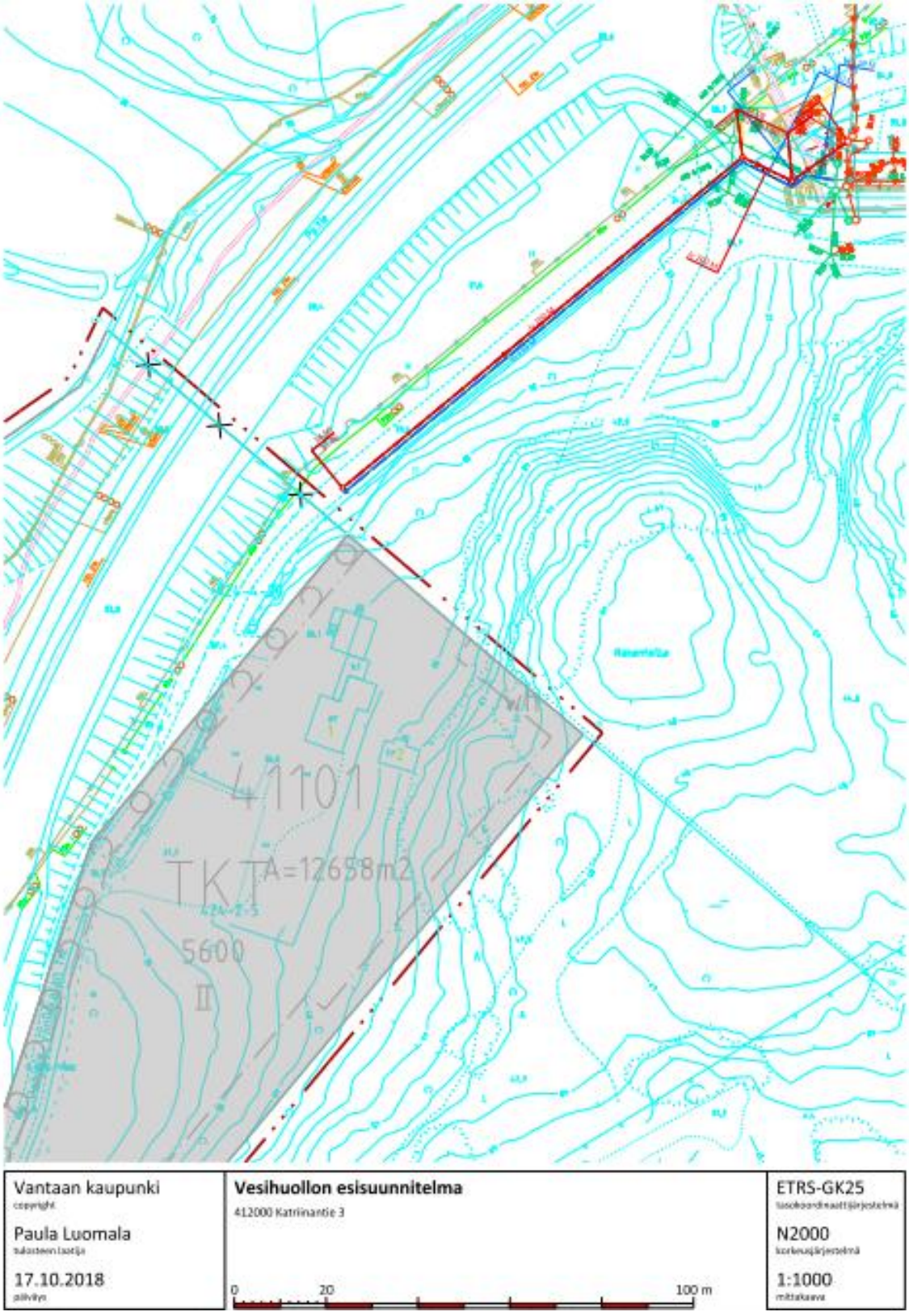
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



18 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta / Asemakaava nro 412000 / Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy / AK**

VD/8462/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP

Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy on hakenut asemakaavaa Viinikkalan kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-424-2-5. Asemakaavalla nro 412000 kiinteistöstä sekä sen eteläpuolisesta Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen tontti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T). Muodostettavalle tontille on osoitettu rakennusoikeutta 5600 k-m^2. Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 259 632 euroa. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy on hakenut asemakaavaa Viinikkalan kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-424-2-5 (sopimusalue), joka sijaitsee Suokalliontien eteläpuolella rajoittuen Katriinantiehen sen itäpuolella. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaava nro 412000 käsittää osan korttelia 41101, joka on jäänyt aiemman asemakaavoituksen ulkopuolelle. Asemakaavalla sopimusalueesta sekä sen eteläpuolisesta Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen tontti, joka on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Kaavoitettava alue täydentää jo aiemmin kaavoitettua laajaa korttelia. Samalla kaavoitetaan puuttuva osa Katriinantien katualuetta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavaan nro 412000 liittyen Vantaan kaupunki ja Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusalueen asemakaavan mukainen käyttö edellyttää uuden vesijohdon ja jätevesiviemärin rakentamista. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon toteuttamisesta asemakaavan nro 412000 tultua voimaan ja Met-Sola Oy:n esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön.

Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **259 632 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan nro 412000 tultua voimaan. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen omavelkaisen, kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.

B. Esisopimus määräalan kaupasta
Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy:lle noin 2 877 m^2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-424-2-74. Määräala on osa asemakaavan nro 412000 ja tonttijaon mukaista tonttia 92-41-101-1. **Kauppahinta on 216 377 euroa.**

Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 412000 osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Määräala on esitetty liitteessä B1.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 412000 on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava nro 412000 on tullut voimaan.
c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: myytävä määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. 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 KAUPASTA

Asemakaava nro 412000 ja tonttijako, 41.Viinikkala / Katriinantie 3

Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy on hakenut asemakaavaa Viinikkalan kaupunginosassa omistamalleen kiinteistölle 92-424-2-5 (jäljempänä sopimusalue), joka sijaitsee Suokalliontien eteläpuolella rajoittuen Katriinantiehen sen itäpuolella. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaava nro 412000 käsittää osan korttelia 41101, joka on jäänyt aiemman asemakaavoituksen ulkopuolelle. Asemakaavalla sopimusalueesta sekä sen eteläpuolisesta Vantaan kaupungin omistuksessa olevasta alueesta muodostetaan yhtenäinen tontti. Kaavoitettava alue täydentää jo aiemmin kaavoitettua laajaa korttelia. Alueella kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 5600 k-m^2 enintään kahteen kerrokseen. Samalla kaavoitetaan puuttuva osa Katriinantien katualuetta.

Asemakaavaan liittyen Vantaan kaupunki ja Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy:n osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”)

1.2 **Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy (**Y-tunnus 0845198-1)
Rantamänniköntie 6, 90410 Oulu
(jäljempänä ”Yhtiö”)

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää uuden vesijohdon ja jätevesiviemärin rakentamista. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon toteuttamisesta siten, että asemakaavan nro 412000 tultua voimaan ja Met-Sola Oy:n esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, edellä mainitut vesihuoltolinjat rakennetaan 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista tai HSY:stä riippumattomasta syystä

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 259 632 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti Asemakaavan nro 412000 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 259 632 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 8 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

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

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

7. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

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

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- asemakaava nro 412000 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 nro 412000

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta nro 412000 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 tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä kohdan B.II sisältöisen kauppakirjan ja noudattamaan kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYS

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 412000 on tullut voimaan.

B.II KAUPPAKIRJA

Myyjä	**Vantaan kaupunki** (Y-tunnus 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä ”Kaupunki”)
Ostaja	**Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy** (Y-tunnus 0845198-1) Rantamänniköntie 6, 90410 Oulu (jäljempänä ”Yhtiö”)
Kaupan kohde	Noin 2 877 m^2 suuruinen määräala kiinteistöstä 92-424-2-74. Määräala on osa asemakaavan nro 421000 ja tonttijaon mukaista tonttia 92-41-101-1. Määräala on voimassa olevassa asemakaavassa nro 412000 osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Määräala on esitetty liitteessä B1.

Kaupan ehdot

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on **216 377 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

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

3. Kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

Kaupan kohteen lohkomiskustannuksista vastaa Ostaja.

Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

Kaupan kohteeseen kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena ovat omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungille.

6. Vaaranvastuu

Vaaranvastuu kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset ja rasitukset

Kaupan kohde luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasituksista vapaana. Rasitustodistuksen mukaan kaupan kohteeseen ei ole vahvistettu kiinnityksiä tai niihin verrattavia rasituksia.

8. Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

Kaupan kohteella sijaitsevat johdot ja putket ilmenevät johtokartasta, johon Ostaja on tutustunut.

Kaupan kohteeseen kohdistuvat muut rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteesta.

9. Irtaimisto

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

10. Kaupan kohteen maaperä

Kaupungin tietojen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, 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. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. Esisopimuksen voimassaolo

Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- asemakaava nro 412000 on tullut voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai

- kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa nro 412000.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta nro 412000 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 kummallekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Heino Pitkänen
lakimies

Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy:n
puolesta valtakirjalla

_____
x

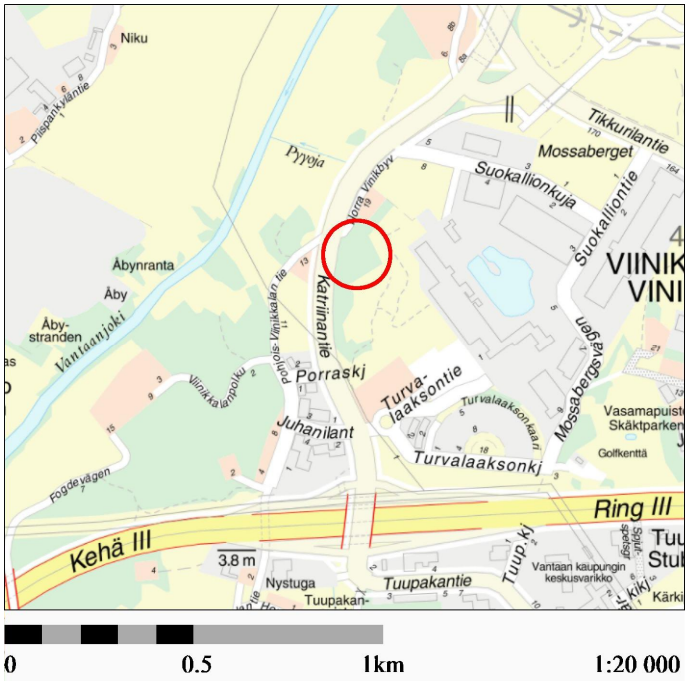
Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Heino Pitkänen valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja x valtakirjalla Pohjois-Suomen Met-Sola Yhtiöt Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalan kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

_____

LIITTEET - Liite A1: sopimusalue
- Liite B1: kaupan kohde

KOHTEEN SIJAINTI



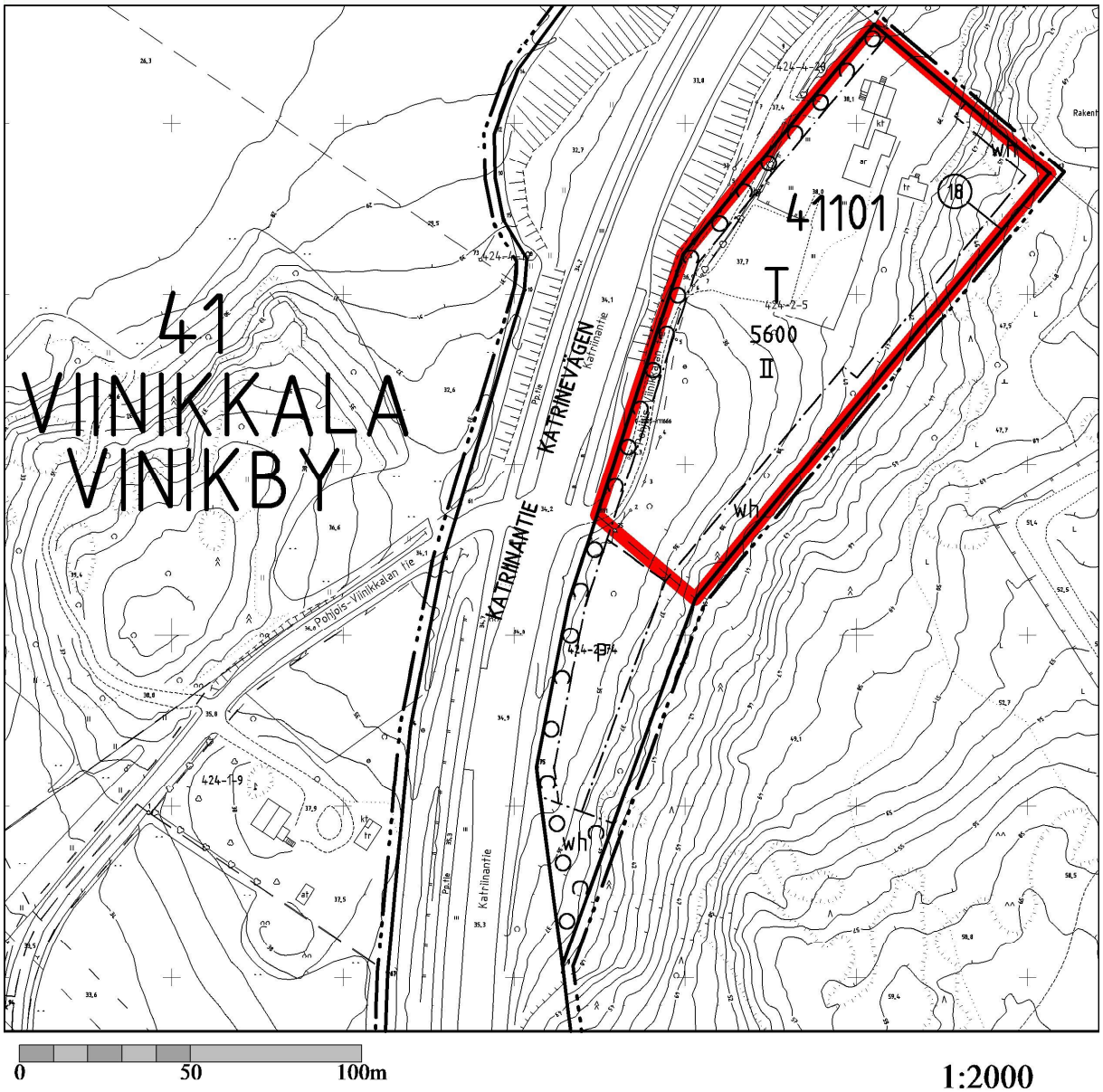
SOPIMUSALUE /
Pohjois-Suomen Met-Sola-Yhtiöt Oy

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

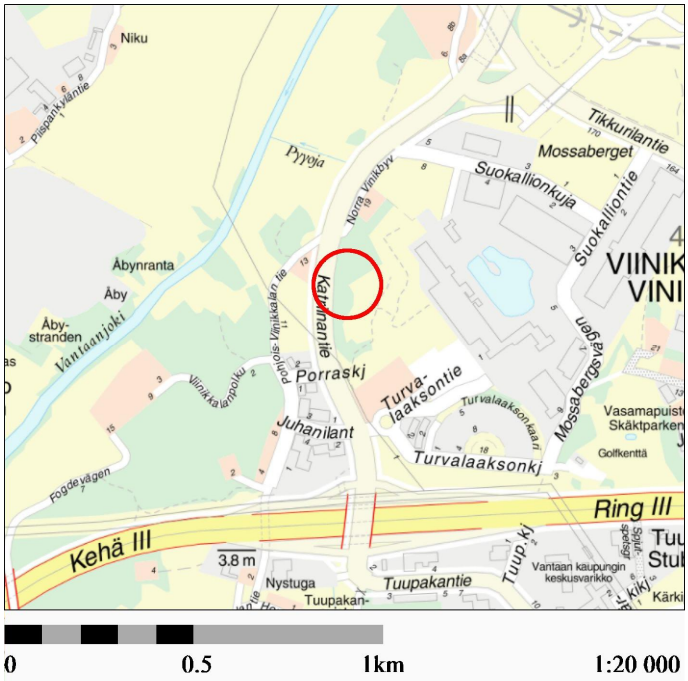
Kiinteistö: 92-424-2-5

Pinta-ala 9169 m^2 (9781m^2)

osa tonttia 92-41-101-1



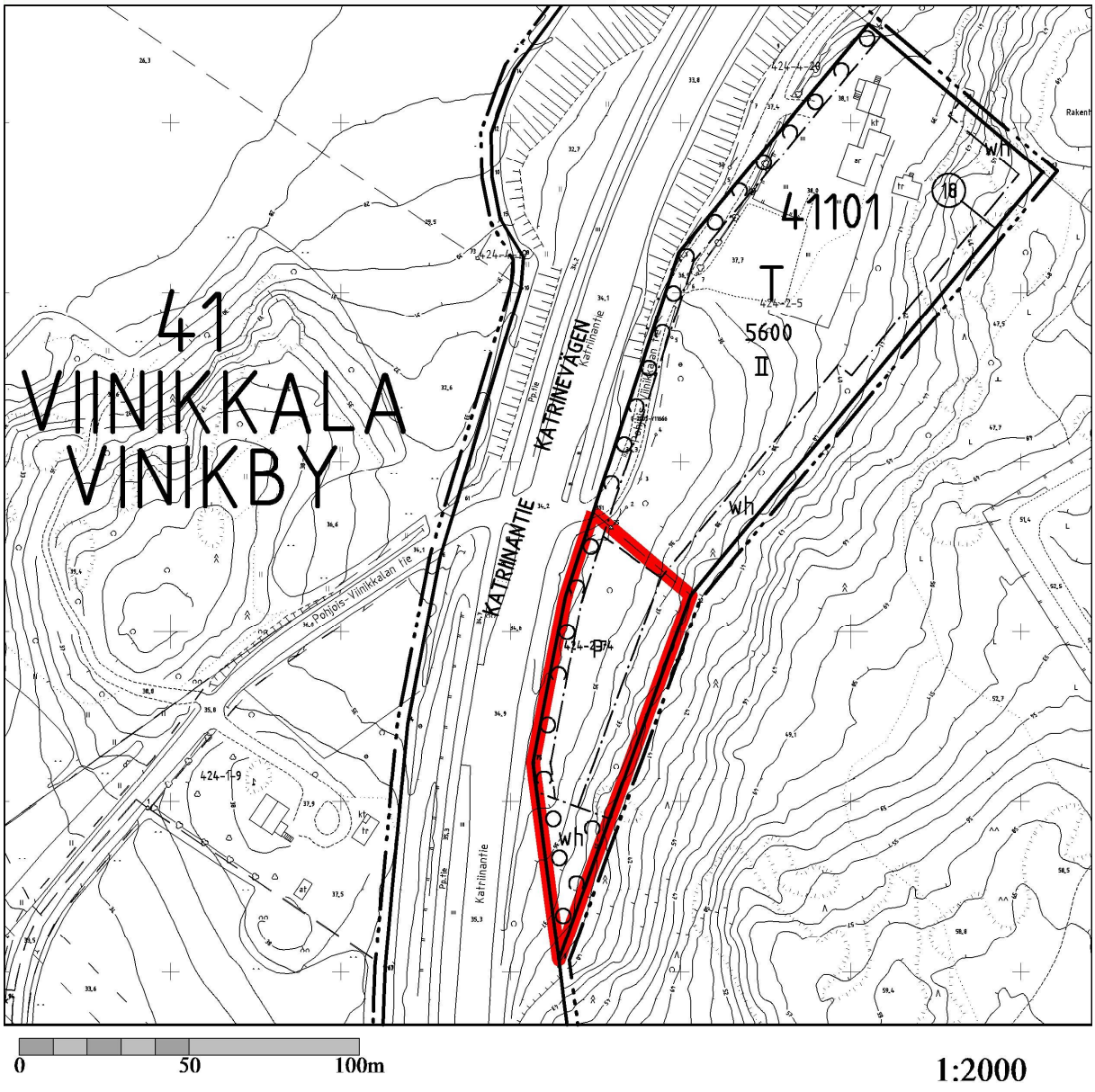
KOHTEEN SIJAINTI



ESIPOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ /
Pohjois-Suomen Met-Sola-Yhtiöt Oy

Kaupunginosa: VIINIKKALA (41)

n. 2877 m^2:n suuruinen määräala
tilasta 92-424-2-74
osa tonttia 92-41-101-1



19 § **Asemakaavamuutos 002397 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Ansatie 1 / TLA**

VD/2533/10.02.04.01/2018
TLA/MHÄ/JKÖ/MKU

Ansatien pohjoisosuuden länsireuna liitetään osaksi Ansatie 1:n kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisärakennusoikeutta osoitetaan uutta toimistorakennusta sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja varten 1 085 k-m^2.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 40500 sekä katualuetta, kaupunginosassa 40, Ylästö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 40500 sekä katualuetta, kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 40500.

Alue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n varrella osoitteessa Ansatie 1, jossa toimii Motonet-myymälä.

Kaavan hakija
Motonet Kiinteistöt Oy.

Maanomistus
Ansatie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön 92-40-500-14 omistaa Motonet Kiinteistöt Oy. Ansatien katualueen omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Motonet Kiinteistöt Oy ja heidän konsultteinaan Schauman Arkkitehdit Oy sekä Ramboll Finland Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka sijaitsee L_{DEN} 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 2 (m2). Ansatien itäreuna on tärkeää pohjavesialuetta (pv).

Asemakaavan muutos
Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:n asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän lisäämistä, jotta kiinteistöllä v. 2005 alkaen toimineen Motonet-myymälän yhteyteen voidaan toteuttaa toimistorakennus sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja. Tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen huoltoon yms. liittyvät palvelut. Motonet-myymälöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle.

Uusi toimistorakennus toteutetaan nykyisen myymälän jatkeeksi sen itäpuolelle Ansatien ja Kehä III:n kulmaukseen. Sitä varten on Ansatien pohjoisosuuden länsireunaa liitettävä osaksi Ansatie 1:n laajentuvaa kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua

(5 539 k-m^2) vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Lisärakennusoikeutta osoitetaan vain uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten. Ansatiestä tontin osaksi muuttuvan alueen maanalaisia HSY:n putkia joudutaan hieman siirtämään.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 40500 tontti 15. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,45 ha, josta korttelialuetta on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 435 k-m^2. Kaavamuutosalueen rakennusoikeutta lisätään 1 085 k-m^2, jolloin uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m^2 (KM). Se vastaa korttelitehokkuutta e=0,51.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.6.2018.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.8.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä viisi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja sisältää yhden työpaikkatontin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002397 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Ansatie 1,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Motonet Kiinteistöt Oy maksaa muutoskustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 6 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 002397

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti, va. Merja Häsänen, p. 050 302 8958,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002397 ANSATIE 1

YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002397. Kaavoitus on tullut vireille 20.6.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 40500 sekä katualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 40500 sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 40500.

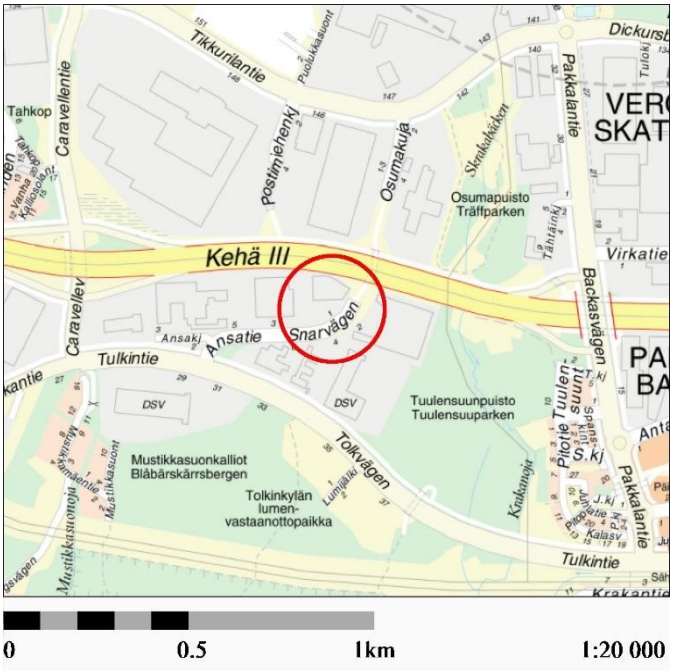
Keskeinen sisältö:

Ansatien pohjoisosuuden länsireuna liitetään osaksi Ansatie 1:n kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisärakennusoikeutta osoitetaan uutta toimistorakennusta sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja varten 1 085 k-m^2.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n varrella osoitteessa Ansatie 1, jossa toimii Motonet-myymälä.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat korttelin 40500 itäisin kiinteistö sekä Ansatien katualueen pohjoinen osuus.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Motonet Kiinteistöt Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.3.2018.
- Kaavoitus tuli vireille 20.6.2018 (ilmoitus Asukaslehdessä 11.8.2018). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 20.6.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)

- Mielipiteet pyydettiin 24.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 sekä kaupunginhallitus, joiden myötä kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §).
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 16
3.3 Asemakaavan tavoitteet ... 17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 18
4. Asemakaavan kuvaus ... 19
4.1 Kaavan rakenne ... 19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 21
4.3 Aluevaraukset ... 21
4.4 Kaavan vaikutukset ... 22
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 29
5. Asemakaavan toteutus ... 30
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 30
7. Asemakaavan seurantalomake ... 31
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 33
9. Muu suunnitelma-aineisto ... 36

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.6.2018
- Mielipiteiden luettelo (id 1473426)

1. TIIVISTELMÄ

Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:n asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän lisäämistä, jotta kiinteistöllä v. 2005 alkaen toimineen Motonet-myymälän yhteyteen voidaan toteuttaa toimistorakennus sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja. Tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen huoltoon yms. liittyvät palvelut. Motonet-myymälöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle.

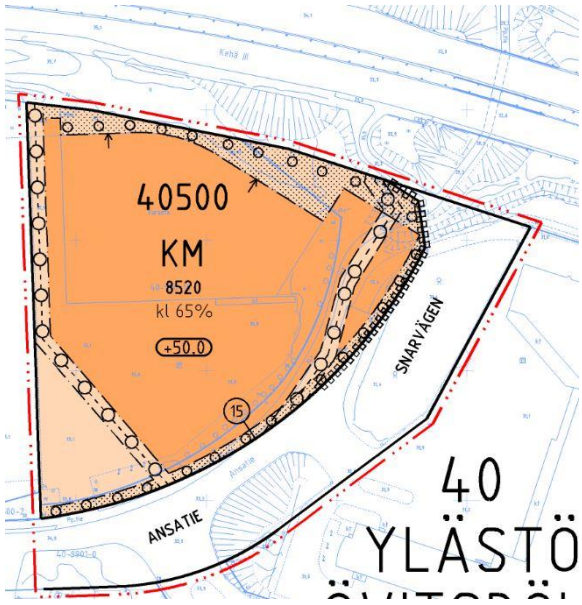
Uusi toimistorakennus toteutetaan nykyisen myymälän jatkeeksi sen itäpuolelle Ansatien ja Kehä III:n kulmaukseen. Sitä varten on Ansatien pohjoisosuuden länsireunaa liitettävä osaksi Ansatie 1:n laajentuvaa kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua (5 539 k-m^2) vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Lisärakennusoikeutta osoitetaan vain uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten. Ansatiestä tontin osaksi muuttuvan alueen maanalaisia HSY:n putkia joudutaan hieman siirtämään.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 40500 tontti 15.

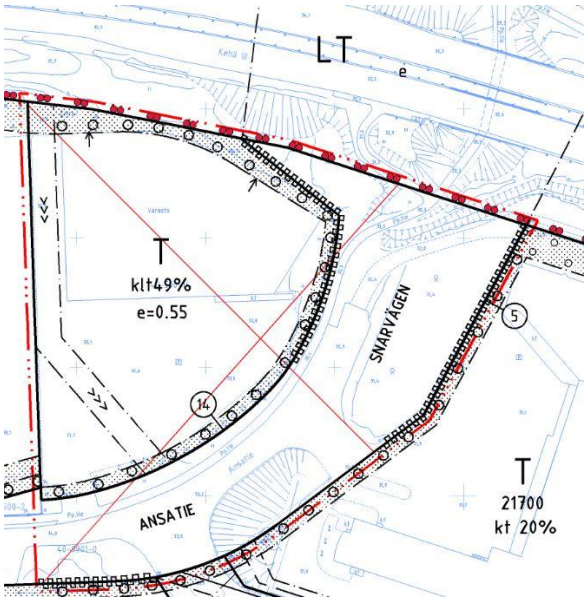
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,45 ha, josta korttelialuetta on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 435 k-m^2. Kaavamuutosalueen rakennusoikeutta lisätään 1 085 k-m^2, jolloin uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m^2 (KM). Se vastaa korttelitehokkuutta e=0,51.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä Motonet Kiinteistöt Oy:n sekä heidän konsulttiensa Schauman Arkkitehdit Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.



Kaavamuutos 002397



Kumoutuva kaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:en tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle, Hyrylästä Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Viinikkalaan ja Ylästöön ulottuvalle kallio- ja moreeniylängölle. Kaavamuutosalue on rakennettu eikä sillä ole enää alkuperäistä luonnonmaisemaa havaittavissa.



Vesistöt ja vesitalous

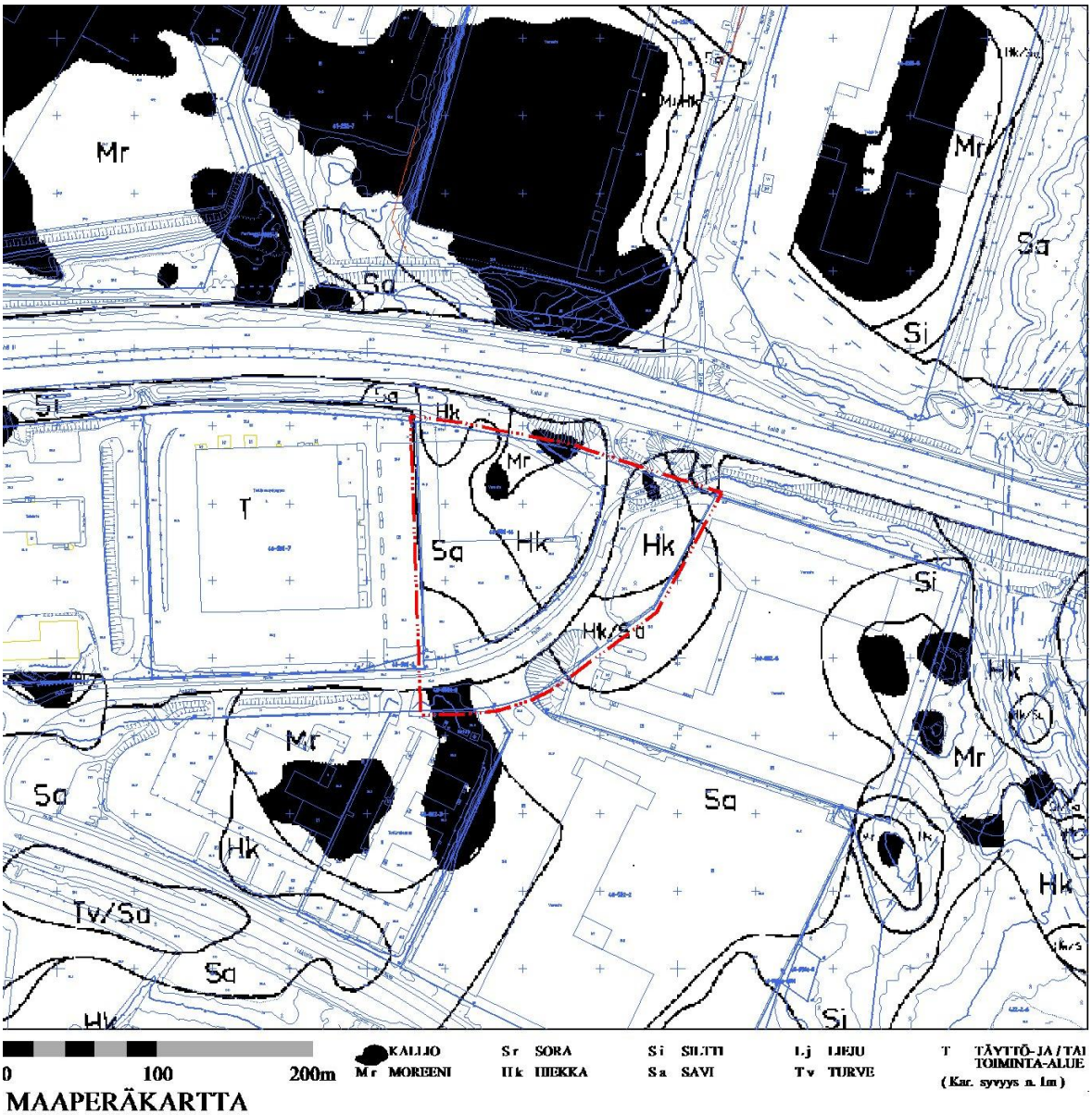
Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu, rakenteilla tai päällystetty asfaltilla. Ansatien katualueen itäreuna on osa kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsevaa Backas I –pohjavesialuetta.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen koillisosan maaperä on maalajikartan perusteella moreenia ja hiekkaa. Alueen länsi- ja eteläosassa on savea.

Kaavamuutosalueen maanpinnan taso on keskimäärin korkeusasemalla +33. Kehä III:n alittavan kevyen liikenteen väylän maanpinta on Ansatien pohjoisosassa korkeusasemalla +30 ja alikulun suulla +28.3.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja - suunnitelmiin.



MAAPERÄKARTTA

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Kehä III:en rajoittuva Tulkintiehen ja Tuupakantiehen tukeutuva Ylästön pohjoisosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu työpaikka-alueeksi. Kaava-alueella ei ole asuntoja. Ylästön kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 4 915 asukasta. Ylästön asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana kasvanut 438:lla asukkaalla.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 109 800 työpaikkaa vuoden 2015 lopussa ja kaupungin työpaikkaomavaraisuus oli 109,4 prosenttia. Vantaalla on selvästi koko maan keskiarvoa ja muita suuria kaupunkeja enemmän kuljetus- ja varastointialan, tukku- ja vähittäiskaupan, vesi-, viemäri- ja jätehuollon sekä rakentamisalan työpaikkoja. Vantaan työpaikkakasvu on keskittynyt Vantaan keskiosiin, ennen kaikkea Aviapoliksen suuralueelle, jolla työpaikkojen lisäys vuodesta 2004 vuoden 2014 loppuun on ollut yli 31 prosenttia. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut ko. ajanjaksona 75 prosenttia. Aviapoliksen työpaikoista v. 2014 lähes joka kolmas oli kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla.

Vuoden 2015 lopussa Ylästössä oli 2 598 työpaikkaa. Ylästössä työpaikkojen määrän lisäys v. 2006–2015 on 437. Ansatie 1:n Motonet-myymälässä on noin 40–50 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Tulkintien, Tuupakantien sekä Caravellentien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-aluetta.

Ansatie 1:stä noin 700 m etäisyydellä itään sijaitsee Vantaanportin vähittäiskaupan alue, jolla on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Ansatie 1:stä noin 1 600 m etäisyydellä itään sijaitsee pääosin Jumbon kauppakeskuksesta sekä Flamingon viihdekeskuksesta muodostuva Pakkalan keskusta-alue. Caravellentien eritasoliittymään tukeutuvien Tulkintien sekä Ansatien lähialueelle on asemakaavoissa osoitettu teollisuus-, varasto-, toimisto- sekä toimitilarakennusten korttelialueille rakennusoikeutta myös liiketiloille yhteensä noin 36 500 k-m^2.

Ansatien lähialueen toteutuneista liiketiloista vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat:

- Motonet (Ansatie 1): asemakaavassa liiketilan osuus 3 643 k-m^2 vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle eikä päivittäistavarakauppaa sallita. Liiketilaa on toteutettu 5 539 k-m^2.
- KehäVeho Vantaa Hyötyajoneuvot (Ansakuja 3, sijaitsee n. 400 m Ansakuja 1:stä länteen): asemakaavassa liiketilan osuus 5 208 k-m^2 vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. Toteutunut rakennus on 4 664 k-m^2.

Kiinteistöillä, joilla on myös kaavoitettua liiketilaa, ovat tukkuliikkeet

- Amo Oy sekä Machinery Oy (Ansatie 5): asemakaavassa liiketilan osuus 6 937 k-m^2, jotka eivät saa olla automarket- tai supermarket -tyyppistä itsepalvelumyymälätilaa.
- Satotukku (Tuupakantie 32, jossa on myös Verkkokauppa.com noutovarasto): asemakaavassa liiketilan osuus 12 177 k-m^2, jotka eivät saa olla automarket- tai supermarket -tyyppistä itsepalvelumyymälätilaa.

sekä logistiikkapalveluiden keskukset

- SLO Oy (Tuupakantie 23): asemakaavassa liiketilan osuus 960 k-m^2.

- DSV (Tulkintie 29): asemakaavassa liiketilan osuus 7 608 k-m^2, jotka eivät saa olla automarket- tai supermarket -tyyppistä itsepalvelumyymälätilaa.



Caravellentien ja Tuupakantien/Tulkintien liittymän eteläpuolella Mustikkamäentien pientaloalueella noin 600 m etäisyydellä Ansatie 1:stä lounaaseen on asemakaavoitetuille mutta rakentamattomille teollisuus- ja varastorakennusten kortteleille 40503 ja 40506–40508 osoitettu rakennusoikeutta myös liiketiloille.

Kaupunkikuva

Aluetta leimaavat Kehä III ja isot logistiikkakiinteistöt laajoine liikennöintipihoineen.

Ansatien varren kiinteistöt on rakennettu vuosina 1980–2005.



Viistoilmakuva v. 2016 idästä katsottuna. Kaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu keltaisella viivalla.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Noin 250 m kaavamuutosalueen itäpuolella Krakanojan varrella sijaitsevalle Tuulensuunpuiston lähivirkistysalueelle on yhteys Kehä III:n eteläreunassa kulkevaa polkua pitkin. Krakanojan varsi virkistysalueineen muodostaa Aviapoliksen suuralueen merkittävimmän pohjois-eteläsuuntaisen virkistysalueyhteyden Tikkurilantieltä Vantaanjoelle.

Liikenne

Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Kehä III. Kaavamuutosalue liittyy Ansatien välityksellä alueen pääkatuverkostoon Tulkintiehen sekä Caravellentiehen, jolla on eritasoliittymä Kehä III:lle. Ansatieltä ei ole liittymää Kehä III:lle. Kehä III:lla on Ansatie 1:n kohdalla pysäkkipari sekä länteen että itään johtaville bussilinjoille (572, 572K, 574, 616).

Ansatie on päättyvä katu mutta siltä on Kehä III:n ali kevyen liikenteen väylää pitkin yhteys sekä Kehä III:n pohjoisreunassa kulkevalle kevyen liikenteen reitille että Osumakujan kautta Tikkurilantielle. Tikkurilantie kevyen liikenteen väylineen on osa Kivistöstä Aviapoliksen kautta Tikkurilaan suunniteltua pyöräilyn laatukäytävää.

Ansatien jatkaminen katuna pohjoiseen Kehä III:n ali Osumakujalle on suunnitteilla. Se muodostaisi yhteyden Kehää III:n pohjoispuoleisena rinnakkaisyhteytenä toimivalle Tikkurilantielle.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Ansatiellä kaavamuutosalueen itäpuolella on vuonna 2011 rakennettu DN 225 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m^3, HW=+ 81 ja LW=+66) sijaitsee Hiekkaharjussa.

Jätevesiviemäröinti

Ansatiellä kaava-alueen itäpuolella on vuonna 2011 rakennettu DN 315 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Kehä III:n pohjoispuolelle Osumapuiston pumppaamolle, josta ne johtuvat runkoviemäriä pitkin Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Ansatiellä kaavamuutosalueen pohjoispuolella on vuonna 1999 rakennettu DN 800 hulevesiviemäri. Kaava-alueen nykyiset hulevedet johtuvat hulevesiviemärissä Tuulensuunpuistoon, josta ne kulkeutuvat Krakanojaan.

Kaukolämpö

Kaavamuutosalue on kaukolämpöverkon piirissä. Ansatien katualueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kadun pohjoisimmalla osuudella Ansatie 2:n nykyisen tonttiliittymän ja Kehä III:n välillä putket sijaitsevat katualueen itäreunassa.

Sähköverkko

Kaavamuutosalueelle on rakennettu Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sähköverkon keskijännitemaakaapelit (20 kV) Ansatien alle. Kadun pohjoisimmalla osuudella Ansatie 2:n nykyisen tonttiliittymän ja Kehä III:n välillä kaapelit sijaitsevat katualueen itäreunassa. Pienjänniteverkon (0,4 kV) maakaapeleita on myös Ansatien katualueen länsireunassa.

Kaavamuutosalueella ei ole Fingridin voimajohtoja.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on 55–60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 32 dB.

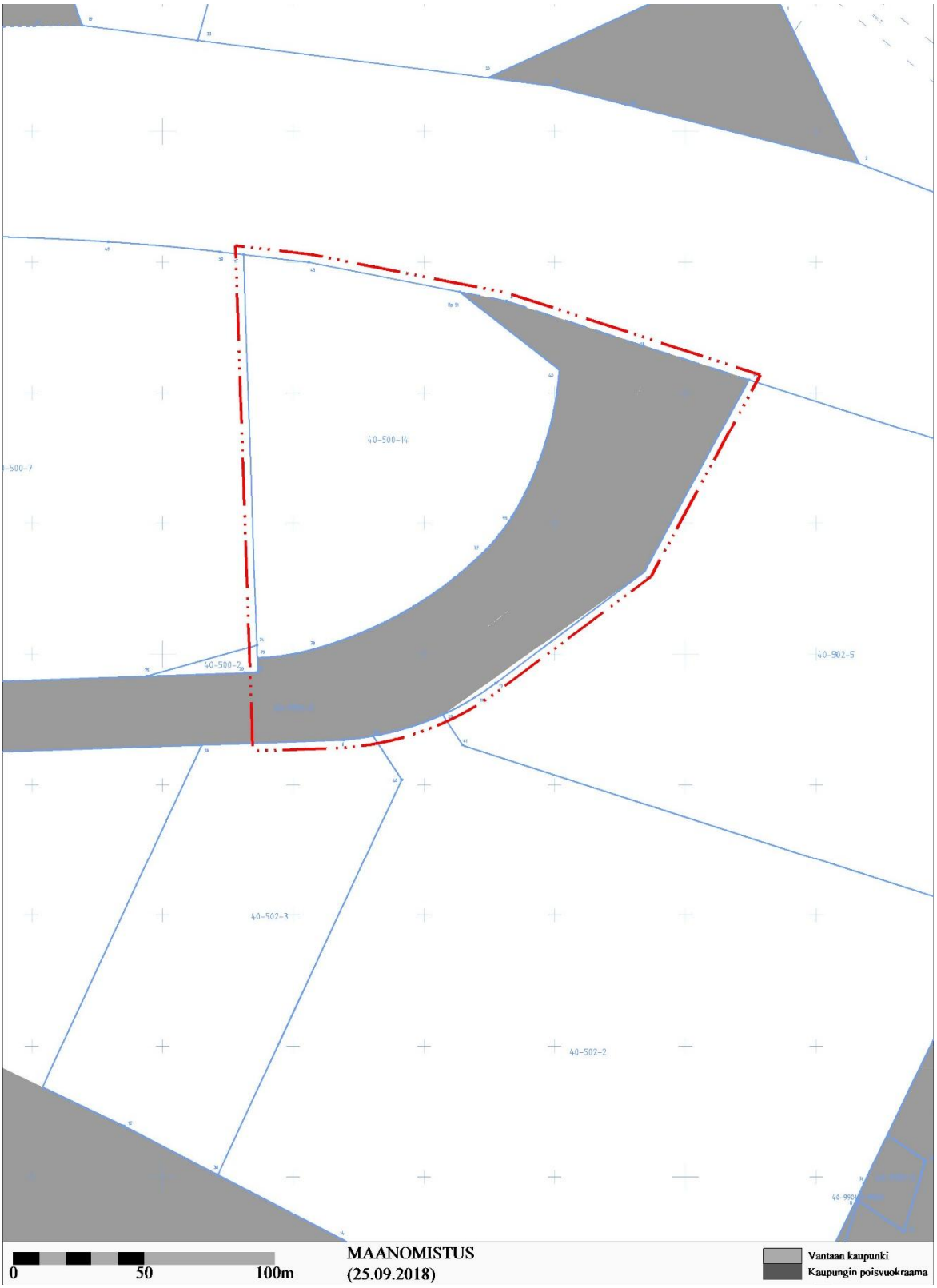
Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on Ansatie 1:n pohjois- ja koillisosassa enimmillään 70- 75 dB ja Ansatien länsireunassa 60–70 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Kehä III:n liikennemelusta.

Erityistoiminnat

Kaavamuutosalueella ei ole sähkön voimajohtojen vaara-alueita eikä muita erityisalueita.

2.1.4 Maanomistus



Ansatie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön 92-40-500-14 omistaa Motonet Kiinteistöt Oy. Ansatien katualueen omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-40-500-14	Motonet Kiinteistöt Oy	1,68
92-40-9901-0	Vantaan kaupunki	0,77
Yhteensä		2,45

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

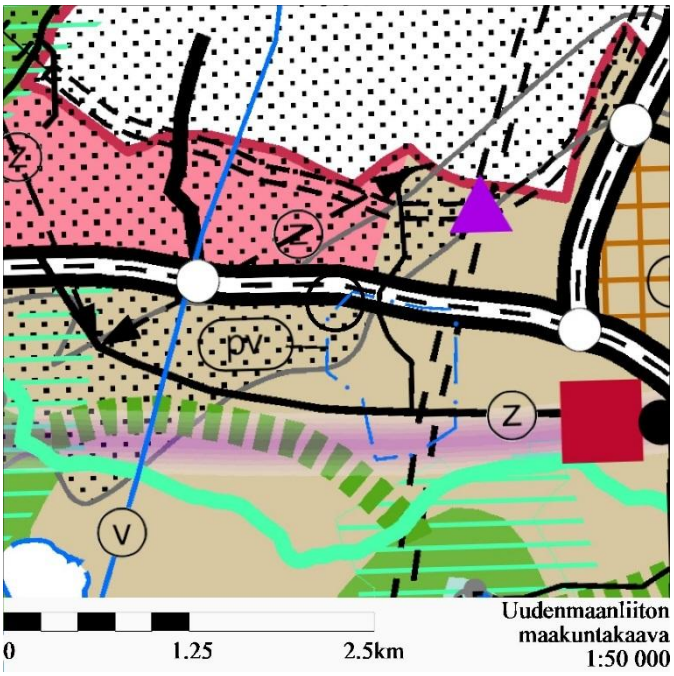
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



Kehä III:n eteläreunaan rajoittuva asemakaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta ( ) ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 1 ( ), jolla melutaso L_{DEN} on 55–60 dBA. Muutosalueen itäpuolella sijaitsee ominaisuuksiltaan arvokas Backas I –pohjavesialue ( ), joka on tai voi olla yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä.

Muutosalueen ulkopuolella noin 200 m Ansatie 1:stä itään kulkee 110 kV sähkön voimajohto.

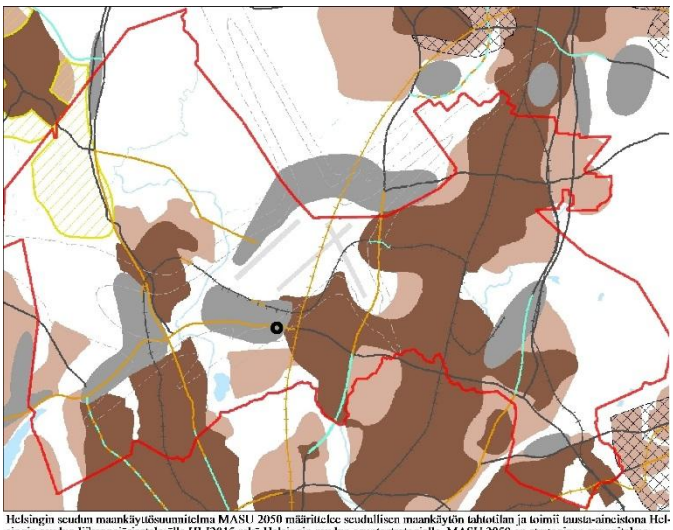
Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan MRL:ssä yli 4 000 k-m^2 suuruista vähittäiskaupan myymälää. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskaupalle, jotka voivat perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan

30 000 k-m^2. Maakuntakaavan mukaan muun erikoistavaran kaupan osalta seudullisen merkittävyyden koon alaraja on 10 000 k-m^2. Kaupan seudullisen merkittävyyden arvioimisessa on asiakokonaisuudessa tarkasteltava myös useamman myymälän muodostamaa myymäläkeskittymää.

Ansatie 1:n Motonet-kiinteistölle v. 2005 rakennettujen liiketilojen määrä on 5 539 k-m^2. Liiketilat ovat paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa eikä kiinteistöllä sallita päivittäistavarakauppaa. Asemakaavamuutoksella ei lisätä liiketilojen määrää ja kiinteistöllä sallittavan kaupan laatu säilyy ennallaan. Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

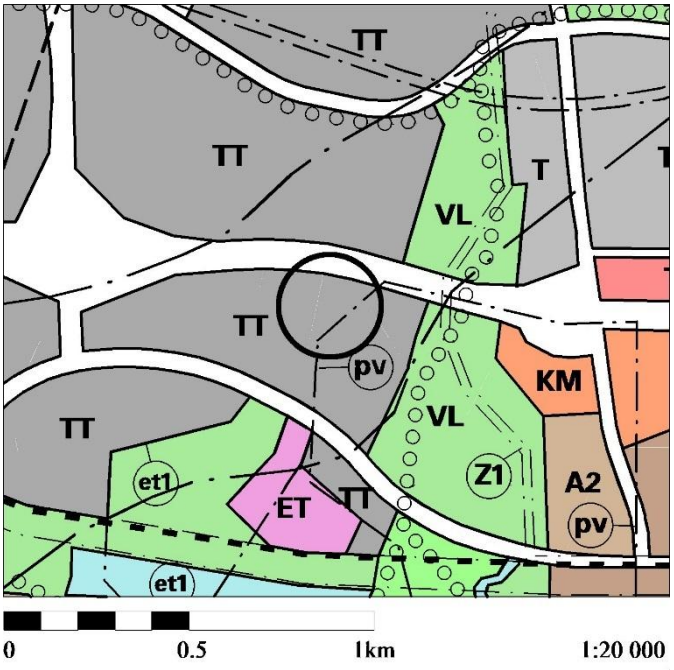
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

Yleiskaava



Ansatie 1:n kiinteistö on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka sijaitsee L_{DEN} 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 2 (m2). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Ansatien itäreuna on tärkeää pohjavesialuetta (pv).

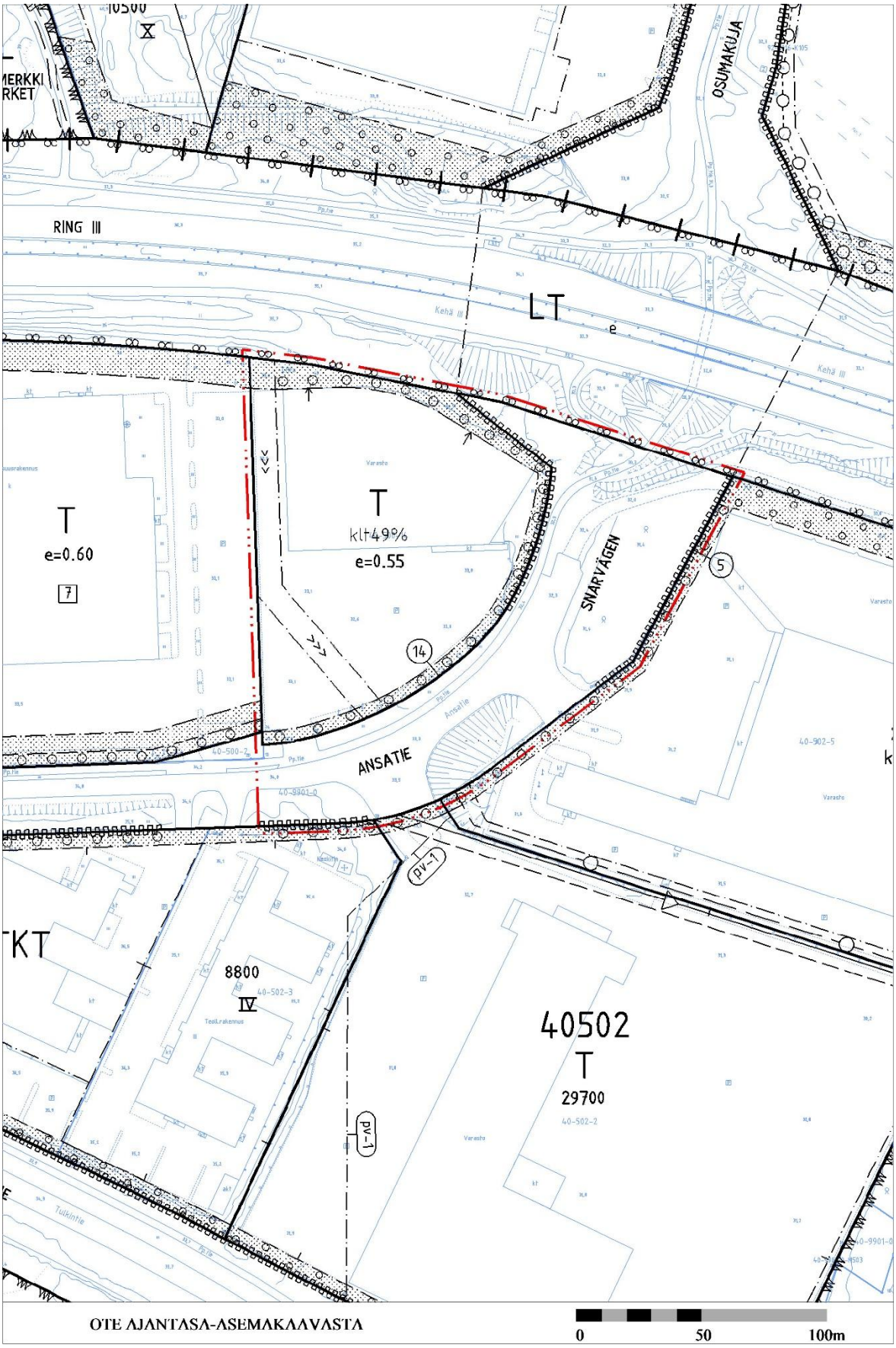
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Asemakaavamuutos mahdollistaa liike- (vain paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppa, ei päivittäistavarakauppaa), varasto-, toimisto- sekä autojen korjaamo- ja huoltotilojen toteuttamisen Ansatie 1:en.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Ansatie 1:ssä on vuodesta 2005 alkaen ollut 5 539 k-m^2 kokoinen Motonet-myymälä. Kaavamuutoksen mukaisella maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia *(kts. 4.4.1 kohta "Kaupan sijoittuminen")* keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Asemakaava

Ansatie 1:n kiinteistöllä on voimassa kaupunginhallituksen 16.8.2004 hyväksymä asemakaavamuutos nro 001849. Kiinteistö on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0.55 on 7 435 k-m^2. Rakennusoikeudesta saa käyttää (kIt49%) noin 3 643 k-m^2 liike- ja toimistotiloja varten. Liiketilat saavat olla vain tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten eikä alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Ansatien katualueen osalla ovat voimassa asemakaavat nro 410500 (SM 17.5.1983), nro 511100 (YM 10.5.1989), nro 001400 (KV 18.5.1998), nro 001505 (KH 28.2.2000).

(Ote asemakaavakartasta on seuraavalla sivulla)


RING III
LT
e
OSUMAKUJA
Kehä III
T
e=0.60
7
T
kl+49%
e=0.55
SNARVÄGEN
5
14
ANSATIE
pv-1
8800
IV
40502
T
29700
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA
0
50
100m

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ansatie 1:en on 11.6.2004 myönnetty poikkeamispäätös 4095-04-POP, mikä on ollut tuolloin vielä laadittavana olleen asemakaavamuutoksen nro 001849 mukainen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutosta on hakenut Motonet Kiinteistöt Oy ja kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.3.2018. Kaavamuutos on tullut vireille 20.6.2018 numerolla 002397.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 11.8.2018, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 20.6.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (20.6.- 24.8.2018) yhteydessä saatiin 4 viranomaiskannanottoa sekä 1 mielipide. Muita mielipiteitä ei jätetty.

KGK Ansatie 2 Oy:llä, Fingrid Oyj:llä sekä Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. KGK Ansatie 2 pyytää lisäksi, että Ansatien katualueen suunnittelussa huomioidaan Oy Kaha Ab:n (Ansatie 2) varastopihan katuliittymän, jonka tulee olla rekkaliikenteelle sopiva, ja lumiportin liikennejärjestelyt.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski-ja pienjännitemaakaapeleita. Niiden mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Asemakaavamuutosaluetta palvelevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Ansatiellä. Suunnittelualueen kaakkoisreunalla sijaitsee kaksi yleisen hulevesiverkoston rummun lähtöpäätä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

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

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 resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

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.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

Muut tavoitteet

Motonet Kiinteistöt Oy:n sekä Vantaan kaupungin tavoitteena on varmistaa nykyisen v. 2005 rakennetun vähittäiskaupan suuryksikön toiminta ja kehittäminen Ansatie 1:ssä sekä mahdollistaa Motonetin palvelukonseptin monipuolistaminen ja konttoritoimintojen keskittäminen Ansatielle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksessa on tutkittu ratkaisu, joka mahdollistaa Ansatie 1:n nykyiseen rakennukseen v. 2005 toteutettujen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketilojen säilymisen kiinteistöllä sekä uuden toimistorakennuksen ja autojen korjaamo-, pesula- ja rengaspalvelutilojen rakentamisen nykyisen rakennuksen yhteyteen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Motonet Kiinteistöt Oy:n tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen korjaamo-, pesula- ja rengaspalvelut. Motonet-myymälöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle. Kiinteistölle tarvitaan em. uusille palvelu- ja toimistotiloille rakennusoikeutta lisää noin 1 085 k-m^2. Kumoutuvan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on rakentamatta noin 1 900 k-m^2.

Lähtökohtana on Ansatie 1:en Kehä III:a vasten v. 2005 rakennetun Motonet-myymälärakennuksen ja sen eteläpuolelle toteutetun pysäköintialueen säilyminen nykyisillä paikoillaan. Kiinteistön länsirajan ja nykyisen rakennuksen välissä on n. 13 m levyinen kaistale, joten uusien toimitilojen rakentaminen nykyisen rakennuksen länsipuolelle ei ole mahdollista. Autojen huollon yms. palveluiden uudet tilat sijoittuvat nykyisen myymälärakennuksen eteläseinustalle. Uusi toimistorakennus, joka on nykyistä myymälärakennusta hieman korkeampi, on toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä perusteltua toteuttaa Ansatien ja Kehä III:n kulmaukseen nykyisen myymälärakennuksen yhteyteen sen itäpuolelle. Se edellyttää tontin laajentamista itään siten, että osa Ansatien katualueesta on liitettävä tonttiin. Ansatien pohjoista katuosuutta ei ole rakennettu ja se aiotaan tulevaisuudessa toteuttaa leveän katualuevarauksen itäreunaan, joten katualueen länsireunan liittäminen tonttiin on mahdollista. Tontiksi muuttuvan katuosuuden alla sijaitsevaa HSY:n viemäriä ei voi siirtää uudelle katualueelle, koska viemärin kaltevuudeksi jäisi tällöin vain noin 0,3% (3 promillea). Se edellyttäisi uutta pumppaamoa HSY:n putkiin, mitä HSY ei hyväksy kiinteistölähtöisissä hankkeissa. HSY:n vesi- ja viemäriputket jäävät rasitteiksi Ansatie 1:n laajennetun tontin itäosaan.



Tontti nykytilanteessa



Tontti kaavamuutoksen jälkeen

Kiinteistölle on v. 2005 rakennettu vain paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketiloja 5 539 k-m^2, mikä on enemmän kuin nykyinen asemakaava sallii. Motonet-myymälä on kuitenkin asemoinut roolinsa vaikutuksineen alueen ja seudun palveluverkossa. Sillä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Nykyinen vähittäiskauppa halutaan mahdollistaa kiinteistöllä ja muuttaa asemakaava siltä osin vastaamaan kiinteistön liiketilojen toteutunutta nykytilannetta. Ellei näin toimittaisi, asemakaavasta

aiheutuisi maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa. Liiketilojen lisärakennusoikeudelle ei ole tarvetta.



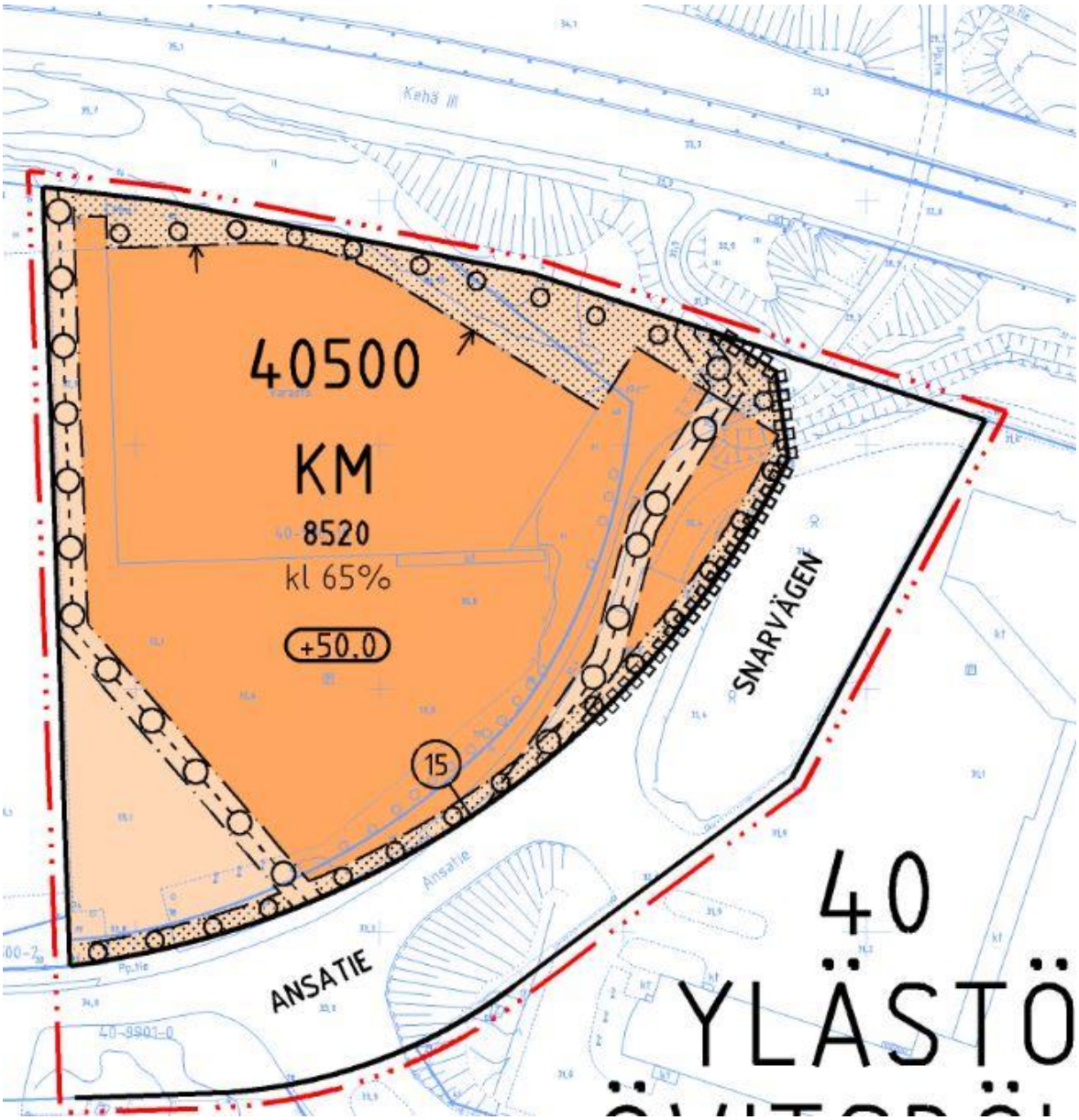
Luonnos tontin maankäytöstä kaavamuutoksen tilanteessa (Schauman Arkkitehdit oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelissa 40500 vuodesta 2005 toiminut Motonet-kiinteistö muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) pääkäyttötarkoitukseltaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Liikerakennusten kokonaisrakennusoikeus vastaa kiinteistölle jo toteutunutta liiketilojen määrää. Osa Ansatien katualueen länsireunasta muutetaan kortteliin 40500 muodostettavan KM-korttelialueen tontin 15 osaksi. Tontin laajennusalueelle sijoittuu uusi noin nelikerroksinen toimistorakennus.

Tontille ajetaan Ansatien kautta mutta ajoneuvoliittymiä ei sallita Kehä III:en rajoittuvalta Ansatien pohjoiselta osuudelta.



4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 2,45 ha ja 1 085 k-m^2 lisärakennusoikeuden myötä uusi aluetehokkuus on e=0,35.

Vähittäiskaupan suuryksikön sallivan liikerakennusten korttelialueen KM pinta-ala on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,55 on 7 435 k-m^2. Kaavamuutoksen mahdollistama uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m^2 ja sen perusteella korttelitehokkuus e=0,51.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liiketilat ja toimistot 1 ap / 50 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 150 k-m²
- polkupyöräpaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Katualueiden pinta-ala pienenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 3 280 m^2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Valtaosa kaavamuutosalueesta on vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen sallivaa liikerakennusten korttelialuetta KM. Ansatie on katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Motonetin kiinteistöstä muodostetaan tontti nro 15. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus +50.0 mahdollistaa maanpinnan tasosta katsoen enintään nelikerroksisten rakennusten toteuttamisen ja vuodesta 2005 kiinteistölle rakennetun, vähittäiskaupan suuryksiköksi luokitellun Motonet-myymälän toiminnan jatkumisen nykyisellä paikallaan. Kiinteistölle saa liiketilojen lisäksi rakentaa varasto- ja toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 1 085 k-m^2, jotta kiinteistölle voidaan rakentaa uusi toimistorakennus sekä autojen korjaamo-, pesula- ja rengaspalvelutiloja. Vähittäiskaupan liiketilojen määräksi osoitetaan 65 % kokonaisrakennusoikeudesta (kl65%), mikä on sama kuin kiinteistölle toteutettujen nykyisten liiketilojen määrä. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeisiltä Kehä III:lta sekä Ansatieltä kiinteistölle avautuvista näkymistä. Avovarastointia pihoilla ei sallita. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa ja sijoittaa polkupyöräpaikat sen yhteyteen. Koska kiinteistö on ns. tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, jollaisissa ei tähän asti yleensä ole asioitu polkupyörillä, määritellään polkupyöräpaikkojen määrä rakennusluvan yhteydessä. Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Kehä III:a ja Ansatietä vasten osoitetut istutettavat puurivit tarvitaan jäsentämään kaupunkikuvaa ja ne säilyvät kaavamuutoksessa. Korttelialueella sijaitseville HSY:n maanalaisille vesi- ja viemäriputkille on muodostettu rasite maanalaisia johtoja varten varatulla alueen osalla Ansatien reunaan. Korttelialueen länsireunaan toteutunut hulevesiviemäri on myös merkitty putkirasitteeksi. Rakennettaessa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita tms. rasitealueille, on putket suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa sekä hulevesiohjelmaa edistetään viherkerrointa sekä hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä. Ilmastonmuutosta hillitään myös sallimalla tontilla maalämmön hyödyntäminen sekä aurinkopaneelit ja muut energiaa säästävät ja tuottavat ratkaisut.

Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Ansatieltä mutta ei Kehä III:lta eikä siihen rajoittuvalta Ansatien pohjoiselta osuudelta. Kehä III:n liikenneturvallisuuteen vaikuttavien mainospylonien rakentamisesta on pyydettävä lausunto maantien tienpitäjältä.

4.3.2 Muut alueet

Liikenne- tai katualueet

Ansatie, jonka länsireunaa on kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna kavennettu kadun pohjois-osassa, on osoitettu katualueeksi. Ansatie 1:lle ei sallita tonttiliittymiä Ansatien pohjoisosalle Kehä III:n alitukseen liittyvien kadun ja kevyen liikenteen väylien järjestelyiden vuoksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitys hulevesien hallinnasta.

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

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

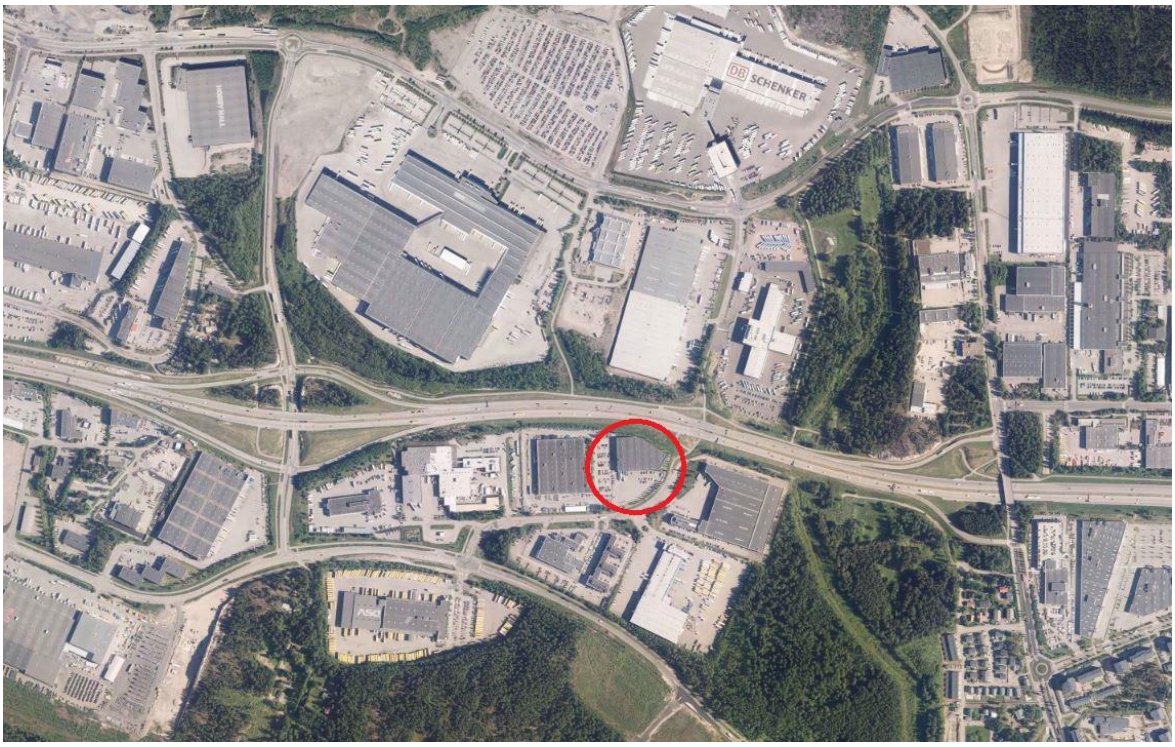
Mikäli Ansatie 1:n asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena ja kokonaisrakennusoikeus säilyisivät ennallaan. Tällöin Motonet Kiinteistöt Oy ei voisi kehittää nykyisiä vähittäiskaupan toimintojaan eikä toteuttaa niihin tukeutuvia tarpeellisia tilojensa uudelleenjärjestelyjä ja laajennuksia autojen huolto- ja korjaamopalveluita sekä toimistotiloja varten Ansatie 1:ssä. Se aiheuttaisi kiinteistönomistajalle kohtuutonta rajoitusta ja haittaa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolelle Ylästön kaupunginosan asutuksen ja Kehä III:n väliin olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alue on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti. Asemakaavamuutos ei myöskään muuta Ansatien lähialueelle rakennettujen liiketilojen määrää ja sijaintia yhdyskuntarakenteessa. Ansatie 1 sijaitsee olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

Ansatie 1:n tonttia laajennetaan Ansatien katualueelle siten, että kadun länsireunassa kulkeva nykyinen kevyen liikenteen väylä siirretään uuden katualueen rajan mukaiseen paikkaan. Sillä ei ole vaikutusta Ansatie 1:stä kävelyetäisyydellä sijoittuvien Kehä III:n varren bussipysäkkien saavutettavuuteen eikä Kehä III:n ali suunnitellun Ansatien jatkeen tulevaan toteuttamiseen.



Ansatie 1 on osoitettu punaisella rinkulalla.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos ei kumoutuvaan asemakaavan verrattuna oleellisesti muuta korttelialueiden rakennusaloja eikä rakennusten enimmäiskorkeuksia. Nykyisen myymälärakennuksen itäpäätyyn Kehä III:n ja Ansatien kulmaukseen rakennettava uusi toimistorakennus kohentaa ja jäsentää logistiikkarakennusten muodostaman alueen kaupunkikuvaa.



Yllä: Havainnekuva Ansatie 1:en rakennettavasta kiinteistöstä kaakon suunnasta.

Seuraava sivu: Havainnekuva Ansatie 1:en rakennettavasta kiinteistöstä idän suunnasta.

(Kuvat: Schauman Arkkitehdit Oy)



Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asumista. Lähimmät asuinkorttelit sijaitsevat yli 600 m etäisyydellä Ansatie 1:stä länteen eikä kaavamuutoksella ole niihin suoria vaikutuksia.

Kaupan sijoittuminen, palvelut ja työpaikat

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee yli 4 000 k-m^2 suuruisen vähittäiskaupan myymälän vähittäiskaupan suuryksiköksi. Ansatie 1:n Motonet-kiinteistölle on v. 2005 toteutettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja yhteensä 5 539 k-m^2, joten se muodostaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kiinteistöllä ei sallita päivittäistavarakaupan tiloja. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tilojen on luontaista mm. kaupan laatu ja asiointitiheys huomioiden sijaita keskusta-alueiden ulkopuolella, jollainen kaavamuutosalue on. Asemakaavamuutos lisää kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna liiketilojen määrää 1 896 k-m^2 mutta vastaa kiinteistöllä jo vuodesta 2005 lähtien olevaa liiketilojen toteutunutta määrää. Uutta liiketilaa ei Ansatie 1:en siten ole mahdollista enää rakentaa.

Asemakaavamuutoksen lisärakennusoikeuden mahdollistamiin Ansatie 1:n Motonet-kiinteistön uusiin tiloihin, jotka eivät siis ole kaupan tiloja, tarvitaan nykyisten noin 40–50 työntekijän lisäksi noin 40–50 uutta työntekijää. Niistä autojen korjaamoon ja rengashuoltoon arvioidaan tulevan noin 10–12 henkilöä ja toimistorakennukseen noin 30–40 henkilöä.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi katsotaan useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus. Lähin toteutunut vähittäiskauppa on Ansatie 1:stä n. 400 m länteen Ansakuja 3:ssa sijaitseva KehäVeho Vantaa Hyötyajoneuvot, mille asemakaavassa vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle osoitetun liiketilan osuus on 5 208 k-m^2. Ansakuja 3:en KehäVeholle toteutunut rakennus on kooltaan 4 664 k-m^2, joten se on vähittäiskaupan suuryksikkö. Ansatie 1:n ja Ansakuja 3:n erottaa toisistaan kaksi pinta-alaltaan isoa kiinteistöä. Myymälät ovat etäällä toisistaan eivätkä ne muodosta toiminnallisesti yhtenäistä kokonaisuutta eivätkä näköyhteyttä toisiinsa. Myymälöiden ei katsota muodostavan vähittäiskaupan myymäläkeskittymää.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, joka voi perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan 30 000 k-m^2. Ansatie 1:n Motonet-kiinteistölle on kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta tilaa vaativan eri-

koistavaran kaupan liiketiloille 3 643 k-m^2 ja asemakaavamuutoksessa 5 539 k-m^2, joka vastaa kiinteistöllä jo vuodesta 2005 lähtien rakennettua liiketilojen määrää ja tilannetta. Ansatie 1 ei muodosta merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä. Ansatie 1:en ja sen lähialueelle Caravellentien ja Tulkintien liittymän tuntumaan (Ansatie 1, Ansatie 5, Ansakuja 3, Tulkintie 29, Tuupakantie 23, Tuupakantie 32) on asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja toimitilakiinteistöille liiketilaa yhteensä noin 36 500 k-m^2, jonka voi toteuttaa mm. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppana. Siitä vähittäiskaupoiksi on Ansatie 1:en (Motonet) sekä Ansakuja 3:en (KehäVeho) rakennettu yhteensä 10 203 k-m^2, joka ei ylitä seudullisen merkittävyyden alarajaa. Muut on rakennettu tukkukaupan tai logistiikkapalveluiden kiinteistöiksi, joten ne eivät ole vähittäiskauppoja. Niistä Ansatie 5 sijaitsee noin 200 m Ansatie 1:stä länteen ja kiinteistöjen välissä on Ansatie 3, jolle ei ole asemakaavoitettu rakennusoikeutta liiketiloille. Asemakaavamuutoksen myötä Ansatie 1:n ja Ansatie 5:n rakennusoikeuden määrä liiketiloille on yhteensä 12 476 k-m^2, joka ei ylitä seudullisen merkittävyyden alarajaa.

Caravellentien ja Tulkintien liittymän eteläpuolella Mustikkamäentien alueella noin 600 m etäisyydellä Ansatie 1:stä lounaaseen on asemakaavoitetuille mutta rakentamattomille teollisuus- ja varastorakennusten kortteleille 40503 ja 40506–40508 osoitettu rakennusoikeutta myös liiketiloille yhteensä noin 2 400 k-m^2. Liiketilojen rakennusoikeuden käyttötarkoitusta ei kaupan laadun osalta ole määritelty tai rajoitettu.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Ansatie 1:n lähialueelle asemakaavoitettuja liiketiloja ei ole erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköitä varten. Mikäli lähialueen kiinteistöjen liiketiloja muutettaisiin nykyisten asemakaavojen puitteissa rakennusluvilla vähittäiskaupoiksi, kullekin kiinteistölle toteutettavan myymälän tulisi olla kooltaan enintään 4 000 k-m^2, jotta niistä ei erillisinä muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tämä ja Ansatie 1:n asemakaavamuutos huomioiden Caravellentien jaTulkintien liittymään tukeutuvalle alueelle, ml. rakentamaton Mustikkamäentien alue, voisi nykyisen kiinteistöjaon, rakennuskannan ja teoreettisen tarkastelun perusteella muodostua useasta myymälästä koostuva enintään yhteensä noin 24 900 k-m^2 kokoinen vähittäiskauppojen alue. Mikäli ne toteutuisivat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoina, niistä ei kokonaisuutena muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköksi tulkittavaa myymäläkeskittymää. Maakuntakaavan mukaan muun erikoistavaran kaupan osalta seudullisen merkittävyyden koon alaraja on 10 000 k-m^2. Ansatie 1:n Motonet-kiinteistö ei ole nyt, eikä asemakaavamuutoksenkaan myötä voi olla, muun erikoistavaran kauppa, joten asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta muun erikoistavaran kauppaan. Ansatie 1:n Motonet-kiinteistön nykyisten jo rakennettujen liiketilojen osoittaminen asemakaavalla vähittäiskaupaksi (KM) rajoittaa mahdollisuuksia muuttaa alueen muiden kiinteistöjen liiketiloja vähittäiskaupan tiloiksi.

Lähialueen kiinteistöt, joille on asemakaavoitettu myös liiketilaa, ovat pinta-alaltaan isoja ja ne sijaitsevat noin 1,3 km pituisella alueella Tulkintien ja Tuupakantien varrella keskittyen Caravellentien liittymän tuntumaan. Ansatie 1 on niistä erillään. Alueelle ei muodostu yhtä yksiselitteisesti selkeää toiminnallista kokonaisuutta ja sen mukaista yhtä myymäläkeskittymää. Ansatie 1:n suunniteltu maankäyttö on liiketilojen osalta alueella jo vuodesta 2005 lähtien olleen tilanteen mukaista ja Motonet-kiinteistö on asemoinut roolinsa vaikutuksineen alueen ja seudun palveluverkossa. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupan nykyiseen toteutuneeseen palveluverkkoon eikä asiointimatkojen pituuteen ja tiheyteen. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Asemakaavamuutos edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman

vähäiset. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen.

Ansatie 1:n tonttia laajennetaan Ansatien katualueelle siten, että kadun länsireunassa kulkeva nykyinen kevyen liikenteen väylä ja sen alla olevat tietoliikenne- yms. kaapelit sekä sähkökaappi siirretään uuden katualueen rajan mukaiseen paikkaan. Katualueesta tontiksi muuttuvalla alueella on myös HSY:n vesi- ja viemäriputkia, joita on siirrettävä uuden toimistorakennuksen takia noin 40 m pituiselta osuudelta hieman idemmäksi. Kustannusarvio kevyen liikenteen väylän muutosten osalta on noin 105 000 € ja HSY:n putkien siirron osalta 55 000 €. Kevyen liikenteen väylän sekä HSY:n putkien siirroista aiheutuvista kustannuksista vastaa Motonet Kiinteistöt Oy.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue ei ole Pakkalan ja Ylästön asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

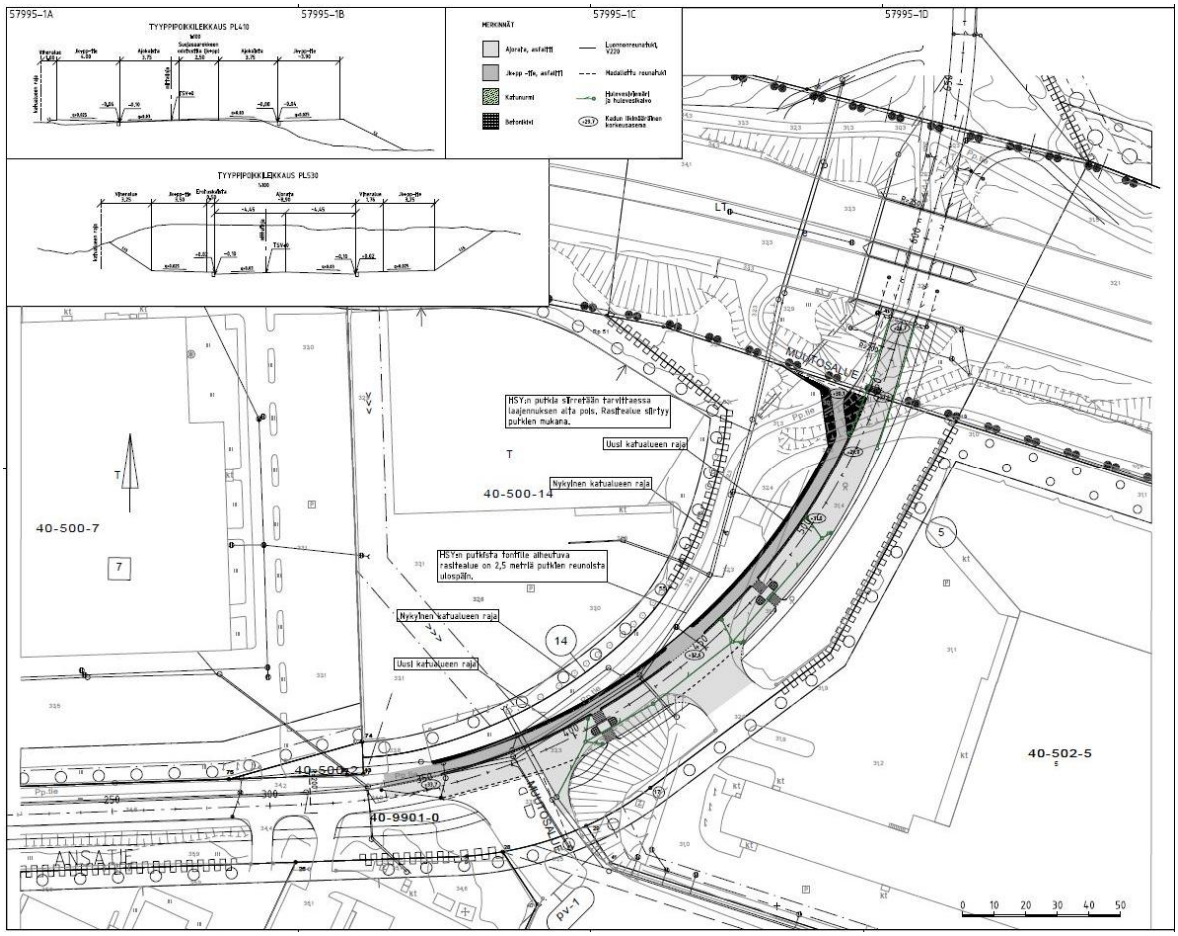
Kaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon.

Liikenne

Ansatiellä on tällä hetkellä Kehä III:n alittava yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, mutta lopullisen katusuunnitelman mukaan koko katu alittaisi Kehä III:n. Kadun alitus ei aiheudu kaavamuutoksesta eikä alituksen rakentamisen ajankohta ole tiedossa. Ansatie 1:n tonttia laajennetaan Ansatien katualueelle siten, että kadun länsireunassa kulkeva nykyinen kevyen liikenteen väylä siirretään uuden katualueen rajan mukaiseen paikkaan. Ansatien asemakaavoitettu katualue pienenee 3 280 m^2. Muille välittömille muutoksille katualueella ei kaavamuutoksesta johtuen ole tarvetta.

Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 1 085 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna mutta ne säilyvät liiketilojen osalta v. 2005 rakennetun tilanteen mukaisina. Kaavamuutoksella ei siten ole olennaisia vaikutuksia niiden perusteella muodostuviin liikennemääriin. Motonet-kiinteistöllä on nykytilanteessa yhteensä 180 autopaikkaa ja kaavamuutoksen jälkeen noin 221 autopaikkaa.

Ansatien pohjoisosan länsireunan kaistaleen liittäminen Ansatie 1:n tontin osaksi ei heikennä Ansatie 2:n tonttiliittymien toimivuutta eikä Ansatien tulevaa toteuttamista Kehä III:n ali läpiajoyhteydeksi Osumakujan kautta Tikkurilantielle.



Alustava suunnitelma Ansatien muutoksista ja jatkeesta Kehä III:n ali (Ramboll Finland Oy)

Vesihuolto

Kaavamuutoksesta johtuen Ansatien katualueen länsireunasta muutetaan noin 240 metrin matkalta 3 280 m^2 kokoinen kaistale osaksi Ansatie 1:n tonttia. Ko. kaistaleella kulkee HSY:n jätevesiviemäri 315 M (rak. 2011) ja vesijohto 225 M (rak. 2011), jotka ovat osa Ansatien alla kulkevia putkia. Tontiksi muuttuvalla alueella viemärin ja vesijohdon päälle on suunniteltu pysäköintialue. Uusi toimistorakennus tulee paikoin niin lähelle jäteveden runkoviemäriä sekä vesijohtoa, että niitä on siirrettävä noin 40 m pituiselta osuudelta. Viemäriä ei voi siirtää uudelle katualueelle, koska viemärin kaltevuudeksi jäisi tällöin vain noin 0,3% (3 promillea). HSY:n putkille varataan riittävä rasitealue Ansatie 1:n laajennetun tontin itäosaan. Motonet kiinteistöt Oy toteuttaa vesihuollon siirron HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja vastaa aiheutuvista kustannuksista. Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti.

Kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäreihin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama tontin ulkopuolelle lisäänny eikä äärevöidy nykytilanteesta. Ramboll Finland Oy on laatinut alustavan suunnitelman kaavamuutosalueen hulevesien viivyttämisestä tontilla.

Suunnitelman mitoitus on laskettu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin (julkaistu 2014) mukaan. Laskennassa on huomioitu uusien tonttirajojen sisällä syntyvä hulevesi ennen ja jälkeen laajennuksen:
$Q=A*i*\Psi$

Sateen rankkuus i=150 l/s/ha
Valumakertoimet Ψ ohjeesta "Katu 2002"
Sateen kesto 10 min

Virtaama ennen laajennusta

	Ala ennen [m2]	Valumakerroin Ψ	Q [l/s]
Rakennus	5162	0,9	69,7
Asfaltti	6268	0,8	75,2
Laatoitus	0	0,8	0,0
Sora	0	0,3	0,0
Nurmi	1024	0,1	1,5
Pensaat	1063	0,1	1,6
Kallio	0	0,4	0,0
Asfaltti (tontin laajennusosa)	935	0,8	11,2
Sora (tontin laajennusosa)	200	0,3	0,9
Viheralue (tontin laajennusosa)	2139	0,2	6,4
		Virtaama Q yht=	166,6

Virtaama laajennuksen jälkeen

	Ala jälkeen [m2]	Valumakerroin Ψ	Q [l/s]
Rakennus	6445	0,9	87,0
Asfaltti	6497	0,8	78,0
Laatoitus	364	0,8	4,4
Sora	902	0,3	4,1
Nurmi	775	0,1	1,2
Pensaat	1489	0,1	2,2
Kallio	327	0,4	2,0
		Virtaama Q yht=	178,8

Tontilla viivytettävä hulevesimäärä:
Virtaama Q=178,8-166,6=12,2 l/s
Viivytysaltaan tilavuus V=12,2 l/s*10*60 s=7320 l = 7,3 m^3

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on päiväajan enimmäismelutason ohjearvo LAeq liike- ja toimistohuoneille 45 dB.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on 55–60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 32 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on Ansatie 1:n pohjois- ja koillisosassa enimmillään 70- 75 dB ja Ansatien länsireunassa 60–70 dB. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan sallittava liike- ja toimistotilojen sisämelun keskiäänitason päiväohjearvo $L_{Aeq7\text{-}22}$ on 45 dB. Siten tieliikenteen enimmäismelutaso 75 dB edellyttäisi liike- ja toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyttä DL 30 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Kehä III:n liikennemelusta. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on kuitenkin mitoittava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa. Kaavamuutos ei muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille ja Ansatien pohjoisosan jatkeen tulevan toteuttamisen myötä rakentuville alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääosin rakennettua pintaa ja osin kasvipäällysteistä pintaa. Rakennetun pinnan osuus kasvaa alueen rakentumisen johdosta nykyisestä, minkä seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee uusien kaavamääräysten mukaan viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevien hulevesimäärien virtaamat eivät kasva nykytilanteesta. Kaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä ja hallintaa tontilla kumoutuvaa asemakaavaa ja nykytilannetta paremmin, mikä vaikuttaa tontilta poisjohdettavien hulevesien laatuun ja määrään positiivisesti.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Kaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään Motonetin tontin toteuttamiselta viherkerrointa 0,6. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin / tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,6 on saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on kaavaselostuksen lopussa liitteenä.

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan myös maalämmön käyttö sekä edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Broman Group Oy (Motonet yms.):	Eero Broman	
	Ari Laamanen	
	Juha Schreck	
Schauman Arkkitehdit Oy:	Tuomas Mikkola	
	Janne Helin	
Ramboll Finland Oy:	Taneli Ratilainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti (→31.10.2018)
	Merja Häsänen	aluearkkitehti, va. (1.11.2018→)
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Jukka Köykkä	Merja Häsänen
kaavasuunnittelija	aluearkkitehti, va.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		19.11.2018
Kaavan nimi	002397 Ylästö 40 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	20.06.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002397
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4534	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,4534

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

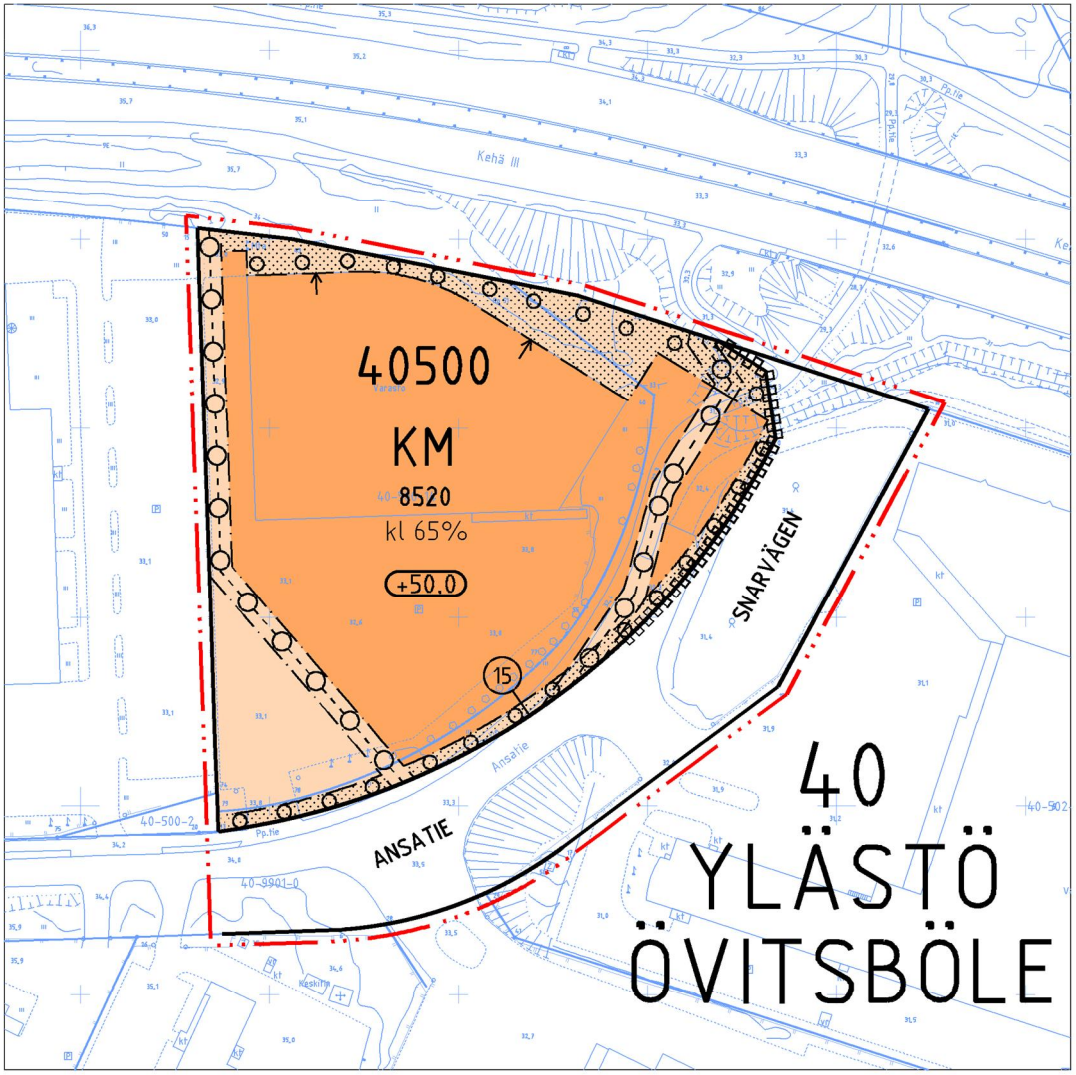
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4534**	**100,0**	**8520**	**0,35**	**0,0000**	**1085**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6797	68,5	8520	0,51	1,6797	8520
T yhteensä	0,0000		0		-1,3517	-7435
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7737	31,5	0		-0,3280	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

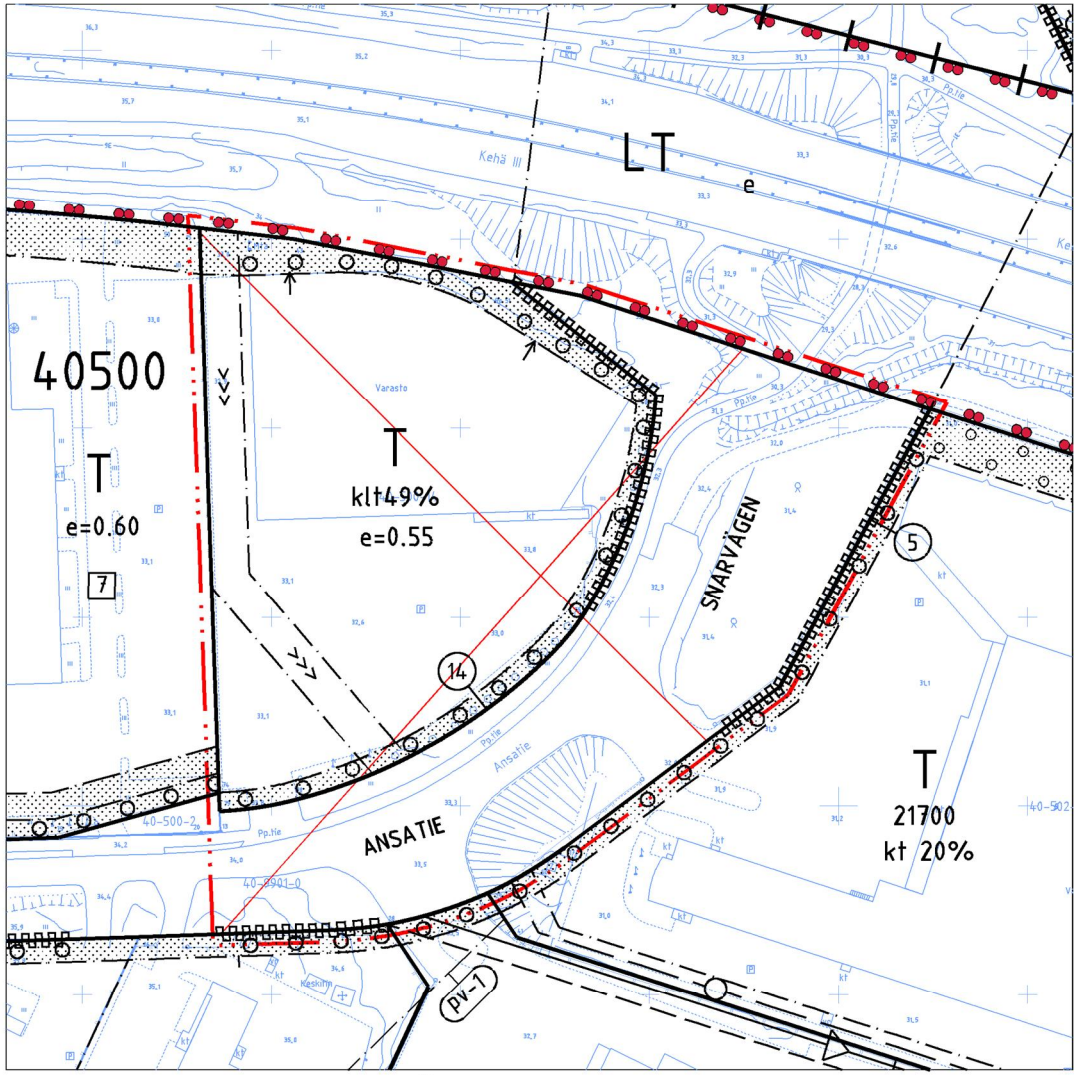
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4534**	**100,0**	**8520**	**0,35**	**0,0000**	**1085**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6797	68,5	8520	0,51	1,6797	8520
KM	1,6797	100,0	8520	0,51	1,6797	8520
T yhteensä	0,0000		0		-1,3517	-7435
T	0,0000		0		-1,3517	-7435
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7737	31,5	0		-0,3280	0
Kadut	0,7737	100,0	0		-0,3280	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002397	10.12.2018	686496, 687496 1 / 2

Vantaan kaupunki

ANSATIE 1

Kaupunginosa 40, Ylästö

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 40500
sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 40500.

1:2000

Vanda stad

SNARVÄGEN 1

Stadsdel 40, Övitsböle

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 40500
samt gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 40500.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
KM	**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**	**Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**
	Alueelle saa rakentaa liike-, varasto- ja toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.	På området får byggas affärs-, lager- och kontorsbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar samt kombinationer av dessa.
	Vähittäiskaupan liiketilat saavat olla vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja.	Affärslokalerna för detaljhandel får enbart vara affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme.
	Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.	Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.
	Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Ansatien suunnista.	Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Ring III och Snarvägen ska tas i beaktande.
	Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.	Tomten får inte användas för öppen lagring.
	Tontti tulee rajata Kehä III:n ja Ansatien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.	Tomten ska avgränsas mot Ring III och Snarvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.
	Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
	Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.	Jordvärme kan utnyttjas på tomten.
	Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.	Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.
	Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää tontilla.	För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas på tomten.
	Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti.	Den områdesdel som reserverats för underjordiska ledningar ska anläggas på ett sätt som förhindrar ledningarna att sätta sig i marken och gör det enkelt att utföra underhåll av ledningarna.
	Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.	Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.
	Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.	Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.
	Liikkeen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.	Affärens huvudingång ska framhävas.
	Liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i affärs- och kontorslokalers ytterhölje vara minst 32 dB.
	Lastauskatokset saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.	Lastplatserna som är försedda med tak får nå utanför byggnadsområdet.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle. Pylonin pystyttämisestä on pyydettävä lausunto maantien tienpitäjältä.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Liiketilat ja toimistot 1 ap / 50 k-m²
Varastot ja muut 1 ap / 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

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

Reklam- och informationspylonen intill landsvägsområdet får inte äventyra trafiksäkerheten på landsvägen. För att resa pylonen ska ett utlåtande skaffas av landsvägens väghållare.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:
Affärslokaler och kontor 1 bp / 50 km²-vy
Lager och övrigt 1 bp / 150 km²-vy

Behovet av cykelplatser bestäms i samband med bygglovet.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
15 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
40 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
YLÄS Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
40500 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ANSATIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
B520 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
kl 65% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
+50.0 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
Katu.	Gata.
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

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

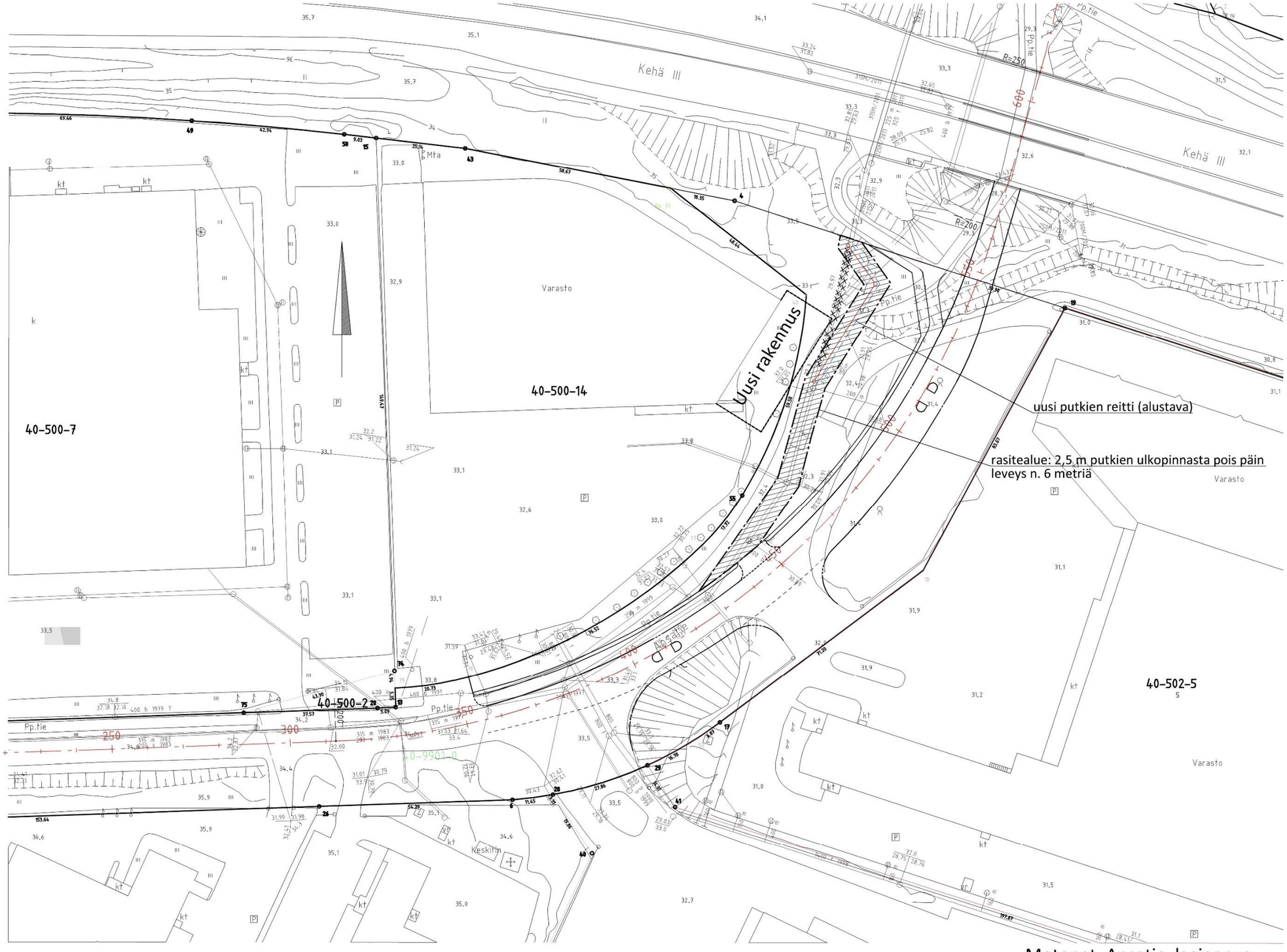
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Motonet, Ansatie, laajennus
HSY:n vesihuolto, rasitealue
Ansatie, Vantaa
Ramboll Finland Oy 26.10.2018

Tuloskortti

Päivämäärä: 29.11.2018

Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Tuomas Mikkola, Schauman Arkkitehdit Oy

Kohteen osoite: Motonet, Ansatie 1, 01740 VANTAA

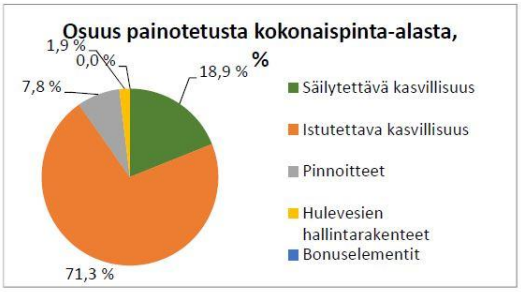
Saavutettu vihertehokkuus
0,6
Tavoitetaso
0,6
Minimitaso
0,3

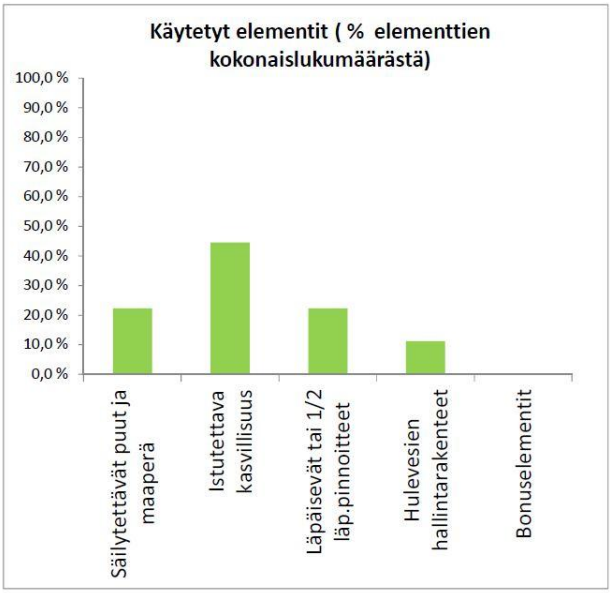
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

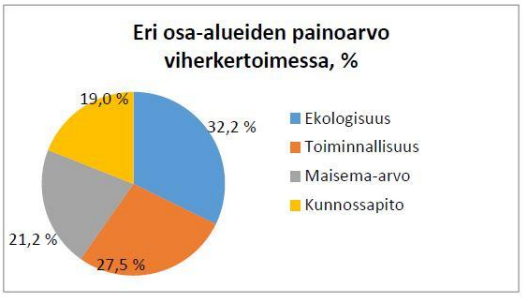
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	2	5
Istutettava kasvillisuus	4	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	9	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio









20 § **Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta / Motonet Kiinteistöt Oy / Asemakaavamuutos 002397 / AK**

VD/9355/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP

Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:ssä omistamansa tontin asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän lisäämistä, jotta kiinteistöllä toimineen Motonet-myymälän yhteyteen voidaan toteuttaa toimistorakennus sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja. Asemakaava-muutoksella nro 002397 muodostettavalle tontille on osoitettu lisärakennusoikeutta 1085 k-m^2 uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo- ja rengaspalveluiden tiloja varten. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella sovitaan muun muassa asemakaavamuutoksesta ja tontin rakennustöistä johtuvien kuntatekniikan muutostöiden vastuista. Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:ssä omistamansa kiinteistön 92-40-500-14 asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän lisäämistä, jotta kiinteistöllä v. 2005 alkaen toimineen Motonet -myymälän yhteyteen voidaan toteuttaa toimistorakennus sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja. Tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen huoltoon yms. liittyvät palvelut. Motonet -myymälöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle.

Uusi toimistorakennus toteutetaan nykyisen myymälän jatkeeksi sen itäpuolelle Ansatien ja Kehä III:n kulmaukseen. Sitä varten on Ansatien pohjoisosuuden länsireunaa liitettävä osaksi Ansatie 1:n laajentuvaa kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua (5 539 k-m^2) vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Asemakaavamuutoksella nro 002397 lisärakennusoikeutta osoitetaan 1085 k-m^2 uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 40500 tontti 15.

Ansatiestä tontin osaksi muuttuvan alueen maanalaisia HSY:n putkia joudutaan hieman siirtämään.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavamuutokseen nro 002397 liittyen Vantaan kaupunki ja Motonet Kiinteistöt Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta mm. seuraavaa:

Sopimusalueen kunnallistekniikka on toteutettu. Ansatien pohjoisella osuudella nykyisen katualueen länsireunassa sijaitsee jalankulku- ja pyörätie sekä vesijohto ja jätevesiviemärilinja, jotka molemmat on rakennettu vuonna 2011. Edellä mainitut vesihuoltolinjat ovat HSY:n omistuksessa ja kunnossapidossa. Jalankulku- ja pyörätietä sekä edellä mainittuja vesihuoltolinjoja joudutaan siirtämään asemakaavamuutoksen ja tontin rakennustöiden vuoksi.

Motonet Kiinteistöt Oy vastaa jalankulku- ja pyörätien siirron katu- ja rakennussuunnittelusta sekä HSY:n putkisiirtojen rakennussuunnittelusta, siirtojen toteutuksesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö tilaa suunnittelun riittävän asiantuntemuksen ja kokemuksen omaavalta suunnittelijalta. Katu- ja rakennussuunnitelmat perustamisratkaisuineen tulee laatia noudattaen kaupungin ja HSY:n suunnitteluohjeita ja hyväksyttää sekä Vantaan kaupungilla että HSY:llä ennen toteutusta.

Kehä III:n parantamisen yhteydessä on laadittu katusuunnitelmaluonnos Kehä III:n lopullisen toteutusvaiheen ratkaisusta, jossa Ansatie alittaa Kehä III:n. Yhtiö vastaa kustannuksellaan em. katusuunnitelman tarkistamisesta asemakaavamuutoksen mukaiselle katualueelle. Yhtiö varautuu myös tontin suunnitelmissa ottamaan huomioon tontin ja Ansatien tulevan tasauksen välisen korkeuseron. Mikäli tulevaisuudessa Ansatien rakentamisen yhteydessä em. korkeusero edellyttää tukimuurirakennetta, niin Yhtiö suunnittelee, rakentaa ja kunnossapitää em. rakenteen kustannuksellaan.

B. Esisopimus määräalan kaupasta
Esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Motonet Kiinteistöt Oy sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Motonet Kiinteistöt Oy:lle noin 3 279 m^2 suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Ylästössä sijaitsevasta yhteisestä alueesta 92-40-9901-0. Määräala on osa asemakaavamuutoksen nro 002396 mukaista liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 1 085 k-m^2. Määräala on esitetty liitteessä B1.

Kauppahinta on 238 700 euroa.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002396 on tullut voimaan.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Motonet Kiinteistöt Oy:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos nro 002396 on tullut voimaan.
c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimuksiin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue
- liite B1: myytävä määräala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 0400 417436
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

TAUSTAA

Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:n asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän lisäämistä, jotta omistamallaan kiinteistöllä 92-40-500-14 k v. 2005 alkaen toimineen Motonet-myymälän yhteyteen voidaan toteuttaa toimistorakennus sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja. Tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen huoltoon yms. liittyvät palvelut. Motonet-myymälöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle.

Uusi toimistorakennus toteutetaan nykyisen myymälän jatkeeksi sen itäpuolelle Ansatien ja Kehä III:n kulmaukseen. Sitä varten on Ansatien pohjoisosuuden länsireunaa liitettävä osaksi Ansatie 1:n laajentuvaa kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua (5 539 k-m^2) vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Asemakaavamuutoksella nro 002397 lisärakennusoikeutta osoitetaan vain uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten. Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 40500 tontti 15.

Ansatiestä tontin osaksi muuttuvan alueen maanalaisia HSY:n putkia joudutaan hieman siirtämään.

Asemakaavamuutokseen nro 002397 liittyen Vantaan kaupunki ja Motonet Kiintistöt Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta. Esisopimuksella määräalan myynnistä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”Kaupunki”).

Motonet Kiinteistöt Oy (y-tunnus: xxxxxx-x)
[osoite]
(jäljempänä ”Yhtiö”).

2. SOPIMUSALUE

2.1 Sopimusalue muodostuu Ylästön kaupunginosan korttelin 40500 tontista 14 sekä osasta

Ansatien katualuetta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteettä A1. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002397 liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,45 ha, josta korttelialuetta on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 435 k-m^2. Kaavamuutosalueen rakennusoikeutta lisätään 1 085 k-m^2, jolloin uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m^2.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

3.1 Osapuolet toteavat, että sopimusalueen kunnallistekniikka on toteutettu. Ansatien pohjoisella osuudella nykyisen katualueen länsireunassa sijaitsee jalankulku- ja pyörätie sekä vesijohto d225 ja jätevesiviemärilinja d320, jotka molemmat on rakennettu vuonna 2011. Em. vesihuoltolinjat ovat HSY:n omistuksessa ja kunnossapidossa. Jalankulku- ja pyörätietä sekä em. vesihuoltolinjoja joudutaan siirtämään asemakaavamuutoksen ja tontin rakennustöiden vuoksi.

Yhtiö vastaa jalankulku- ja pyörätien siirron katu- ja rakennussuunnittelusta sekä HSY:n putkisiirtojen rakennussuunnittelusta, siirtojen toteutuksesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö tilaa suunnittelun riittävän asiantuntemuksen ja kokemuksen omaavalta suunnittelijalta. Katu- ja rakennussuunnitelmat perustamisratkaisuineen tulee laatia noudattaen kaupungin ja HSY:n suunnitteluohjeita ja hyväksyttää sekä Vantaan kaupungilla että HSY:llä ennen toteutusta.

Kunnallistekniikan siirtotyöt tulee toteuttaa HSY:n ja kaupungin valvonnassa ja HSY:n ja kaupungin nimeämät valvojat hyväksyvät rakennustyöt. Molempien vesihuoltolinjojen tulee olla keskeytyksettä toiminnassa koko rakennustyön ajan. Vesihuoltolinjojen mahdollisista väliaikaisista pumppausjärjestelyistä vastaa Yhtiö kustannuksellaan. Hyväksytyn vastaanottotarkastuksen jälkeen rakennetut putkilinjat siirtyvät korvauksetta HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon. Myös jalankulku- ja pyörätieyhteyden tulee olla käytettävissä koko rakennustyön ajan. Työnaikaiset liikenteenjärjestelyt tulee hyväksyttää kaupungilla ennen toteutusta.

Kehä III:n parantamisen yhteydessä on laadittu katusuunnitelmaluonnos Kehä III:n lopullisen toteutusvaiheen ratkaisusta, jossa Ansatie alittaa Kehä III:n. Yhtiö vastaa kustannuksellaan em. katusuunnitelman tarkistamisesta asemakaavamuutoksen mukaiselle katualueelle. Yhtiö varautuu myös tontin suunnitelmissa ottamaan huomioon tontin ja Ansatien tulevan tasauksen välisen korkeuseron. Mikäli tulevaisuudessa Ansatien rakentamisen yhteydessä em. korkeusero edellyttää tukimuurirakennetta, niin Yhtiö suunnittelee, rakentaa ja kunnossapitää em. rakenteen kustannuksellaan.

Yhtiö hakee kustannuksellaan tarvittavat Uudenmaan ELY:n luvat, mikäli rakennustyöt joltain osin ulottuvat Kehä III:n liikennealueelle.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

4.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Yhtiö on velvollinen liittämään

kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

5. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

6. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

6.1 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.

6.2 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.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

7.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavamuutosehdotus nro 002397 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.

7.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 02397 31.12.2020 mennessä.

7.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2019 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002397, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B.I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002397 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002397 31.12.2020 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002397 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoelin] lainvoimaiseen päätökseen [päätösnumero].

Myyjä	Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
Ostaja	Motonet Kiinteistöt Oy (y-tunnus: [xxxxxx-x]) [ostajan osoite] (jäljempänä ”**Ostaja**”)
Kaupan kohde	Noin 3 279 m^2 suuruinen määräala Vantaan kaupungin Ylästössä sijaitsevasta yhteisestä alueesta 92-40-9901-0 (jäljempänä ”**Määräala**”). Määräala kuuluu asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Määräalaan kohdistuva rakennusoikeus on 1 085 k-m^2. Rakennusoikeus on osoitettu uusia toimistotiloja sekä autojen huolto-, korjaamo- ja rengaspalvelun tiloja varten. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän määräalan kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

7.5 Kauppahinta on **238 700 euroa**. Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

8. Omistus- ja hallintaoikeus

8.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

9. Kohteeseen tutustuminen

9.1 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.

10. Asiakirjoihin tutustuminen

10.1 Ostaja on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

10.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

11. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

11.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

11.2 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Määräalalle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa Määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.

11.3 Määräalalla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

12. Irtaimisto

12.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

13. Määräalan maaperä

13.1 Kaupungin tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

13.2 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.

14. Muita ehtoja

14.1 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.

14.2 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.

14.3 Määräalaa ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Määräalalla saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

14.4 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

9.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

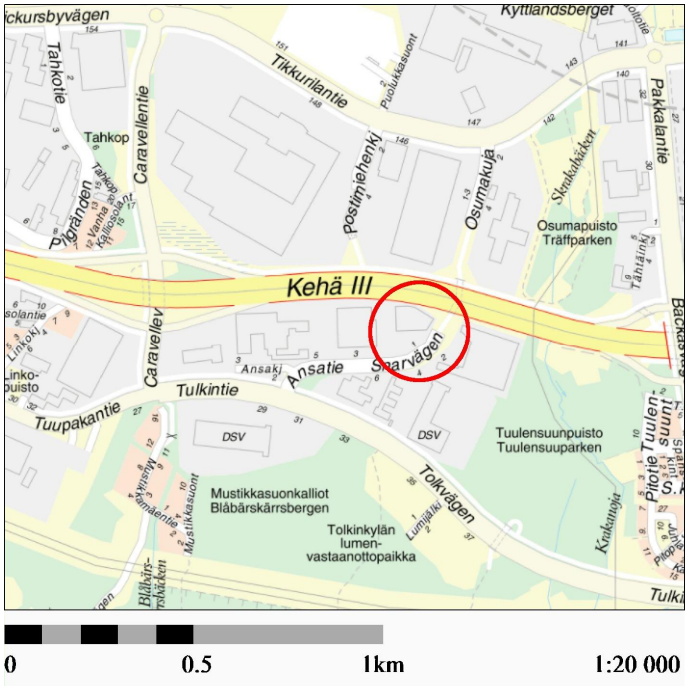
[kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

_____

Tätä maankäyttösopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

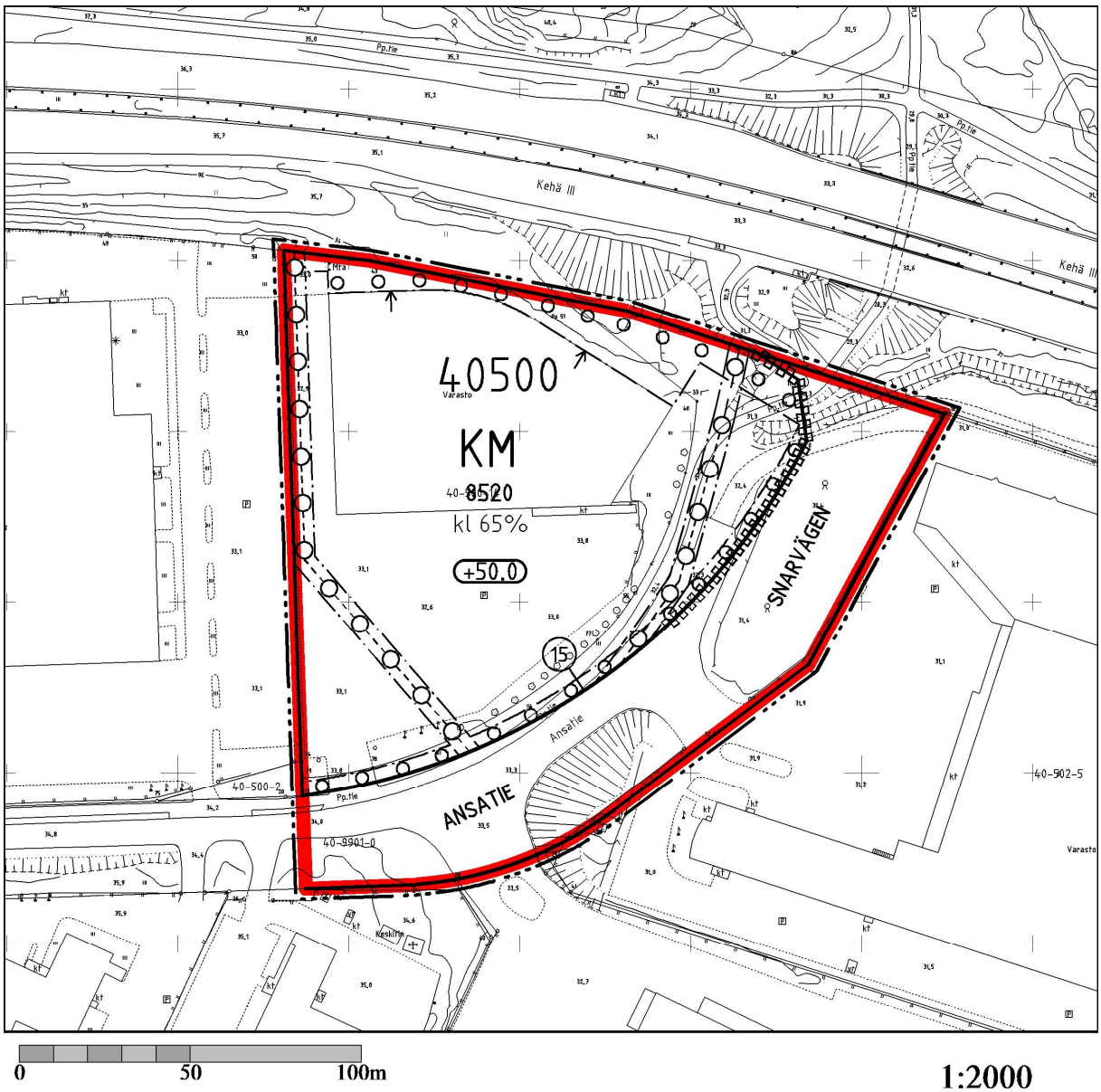
LIITTEET
- Liite A1: sopimusalue
- Liite B1: kaupan kohde

KOHTEEN SIJAINTI

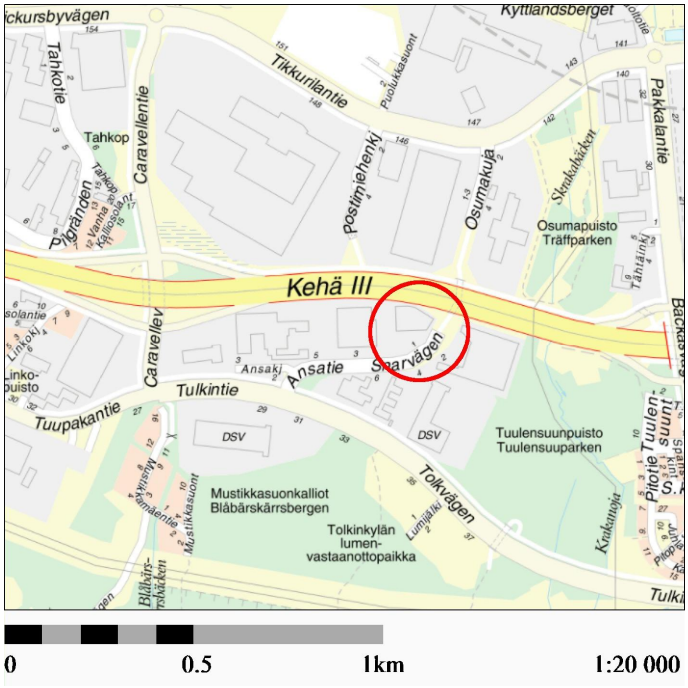


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002397



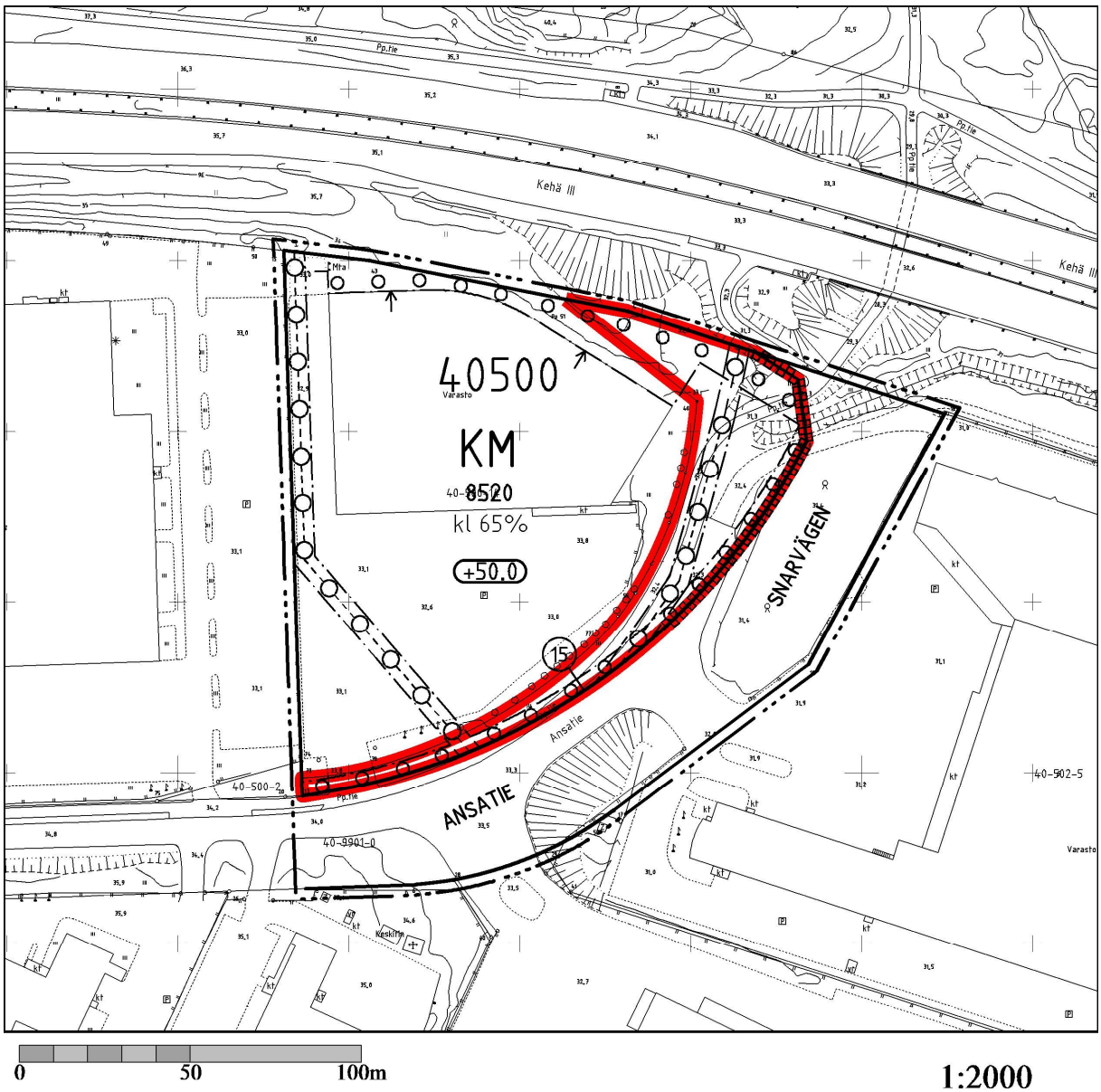
KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN MYYNNISTÄ /
Motonet Kiinteistöt Oy

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

n. 3279 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-40-9901-0



21 § **Asemakaavan muutos 002381 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1 - 3 / TLA**

VD/11605/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MKU

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakevat purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m2) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6 – 14 -kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m2). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo (4 371 k-m2) kunnostetaan. Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m2. Uusi tonttitehokkuus on e = 1,62. Rakennuksista tulee keskenään erilaisia. Hanke sijoittuu lähelle rautatieasemaa ja kauppakeskusta.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 17571 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 17571.

Alue sijaitsee osoitteessa Kivivuorenkuja 1 - 3 ja Kivivuorentie 3.

Kaavan hakijat
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj

Maanomistus
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj, katualueen osalta Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Kojamo Oyj ja sen konsultteina Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, A-insinöörit Suunnittelu Oy ja Geotek Oy.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1.

Asemakaavan muutos
Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakevat kerrostalotonteille purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m2) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6 – 14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m2) ja liiketiloja (290 k-m2). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m2).

Tonteilla on neljä vuosina 1973 – 1974 valmistunutta 3 – 6 -kerroksista eriväristä kerrostaloa, joissa on maanpäälliset kellarit.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI).

Asemakaavamuutoksessa tontille rakennetaan viisi uutta kerrostaloa 18 950 k-m2. Lisäksi Kivivuorentien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja 290 k-m2. Kunnostettavan talon kanssa

kokonaisrakennusoikeus on 23 611 k-m2. Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m2. Tontilta puretaan 81 asuntoa sekä rakennetaan 326 asuntoa ja neljäkerroksinen pysäköintitalo. Tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 1,62.

Rakennusten korkeus vaihtelee 6 – 14 kerrokseen. Korkein torni muodostaa parin Martintornin kanssa. Sen katolle rakennetaan saunaosasto, viherhuone ja terassi.

Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha. Kivivuorentien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja, jotka ovat nyt sivukadulla. Taloista tulee keskenään erilaisia. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot. Korkea pohjavesi estää aputilojen sijoittamisen kellariin.

Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta lähellä kehäradan rautatieasemaa ja palveluja.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat 23.4.2018 ja 10.9.2018.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdissä 10.3.2018, Myyrmäen uutiskirjeessä 24.4.2018 sekä Vantaan Sanomissa 12.5.2018 ja 15.9.2018.
Kaavatilaisuudet Kivivuorenkujalla 16.5.2018 ja 24.9.2018.

Mielipiteitä saatiin yhteensä 14 (yhdessä 47 nimeä), joissa nousi erityisesti esiin
- asuntojen purkaminen, rakentamisen määrä ja korkeus, julkisivut, viherkatot ja pysäköinti.

Rakentamisen määrä perustuu sijaintiin lähellä asemaa ja kauppakeskusta. Rakennuksista tulee pääosin vaaleita tehostevärein. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja pysäköintilaitokseen tulee viherkatot. Kaavassa noudatetaan pysäköinnin kokeilunormia asunnoille 1 ap/130 k-m2 (Kala 9.12.2013 § 23). Autopaikat sijoitetaan 4-kerroksiseen pysäköintilaitokseen.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9), tuottaa Martinlaakson keskustaan asuinkerrosalaa 13 261 k-m2 ja korkeaa rakentamista. Nykyinen liiketilojen määrä säilyy.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 19 250 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002381 ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kivivuorenkuja 1 – 3,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 250 €), yhteensä 19 250 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Myyrmäki

002381 KIVIVUORENKUJA 1 – 3
MARTINLAAKSO



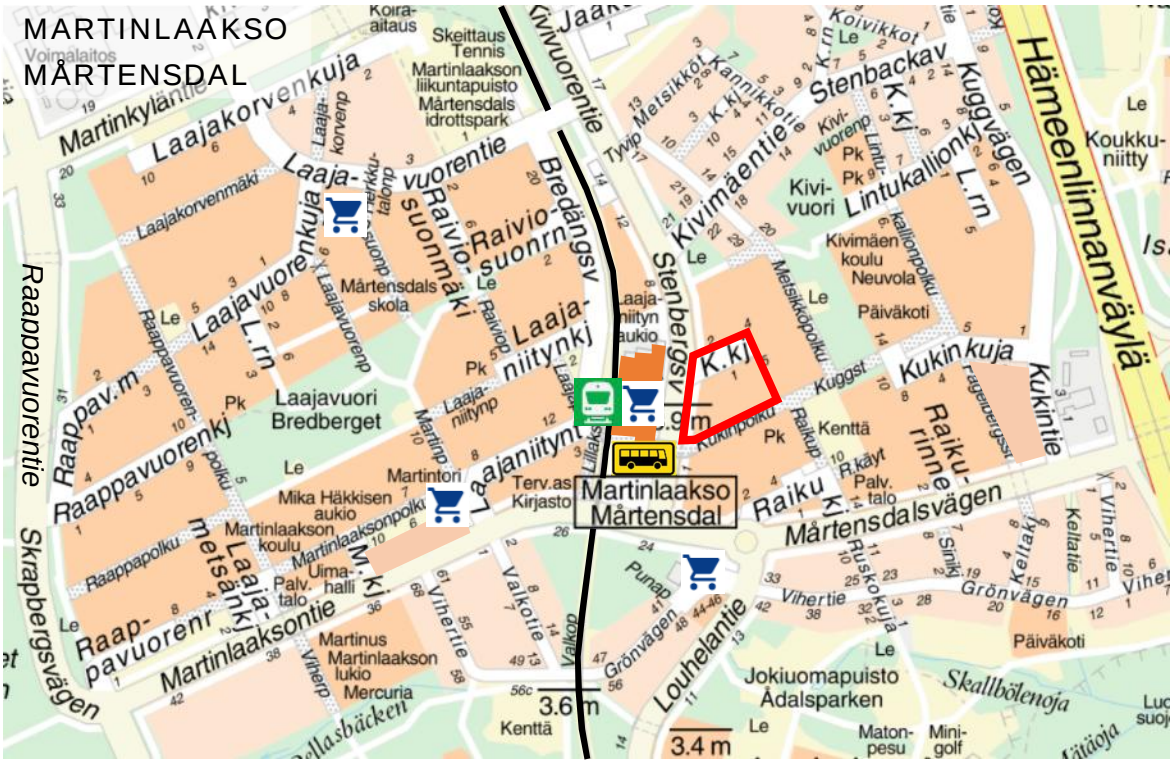
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa
nro 002381

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 / 21 §

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakevat purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m2) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6 – 14 -kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m2). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo (4 371 k-m2) kunnostetaan. Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m2. Rakennuksista tulee keskenään erilaisia. Hanke sijoittuu lähelle rautatieasemaa ja kauppakeskusta.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen ja palveluihin.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 17 Martinlaakso
osa korttelia 17571 sekä katualue

Tonttijaon muutos

osa korttelia 17571

Kaava-alueen sijainti

Kivivuorenkuja 1 – 3, Kivivuorentie 3

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4	Asemakaavan kuvaus	23
5	Asemakaavan toteutus	41

1. TIIVISTELMÄ



Näkymä Kivivuorentieltä. Säilyvä talo vasemmalla, purettavat oikealla. TKa 5.2.2018

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakevat kerrostalotonteille purkavaa saneerausta. Tällöin purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m2). Niiden tilalle rakennettaisiin viisi 6 – 14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m2) ja liiketiloja (290 k-m2). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m2).

Tonteilla on neljä vuosina 1973 – 1974 valmistunutta 3 – 6 -kerroksista eriväristä kerrostaloa, jotka on tehty betonielementeistä ja joissa on maanpäälliset kellarit.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI).

Asemakaavamuutoksessa tontille rakennetaan viisi uutta kerrostaloa 18 950 k-m2 ja Kivivuorentien puolelle liiketiloja 290 k-m2. Kunnostettavan talon kanssa kokonaisrakennusoikeus on 23 611 k-m2. Rakennusoikeus kasvaa 13 261 k-m2. Tontilta puretaan 81 asuntoa ja rakennetaan 326 asuntoa ja neljäkerroksinen pysäköintitalo.

Rakennusten korkeus vaihtelee 6 – 14 kerrokseen. Tornista muodostuu nykyisen Martintornin pari. Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha. Kivivuorentien puolelle sijoittuu nykyinen määrä liiketiloja, jotka ovat nyt sivukadulla. Taloista tulee keskenään erilaisia ja vaaleita tehostevärein. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot. Korkea pohjavesi estää aputilojen sijoittamisen kellariin.

Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta lähellä kehäradan rautatieasemaa ja palveluja.

2. LÄHTÖKOHDAT



Tuorein ilmakuva. Google maps 2017

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson pientaloalueita alettiin rakentaa 1950-luvulla, kun Nurmijärventie (nyt Hämeenlinnanväylä) valmistui. 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 peruskorjaamiseksi 1990-luvulla, jolloin taloista tuli keskenään eri näköisiä. Purkava saneeraus alkoi 2000-luvulla, jolloin valmistui kauppakeskus Martinlaakson ostari ja siihen liittyvä 14-kerroksinen asuintorni (2011).

Luonnonympäristö

Alue on ollut kuusimetsää kahden ojan välissä. Nyt kaavamuutosalue on kaksi rakennettua tonttia, joilla on tavanomaista pihakasvillisuutta: puita, pensaita ja nurmikkoa. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Maaperä on täyttömaata ja pohjavesi on lähellä maanpintaa, tarkemmin s. 36.

Rakennettu ympäristö

Tonteilla on yksi kuusikerroksinen ja kolme kolmikerroksista kerrostaloa, joissa on maanpäälliset kellarit. Talot ovat valmistuneet 1973 – 1974. Rakennukset ovat erivärisiä pastellinsävyisiä betonielementtikerrostaloja. Peltikatot on maalattu julkisivuväriä vastaavasti. Väritys voidaan tulkita vastareaktioksi harmaille betonikerrostalolähiöille, jollainen Martinlaaksostakin oli tullut.

1960-luvulla talot kaavoitettiin sinänsä kaupunkimaisesti ruutukaavaan, mikä johtui erityisesti rakennustekniikasta ja nosturiradoista. Avoimet pysäköintikentät estivät sijoittamasta asemakaavaan riittävästi rakennuksia kaupunkimaisen ilmeen aikaansaamiseksi.

Naapuritonteilla on kolme- ja kuusikerroksisia kerrostaloja vuosilta 1979 – 1989, niissä on maanpäälliset kellarit, julkisivumateriaalina betoni.



Kivivuorenkujan päässä oleva liiketila on Vantaan Kilpatanssijat ry:n käytössä. TKa 5.2.2018

Nykyiset rakennukset									
Rakennus		Val-mis	Kerros-luku	Kerrosala k-m2	Huoneisto-ala h-m2	Asunnot kpl	Hissi	Julkisivu	Toimenpide
Tunnus	Raput								
Kivivuorenkuja 1									
1 / 20178	G – K	1973	6	4 371	3 576	72	on	betoni	Kunnostetaan
2 / 20179	A – C	1974	3	1 699	1 410	27	on	betoni	Puretaan
3 / 20180	D – F	1974	3	1 699	1 410	27	on	betoni	Puretaan
Kivivuorenkuja 3									
1 / 31397	A – D	1973	3	2 580*	1 920*	27	ei	betoni	Puretaan
Yhteensä				10 349	8 316	153			

*) Sisältää liiketilan.

Tonttien rakennusoikeus on nyt 10 350 k-m2, mikä sisältää 290 k-m2 liiketilaa.

Palvelut

Martinlaaksossa on koulut, päiväkodit, sosiaali- ja terveyskeskus, kirjasto, uimahalli, konserttitalo Martinus ja Kauppiaitten kauppaoppilaitos Mercuria. Kaupallisia palveluja ovat Martinlaakson Ostari, Laajaniityntien liikkeet sekä Laajavuorentien ja Vihertien kaupat. Aluekeskus on Myyrmäessä.

Virkistys

Lähellä ovat Kivivuoren puisto ja leikkipaikka sekä Raikukujankentän pallokenttä.

Liikenne

Tontit liittyvät Kivivuorenkujan kautta Kivivuorentiehen. Martinlaaksossa on ajoneuvoliikenteeltä erotettu kevyen liikenteen verkko. Junat, bussit ja taksit lähtevät Martinlaakson asemalta.

Kivivuorenkujalla kulkee 1 210 ajon/vrk. Katuun liittyy 461 autopaikkaa. Siten liikennetuotos on vain 2,43 ajon/vrk/ap, mitä selittää aseman ja palveluiden läheisyys. (Laskenta TKa 24.9.2018)

Nykyiset autopaikat	Avopaikat	Autotallit	Yhteensä
Kivivuorenkuja 1	66	20	86
Kivivuorenkuja 3	16	17	33
Yhteensä	82	37	119

Kulttuurihistorialliset kohteet

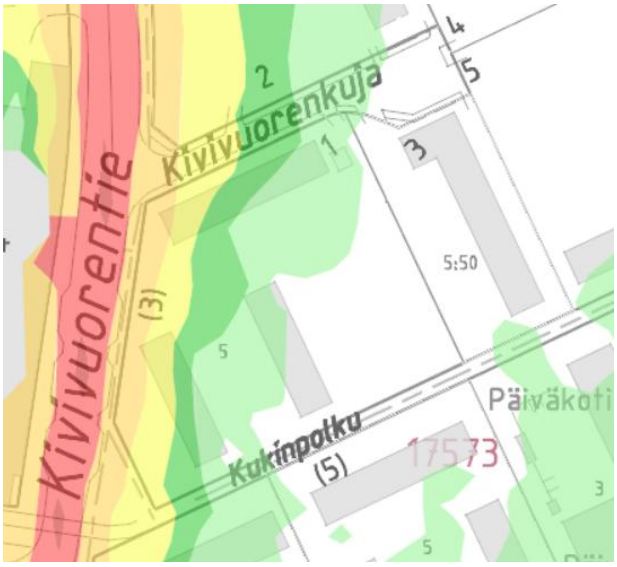
Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Tonteille on valmis kunnallistekniikka. Eteläpuoleisten talojen yksityinen kunnallistekniikka kulkee osin Kukinpolun pohjoispuolella kaavoitettavan tontin kautta. Tarkemmin s. 34 – 35.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu: Lentomelutaso Lden 50 – 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 35 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.
  (Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010; arvoa on korotettu laskeutumisten lisääntymisen vuoksi, Finavia 2018)
- Tiemelu: Tiemelualue ulottuu tonteille seuraavan kartan mukaisesti.



Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22 (dB).

45-50 50-55 55-60 60-65
65-70 70-75 75-

Vantaan ympäristökeskus 2016

Kivivuorentien liikennemäärä on 6 100 ajon/vrk (2016).

Tiemelun huomioon ottaminen		
Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65…100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60…64,9	35	30
55…59,9	30	25
alle 55	30	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

- Rautatiemelu: Rautatiemelu (yli 50 dB, päivä) ja raideliikenteen runkomelu (yli 35 dB) eivät ulotu kaava-alueelle.

Maanomistus

Tontit omistavat Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3, jotka omistaa Lumo Kodit Oy, jonka omistaa Kojamo Oyj. Katualueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

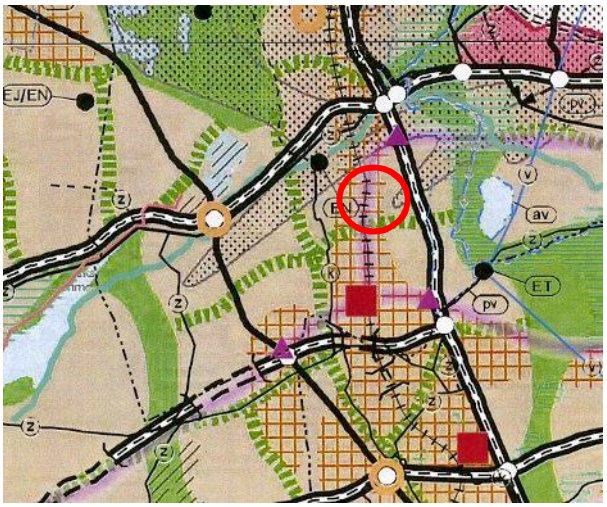
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017)

– 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 asuntorakentamisen 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.

Uusimaa-kaava 2050 -luonnos



Kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Martinlaakso kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.

Uudenmaan liitto 2018

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.



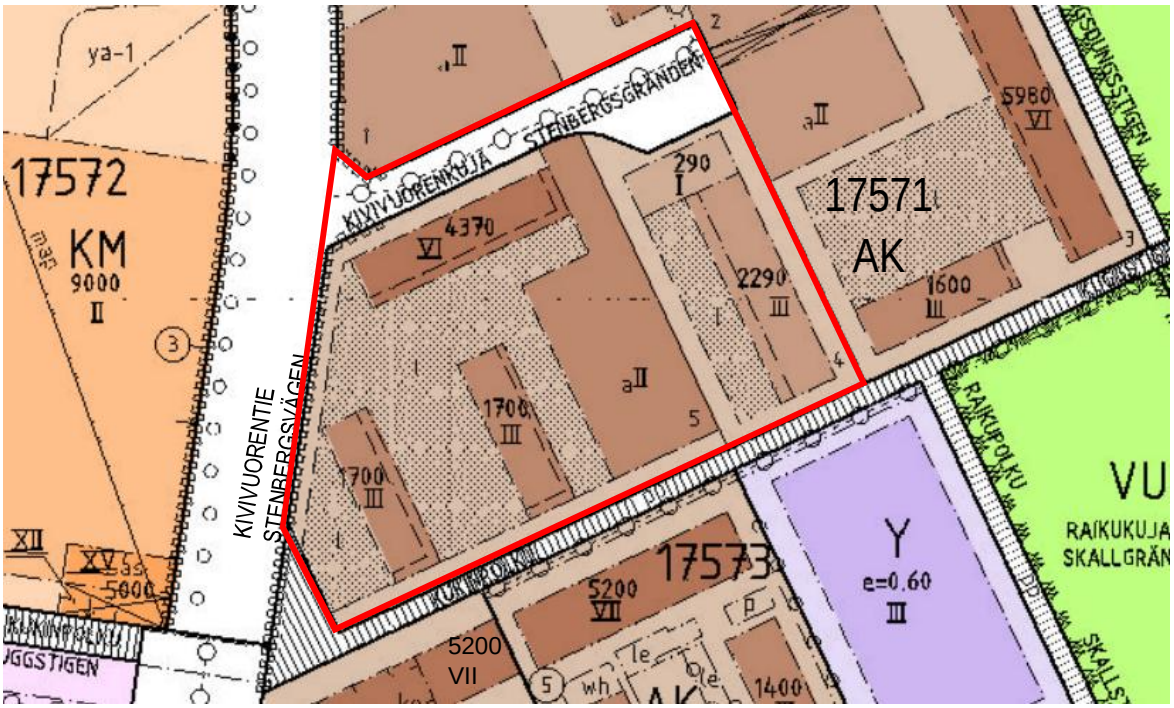
Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
VL	Lähivirkistysalue.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
(LJ)-●	Joukkoliikenteen terminaali.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavan 2020 tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018. Kaupunki varautuu 100 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää uutta rakentamista. Kaupungin kasvu ohjataan ensisijaisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa 000133 (Kv 22.10.1979) alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK ja katualuetta. Tonteilla on 10 350 k-m2 rakennusoikeus. Suurin kerrosluku on kuusi (VI).



AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	4370	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.	e = 0,60	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
		VI	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	aII	Autokansien suurin määrä.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	IIIIIppIIIII	Jalankulku- ja pyöräilykatu.
17571	Korttelin numero.	∴∴∴∴∴∴	Istutettava alueen osa.

Ajantasa-asemakaava.

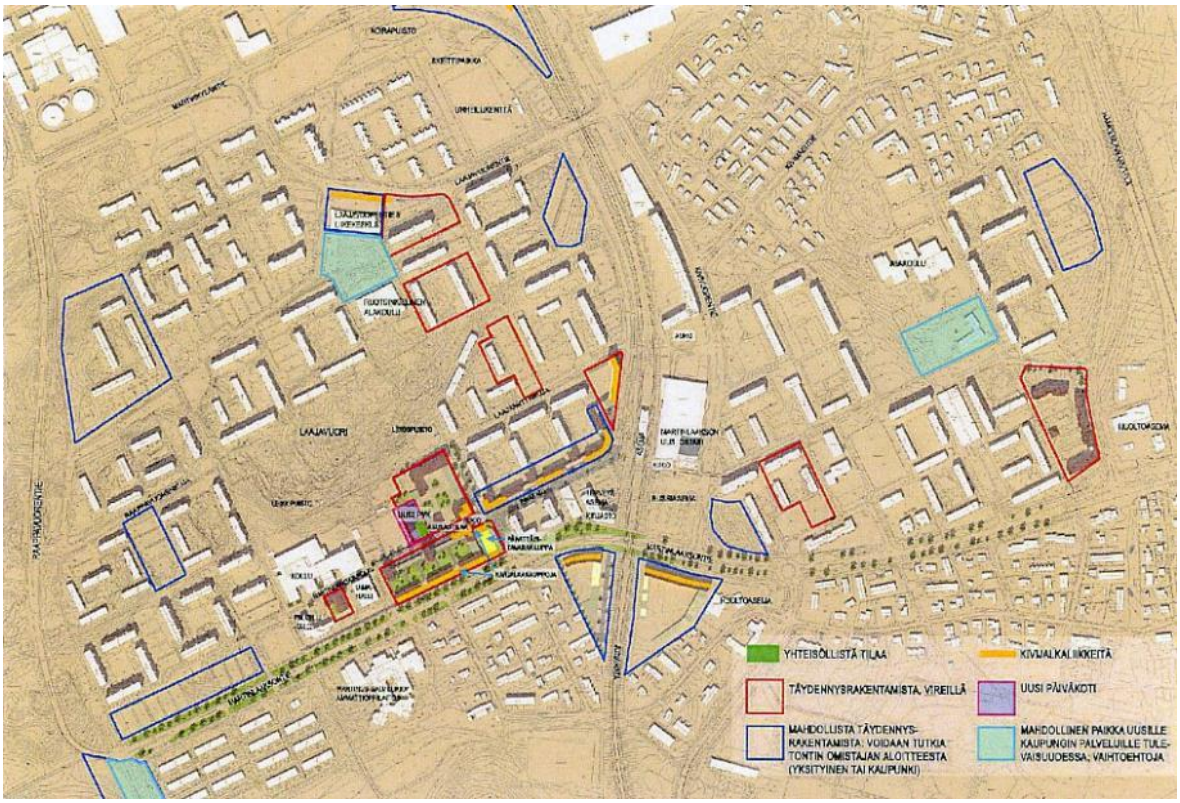
Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon sekä elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista Länsi-Vantaalle 100 000 k-m2. *– Kaava tuottaa uutta asuntorakentamista 13 261 k-m2.*



Martinlaakson kehityskuva, 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 kivijalkaliiketiloineen ja siinä on esitetty joitakin mahdollisia täydennysrakentamiskohteita.
– Nyt vireillä olevat kaavahankkeet Kivivuorenkuja 1 – 3 ja Laajaniitynkuja 1 (002399) tukevat Martinlaakson keskustan kehitystä. Hankkeeseen sisältyy nykyinen määrä kivijalkaliiketiloja, jotka siirtyvät sivukadulta pääkadulle.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Näkymä Kukinpolun sillalta. TKa 5.2.2018

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Kojamo Oyj ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Kojamo Oyj hakivat 22.12.2017 kerrostalotonteille purkavaa saneerausta. Tontilta purettaisiin kolme huonokuntoista kolmekerroksista kerrostaloa ja rakennettaisiin uusia kerrostaloja. Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, 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, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 23.4.2018. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 31.5.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdissä 10.3.2018, Myyrmäen uutiskirjeessä 24.4.2018 ja Vantaan Sanomissa 12.5.2018 (ilmoitus Vantaan asukaslehdessä 5.5.2018 oli jäänyt pois).
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Kivivuorenkujan kääntöpaikalla 16.5.2018 klo 18.30.
- *Maankäytön kuulutukset* julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.





Ensimmäisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 23.4.2018 esitetty alustava luonnos, jossa uutta rakentamista oli 18 150 k-m2, kerrosluvut 4 – 13. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

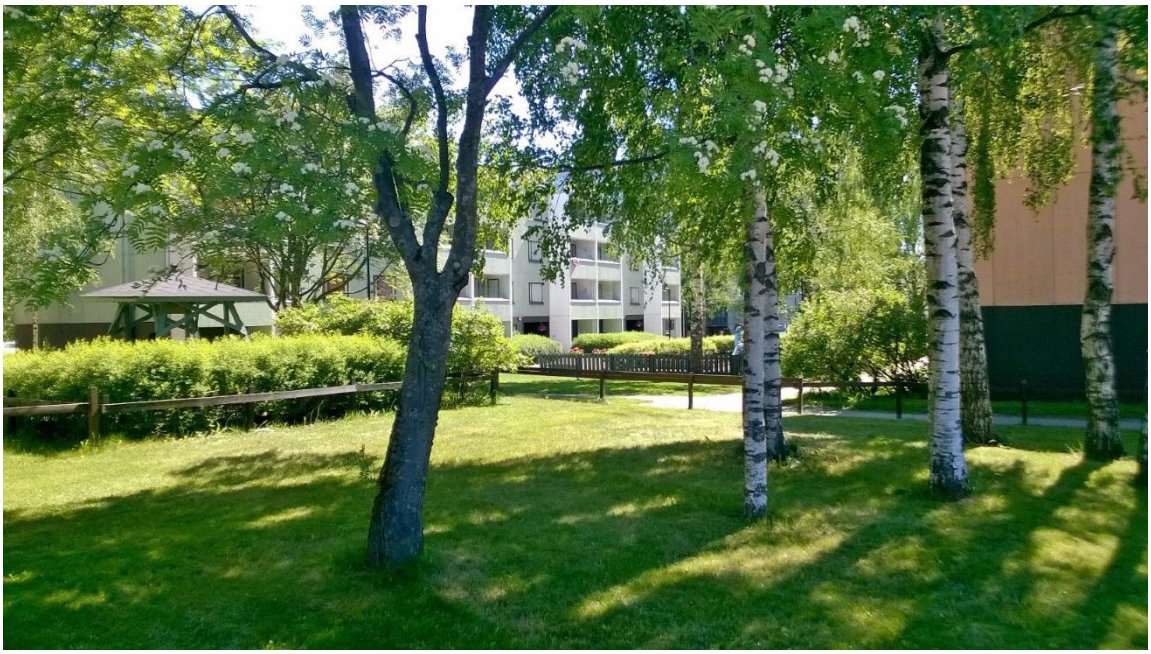
Osallistumisessa saatiin yhdeksän mielipidettä, joissa nousivat erityisesti esiin
- asuntojen purkaminen, rakentamisen määrä ja korkeus, julkisivut, viherkatto ja pysäköinti.

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 30.4.2018:
Sähköverkko: Alueella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. 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.

=> Johdot ja putket näkyvät kaupungin johtokartalla.

2. Osallistuminen Kivivuorenkujan kääntöpaikalla, 16.5.2018 klo 18.30 – 19.35:
Aluearkkitehdin muistio
Paikalla oli 34 osallista ja aluearkkitehti.
Aluearkkitehti esitteli kaavoituksen lähtökohtia ja jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia.
Käytiin vilkas keskustelu, muun muassa
- Kolmikerroksiset talot on juuri peruskorjattu, kuusikerroksista taloa ei.
- Peruskorjataanko säilyvä talo? Joitakin asuntoja kunnostettu – ei kaikkia, hissiin mahtuu juuri ja juuri pyörätuolilla. *=> Säilyvä talo korjataan hankkeen yhteydessä.*
- Säilyvässä talossa on vain yksiöitä ja kaksioita.
- Kerrottu, että entisillä vuokralaisilla ei ole vuokrausoikeutta uusiin asuntoihin.
- Minkä korkuista? Säästyykö pihaa? Säästyvätkö puut? Miten piha istutetaan?
- Minkä korkuinen pysäköintilaitos? Osittain maan alle. Tuleeko rajalle? *=> Neljä kerrosta.*
- Autokatoksiin viherkatot. *=> Tulee.*
- Tuleeko myös pesula? Rakennustyön ajan ei ole pesulaa. *=> Tulee pesula.*
- Taidepäiväkoti Sininen kuu toivoo 200 m2 päiväkotitilaa. *=> Ei mahdu tuleviin liiketiloihin.*
- Kuinka paljon ja mitä liiketiloja tulossa? Ostarilla vaatekauppa ei pärjännyt. *=> Tulee 290 k-m2.*



Näkymä pihalle. TKa 25.5.2018

- Tarvitaan vieraspaikkoja. Miksi kadun päässä pysäköinti yölläkin vain kaksi tuntia?
- Uusien talojen väritykseksi valkoista ja harmaata, ei ruskeaa eikä myrkynvihreää.
- Kivivuorenkujalle istutettava puuttuva puurivi. *=> Istutetaan.*

3. Kaksi asukasta, Kivivuorenkuja 5, 16.5.2018:
Mielipiteeni edellisestä purkamisesta ja uusien rakentamisesta. Ehdottomasti ja selkeästi EI. Purettavaksi tarkoitettuihin taloihin on tehty muutama vuosi sitten perusteelliset remontit ja laitettu jopa hissit. Eikö tämä ole järjetöntä verorahojen tuhlausta ja väärinkäyttöä, aivan hölmölästä! Annetaan näiden talojen olla paikallaan ja rakennetaan uudet talot muualle, esim. Vantaankosken ja Vehkalan asemien lähettyvillä on isot käyttämättömät maa-alat tyhjillään, rakennettakoon sinne jos on tarpeellista. Martinlaakson aseman alue on jo nyt taloja täynnä. EI saa rikkoa nyt hyvää ja toimivaa aluetta.

Martinlaakso on aikoinaan rakennettu ja suunniteltu väljäksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi. Alue pitää ehdottomasti säilyttää tällaisena kuin se nyt on, pitäisihän jotakin vanhaa alkuperäistä suojella tuleville sukupolville. Tiheään rakennettu asuinalue aiheuttaa todistetusti valtavasti ongelmia, viihtyvyys kärsii olennaisesti, ihmiset ahdistuvat, stressaantuvat, alue slummiutuu, ruuhkaantuu ja ihmiset voivat huonosti esim. terveyskeskukset jumittuvat eivätkä tule riittämään. Me ja muut asukkaat olemme aikoinamme muuttaneet tänne väljyyden ja rauhallisuuden vuoksi, luonto on myös tosi tärkeä. Nyt te päättäjät olette viemässä nämä meiltä pois. Korkeat kerrostalot tulevat viemään näkyvyyden ja jopa auringon valonkin pois. Emme halua tätä. Ihmisiä EI saa unohtaa rahan ja ahneuden vuoksi, tässähän on kyse siitä. Mielipiteemme tälle suunnitelmalle on selkeästi EI.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää asuntoja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate, ei uusien asuntoalueiden perustaminen. Purkavalla saneerauksella saadaan uusia asuntoja hyvälle sijainnille keskustaan rautatieaseman ja palveluiden luokse. Vantaankoskelle ja Vehkalaan ei voida rakentaa asuntoja lentomelun vuoksi (Lden yli 55 dB). Tontille jää iso luonnonvarainen piha. Tehty varjostustutkimus.

4. Helsingin seudun liikenne HSL, 17.5.2018:
Ei lausuttavaa.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 23.5.2018:
Kaava-alueella sijaitsevia rakennuksia ei ole arvotettu rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

6. Kivivuorenkuja 1 – 3:n asukkaat, yhteensä 47 nimeä, 28.5.2018:
Me Kivivuorenkujan asukkaat Vantaan Martinlaaksosta saimme pari kuukautta sitten huolestuttavaa postia. Kirjeen, jossa kerrottiin vireillä olevasta kaavamuutoksesta (nro 002381), joka tarkoittaisi meille sitä, että yli 80 kotitaloutta tulisi menettämään asuntonsa ja kotinsa, sangen lyhyellä, noin vuoden varoitusajalla. Tuskin tarvinnee edes sanoa, mutta järkytys ja huoli asukkaiden keskuudessa on suuri.

Valtaosa meistä on tavallisia, pienituloisia ihmisiä; sairaanhoitajia, lastentarhan opettajia, myyjiä, varastotyöntekijöitä, eläkeläisiä, työttömiä ja opiskelijoita. Meillä ei ole varaa hankkia omistusasuntoa, ei edes asumisoikeusasuntoa – meistä on tulossa kodittomia. Kivivuorenkujalla asuu ihmisiä, jotka ovat LUMO:n (nyk. Kojamo) pitkäaikaisia vuokralaisia, osa on asunut täällä kymmeniä vuosia, pitkäaikaisimmat 40 vuotta.

Kiinteistön omistaja on perustellut kaavamuutostarvetta asuntojen huonokuntoisuudella. Mielestämme tämä ei ole asian todellinen perustelu. On suunniteltu, että alueella sijaitseva 6-kerroksinen asuintalo jätetään purkamatta, se peruskorjattaisiin. Kysymys kuuluukin, miksi sitten näitä muita taloja ei voisi korjata – tuo korkein talon on näistä rakennuksista huonokuntoisin – vauriot ovat ihan maallikon silmin havaittavissa. Kojamo on iso konserni, joka harjoittaa maanlaajuista kiinteistösijoitustoimintaa – heidän kannaltaan säästävästä peruskorjaamisesta tuskin aiheutuisi mitään sellaista, jota voitaisiin kutsua kohtuuttomuudeksi. Taloudellisesti Kojamolla menee varmasti sangen hyvin, suunnittelevathan he pörssiin listautumista.

Kivivuorenkujan matalat, kolmikerroksiset purku-uhan alaiset kerrostalot ovat hyväkuntoisia – niissä ei ole silminnähtäviä vaurioita julkisivuissa. Lisäksi viime vuosien aikana lukuisat huoneistot on saneerattu sisältäpäin, eikä tämän yhteydessä ole raportoitu kosteus- tai rakennevaurioista. Martinlaaksossa on purettu paljon vanhaa rakennuskantaa mm. Mårtendals skolan lähistöltä on purettu useita kerrostaloja, nämä talot olivat niin huonokuntoisia, että peruskorjauskaan ei olisi niitä pelastanut.
=> Purkavalla saneerauksella tehostetaan maankäyttöä ja lisätään asuntojen määrää rautatieaseman ja palvelujen lähellä. Tällöin korkein talo voidaan säilyttää.

Lähestulkoon jokainen lienee sitä mieltä, että Vanha- Porvoo tai Ruissalon pitsihuvilat ovat suojelun arvoisia, mutta kiinnostaako ketään vanhojen lähiöiden arvo? Kaupungistuminen on osa meidän suomalaisten tarinaa, osa yhteistä kulttuurihistoriaa – eikö sillä ole mitään arvoa? Kivivuorenkuja on edustava otos tuon aikakauden rakennushistoriasta – talot eivät ole mitään rumia betonikuutioita ja alueella on poikkeuksellisen kaunis, 1970-luvun viherrakentamisesta kertova pihaalue. Jos näkisitte tämän, olisitte varmasti kanssani samaa mieltä.

=> Jokainen talo edustaa omaa aikaansa. Vantaalla kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi kerrostalo-alueiksi on luokiteltu muun muassa Kaivoksela, Pähkinärinne, Simonmetsä ja Havukoski.

Haluaisin kiinnittää huomiotanne myös kaavoitusmenettelyyn ja ennen kaikkea siinä noudatettuun tiedotusmenettelyyn. Ensimmäinen tiedoksianto oli vuokranantajan alussa mainitsemani tiedotuskirje. Talossa, jossa itse asun, asuu ulkomaalaistaustaisia ihmisiä ---. Eräs ei-suomenkielentaitoinen naapurini tuli minulle sangen hämillään näyttämään saamaansa kirjettä – se oli suomeksi, eikä hän ymmärtänyt sanaakaan. Osa näistä ihmisistä on EU-kansalaisia ja SEUT 18 artikla kieltää kansalaisuuteen perustuvan syrjinnän. En tietenkään väitä, että näitä ihmisiä olisi syrjitty ”suoraan”. Syrjintää on kuitenkin myös niin sanottu välillinen syrjintä; eli pelkästään se, että jokin menettely, käytäntö, säännös tai päätös on johtanut siihen tilanteeseen, jossa jokin ryhmä on joutunut eriarvoiseen asemaan. Mielestäni nyt on käynyt näin. Ihmisiltä ollaan purkamassa kotia, ja he eivät ole saaneet informaatiota ymmärtämällään kielellä. Ja tietenkin, Suomen Perustuslaki koskee ”jokaista” kansalaisuudesta riippumatta. Yhdenvertaisuus on vahva, oikeusvaltiomme kantava perusarvo ja oikeudellinen periaate.
=> Vantaalla puhutaan 199 eri äidinkieltä (2018). Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty suomeksi ja ruotsiksi, jotka ovat kielilain mukaisesti Vantaan kaupungin viralliset kielet.

Kaavoitustilanteesta järjestettiin tiedotustilanne Kivivuorenkujan kääntöpaikalla toukokuun 16. päivä, klo 18:30. Sain tuosta tilaisuudesta tiedon täysin sattumalta naapurilta. Tilaisuudesta oli häneltä saamani tiedon mukaan ilmoitettu Vantaan Sanomissa olevalla ilmoituksella. Vantaan Sanomat on ilmaisjakelulehti ja nykypäivänä on täysin notorisesti [*yleisesti*] tiedetty, että kerrostaloissa useimmilla ihmisillä on ”ei-mainoksia” lappu ovessa – mainospostin määrä on vuosien saatossa paisunut niin paljon, että ihmiset haluavat mieluummin olla ilman mainosröykkiöitä. Vantaan Sanomia jaetaan vastapäisessä kauppakeskuksessa olevassa telineessä – joka useimmiten on tyhjä. Tuntuu hieman erikoiselta, että tällaisessa asiassa, jolla on osallisille huomattava merkitys, tiedottaminen järjestetään näin huonosti ja mielestäni kuulemisperiaatteen kannalta sangen arveluttavalla tavalla. Purettavaksi suunnitelluissa taloissa asuu yhteensä noin 80 kotitaloutta. Tuskin olisi ollut kohtuutonta edellyttää, että po. kuulemistilaisuudesta olisi tiedotettu kirjeitse joka kotitalouteen, tai edes laitettu lappu rapun ala-oveen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa puhutaan eräänä tiedotusvälineenä olevasta, ”paikkakunnalla yleisesti leviävästä sanomalehdestä” – mikä tällainen lehti on, ei ole KHO:n oikeuskäytäntöä. Mutta ottaen huomioon kuulemisen luonteen Perustuslaissa suojattuna oikeutena sekä Perustuslaissa suojatun osallistumisoikeuden ympäristöasioissa sekä julkisen vallan velvollisuuden turvata perusoikeuksien toteutumista, ei mielestäni voi sanoa 100 % varmasti, että Vantaan Sanomat olisi tällainen lehti. Kaiken lisäksi Vantaan sanomissa julkaistu ilmoitus oli suomenkielinen, jälleen kerran siis asuintalojemme ulkomaalaiset vuokralaiset jätettiin huomioon ottamatta.
=> Kaavan osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018, joka on kaupungin tiedotuslehti. Lumo Kodit Oy lähetti asukkaille kaavoituksesta tiedotteen 16.4.2018. Vantaan Sanomat on paikkakunnalla yleisesti leviävä ilmaisjakelulehti, jota jaetaan postilaatikkojakeluna ja kauppakeskuksissa ja näköislehti on luettavissa internetissä vantaansanomat.fi.

On totta, että Vantaallekin on viime vuosina valmistunut paljon asuinkerrostaloja ja uusia rakennetaan koko ajan. Meidän kannaltamme ongelmana on se, että valmistuneet asunnot ovat omistusasuntoja. Valtaosa vuokrataloista on yksiöitä ja kaksioita, perheasuntoja valmistuu vähän.

Me Kivivuorenkujan asukkaat olemme asuneet vuosien, jopa vuosikymmenten ajan Vantaan Martinlaaksossa. Lastemme päiväkodit, koulut ym. sosiaaliset elinympäristömme ovat täällä. Nyt meidän pitäisi kertoa lapsillemme, että se kiva koulu, jota käyt, on kohta entinen ja voit hyvästellä kaverisi, koska meidän on muutettava pois, koska meillä ei kohta ole kotia. Kotimme puretaan, jotta joku voisi tehdä vielä vähän enemmän rahaa, vaikka talot olisi ihan hyvin voitu korjatakin.

Kun sitten päätätte kaavamuutoksesta, niin muistakaa, että koti se on vuokrakotikin.
=> Martinlaaksoon kaavoitetaan ja rakennetaan myös vuokra-asuntoja. Kivivuorenkujalta purettavien 81 asunnon tilalle saadaan 182 vuokra-asuntoa ja 144 omistusasuntoa. Niiden alustava keskipinta-ala on 45 h-m2, vuokra-asunnot alustavasti 30 – 74 h-m2 (huoneistoneliömetriä).

7. Vantaan Kilpatanssijat ry, hallitus, 30.5.2018:
Vantaan Kilpatanssijat ry:n (Vakita) tanssiharjoitussali sijaitsee osoitteessa Kivivuorenkuja 3, eli kerrostalojen kupeessa olevassa matalassa rakennuksessa. Olemme olleet tässä kiinteistössä vuokralla marraskuusta 2011 lähtien, eli kohta kuusi vuotta. Tarjoamme kiinteistössä kilpatanssin ja lavatanssin opetusta palvellen vantaalaisten lisäksi koko pääkaupunkiseutua, koska meidät on täältä hyvien liikenneyhteyksien vuoksi helppoa tavoittaa. Salilla tarjotaan tanssinopetusta myös eritysryhmille, kuten pyörätuolitanssijoille. Olemme tehneet suunnitelmia salin muuttamiseksi täysin esteettömäksi.

Seurassamme on tällä hetkellä 259 jäsentä ja 39 kilpailevaa paria. Käytännössä kaikki kilpailevat parit käyttävät salia harjoitustilana viikoittain, salimme lisäksi meillä on vain joitakin yksittäisiä viikkovuoroja muualla Vantaalla. Opetuksen ulkopuolisina aikoina salimme palvelee kaikenikäisiä ja -tasoisia tanssin harrastajia vapaaharjoitustilana. Saliamme voi myös vuokrata erilaisiin (tanssiin liittyviin) käyttötarkoituksiin. Salistamme on muodostunut seurallemme tärkeä tanssin tukikohta!

Toimintamme päätukijoita ovat Vantaan kaupunki ja Aktia, seuramme kuuluu Suomen Tanssiurheiluliittoon sekä Olympiakomitean Tähtiseurat -urheiluseuroihin, joissa tuetaan ja kehitetään lasten ja nuorten liikuntamahdollisuuksia ja tarjotaan heille laadukasta ja turvallista liikunnan ohjausta.

Salin menettäminen aiheuttaa seurallemme vakavia hankaluuksia, sillä meidän on näin ollen löydettävä tarpeisiimme soveltuva, vähintään samankokoinen, yhtä kustannustehokas ja sijainniltaan sopiva uusi tila lähiaikoina. Toivomme lisätietoja hankkeen etenemisestä mahdollisimman pian!

=> Lähetetty tiedoksi alustava kaavoitusaikataulu.

8. Asukas, Kivivuorenkuja 4, 31.5.2018:
Vihertehokkuus ja sen merkitys ihmisen hyvinvoinnille
Ensimmäiseksi haluan muistuttaa, että on jo täysin tutkittua ja todistettua, että ihmisten hyvinvointiin vaikuttaa ympäristö eli se, minkälaisessa ympäristössä päivittäin liikkuu ja asuu sekä myös, mitä kotisi ikkunasta voit katsoa – betoniseinää, massiivisia rakennuksia vai metsää, puita, luontoa.

Martinlaakso on vanha asuinalue, jossa puut ovat korkeita ja pehmentävät näkymää korkeampienkin 6-kerroksisten talojen ympärillä. Yksi ainoa koivurivistö, joka jouduttiin kaatamaan Kivivuorenkuja 4:n ja 5:n autopaikkojen välistä jo yksistään muutti maisemaa suuresti. Yhtäkkiä nämä

vierekkäiset kaksi 6-kerroksista taloa näyttivät isommilta kuin aikaisemmin, kun niiden välissä näkymässä ei enää ollutkaan mitään näkymää pehmentämässä. Ja kyse oli alle 10:stä koivusta suorassa rivissä.

Nyt suunnitellaan rakentamista, joka muuttaa kyseessä olevan tontin alueen täydellisesti. Siellä kasvaa isoja puita, mutta jääkö niistä yhtään/montaakaan jäljelle rakentamisen keskelle? Voidaanko rakentajaa vaatia huolehtimaan niiden suojelemisesta siltä osin, kun se on mahdollista. Jos ei vaadita, tuskin jää yhtään, on halvempaa laittaa kaikki matalaksi, kun ei tarvitse mitään varoa.

Tässä tapauksessa siis tilalle tulisi korkeampia ja enemmän rakennuksia, joita edes nämä isot koivut eivät samalla lailla peittäisi, kuin nykyisiä rakennuksia. Ja jos niitä ei pysty säilyttämään, lopputulema on, että ainoa, mitä näkyvissä on, ovat massiiviset uudet talot. Vihreydestä ei ole enää tietoakaan.

Mikä tulee olemaan tontin vihertehokkuus??? Mitä sinne vaadittaisiin rakennuttajaa istuttamaan. Matalilla metrin korkuisilla pensailla ei ole mitään merkitystä kokonaisuuteen nähden.
=> Tontilla säilyy kolme isoa puuta ja kolme pientä puuta sekä istutetaan lukuisia uusia puita. Vihertehokkuudeksi vaaditaan 0,90. Pihasuunnitelma s. 29.

Tontin valoisuus, piha-alueen valoisuus
Entä tontin valoisuus. Mitä korkeampia rakennuksia, sitä pimeämpi piha on ja sitä epäviihtyisämpi.
=> Tehty varjostustutkimus. Kauempana tornista varjo liikkuu nopeammin.

Pysäköintitalo – tällä voi lopullisesti pilata kokonaisuuden
Pysäköintitalosta on tulossa iso, kaksikerroksinen eli silläkin on erittäin suuri merkitys kokonaisuuteen – siihen, miltä uusi rakennuskanta-/alue näyttää. Ja kaikille niille esimerkiksi erityisesti on rakennuksella suuri merkitys, jotka omalta parvekkeelta katselevat suoraan pysäköintirakennusta – JA NIITÄ ON PALJON!

Rajatorpantien varrella, Pähkinärinteen kohdalla on samalla kohtaa molemmin puolin tietä uudehkoja taloja ja siinä tien puolella yksikerroksisia pysäköintikatoksia tai pitkä rivi autokatosta, jossa katto on maisemoitu. Kivivuorenkuja 1–3:n pysäköintitalo on paljon massiivisempi ja koska se on tarkoitus kattaa, niin huonoimmillaan siitä tulee yksi massiivinen betonijärkäle, joka tuo maisemaan slummivaikutelman, kun vihreys vähenee, mutta rakennusmassa kasvaa. Esimerkiksi katon maisemoiminen kokonaisuudessaan vaikuttaisi siihen, mitä ihmiset parvekkeiltaan katsoisivat. Jos se on maisemoitu, näkymä on ihan erilainen kuin miksi se huonoimmillaan saa rakennettua. Tällainen pitää rakentajalta vaatia tehtäväksi. Muuten Martinlaakson saa äkkiä muutettua vehreästä vanhasta lähiöstä juuri sellaiseksi, joka heti tuo vain mieleen, että vain raha on ratkaissut, eikä muita asioita ole otettu huomioon.
=> Pysäköintitalo sijoittuu Kivivuorenkuja 3:n kerrostalon ja liiketilan paikalle ja siitä tulee neljäkerroksinen. Pysäköintitalo katetaan reunoiltaan viherkatoilla. Jäljempänä havainnekuvia.

Esimerkki järkyttävästä rakentamisesta
Raappavuorentien ja Rajatorpantien kulmauksessa on mielestäni ---
=> Raappavuorentie 3:n hanke on käsitelty kaavassa 002232. Osallistumisvaiheessa hanke oli rakennustyömaana ja pinnoittamatta, valmistunut 28.8.2018.

Pintamateriaalit, synkkää vai vaaleaa, yksitoikkoista vai jotain fiksua, vaihtelevaa? Ratkaiseeko materiaalivalinnassa raha vai viihtyisyys? Siinä vieressä aseman kohdalla korkea rakennus. --- Ei rakenneta synkkiä taloja Suomeen, jossa on muutenkin pimeää puolesta vuodesta. Raappavuorentien ja Uomatien lähellä on uusi kerrostaloalue, jossa on mielestäni viihtyisän näköisiä rakennuksia ulkoisesti. --- Eli katsotaan nyt sitten, jos uusia rakennuksia rakennetaan, että ne edes olisivat iloisen, nykyaikaisen, modernin, raikkaan näköisiä, eikä ainakaan ---
=> Mainitut kohteet eivät kuulu tähän kaavamuutokseen.

Rakennusten korkeus
Rakennusten korkeus syytä myös harkita uudelleen. Miettiä jälleen, mitkä talot ja lasten piha-alueet naapureissa jäävät talon varjoon. Kuusi kerrosta on jo korkea ja se istuisi tuohon rakennuskantaan, koska sitä korkeutta ovat olleet jotkin jo olemassa olevatkin rakennukset.

Toivon todella, että päätöksiä tehtäessä otetaan huomioon kokonaisvaltaisesti kaikki tekijät ja vihertehokkuus ja valo ovat ihmisten hyvinvoinneille tärkeitä.
=> Kaupungin tavoitteena on lisätä korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut (Kv 18.6.2018). Martinlaaksossa on yleisesti ja jo rakenteilla 6 – 8 -kerroksisia taloja. Uusi 14-kerroksinen rakennus liittyy naapurissa jo olevaan 14-kerroksiseen taloon, jotka yhdessä toimivat keskustaa merkitsevinä dominantteina. Korkeista taloista saadaan vapaita ja valoisia näkymiä kauas.

9. Asukas, As Oy Kivivuorenkuja 2 edustaja, 31.5.2018:
Olen As. Oy Kivivuorenkuja 2 edustaja ja haluan esittää vaatimuksemme yhtiömme asukkaiden (n. 155 henkeä, 91 huoneistoa) puolesta ko. kaavamuutokseen liittyen.

1. Kerroskorkeuksien nosto nykyisestä 3 – 7 kerroksisista jopa 13:een ei ole naapurissa olevien omistusasujien toiveiden mukaista. Selvästi olemme jäämässä korkeiden talojen varjoon ko. suunnitelmassa ja siksi vastustamme rakennusten kerroskorkeuksien nostamista yli nykyisen alueen talokorkeuksien. Yhden talon osalta korotuksen olemme hyväksyneet kun Martinlaakson ostoskeskus uusittiin. Nyt kaavamuutossuunnitelma ajaa korkeiden talojen muuria yhtiömme eteläpuolelle, mikä oleellisesti vähentää alueen viihtyisyyttä ja valoisuutta. Tästä syystä yli 7 kerroksisia rakennuksia emme voi hyväksyä.
   => Kaupungin tavoitteena on lisätä korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut (Kv 18.6.2018). Nykyisin maanpäälliset kellarit lasketaan kerroksiksi. Tehty varjostustutkimus.

2. Asukasmäärän nosto alueella aiheuttaa kasvavaa painetta liikenteeseen 100 m mittaiselle Kivivuorenkujalle, joka jo nyt toimii noin 500 auton pysäköinnin valtaväylänä. Esitämme seuraavaa:

   - Kulku tulevalle parkkitalolle on järjestettävä myös Raikukujan puolelta haitan minimoimiseksi Kivivuorenkujalla. Myös yksisuuntainen ajo parkkitaloon ja sieltä pois, missä sisäänajo ja ulosajo on ohjattu eri kujille, voisi olla toimiva ratkaisu.
     => Tontilta ei ole ajoyhteyttä Raikukujalle, joten liikennettä ei voida johtaa sinne.

   - Kivivuorenkuja 2:den puoleinen jalkakäytävä tulee laajentaa kevyenliikenteenväyläksi ja mietittävä onko toinen jalkakäytävistä enää edes tarpeellinen. Tämä klv parantaisi liiken-

neturvallisuutta Kivivuorenkuja 2, 4 ja 5 osalta, josta enin osa pyöräilijöistä kulkee Kivivuorentielle. Sen sijaan Kivivuorenkuja 1 ja 3 asukkaat voisi liikenteellisesti ohjata käyttämään Kukinpolkua vastaavaan liikenteeseen Kivivuorentielle.
=> Kerrostaloalueella tarvitaan jalkakäytävä kadun molemmin puolin. Katualueen tarkemmat järjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmassa, ei asemakaavassa.

- Rakentamisen aikana on huolehdittava, ettei vuosia kestävä työmaaliikenne aiheuta tarpeetonta haittaa tai turvallisuusriskejä. Työalueelle kulku on oltava sujuvaa ja pääsy alueelle on järjestettävä myös Raikukujan ja Kivivuorentien puolelta. Tämä voidaan huomioida esim. päätettäessä rakennusten rakentamisjärjestyksestä.

- Liikennesuunnittelussa on otettava huomioon, ettei työmaa-ajoneuvot ja työntekijöiden omat autot ole haittana muiden taloyhtiöiden pihoissa. Haitta vähenee, jos rakennusalueella on riittävät pysäköintialueet, esim. pysäköintitalo rakennetaan heti työmaan alkuvaiheessa.

3. Työmaan meluhaitat eivät saa ylittää annettuja määräyksiä eikä työskentelyajat ---
=> Asemakaavassa ei ratkaista työmaajärjestelyjä. Naapurin pihalle ei saa pysäköidä luvatta.

4. Parkkitalon konsepti on mietittävä siten, ettei se ole käyttäjilleen liian kallis ja sen vuoksi seiso tyhjillään ja aiheuta pysäköintiongelmia muiden yhtiöiden pihoissa. Pysäköintitalon kustannukset tulisi jyvittää ainakin osittain asumisen kustannuksiin, jolloin autopaikkojen vuokrahinnat eivät nouse alueen yleistä tasoa 10…15 €/kk korkeammiksi.
=> Pysäköinnin hinnoittelu ei ole asemakaavakysymys.

5. Asukasmäärän lisääntyessä ja alueen kaupungistuessa Vantaan kaupungin tulee huolehtia siitä, että nykyistä hulevesi-infraa alueella samanaikaisesti parannetaan, ettei ylivuotavat sadevesikaivot aiheuta kasvavaa ongelmaa kun imukykyinen maa-ala (nurmikkoala ym.) tulee vähenemään.
=> Kaavaan liittyy vesihuollon esisuunnitelma s. 34 – 35 ja hulevesisuunnitelma s. 36.

10. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 6.6.2018:
Olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Kivivuorenkujalla, Kivivuorentiellä ja Kukinpolulla. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

=> Vesihuollon esisuunnitelma on jäljempänä s. 34 – 35. Siitä on neuvoteltu HSY:n kanssa.

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 10.9.2018. Lumo Kodit Oy jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmat Kivivuorenkuja 1 – 3:n porrashuoneisiin. Mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 2.10.2018 mennessä.
- *Osallistumisesta* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 15.9.2018.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Kivivuorenkujan kääntöpaikalla 24.9.2018 klo 17.00.
- *Kuulutukset:* Maankäytön kuulutukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.





Toisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 10.9.2018 esitetty alustava luonnos, jossa uutta rakentamista oli 20 950 k-m2, kerrosluvut 6 – 13. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

11. Kaavatilaisuus Kivivuorenkujan kääntöpaikalla, 24.9.2018 klo 17.00 - 17.34:
Aluearkkitehdin muistio
Paikalla kävi 11 asukasta ja naapuria. Satoi.
Aluearkkitehti jakoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ja kertoi muutoksesta edelliseen.
Käytiin vilkasta keskustelua, muun muassa

- tulee slummi
- raha ratkaisee
- vanhat talot pitäisi kunnostaa
- puretaanko nyt säästyvä talo myöhemmin?
- muutettu jo puretusta talosta tähän
- Martinlaakso on väljä
- tehokkuus nousee 2,5-kertaiseksi
- erottuu ympäristöstään
- tuleeko samanlaista rakentamista muualle?
- nähdään keittiöihin ja makuuhuoneisiin
- piha on varjoinen, ei jää leikkipaikkaa
- Saton taloista käydään nyt naapuritalon pihalla
- liikenne lisääntyy, Kivivuorentien risteykseen liikennevalot
- mihin sijoittuu jätehuolto (molokit?)
- Martinlaaksossa on paljon maahanmuuttajia
- asuntorakentamista myös puolustettiin, asuntoja tarvitaan
- millainen parkkitalosta tulee?
- siirretään 13-kerroksinen talo uuden kerrostalon paikalle, jossa on väljyyttä
- kirje oli rapussa, olisi pitänyt jakaa jokaiselle
- kysyttiin kaavaprosessista ja aikataulusta
- kaavasta valitetaan
- mielipiteet pyydettiin 2.10. mennessä.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja, joita on parasta rakentaa lähelle palveluja ja rautatieasemia. Maankäyttöä tehostetaan myös Martinlaaksossa muualla ja Myyrmäessä. Suunnitelmasta on esitetty jäljempänä havainnekuvia ja piirustuksia.

12. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy, 24.9.2018:
Toistaa mielipiteen nro 1 / 30.4.2018.

13. Vantaan kaupunginmuseo, 26.9.2018:
Toistaa mielipiteen nro 4 / 23.5.2018.

14. Kaksi naapuria, Raikukuja 2, 1.10.2018:
Asemakaavamuutos on Suomen perustuslain (15 § Omaisuuden suoja. Jokaisen omaisuus on turvattu) ja Euroopan ihmisoikeussopimuksen (Ensimmäinen pöytäkirja 1 artikla: Jokaisella luonnollisella tai oikeushenkilöllä on oikeus nauttia rauhassa omaisuudestaan) vastainen.

Asunto Oy Raikukuja I on saarrettu joka puolelta kahdella vuokraslummilla (SATO ja KOJAMO, johon LUMO kuuluu). Raikukuja 1 (Lumo) oli vielä vähän aikaa sitten (1999-2010) asumisoikeusyhtiö. Nyt KOJAMO hakee rakennusoikeuden kasvattamista yli kaksinkertaiseksi (+ 117,6 %), tai haki vielä keväällä. Ruokahalu kasvaa syödessä! Lisärakennusoikeus on iltalypsyn seurauksena kasvanut vielä viidenneksellä (20,5 %).

Valtaosa (9 550 k-m2) lisärakennusoikeudesta sijoitetaan 13-kerroksiseen kolossiin, joka tulee suoraan Asunto Oy Raikukuja I:n E-portaan kaksioiden ja neliöiden keittiöiden ja makuuhuoneiden ikkunoiden eteen, ei suinkaan SATOn talon eteen. Ei korppi korpin silmää puhkaise! Asunto Oy Raikukuja I:n hallituksen mielipiteellä on pyyhitty p-tä.

Martinlaakso on Länsi-Vantaan suhteellisesti suurin ”maahanmuuttajalähiö”, jonka 12 106 asukkaasta 23,3 prosentilla eli 2 820:llä äidinkieli ei ole suomi, ruotsi tai saame (IL 5.9.2018). Myyrmäessä heitä on toki määrällisesti tuhat enemmän eli 3846 (22,4 %).

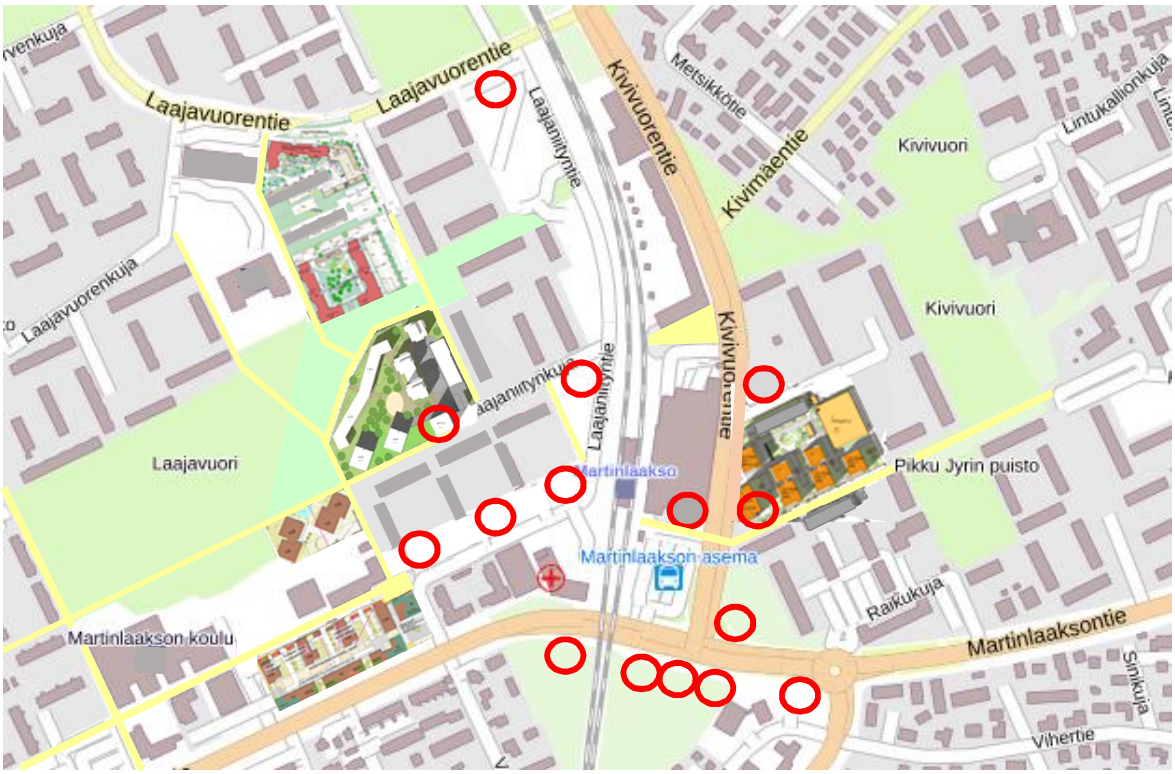
Mielenkiintoinen kysymys on, kummasta lähiöstä suomalaistaustaisen väestön ulosmuutto ensin lisääntyy tai nopeutuu. Martinlaaksossa white flight -kynnys on jo hyvin lähellä. Meitä ei pidättele enää mikään.

=> Kaavoitus perustuu erityislakiin, maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kaavamuutoksella ei puututa Asunto Oy Raikukuja I:n tai sen osakkaiden omaisuuteen. Rakennusoikeutta on voitu lisätä, koska pysäköinti on sijoitettu kaksikerroksisen pysäköintitalon sijaan neljäkerroksiseen pysäköintitaloon. Nyt 14-kerroksinen talo (6 150 k-m2) sijoittuu lähimmäksi rautatieasemaa ja kauppakeskusta, pääkadun Kivivuorentien varrelle, vastapäätä jo olevaa 14-kerroksistan tornitaloa. Kirjaamoon ei ole saatu Asunto Oy Raikukuja I:n hallituksen mielipidettä. Asuntorakentaminen perustuu väestönkasvuun ja asuntojen kysyntään, ei asukkaiden taustaan. Osa uusista asunnoista, kuten 14-kerroksinen torni, toteutetaan omistusasuntoina.

15. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 1.10.2018:
Ei lausuttavaa.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.



Martinlaakson rakennushankkeet ja mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja (yli 8 kerrosta).

Osallistumisen jälkeen tehdyt tarkistukset

Aputiloja ei ole voitu sijoittaa kellariin pohjaveden korkean pinnantason vuoksi vaan ne on jouduttu nostamaan talojen 1. ja 2. kerroksiin ja osin talousrakennuksiin. Siksi uutta asuntorakentamista oli osallistumisvaiheessa 20 950 k-m2, nyt 18 950 k-m2, uusien asuntojen määrä oli 378, nyt 326 ja korkein rakennus oli 13 kerrosta, nyt 14 kerrosta. Asuinrakennusoikeuden määrä on siis laskenut. Muutos ei ole olennainen ja tulee kuulluksi kaavan nähtävillä ollessa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaava toteuttaa kaupungin asuntorakentamistavoitetta ja keskustojen kehittämistavoitetta.

Kaavamuutoksella rakennetaan Martinlaakson uutta keskustaa korkeatasoisella arkkitehtuurilla. Tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja lisätä hyvää asumista lähellä rautatieasemaa, kauppakeskusta ja muita palveluja.

Rakennusten korkeus vaihtelee 6 – 14 kerrokseen. Kivivuorentien puolelle tulee myös liiketiloja. Taloista tulee keskenään erilaisia. Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha. Tontin vihertehokkuudeksi vaaditaan 0,90. Talousrakennuksissa käytetään viherkattoja.

Lentomelun torjunnassa huomioidaan kasvava laskevan lentoliikenteen määrä Martinlaaksossa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Maankäyttöluonnos 1

Ison kerrostalo 4 371 k-m2 säilyy, kolme rakennusta puretaan. Tilalle kuusi kerrostaloa, joista kolme lamellitaloa ja kolme pistetaloa, kerrosluvut 6 - 7. Uusia asuntoja 15 650 k-m2, kokonaisrakennusoikeus 20 021 k-m2. Pihakannen alla 150 ap (puuttuu 4 ap).
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 1.12.2017

– Maanalainen pysäköinti on kallis eikä mahdollista kohtuuhintaista vuokra-asumista ja tuottaa pihan, jossa ei kasva isoja puita.



Maankäyttöluonnos 2

Isoin kerrostalo 4 371 k-m2 säilyy, kolme rakennusta puretaan. Tilalle kolme kerrostaloa. Uusia asuntoja 16 800 k-m2, kokonaisrakennusoikeus 21 171 k-m2. Uusia asuntoja 336 kpl. Pysäköintitalo 161 ap (puuttuu 2 ap). Aputiloja kellarissa.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 14.2.2018

– Matala kaksikerroksinen pysäköintitalo tuhlaa maata, sitä korottamalla saadaan yksi uusi kerrostalo lisää paikalle, josta avautuu vapaita näkymiä.



Maankäyttöluonnos 3

Isoin kerrostalo 4 371 k-m2 säilyy, kolme rakennusta puretaan. Tilalle viisi kerrostaloa. Uusia asuntoja 20 650 k-m2, liiketilaa 300 k-m2, kokonaisrakennusoikeus 25 021 + 300 k-m2. Uusia asuntoja 378 kpl. Pysäköintitaloon 198 ap. Aputiloja kellarissa.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 10.9.2018

– Pysäköintitalon korotus lisää yhden kerrostalon. Kellareita ei voida rakentaa korkean pohjavedenpinnan takia, joten aputilat tulee siirtää kerroksiin.

Kaavaratkaisun valinta ja sen perustelut

Maankäyttöluonnosta on kehitetty niin, että rakentamista on saatu lisää ja talojen korkeudet vaihtelevat. Keskelle jää iso piha. Kivivuorentien puoleista rakentamista on korotettu. Pysäköintilaitosta on korotettu, jolloin on saatu yksi talonpaikka lisää. Kivivuorentien varrelle on lisätty liiketiloja. Rakentamisen tehokkuutta perustelevat läheinen rautatieasema ja kauppakeskus.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva bussiterminaalilta. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 9.11.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan tarkoituksena on purkava saneeraus ja täydennysrakentaminen.

Korttelialueelta esitetään purettavaksi kolme neljästä asuinkerrostalosta ja niiden tilalle esitetään uudisrakentamista. Rakennusten keskelle jää iso luonnonvarainen piha.

Säilyvä kuusikerroksinen asuinkerrostalo peruskorjataan uudisrakennushankkeen yhteydessä.

Kivivuorentien puolelle sijoittuu kaksi pistetaloa, joista toisessa on 14 ja toisessa 8 kerrosta. Näiden pohjakerroksissa on Kivivuorentien suuntaan avautuvia liiketiloja. Kukinpolun varteen sijoittuu kaksi 6 – 8 kerroksista kytkettyä pistetaloa ja yksi 8-kerroksinen. Korkea pohjavesi estää aputilojen rakentamisen kellareihin, joten aputiloja on sijoitettu asuintalojen 1. ja 2. kerroksiin ja osa pihalle talousrakennuksiin.

Rakennuksista tulee keskenään erilaisia ja vaaleita tehostevärein. Pysäköinti on neljäkerroksisessa pysäköintitalossa. Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot.

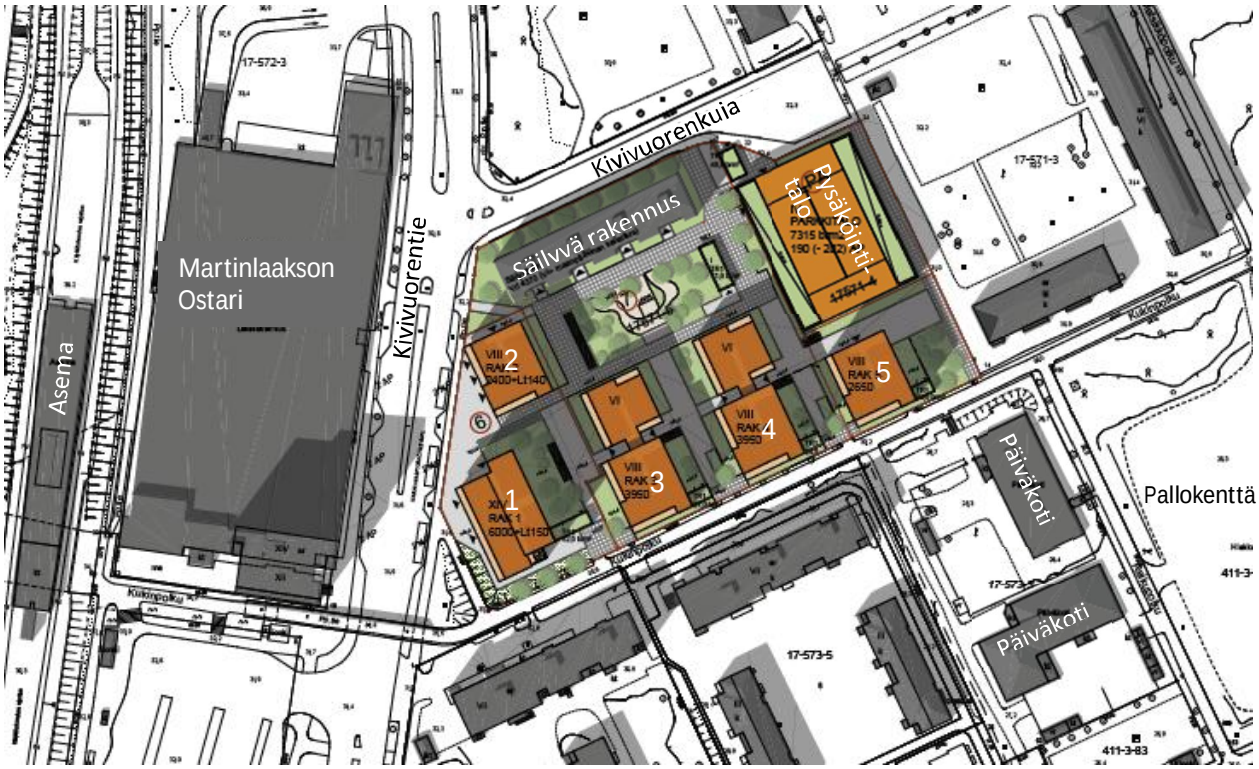


Näkymä Kukinpolulta. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Ilmakuvaupotus koillisesta. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

Arkkitehtonisena perusratkaisuna on muodostaa uudishankkeesta katu- ja pihatiloja rajaava kortteli Martinlaakson koordinaatiston suunnassa. Tavoitteena on myös eheyttää tontilta purettavien rakennusten hajanaista ja laajaan maantasopysäköintiin perustuvaa maankäyttöä. Kivivuorentien varren rakennukset muodostavat pääkadun varteen uutta tiivistyvää kaupunkikuvaa liiketiloineen.

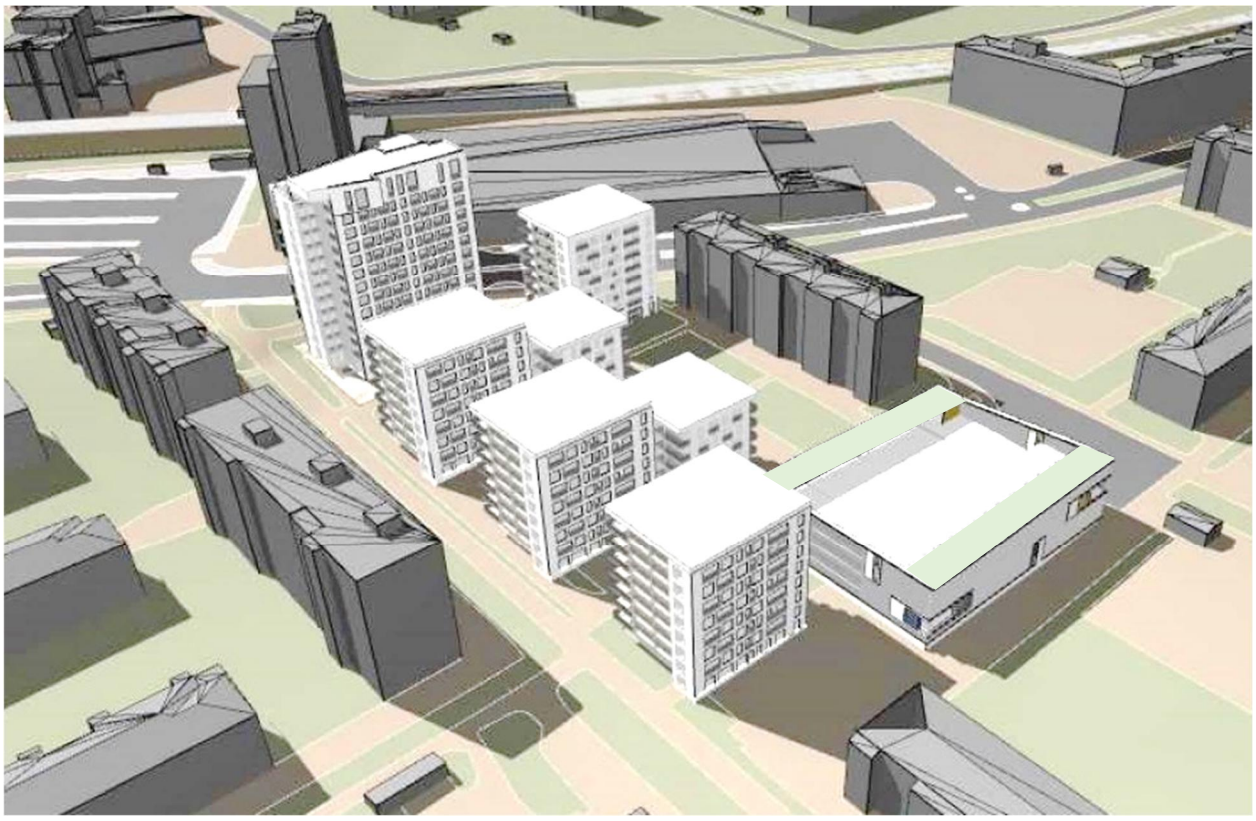


Asemapiirros. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

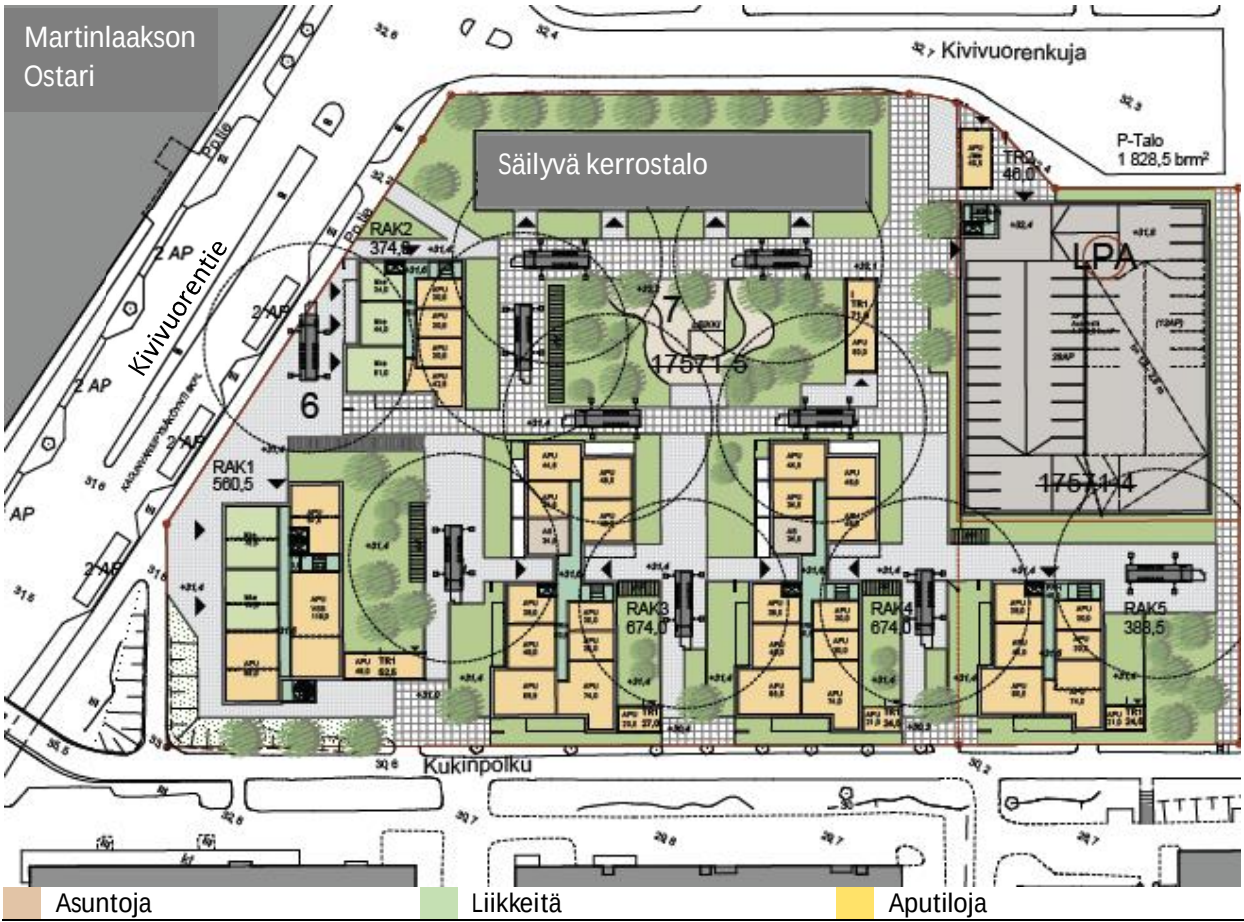
Rakennusoikeuslaskelma								
	Säilyvä rakennus	Uudet rakennukset						Kaikki yhteensä
		Rak. 1	Rak. 2	Rak. 3	Rak. 4	Rak. 5	Yhteensä	
Kerrosluku	6 + k	14	8	6 – 8	6 – 8	6 – 8		
Kerrosala k-m2								
- asunnot	4 371	5 913	2 339	3 906	3 906	2 574	18 638	23 009
- liiketilat	–	150	140	–	–	–	290	290
Kerrosala yht.	4 371	6 063	2 479	3 906	3 906	2 574	18 928	23 299
Rakennusoikeus k-m2	4 371	6 000 + kl 150	2 400 + kl 140	3 950	3 950	2 650	18 950 + kl 290	23 321 + kl 290
Bruttoala br-m2	5 100	7 593	2 990	4 820	4 820	3 107	23 330	28 430
Asuinhuoneistoala h-m2	3 576	4 684	1 770	3 081	3 081	2 000	14 616	18 192
Porrashuoneet h-m2		984	367	575	575	367	2 868	
Porrashuoneet, luhti h-m2		224	–	–	–	–	224	
Porrashuoneet, 15 m2 osat		210	120	120	120	120	690	
Aputilat h-m2		755	265	460	460	287	2 227	
Asunnot kpl	72	101	43	68	68	46	326	398
Asuntojen keskipinta-ala	49,7	46,4	41,2	45,3	45,3	43,5	44,8	45,7

Rakennusoikeuteen ei lasketa aputiloja, teknisiä tiloja eikä porrashuoneiden 15 m2 osuutta / porrashuone / kerros eikä hormeja eikä ulkoseinien 250 mm ylittävää osuutta. Pihalla on lisäksi kaksi talousrakennusta 200 k-m2 ja 46 k-m2. Pysäköintitalon bruttoala on 7 315 br-m2, mikä ei sisällä kerrosalaa.
kl = Liiketilat.

Uusi rakennusoikeus on yhteensä 23 611 k-m2, mikä sisältää asuinkerrosalaa 23 321 k-m2 ja liiketiloja nykyisen määrän 290 k-m2. Tonttien ala on yhteensä 14 380 m2, jolloin alueen keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 1,62. Tehokkuus perustuu sijaintiin rautatieaseman, kauppakeskuksen ja muiden palvelujen lähellä.



Havainnekuva idästä. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 7.9.2018



Pohjakaaviot, 1. kerros, pihataso. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



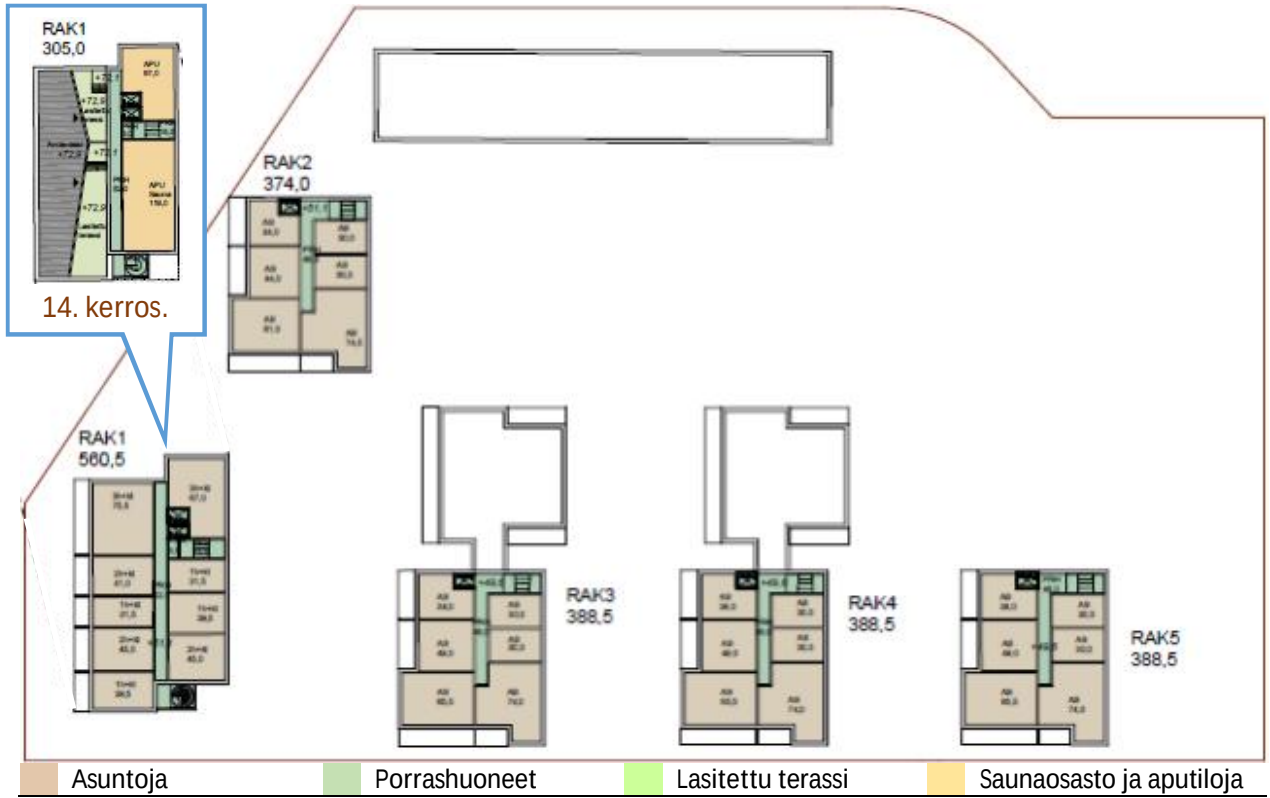
Pohjakaaviot, 2. kerros. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pohjakaaviot, 3. – 4. kerros. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

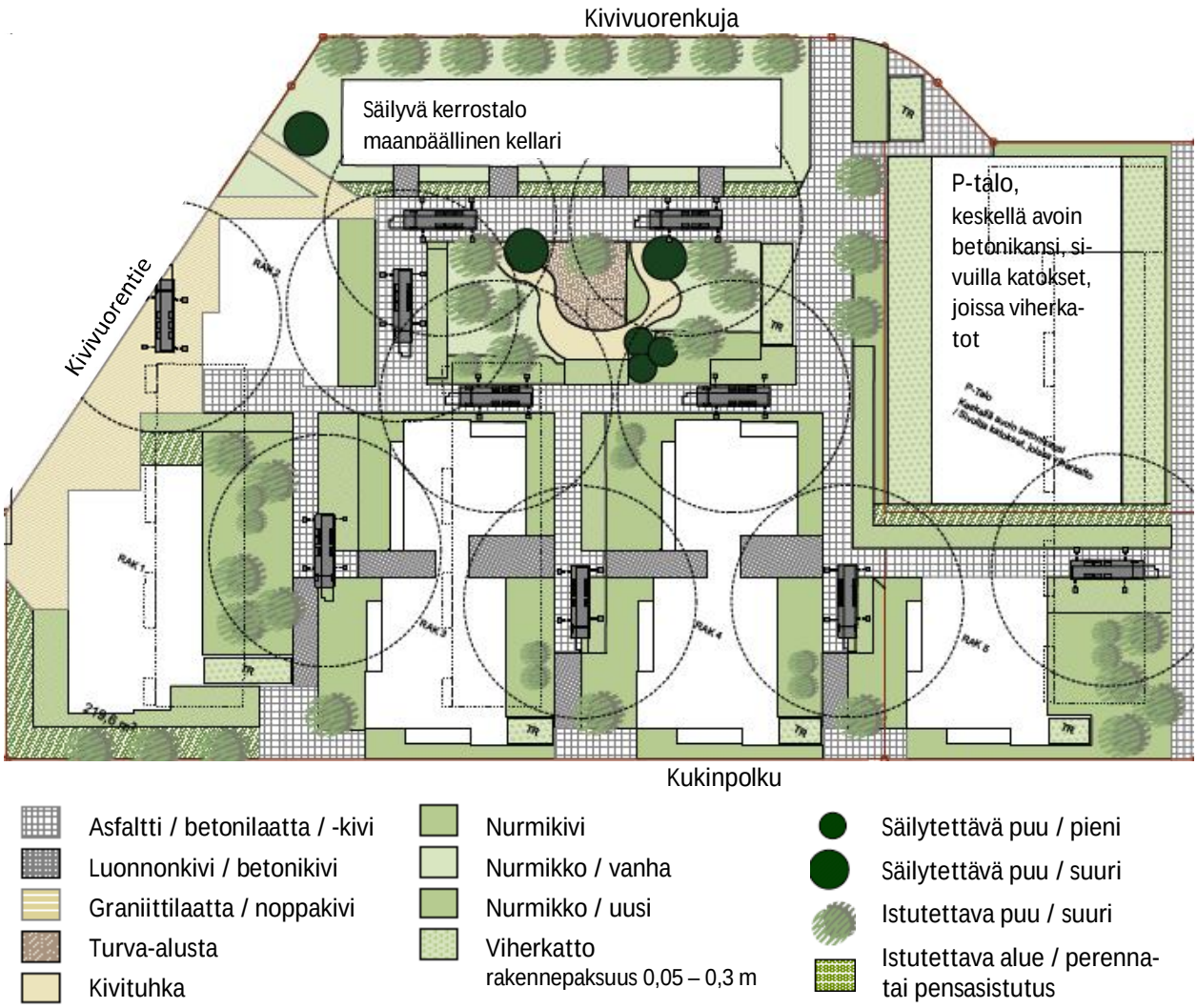


Pohjakaaviot, 5. – 6. kerros. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pohjakaaviot, 7. – 13. kerros. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

Rakennuksissa on runsaasti kulmahuoneistoja, joista avautuu näkymät kahteen suuntaan.



Pihasuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

Talousrakennuksiin, taloussiipiin ja autokatoksiin tulee viherkatot.

Rakennusoikeus

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus: Asuinkerrostalojen korttelialue AK, 10 350 k-m2.
Kaavailtu rakennusoikeus: AK, nykyinen 4 371 k-m2 + uutta 18 950 k-m2 + liiketilat 290 k-m2 = yhteensä 23 611 k-m2.
Tästä omistusasumisena AK 8 400 k-m2 + liiketilat 290 k-m2, loput vuokraa.
Puretaan 5 979 k-m2 (jäljelle jäävä talo on 4 371 k-m2).
Rakennusoikeuden lisäys: asumista 13 261 k-m2 + liiketiloja 0 k-m2, yhteensä 13 261 k-m2.

Vihertehokkuus

Kaavaan on tehty erillinen vihertehokkuuslaskelma.
Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella.

Saavutettu vihertehokkuus	0,9
Tavoitetaso	0,8
Minimitaso	0,6



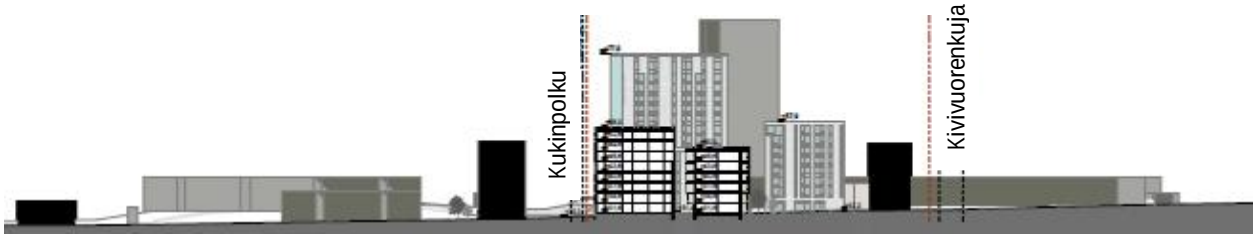
Kivivuorentien liiketilojen eteen muodostuu kaupunkiaukio. Arkkit.tsto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



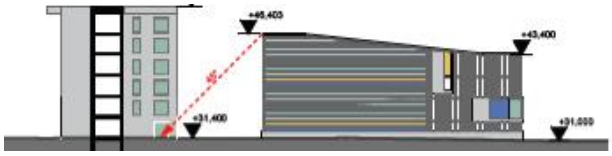
Kivivuorentiellä rakentaminen kohoaa tornia kohti. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Leikkaus 1, lännestä itään.



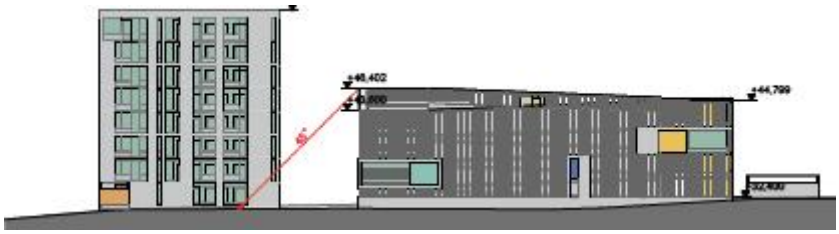
Leikkaus 2, etelästä pohjoiseen.



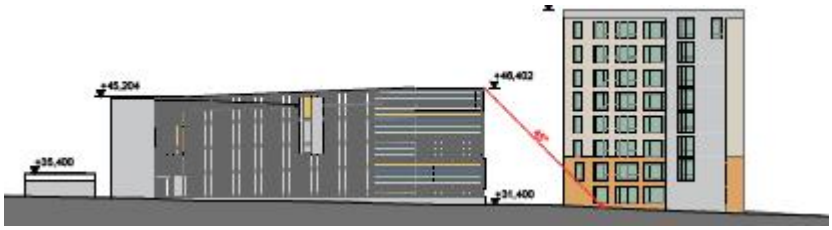
Etelään.



Pohjoiseen.



Itään.



Länteen.

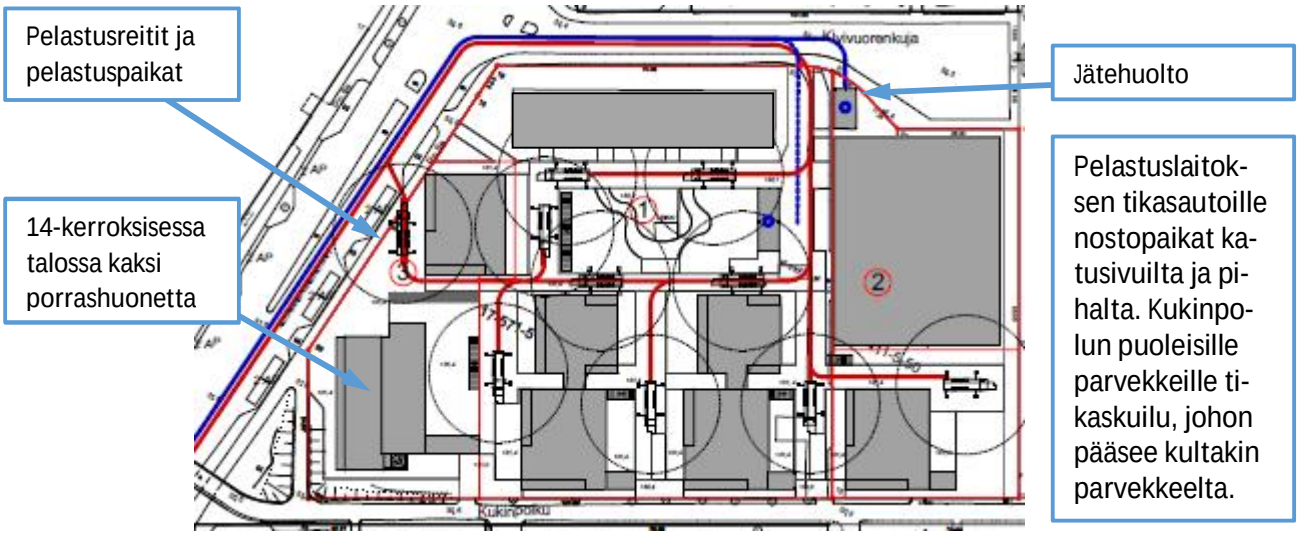
Leikkaukset ja julkisivukaaviot. / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



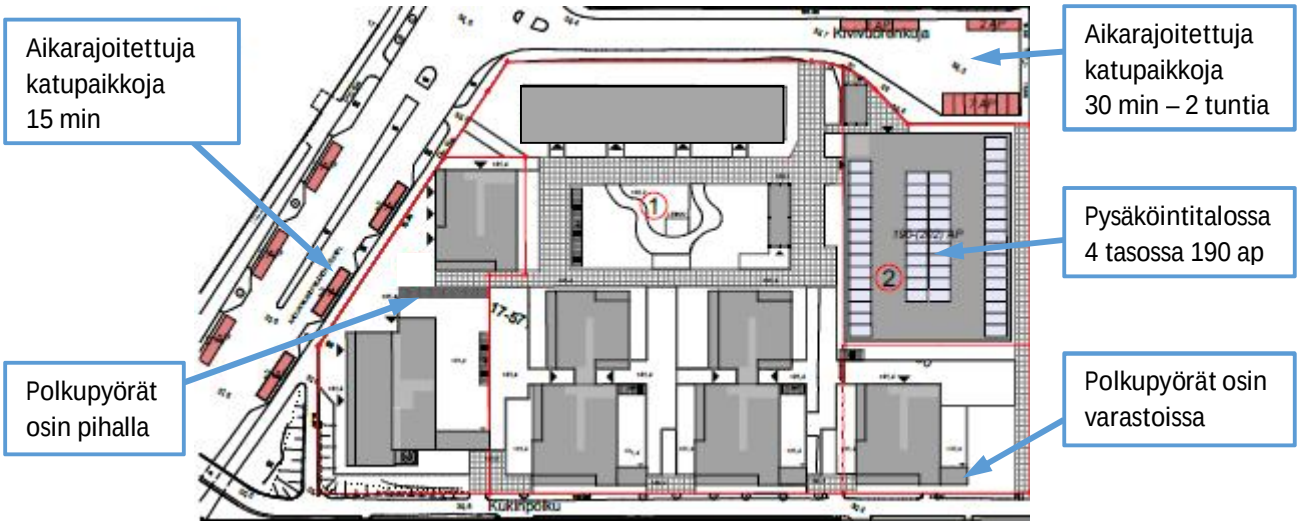
Kukinpolulla asuintalot ja niihin liittyvät talousrakennukset rajaavat katutilaa.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pysäköinti sijoittuu neljäkerroksiseen pysäköintitaloon, johon ajetaan Kivivuorenkujan kääntöpaikalta.
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018



Pelastussuunnitelma. / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 6.11.2018



Pysäköinti. / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 6.11.2018

Autopaikat

Autopaikkanormi asunnoille 1 ap / 130 k-m2 (Kala 19.12.2013, määräaikaisena 31.12.2018 asti) sekä liiketiloille 1 ap / 100 k-m2, kuitenkin vähintään 1 ap / liiketila.
Pysäköinnin kokeilunormin tavoitteena on helpottaa ja lisätä asuntotuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuuhintaisuutta optimoimalla erityisesti rakenteellisten pysäköintipaikkojen määrää.

Asuinkerrosala yhteensä 23 321 k-m2 / 130 = 180 ap + liiketilat noin 6 ap, yhteensä noin 186 ap.
Pysäköintitaloon sijoittuu luonnoksessa 190 ap, lisäksi alimmalle tasolle voidaan sijoittaa 12 ap.

Polkupyöräpaikat

Polkupyöräpaikat mitoitetaan rakennusvalvontojen yhteisen käytännön (TOP 10) mukaisesti:
1,5 pp / 1 – 2 h asunto sekä 2 pp / 3h ja enemmän, mikä tuottaa uusille taloille noin 524 pp.
Polkupyöräpysäköinti osoitetaan pääosin asuintalojen yhteistiloihin ja osin talousrakennuksiin.
Lisäksi pihalle osoitetaan polkupyöräpaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin ja vieraita varten.

Tekninen huolto

Nykytilanne

- Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin läpäisevää piha-aluetta. Tontin läpäisemättömien pintojen vedet on johdettu Kukinpolun yleiseen hulevesiviemäriverkostoon.

Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä.

Alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

- Vesihuolto ja vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Kukinpolulla (200 V 1972), Kivivuorenkujalla (200 V 1969) sekä Kivivuorentiellä (400 M 2009).

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Myyrmäen painepiiriin ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m… +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Korkeimmissa asuinrakennuksissa saatetaan tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot.

- Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kukinpolulla (300 B), Kivivuorenkujalla (300 B 1969) sekä Kivivuorentiellä (400 B 1969). Nykyisin tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle Kukinpolun jätevesiviemärille varataan kaavassa 2,5 metrin suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen kuivatus perustuu hulevesiviemäröintiin. Kaavamuutosalueen eteläpuolella Kukinpolulla sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri (300 B). Lisäksi hulevesiviemäröinti on rakennettu Kivivuorentielle (800 B 2009 / 300 B 2009) ja Kivivuorenkujalle (400 B 1969). Kukinpolulla ja Kivivuorenkujalla tontin rajan läheisyyteen sijoittuville HSY:n hulevesiviemäreille varataan kaavassa 2,5 metrin suojaetäisyys.

Tontin vettä läpäisemättömien pintojen hulevedet on johdettu Kukinpolun yleisiin hulevesiviemäreihin. Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa edelleen Mätäojanlaaksoon.

Suunnitelma

- Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä Kukinpolun vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä jatketaan palvelemaan Kivivuorentiehen rajautuvaa uutta tonttia. Kukinpolun yleistä jätevesiviemäriä, vesijohtoa ja hulevesiviemäriä tulee jatkaa noin 75 m. Nykyisen hulevesiviemärin uusimistarve noin 50 metrin matkalta tulee selvittää rakennussuunnittelun yhteydessä. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on 65 000 €.

Kiinteistön 92-17-573-1 (Raikukuja 2) yksityiset tonttijohdot siirretään kaavoitettavalta tontilta ja kiinteistö liitetään Kukinpolulle rakennettavaan uuteen vesihuoltoon.

- Vesistöt ja vesitalous
Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

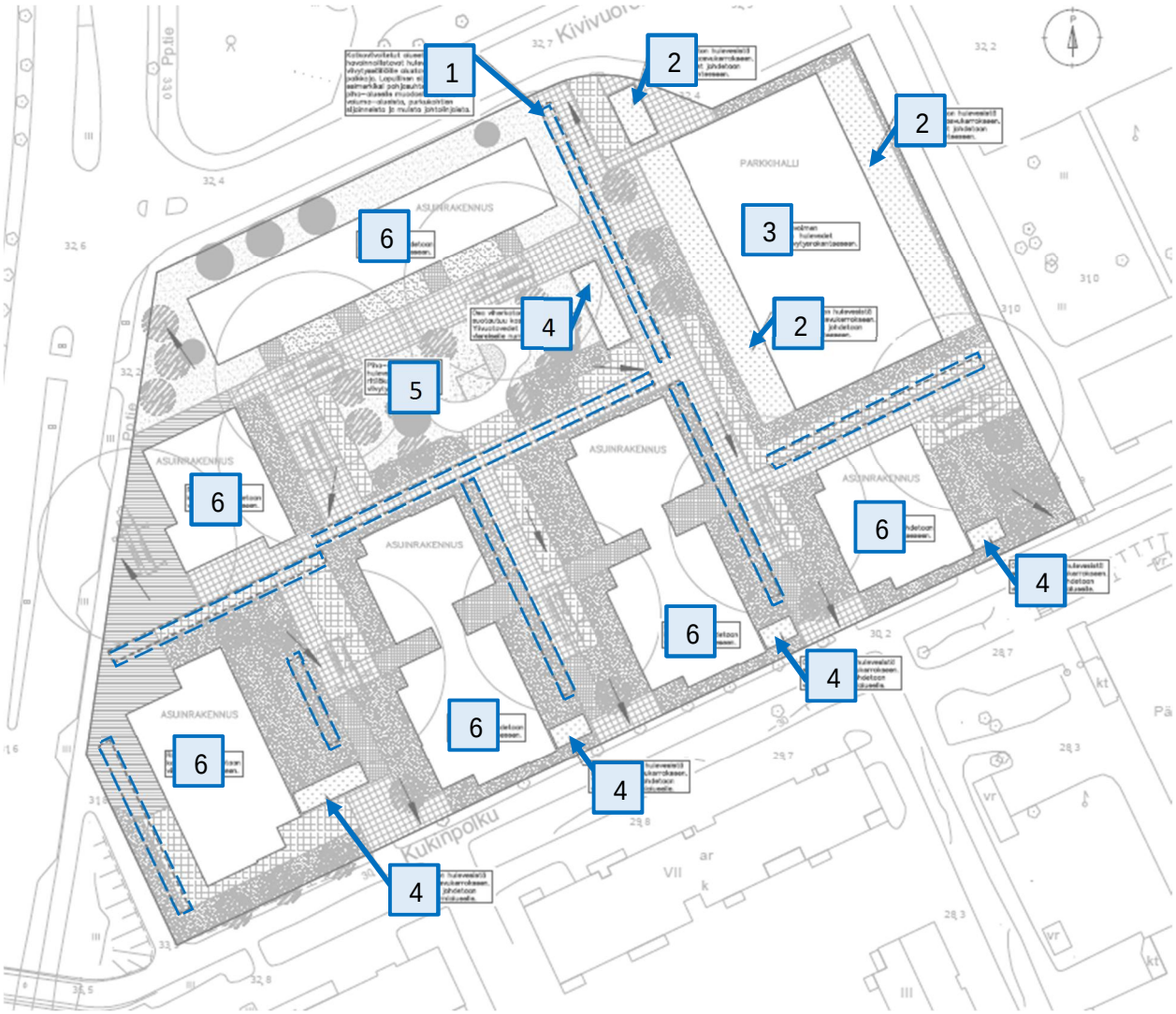
Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Kaavatyön yhteydessä kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Mikäli hulevedet viivytetään hulevesien hallintasuunnitelman (piir.nro 1877-G01/pvm. 29.10.2018) mukaisesti tonttien yhteisillä järjestelmillä, yhteisistä hulevesijärjestelmistä tulee olla sopimukset tonttien kesken. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla.

(Marja Leppänen 16.11.2018)



Vesihuollon esisuunnitelma. Marja Leppänen 16.11.2018



1. Katkoviivoitetut alueet havainnollistavat hulevesien viivytyssäiliöille alustavasti sopivia paikkoja.
2. Osa viherkaton hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen, ylivuotovedet johdetaan viivytysrakenteeseen.
3. Pysäköintitalon avoimen betonikannen hulevedet johdetaan viivytysrakenteeseen.
4. Osa viherkaton hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen, ylivuotovedet johdetaan viereiselle nurmialueelle.
5. Piha-alueiden hulevedet johdetaan ritiläkaivojen kautta viivytysrakenteeseen.
6. Rakennuksen kattovedet johdetaan viivytysrakenteeseen.

Hulevesisuunnitelma tiivistettynä. Geotek Oy 29.10.2018

Maaperä ja hulevesien käsittely

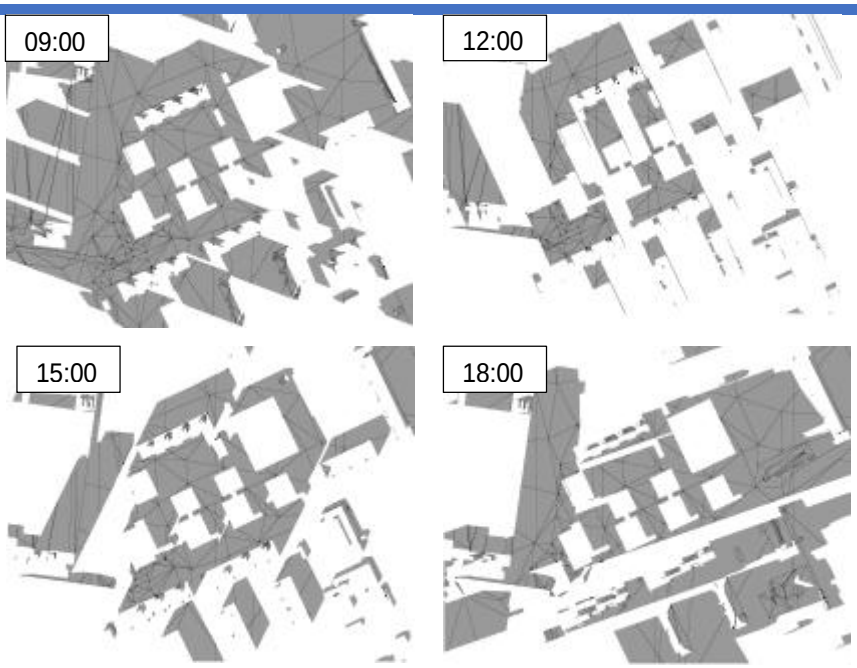
Lähialueen pohjatutkimustietoihin perustuvan arvion mukaan maapohjassa on kasvukerroksen ja vanhojen täyttöjen alla muutaman metrin paksuinen kerros silttiä tai savea ja sen alla kalliota peittävä moreenimuodostuma. Kallion pinta on oletettavasti usean metrin syvyydessä. Maanpinnan taso on noin +30,5 ... 32,5. Tieto pohjaolosuhteista tarkentuu, kun alueelle tehdään pohjatutkimus. Alueelle on asennettu kaksi pohjaveden tarkkailuputkea. Niissä vedenpihta on havaittu noin tasolla +27,0 ... 29,0.

Hulevesien viivytyksestä määrätään rakennusjärjestyksessä. Alueelle on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, josta tiivistelmäkartta yllä.

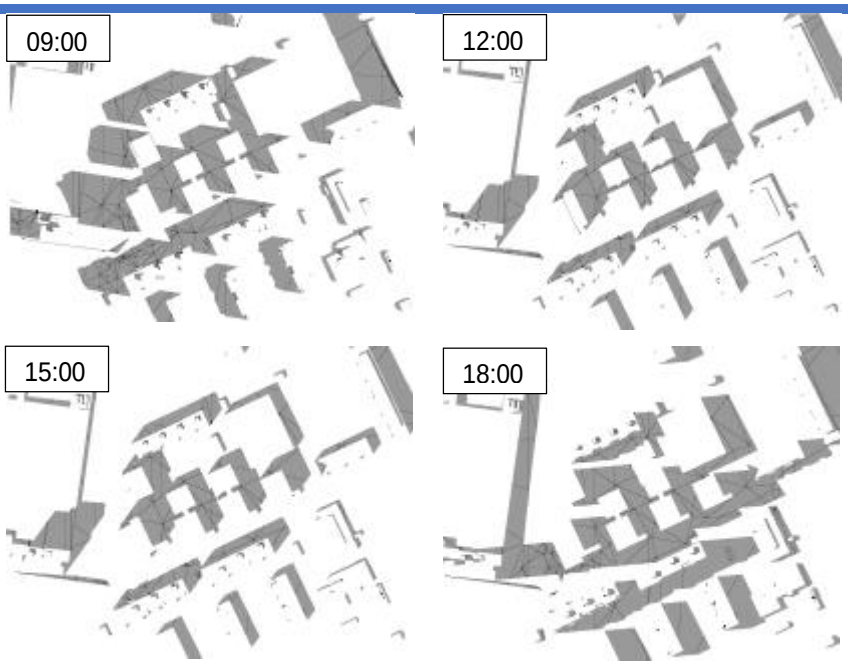
(Geotek Oy 29.10.2018)

Varjostustutkimus

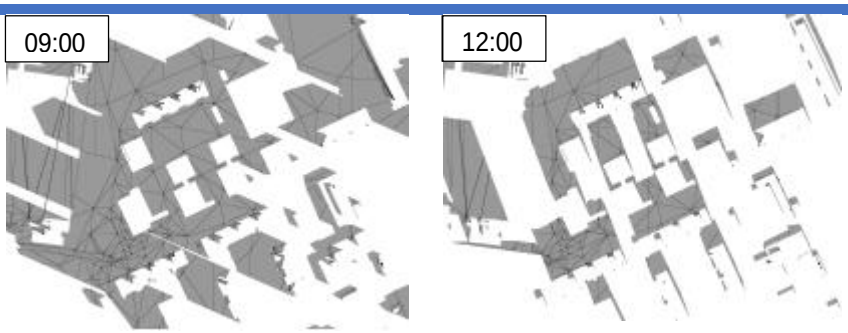
Kevätpäiväntasaus 20.3.
Aurinko nousee 6:22
Aurinko laskee 18:34

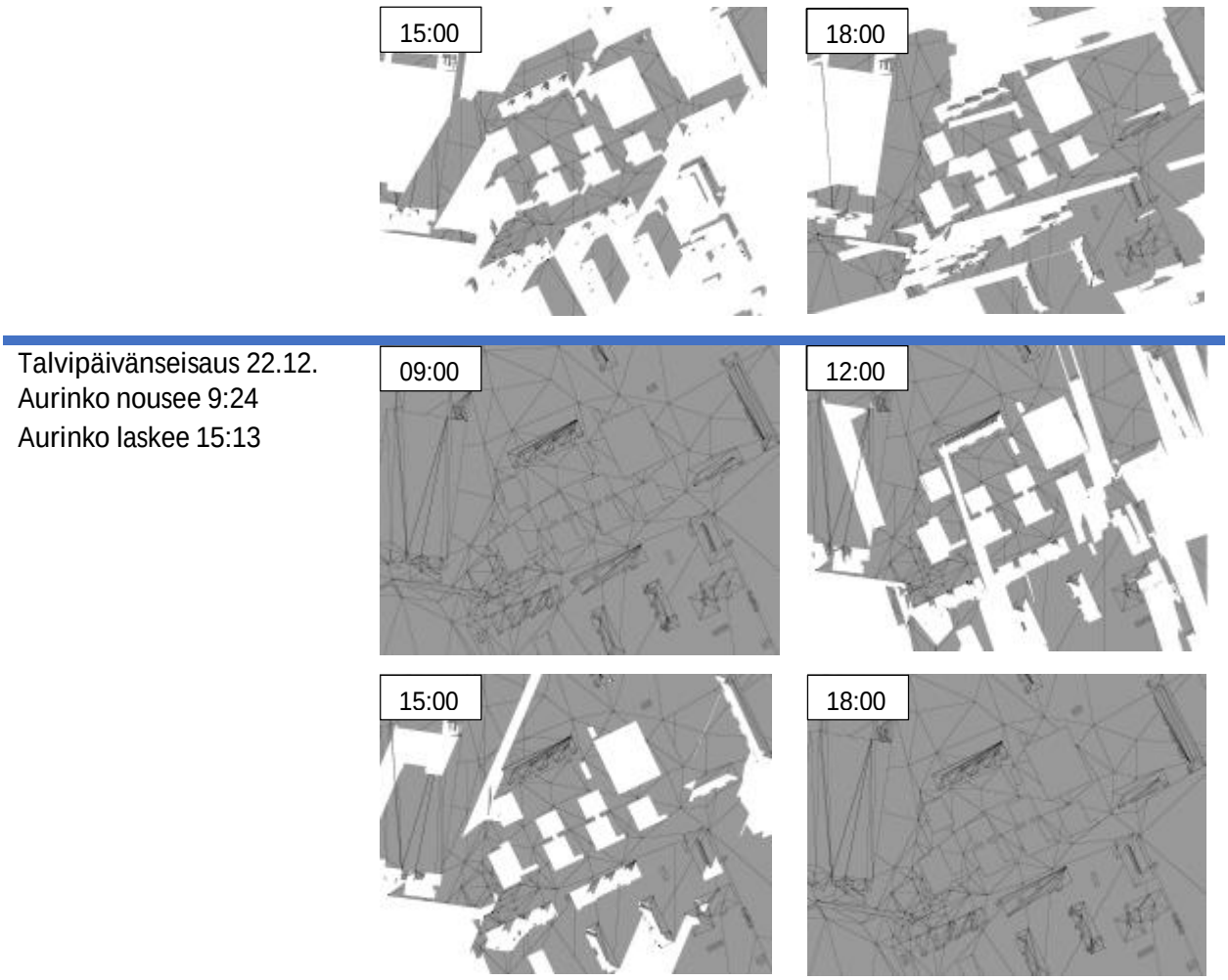


Kesäpäivänseisaus 21.6.
Aurinko nousee 3:54
Aurinko laskee 22:50



Syyspäiväntasaus 23.9.
Aurinko nousee 7:06
Aurinko laskee 19:18





Varjostustutkimus osoittaa, että rakennukset varjostavat lähinnä omaa pihaa eikä sitäkään kokonaan. Mitä korkeampi rakennus, sen pitempi varjo, mutta sitä nopeammin varjo kauempana liikkuu. Iltaisin ja talvisin kaupunki on yleisesti varjoinen.

Tornitalo tarjoaa vapaita näkymiä. Korkeimman talon kattoterassilla horisontti on 23 kilometrin etäisyydellä. Kattoterassi on avoinna myös alimman kerroksen asukkaille.

Koska horisontti on korkealla kauempana, on myös päivän valoisa aika pitempi kuin maan tasossa. Lisäksi tornitalosta voi havainnoida upeasti maisemaa, lintuja, lentokoneita, sääilmiöitä, avaruutta ja yöllistä kaupunkia. Silmä lepää kauas katsoessaan. Kun aurinko laskee lattiatason alle, se valaisee asunnon katon.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Torni korostaa Martinlaakson keskustaa yhdessä 14-kerroksisen Martintornin kanssa. Rakennukset polveilevat, jolloin syntyy erikokoisia pihatiloja ja näkymiä asunnoista talojen ohi. Kortteliin jää tilava luonnonvarainen piha. Arkkitehtuuri on korkeatasoista.

Liiketiloista syntyy Kivivuorentien varteen pieni ostoskeskus, joka ja luo tähän kohtaan Martinlaakson keskustan yhdessä kauppakeskuksen kanssa. Tällä kohdalla on myös kadunvarsipysäköintiä. Liiketilojen eteen syntyy kaupunkiaukio.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kerrostalotontit merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Pysäköinti sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle LPA. Rakennusoikeudet ja kerrosluvut merkitään rakennusaloittain.



Kaupunkirakenne. / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 23.11.2018

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja ja tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja 326 kpl, jotka vastaavat purettavia asuntoja paremmin kysyntään ja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Ne ovat myös paremmin ääni- ja lämpöeristettyjä. Liiketilojen määrä säilyy ja ne siirtyvät sivukadulta pääkadun varteen.



Martintorni jää hallitsemaan Martinlaakson silhuettia. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen 23.11.2018

Kaavamuutos liittyy olevaan katuun ja kunnallistekniikkaan. Rakennustyö tuottaa tilapäistä liikenne- ja meluhaittaa. Piha muuttuu ensin rakennustyömaaksi ja lopulta rakennetuksi pihaksi.

Kaupunkikuvassa näkyvin muutos on Kivivuorentien ja Kukinpolun kulmaukseen rakennettava tornitalo, Kivivuorentien varrelle tuleva liikerakentaminen sekä rakennusten korkeuden kasvaminen nykytilanteeseen verrattuna, jolloin kaupunkimaisema muuttuu urbaanimmaksi.

Liikennevaikutukset: Nykyiset 100 autopaikkaa tuottavat liikennettä noin 250 ajon/vrk. Siten kaavamuutoksen jälkeen 190 autopaikkaa tuottavat noin 475 ajon/vrk. Liikennemäärä lisääntyy noin 225 ajon/vrk. Liikenne mahtuu hyvin nykyiselle katuverkolle. Lisäksi läheiseltä rautatieasemalta ja bussiterminaalista on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, joten oma auto ei ole välttämätön.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaava tehostaa maankäyttöä ja infrastruktuurin käyttöä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Sekä päivä- että yömelun ohjearvot täyttyvät. Tässä lentomelu on määräävä, joten asuntojen ääneneristävyyden tulee olla ΔL 35 dB ottaen huomioon lentoliikenteen kasvu (Finavia 2018).



Tiemelutilanne 2040, päivällä klo 7-22 (dB).

Alle 55 | 55-60 | 60-65 | 65-70

Lasitettujen parvekkeiden äänitasoerovaatimukset:

8 dB | 7 dB | 3 dB (tavallinen lasitus)

A-insinöörit 3.9.2018

Tiemelun huomioon ottaminen		
Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutos ei muuta nykyistä nimistöä.

Kivivuorenkuja / Stenbergsgränden (1969) johtuu vanhasta mäennimestä Stenberget, 1968 Kivivuori. Helsingin pitäjässä berg-sanan vastineena on ollut kallio, ei vuori, joka kuuluu itämurteisiin.

Kukinpolku / Kuggstigen (1969) johtuu vanhasta niitynnimestä. Nykyisen Hämeenlinnanväylän itäpuolella esiintyy 1699 Kogg ängen, 1815 Kuggäng. – Kugg, kogg, kogger eli koggi on ollut 1400- ja 1500-luvuilla käytössä ollut hansalaiva. Niityltä lienee hakattu laivaparruja, koska martinkyläläinen talonpoikaislaivuri ja kauppias Göran Bonde sai 1518 tallinnalaisporvari Helmich Fickeltä luotolla suolaa sitä vastaan, että alkuvuodesta 1519 toimittaa 1 200 'koggesperreniä'.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Tonteille rakennetaan sekä omistus- että vuokra-asuntoja.

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennustyön saa aloittaa vasta, kun tonttien tarvitsema kunnallistekniikka on rakennettu.

Maankäyttösopimuksen mukaan rakentaja sitoutuu huolehtimaan kiinteistön 17-573-1 (Raikukuja 2) vesihuollon liittämisestä rakennustöiden yhteydessä.

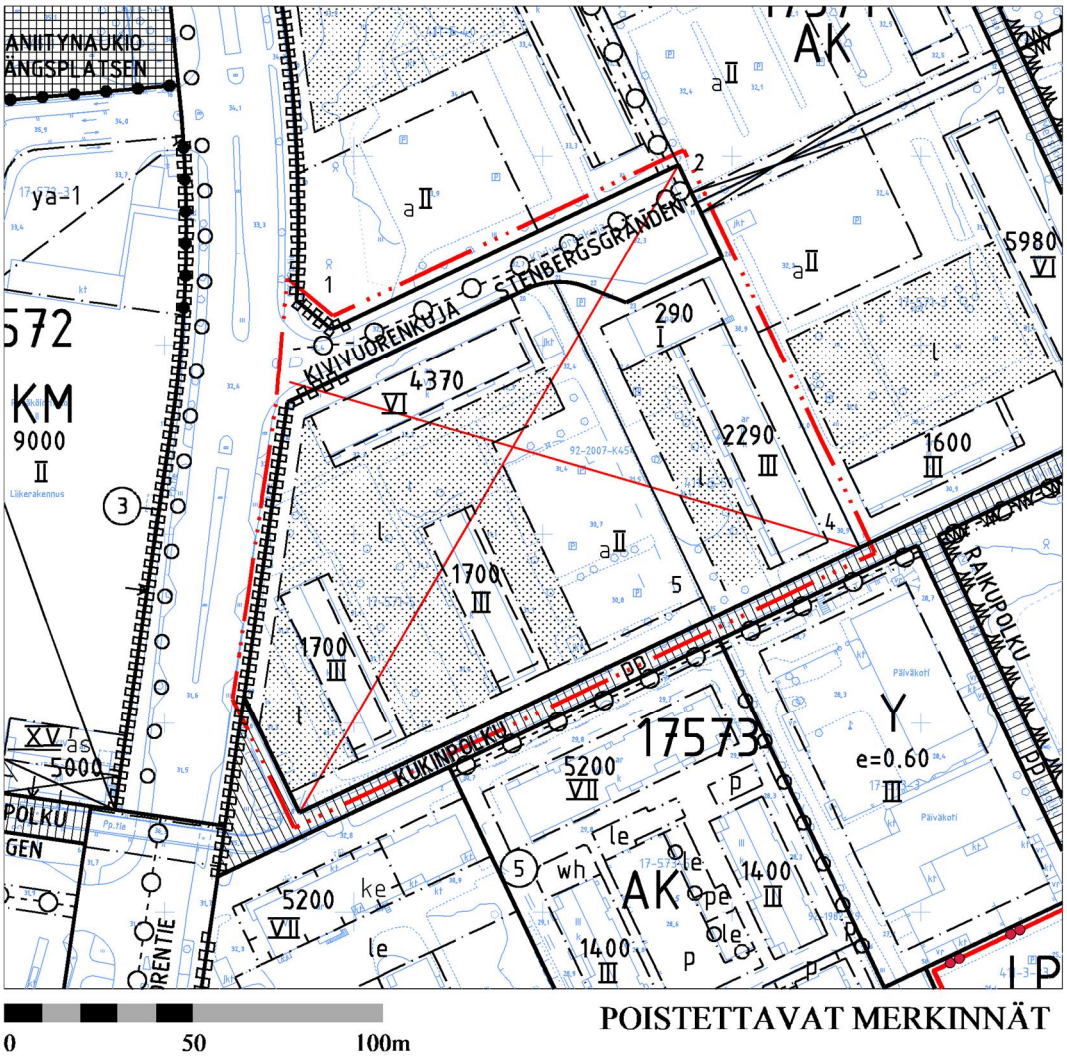
Rakennusluvista kuullaan naapureita ja ilmoitetaan rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Kuntatekniikan keskus	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Seppo Keinänen	suunnittelupäällikkö
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Kojamo Oy	Jyrki Hahkala	hankekehityspäällikkö
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Kojamo Oy:n konsulttina	Petri Rouhiainen Heli Javanainen	arkkitehti arkkitehti
A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Kojamo Oy:n konsulttina (meluselvitys)	Jouni Kemppainen	DI
Geotek Oy, Kojamo Oy:n konsulttina (hulevesiselv.)	Markku Savolainen	RI

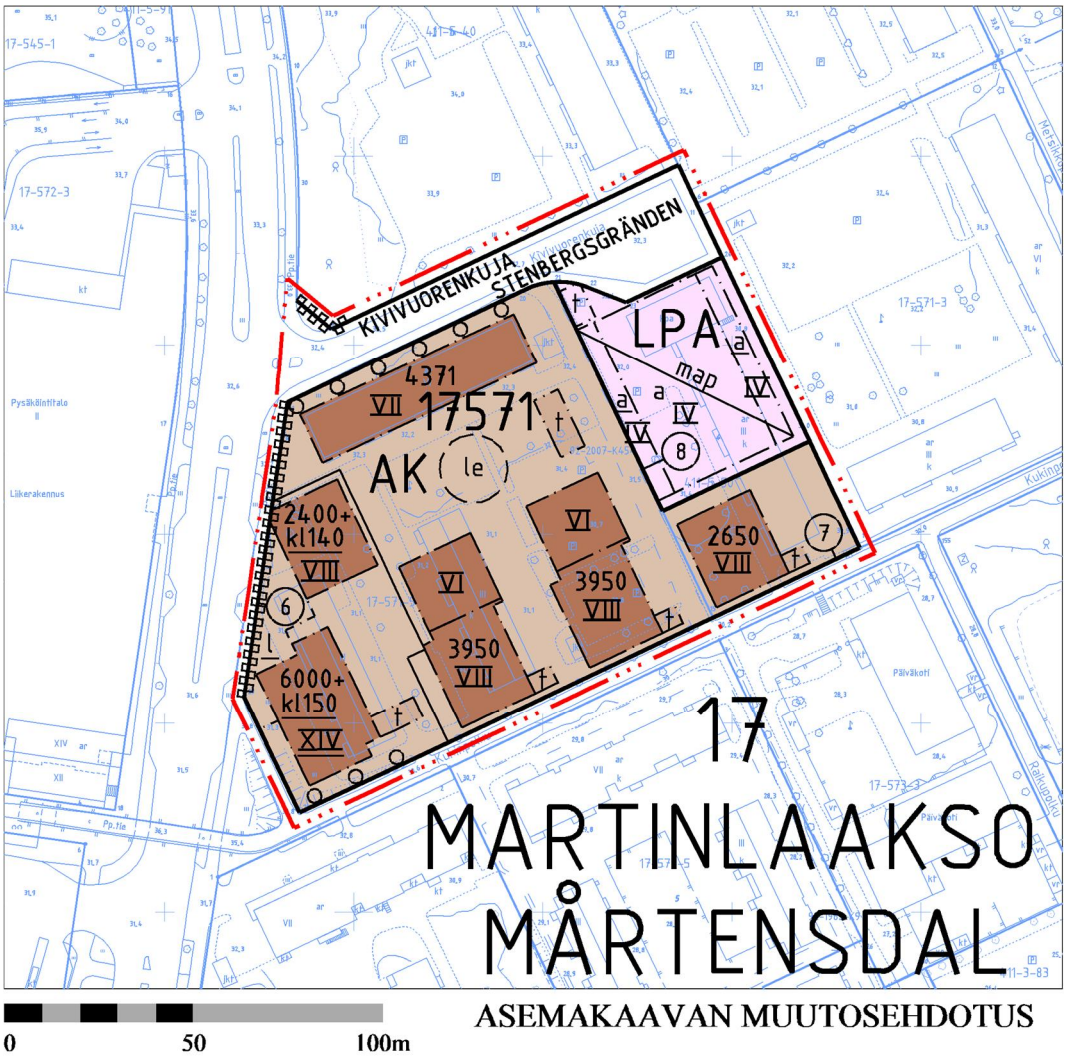
Aloituskokous pidettiin 6.4.2018.
Neuvottelut hakijan kanssa 28.2.2018, 7.6.2018, 29.8.2018, 10.9.2018, 5.11.2018.
Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsitiimissä 4.9.2018 ja Länsi-Vantaan aluetiimissä 12.8.2018.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 10.12.2018

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28
PL 1860, 01030 VANTAAN KAUPUNKI



POISTETTAVAT MERKINNÄT


KIVIVUORENKUJA
STENBERGSGRÄNDEN
4371
VII
17571
AK
le
LPA
map
IV
8
2400+
kl140
VIII
6
6000+
kl150
XIV
VI
3950
VIII
VI
3950
VIII
2650
VIII
7
17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002381	10.12.2018	685491, 685492

Vantaan kaupunki

KIVIVUORENKUJA 1-3

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 17571 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 17571.

1:2000

Vanda stad

STENBERGSGRÄNDEN 1-3

Stadsdel 17, Mårtensdal

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 17571 samt gatuområde.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 17571.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeus
Rakennustyön saa aloittaa vasta, kun tonttien tarvitsema kunnallistekniikka on rakennettu.

Korttelin korkeimman talon 14. kerroksessa tulee olla tontin yhteisiä saunatiloja, viherhuone ja oleskeluterassi.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja ja teknisiä tiloja enintään 20 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta. Näistä sauna-, kunto-, kerho- ja teknisiä tiloja sekä porrashuoneen saa osin sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojia.

Julkisivut ja katot
Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Tontin eri rakennusten julkisivujen tulee olla erilaisia käyttäen arkkitehtuurin keinoja, kuten materiaaleja, värejä ja aukotusta.

Korkein talo näkyy keskustan kaupunkimaisemassa ja tulee käsitellä kaupunkikuvallisena kiinnekohtana. Rakennus ja sen huippu tulee olla arkkitehtuuriltaan muista rakennuksista selvästi poikkeava. Julkisivu tulee jakaa pystysuunnassa arkkitehtuurin keinoin. Rakennuksen pääväri-sävyn tulee olla vaalea.

Muiden uudisrakennusten pääjulkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili.

Pääjulkisivumateriaalin rinnalla käytettävien tehostemateriaalien ja tehostevärien sävyjen tulee olla syviä ja värikkäitä.

Uudisrakennuksissa mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 metriä.

Vähintään yksi liiketila tulee varustaa niin, että ravintolakäyttö on mahdollista.

Alimman kerroksen julkisivun jäsentelyn tulee poiketa muista kerroksista.

Kuitenkin Kivivuorentietä ja Kukinpolkua vastaan kahden alimman kerroksen julkisivujen tulee poiketa sekä käsittelyltään että jäsentelyltään muista kerroksista. Julkisivumateriaalin tulee olla kiiltävä keraaminen laatta, jonka sävyn tulee olla syvä ja värikäs. Eri rakennuksissa tulee käyttää eri värejä.

Uudisrakennuksissa maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Kivivuorentien suuntaan alimman kerroksen ikkunoiden tulee olla näyteikkunoita.

Uudisrakennusten kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Byggnadsrätt
Byggnadsarbetet får endast startas efter kommunalteknik som behövs för tomter har byggts.

I kvarterets högsta hus på 14. våningen ska det finnas tomtens gemensamma bastu-utrymmen, grönrum och vistelseterrass.

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 byggnadsrätt angiven i detaljplan får i byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förråds-, skyddsrums-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen i högst 20 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen. Av dessa bastu-, konditions-, klubb- och tekniska utrymmen samt trapphus får placeras delvis ovanför övervåningen utöver våningsantalet. Dessa utrymmen dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.

Fasader och tak
Byggnaderna ska presentera högklassig arkitektur.

Fasaderna av olika byggnader på en tomt måste vara olika med hjälp av arkitektoniska medel som material, färger och öppningar.

Det högsta huset är synligt i stadslandskapet i centrum och kommer att behandlas som en attraktion i stadsbilden. Byggnaden och dess topp ska vara arkitektoniskt klart annorlunda än andra byggnader. Fasaden ska delas vertikalt med hjälp av arkitektur. Huvudfärgen på byggnaden ska vara ljus.

För andra nybyggnader ska huvudsakliga fasadmaterialet vara ljus rappning eller ljus bränt tegel.

Effektivmaterial och effektivfärg som användas bredvid huvudmaterialet ska vara djupa och färgstarka till färgsättningen.

I nybyggnader eventuella elementfogar får inte synas.

Våningshöjden på affärslokaler ska vara minst 4,5 meter.

Minst ett affärsutrymme ska utrusta så, att restaurauganvändning är möjlig.

Strukturering i fasaden på bottenvåningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Ändå mot Stenbergsvägen och Kuggstigen ska fasaderna på de två nedre våningarna avvikas från både behandlingen och strukturen av de andra våningarna. Som fasadmaterial ska användas en glansig keramikplatta med en djup och färgstark nyans. Olika färger måste användas i olika byggnader.

I nybyggnader fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

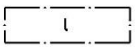
Mot Stenbergsvägen i nedersta våningen fönsterna ska vara skyltfönsterna.

Lägenheterna i nybyggnadernas hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

2 / 3

	Parvekkeet on lasitettava.	Balkongerna ska inglasas.
	Talousrakennukset ja taloussiivet tulee kattaa viherkatoilla.	Tak i ekonomibyggnaderna och ekonomivingarna ska vara gröntak.
	Ääneneristävyyden lentomelua vastaan tulee olla asunnoissa vähintään ΔL 35 dB ja liiketiloissa vähintään ΔL 32 dB.	Ljudisoleringen mot flygbuller ska vara i bostäderna minst ΔL 35 dB och i affärsutrymmen minst ΔL 32 dB.
	Ääneneristävyys Kivivuorentien katumelua vastaan tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.	Ljudisoleringen mot Stenbergsvägens gatubuller ska presenteras i samband med byggnadstillståndsansökan.
	Piha Tontteja ei saa aidata.	**Gårdsplan** Tomterna får inte inhägnas.
	Pihan tulee olla tonttien 6 ja 7 yhteiskäytössä.	Gårdsplan ska vara tomternas 6 och 7 gemensamma användning.
	Tonttien yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa leikki- ja oleskelualueet, reitit, istutukset, hulevesijärjestelmät ja pelastustiet tulee järjestää tonttien yhteisinä.	För tomternas gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där områden för lek och vistelse, leder, planteringar, dagvattensystem och räddningsvägar ska ordnas gemensamt för tomterna.
	Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Tonttien vihertehokkuuden yhteensä tulee olla vähintään 0,9.	Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Tomternas gröneffektivitet tillsammans ska vara minst 0,9.
	Liikkeiden ja Kivivuorentien välialue sekä porrashuoneiden edustat on kivettävä tai laatoitettava.	Områdena mellan affärerna och Stenbergsvägen samt framför trapphusen ska beläggas med stenar eller plattor.
	Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.	Planen för gården och gröneffektivitetsberäkningen ska bifogas till bygglovshandlingarna.
	Polkupyöräpaikat on mitoitettava rakennusvalvonnan yhtenäisen käytännön mukaisesti.	Cykelplatser ska dimensioneras enligt byggnadstillsyns enhetlig praxis.
	Autopaikat tulee sijoittaa saman korttelin LPA-alueelle.	Bilplatser ska placeras till LPA-området i samma kvarter.
	Autopaikkoja on varattava vähintään: Asunnot: 1 autopaikka / 130 k-m² asuinkerrosalaa Liikkeet: 1 autopaikka / 100 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka / liiketila	Bilplatser ska reserveras minst: Bostäder: 1 bilplats / 130 m²-vy bostadsvåningsyta Affärer: 1 bilplats / 100 m²-vy, dock minst 1 bilplats / affärsutrymme
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Rakennuksen tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.	Byggnaden ska presentera högklassig arkitektur.
	Autokatosten kattojen tulee olla viherkattoja.	Tak i bilskydd ska vara gröna tak.
	Julkisivuissa tulee käyttää köynnöksiä lähimpiä asuntoja vastaan.	I fasaderna ska användas slingerväxter mot närmaste lägenheter.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
6	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
17	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MAR	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
17571	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KIVIVUORENKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
3950	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
2400+kl150	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**	**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.**
a	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.**
map	**Maanalainen pysäköintitila.**	**Underjordiskt parkeringsutrymme.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.**	**Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.**

3 / 3

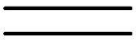


Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.

Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Trädrad som skall bevaras / planteras.



Katu.

Gata.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	09.11.2018
Kaavan nimi	002381 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.09.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002381
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6414	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,6414

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6414**	**100,0**	**23611**	**1,44**	**0,0000**	**13261**
A yhteensä	1,1944	72,8	23611	1,98	-0,2434	13261
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4470	27,2	0		0,2434	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6414**	**100,0**	**23611**	**1,44**	**0,0000**	**13261**
A yhteensä	1,1944	72,8	23611	1,98	-0,2434	13261
AK	1,1944	100,0	23611	1,98	-0,2434	13261
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4470	27,2	0		0,2434	0
Kadut	0,2036	45,5	0		0,0000	0
LPA	0,2434	54,5	0		0,2434	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

22 § **Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus/ Asunto Oy Kivivuorenkuja 1/ Asemakaavamuutos 002381 / AK**

VD/9427/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee korttelia 17 571 Martinlaakson kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksella nro. 002381 tonteilta purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi uutta 6–14 kerroksista kerrostaloa sekä liike- ja palvelutiloja. Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 13 260 k-m2. Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-17-571-5. Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 957 581 euroa.

Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavamuutosalue on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Alueella on nykyisin neljä vuosina 1973 – 1974 valmistunutta 3–6 -kerroksista kerrostaloa.

Asemakaavamuutoksella nro. 002381 tonteilta purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m2) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi uutta 6–14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m2) ja liike- ja palvelutiloja (290 k-m2). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m2). Rakennusoikeus kasvaa 13 260 k-m^2. Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-17-571-5 0 (jäljempänä ”Sopimusalue”). Asemakaavamuutoksen tuoma arvonnousu on jaettu pinta-alojen suhteessa kaava-alueen maanomistajien Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3:n kesken.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002381 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu. Kiinteistön 92-17-571-5 eteläosassa sijaitsevat nykyisin kiinteistön 92-17-573-1 (Raikukuja 2) jätevesi- ja hulevesiviemärit, jotka tulevat jäämään asemakaavamuutoksen mukaisten uusien rakennusten alle. Em. tonttiviemäreiden korvaaminen edellyttää uuden vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin rakentamista Kukinpolun katualueelle.

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **957 581 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002381 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 luovuttaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannuksen korvauksen suuruisen pankkilaitoksen omavelkaisen takauksen.

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto ja asuntojen huoneistotyyppijakauma

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 8 400 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 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-m^2 sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 22

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja kunnallistekniikan rakentamissopimuksen
b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

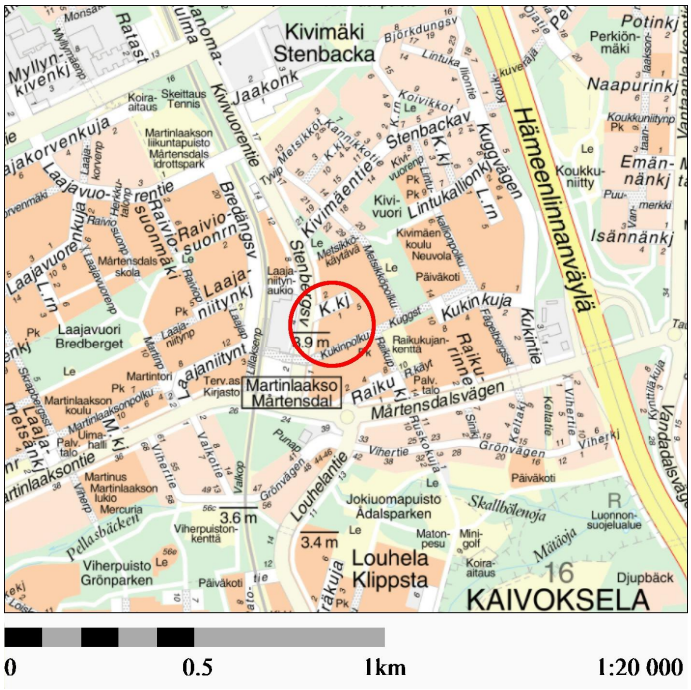
Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 040 041 7436,
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

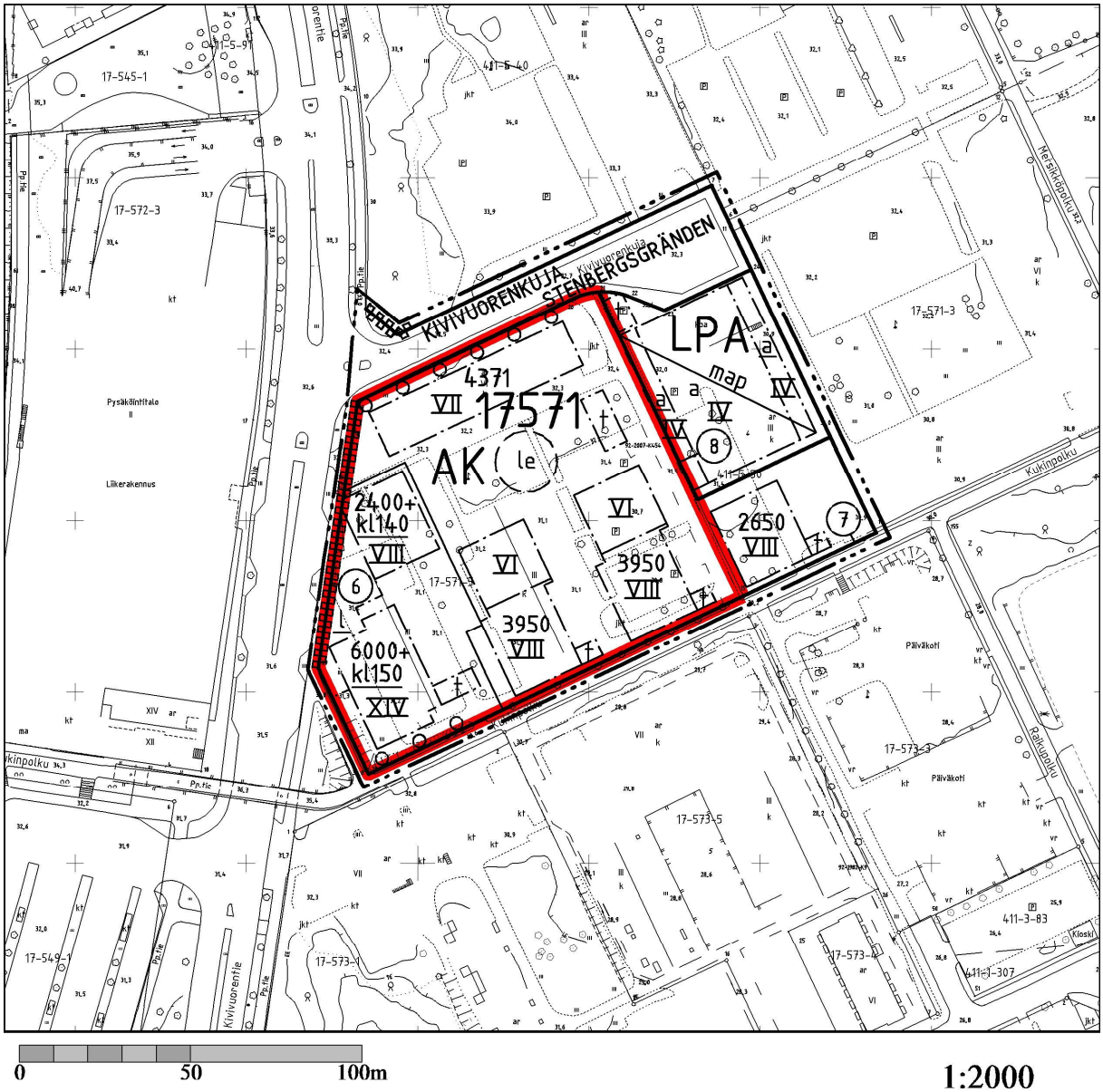
KOHTEEN SIJAINTI



SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002381

Kiinteistö 92-17-571-5



MAANKÄYTTÖSOPIMUS / KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Asemakaavamuutos nro. 002381, kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee korttelia 17 571 Martinlaakson kaupunginosassa. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavamuutosalue on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Alueella on nykyisin neljä vuosina 1973 – 1974 valmistunutta 3 – 6 -kerroksista kerrostaloa.

Asemakaavamuutoksella nro. 002381, [päivätty xx.xx.20xx], (jäljempänä ”Asemakaavamuutos”) tonteilta purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m2) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi uutta 6 – 14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m2) ja liike- ja palvelutiloja (290 k-m2). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m2). Rakennusoikeus kasvaa 13 260 k-m^2. **Asunto Oy Kivivuorenkuja 1** omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-17-571-5 (jäljempänä ”Sopimusalue”). Asemakaavamuutoksen tuoma arvonnousu on jaettu pinta-alojen suhteessa kaava-alueen maanomistajien Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3:n kesken.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

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

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1/ Lumo Kodit Oy (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.

Kiinteistön 92-17-571-5 eteläosassa sijaitsevat nykyisin kiinteistön 92-17-573-1 (Raikukuja 2) jätevesi- ja hulevesiviemärit, jotka tulevat jäämään asemakaavamuutoksen mukaisten uusien rakennusten alle. Em. tonttiviemäreiden korvaaminen edellyttää uuden vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin rakentamista Kukinpolun katualueelle. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon toteuttamisesta siten, että asemakaavan nro. 002381 tultua voimaan ja Yhtiön esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, edellä mainitut vesihuoltolinjat rakennetaan 18 kk kuluessa pyyntö-ajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista tai HSY:stä riippumattomasta

syystä. Uuden vesihuoltoverkoston osien tulee olla hyväksytysti luovutettuja HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon ennen kiinteistön 92-17-571-5 rakentamistöiden aloittamista siltä osin, kun ne ulottuvat nykyisten tontilla sijaitsevien vesihuoltolinjojen välittömään läheisyyteen (5 m lähimmän putken keskilinjasta).

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kiinteistö Oy Kivivuorenkuja 1 maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **957 581 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskuja vastaan kahden kuukauden sisällä Asemakaavamuutoksen voimaantullessa.

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

5. VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

6. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Sopimusalueelle osoitettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta yhtiö toteuttaa vähintään 8400k-m^2 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-m^2**.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **1 000 €/h-m^2** sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan 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 Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 / Lumo Kodit Oy:lle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

23 § Maankäyttösopimus / Kunnallistekniikan rakentamissopimus / Asunto Oy Kivivuorenkuja 3/ Asemakaavamuutos 002381 / AK

VD/9428/10.00.01.05/2018
AK/HW/AVP

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy / Kojamo Oyj ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee korttelia 17 571 Martinlaakson kaupunginosassa. Asemakaavamuutoksella nro. 002381 tonteilta purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi uutta 6–14 kerroksista kerrostaloa sekä liike- ja palvelutiloja. Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin. Rakennusoikeus kasvaa yhteensä 13 260 k-m2. Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-411-5-50. Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §: mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 340 252 euroa.

Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavamuutosalue on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Alueella on nykyisin neljä vuosina 1973–1974 valmistunutta 3–6 -kerroksista kerrostaloa.

Asemakaavamuutoksella nro. 002381 tonteilta purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m2) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi uutta 6–14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m2) ja liike- ja palvelutiloja (290 k-m2). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m2). Rakennusoikeus kasvaa 13 260 k-m^2. Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-411-5-50 (jäljempänä ”Sopimusalue”). Asemakaavamuutoksen tuoma arvonnousu on jaettu pinta-alojen suhteessa kaava-alueen maanomistajien Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3:n kesken.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002381 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin mm. seuraavaa:

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu. Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon Kivivuorenkujan kääntöpaikan puoleiselle sivulle sijoitettava katuvalaisin. Katuvalaisin on voitava sijoittaa Kaupungin määrittelemällä tavalla LPA-rakennuksen seinustalle. Yhtiö antaa tällä sopimuksella Kaupungille luvan pysyvästi sijoittaa ja kunnossapitää talon seinustalla edellä mainittu katuvalaisin. Valaisimen tarkka sijoitus määräytyy myöhemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **340 252 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 002381 voimaantulosta. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 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-m^2 sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja kunnallistekniikan rakentamissopimuksen
b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö-sopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

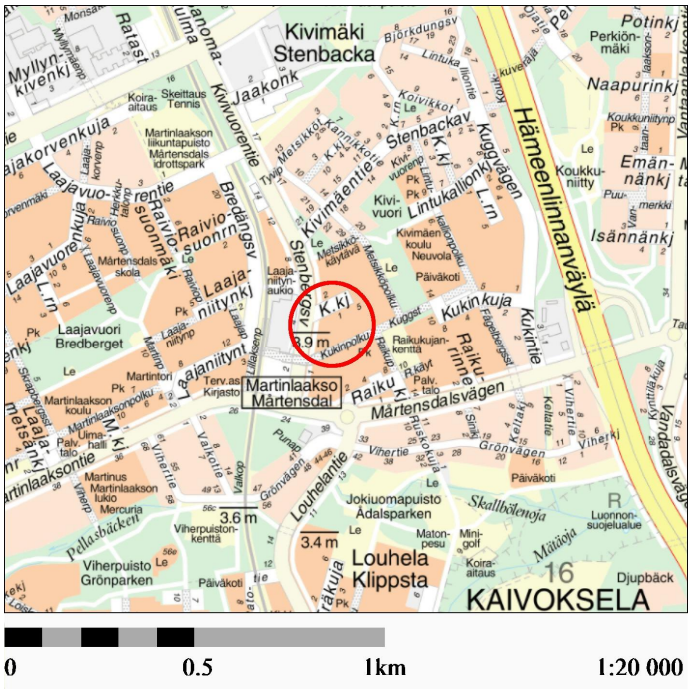
Liitteet:
- maankäyttösopimus
- liite A1: sopimusalue

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Kaupungininsinööri Henry Westlin, puh 040 041 7436
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 733 7447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

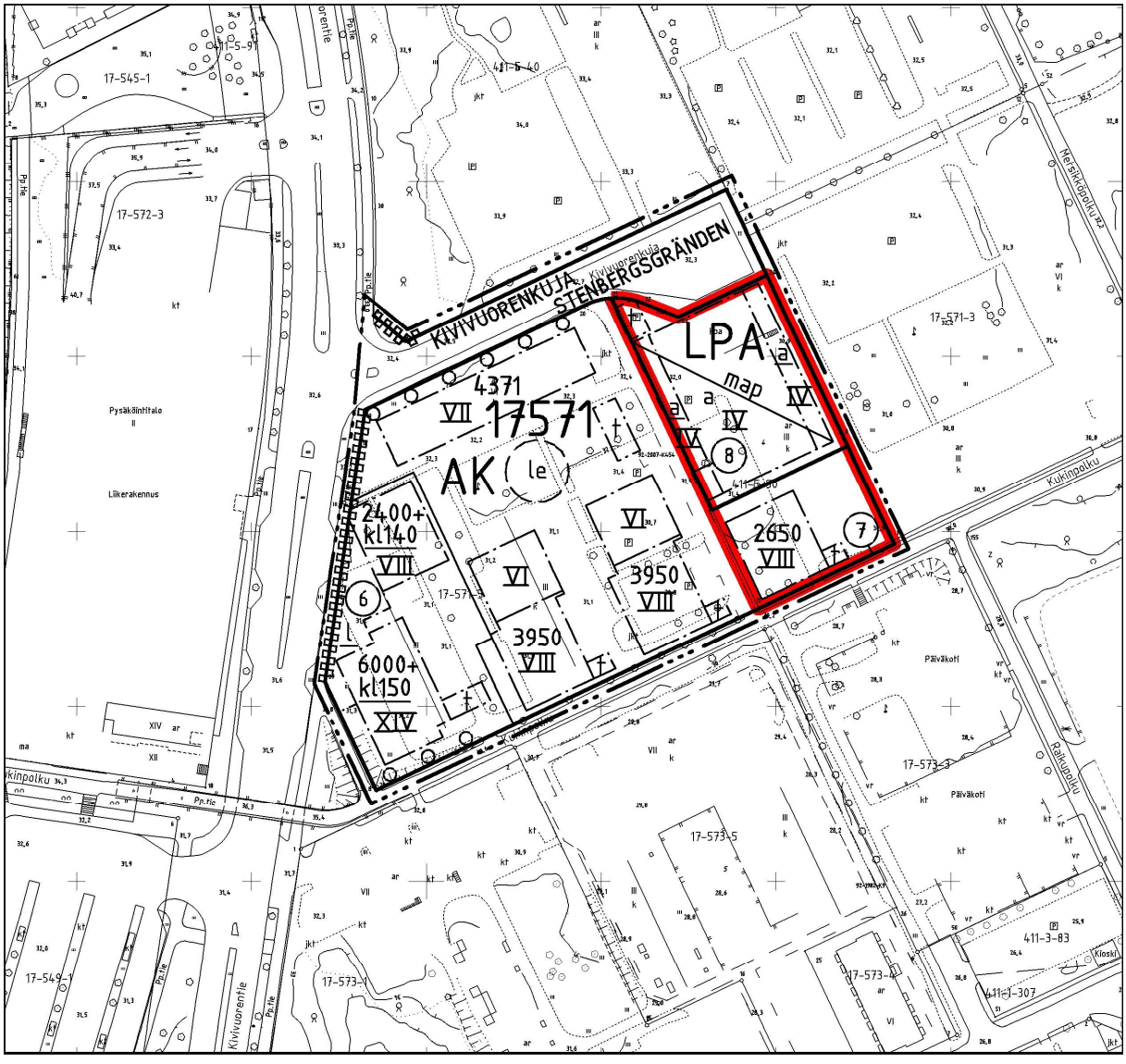
KOHTEEN SIJAINTI



SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002381

Tila 92-411-5-50



MAANKÄYTTÖSOPIMUS / KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Asemakaavamuutos nro. 002381, kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3 / Lumo Kodit Oy ovat hakeneet asemakaavan muutosta, joka koskee korttelia 17 571 Martinlaakson kaupunginosassa. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavamuutosalue on asuinrakennusten korttelialuetta AK. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 10 350 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Alueella on nykyisin neljä vuosina 1973 – 1974 valmistunutta 3 – 6 -kerroksista kerrostaloa.

Asemakaavamuutoksella nro. 002381, [päivätty xx.xx.20xx], (jäljempänä ”Asemakaavamuutos”) tonteilta purettaisiin kolme kolmekerroksista kerrostaloa (5 979 k-m2) ja niiden tilalle rakennettaisiin viisi uutta 6 – 14 kerroksista kerrostaloa (18 950 k-m2) ja liike- ja palvelutiloja (290 k-m2). Yksi kuusikerroksinen kerrostalo kunnostettaisiin (4 371 k-m2). Rakennusoikeus kasvaa 13 260 k-m^2. **Asunto Oy Kivivuorenkuja 3** omistaa kaavamuutosalueella kiinteistön 92-411-5-50 (jäljempänä ”Sopimusalue”). Asemakaavamuutoksen tuoma arvonnousu on jaettu pinta-alojen suhteessa kaava-alueen maanomistajien Asunto Oy Kivivuorenkuja 1 ja Asunto Oy Kivivuorenkuja 3:n kesken.

Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

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

Asunto Oy Kivivuorenkuja 3/ Lumo Kodit Oy (Y-tunnus:1839043-0)
PL322, 00531 Helsinki
(jäljempänä ”Yhtiö”).

(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.

Sopimusalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon Kivivuorenkujan kääntöpaikan puoleiselle sivulle sijoitettava katuvalaisin. Katuvalaisin on voitava sijoittaa Kaupungin määrittelemällä tavalla LPA-rakennuksen seinustalla. Yhtiö antaa tällä sopimuksella Kaupungille luvan pysyvästi sijoittaa ja kunnossapitää talon seinustalla edellä mainittu katuvalaisin. Valaisimen tarkka sijoitus määräytyy myöhemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kiinteistö Oy Kivivuorenkuja 3 maksaa Kaupungille MRL 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **340 252 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan kahden kuukauden sisällä Asemakaavamuutoksen voimaantullessa.

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

5. VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

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

6. 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-m^2** sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

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

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista Osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Itä-Uudenmaan 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 Asunto Oy Kivivuorenkuja 3/ Lumo Kodit Oy:lle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

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

VD/9466/10.02.04.01/2014
TLA/RIK/NIS/MKU

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

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

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

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

Kaavan hakija
VAV asunnot Oy ja Vantaan kaupunki.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (12 000 k-m², n. 250 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 8

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

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 8.10.2018 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002263 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Veturipolku,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa puolet muutoskustannuksista (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 6 000 €.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen II varapuheenjohtaja Timo Juurikkala poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.10-15.11.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 8.10.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kaksi ja saatiin yksi. Vantaan Energian lausunnossa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Tehdyt tarkistukset
Kaavamääräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen tarkistuksia. Päiväkotitontin reunaan osoitettu tukimuuri-karttamerkintä on korjattu aita-merkinnäksi, mikä se merkintöjen selityksessä olikin. Autopaikkojen korttelialueelle osoitetun pysäköintitalon katutasoon sallittiin alun perin huoltoaseman rakentaminen. Huoltoaseman sijaan sinne sallitaan nyt sähköautojen latauspiste tarvittavine muuntamoineen. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia (maanomistajaa), joita muutos koskee.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 24

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002263 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 61. Tikkurila / Veturipolku.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

002263 VETURIPOLKU

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002263. Kaavoitus on tullut vireille 12.1.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

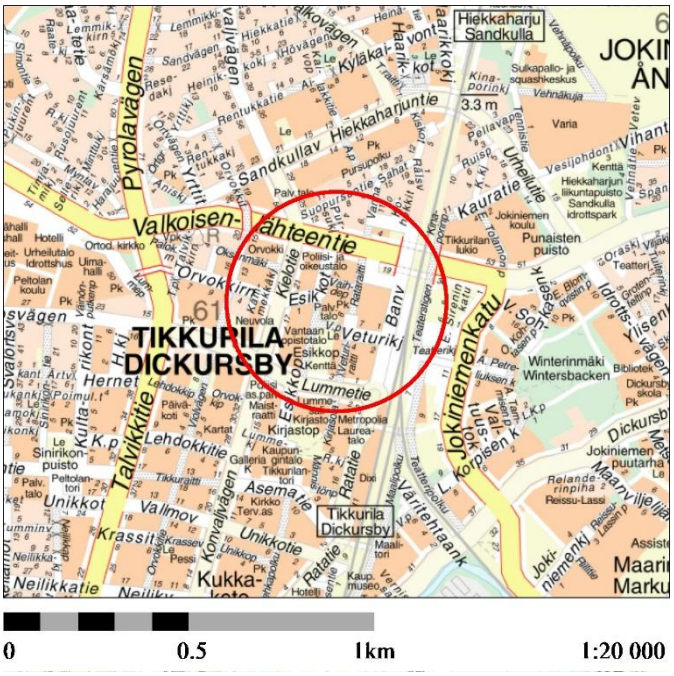
Osa korttelia 61211 ja kortteli 61220 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

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

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

Kaava-alue jää Lummetien ja Vaihdepolun väliin ja sitä rajaa idässä Veturikuja ja Rataraitti ja lännessä Esikkopolku. Kaavamuutokseen kuuluu myös Ratarampin ja Valkoisenlähteentien kainalossa sijaitseva pysäköintialue.

Tikkurilan matkakeskukseen on muutosalueelta noin puoli kilometriä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

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

- Hankkeeseen liittyen on ollut kaksi asukastilaisuutta, toinen tammikuussa 2017 ja toinen tammikuussa 2018.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018
- Kaupunginhallitus 8.10.2018
- Nähtävilläolo 17.10.–15.11.2018. Yhtään muistutusta ei saatu.
- Lausunnoilla 30.11.2018 saakka. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 1.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 3
2. Lähtökohdat ... 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 4
2.2 Suunnittelutilanne ... 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 13
3.4. Asemakaavan tavoitteet ... 14
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 15
4. Asemakaavan kuvaus ... 18
4.1 Kaavan rakenne ... 18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 19
4.3 Aluevaraukset ... 19
4.4 Kaavan vaikutukset ... 20
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 23
4. Asemakaavan toteutus ... 23
5. Kaavatyöhön osallistuneet ... 24
6. Asemakaavan seurantalomake ... 26
7. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 28
8. Muu suunnitelma-aineisto ... 33

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

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

1. TIIVISTELMÄ

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

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

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

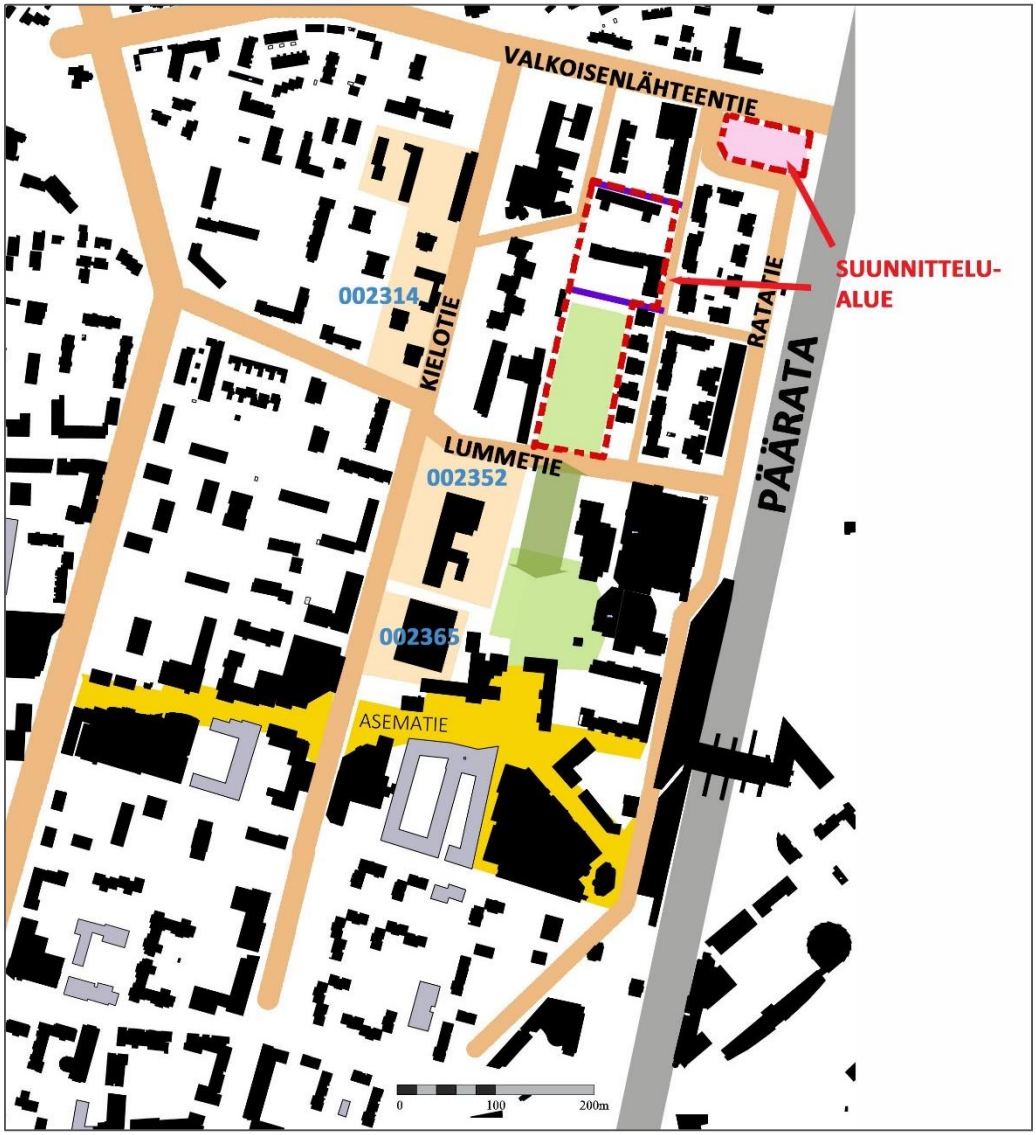


Havainnekuva kaava-alueesta, Arkkitehtitsto Kouvo & Partanen.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus



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

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

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

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

Topografia

Alue on melko tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Asuminen

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

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

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

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

Yhdyskuntarakenne

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

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

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

Kaupunkikuva

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

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

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

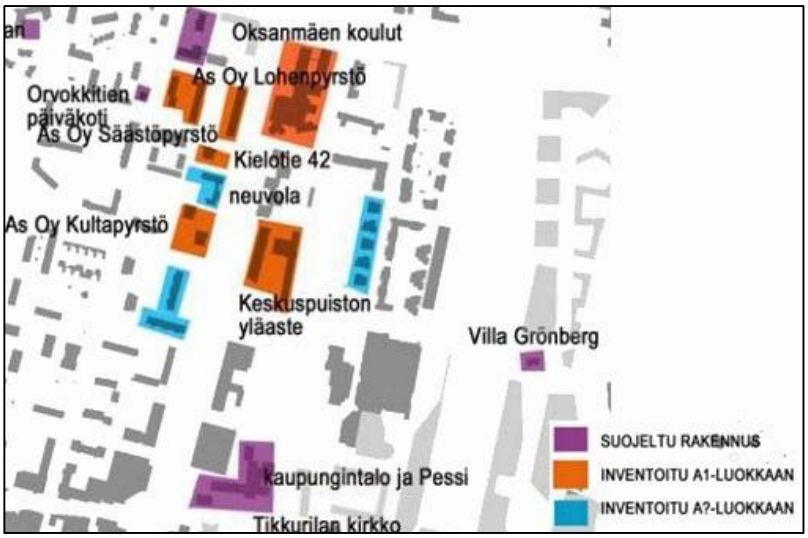
Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Kielotien länsipuolella on säilynyt 1950-luvun asuinkerrostalorakentamista ja alueelle on tekeillä suojelukaava.

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

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

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

Kaava-alueella sijaitseva, purettavaksi kaavailtu asuinrakennus on alun perin rakennettu kansalaiskoulun opettajien asuinrakennukseksi. Se on myös Nortomaan suunnittelema ja kuului ammattikoulurakennuksen kanssa samaan suunnittelukokonaisuuteen. Myöhemmän rakentamisen takia visuaalinen yhteys asuinrakennuksen ja koulun välillä on kuitenkin menetetty[1] Opettajien entistä asuintaloa ei kaupunginmuseolla ole nähty välttämättömäksi suojella (Vuojolainen).



Tikkurilan arvorakennukset, Tikkurilan keskustan kaavarunko 2015.

Virkistys

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

Liikenne

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

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

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

Vesihuolto
Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

[1] Riksman, Elina; Vantaan kouluinventointi, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2017.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken 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.

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti

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

Kaukolämpö

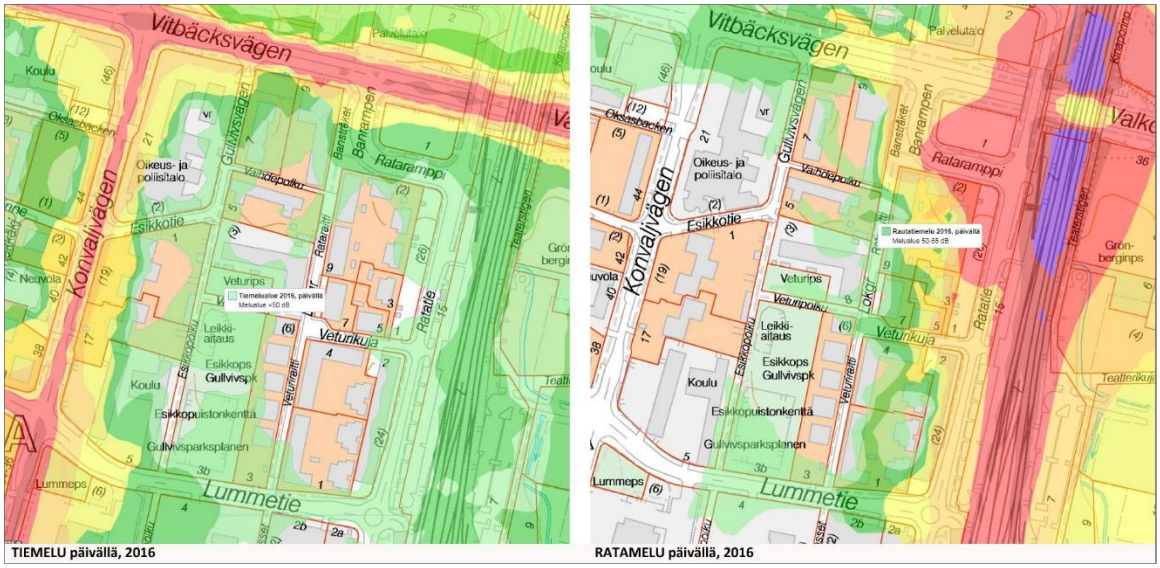
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Rataraitin, Esikkotien ja Lummetien katualueilla.

Sähköverkko

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

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

Ympäristöhäiriöt



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

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

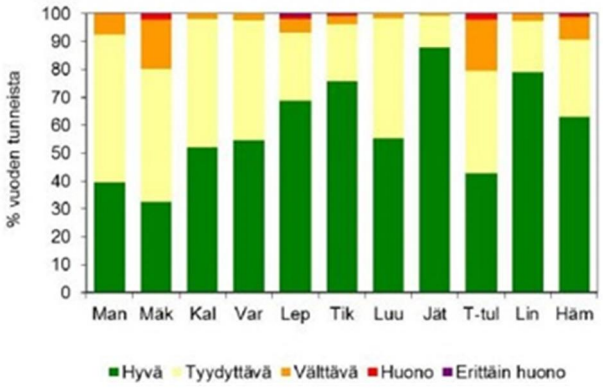
Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

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

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

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

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2-pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa 40 µg/m³ , tuntiraja-arvoa 200 µg/m³ eikä vuorokausiohjearvoa 70 µg/m³. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.



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

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä 12 - 25µg/m³. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion tausta-asemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo (20 µg/m³) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($PM_{2,5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä 4,7 - 9,5 µg/m³. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon 25 µg/m³ sekä myös WHO:n ohjearvon10 µg/m³. WHO:n vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

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

koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli 0,7 µg/m^3, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun rajaarvon 5 µg/m^{3}alapuolella.[1]
Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

Pilaantunut maaperä

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

2.1.4 Maanomistus

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

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

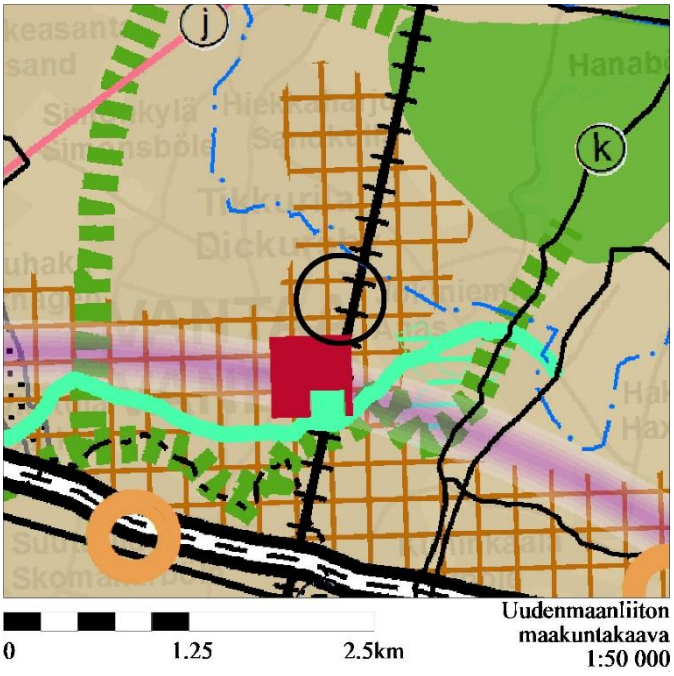
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

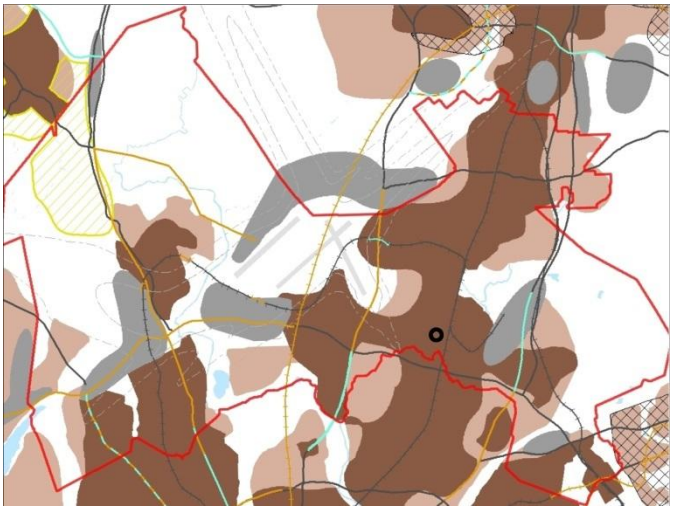


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

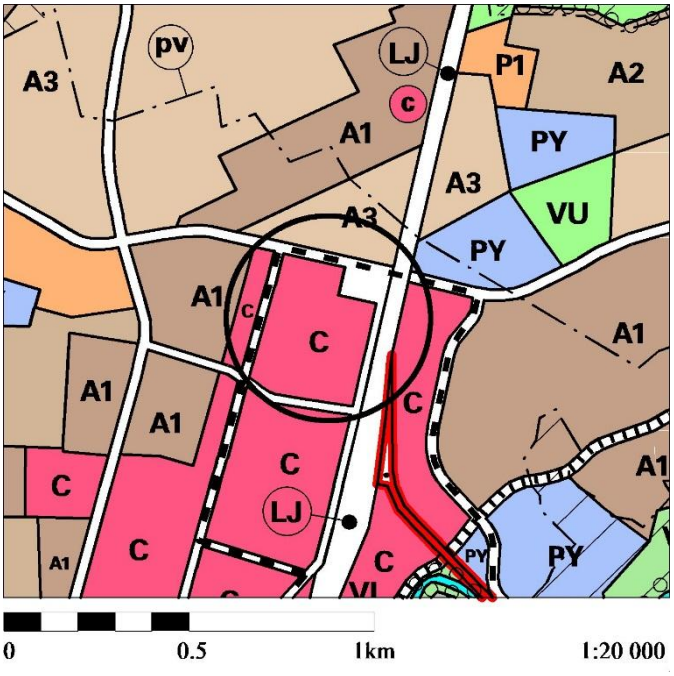
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta, ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

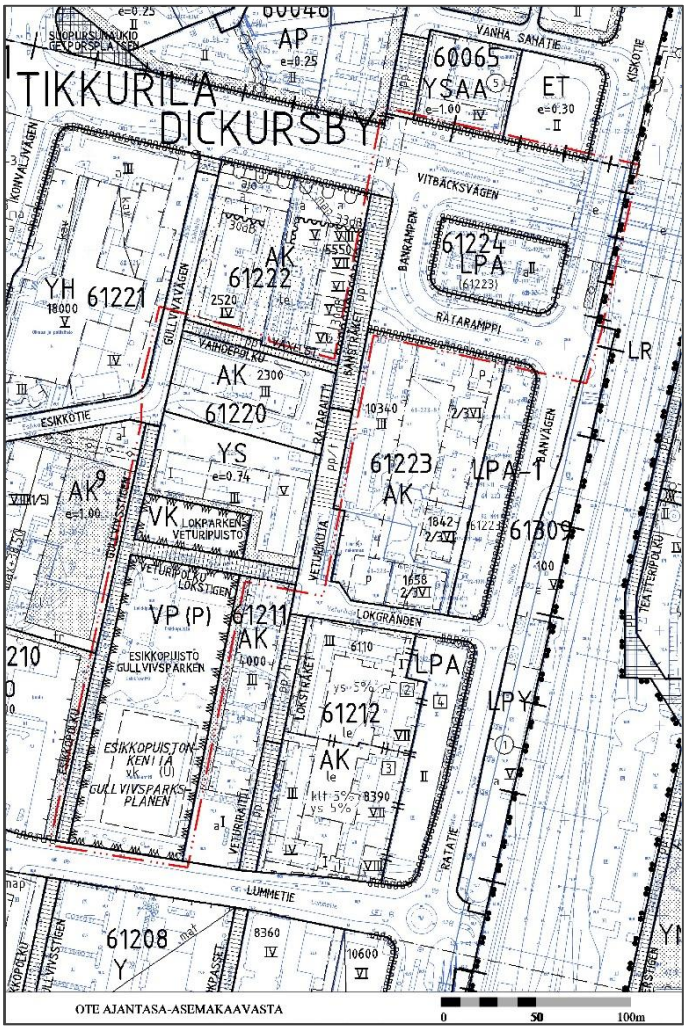
Yleiskaava



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

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

Asemakaava



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

Kortteliin 61224 on tehty kaavamuutos 000830 (Kh 15.1.1990) ja Rataraitin ja Vaihdepolun katualueille kaavamuutos 001957 (Kv 11.4.2011).

Asemakaavojen mukaan alueelle voidaan rakentaa kerrostaloja (AK)sekä sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia (YS).

LPA-alueelle on mahdollista rakentaa kaksikerroksinen autopaikkojen korttelialue.

Alueella sijaitsee leikkipuisto VK , puisto VP , katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuosuuksia.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

Yhteenveto yhdeksästä asukasmielipiteestä:

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

Asukastilaisuudessa 23.1.2017 esitetyt mielipiteet:

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

Asukastilaisuudesta 17.1.2018 esitetyt mielipiteet:

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

Ehdotuksen nähtävilleasettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.10.2018 esittää kaupunginhallitukselle (8.10.2018), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 17.10.- 15.11.2018 ei saatu yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin kahdelta lausunnonantajalta ja saatiin toiselta. Vantaan Energia toisti tarpeensa kiinteistömuuntamosta, jonka tulisi sijaita kaavaehdotuksen mukaisesti rakennukseen integroituna ellei erilliselle betonikoppimuuntamolle löydy paikkaa. Varsinaista huomautettavaa kaavaehdotukseen ei ollut.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen tarkistuksia. Päiväkotitontin reunaan osoitettu tukimuuri-karttamerkintä on korjattu aita-merkinnäksi, mikä se merkintöjen selityksessä olikin. Autopaikkojen korttelialueelle osoitetun pysäköintitalon katutasoon sallittiin alun perin huoltoaseman rakentaminen. Huoltoaseman sijaan sinne sallitaan nyt sähköautojen latauspiste tarvittavine muuntamoineen. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia (maanomistajaa), joita muutos koskee.

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 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:

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

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

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

VAIHTOEHTO A:



Vaihtoehto A: 27.11.2014, P&R Arkkitehdit Oy

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

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

VAIHTOEHTO B:



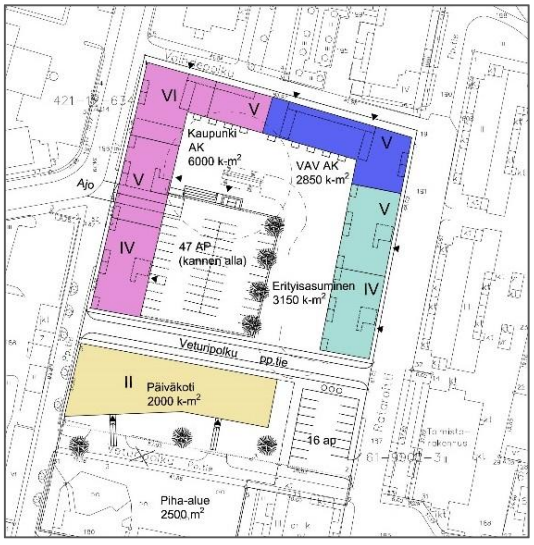
Vaihtoehto B: 17.11.2016, P&R Arkkitehdit Oy

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

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



Vaihtoehto B



Vaihtoehto C

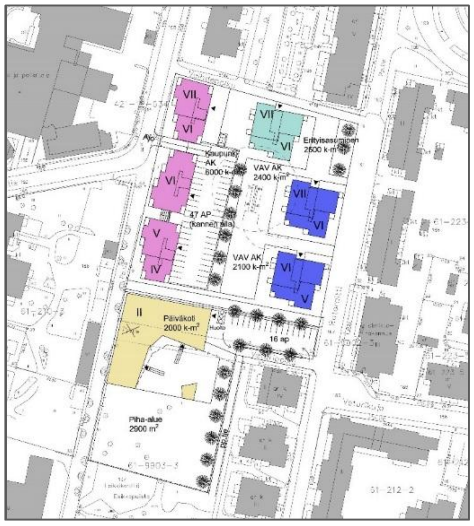
VAIHTOEHTO C:

Vaihtoehto C oli B:n kanssa samankaltainen ratkaisu, mutta vähemmällä rakennusoikeudella. Erityisasumista ja vuokra-asumista oli 6 000 k-m^2 (VAV:n kohteet) ja sama 6 000 k-m^2 :n asuinkerrosala olisi ollut Vantaan kaupungin omistamalla tontilla. Korttelitehokkuus olisi tässä tapauksessa

e=1.9. Kerroskorkeudet vaihtelivat neljän ja kuuden kerroksen välillä ja alueen eteläosassa oli erillinen kaksikerroksinen 2 000 k-m^2:n päiväkoti.

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

VAIHTOEHTO D:





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

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

Aluerajausta laajennettiin koskemaan myös Esikkopuistoa sekä Ratatien ja Valkoisenlähteentien kulmassa sijaitsevaa LPA-aluetta. Näin mahdollistettiin laajemman kokonaisuuden tarkastelu. Se tuotti tiiviimmän, keskustamaisen kaupunkirakenteen, kun pysäköinti ei enää sijoittunut asuinkortteleiden pihaan.

Kaavamuutos mahdollistaa nyt kuuden kuusikerroksisen omistus- sekä vuokra-asuinkerrostalon rakentamisen puistoakselin päätteeksi. Suunnitelma tuottaa myös ensimmäisten puukerrostalojen rakentamisalueen Tikkurilan keskustaan. Luonnosvaiheessa asumisen määrää tutkittiin umpikortteli- sekä pistetalomallin mukaisesti ja rakennusoikeutta oli aluksi yhteensä 16 000 k-m^2. Asukasmielipiteiden ja kaupunkisuunnittelun yhteistyön tuloksena päädyttiin ehdottamaan pistetaloratkaisua ja maltillisempaa tehokkuutta.

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

Puuverhoiltu päiväkoti ja sen piha sijoittuvat suurimmaksi osaksi nykyisen Esikkopuiston alueelle ja sitä kautta osaksi laajempaa Tikkurilan keskuspuistoa, jota on tarkoitus jatkaa nykyisestä Kirjastopuistosta pohjoiseen. Päiväkoti muodostaa päätteen kaupungintalolta ja torilta avautuvalle puistoakselille. Esikkopuiston eteläosa suunnitellaan toimivaksi kaupunkipuistoksi luisteluratoineen sekä leikkialueineen.





4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

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

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

Alueen omistaa VAV-asunnot Oy sekä Vantaan kaupunki.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,82 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 12 000 k-m^2. Tehokkuusluku e=1,46. Asuntoja tulee noin 250 kpl arviolta 300 asukkaalle.

- autopaikkoja:
  - 1 ap/130 asuntok-m^2 tontilla 3. VAV:n kohdetta varten ei varata asukkaiden autopaikkoja.
  - 1 ap/ 100 k-m^2 päiväkotitilat
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

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

LPA, autopaikkojen korttelialue 0,35 ha

Puisto, VP, Esikkopuisto 0,44 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

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

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

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

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

Y, Julkisten rakennusten korttelialue

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

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

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

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

VP, puisto

Esikkotien puistolle ei ole esitetty erityisiä tarkentavia määräyksiä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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

Yhdyskuntarakenne



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

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

Kaupunkikuva

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



Arkkitehdin näkemys korttelin sisäisestä näkymästä, Arkworks Oy.

Asuminen

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



Arkkitehtitoimisto Arkworks

Palvelut ja työpaikat

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

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

Taloudelliset vaikutukset

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

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

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

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

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

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

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

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

Sosiaalinen ympäristö

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

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

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

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

Vesihuolto

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

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvillisuuspäällysteistä pintaa. Alueen tiivistyessä rakennetun pinnan osuus kasvaa, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tai imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva nykytilanteeseen verrattuna.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

VAV asunnot:	Kari Nauska	
Rakennusliike Reponen Oy:	Hannu Saari	
P&R Arkkitehdit Oy	Pekka Salmi	
Arkworks Arkkitehdit Oy:	Mika Ukkonen	
	Veli-Petteri Nieminen	
Arkkit.tso Kouvo & Partanen		
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti (–31.3.2018)
	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti (1.4.–31.7.2018)
	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti (1.8.2018–)
	Seppo Niva	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	maisemasuunnittelija
	Anne Jaakola-Wondafrash	rakennuttaja-arkkitehti
	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Anu Jokela	liikuntapäällikkö
Rakennusvalvonta:	Panu Rajala	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti



Asemapiirros kerrostalokorttelista, Arkworks Arkkitehdit Oy.

6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.11.2018
Kaavan nimi	002263, Veturipolku, kaupunginosa 61, Tikkurila		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.01.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002263
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3353	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,3353

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

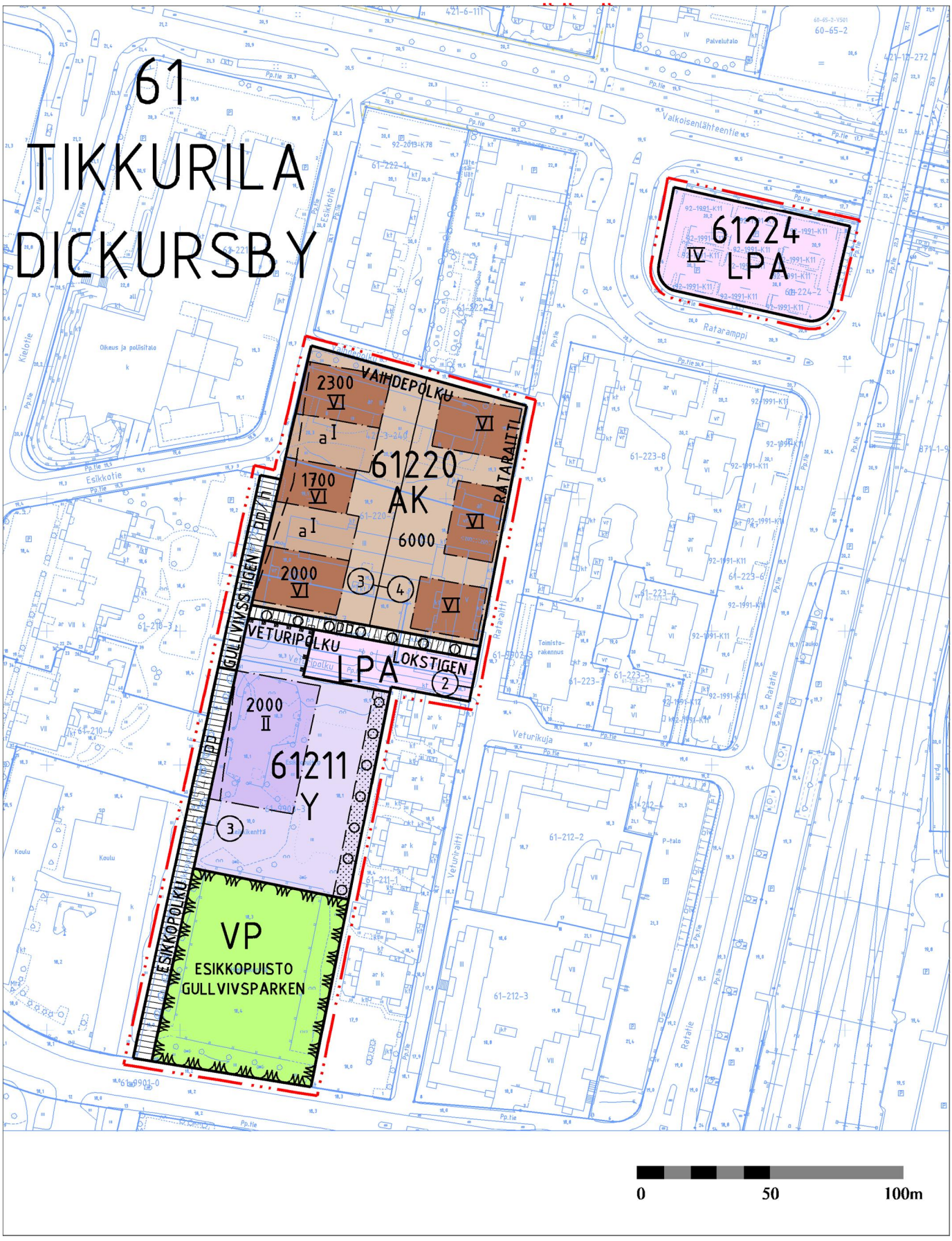
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,3353**	**100,0**	**14000**	**0,60**	**0,0000**	**8553**
A yhteensä	0,8241	35,3	12000	1,46	0,4540	9700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5094	21,8	2000	0,39	0,0841	-1147
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4392	18,8	0		-0,6142	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5626	24,1	0		0,0761	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

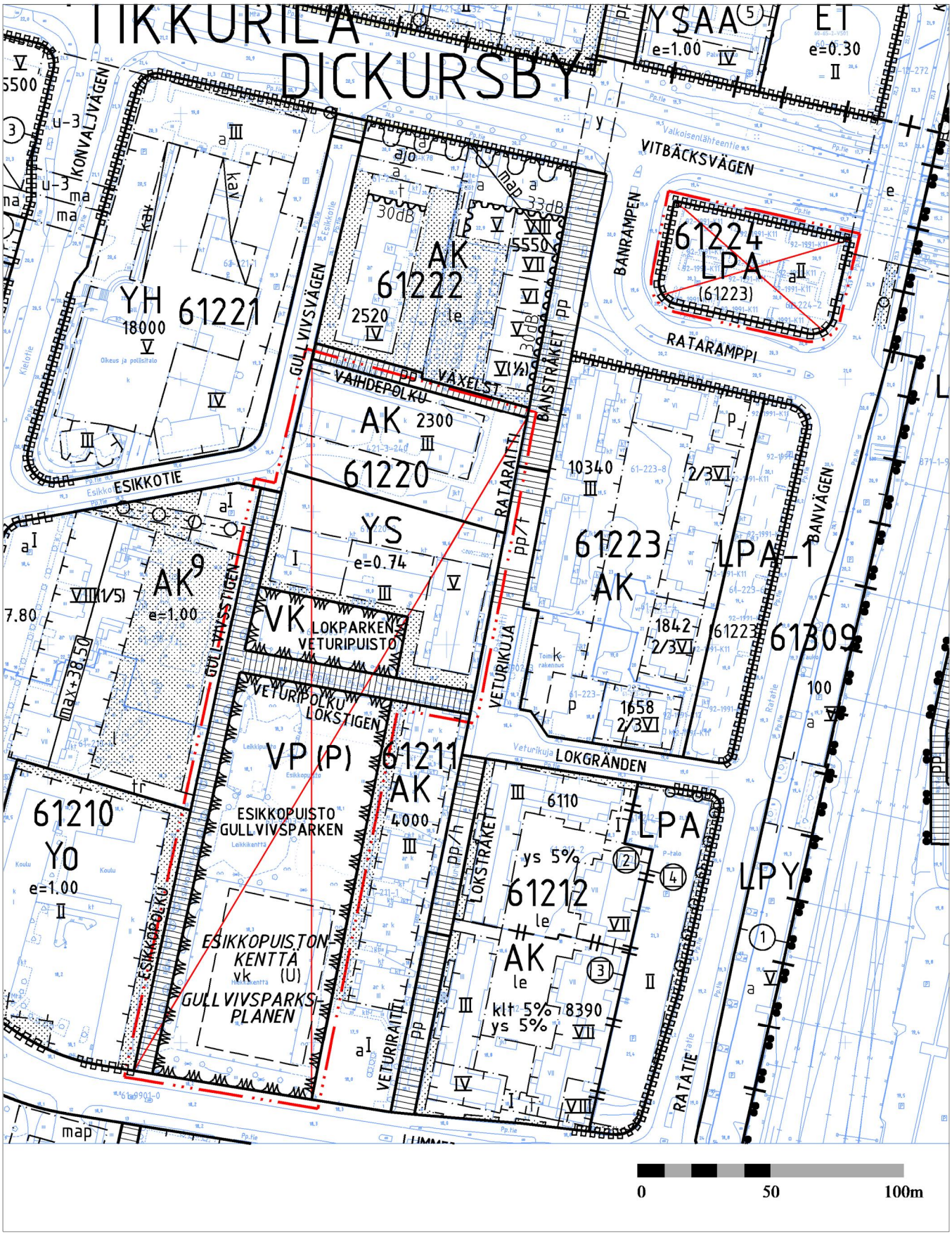
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,3353**	**100,0**	**14000**	**0,60**	**0,0000**	**8553**
A yhteensä	0,8241	35,3	12000	1,46	0,4540	9700
AK	0,8241	100,0	12000	1,46	0,4540	9700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5094	21,8	2000	0,39	0,0841	-1147
Y	0,5094	100,0	2000	0,39	0,5094	2000
YS	0,0000		0		-0,4253	-3147
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4392	18,8	0		-0,6142	0
VP	0,4392	100,0	0		-0,4759	0
VK	0,0000		0		-0,1383	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5626	24,1	0		0,0761	0
Kev.liik.kadut	0,2032	36,1	0		-0,0310	0
LPA	0,3594	63,9	0		0,1071	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


61
TIKKURILA
DICKURSBY
61224
IV
LPA
VAIHDEPOLKU
2300
VI
a1
1700
VI
a1
2000
VI
61220
AK
6000
VI
VI
VI
RATARAITTI
VETURIPOLKU
LOKSTIGEN
LPA
2
3
4
2000
II
61211
Y
3
ESIKKOPOLKU
VP
ESIKKOPUISTO
GULLVIVSPARKEN
GULLVIVSSTIGEN
Valkoisenlähteentie
Rataramppi
Esikkotie
Veturikuja
Ratatie
0
50
100m


TIKKURILA
DICKURSBY
YSAA
e=1.00
ET
e=0.30
VITBÄCKSVÄGEN
KONVALJVÄGEN
BANRAMPEN
61224
LPA
(61223)
RATARAMPPI
YH
18000
61221
AK
61222
2520
le
GULLVIVSVÄGEN
VAIHDEPOLKU
VÄXELST.
AK
2300
61220
BANSTRÅKET
RATARAITTI
ESIKKOTIE
YS
e=0.74
10340
61223
AK
LPA-1
BANVÄGEN
AK
e=1.00
VK
LOKPARKEN
VETURIPUISTO
VETURIKUJA
1842
2/3VI
61223
61309
100
GULLVIVSTIGEN
max+38.50
VETURIPOLKU
LOKSTIGEN
1658
2/3VI
VP (P)
61211
AK
4000
LOKGRÄNDEN
6110
LPA
LPY
61210
YO
e=1.00
ESIKKOPUISTO
GULLVIVSPARKEN
ys 5%
61212
le
AK
le
ESIKKOPUISTON-
KENTTÄ
vk (U)
GULLVIVSPARKS-
PLANEN
klt 5% 8390
ys 5%
VETURIRAITTI
LOKSTRÅKET
RATATIE
map
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002263	10.12.2018	687502

Vantaan kaupunki

VETURIPOLKU

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osat kortteleista 61211 ja 61220.

1:2000

Vanda stad

LOKSTIGEN

Stadsdel 61, Dickursby

Ändring av detaljplanen

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

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 61211 och 61220.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AK Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.	Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.
Katutasoon saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.	I gatuplanet får byggas affärsutrymmen.
Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m² / asunto.	Minst 1,5 m²/bostad ska reserveras för förråd för friluftsutrustning.
Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.	Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.
Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.	Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.
Muuntamo tulee sijoittaa Esikkotien puoleisen asuinkerrostalon maantasokerrokseen.	En transformator ska placeras i markplansvåningen i flervåningshuset mot Gullvivsvägen.
Esikkotien ja Esikkopolun puoleisille rakennusaloille saa sijoittaa pysäköintiä ensimmäiseen kerrokseen.	Byggnadsytorna mot Gullvivsvägen och Gullvivsstigen får förses med parkering i första våningen.
Rakennukset Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.	**Byggnader** Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.
Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat puu, muurattu tiili tai rappaus.	De huvudsakliga fasadmaterialen är trä, murat tegel eller puts.
Esikkopolkuun tai -tiehen rajautuvilla rakennusalueilla tulee julkisivujen olla puuverhottuja. Maantasokerroksessa saa käyttää luonnonkiveä tai muurattua tiiltä.	I de byggnadsområden som gränsar till Gullvivsstigen eller -vägen ska fasaderna vara klädda med brädfodring. I markplansvåningen får natursten eller murat tegel användas.
Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.	Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.
Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.	Fasaderna ska ha en bruten och färgrik färgskala.
Maantasokerroksen asuinhuoneen liittyessä katutasoon asunnon yksityisyys tulee turvata esim. siten, että ikkunapenkin alareuna on katutasosta vähintään 1,3 metriä.	Då bostadsrum i markplanet ansluter till gatunivån ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att fönsterbrädans nedre kant ligger minst 1,3 meter ovanför gatuplanet.
Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.	Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.
Rakennusten kadulle näkyvät päädyt tulee rakentaa katujulkisivuja vastaavasti.	De byggnadsgavlar som syns mot gatan ska konstrueras så att de motsvarar gatufasaderna.
Rakennuksissa tulee olla lapekatto ja avoräystäät.	Byggnaderna skall vara försedda med pulpettak och öppen takfot.

	Lähinnä Veturipolkua sijaitsevien rakennusten katolle tulee sijoittaa aurinkopaneeleja.	Solpaneler ska placeras på taket till de byggnader som ligger närmast Lokstigen.
	Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Tekniset tilat saavat sijoittua julkisivun jatkeeksi.	Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur. De tekniska utrymmena får placeras så att de utgör en förlängning av fasaden.
	Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.
	Kivijalkakerros Katualueen puolelle tulee muodostaa kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.	**Stenfotsvåningen** På gatuområdets sida ska en stenfotsvåning bildas och den ska framhävas med arkitektoniska medel.
	Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.	Minimivåningshöjd i gatuplanet är 4 m.
	Kaduntasokerroksen tilat tulee avata kadun suuntaan.	Lokalerna i gatuplanet ska öppnas mot gatan.
	Katualueeseen rajautuvat tilat (asunnot, yhteiskäyttöiset tilat) tulee kadun puolella voida tarvittaessa muuttaa liike- ja myymälätilaksi.	Utrymmen som gränsar till gatuområdet (bostäder, utrymmen i gemensamt bruk) ska på gatans sida vid behov kunna ändras till affärs- och butikslokaler.
	Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.	Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.
	Pihat Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.	**Gårdarna** Gården ska vara högklassig och varierande. Belagda delar ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körvägar.
	Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.	Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.
	Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.	På gårdsområdet skall reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.
	Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.	Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.
	Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.	På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.
	Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.	I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktorn beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.
	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.	För området ska en dagvattenplan utarbetas.
	Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.	Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/ 130 k-m² Korttelin 61220 tontti nro 4 toteutetaan autopaikattomana, tontin asukkaille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bp/ 130 m²-vy Tomt nr 4 i kvarteret 61220 byggs utan bilplatser, för de boende på tomten behöver bilplatser inte anvisas.
	Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:	Minimiantalet cyckelplatser:
	Asunnot 1 kpl/ asuinhuone. Puolet paikoista tulee olla helposti käytettäviä.	Bostäder 1 st./ bostadsrum. Hälften av platserna ska vara lättillgängliga.
	Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m².	Minst 1 bp/ 1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering.
	Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².	Minst 1 bp/5000 k-m² ska reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
	Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.	Daghemsbyggnadens arkitektur ska hålla hög kvalitet.
	Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, paikalla muurattua poltettua tiiltä tai puuta.	Bostädernas fasader ska huvudsakligen bestå av rappat, bränt tegel som murats på platsen eller trä.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/ 100 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bp/ 100 m²-vy
	Autopaikat tulee sijoittaa viereiselle LPA-alueelle tai korttelliin 61224.	Bilplatserna ska placeras i det intilliggande LPA-området eller i kvarteret 61224.
VP	**Puisto.**	**Park.**
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	Korttelin 61224 saa sijoittaa pysäköintitalon katutasoon sähköautojen latauspisteen muuntamoineen.	I kvarteret 61224 får en laddningsplats för elbilar och en transformator placeras i parkeringshusets gatuplan.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
③	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
61	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
TIKK	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
61220	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
ESIKKOPOLKU	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

6000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
a I	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Rakennettava aita. Aita tulee tehdä luonnokivestä	Ett staket som skall byggas. Staketet ska bestå av natursten.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

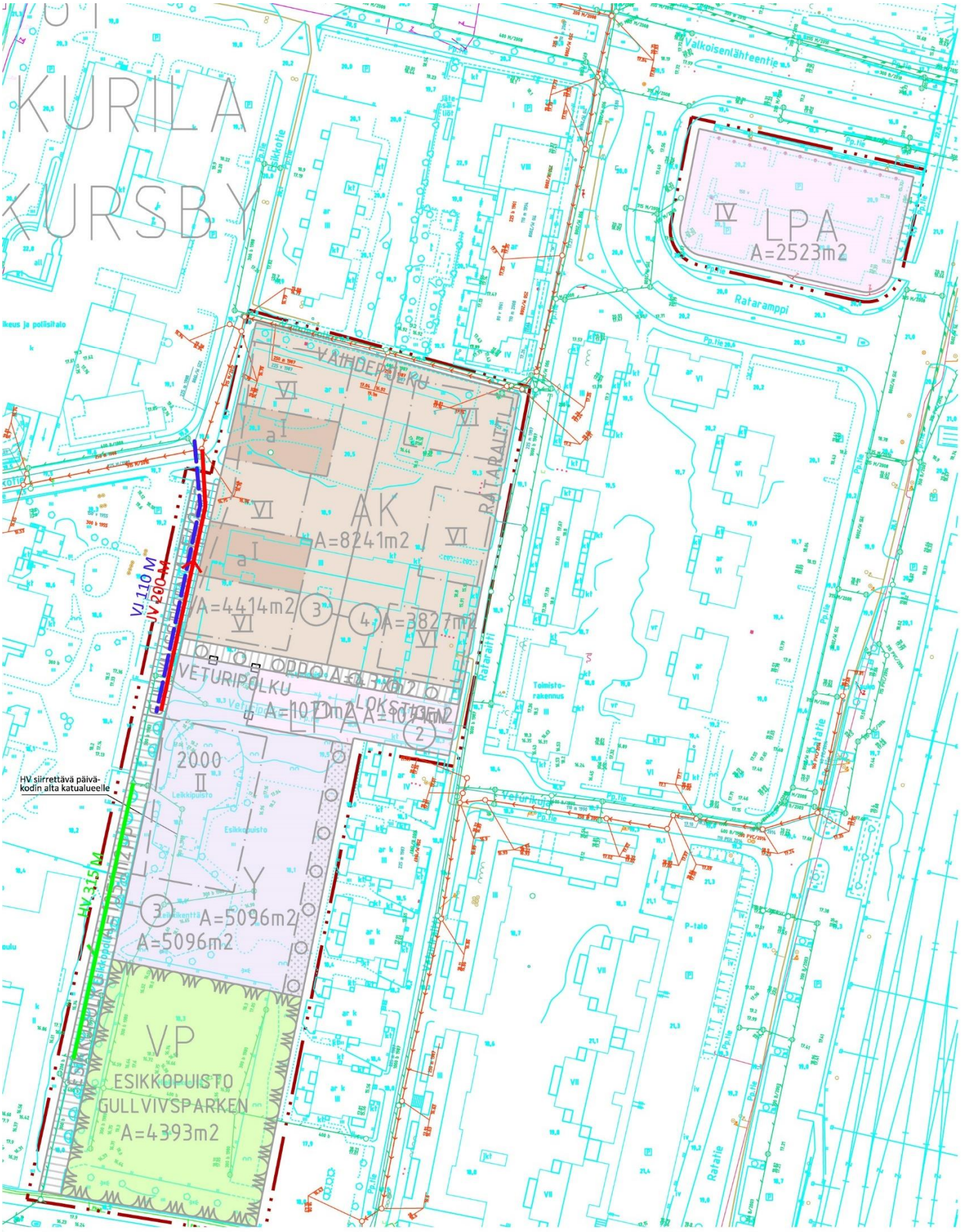
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright Harri Keinanen tulosteen laatija 30.8.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002263 Veturipolku 0 30 150 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1500 mittakaava

25 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1 / TLA**

VD/10292/10.02.04.00/2017
TLA/ARK/KZU/MKU

Asemakaavalla osoitetaan 19,7 hehtaarin alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta. Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 4 kpl työpaikkatontteja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 105 996 k-m2.

Asemakaava koskee kortteleita 25103 ja 25104 sekä katua ja erityisaluetta, kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Asemakaavamuutos koskee osaa katualuetta kaupunginosassa 25, Myllymäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa virkistysalueesta.

Tonttijako koskee kortteleita 25103 ja 25104.

Alue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.

Kaavan hakija
Lemiro Oy (Veho Oy:n tytäryhtiö) ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Team-Danielsson Oy ja Maisema-arkkitehtuuri PE Oy Veho Oy:n konsulttina.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta (T), työpaikka-aluetta (TP) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).
Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeillä 1 (Lden yli 60 dB) ja 2 (Lden 55-60 dB).

Asemakaava
Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoittamatonta. Koillisessa alue on pieneltä osalta Vehkalan työpaikka-alueen puistoa VP (kaava 250900, kv. 12.5.2014 § 15).

Asemakaavalla alue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi.

KTY-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös enintään 8000 m^2 paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätilaa. Alueelle on sijoittumassa Veho Oy:n hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintoja laajoine pysäköintialueineen. KTY-korttelialue muodostetaan kolmeksi

tontiksi, joista yksi myydään Veho Oy:lle rakennuspaikaksi ja kaksi jää kaupungin omistukseen mutta vuokrataan Vehon käyttöön pysäköintitarpeisiin. Korttelialueen pinta-ala on 100 004 m^2 ja sille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,50, jolloin sen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m^2. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi.

KY-korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa kaupungin omistukseen jäävälle tontille Varian ammatillinen oppilaitos, jonka suunnitelmat eivät kuitenkaan ole edenneet kaavan laatimisen aikataulussa. KY-käyttötarkoituksella mahdollistetaan monipuolisesti myös muiden toimintojen sijoittuminen alueelle. Korttelialueen pinta-ala on 55 994 m^2 ja sille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00, jolloin sille on mahdollista rakentaa 55 994 k-m^2. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kuusi.

Korttelialueiden väliin osoitetaan kevyen liikenteen väylä Vehkalanpolku sekä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.
Suojaviheralueen EV pinta-ala on 8572 m^2. Sillä sijaitseville vesihuollon runkolinjan putkille osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueille johtava katualue, jonka päässä sijaitsee kääntöpaikka. Vehkalantieksi nimetyn katualueen pinta-ala on 30 992 m^2.

Asemakaavan muutos koskee 186 m^2 osaa Härkäpuisto - nimistä puistoa, joka muutetaan osaksi katualuetta.

Asemakaavalla määrätään mm., että korttelialueilla rakennuksiin tulee rakentaa viherkattoja ja korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.

Kaava-alueen pinta-ala on 196 886 m^2.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.2.2018 ja sitä on päivitetty 24.9.2018. Päivityksessä suunnittelualueen rajausta tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualueen pohjoisosan osoittaminen korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös Varian ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 6 kappaletta. Saaduissa mielipiteissä Vantaan kaupunginmuseolla, HSL:llä ja Fingrid Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavoituksesta. Vantaan Energia Oy edellytti huomioimaan alueella sijaitsevat maakaapelit ja HSY vaati kaavaan rasitealuetta alueen itäreunalla kulkevia päävesijohtoa sekä kokoojaviemäriä varten. Finavia Oyj edellytti, että alueen kaikessa rakentamisessa on huomioitava Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitukset.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (4 kpl), joiden yhteenlaskettu kerrosala on 105 996 k-m^2.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta ja vuokraamisesta kaavan voimaantulon jälkeen.

KTY-korttelialueen osalta muutoskustannukset maksaa hakija Lemiro Oy, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 25

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Lemiro Oy maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 302 8799,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, p. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

251200 VEHKALAN LÄNSIPUOLI 1



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 251200. Kaavoitus on tullut vireille 16.2.2018.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

korttelit 25103 ja 25104 sekä katu ja erityisalueet kaupunginosassa 25, Myllymäki

Asemakaavan muutos:

osa katualuetta kaupunginosassa 25, Myllymäki (kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosassa 25, Myllymäki).

Tonttijako:

korttelit 25103 ja 25104 kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on 19,7 hehtaaria.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Kaavaan liittyy esisopimus maanvuokrauksesta ja -myynnistä.

Kaavan laatija: Kai Zukale, asemakaavainsinööri, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi puh. 050 312 4546.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.



Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.

1.2 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.2 SISÄLLYSLUETTELO 2
2 TIIVISTELMÄ 3
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 3
2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 3
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 4
3.1.2 Luonnon ympäristö 4
3.1.3 Rakennettu ympäristö 5
3.1.4 Maanomistus 6
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 10
4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLE TULO 10
4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 10
4.3.1 Osalliset 10
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus 11
4.4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 12
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT 12
4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 15
5.1 KAAVAN RAKENNE 15
5.1.1 Mitoitus 15
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 15
5.3 ALUEVARAUKSET 16
5.3.1 Korttelialueet 16
5.3.2 Muut alueet 16
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 17
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 17
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 18
5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta 18
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 19
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 20
8 ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE 21
9 ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET 23
10 VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA 29

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Marja-Vantaan osayleiskaava selvityksineen, Vantaan kaupunki. Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma 11.6.2012, Vantaan kaupunki. Vehkalan länsiosan massa- ja tasaustarkastelut 14.6.2018, Pöyry Finland Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Lemiro Oy:n jättämä hakemus on kirjattu saapuneeksi 17.11.2017. Asemakaava ja asemakaavan muutos sai kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2018 kaavanumeron 251200.
- Aloituskokous pidettiin 2.2.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja kaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin 16.2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 20.3.2018 mennessä ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 24.9.2018. Aikaisempaa suunnittelualueen rajausta tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualueen pohjoisosan osoittaminen toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen. Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mielipiteet 25.10.2018 mennessä.
- Mielipiteitä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavalla osoitetaan 19,7 hehtaarin alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta.

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

KTY-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös enintään 8000 m^2 paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätilaa. Alueelle on sijoittumassa Veho Oy:n hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintoja laajoine pysäköintialueineen. KTY-korttelialue muodostetaan kolmeksi tontiksi, joista yksi myydään Veho Oy:lle rakennuspaikaksi ja kaksi jää kaupungin omistukseen mutta vuokrataan Vehon käyttöön pysäköintitarpeisiin. Korttelialueen pinta-ala on 100 004 m^2 ja sille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,50, jolloin sen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m^2. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi.

KY-korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa kaupungin omistukseen jäävälle tontille Varian ammatillinen oppilaitos, jonka suunnitelmat eivät kuitenkaan ole edenneet kaavan laatimisen aikataulussa. KY-käyttötarkoituksella mahdollistetaan monipuolisesti myös muiden toimintojen sijoittuminen alueelle. Korttelialueen pinta-ala on 55 994 m^2 ja sille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00, jolloin sille on mahdollista rakentaa 55 994 k-m^2. Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kuusi.

Korttelialueiden väliin osoitetaan kevyen liikenteen väylä Vehkalanpolku sekä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Suojaviheralueen EV pinta-ala on 8572 m^2. Sillä sijaitseville vesihuollon runkolinjan putkille osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueille johtava katualue, jonka päässä sijaitsee kääntöpaikka. Asemakaavan muutos koskee 186 m^2 osaa Härkäpuisto -nimistä puistoa, joka muutetaan osaksi katualuetta. Vehkalantieksi nimetyn katualueen pinta-ala on 30 992 m^2.

Asemakaavalla määrätään mm., että korttelialueilla rakennuksiin tulee rakentaa viherkattoja ja korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.



Suunnittelualueen rajaus ilmakuvalla kesäkuulta 2017. Alue on rakentamatonta ja kumpuilevaa maisemaa. Alueen puusto on suurimmalta osaltaan kaadettu lokakuussa 2017.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva entinen täyttömäki on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jossa elää arvokas perhos- ja kovakuoriaislajisto. Vehkalanmäellä elävä viheryökkönen on erittäin uhanalainen laji ja alueen populaatio onkin valtakunnallisesti merkittävä. Suunnittelualueen ja täyttömäen länsipuolella on laajat virkistysalueet, joilta on yhteys Petikon virkistysalueille ja Nuuksion luonnonsuojelualueelle.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Kaava-alueen kohdalla Myllymäenojan virtaamaksi on arvioitu suurimmillaan 6.6 m3/s. Virtaamaa rajoittaa Kehäradan alittava hulevesi- tunneli. Myllymäenoja laskee Pikkujärveen ja edelleen Espoon Pitkäjärveen.

Maaperä

Alueen maanpinta vaihtelee välillä noin +30,0…+46,5. Korkeimmillaan maanpinta on alueen pohjois-luoteisosassa ja maanpinta laskee kohti kaakkoa sekä luodetta. Alueen länsipuolella kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee vanha maanläjitysalue ja nykyinen lumen vastaanottopaikka. Alueen maaperä on moreenia ja savea. Maakerrosten paksuus kallion päällä on paikoitellen ohut ja paikoin esiintyy myös avokalliota. Hienorakeisten maiden osuus kasvaa Kehä III pohjoispuolella. Saven paksuus on kairaustulosten perusteella enimmillään 4 metriä.

Alueelle valmistellaan esirakentamista, jossa alue tasataan sisäisillä massojen siirroilla kenttämäiseksi rakenteeksi tulevaa maankäyttöä ajatellen.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kallion ja pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Myllymäen eteläosassa sijaitseva suunnittelualue rajautuu etelässä Kehä III:een ja idässä Kehärataan ja Vehkalan asemaan. Kehä III:n uudistamisen yhteydessä on rakennettu eritasoliittymä alueelle ja Vehkalan asemalle. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevalla kiinteistöllä on toimiva saha. Aseman itäpuolelle on asemakaavoitettu monipuolisia työpaikkatoimintoja erilaisille ja erikokoisille yrityksille. Aseman vieressä on 450 auton liityntäpysäköintialue. Alue on kovan lentomelun aluetta, eikä sinne voida sijoittaa asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia.

Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet Petikon lähivirkistysalueille.

Liikenne

Liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu Kehä III:lta Sanomatietä pitkin ja Hämeenlinnanväylältä Härkähaantietä pitkin. Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan Vehkalan aseman läheisyyden takia hyvät.

Vesihuolto

Suunnittelualueen kaakkoisosalla kulkevat vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat.

Vedenjakelu

Alueen eteläpuolella kulkee runkovesijohto Vj560. Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m3. Alueen painetaso vaihtelee välillä +85.00 … +95.00.

Jätevesiviemäröinti

Alueen eteläpuolella kulkee runkoviemäri Jv630. Runkoviemäri johtaa jätevedet Myllymäen jätevedenpumppaamolle, josta jätevedet pumpataan edelleen Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan puhdistamolle puhdistettavaksi.

Hulevesiviemäröinti

Pintavedet johdetaan avo-ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin Myllymäenojaan, joka laskee Pikkujärveen ja edelleen Espoon Pitkäjärveen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueen koillisosalle. Johdot kulkevat Härkähaantien katualueella.

Sähköverkko

Suunnittelualueen kaakkoisosalla sijaitsee sähköverkon 20 kV:n maakaapeli ja -ilmajohto. Ilmajohto on tarkoitus poistaa ja korvata maakaapelilla suunnittelualueen esirakentamisen yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osaltaan osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluvyöhykkeelle 2, jolla lentomelun voimakkuus on 55 – 60 dB ja koillisosaltaan lentomeluvyöhykkeelle 1, jolla lentomelun voimakkuus on yli 60 dB. Lentomelu ei mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle. Alue on myös Kehä III:n liikennemelualuetta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
412-6-0	Vantaan kaupunki	11,77
412-5-51	Vantaan kaupunki	0,68
412-5-29	Vantaan kaupunki	0,20
412-5-31	Vantaan kaupunki	0,04
412-5-32	Vantaan kaupunki	0,30
412-5-39	Vantaan kaupunki	0,40
25-63-1	Vantaan kaupunki	2,93
25-70-1	Vantaan kaupunki	3,30
405-8-38	Vantaan kaupunki	0,05
Yhteensä		**19,67**

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

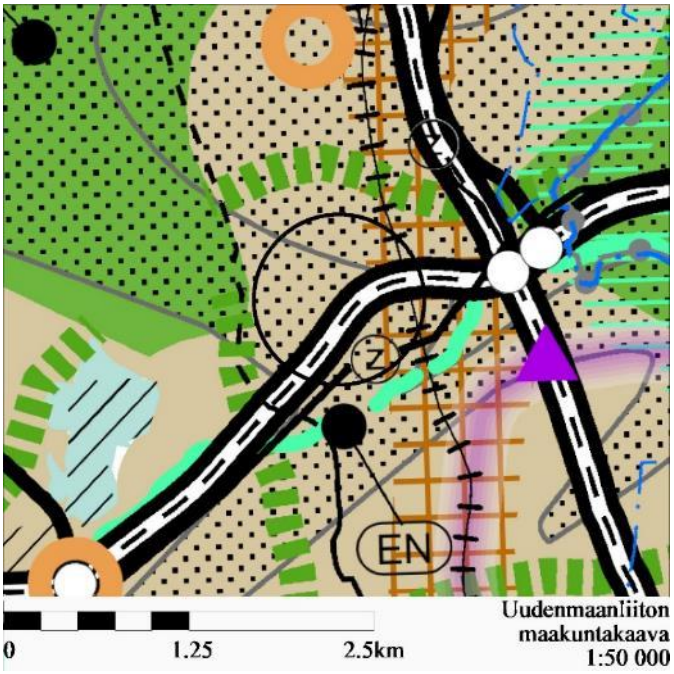
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteena on, että edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

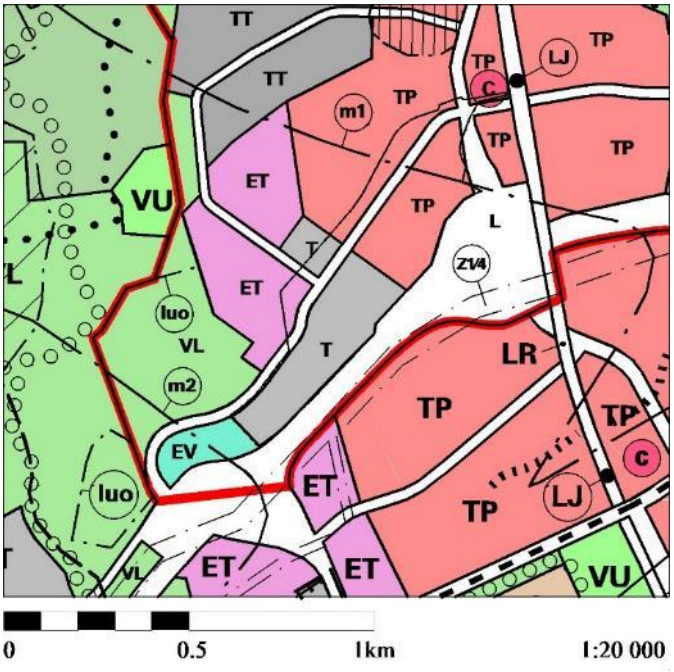


Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Suunnittelualue on myös tiivistettävää aluetta, jota on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

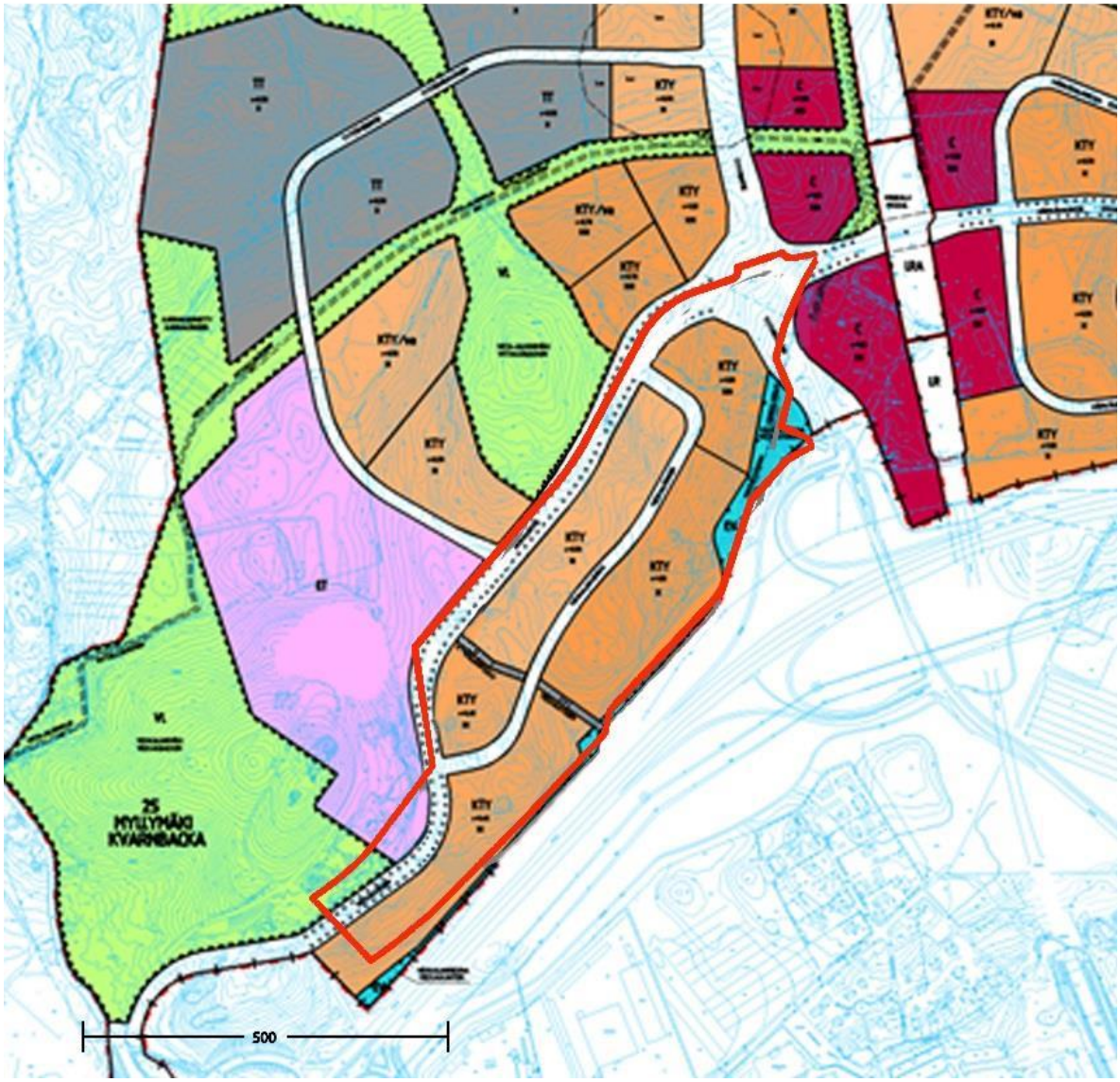


Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T), työpaikka-aluetta (TP) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

T-alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. TP-alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. ET-alue varataan yhdyskuntateknisen huollon toimitiloille ja laitteille. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeillä 1 (Lden yli 60 dB) ja 2 (Lden 55-60 dB). Lentomeluvyöhykkeellä ei sallita uusien asuntojen tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille.
Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

Yleissuunnitelma

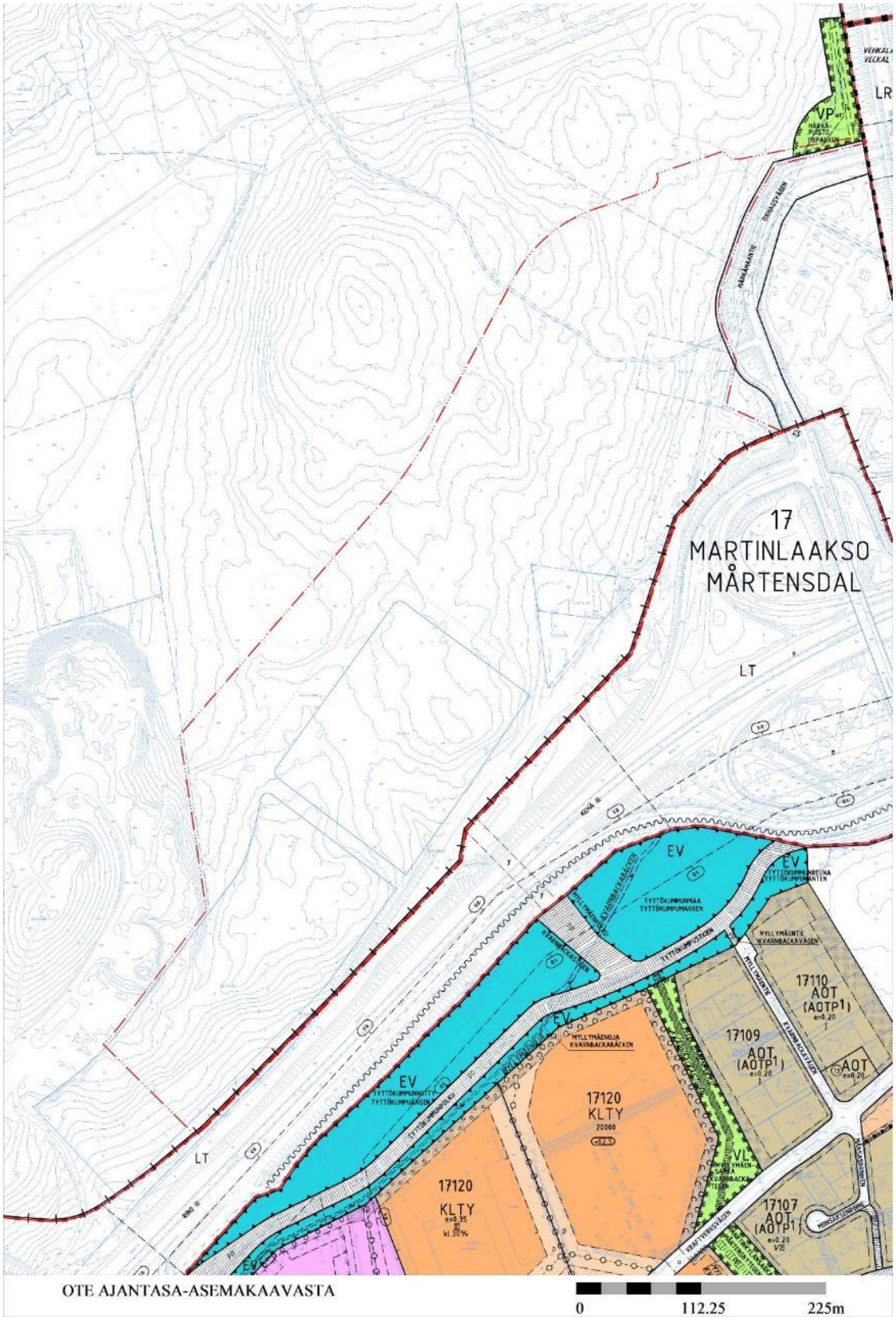
Vehkalan alueen asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2012 käytettäväksi asemakaavoituksen valmisteluaineistona. Yleissuunnitelmassa kaavoitettava alue on pääosin osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja osin suojaviheralueeksi (EV). Korttelialuemerkintä KTY on joustava ja se mahdollistaa monipuolisen yritys- ja tuotantotoiminnan sijoittumisen alueelle. Kaavahanke on yleissuunnitelman mukainen.



Ote Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelmasta

Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoittamatonta. Koillisessa alue on pieneltä osalta Vehkalan työpaikka-alueen puistoa VP (kaava 250900, kv. 112.5.2014). Suunnittelualue rajautuu etelässä Kehä III:n liikennealueeseen (kaava 181000, kv. 26.1.2015).



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu runsaasti erilaisia selvityksiä esimerkiksi osayleiskaavatyön ja yleissuunnitelman yhteydessä. Selvitykset käsittelevät alueen maisemaa, kulttuuriympäristöä, luontoarvoja ja ulkoilureittejä. Suunnittelualueella ei ole inventoituja luontoarvoja.

Suunnittelualueelle on laadittu massa- ja tasaustarkastelut (Pöyry Finland Oy, 14.6.2018), joilla on tuotettu tietoa maankäytön suunnitteluun ja tulevien tonttien esirakentamiseen. Tarkasteluiden tavoitteena on ollut löytää alueelle optimaalinen massatasapaino, jossa koko Vehkalan länsipuolinen alue olisi mahdollisimman massaomavarainen. Alueelta leikattavat ja louhittavat massat on tarkoitus käyttää mahdollisimman suurelta osin alueen täyttöihin, rakennekerroksiin ja kunnallistekniikan rakentamiseen, jolloin tonttien esirakentamiskustannukset olisivat pienemmät ja aiheutettaisiin vähemmän rasitusta ympäristölle. Tasaustarkastelussa alueen tasaukset on pyritty suunnittelemaan siten, että koko rakentamisalueella saavutetaan rakennekerrokset huomioiden mahdollisimman hyvä massatasapaino. Tasaukset on optimoitu geoteknisen rakennettavuuden kannalta siten, että leikkaukset ja penkereet ovat toteutettavissa kustannustehokkaasti. Tasaussuunnittelun lähtökohtana on pidetty mahdollisimman tasaisiksi esirakennettavia tontteja 1 % kaltevuudella. Alustava kustannusarvio kaavan suunnittelualueen esirakentamiselle on noin neljä miljoonaa euroa.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet Marja-Vantaalla on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009. Kaupunginvaltuuston hyväksymän hulevesiohjelman perusteella asemakaavaan sisältyy hulevesien hallintaan liittyviä ratkaisuja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLE TULO

Lemiro Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.11.2017. Asemakaavalle ja asemakaavan muutokselle annettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numero 251200.

Aloituskokous 2.2.2018

Asemakaavan aloituskokouksessa selvitettiin hakijalle kaavoituksen tavoitteet, reunaehdot, selvitystarpeet, tavoiteaikataulu ja kustannusten jakautuminen.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 16.2.2018. Mielipiteet pyydettiin 20.3.2018 mennessä.

Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta.

Vantaan kaupunginmuseolta saadussa mielipiteessä todetaan, että kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy kertoi mielipiteessään, että suunnittelualueelle rakennetaan 20 kV keksijänniteverkko ja Vehoa varten tarvitaan sen piha-alueelle alustavasti paikkavaraus muuntamolle, jonka sijaintia tarkennetaan suunnittelun edetessä. Lisäksi kaavaehdotuksessa tulisi huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan kaupungin ja Vantaan Energian välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavatyön edetessä tulisi huomioida Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkon tarpeet kaukolämpöjohtojen sijoittamiseen alueelle tuleville uusille katualueille. Kaukolämpöjohtojen tila- ja sijoitustarpeet tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

Fingrid Oy:llä ei ollut tarvetta ottaa kantaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) kertoi mielipiteessään, että asemakaava-alueen itäreunalla Myllyniityntiellä kulkevat tärkeät päävesijohto DN 560 sekä kokoojaviemärit DN 630, joita varten tulee kaavaan merkitä 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla, ettei edellä mainittuja vesihuollon kannalta kriittisiä johtoja tarvitse siirtää. Lisäksi ne tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakennushankkeen toimesta. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.9.2018 ja siitä tiedotettiin Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteitä pyydettiin uudestaan 25.10.2018 mennessä.

Lisäyksenä aiempiin mielipiteisiin saatiin Finavia Oyj:n mielipide, jossa todetaan, että alueen kaikessa rakentamisessa sekä pysyvien ja väliaikaisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisessa on huomioitava Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitukset.

Lisäksi HSY täydensi mielipidettään siten, että mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaava edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa.

4.4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 16.2.2018 esitettiin kaavoituksen tavoitteeksi Veho Oy:n hyötyajoneuvotoimintojen lippulaivamyymälän, huoltopisteen ja niitä palvelevien pysäköintijärjestelyjen rakentaminen alueelle. Kaupungin tavoitteena oli osoittaa alueelle tarpeellisen määrän alueelle johtavia katualueita, kevyen liikenteen yhteyksiä ja Kehä III:een rajautuvaa suojaviheraluetta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin tehtiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksessä 24.9.2018 tarkistuksia. Aikaisempaa suunnittelualueen rajausta

tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualueen pohjoisosan osoittaminen korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös ammatillisen koulutuksen oppilaitos.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle yleiskaavassa ja yleissuunnitelmassa osoitettua maankäyttöä.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 - 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan valtuustokauden strategian tärkein painopistealue kaupunkisuunnittelun osalta on kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta tavoitellaan vahvistettavan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja Vantaan kaupunkiympäristöjen ja asuntojen tavoitellaan olevan kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille tarjotaan monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita.

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

- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maapoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti 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.

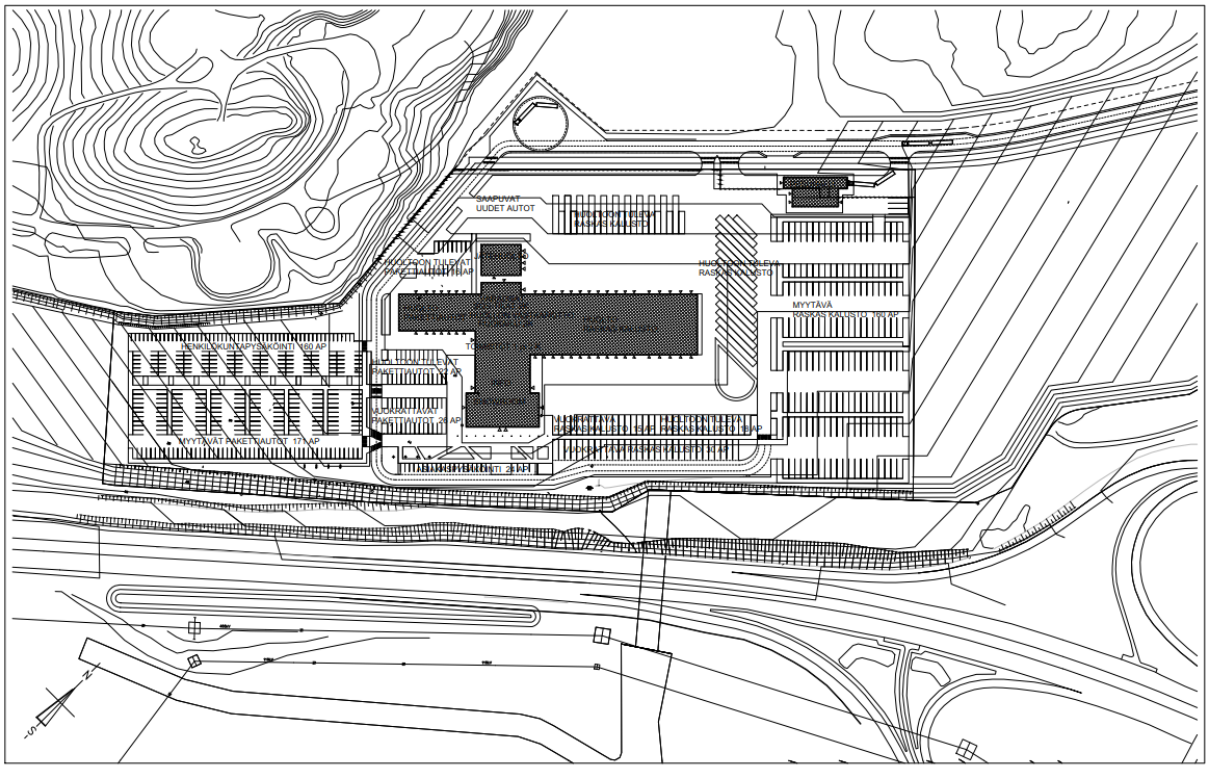
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimisto Team-Danielsson Oy:n tekemiä luonnoksia suunnittelualueen eteläosalle sijoittuvalle korttelialueelle Veho Oy:n hyötyajoneuvokeskuksen toiminnalle. Suunnittelualueen pohjoisosalle on kaupunki asettanut tavoitteeksi osoittaa käyttötarkoitukseltaan monipuolisia toimintoja mahdollistava korttelialue, jolle myös Varian ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen sijoittaminen olisi mahdollista. Pohjoisosan korttelialuetta kaavoitetaan kaupungin tuleville maanmyyntitarpeille. Oppilaitoksen suunnittelu käynnistyy vuonna 2019 eikä siitä tai pohjoisosan rakentamisesta ole suunnitelmia asemakaavaratkaisun pohjaksi. Oppilaitoksen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan kaavan merkinnöillä ja määräyksillä. Kaupungin tavoitteena on myös osoittaa alueelle tarpeelliset katualueet.

Suunnitelma perustuu esitettyihin tavoitteisiin, eikä muita vaihtoehtoja ole tutkittu.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu ratkaisu on kaupungin ja Veho Oy:n tavoitteiden mukainen.



VEHO, HYÖTYAJONEUVOT Vehkala, VANTAA
Tontinkäyttösuunnitelma 22.10.2018 Team-Danielsson Oy



Pihasuunnitelma Maisema-arkkitehtuuri PE Oy



havainnekuva 1

VEHO, Vantaa 24.10.2018 TEAM-DANIELSSON OY



havainnekuva 3

VEHO, Vantaa 24.10.2018 TEAM-DANIELSSON OY

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi.

Asemakaavan muutoksella muutetaan 186 m^2:n suuruinen osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa katualueeksi.

Korttelialueille muodostetaan tonttijaolla tontit 25-103-1, 25-103-2, 25-103-3 ja 25-104-1.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 196 886 m^2. Alueen kerrosalan määrä on yhteensä 105 996 k-m^2.

Toimitilarakennusten korttelialue KTY, pinta-ala 100 004 m^2.
Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50, jolloin korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue KY, pinta-ala 55 994 m^2.
Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=1,00, jolloin korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 55 994 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku on kuusi.

Korttelialueiden auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 35 k-m^2
	1 pp / 40 k-m^2
Toimistotilat	1 ap / 50 k-m^2
	1 pp / 100 k-m^2
Teollisuustilat	1 ap / 100 k-m^2
	1 pp / 200 k-m^2
Varastotilat	1 ap / 150 k-m^2
	1 pp / 240 k-m^2
Opetus- ja	1 ap / 100 k-m^2
koulutustilat	1 pp / 100 k-m^2
Paljon tilaa vaativan	1 ap / 100 k-m^2
erikoistavaran kauppa	1 pp / 200 k-m^2

Opetus- ja koulutustilojen yhteyteen tulee sijoittaa 1 mopopaikka / 10 oppilasta.

Suojaviheralue EV, pinta-ala 8572 m^2.

Katualueet, pinta-ala yhteensä 32 316 m^2.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon.

Vantaalla on käytössä vihertehokkuuden menetelmä. Suunnittelualueen korttelialueilla tavoitellaan vihertehokkuuden tavoitelukua 0,5 (teollisuus). Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta pinta-alaan. Vihertehokkuus-menetelmän avulla varmistetaan riittävä vihreä ja läpäisevä pinta-ala tonteilla. Näiden merkitys ilmaston muutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä. Vehon hyötyajoneuvokeskuksen pihasuunnitelmassa on esitetty ratkaisu, jolla saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku. Suunnittelualueen

kaikilla korttelialueilla tulee hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku 0,5.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöä häiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätilaa enintään 8000 m^2.

Kortteli 25103 on jaettu kolmeksi tontiksi. Tonttien pinta-alat ovat 20957 m^2, 56593 m^2 ja 22454 m^2. Tonteille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuudella e= 0,50.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

KY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

Kortteli 25104 muodostetaan yhdeksi tontiksi, jonka pinta-ala on 55 994 m^2. Tontille saa rakentaa enintään kuusikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuudella e=1,0. Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueilla rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m^2 tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona. Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein.

Tonteille tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,5. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottua jalankulkualueista materiaaleilla tai muulla rakenteella. Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin enintään 4000 m^2 kokoisiin yksiköihin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.

5.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Vehkalanreuna –nimiselle suojaviheralueelle on osoitettu 15 metriä leveä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa sekä ohjeellinen vesialue Myllymäenojalle.

Katualueet

Korttelialueelle johtava katualue nimitetään Vehkalantieksi. Korttelialueiden välinen kevyen liikenteen väylä nimitetään Vehkalanpoluksi.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu yleiskaavassa rakentamiseen tarkoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävää. Rakentamattomana alue säilyisi metsittyvänä jättömaana. Alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Ennestään asemakaavaton ja rakentamaton yleiskaavan mukainen teollisuus- ja työpaikka-alue muodostetaan kaupunkikuvaltaan laadukkaaksi työpaikka-alueeksi.

Työpaikat

Asemakaavassa alue muodostetaan KTY- ja KY-alueita, joille voi sijoittua toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Aikaisemmin Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelmassa alueelle osoitetuissa KTY-alueissa on käytetty työpaikkojen laskentaperusteena 1 työpaikka / 80 k-m^2. Tällä laskentaperusteella asemakaavassa mahdollistettavalla enimmäiskerrosalalla alueelle syntyisi enimmillään noin 1300 työpaikkaa. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle, joten työpaikkojen tarkempi arviointi on hankalaa. Koska kaavatyön lähtökohtaisena tavoitteena on ollut sijoittaa alueelle Vehon hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintaa sekä Varian oppilaitos, alueelle sijoittuu ensivaiheessa enimmäismäärää huomattavasti vähemmän rakennettua kerrosalaa ja työpaikkoja. Veho Oy on arvioinut, että sen toimintaa varten alueelle sijoittuu noin 150 työntekijää. Varia on arvioinut, että oppilaitoksessa on noin 2500 oppilasta. Henkilökunnan määrää ei vielä osata arvioida.

Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueen esirakentaminen maksaa noin neljä miljoonaa euroa. Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta katujen ja kunnallistekniikan linjojen rakentamista. Katujen rakentamisen kustannuksia ei vielä ole arvioitu, mutta vesihuoltoverkoston rakentamisen arvioidaan maksavan noin 1,9 miljoonaa euroa. Kaupunki saa alueelta maan myynti- ja vuokratuloja.

Virkistys

Alueen on hyvät yhteydet Petikon lähivirkistysalueille säilyvät. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä alueella. Ensivaiheessa alueelle sijoittuvalle Vehon hyötyajoneuvokeskukselle arvioidaan tulevan ja poistuvan noin 450 ajoneuvoa vuorokaudessa. Varian oppilaitokselle kulkevaa päivittäistä ajoneuvoliikennettä on tässä vaiheessa vaikea arvioida. Osa oppilaista ja henkilökunnasta lisää henkilöautoliikennettä alueella. Ajoneuvoliikenteen arvioidaan suuntautuvan pääsääntöisesti Kehä III:lle ja pienemmissä määrin Härkähaantien suuntaan Hämeenlinnanväylälle. Liikenteen arvioidaan olevan kaikkina vuorokauden aikoina sujuvaa.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kehäradan Vehkalan asemasta ja linja-autoliikenteen runkoyhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjoisosalle rakennetaan vesijohto Vj225 ja jätevesiviemäri Jv200 katurakenteeseen. Katualueen kuivatusta varten rakennetaan d300 hulevesiviemäri, joka laskee Myllyniityntien länsipuolelle. Linjojen pituus on n. 640 m.

Härkähaantien jatkeen eteläosalle rakennetaan vesijohto Vj225 ja jätevesiviemäri Jv200 sekä hulevesiviemäri d300. Vehon ja Varian tonttien väliselle puistoraitille sijoitetaan yhdysvesijohto Vj225 runkovesijohdolle ja jätevesiviemärin liitosjohto Jv200 runkoviemäriin sekä hulevesiviemäri d300, joka laskee etelään Myllymäenojaan. Linjojen pituus on n. 280 m.

Myllymäentien uuteen katurakenteeseen sijoitetaan d300 hulevesiviemäri 74m matkalle.

Runkovesijohto d560 ja runkoviemäri d630 siirretään uuteen katurakenteeseen. Samalla Myllymäenoja laitetaan hulevesitunneliin putkilinjojen vierelle. Tunnelin pituus on 207m.

Hulevedet

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 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 kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavina melulähteinä ovat lentomelu ja tieliikennemelu, jotka huomioidaan toimistotilojen ja muiden vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena. Korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Aikaisemmin metsäinen alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alueen puusto on vuonna 2017 poistettu maisematyöluvalla. Uudisrakentamiselle ei ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Myllymäenojan vesistöön.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavan vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.
Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.
Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Toisaalta päästöjä voidaan minimoida sijoittamalla uudet työpaikat täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä joukkoliikenteen kannalta suotuisiin paikkoihin, sekä lisätä hyviä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä ja mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto.
Ilmastovaikutuksia on arvioitu määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten

energiankulutuksen, henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavassa sallitun kerrosalan toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 109 000 tonnia CO2-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (51 %) seuraavaksi suurimmat rakennusten energiankulutus (46 %) ja infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito (3 %). Laskelmassa on huomioitu kaavamääräys, jossa korttelialueilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta. Myös rakennusten käytön aikainen henkilöliikenne aiheuttaa merkittäviä kasvihuonepäästöjä, mutta laskelmassa sitä ei ole arvioitu.

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehtoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin puurakentamisen ja uusiutuvan energian hyödyntämisen vaikutuksia päästöihin. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 12 %. Ilman uusiutuvan energian, kuten maalämmön ja aurinkoenergian käyttöä päästöt olisivat 33 % suuremmat.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti on hyvä, sillä se täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen. Asemakaavamuutoksen toteuttamisen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä on mahdollista pienentää monin tavoin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla, joiden sijoittamiseen suuret yhtenäiset kattopinnat sopivat hyvin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu	Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Eija Hasu	maisema-arkkitehti
	Hertta Ahvenainen	asemakaavasuunnittelija
Kuntatekniikan keskus	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Tilakeskus	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti
Sivistysvirasto	Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Varia	Pekka Tauriainen	rehtori

Hakijan edustajat ja konsultit:

Veho Oy	Juha Ruotsalainen
	Anssi Räsänen
Ecorum Oy	Jorma Juusela
Team-Danielsson Oy	Pekka Helino
	Hans Danielsson
Maisema-arkkitehtuuri PE Oy	Petri Eurasto
T:mi Kari Sulonen	Kari Sulonen

Vantaalla 10.12.2018



Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

8 ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.11.2018
Kaavan nimi	251200 Vehkalan länsipuoli 1		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	16.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092251200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,6886	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	19,6700
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0186

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**19,6886**	**100,0**	**105996**	**0,54**	**15,6184**	**105996**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,5998	79,2	105996	0,68	15,5998	105996
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		0,0186	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,2316	16,4	0		0,0000	0
E yhteensä	0,8572	4,4	0		0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

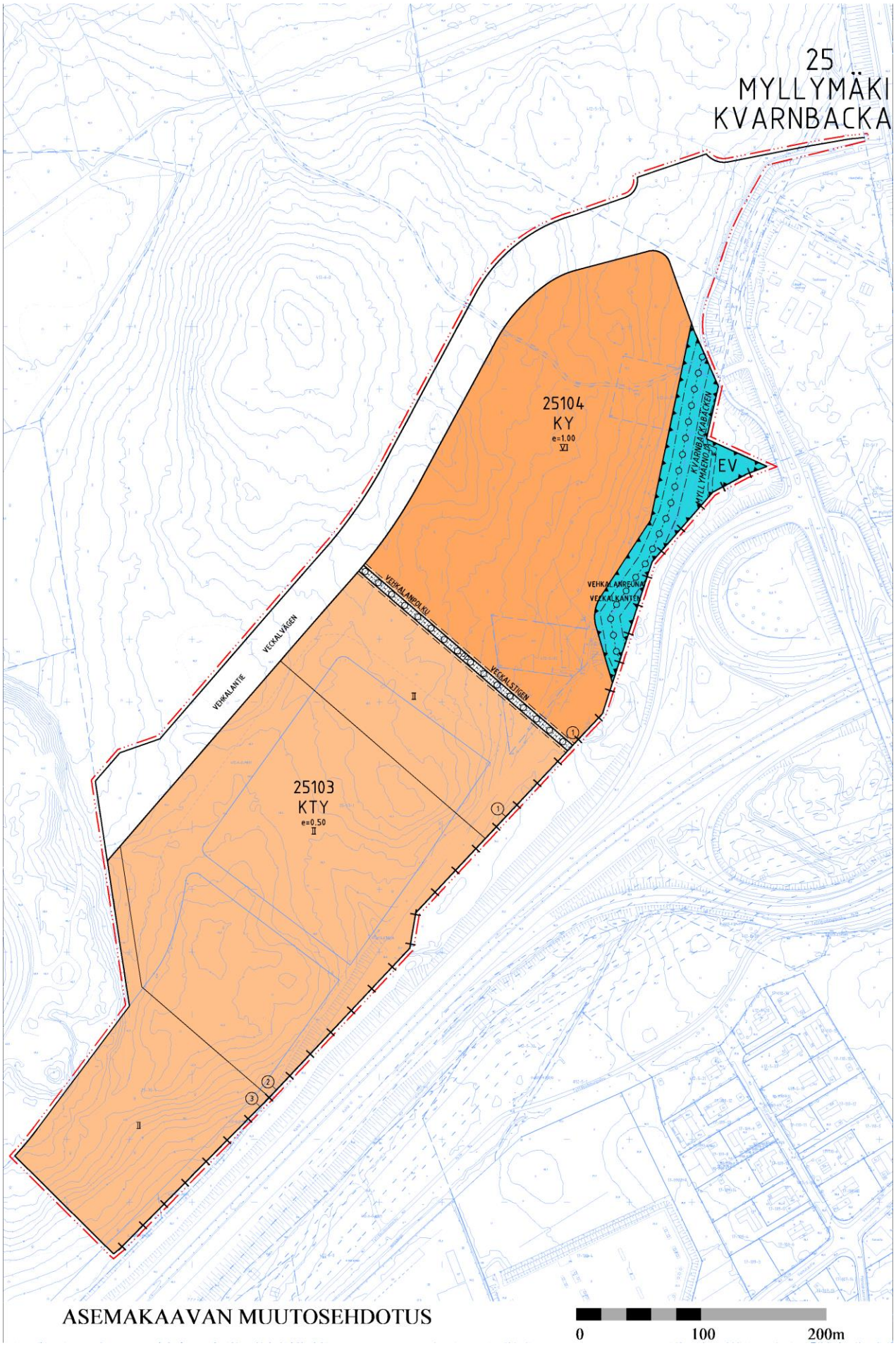
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

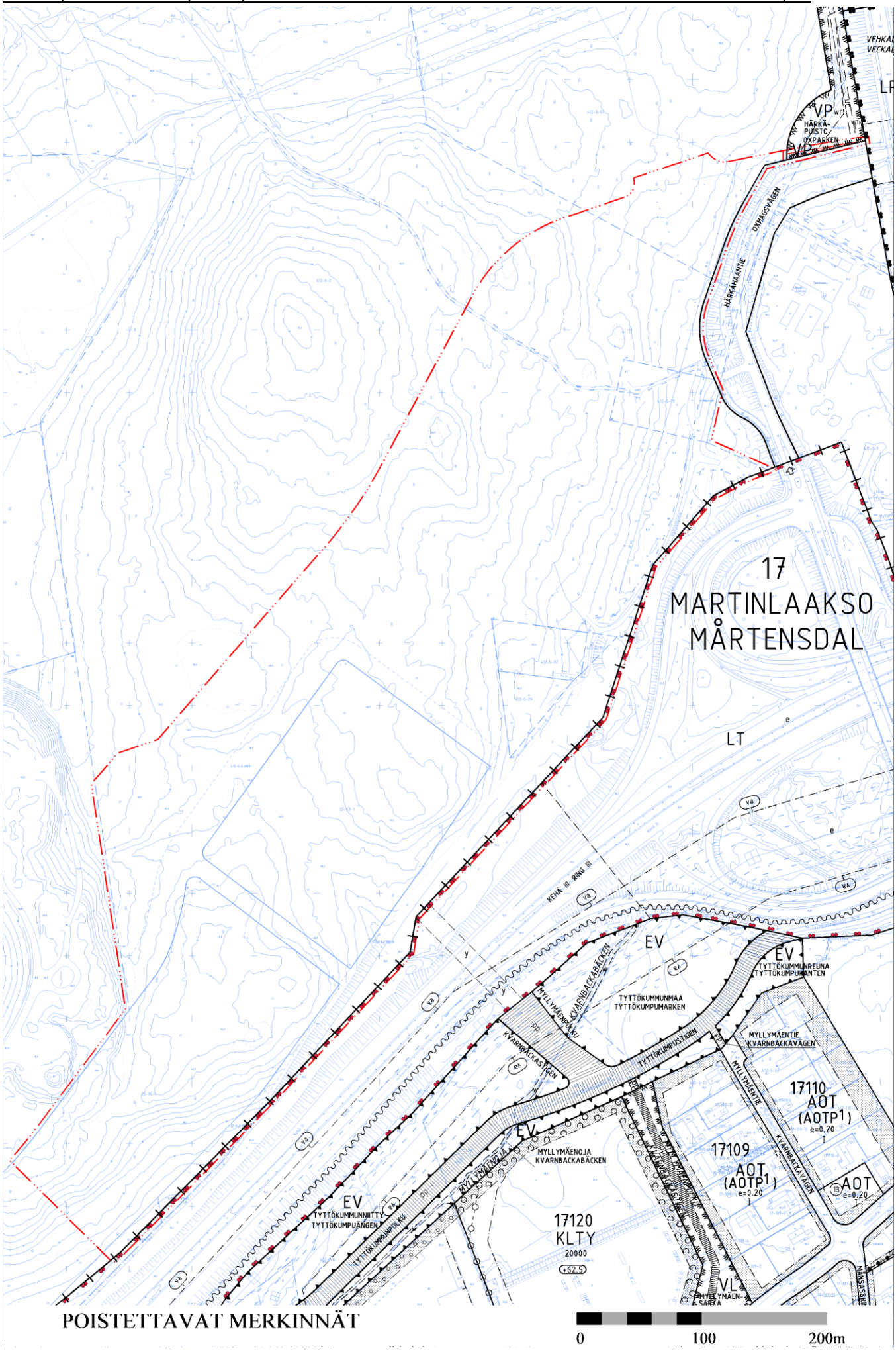
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**19,6886**	**100,0**	**105996**	**0,54**	**15,6184**	**105996**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,5998	79,2	105996	0,68	15,5998	105996
KTY	10,0004	64,1	50002	0,50	10,0004	50002
KY	5,5994	35,9	55994	1,00	5,5994	55994
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		0,0186	0
VP	0,0000		0		0,0186	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,2316	16,4	0		0,0000	0
Kadut	3,0992	95,9	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1324	4,1	0		0,0000	0
E yhteensä	0,8572	4,4	0		0,0000	0
EV	0,8572	100,0	0		0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

9 ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET




17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL
VP
HÄRKÄ-
PUISTO/
OXPARKEN
HÄRKÄMÄNTIE
OXHAGSVÄGEN
LT
KEHÄ III RING III
EV
TYTTÖKUMMUNMAA
TYTTÖKUMPUMARKEN
EV
TYTTÖKUMMUNREUNA
TYTTÖKUMPUKANTEN
MYLLYMÄENOJA
KVARNBACKABÄCKEN
MYLLYMÄENTIE
KVARNBACKAVÄGEN
TYTTÖKUMPUTIE
TYTTÖKUMPUSTIGEN
KVARNBACKANTIE
KVARNBACKASTIGEN
17110
AOT
(AOTP1)
e=0.20
17109
AOT
(AOTP1)
e=0.20
AOT
e=0.20
EV
TYTTÖKUMMUNNIITTY
TYTTÖKUMPUÄNGEN
TYTTÖKUMPUKUJA
17120
KLTY
20000
+62.5
VL
MYLLYMÄEN-
SARKA
MÅNSASBRÄ
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
100
200m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
251200	10.12.2018	686490, 686491

1 / 4

Vantaan kaupunki

VEHKALAN LÄNSIPUOLI 1

Kaupunginosa 25, Myllymäki

Asemakaava
Korttelit 25103 ja 25104
sekä katu- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos
Katualueet.

Tonttijako
Korttelit 25103 ja 25104.

Vanda stad

VECKAL VÄSTRA DELEN 1

Stadsdel 25, Kvarnbacka

Detaljplan
Kvarteren 25103 och 25104
samt gatu- och specialområden.

Ändring av detaljplanen
Gatuområden.

Tomtindelning
Kvarteren 25103 och 25104.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KTY **Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa enintään 8000 k-m².

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m² tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

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

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Tonteille tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,5. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottua jalankulkualueista materiaaleilla tai muulla rakenteella.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin enintään 4000 m² kokoisiin yksiköihin.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får placeras affärs- och kontorslokaler samt industri- och lagerlokaler som inte stör miljön.

På området får butikslokaler om högst 8000 m²-vy placeras för affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Befolkningsskyddsutrymmen samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och byggrätten.

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

I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.

I kvartersområdet ska minst 50 % av byggnadernas energibehov produceras med förnybar energi.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan eller granntomtens gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

Om byggnaderna inte placerats intill byggytan mot gatan, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

På tomterna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Kvarteret ska ha minst 0,5 i effektivitet för grönbyggandet. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Körvägarna på gårdsområdena ska framträda i förhållande till fotgängarområdena genom material eller annan konstruktion.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar i enheter om högst 4000 m².

Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Byggda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fästs vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav. 2 / 4

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.

De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

Hulevedet tulee viivyttää määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön Myllymäenoja. Hulevedet on käsiteltävä tontilla eikä niistä saa aiheutua haittaa tontin ulkopuolella. Poikkeustilanteiden varalle on suunniteltava tulvareitit tontilta. Vastaanottavan vesistön vedenlaatu ei saa heikentyä.

Dagvattnet ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt innan det avleds till det mottagande vattendraget Kvarnbackabäcken. Dagvattnet ska hanteras på tomten och det får inte medföra olägenhet utanför tomten. För undantagssituationer ska avledningsvägar planeras från tomten. Vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget får inte försämras.

Polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.

Bränsledistributionsstället och området kring bränslecisternen ska förses med sand- och oljeavskiljare, varifrån dagvattnet ska ledas till avloppssystemet.

Huoltoalue tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Serviceområdet ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattensystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.

Henkilöajoneuvojen pysäköintialueen hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava biosuodattamalla.

Dagvattnet från personbilarnas parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofilter.

Puhtaat kattovedet voidaan imeytettää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.

Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas med biofilter.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 35 k-m², 1 pp / 40 k-m²,
Toimistotilat	1 ap / 50 k-m², 1 pp / 100 k-m²,
Teollisuustilat	1 ap / 100 k-m², 1 pp / 200 k-m²,
Varastotilat	1 ap / 150 k-m², 1 pp / 240 k-m²,
Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa	1 ap / 100 k-m², 1 pp / 200 k-m².

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Affärslokaler	1 bp / 35 m²-vy, 1 cp / 40 m²-vy,
Kontorlokaler	1 bp / 50 m²-vy, 1 cp / 100 m²-vy,
Industrilokaler	1 bp / 100 m²-vy, 1 cp / 200 m²-vy,
Lagerlokaler	1 bp / 150 m²-vy, 1 cp / 240 m²-vy,
Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp / 100 m²-vy, 1 cp / 200 m²-vy.

KY

Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs-, kontors- och allmänna byggnader.

Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

På området får placeras kontorslokaler, undervisnings- och utbildningslokaler samt industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Befolkningsskyddsutrymmen samt tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och byggrätten.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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

Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m² tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

I kvartersområdet ska minst 50 % av byggnadernas energibehov produceras med förnybar energi.

Opetus- ja koulutustilojen sekä toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 35 dB.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan eller granntomtens gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein.

Om byggnaderna inte placerats intill byggytan mot gatan, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Tonteille tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

På tomterna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,5. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

På tomterna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottua jalankulkualueista materiaaleilla tai muulla rakenteella.

Körvägarna på gårdsområdena ska framträda i förhållande till fotgängarområdena genom material eller annan konstruktion.

3 / 4

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin enintään 4000 m² kokoisiin yksiköihin.

Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Hulevedet tulee viivyttää määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön Myllymäenoja. Hulevedet on käsiteltävä tontilla eikä niistä saa aiheutua haittaa tontin ulkopuolella. Poikkeustilanteiden varalle on suunniteltava tulvareitit tontilta. Vastaanottavan vesistön vedenlaatu ei saa heikentyä.

Polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.

Huoltoalue tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.

Henkilöajoneuvojen pysäköintialueen hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava biosuodattamalla.

Puhtaat kattovedet voidaan imeyttää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Opetus- ja koulutustilat	1 ap / 100 k-m², 1 pp / 100 k-m²,
Toimistotilat	1 ap / 50 k-m², 1 pp / 100 k-m²,
Teollisuustilat	1 ap / 100 k-m², 1 pp / 200 k-m²,
Varastotilat	1 ap / 150 k-m², 1 pp / 240 k-m²,

Opetus- ja koulutustilojen yhteyteen tulee sijoittaa 1 mopopaikka / 10 oppilasta.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar i enheter om högst 4000 m².

Byggda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fästs vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.

De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering.

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

Dagvattnet ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt innan det avleds till det mottagande vattendraget Kvarnbackabäcken. Dagvattnet ska hanteras på tomten och det får inte medföra olägenhet utanför tomten. För undantagssituationer ska avledningsvägar planeras från tomten. Vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget får inte försämras.

Bränsledistributionsstället och området kring bränslecisternen ska förses med sand- och oljeavskiljare, varifrån dagvattnet ska ledas till avloppssystemet.

Serviceområdet ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattensystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.

Dagvattnet från personbilarnas parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofilter.

Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas med biofilter.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Tekstiosuus	1 bp / 100 m²-vy, 1 cp / 100 m²-vy,
Kontorlokaler	1 bp / 50 m²-vy, 1 cp / 100 m²-vy,
Industrilokaler	1 bp / 100 m²-vy, 1 cp / 200 m²-vy,
Lagerlokaler	1 bp / 150 m²-vy, 1 cp / 240 m²-vy,

I anslutning till undervisnings- och utbildningslokalerna ska placeras minst 1 mopedplats / 10 elever.

EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
②	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
25	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYL	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
25103	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VEHKALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
MYLLYMÄENOJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
w	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

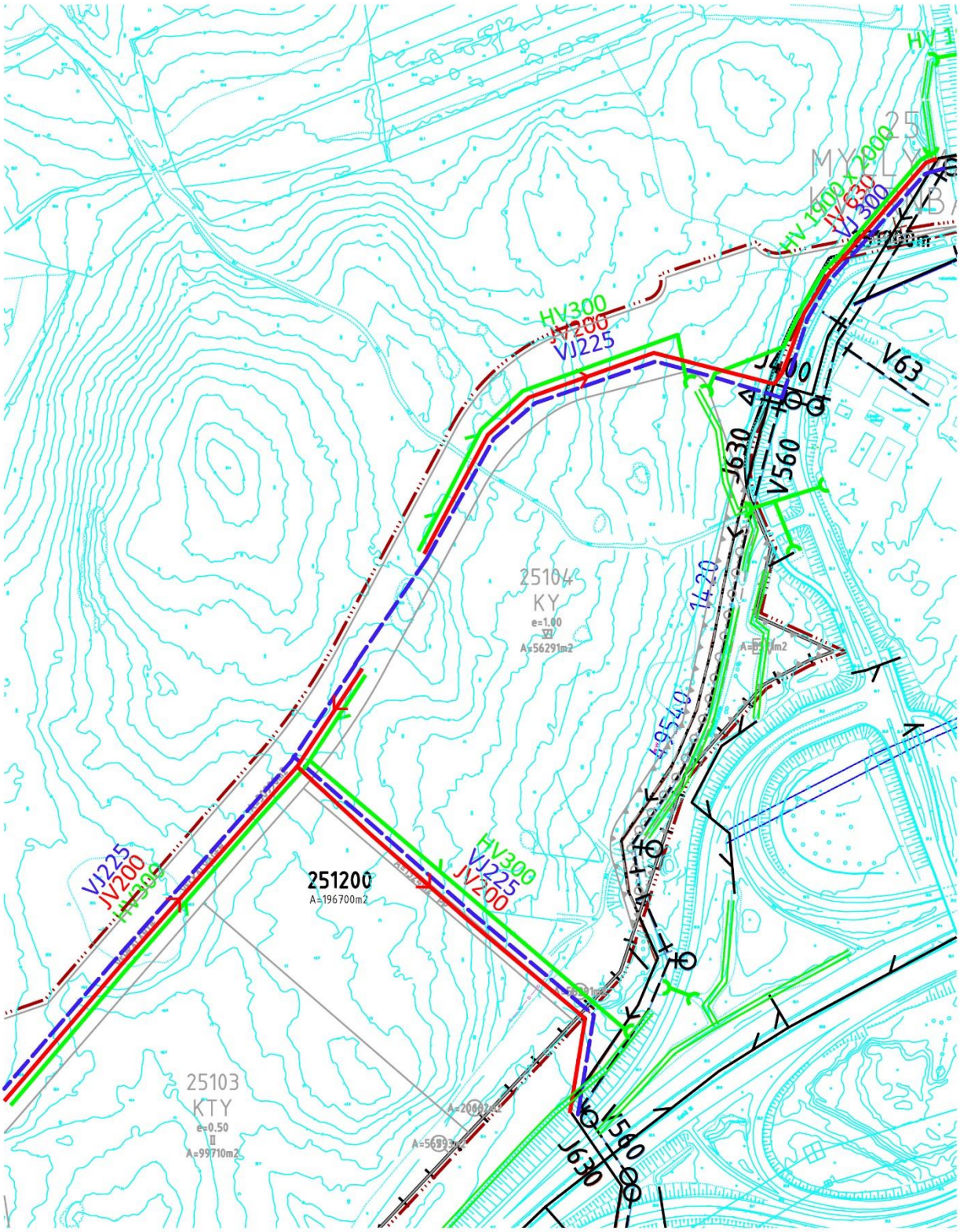
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20	Godkänd av stadsfullmäktige / 20

10 VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA



26 § Asemakaavamuutos 002367 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Korutie / TLA

VD/9234/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MKU

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee hoivakodin laajennusta ja 8–12 -kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamista Korutien varrelle. Samalla korttelista 15535 tarvitaan 79 m2 katualueeksi. Rakennukset rajaavat Korutien katutilaa ja merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa. Uutta rakentamista syntyy 12 471 k-m2 (e = 2,34).

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15530, osia kortteleista 15531 ja 15535 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15530, osia kortteleista 15531 ja 15535 sekä katu- ja puistoalueita.

Tonttijako koskee osaa kortteleista 15530, 15531 ja 15535.

Tonttijaon muutos koskee osaa kortteleista 15530 ja 15535.

Alueen sijainti Korutie 1, 2 ja 3, Korupuisto, Korutie ja Helmikuja 2 - 4.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen.

Maanomistus
Pääosin Vantaan kaupunki, osin Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Aiemmassa asemakaavamuutoksessa tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Betesda-säätiö sr vuokraa kaupungin maata, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2034.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Betesda sr ja sen konsulttina ARK-house arkkitehdit Oy.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Korutie 1 - 3:n osalta keskustatoimintojen aluetta C sekä Korupuiston ja Helmikuja 2 - 4:n osalta tehokasta asuntoaluetta A1. Korutie on pääkatu.

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Korutie 1:n hoitokodin laajennusta sekä Korutie 3:n tontille ja Korupuistoon asuinkerrostalojen rakentamista. Samalla ajantasaistetaan korttelin 15535 asemakaavaa, joka ei vastaa rakennettua tilannetta (Helmikuja 2 - 4).

Korutie 1 - 3:n tonteilla on kaksi- ja kolmekerroksiset hoitolaitokset vuodelta 1989. Näistä hoivakodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan. Helmikuja 2 - 4:n tonteilla on neljäkerroksisia kerrostaloja. Korupuistossa on oikopolku, penkki ja puita.

Voimassa olevassa asemakaavassa Korutie 1 - 3:n tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS, rakennusoikeus on 7000 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Helmikuja 2 - 4 on asuinrakennusten korttelialuetta A. Lisäksi korttelissa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Korutie on katualuetta. Korupuisto on puisto VP, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoitokodin laajennus 3 871 k-m2, kaksi 12-kerroksista tornitaloa yhteensä 6 000 k-m2 ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m2, kaikki yhteensä 12 471 k-m2.

Rakennukset rajaavat Korutien katutilaa ja tornitalot merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m2 korttelialuetta Korutien katualueeseen, jotta pikaraitiotien rakentaminen on mahdollista.

Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamistavoitteita. Uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 2,34.

Korutie 3:n tontin rakentaminen edellyttää runkovesijohdon siirtoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 21.2.2018.
Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 14.3.2018.

Tällöin saatiin seitsemän mielipidettä, joissa rakentamista ei vastustettu vaan kannatettiin.

Lisäksi As Oy Vantaan Helmikuja 2:lle ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4:lle / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen lähetettiin kirje 19.3.2018, koska voimassa oleva asemakaava ei vastaa maanomistusta ja edellyttää maanvaihtoja. Lisäksi esitettiin korttelialueen supistusta Korutien mutkassa katualueeksi.

Tällöin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen vastusti korttelialueen supistamista katualueeksi, koska juuri sillä kohdalla kasvaa koivuja.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9). Kaavamuutos tuottaa asuntorakentamista kaupungin maalle 12 471 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 26

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002367 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Korutie
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Myyrmäki

002367 KORUTIE

MYYRMÄKI



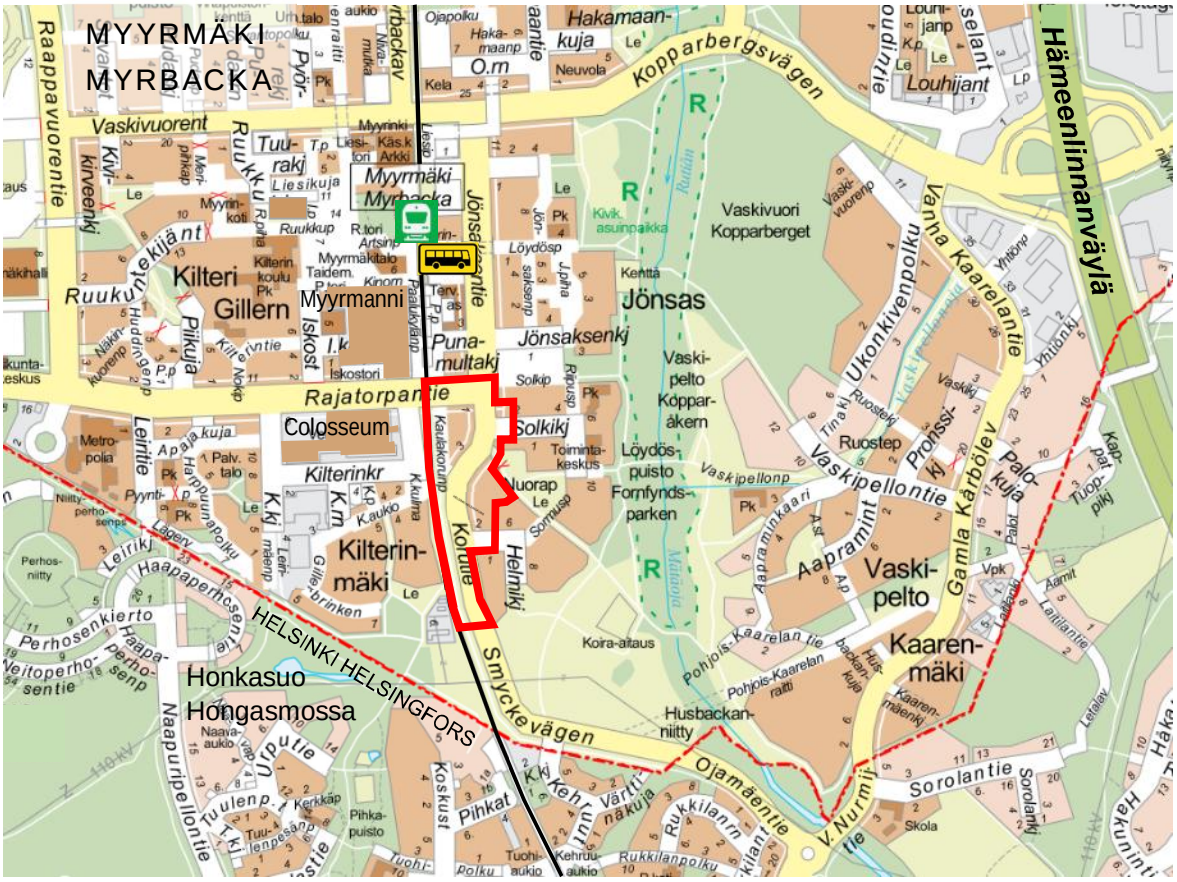
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002367

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 / 26 §

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee hoivakodin laajennusta ja asuinkerrostalojen rakentamista Korutien varrelle. Uutta rakentamista tulee yhteensä 12 471 k-m2.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
kortteli 15530, osa kortteleita 15531 ja 15535 sekä katualuetta

Tonttijako

osa kortteleista 15530, 15531 ja 15535

Tonttijaon muutos

osa kortteleista 15530 ja 15535

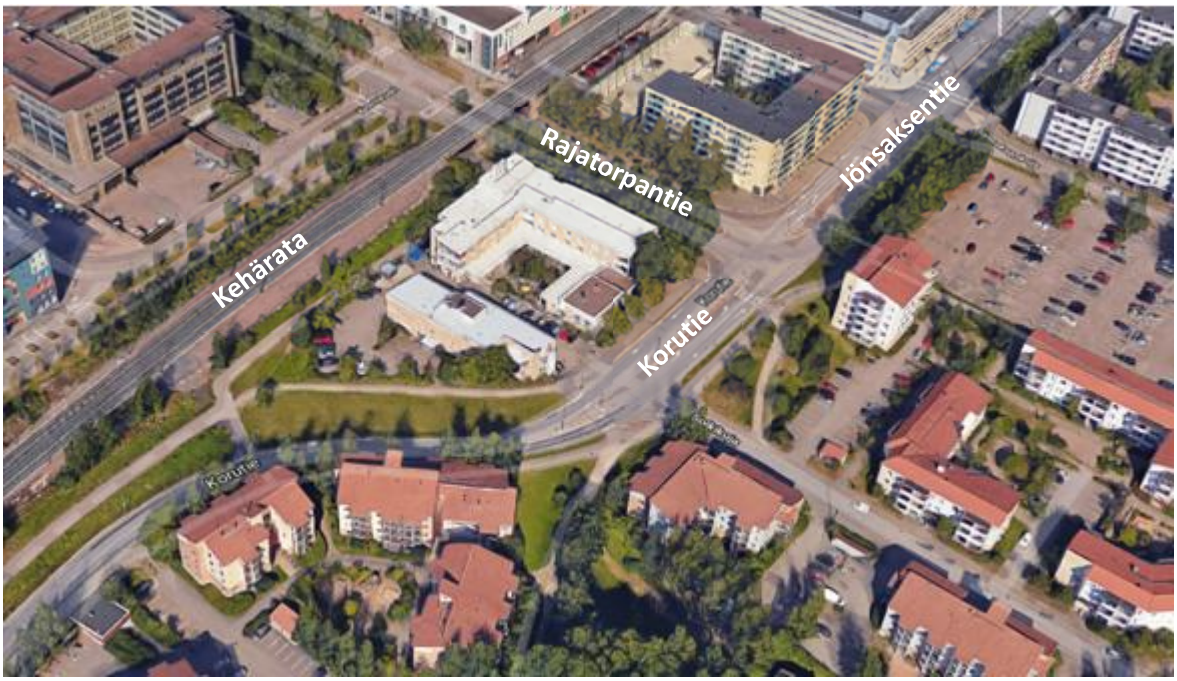
Kaava-alueen sijainti

Korutie 1 – 3, Korupuisto, Korutie ja Helmikuja 2 – 4

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	20
5	Asemakaavan toteutus	33

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaakosta. Kaava-alueella on hoivakoti ja tyhjillään oleva A-klinikka. Google maps 2018

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Korutie 1:n hoivakodin laajennusta sekä Korutie 3:n tontille ja Korupuistoon asuinkerrostalojen rakentamista. Samalla ajantasaistetaan korttelin 15535 asemakaava, joka ei vastaa rakennettua tilannetta (Helmikuja 2 – 4).

Korutie 1 – 3 tonteilla on kaksi- ja kolmekerroksiset hoitolaitokset vuodelta 1989. Näistä hoidokodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan. Helmikuja 2 – 4:n tonteilla on neljäkerroksisia kerrostaloja. Korupuistossa on oikopolku, penkki ja puita.

Yleiskaavassa alue on Korutie 1 – 3:n osalta keskustatoimintojen aluetta C sekä Korupuiston ja Helmikuja 2 – 4:n osalta tehokasta asuntoaluetta A1. Korutie on pääkatu.

Voimassa olevassa asemakaavassa Korutie 1 – 3:n tontti on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta YS, rakennusoikeus on 7000 k-m2 ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Helmikuja 2 – 4 on asuinrakennusten korttelialuetta A. Lisäksi korttelissa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Korutie on katualuetta. Korupuisto on puisto VP, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoivakodin laajennus 3 871 k-m2, kaksi 12-kerroksista tornitaloa 6 000 k-m2 ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m2, yhteensä 12 471 k-m2. Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m2 korttelialuetta Korutien katualueeseen, jotta täydennysrakentaminen on mahdollista.

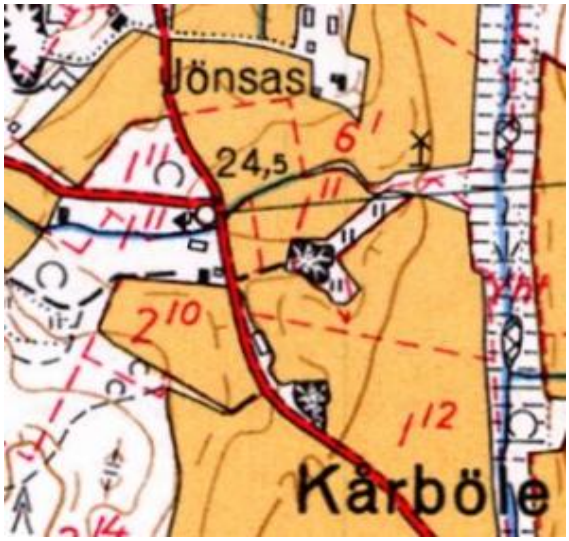
Kaavamuutos toteuttaa maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen täydennysrakentamistavoitteita. Uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 2,34.

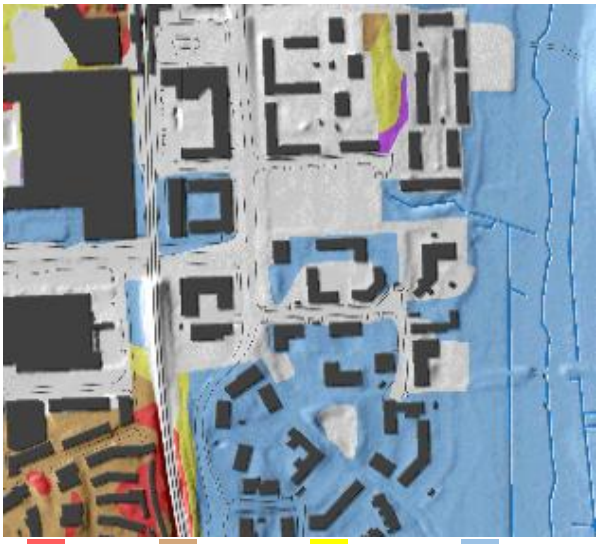
Tornitalot merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

2. LÄHTÖKOHDAT



Korutie pohjoiseen. TKa 24.10.2017





Peruskartta 1958 ja maalajit.

Kallio Moreeni Hiekka Savi

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki rakennettiin osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja on nyt 17 000 asukkaan kerrostaloalue ja 56 000 asukkaan aluekeskus. Myyrmäestä on tehty runsaasti kivikautisia löytöjä. Kårbölen kylä mainitaan 1417. Jönsaksen talo ilmestyy 1700-luvulla. Myyrmäen aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen Myyrmäkeä on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä.

Luonnonympäristö

Ennen rakentamista alue on ollut pääosin savipohjaista peltoa. Hoivakodin kohdalla on ollut talo. Alue on nyt täyttömaata ja luonnonympäristö on istutettua. Arvokkaita luontokohteita ei ole.

Rakennettu ympäristö

Korutie 1:n tontilla on kolmekerroksinen Betesda sr:n hoivakoti (1989), kerrosala 3660 k-m2, kokonaisala 4430 m2, rakennusaine betoni, julkisivumateriaali keltatiili.

Korutie 3:n tontilla on kaksikerroksinen tyhjilleen jäänyt A-klinikka ja katkaisuhoitoasema (1989), kerrosala 1220 k-m2, kokonaisala 1500 m2, rakennusaine betoni, julkisivumateriaali keltatiili.

Helmikuja 2 – 4:n tonteilla on viisi neljäkerroksista asuinkerrostaloa (1995), kerrosala yhteensä 7517 k-m2, kokonaisala 8356 m2, julkisivut ja katot ruukunpunaista tiiltä.

Korttelin 15535 ET-alueella on HSY:n pumppaamo, tasakatto, julkisivut punatiiltä.

Korupuistossa on oikopolku, penkki ja nurmikolla kasvavia puita.

Alue rajautuu lännessä rautatiehen ja pohjoisessa Rajatorpantiehen. Naapuritonteilla on 3 – 6 -kerroksisia asuinkerrostaloja (1994 – 2002).

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä rakennusperintökohteita.

Virkistys

Korutien itäpuolella on Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka ja josta on yhteys Mätäjokilaaksoon.

Liikenne

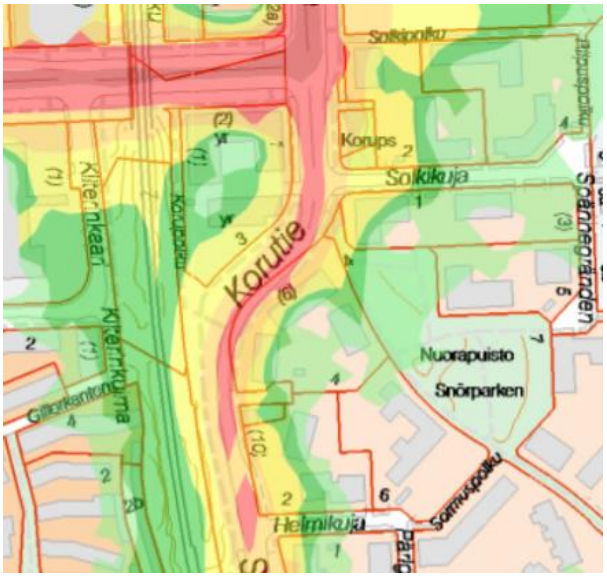
Rajatorpantie ja Korutie ovat pääkatuja. Korutien liikennemäärä on 3 090 ajon/vrk (2016), ennuste 10 200 ajon/vrk vuonna 2040 (Trafix 24.8.2017), jos katuyhteys Hämeenlinnanväylälle on tehty. Myyrmäen rautatieasemalle on 400 m, bussipysäkeille 300 m.

Tekninen huolto

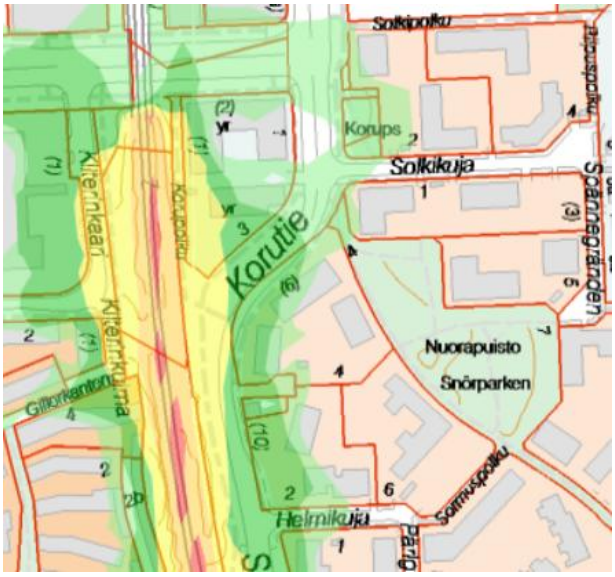
Tonteille on kunnallisteniikka. Kaulakorunpolulla on runkovesijohto. Tarkemmin s. 30 – 31.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta 30 dB, opetus- ja kokoontumistiloilta 28 dB sekä toimistoilta 25 dB ääneneristävyyttä.
- *Tie- ja rautatiemelu:*



Tiemelu 2016, päivä

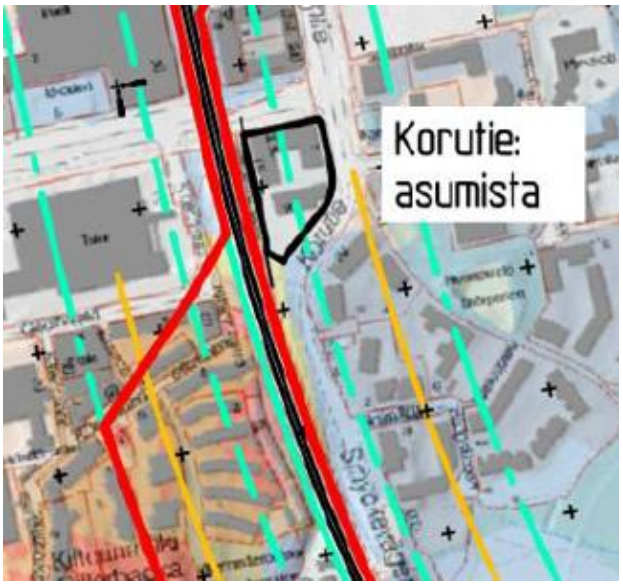


Rautatiemelu 2016, päivä

45-50 dB 50-55 dB 55-60 dB 60-65 dB 65-70 dB 70-75 dB Yli 75 dB

Tie- ja rautatiemelun huomioon ottaminen		
Tie- ja ratameluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65…100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60…64,9	35	30
55…59,9	30	25
50…54,9	30	–

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010. YM asetus 796/2017.



· *Raideliikenteen runkomelu*

Raideliikenteen yli 35 dB:n runkomelualue ei ulotu korttelin 15530 alueelle.

/ Myyrmäen alueen runkomeluselvitys, arvio raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta, WSP 10.8.2018.

· *Tärinä:*

VTT:n (Talja & Saarinen 2009: Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi / Esiselvitys – VTT Tiedotteita – Research Notes 2468) selvitysten mukaan maaliikenteen aiheuttamat runkomeluvyöhykkeet ulottuvat kaikissa tapauksissa korkeintaan 5 metrin etäisyydelle ajoradasta.

/ WSP 10.8.2018

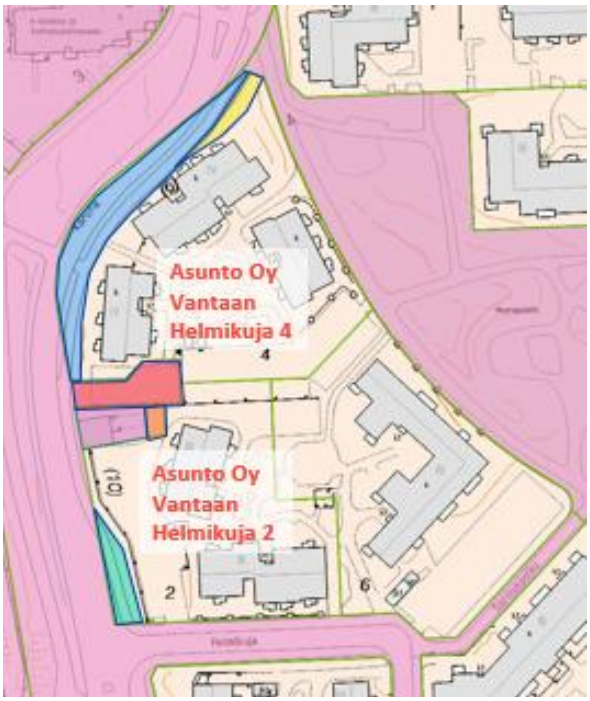
Rautatien runkomeluvyöhyke. Yli 35 dB runkomeluvyöhyke on esitetty punaisella viivalla.

Liikennetyyppi	Maapohja, väylän sijainti ja runkomelutason raja			
	Pehmeä maa, pintaväylä, 35 dB	Kova maa, pintaväylä, 35 dB	Kallio, tunneli, 30 dB	Kallio, pintaväylä, 35 dB
Tieliikenne, 50 km/h	< 5 m	< 5 m	< 5 m	< 5 m
Tieliikenne, 100 km/h	< 5 m	< 5 m	< 5 m	5 m

Taulukko 5. Väylän ja rakennuksen välinen etäisyys, jota kauempana väylästä laajempi värähtelytarkastelu ei yleensä ole tarpeen. Maapohja on oletettu samaksi väylän ja rakennuksen alla ja sen paksuuden on oltava vähintään 3 m.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Aiemmassa asemakaavamuutoksessa (001065, Kh 13.12.1993) tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Betesda-säätiö sr vuokraa kaupungin maata, vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2034.



Maanomistusolot ja tarvittavat maanvaihdot.

- Kaupungin omistama maa.
- Kaupungin omistama maa, joka voidaan liittää As Oy Vantaan Helmikuja 2:n tonttiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. HSY:n pumppaamolle tulee järjestää ajorasite pysäköintialueen kautta.
- Kaupungin omistama maa, joka voidaan liittää As Oy Vantaan Helmikuja 4:n tonttiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 2:n omistama maa, joka tulee luovuttaa kaupungille katumaaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 4:n omistama maa, joka tulee luovuttaa kaupungille katumaaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.
- As Oy Vantaan Helmikuja 4:n omistama maa, joka lunastetaan kaupungille katumaaksi tämän asemakaavamuutoksen perusteella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

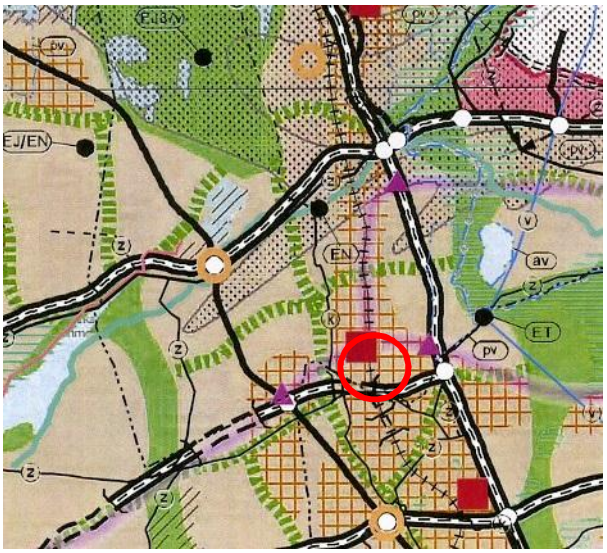
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

– Kaavamuutos on valtakunnallisten tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

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

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaava.

Taajamatoimintojen alue.
Tiivistettävä alue.
Keskustatoimintojen alue.
Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
Työpaikka-alue.
Virkistysalue.
Luonnonsuojelualue.
Viheryhteystarve.
Seutuliikenteen rata.
-(K)- Maakaasun runkoputki.
Lentomelualue.
Kaavamuutosalueen sijainti.

Uusimaa-kaava 2050 -luonnos



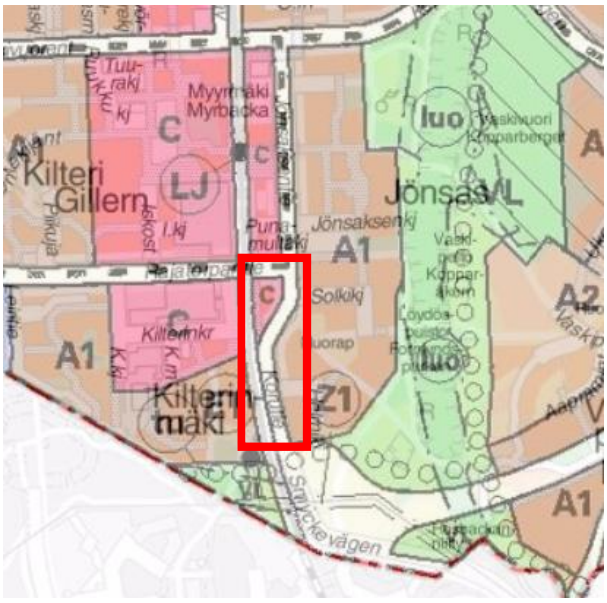
Kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Myyrmäki on keskustatoimintojen alue, keskus. Kehä II ei sisälly kaavaluonnokseen. / Uudenmaan liitto 2018

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
Keskustatoimintojen alue, keskus.
Kaupan alue.
Kaupan alue, laaturajoittamaton.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

– Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

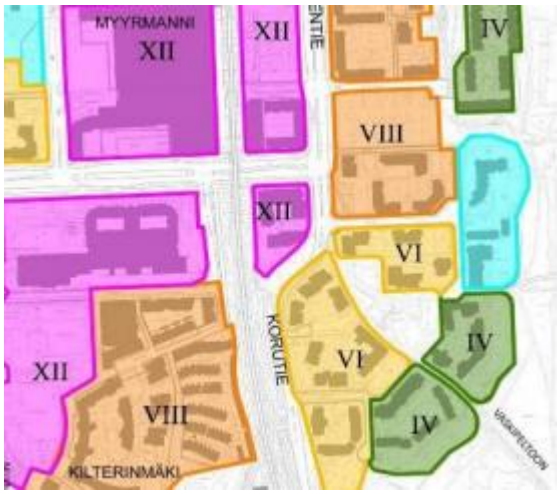


Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
VL	Lähivirkistysalue.
(luo)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
(LJ)-●	Joukkoliikenteen terminaali.
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
▪ ▪ ▪ ▪	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

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 pääkeskustoista Tikkurilasta, Aviapoliksesta ja Myyrmäestä kehitetään monipuolisia työpaikkojen ja palvelujen keskittymiä.

Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa on esitetty, että tällä kaava-alueella voi olla Korutien länsipuolella 12-kerroksista rakentamista ja Korutien itäpuolella 8-kerroksista rakentamista.
(Kala 16.4.2018, Kh 23.4.2018, ollut nähtävillä 16.5. – 14.6.2018)



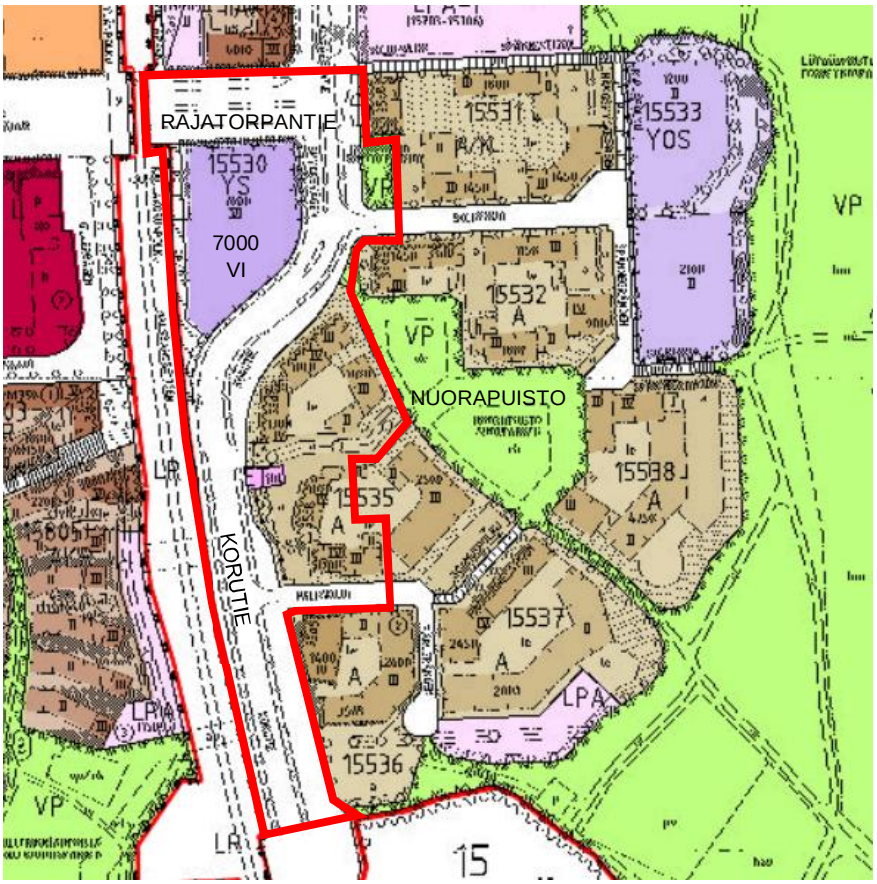
Myyrmäen kaavarunkoluonnos.

XII Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 151300, Myyrmäki 8, SM 9.2.1983, Korutien katualuetta
- 000586, Kh 25.5.1987, Kaulakorunpolun katualuetta
- 001065, Kh 13.12.1993, korttelia 15535 ja Korutien katualuetta
- 001151, 29.3.1993, kortteli 15530 ja Kaulakorunpolun katualuetta
- 001183, Kh 12.9.1994, Korutien katualuetta



A	Asuinrakennusten korttelialue.	7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
A/KL	Asuin- ja/tai liikerakennusten korttelialue.	VI	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	a	Auton säilytyspaikan rakennusala.
		le	Leikki- ja oleskelualue.
LR	Rautatie- tai raitiotiealue.	vk	Ohjeellinen leikkikenttä.
VP	Puisto.	||pp||	Jalankulku- ja pyöräilykatu.
YS	Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.	o o o o	Istutettava puurivi.
		::::::::	Istutettava alueen osa.
15530	Korttelin numero.		Kaavamuutosalueen rajaus.

Ajantasa-asemakaava.

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon sekä elinkeinoelämän ja työpaikkarakentamisen edellytysten luomiseen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Lisätään korkeaa rakentamista asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista Länsi-Vantaalle 100 000 k-m2.

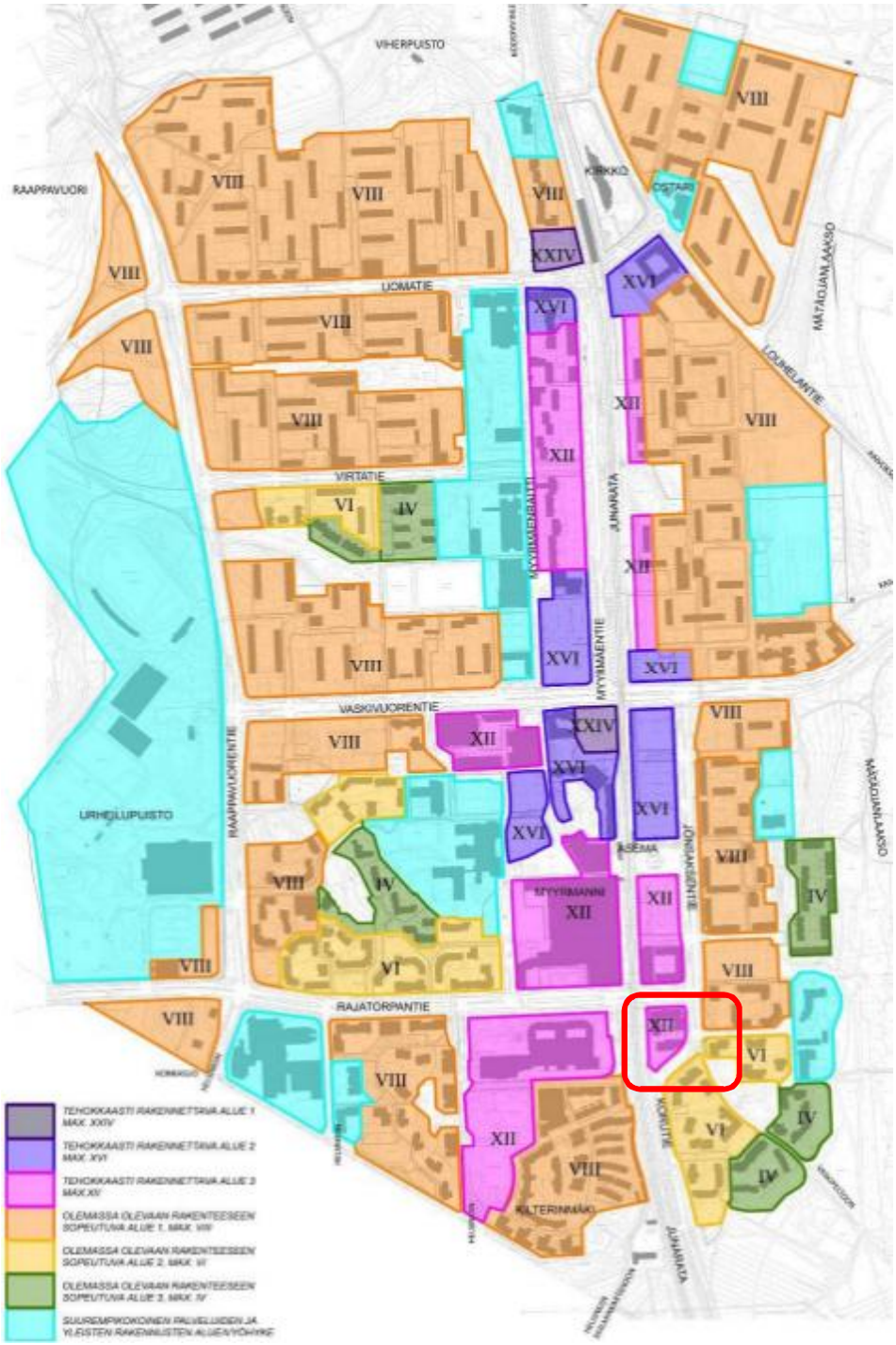
Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.



Myyrmäen tulevaa taivaanrantaa. / Myyrmäen kehityskuva (Kh 23.4.2018) / Johanna Rajala



Myyrmäkeen suunniteltu korkea rakentaminen keskittyy rautatien varteen.
Myyrmäen kehityskuva (Kh 23.4.2018) / Johanna Rajala

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Vasemmalla Korutie 3, keskellä Betesda-säätiön hoivakoti Korutie 1. TKa 24.10.2017

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Ennakkoneuvottelu Betesda sr (rekisteröity säätiö) kanssa 27.9.2017. Betesda sr jätti 27.9.2017 päivätyn kirjeen, jonka mukaan Betesda sr vuokraa kaupungin maata ja on suunnitellut laajentavansa toimintaansa.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 16.10.2017 asemakaavamuutosta Korutie 1:ssä sijaitsevan hoivakodin laajentamiseksi ja asuinkerrostalojen rakentamiseksi Korutie 3:n kohdalle. Kaavoituksen suunnitteluohjelmakokouksessa 2.1.2018 katsottiin, että Korutien katualuetta voi hyödyntää rakentamiseen.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 12.2.2018 asemakaavamuutosta asuntorakentamiselle Korupuistoon ja katualueelle.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Liikennevirasto ja kaupungin viranomaiset.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 21.2.2018 esitetty alustava luonnos.

Alustavat rakennusoikeudet ja autopaikat			
Rakennus	Kerros-luku	Kerros-ala k-m2	Auto-paikat
A. Hoivakoti	3	3 416	6
B. Hoivakoti	9	3 773	7
C. Asuinrakennus	12	2 990	23
D. Asuinrakennus	12	3 096	24
E. Asuinrakennus	8	2 600	20
Yhteensä		15 875	80

Autopaikkanormit	
Hoivakoti	1 ap / 600 k-m2
Asunnot	1 ap / 130 k-m2

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin, postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 21.2.2018. Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 28.3.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä kaavoituskatsauksessa 10.3.2018 ja kaavoituksesta ilmoitettiin myös Myyrmäen uutiskirjeessä 16.3.2018.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Korutie 1:n pihalla keskiviikkona 14.3.2018 klo 17.00.
- *Kuulutukset:* Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 8.3.2018:
Sähköverkko: Alueella on 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 kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin toimitaan yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> Kaapelit ja johdot näkyvät kaupungin johtokartalla.

2. Osallistuminen Korutie 1:n pihalla, 14.3.2018 klo 17.00:
Aluearkkitehdin muistio
Paikalla oli kaksi myyrmäkeläistä, kaksi Betesda-säätiöstä ja aluearkkitehti.
Aluearkkitehti ja Betesda-säätiön edustaja esittelivät hanketta.
Myyrmäkeläiset: ”Vaikuttaa järkevältä, peukut pystyyn, antaa palaa.”



Näkymä Kaulakorunpolulta pohjoiseen. Vasemmalla hoivakoti, oikealla A-klinikka. TKa 24.10.2017

3. Myyrmäkeläinen A, 19.3.2018:
Tutustuin Korutien OAS:aan, ja esitetty alustava luonnos vaikutti hyvältä ja toimivalta. Esitetyt täydennysrakennuspaikat ovat mielestäni hyvin mietittyjä ja sijainniltaan erinomaisia.

Voisiko kuitenkin Korutien ja Solkikujan risteykseen, nykyisen Korupuiston paikalle suunnitellun asuinrakennuksen ajoliikenteen ohjata esimerkiksi viereisten kiinteistöjen pysäköintialueen kautta? Eli käyttää samaa liittymää. Solkikujan itäpäässä on päiväkoti ja toimintakeskus, joihin molempiin kulkee runsaasti ajoneuvoliikennettä etenkin aamuisin ja iltapäivisin. Uuden liittymän osoittaminen Solkikujalle heti Korutien risteyksen jälkeen voi aiheuttaa vaaratilanteita etenkin ruuhka-aikoina. Lisäksi erimerkiksi tänä talvena, kun lunta tuli lyhyessä ajassa runsaasti, oli Solkikujalla yhtäaikaisesti useita autoja jumissa liittymäkohdissa tai kadun varressa.

Tähän on varmaan jo hanke tiedossa ja valmis talomalli valmiilla ajoyhteysratkaisuilla, mutta ajattelin kuitenkin kysyä. Tutustuin Korutien OAS:aan, ja esitetty alustava luonnos vaikutti hyvältä ja toimivalta. Esitetyt täydennysrakennuspaikat ovat mielestäni hyvin mietittyjä ja sijainniltaan erinomaisia.

=> Solkikujan tontti on käytännössä toteutettavissa vain niin, että autohalliin ajetaan talon päädystä. Katualueilta lumet hoitaa kaupungin kunnossapito kiireellisyysjärjestysluokituksen mukaan.

4. Helsingin seudun liikenne HSL, 23.3.2018:
HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta jo olemassa olevalle infrastruktuurille ja palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäen asemalle etäisyyttä on noin 300 metriä, mistä Kehärata tarjoaa nopeat yhteydet eri puolille Vantaata ja Helsinkiä. Myyrmäen keskusta-alueella liikennöivät linjat 311, 335, 412, 555, 560, 565, 571, 572 ja 574 tarjoavat vaihdottomat yhteydet pääkaupunkiseudun eri aluekeskuksiin, junan lisäksi bussilinjat 39 ja 411 myös Helsingin keskustaan. Myyrmäen aseman ympäristössä liikennöivät paikallisia matkustustarpeita palvelevat lähibussit 313 ja 413.



Näkymä Korutieltä pohjoiseen. TKa 24.10.2017

Kaavoitusalueen pohjoisreunalla, Rajatorpantiellä on vilkas linja-autoliikenne, mm. runkolinja 560. HSL suunnittelee runkolinjaverkon mahdollista laajentamista Myyrmäen alueella. Alustavien suunnitelmien mukaan myös uusi runkolinja 400 tulee kulkemaan Rajatorpantielle, kaavoitusalueen läpi. HSL pitää tärkeänä, etteivät kaavamuutokseen liittyvät rakennustyöt häiritse Rajatorpantien bussiliikennettä. Suunnittelussa tulee myös huomioida, että yleiskaavassa on Rajatorpantielle merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka saatetaan tulevaisuudessa muuttaa esim. pikaraitiotieksi.

Kaavoitusalueeseen kuuluu Korutien pohjoisosa, jolla liikennöi Kehäradan häiriötilanteessa junaa korvaava bussilinja. Kuninkaantammen eritasoliittymän valmistuttua myös Korutiellä saatetaan liikennöidä uutta runkolinjaa. Korutie on tulevaisuudessakin pidettävä bussiliikenteelle kelpoisessa kunnossa junaliikennettä korvaaville linjoille ja tulevalle mahdolliselle runkobussille. Helmikujan risteyksen ympäristössä löytyy nykyään käyttämätön pysäkkipari, ne tulee säilyttää käyttökelpoisina.

HSL osallistuu mielellään kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin.

=> Korutiellä varaudutaan pikaraitiotiehen ja bussilinjaan.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 26.3.2018:
Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Siellä olevat rakennukset ovat iältään sen verran nuoria, että niiden kulttuurihistoriallinen arvottaminen on liian aikaista. Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. 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.

6. Myyrmäkeläinen B, 27.3.2018:
Hoitokodin itäsiiven korottaminen (B) on järkevää Myyrmäen tiivistämisen näkökulmasta. Myös vanhan A-klinikan ja katkaisuhoitoaseman korvaaminen korkeilla tornimaisilla 12-kerroksisilla uudisrakennuksilla (C ja D) on sekä asuntotarpeen että kaupunkikuvan kannalta perusteltua. Tärkeää olisikin kiinnittää huomiota tornien ulkoasuun, koska ne voisivat olla hieno maamerkki sekä junalla että Korutietä pitkin Helsingistä Myyrmäkeen saapuville ihmisille. Nykyisin kyseinen kortteli on takapihamainen Helsingin suuntaan, joten laadukas uudisrakentaminen on siihen tervetullutta. Olisi mielenkiintoista, jos tornien (C ja D) neliskulmaisen pohjaratkaisun vaihtoehtona olisi lisäksi esimerkiksi kolmio, samaan tapaan kuin nyt rakenteilla olevassa Kivistön Spinellikuja 9:ssä.

Lähiömäisestä Myyrmäestä puuttuvat kivijalkaliikkeet lähes kokonaan eikä Myyrmannin vahvan roolin takia palveluita rakennusten katutasoon ole varmaan odotettavissa jatkossakaan, joten toivottavaa olisi, että uudet talot olisivat mielenkiintoisia edes junan ikkunasta tai kauempaa katsottaessa.

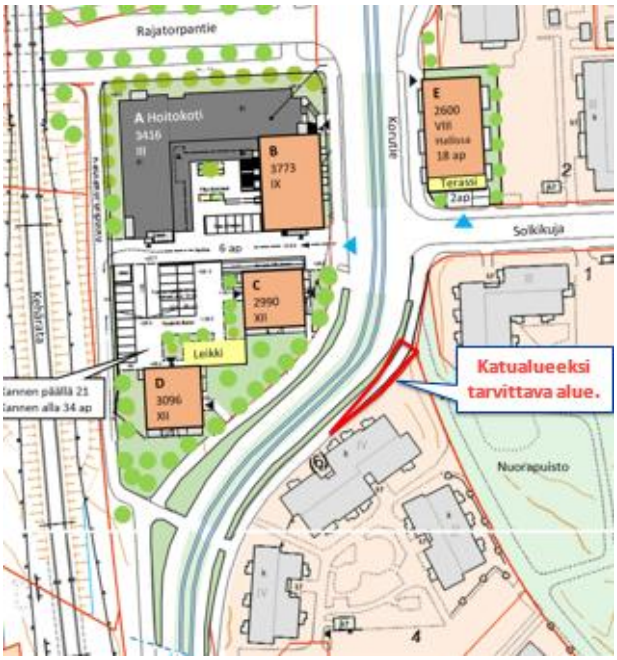
Sen sijaan Korupuiston paikalle suunniteltu 8-kerroksinen uudisrakennus (E) olisi olennaisesti nykyisiä naapuritalojaan korkeampi, ja tekisi korttelistaan melko tukkoisen. Länsi-Vantaalla rakentamattomia ja vajaakäytöllä olevia tontteja on keskeisilläkin paikoilla vielä niin runsaasti, etten ensimmäisenä uhraisi tätä läpikulkuun käytettyä vehreää puistoa valmiissa ja yhtenäisessä korttelirakenteessa. Perusteena ei saa olla se, että kaupunki omistaa puiston maa-alueen ja se pitäisi siksi rahastaa lyhyellä tähtäimellä.

Uusiin asuintaloihin ei tule sijoittaa pelkkiä pienyksiöitä vaan eri kokoisia huoneistoja. Myyrmäen asemanseutu on nykyisellään melko rauhaton, eikä pienasunnoissa asuville ole Myyrmäessä aseman baarien lisäksi samanlaisia monipuolisia ajanviettomahdollisuuksia kuin Helsingin kantakaupungilla. Olisi hyvä jos pelkkien yksiöiden sijaan näihin uudiskohteisiin rakennettaisiin määrällisesti runsaammin eri elämäntilanteisiin soveltuvia kaksioita ja kolmioita. Kokonaisuutta tukisi myös, jos ainakin toinen uusista tornitaloista koostuisi omistusasunnoista, koska lähialueella on nyt paljon vuokra-asumista.

=> Alueelle on tarkoitus rakentaa hoivakodin laajennus ja omistusasuntoja. Asuntojen hallintamuotoa ei voi määrätä asemakaavassa. Tontit kilpailutetaan.

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 28.3.2018:
Asemakaavamuutosalueen olemassa olevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Korutiellä, Korupolulla ja Raappavuorentiellä sekä johtokuja-alueella Korutien ja Nuorapuiston välissä. Lisäksi YS-korttelialueen eteläkulman leikkaa päävesijohto (vj 500 a). Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla, ettei edellä mainittua verkostoa tarvitsisi siirtää. Lisäksi päävesijohto tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakentamishankkeen toimesta. 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.

=> Päävesijohto siirretään. Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma s. 30 – 31.



Erillinen kuuleminen MRL 62 § mukaisesti

As Oy Vantaan Helmikuja 2:lle ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4:lle / Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen lähetettiin kirje 19.3.2018, jossa esitettiin paitsi tarvittavia maanvaihtoja, myös aluetarvetta katualueeksi As Oy Vantaan Helmikuja 4:n tontista. Mielipide pyydettiin kirjaamoon 25.4.2018 mennessä.

Korutien pikaraitiotievaraus, luonnos.

TKa 19.3.2018

Erillisessä kuulemisessa saatu mielipide

8. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 28.3.2018:
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen omistaa kaavamuutosalueella olevien Asunto Oy Vantaan Helmikuja 2 ja Asunto Oy Vantaan Helmikuja 4 osakekannan. Yhtiöissä on yhteensä 102 asuntoa.

Asemakaavanmuutoksessa nykyinen katulinjaus asuinrakennusten edessä tulee säilyttää niin että kasvillisuus säilyy ennallaan. Rakennukset ovat valmistuneet 1995, joten rakennusten edessä kadun puolella olevat puut ovat nyt jo suuria ja niiden vaikutus alueen ilmeeseen on merkittävä. Liikennemäärä Korutiellä tulee suunniteltujen rakennusten myöstä kasvamaan, joten kasvillisuuden säilyttäminen on tärkeää myös asuinrakennusten suojaamiseksi liikenteen aiheuttamalta melulta ja pölyltä.

=> Aiemmassa asemakaavamuutoksessa (001065, Kh 13.12.1993) tarvittu maanvaihto on jäänyt tekemättä. Voimassa oleva asemakaava ja maanomistus eivät vastaa toisiaan, joten maanvaihdoista tulee sopia. Katualuetta tarvitaan Korutien mutkassa vain 79 m2 pikaraitiotievarauksen vuoksi. Alueella kasvaa joitakin koivuja.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on Betesda sr:n hoivakodin laajennus sekä maakuntakaavan, yleiskaavan, Myyrmäen kaavarungon ja maapoliittisten linjausten mukainen asuntojen täydennysrakentaminen Myyrmäen keskustaan lähelle rautatieasemaa ja palveluja.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



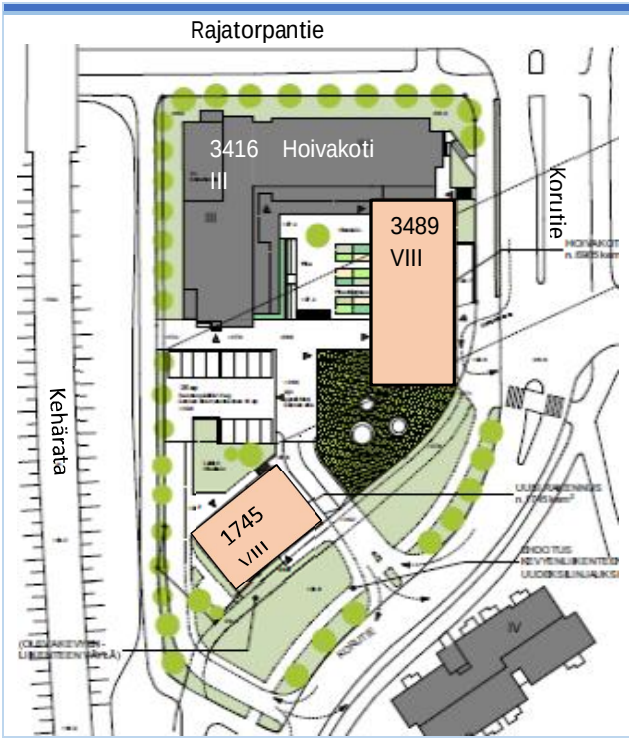
Luonnos 1

Lähtökohtana hoivakodin laajennus ja uusi ravintola, jonka katolla olisi viherkatto tai kattopuutarha kattolyhtyineen. Lisäksi yksi uusi asuintalo.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 654
Uusi asuinrakennus	2 815
Liiketilat	75
Yhteensä	9 960

Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	22
- liiketilat 1 ap / 75 k-m2	1
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	36

ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017



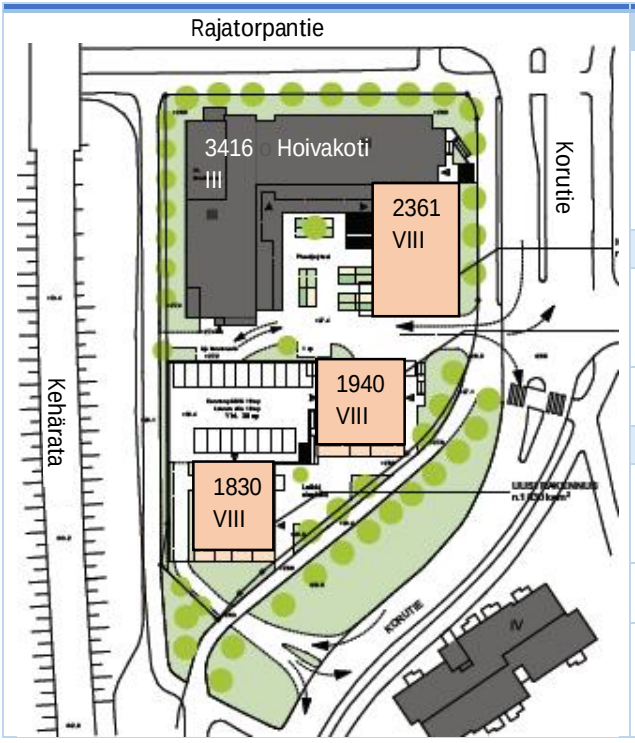
Luonnos 2

Asuinrakennus kääntyy Korutien mutkan mukaan. Edellistä pienempi hoivakoti ja muutakin asumista olisi vähiten. Kaksi tontilleajoyhteyttä.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 489
Uusi asuinrakennus	1 745
Liiketilat	75
Yhteensä	8 725

Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap / 130 k-m2	14
- liikkeet 1 ap / 75 k-m2	1
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	26

ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017

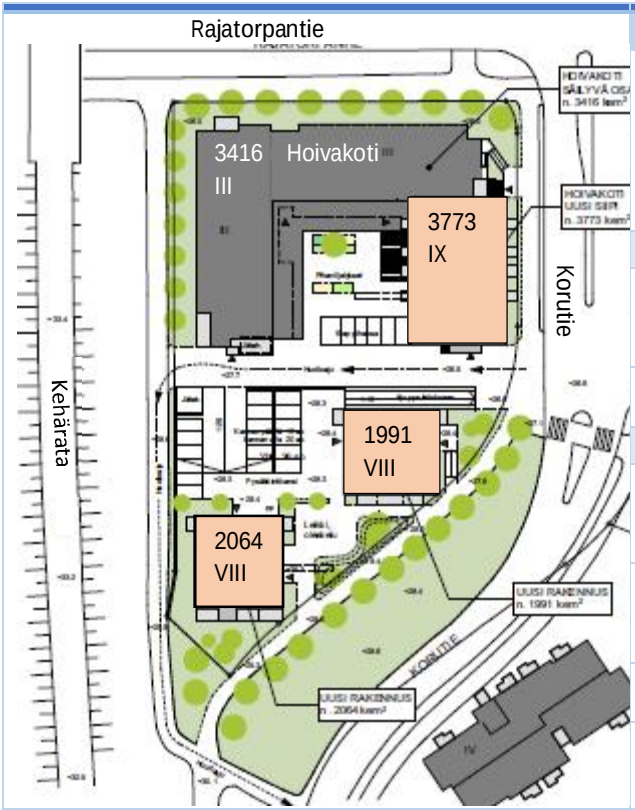


Luonnos 3

Hoivakoti on pienin, mutta muuta asumista on enemmän. Kaksi tontilleajoyhteyttä. Korutien leveydessä on varauduttu Kehä II:n liikenteeseen, jota ei tule.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	2 361
Uudet asuinrakennukset	3 770
Yhteensä	9 547
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	10 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	29
Pysäköintilaitoksessa yhteensä	39

ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017

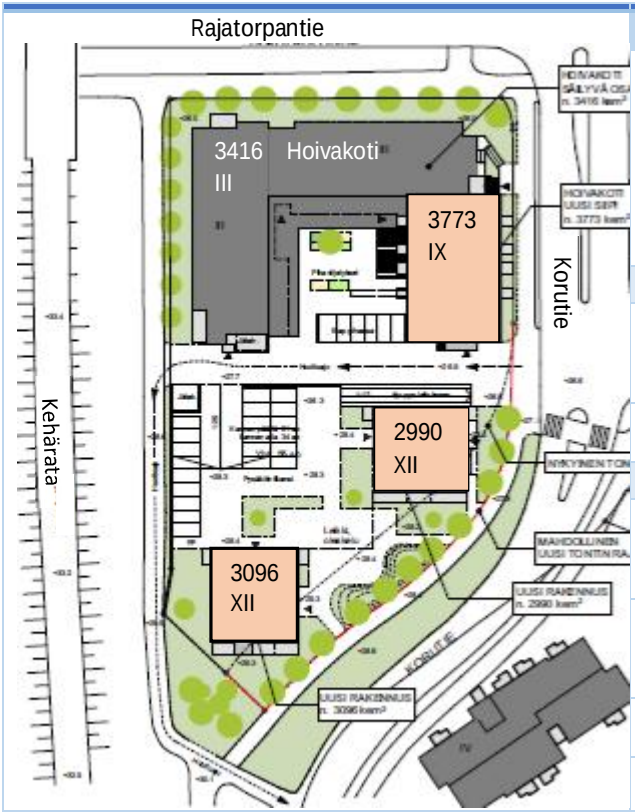


Luonnos 4

Hoivakodin laajennus on 9 kerrosta ja isompi kuin edellisissä vaihtoehdoissa. Kerrostalot ovat 8-kerroksisia. Yksi tontilleajoyhteys. Korutien tilavaraus ja tontin koko ovat nykyiset.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 773
Uudet asuinrakennukset	4 055
Yhteensä	11 244
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	32
Pihalla	6
Kannella	18
Kannen alla	20
Yhteensä	44

ARK-house arkkitehdit Oy 14.2.2018

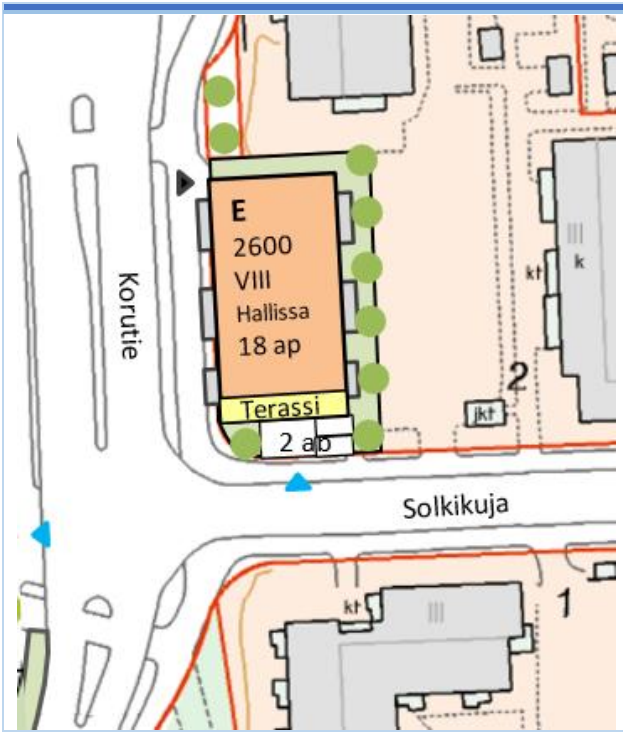


Luonnos 5

Tonttia on laajennettu ja Korutien katualuetta on kavennettu, jolloin saadaan eniten asuntoja ja rakennusoikeutta. 12-kerroksiset talot muodostavat MyyrYorkin keskustaa ja näkyvät etelästä tultaessa. Korutielle mahtuu raitiotie.

Rakennusoikeus	
Hoivakodin säilyvä osa	3 416 k-m2
Hoivakodin laajennus	3 773
Uudet asuinrakennukset	6 086
Yhteensä	13 275
Autopaikat	
Autopaikkatarve	
- hoivakoti 1 ap / 600 k-m2	12 ap
- asunnot 1 ap/130 k-m2	47
Pihalla	6
Kannella	21
Kannen alla	34
Yhteensä	61

ARK-house arkkitehdit Oy 14.2.2018



Luonnos 6

Korupuistoon voitaisiin rakentaa 45 asuntoa. Talo täydentää hajanaista kaupunkikuvaa. Menetetään pieni puisto, jossa on oikopolku, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto leikkipaikkoineen.

Rakennusoikeus	
Uusi asuinrakennus	2 600 k-m2
Kerrosluku 8	
1. krs. autohalli, varastoja ja teknisiä tiloja, 2 – 7. krs. asuntoja, 8. krs. oleskeluterassi, sauna, kuntosali, varastoja ja teknisiä tiloja, mahdollisesti myös asuntoja.	
Autopaikat	
Autohallissa	18 ap
Pihalla	2
Yhteensä (asunnot 1 ap / 130 k-m2)	20

TKa 18.2.2018

Asemakaavaratkaisun valita perusteluineen

Kaavamuutoksen pohjaksi valittiin luonnokset 5 ja 6, joissa maata hyödynnetään hoivakodin laajennuksen lisäksi myös asumiseen parhaiten. Myyrmäen kaavarungossa ja asemakaavamuutoksissa on suunnitteilla kehäradan varteen useita muitakin tornitaloja, joilla Myyrmäkeen luodaan vahvaa tiivistä kaupunkimaista ilmettä ja joilla Myyrmäkeen saadaan urbaani vilkas kävelykeskusta palveluineen, ”Myyr York”. Tornitalot tarjoavat näköaloja kauas.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Näkymä Korutietä pohjoiseen. ARK-house arkkitehdit Oy 13.11.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksessa kaavoitetaan yhdeksänkerroksinen hoivakodin laajennus 3 871 k-m2, kaksi 12-kerroksista tornitaloa yhteensä 6 000 k-m2 ja yksi 8-kerroksinen asuintalo 2 600 k-m2. Korutien katualue kapenee, mutta raitiotievaraus säilyy. Korutien eteläpuolelta liitetään 79 m2 kerrostalotontista Korutien katualueeseen pikaraitiotievarauksen vuoksi.

Hoivakodin siipi ja tyhjillään oleva A-klinikka puretaan.

Rakennukset ja autopaikat					
Rakennus	Kerrosluku	Kerrosala k-m2	Autopaikkanormi	Autopaikat kpl	
A. Hoivakoti	3	3 479		5,7	†12
B. Hoivakodin laajennus	9	3 871		6,3	
C. Asuinkerrostalo	12	2 950	1/130 k-m2	23	†48
D. Asuinkerrostalo	12	3 050	1/130 k-m2	25	
E. Asuinkerrostalo	8	2 600	1/130 k-m2	20	
Yhteensä		15 950		80	



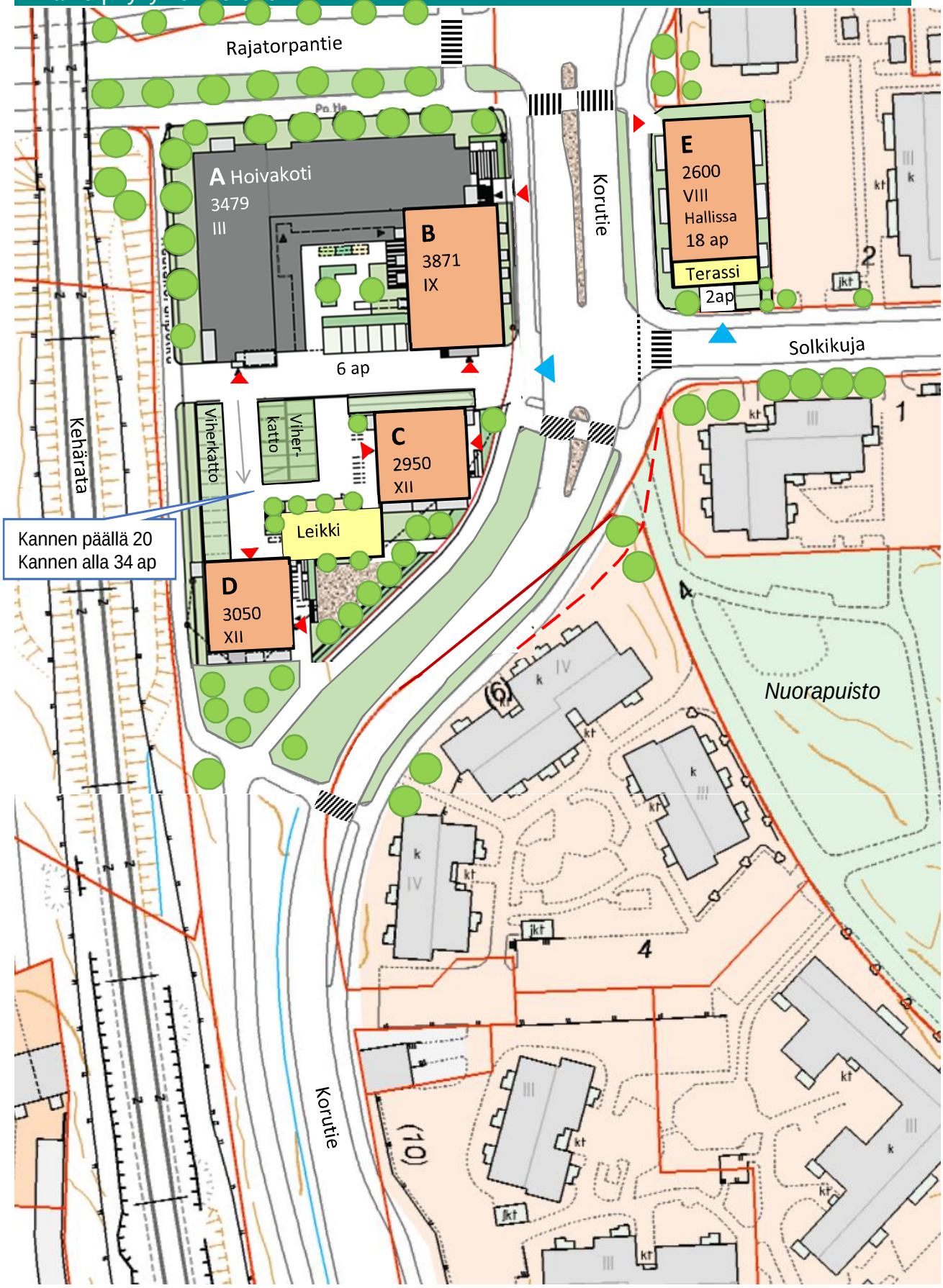
Korutie 2. ARK-house arkkitehdit Oy 16.11.2018

Uudet tontit							
Kortteli	Tontti	Osoite	Käyttö-tarkoitus	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e	Autopaikat kpl
15530	3	Korutie 1	P	3 153	7 350	2,33	12
15530	4	Korutie 3	AK	2 903	6 000	2,07	48
15531	4	Korutie 2	AK	758	2 600	3,43	20
Yhteensä				6 814	15 950	2,34	80

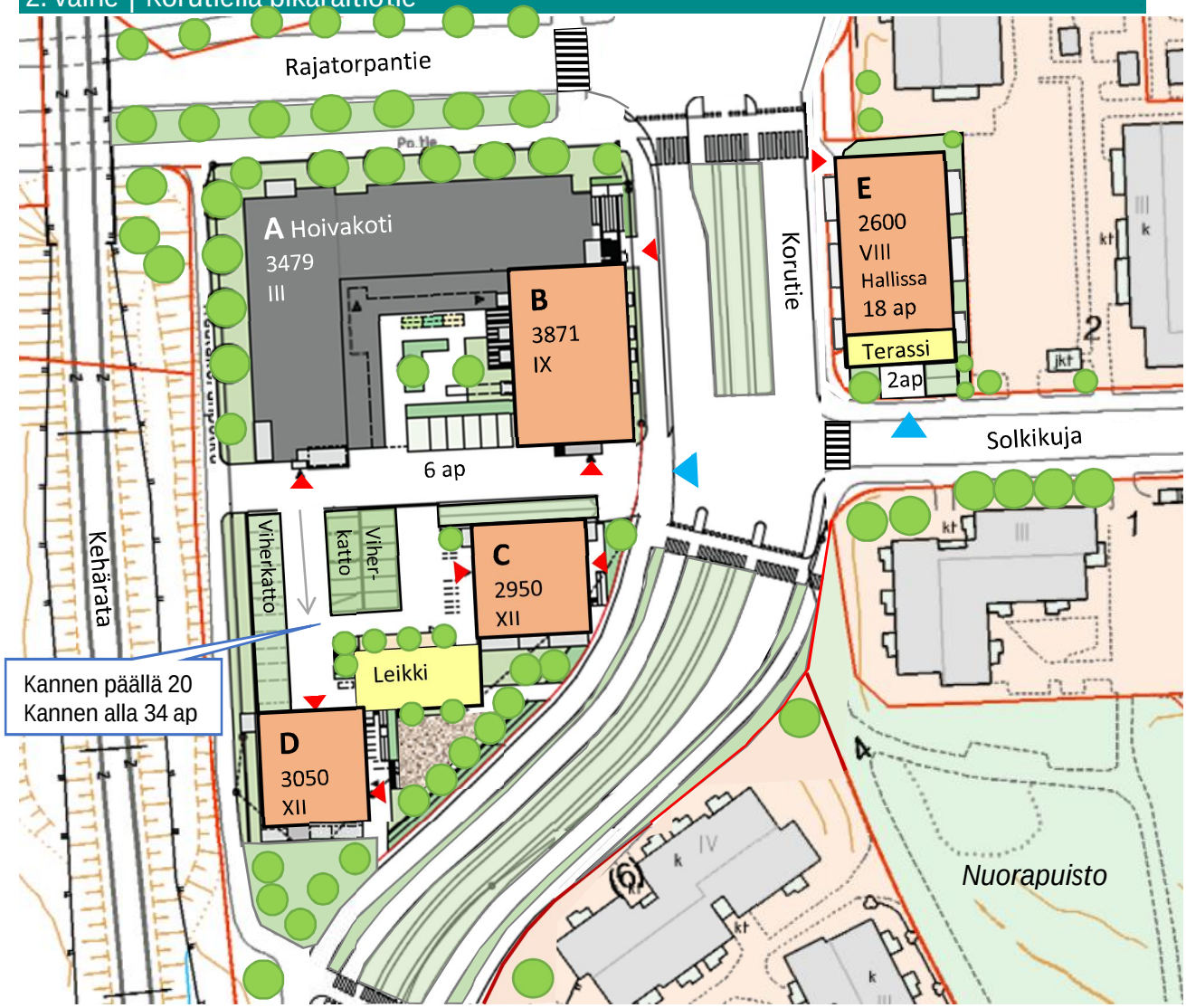
Solkikujan kulmaukseen sijoittuvassa kahdeksankerroksisessa kerrostalossa (Korutie 2) autopaikat sijoittuvat 18 kpl talon sisään ja 2 kpl viherkattoiseen autokatokseen. Autot näkyvät näyteikkunoista kadulle autokaupan tapaan. Talon ylimpään kerrokseen sijoittuu saunaosasto ja kattoterassi, joka toimii talon pihana ja josta on vapaat näkymät etelään. Solkikujan eteläpuolella on Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

Tämä alue ei kuulu Myyrmäen vilkkaisiin jalankulkureitteihin, joten alueelle ei vaadita liiketilojen rakentamista. Kuitenkin vaaditaan, että maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma ja katutasossa on näyteikkunoita. Hoivakodin ravintola sijoittuu Korutien varteen.

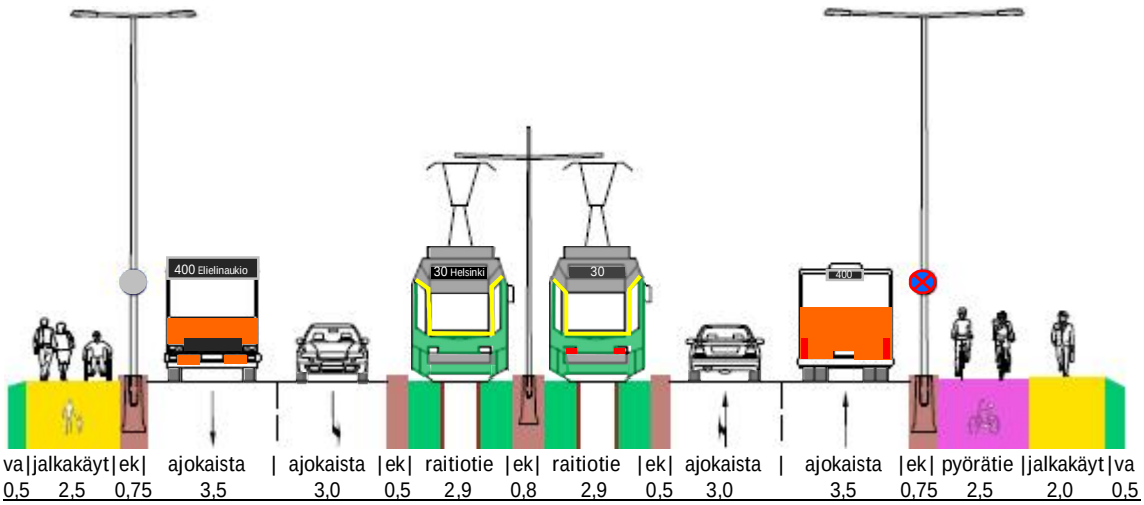
1. vaihe | nykyinen Korutie



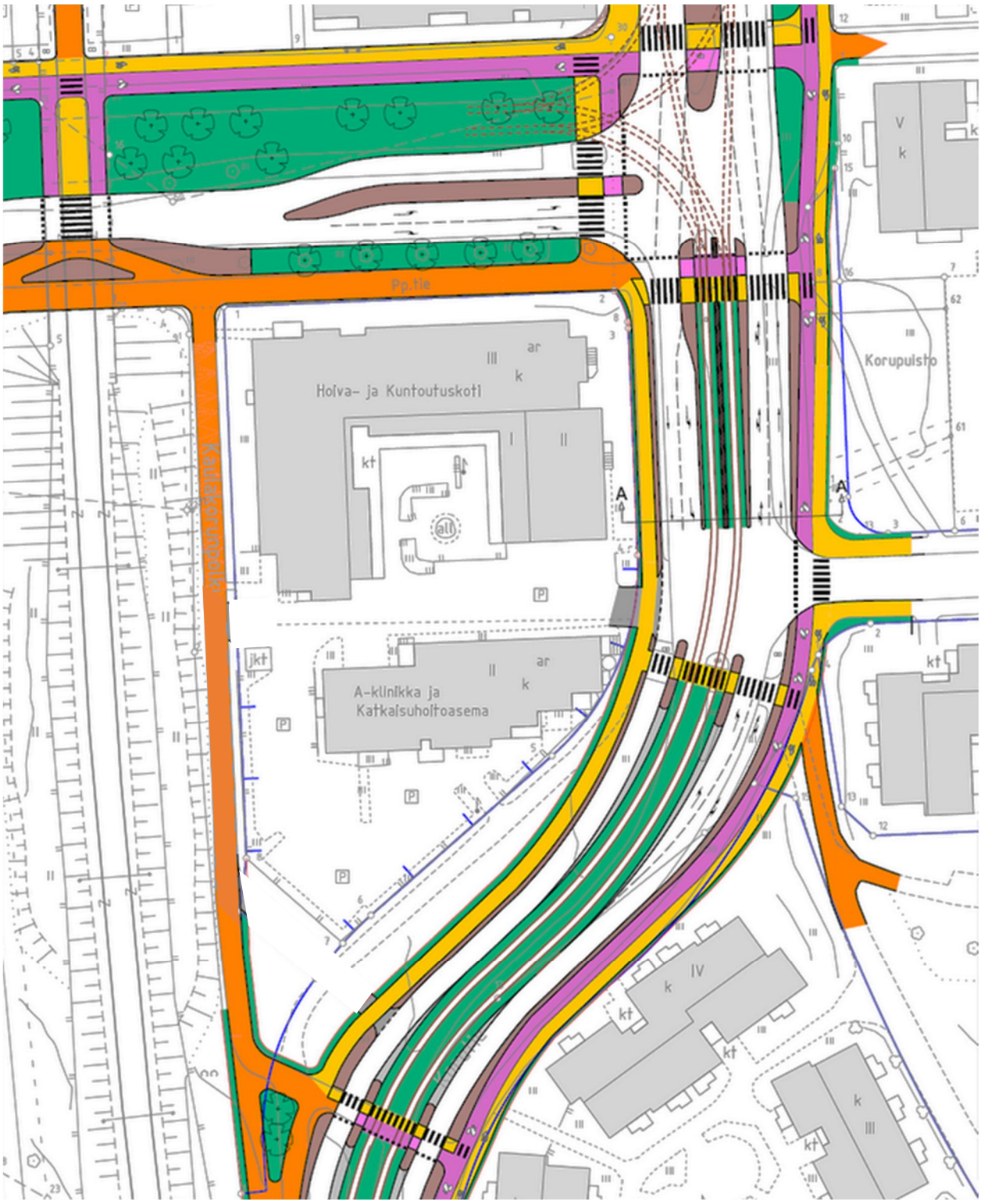
2. vaihe | Korutiellä pikaraitiotie



Asemapiirrokset. TKa 16.11.2018

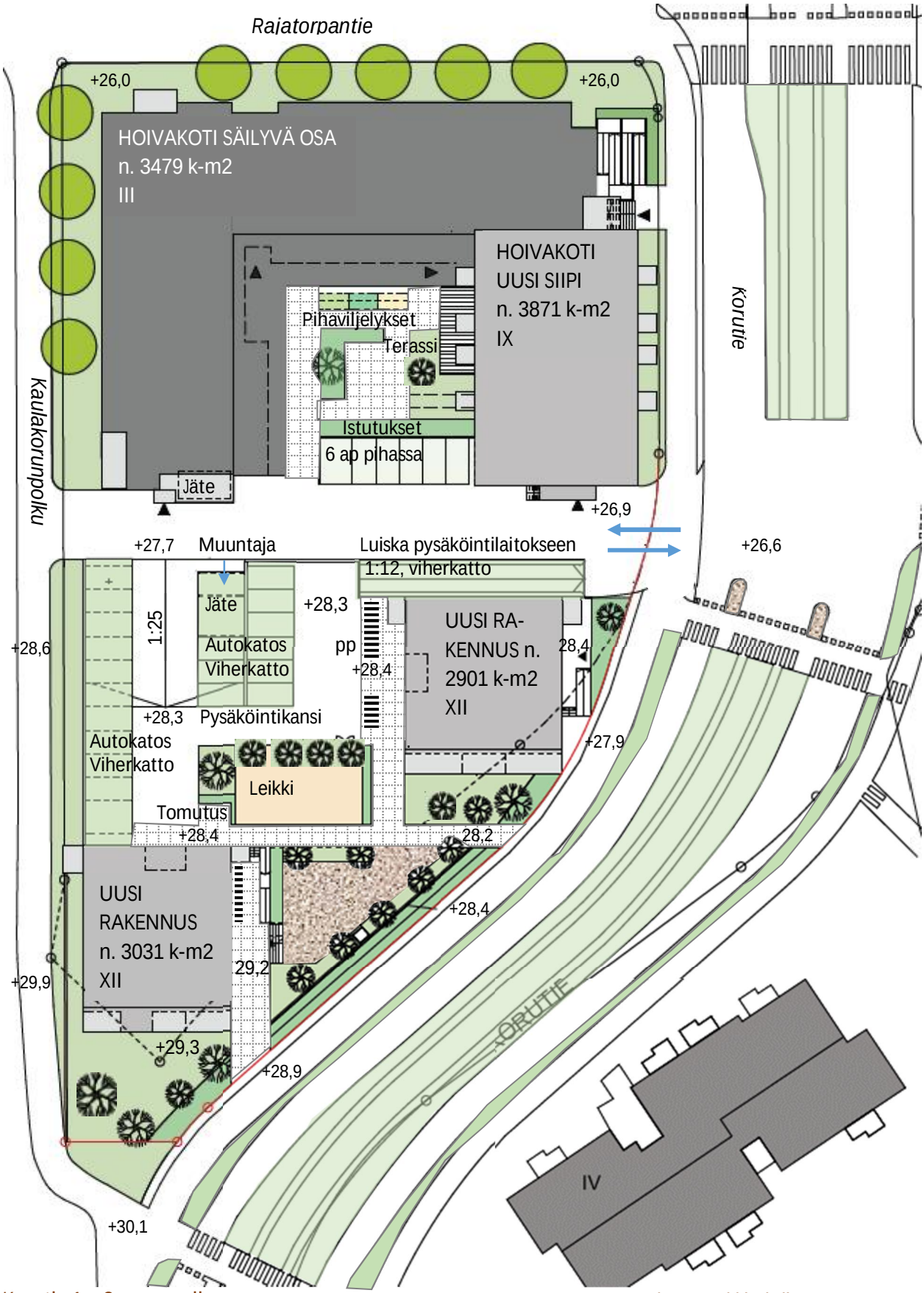


Korutien poikkileikkaus Solkikujan pohjoispuolella, luonnos. Teemu Vihervaara 14.11.2018



Korutien tilavarausluonnos. Teemu Vihervaara 14.11.2018

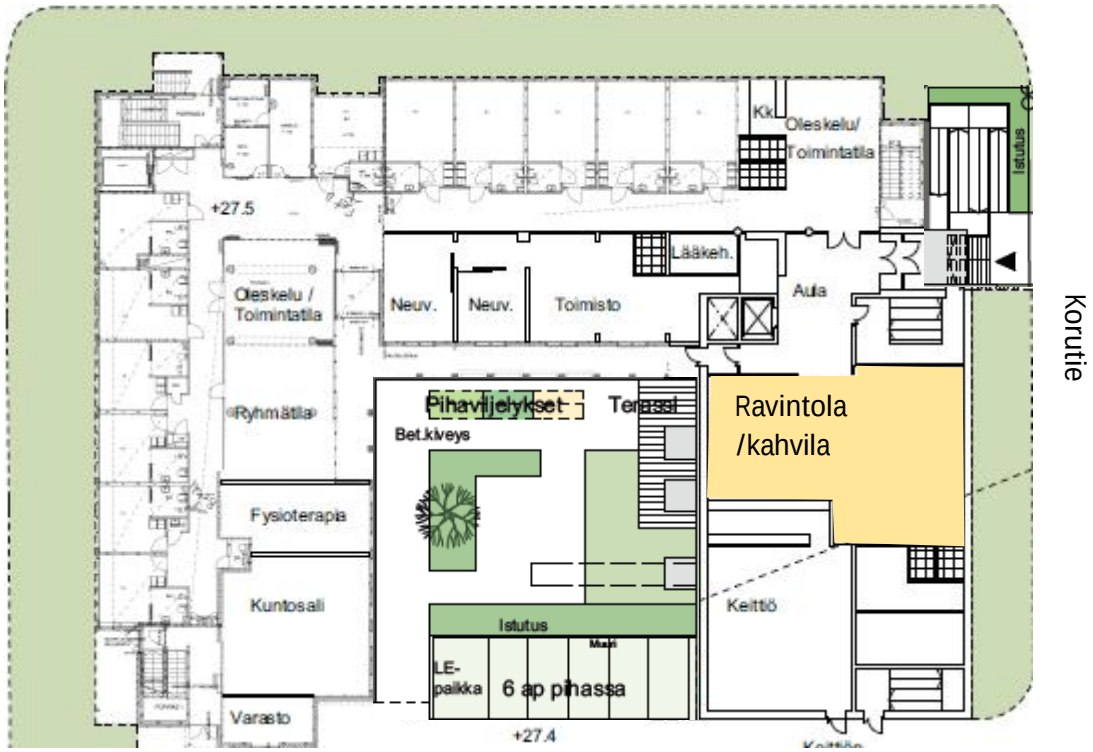
Katualueelle mahtuu raitiotievaraus Helsingistä Vihdintietä Malminkartanon kautta Myyrmäkeen. Pikaraitiotie ei tarvitse tälle kohdalle pysäkkiä, koska läheinen Myyrmäen asema on tärkeämpi pysäkinpaikka. Kadulle mahtuu tarvittaessa myös bussilinja.



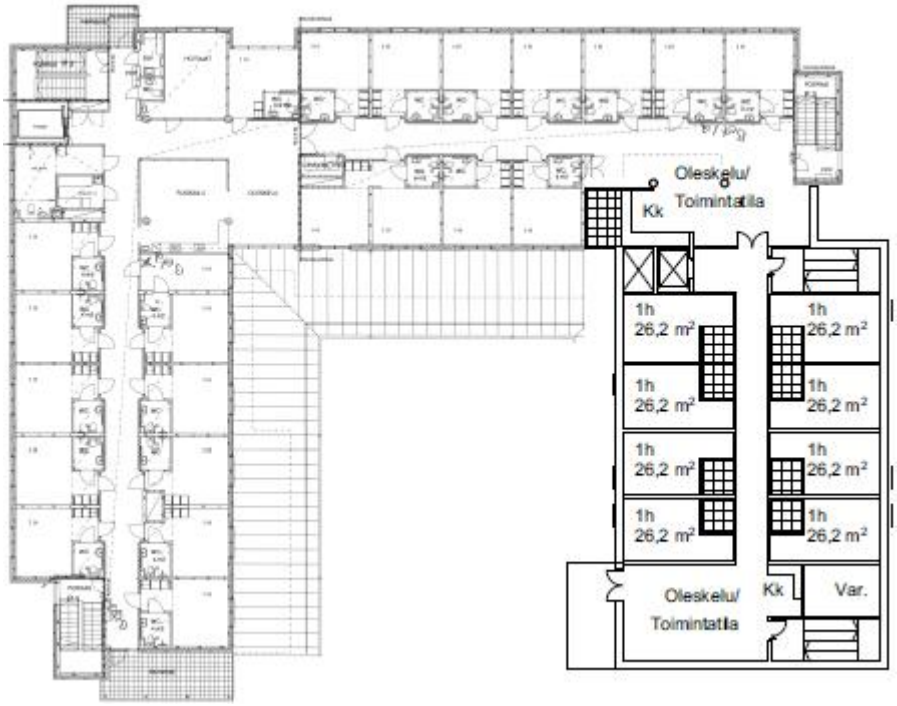
Korutie 1 – 3, asemapiirros. ARK-house arkkitehdit Oy 16.11.2018

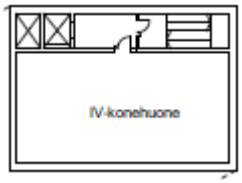
Vihertehokkuus: Korutie 1:n hoivakotitontti 0,8; Korutie 3:n asuintontti 1,1. / Elina Ekroos 20.11.2018

Korutie 1, Hoivakoti Hop



Korutie 1, Hoivakoti Hopea, 1. kerros. / ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017, sisäpiha 15.11.2018



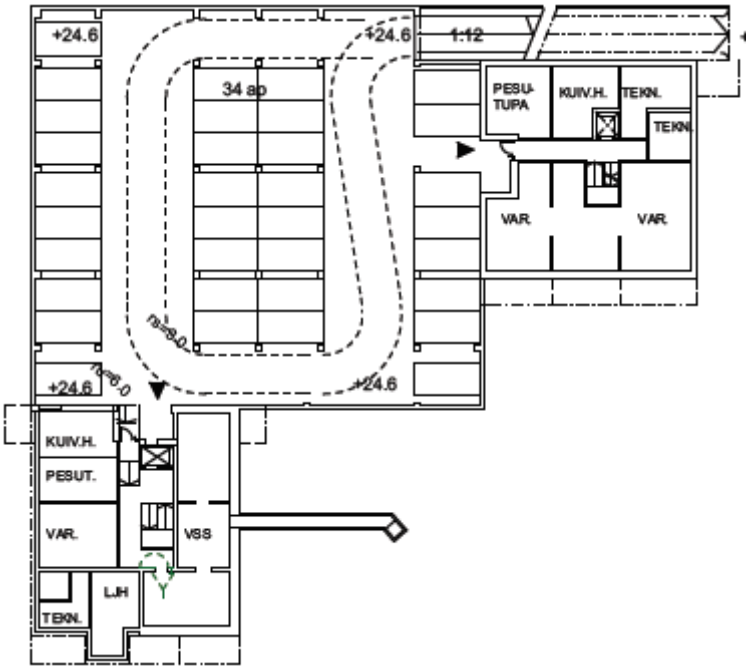


Iv-konehuone.

Korutie 1, Hoivakoti Hopea, 2. kerros. / ARK-house arkkitehdit Oy 18.9.2017

Yhdeksänteen kerrokseen voi sijoittua teknisiä tiloja, saunaosasto ja kattopuutarha.

Korutie 3, asuinkerrostalot

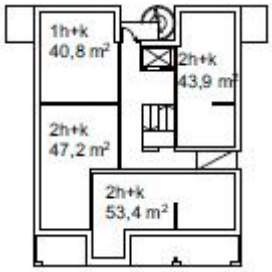


Nykyinen A-klinikan kellari on tasolla +25,200 ja 1. kerros tasolla +28,200.

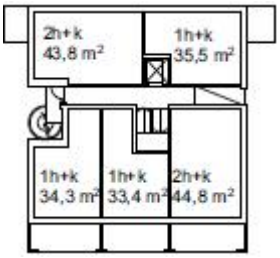
Korutie 3, maanalainen pysäköinti ja kellarit. / ARK-house arkkitehdit Oy 15.2.2018



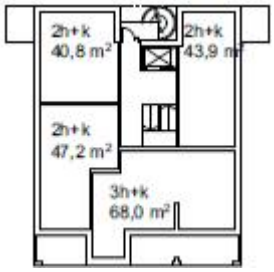
Korutie 3, maantaso ja 1. kerros. / ARK-house arkkitehdit Oy 29.10.2018, piha 15.2.2018



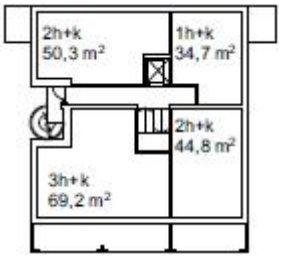
Rakennus D, 2. kerros.



Rakennus C, 2. kerros.



Rakennus D, 3. – 12. kerros.



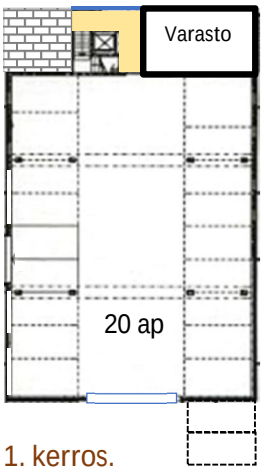
Rakennus C, 3. – 12. kerros.

ARK-house arkkitehdit Oy 29.10.2018

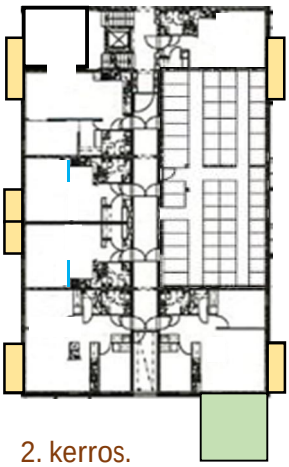
Tornitaloista avautuu vapaita näkymiä. Ylimmässä kerroksessa horisontti on noin 21 km:n etäisyydellä. Kulmahuoneistot tarjoavat näkymiä kahteen suuntaan.

Tornitalosta voi havainnoida upeasti lintuja, lentokoneita, kaupunkimaisemaa, sääilmiöitä ja avaruutta. Koska horisontti on kauempana, on myös päivän valoisa aika pitempi kuin maan tasossa. Silmä lepää kauas katsoessaan. Kun aurinko laskee lattiatason alle, se valaisee asunnon katon.

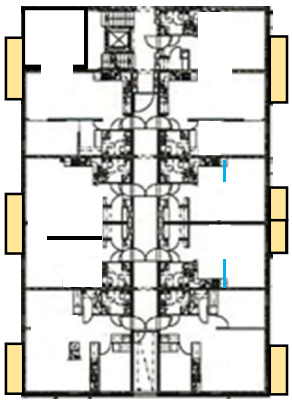
Korutie 2, asuinkerrostalo



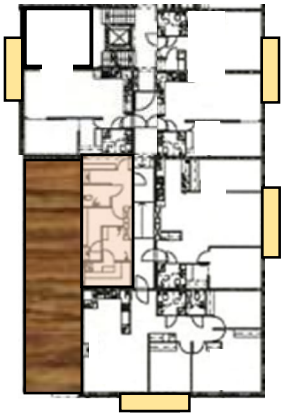
1. kerros.



2. kerros.



3. – 6. kerros.



7. kerros.

Havainnekuvat kuvaavat asemakaavamuutoksen toteutettavuutta, eivät tulevia rakennushankkeita.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava toteuttaa kaupungin asuntorakentamistavoitetta ja keskustojen kehittämistavoitetta.

Rakentaminen täydentää Korutien katukuvaa ja merkitsee Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa. Kaavaan annetaan määräyksiä korkeatasoisesta arkkitehtuurista ja julkisivuista. Pysäköinti sijoittuu osin pysäköintilaitokseen ja osin talon sisään. Autokatokset, talousrakennukset ja ajoluiska maanalaiseen pysäköintilaitokseen katetaan viherkatoilla.

Meluntorjunnasta ja hulevesien hallinnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Meluntorjunta- ja hulevesisuunnitelmat tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

A, asuinrakennusten korttelialueet

Kaavaan kuuluvalla Helmikuja 4:n tontilla on asuntorakentamista 4 100 k-m2. Rakennukset ovat kolme- ja neljäkerroksisia maanpäällisin kellarein. Tontista 79 m2 muutetaan Korutien katualueeksi, mikä mahdollistaa pikaraitiotievarauksen. Tonttijako tarkistetaan vastaamaan kaavaa.

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kortteliin 15330 sijoittuu kaksi 12-kerroksista asuinkerrostaloa, yhteensä 6 000 k-m2. Autopaikoitus sijoittuu kaksikerroksiseen pysäköintitaloon sekä leikki- ja oleskelualue sen katolle. Rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallinen dominantti Myyrmäkeen etelästä saavuttaessa.

Kortteliin 15331 sijoittuu yksi enintään 8-kerroksinen asuinkerrostalo, 2 600 k-m2. Autopaikoitus 20 ap sijoittuu pääosin talon sisään ja piha ylimpään kerrokseen terassille. Rakennuksen tulee olla poltettua tiiltä kuten viereiset ja vastapäiset rakennukset.

Rakennusten korkeudet vastaavat Myyrmäen kaavarunkoluonnosta (Kh 23.4.2018). Kummankin korttelin lähellä on kadun toisella puolella iso Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueella on HSY:n jätevedenpumppaamo. Alueelle on ajoyhteys A-korttelin kautta.

P, palvelurakennusten korttelialue

Alueella on Betesda sr:n kolmekerroksinen hoivakoti 3 479 k-m2 ja alueelle sijoittuu sen yhdeksänkerroksinen laajennus 3 871 k-m2. Hanke tarvitsee 12 autopaikkaa, jotka saa sijoittaa korttelija tonttijaosta riippumatta. Laajennuksen tulee olla vaaleaa poltettua tiiltä ja rappausta.

Katualueet

Kaavaan kuuluu Korutien, Rajatorpantien ja Solkikujan katualueita, joilta poistetaan nykytilanteeseen ja luonnoksiin nähden ristiriitaiset kaavamerkinnät. Korutie kapenee niiltä osin, kuin katualueelle osoitetaan asuntorakentamista. Korutielle varataan raitiotien tila, yhdet ajokaistat molempiin suuntiin, ryhmityskaistat, kävely-pyörätiet ja viherkaistat. Korutiestä tulee kaupunkimainen Myyrmäen keskustan sisääntulokatu, jossa korostuvat asuminen, viihtyisyys, hidas nopeus ja kaupunkitilan luominen. Myös Rajatorpantie on suunniteltu mutkittelevammaksi ja kapeammaksi.

Maaperä ja rakennettavuus korttelissa 15530

Korttelissa 15530 maanpinta vaihtelee tasovälillä noin +26…+30 (N2000). Maanpinta on alimmillaan korttelin pohjoisosalla ja nousee kohti korttelin eteläosaa. Maaperäkartan mukaan kortteli sijoittuu savikolle. Alueelta on vanhoja pohjatutkimuksia, paino- ja siipikairauksia sekä pohjavedenhavaintoja. Alueella olevat nykyiset rakennukset on perustettu pääosin teräsbetonipaaluilla. Osalla rakennuksissa on kellari. Ylimpänä maakerroksena on 0,3 – 2 metriä täyttöä tai humusta. Sen alla on 1 – 5 metrin paksuinen kerros savea. Alin noin 1,5 – 5,0 metrin paksuinen maakerros on tiiveydeltään vaihtelevaa silttiä, hiekkaa ja moreenia. Syvimmät kairaukset on tehty korttelin pohjoispuolella. Kallion pinta laskee etelästä pohjoiseen tasolta noin +27 tasolle noin +17. Pohjavesi on vanhojen havaintojen perusteella savikerroksen alapinnan lähellä.

Alustavan tarkastelun perusteella kaikki rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Läheisen ratapenkereen stabiliteetti ja ympäristövaikutukset tulee huomioida. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

(Heikki Kangas 19.11.2018)

Tekninen huolto

Nykytilanne
- Vesistöt ja vesitalous
Kaava-alueen tontit kuuluvat Mätäojan valuma-alueeseen.

- Vedenjakelu
Kaava-alueen tonttien pohjoispuolella kulkee Rajatorpantien d400 vesijohto. Alueen halki kulkee d500 runkovesijohto. Tontti (92-15-530-2) on liittynyt Rajatorpantien vesijohtoon yksityisellä d160 vesijohdolla. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Vesijohtoverkoston painetaso kaava-alueella vaihtelee +83,00 ... +96,00 välillä. Tarkat painetasot selviävät HSY:n liitoskohtalausunnoista.

- Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Rajatorpantien d400 jätevesiviemäri. Tontti (92-15-530-2) on liittynyt yksityisellä d200 jätevesiviemärillä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jäteveden-pumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

- Hulevesijärjestelmä
Alueen hulevedet johdetaan Solkikujan d300 hulevesiviemärillä Mätäojaan, joka laskee Helsingin Huopalahdessa mereen. Mätäojaan johdetaan nykyisin lisävettä Päijännetunnelista.

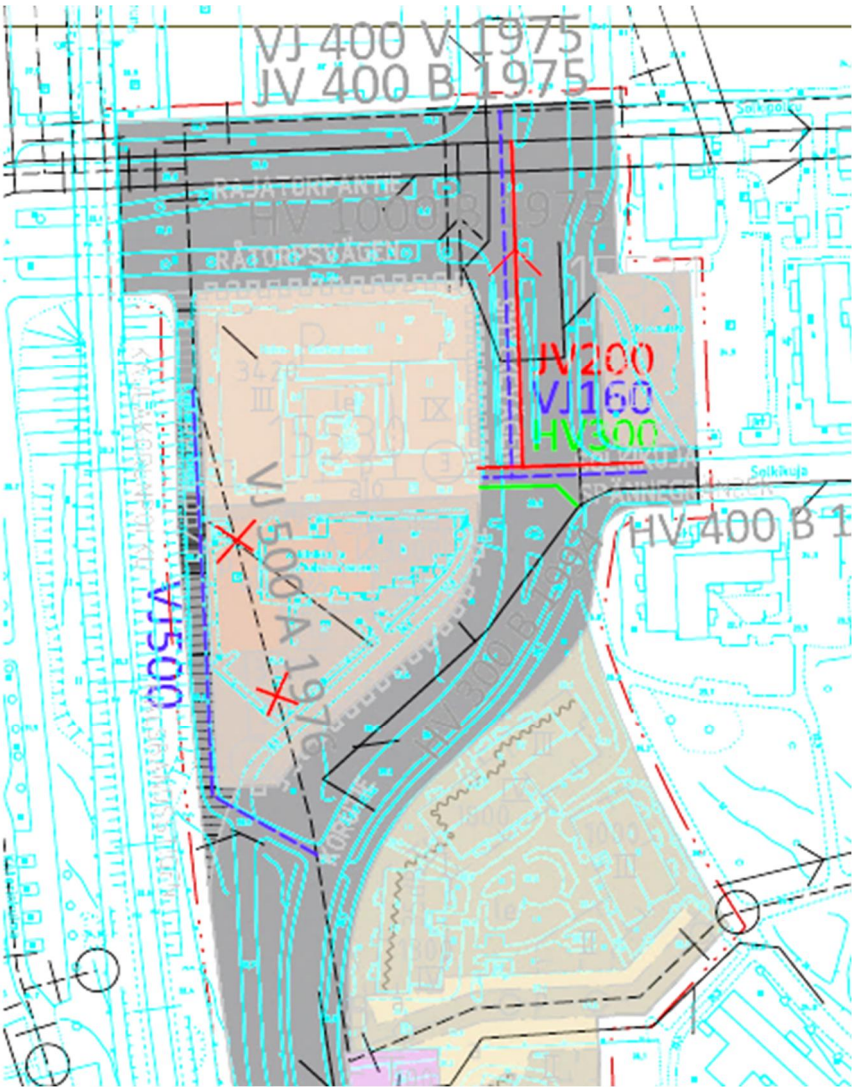
Suunnitelma
- Vesistöt ja vesitalous
Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Mätäojan vesistöön.

- Vesihuolto
Kaava-alueen tontit liittyvät Rajatorpantien d400 vesijohtoon ja d400 jätevesiviemäriin rakennettavilla d160 vesijohdolla ja d200 jätevesiviemärillä. Nykyisiä Korutien yksityisiä d160 vesijohtoa ja d200 jätevesiviemäriä ei voida hyödyntää johtolinjojen rakentamisessa.

Tontin eteläosassa kulkeva asbestinen d500 runkovesijohto siirretään länsipuolella kulkevan Kaulakorunpolun alle. Siirtotyö edellyttää länsipuolisen junanradan penkereen stabiliteettitarkastelun ennen siirtotyöhön ryhtymistä. Lisäksi siirrettävän vesijohdon tulee olla hyväksytetysti 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 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 kestävälle 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.

(Antti Auvinen 5.11.2018)



Vesihuollon esisuunnitelma. Antti Auvinen 5.11.2018

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavamuutos täydentää kaupunkirakennetta sekä tarjoaa mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla Myyrmäen keskustassa, lähellä rautatieasemaa ja palveluja. Kaava tuottaa hoivakodin laajennuksen ja uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Korkeat rakennukset tarjoavat hyviä näköaloja. Kaavamuutos liittyy valmiiseen katuun ja kunnallistekniikkaan. Rakennustyö tuottaa tilapäistä liikenne- ja meluhaittaa. Pieni ohikulkupuisto muuttuu rakennetuksi tontiksi, mutta lähellä on isompi ja hiljaisempi Nuorapuisto, jossa on leikkipaikka.

Kaupunkikuvassa näkyvin muutos on Korutien varteen tuleva rakentaminen ja rakennusten korkeuden kasvaminen lähiympäristöön verrattuna, mutta Myyrmäen keskustaan on tulossa korkeampaakin rakentamista. Rakennukset merkitsevät Myyrmäen keskustaa etelästä tultaessa.

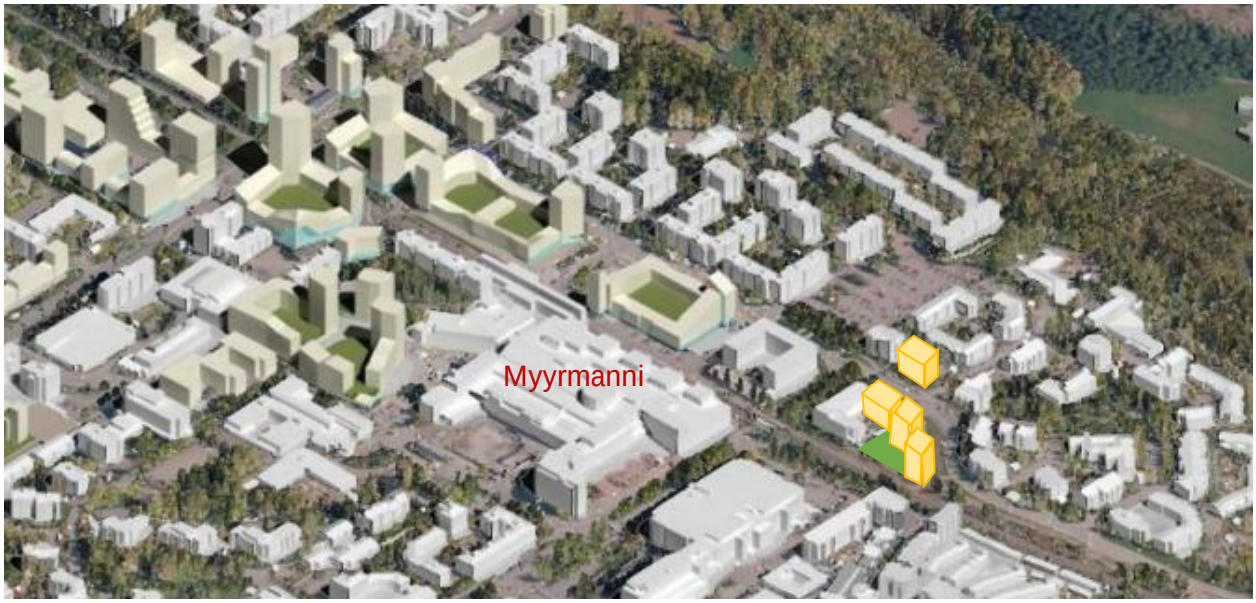
Liikennevaikutukset

Nykyiset 39 autopaikkaa tuottavat liikennettä 98 ajon/vrk. Kaavamuutoksen jälkeen 80 autopaikkaa tuottaa 200 ajon/vrk, jolloin liikennemäärän lisäys on 102 ajon/vrk. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

Katualueella varaudutaan pikaraitiotiehen Helsingistä Vihdintien ja Korutien kautta Myyrmäkeen. Korutielle mahtuu myös bussilinja. Läheiseltä rautatie-, bussi- ja taksiasemalta on erinomaiset

joukkoliikenneyhteydet. Myyrmäessä toimii myös autovuokraamo, jolloin oman auton omistaminen ei ole välttämätöntä.

Korutien katualuetta voidaan kaventaa ja hyödyntää rakentamiseen, koska Kehä II on poistettu maakuntakaavan luonnoksesta. Lisäksi kaistamäärä kasvaa Jönsaksentien risteykseen tultaessa. Tämän tyyppinen katu voisi välittää jopa yli 20 000 ajon/vrk liikenteen.



Myyrmäen keskustaan tulevaa rakentamista, Myyrmäen kehityskuva (Kh 23.4.2018) / Johanna Rajala
Nyt kaavoitettava rakentaminen on lisätty kirkkaammalla keltaisella.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaava tehostaa maankäyttöä aluekeskuksessa sekä infrastruktuurin ja palveluiden käyttöä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuntoalueiden perustamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta ja hulevesien käsittelystä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää meluselvitys ja hulevesiselvitys.

4.6 NIMISTÖ

Kaavaan annetaan nykyinen nimistö:
Korutie, *Smyckevägen*, 1982, aiheena Myyrmäen esihistorialliset löydöt, tosin koruja ei löydetty.
Korupuisto, *Smyckeparken*, 1982, poistuu.
Kaulakorunpolku, *Halsbandsstigen*, 2017, aiemmin Korupolku, joka on myös Helsingissä.
Rajatorpantie, *Råtorpsvägen*, 1968, pääkatu vie Rajatorppaan, se torpan nimestä Råtorp.
Solkikuja, *Spännegränden*, 1982, esihistorian aihepiiristä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

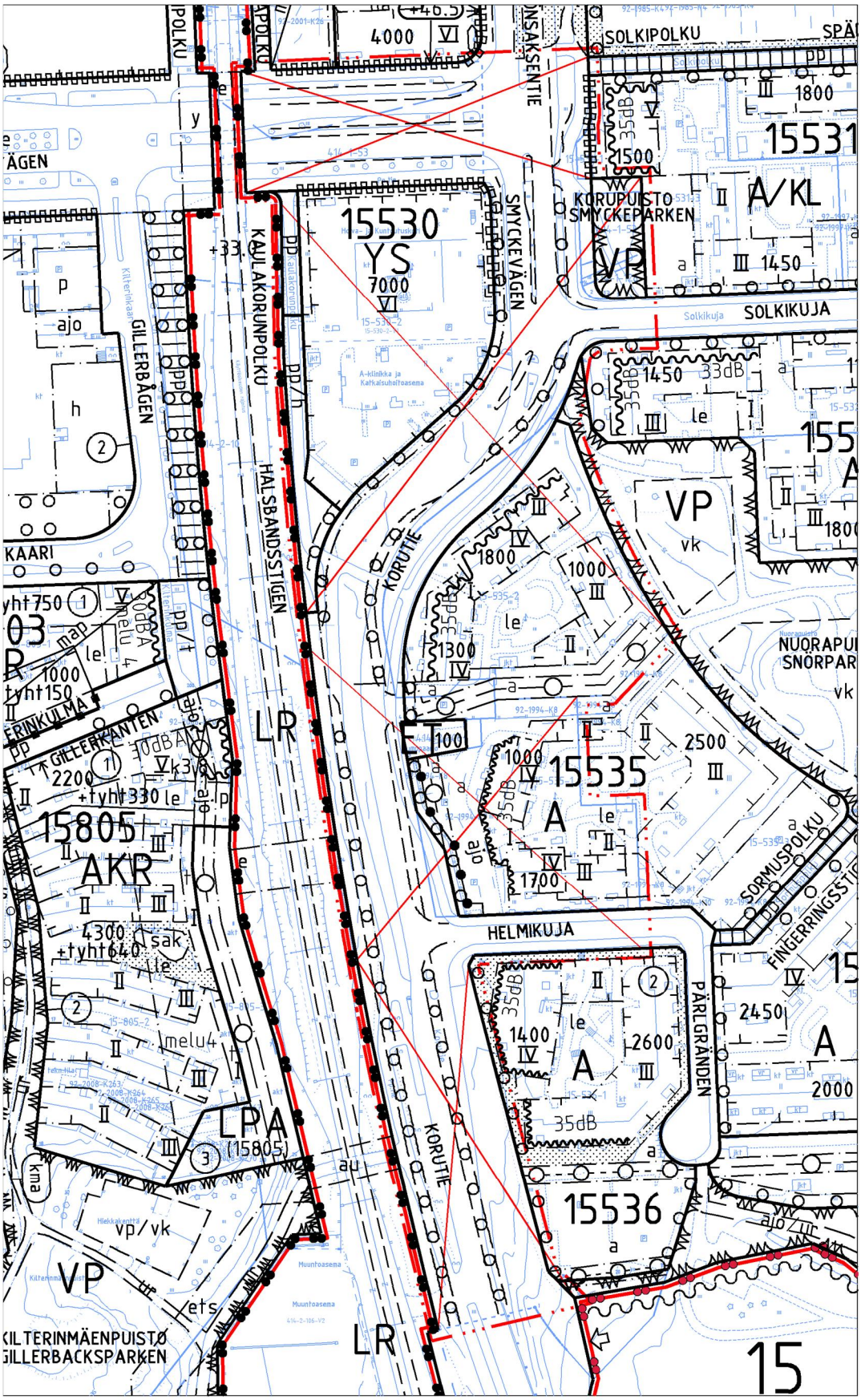
Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki myy tai vuokraa muodostuvat uudet tontit. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

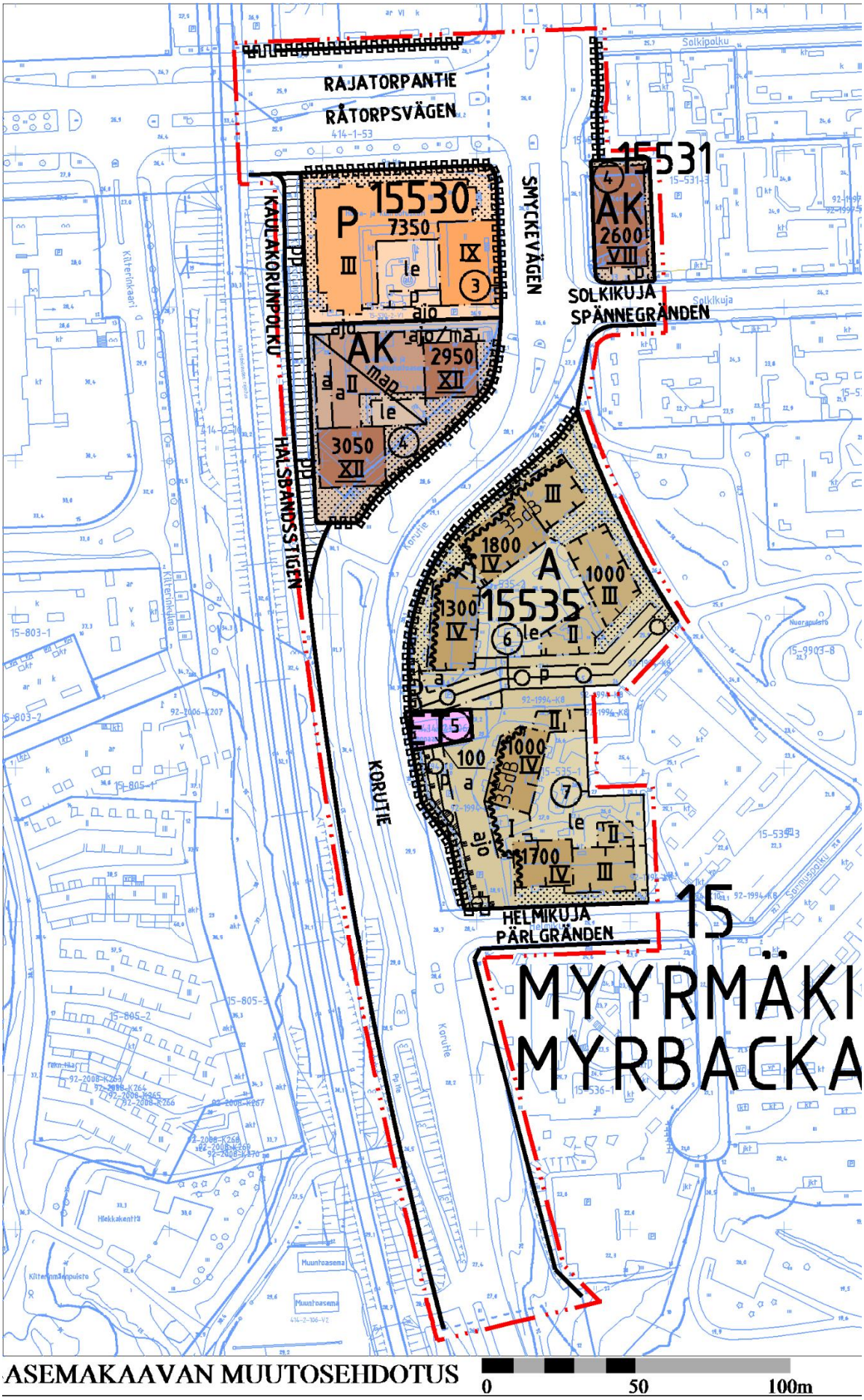
Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
	Tiina Hulkko	liikenneinsinööri
	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
Rakennusvalvonta	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Kimmo Lehtola	lupa-arkkitehti
Betesda sr		
	Timo Pellikka	hallituksen puheenjohtaja
	Armi Lampi	toimitusjohtaja
	Tuomas Anttila	konsultti
Arkkitehtitoimisto ARK-House Oy, Betesda sr:n konsulttina		
	Hannu Huttunen	arkkitehtiprofessori
	Harri Pakarinen	arkkitehti

Betesda-säätiö sr:n kanssa neuvoteltiin 21.9.2017, 24.10.2017, 12.12.2017, 16.1.2018, 23.1.2018, 10.10.2018 ja 14.11.2018. Kaavan aloituskokous pidettiin 23.1.2018. Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 12.8.2018. Neuvottelut rakennusvalvonnassa 12.9.2018 ja 11.10.2018 ja geotekniikkapäällikön kanssa 19.11.2018. Pohjatutkimuksen on tehnyt insinööritoimisto Juva Oy / Esa Patjas 9.9.1987. Kaupungin tilaaman Myyrmäen alueen runkomeluselvityksen on tehnyt WSP Finland Oy / Pentti Ervo ja Ilkka Niskanen 10.8.2018.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 10.12.2018

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. 050 3122 132
Kielotie 28, PL 1860, 01030 VANTAAN KAUPUNKI


SOLKIPOLKU
15531
A/KL
KORUPUISTO
SMYCKEPARKEN
VP
SOLKIKUJA
15530
YS
7000
SMYCKEVÄGEN
KAULAKORUNPOLKU
HALSBANDSSTIGEN
GILLERBÅGEN
KAARI
KORUTIE
LR
15535
A
HELMIKUJA
SORMUSPOLKU
FINGERRINGSSTIGEN
PÄRLGRÄNDEN
15536
15805
AKR
LPA
(15805)
vp/vk
KILTERINMÄENPUISTO
GILLERBACKSPARKEN
POISTETTAVAT
MERKINNÄT
0
75
150m


RAJATORPANTIE
RÅTORPSVÄGEN
15531
15530
P
7350
AK
2600
SMYCKEVÄGEN
SOLKIKUJA
SPÄNNEGRÄNDEN
KAULAKORUNPOLKU
AK
2950
3050
HALSBANDSSTIGEN
A
15535
1800
1000
1300
1700
KORUTIE
HELMIKUJA
PÄRLGRÄNDEN
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	1 / 4 Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002367	10.12.2018	682491, 682492

Vantaan kaupunki

KORUTIE

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Kortteli 15530 osa kortteleita ,15531 ja 15535 sekä katualueet.

Tonttijako

Osat kortteista 15530, 15531 ja 15535.

Tonttijaon muutos

Osat kortteista 15530 ja 15535.

1:2000

Vanda stad

SMYCKEVÄGEN

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 15530 del av kvarteren 15531 och 15535 samt gatuområden.

Tomtindelning

Delar av kvarteren 15530, 15531 och 15535

Ändring av tomtindelningen

Delar av kvarteren 15530 och 15535.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

A

Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.

Asuinrakennuksen kellarikerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä betonisokkeli ei ylitä yhtä metriä.

Källarvåningen i bostadshus ska såsom fasaden beläggas så, att den synliga betongsockeln inte överstiger en meter.

Samalle, kaavaan merkitylle rakennusalalle sijoitetut rakennukset tulee yhdistää toisiinsa vähintään 1,7 metriä korkealla aidalla.

Byggnader belägna på samma, i stadsplanen anvisad byggnadsyta, ska kopplas med en minst 1,7 meter högt staket.

Kulkuaukot tulee varustaa portein.

Genomfartsöppningarna ska förses med porter.

Puurakenteiset aidat ja vastaavat rakenteet on käsiteltävä peittomaalilla tai jätettävä luonnonvärisiksi.

Trästaket och andra liknande konstruktioner ska behandlas med täckfärg eller bevaras i naturligt färg.

Asuntoja palvelevia yhteistiloja ja porrashuoneita saa rakentaa kerrosalan estämättä, mutta kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Gemensamma utrymmen som tjänar bostäderna och trapphus får byggas utan hinder av våningsytan till högst 15 % av den i stadsplanen betecknade byggnadsrätten.

Mahdollinen kiinteistömuuntaja on sijoitettava pysäköintitaloon.

Möjlig fastighetstransformator måste ligga i parkeringshuset.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Bilplatser får placeras utan hinder av tomtindelningen.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka / 130 k-m² asuinkerrosalaa.

Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats / 130 m² -vy bostadsvångingsyta.

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

Rakennusoikeus

Byggnadsrätt

Tontin 15-530-4 rakennustyön saa aloittaa vasta, kun runkovesijohto on siirretty tontilta Kaulakorunpolulle.

Tomtens 15-530-4 byggnadsarbete får endast startas, efter stamvattenledningen har flyttats från tomten till Halsbandsstigen.

Ylimmän kerroksen yläpuolelle saa osin rakentaa sauna-, kunto-, kerho- ja teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Ovanför övervåningen får delvis byggas bastu-, konditions-, klubb- och tekniska utrymmen och ett trapphus utöver våningsantalet och byggnadsrätten.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m², om trapphusen har naturligt ljus.

Asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa sauna-, kunto-, kerho-, harrastus-, yhteis-, varasto-, väestönsuoja- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja ja liiketiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.

Utöver den byggnadsrätt angiven i detaljplan får på byggnadsytan placeras bastu-, konditions-, klubb-, hobby-, förråds-, skyddsrums-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet och affärsutrymmen i högst 15 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen.

Autohalli ja edellä mainitut lisärakennusoikeudet eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Bilhall och ovannämnda ytterligare byggrätter dimensionerar inte bilplatser eller skyddsrum.

Julkisivut

Fasader

Rakennusten tulee olla toisistaan erilaisia ja edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Byggnaderna ska vara olika med varandra och presenteras högklassiskt arkitektur.

Korttelin 15530 talot näkyvät kaupunkimaisemassa ja ne tulee käsitellä kaupunkikuvallisena kiinnekohtana. Rakennukset ja niidet huiput tulee olla arkkitehtuuriltaan alueen muista rakennuksista selvästi poikkeavia. Julkisivut tulee jakaa pystysuunnassa arkkitehtuurin keinoin.

Husen i kvarteret 15530 är synliga i stadslandskapet och de kommer att behandlas som en attraktion i stadsbilden. Byggnader och deras toppar måste ha en tydligt annorlunda arkitektur från de andra byggnaderna i området. Fasaderna ska delas vertikalt med hjälp av arkitektur.

Korttelissa 15531 julkisivumateriaalin tulee olla poltettu tiili.

I kvarteret 15531 fasadmaterialen ska vara en bränd tegelsten.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Lägenheterna i byggnadernas hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Korttelissa 15530 parvekejulkisivu tulee käsitellä julkisivun tapaan ja antaa sisäänvedettyjen parvekkeiden vaikutelma.

I kvarteret 15530 balkongfasaden ska behandlas på samma sätt som fasaden och ge intrycket av indragna balkonger.

Korttelissa 15531 parvekkeiden tulee näyttää keveiltä ja ne saavat ulottua katualueelle rakennusjärjestyksen mukaisesti.

I kvarteret 15531 balkongerna ska se ut lätta och de kan sträcka sig till gatuområdet som sagt i byggnadsordningen.

Parvekkeet on lasitettava.

Balkongerna ska inglasas.

Autokatokset, talousrakennukset ja ajoluiska maanalaiseen pysäköintilaitokseen tulee kattaa viherkatoilla.

Bilskydd, ekonomibyggnader och körslänt till underjordiska parkeringsanstalten ska täckas med gröntak.

Tontin ajoyhteys Kaulakorunpolulle tulee sulkea rakenteellisesti.

Tomtens körförbindelse till Halsbandsstigen ska stängas med strukturer.

Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.

Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Fasaderna i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Autohallissa tulee olla näyteikkunoita Korutien suuntaan.

Bilgarage ska ha skyltfönster mot Smyckevägen.

Rakennuksiin saa kiinnittää katuvalaistuksen ja raitiolinjan ajojohtojen varusteita sekä liikennemerkkejä ja katukylttejä.

Byggnaderna får vara utrustade med gatubelysnings- och spårvägs körledningsutrustningar,trafikskyltar och gatuskyltar.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

I samband med byggtillstånd ska en bullerbedömning och planer för ljudisolering av byggnadens yttre skal och bullerskydd av gårdsområden presenteras.

Piha

Gårdsplan

Korttelissa 15530 alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa vähintään puoliksi maantason alle ja pysäköintikannelle tulee istuttaa puita ja pensaita ja sijoittaa leikki- ja oleskelualue, joka on suojattu lasiseinällä Korutien katumelulta.

I kvarteret 15530 nedre parkeringsnivån ska placeras minst till hälften under marknivån samt träd och buskar ska ska planteras på parkerings- däcket och placeras lek- och vistelseområde skyddad av en glasvägg mot Smyckevägens gatubuller.

Korttelissa 15530 tontille on istutettava rehevästi puita ja pensaita ja Korutien puolelle pylvästammia.

I kvarteret 15530 på tomten ska planteras frodigt träd och buskar och på Smyckevägens sida pelarekar.

Korttelissa 15531 suurin osa autopaikoista tulee olla talon sisällä ja tontille on istutettava pylvästammia, myös Korutien ja Solkikujan kulmaan.

I kvarteret 15531 största del av bilplatser ska vara inom huset och på tomen ska planteras pelarekar, också på hörnet av Smyckevägen och Spännegränden.

Kävelytie kadulta porrashuoneelle tulee kivetä tai laatoittaa.

Gångväg från gatan till trapphus ska beläggas med stenar eller plattor.

Korttelissa 15331 tulee olla vähintään 70 m² suuruinen yhteisterassi ylimmässä kerroksessa etelän ja lännen suuntaan, jolloin pihan leikki- ja oleskelualuetta ei tarvita.

I kvarteret 15331 ska vara minst 70 m² stort gemensamma terrass i översta våningen mot söder och väster, då vistelse området på gårdsplan behövs inte.

Hulevesiä tulee viivyttää.

Dagvatten ska fördröjas.

Korttelin 15530 autopaikat ja väestönsuojat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Kvarterets 15530 bilplatser och skyddsrum får placeras oberoende av kvarters- och tomtindel ningen.

Korttelissa 15530 AK-alueelle on sijoitettava 6 autopaikkaa P-alueelta.

I kvarteret 15530 ska 6 bilplats från P-området placeras till AK-området.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 130 k-m² asuinkerrosalaa.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 130 m² -vy bostadsvåningsyta.

P

Palvelurakennusten korttelialue.

Kvartersområde för servicebyggnader.

Tontilla saa olla yleisiä ja yksityisiä palvelutiloja, hoitokoti sekä palvelu- ja senioriasuntoja tarvittavine tiloineen.

På tomten får vara allmänna och privata serviceutrymmen vårdhem samt service- och seniorbostäder med nödvändiga faciliteter.

Julkisivumateriaalin tulee olla vaalea poltettu tiili ja rappaus.

Fasadmaterialen ska vara en ljus bränd tegelsten och rappning.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.

Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Laajennusosassa Korutien suuntaan alimman kerroksen ikkunoiden tulee olla näyteikkunoita.

Fönsterna mot Smyckevägen i utvidgningsdelen i nedersta våningen ska vara skyltfönsterna.

Rakennuksiin saa kiinnittää katuvalaistuksen ja raitiolinjan ajojohtojen varusteita sekä liikennemerkkejä ja katukylttejä.

Byggnaderna får vara utrustade med gatubelysnings- och spårvägs körledningsutrustningar, trafikskyltar och gatuskyltar.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

I samband med byggtillstånd ska enbullerbedömning och planer för ljudisolering av byggnadens yttre skal och bullerskydd av gårdsområden presenteras.

Tontille on istutettava puita ja pensaita.

På tomten ska planteras träd och buskar.

Hulevesiä tulee viivyttää.

Dagvatten ska fördröjas.

Tontin ajoyhteys Kaulakorunpolulle tulee sulkea rakenteellisesti.

Tomtens körförbindelse till Halsbandsstigen ska stängas med strukturer.

3 / 4

	Korttelin 15530 autopaikat ja väestön-suojat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.	Kvarterets 15530 bilplatser och skyddsrum får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 12 kpl.	Bilplatser ska reserveras minst 12 st.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
4	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYY	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15530	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KORUTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
a	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
a II	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.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.
	Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.
le	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.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
ajo/ma	Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Körförbindelse till utrymme under markytan.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	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 kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetelut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	26.11.2018
Kaavan nimi	002367 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002367
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	3,5470
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,5470

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,5470**		**22850**	**0,64**	**0,0000**	**8950**
A yhteensä	1,2532	35,3	15400	1,23	0,3576	8600
P yhteensä	0,3153	8,9	7350	2,33	0,3153	7350
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5390	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0701	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9555	55,1	0		-0,0638	0
E yhteensä	0,0230	0,6	100	0,43	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,5470**		**22850**	**0,64**	**0,0000**	**8950**
A yhteensä	1,2532	35,3	15400	1,23	0,3576	8600
A	0,8871	70,8	6800	0,77	-0,0085	0
AK	0,3661	29,2	8600	2,35	0,3661	8600
P yhteensä	0,3153	8,9	7350	2,33	0,3153	7350
P	0,3153	100,0	7350	2,33	0,3153	7350
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5390	-7000
YS	0,0000		0		-0,5390	-7000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0701	0
VP	0,0000		0		-0,0701	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,9555	55,1	0		-0,0638	0
Kadut	1,8767	96,0	0		-0,0495	0
Hidaskadut	0,0000		0		-0,0680	0
Kev.liik.kadut	0,0788	4,0	0		0,0537	0
E yhteensä	0,0230	0,6	100	0,43	0,0000	0
ET	0,0230	100,0	100	0,43	0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

27 § Asemakaavan muutos 002402 ja tonttijako, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkoti / TLA

VD/8460/10.02.04.01/2018
TLA/VKA/JJO/MKU

Tarpeeton metroradan aluevaraus muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uusi päiväkotitontti Länsimäen kaupunginosassa. Tontille kulku tapahtuu viereisen Vartiotien kautta. Uusi lähivirkistysalue liitetään viereiseen Juoksuhaudanpuistoon. Rakennusoikeutta asemakaavamuutoksessa esitetään päiväkotia varten 2 000 k-m^2, e = 0.26.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 91233 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 91, Länsimäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa liikennealuetta.

Tonttijako koskee osaa korttelia 91233 kaupunginosassa 91, Länsimäki.

Alue sijaitsee Länsimäen kaupunginosassa Vartiotien kaakkoispuolella. Alue rajautuu omakoti- ja rivitalotontteihin sekä luonnontilaiseen Juoksuhaudanpuistoon.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkinnällä A3, pientaloalue.

Asemakaavan muutos
Asemakaavassa esitetään uudet käyttötarkoitukset tarpeettomaksi jääneen metrolinjan rata-aluevarauksen (LR^3) alueelle. Vartiotien sivuun esitetään julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, pinta-ala 7 626 m^2 sekä lähivirkistysalue, pinta-alaltaan 16 873 m^2. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle on ajateltu rakennusoikeutta 2 000 k-m^2 uutta Länsimäen päiväkotia varten. Asemakaavan mukaan päiväkoti saa olla korkeintaan 2-kerroksinen. Lisäksi annetaan määräykset pysäköintipaikkojen määrästä sekä maisemallisesti merkittävästä tontinosasta, jossa puustoa on hoidettava ja tarvittaessa uudistettava niin, että se säilyy elinvoimaisena. Päiväkotitontilla maisemallisesti merkittävät olemassa olevat puut esitetään säilytettäviksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.9.2018. Suunnitelmaa päivitettiin 5.11.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja kaupungin internet-sivulla. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Sopimukset
Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 27

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002402 sekä tonttijakoehdotus, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkoti,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018

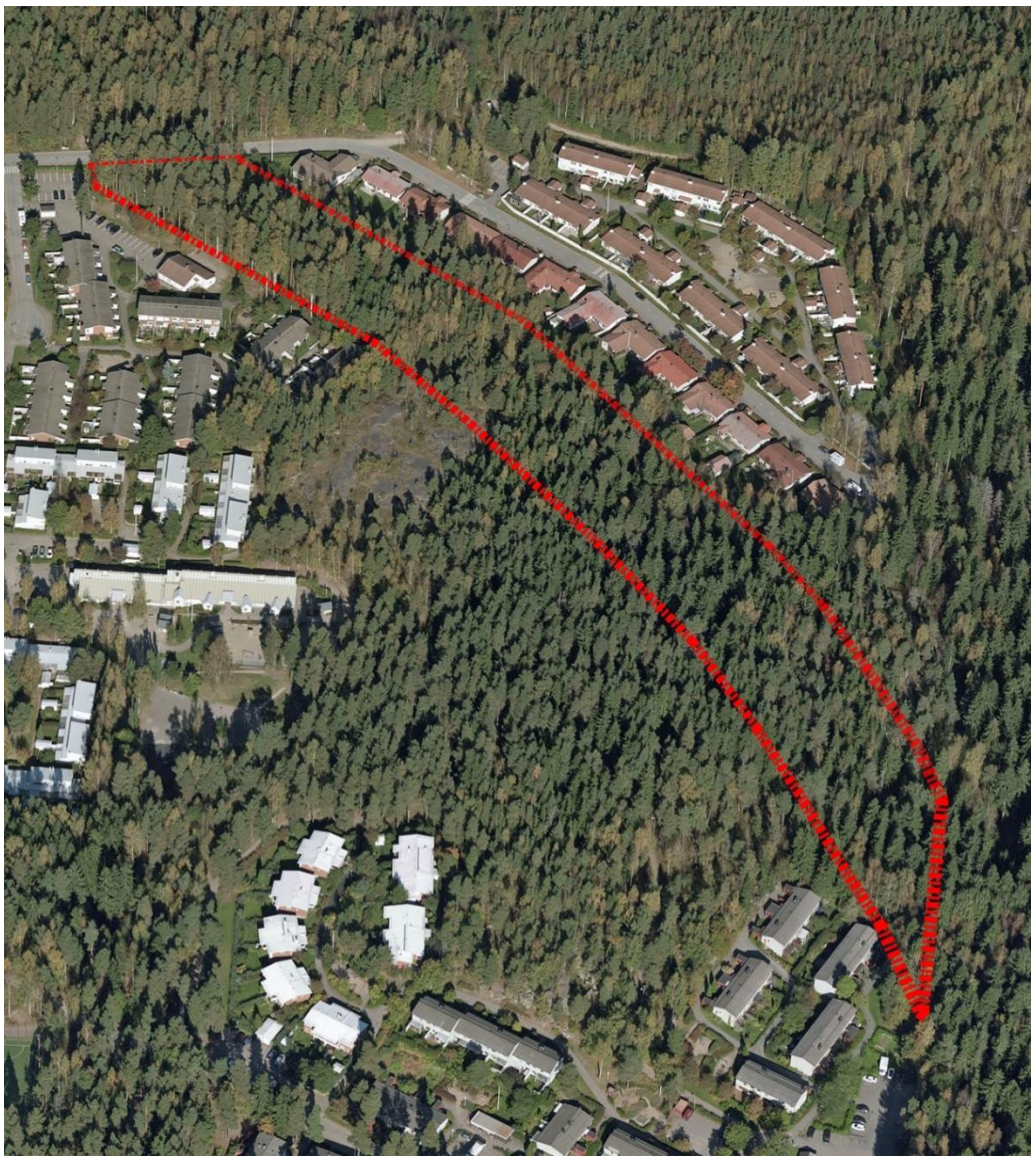
Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

002402 Länsimäen päiväkoti

LÄNSIMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002402. Kaavoitus on tullut vireille 30.9.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, osa korttelia 91233 sekä virkistysaluetta.

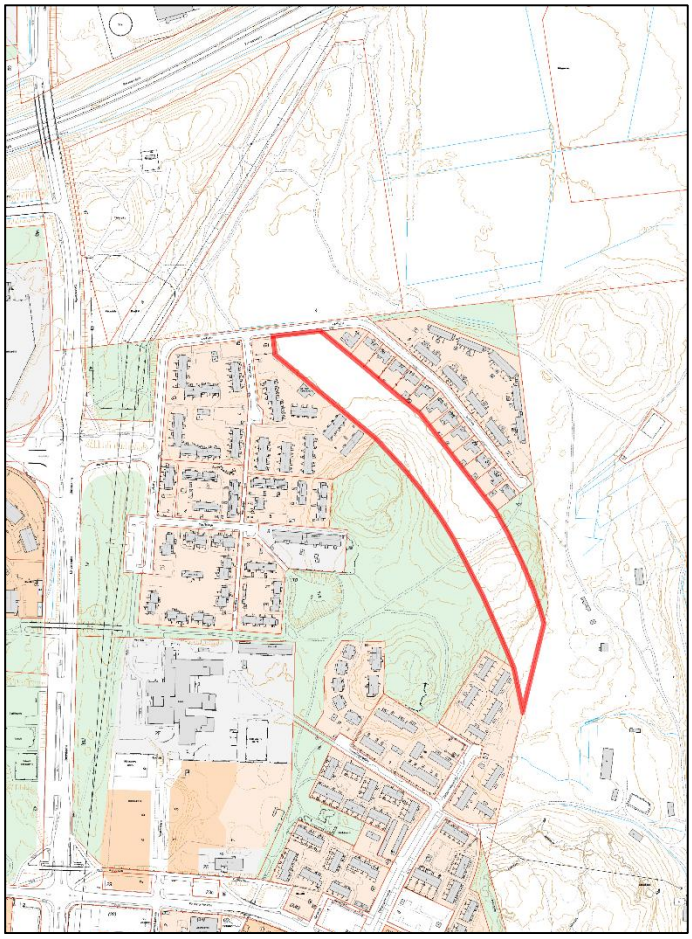
Tonttijako

Osa korttelia 91233.

Hanke on aloitettu Vantaan kaupungin omasta aloitteesta. Tavoitteena on asemakaavoittaa alueelle yksi päiväkotikäyttöön ajateltu tontti Vartiotien varrelle. Muu osa asemakaava-alueesta pyritään kaavoittamaan lähialueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jari.jokivuo@vantaa.fi puh. 050 302 8995.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutoksen alue sijaitsee 91. Länsimäen kaupunginosassa. Alue rajautuu lounaisreunassa enimmäkseen lähes luonnontilassa olevaan Juoksuhaudanpuistoon, etelä- ja pohjoiskulmissa naapureina on rakennettuja rivitalo- ja erillispientalotontteja. Westerkullan kartanon kiinteistö on rajanaapurina pieneltä osin kaakkoiskulmalla.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002402. Työ oli OAS-vaiheessa numerolla 911100. Alkuperäinen numero palautettiin OAS:n nähtävilläolon jälkeen, kun asemakaavoittamaton alue poistettiin.
- Kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.
- Hankkeesta järjestettiin 17.10.2018 asukastilaisuus.
- Mielipiteet pyydettiin 31.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kymmenen kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä....5
2. Lähtökohdat.... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen 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
3.3. Asemakaavan tavoitteet.... 13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.... 14
4. Asemakaavan kuvaus.... 16
4.1 Kaavan rakenne.... 16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.... 16
4.3 Aluevaraukset.... 16
4.4 Kaavan vaikutukset.... 16
4.5 Ympäristön häiriötekijät.... 21
4.6 Nimistö.... 21
5. Asemakaavan toteutus.... 21
6. Kaavatyöhön osallistuneet.... 21
7. Asemakaavan seurantalomake.... 22
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.... 24
9. vesihuollon esisuunnitelma.... 28

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnät ja -määräykset
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 5.10.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- liikennemeluselvitys, Promethor Oy, 19.11.2018 Jani Kankare ja Johanna Toivonen
- Länsimäen päiväkodin tarveselvitys, Vantaan kaupunki tilakeskus, 24.10.2018
- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 31.8.2015

1. TIIVISTELMÄ

Kaupungin tavoitteena on asemakaavamuutoksella saada Länsimäen asukkaille välttämätöntä uutta päiväkotia varten tontti rakentamattomalle metroaluevarauksen alueelle. Kulku päiväkotiin on ajateltu tulevan Vartiotieltä. Kaava-alueesta suurin osa on ajateltu osaksi viereistä luonnontilaista Juoksuhaudanpuistoa.

Länsimäen päiväkodin pinta-alaksi on arvioitu enintään 2 000 m^2. Tontti kooltaan noin 7 600 m^2. Suurin osa tontista on varattu piha-alueeksi. Alueella on runsaasti puustoa, joka säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,45 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta metsää. Vantaan metsäsuunnitelman mukaisia hoitohakkuita on tehty kuluneen syksyn aikana lähinnä tulevalla päiväkotitontin alueella. Erityisesti pientä lehtipuustoa on poistettuja ja tulevalla tonttialueella kasvaa korkeita suorarunkoisia mäntyjä ja jonkin verran kuusia ja koivuja. Puistotontiksi ajatellulla alueella on avokallioksi kohoavaa rinnemetsää, jossa on luonnontilaisen havumetsän kaltaisia piirteitä sekä louhikkoista rinnettä ulottuen asutukseen päin. Alueen eteläosassa on lehtipuustoinen saniaiskorpipainanne.



2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Asemakaavamuutoksen alue luoteessa Vartiotien sivussa on rakennetun ympäristön keskellä oleva tasainen metsäalue, joka levenee ja muuttuu avokallioksi ja laajenee luonnontilaiseksi Juoksuhaudanpuistoksi. Ne puut, joiden on mahdollista jäädä päiväkodin tontin alueelle tulevat muuttumaan kasvaessaan vähitellen maisemallisesti paikallisesti merkittäviksi.

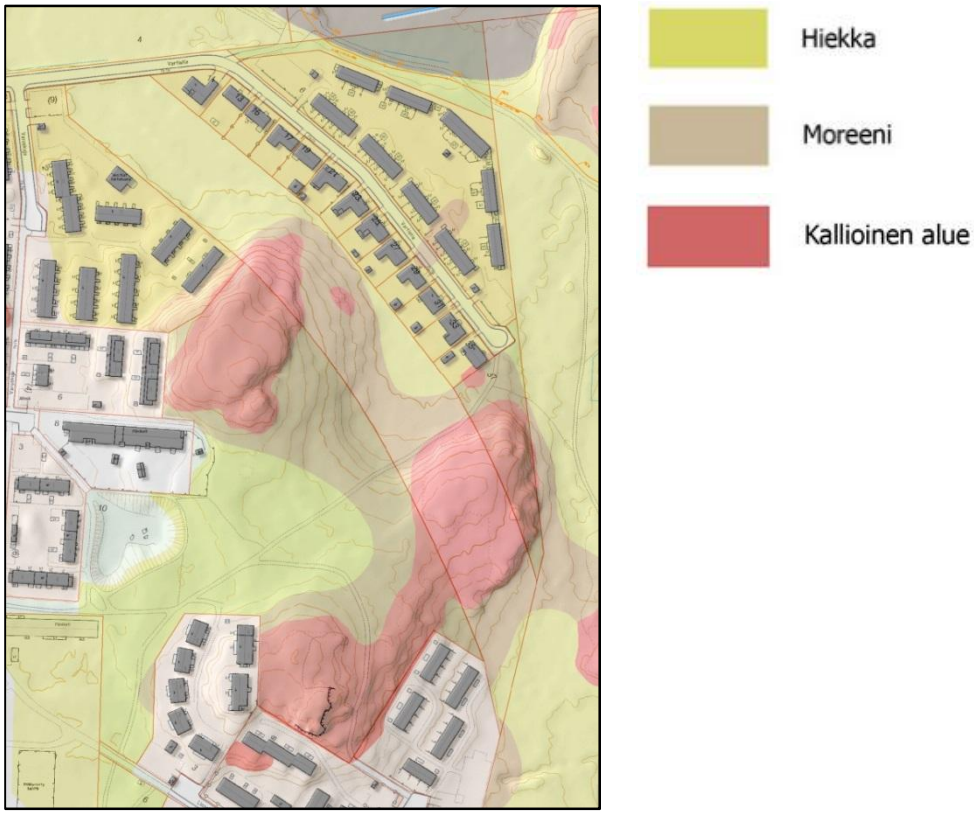
Vesistöt ja vesitalous

Alueella ei ole lampia eikä ojia. Asemakaava-alueen poikki kulkee Fazerila 1 -pohjavesialueen raja siten, että pohjavesialuetta on koko kaava-alue lukuun ottamatta osaa tulevasta puistoalueesta kaakossa.

Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maalajikartan mukaan tontin maalaji on pääasiassa hiekkaa. Kaakkoisreunassa tontin perällä on pienellä osalla kalliota ja moreenia.

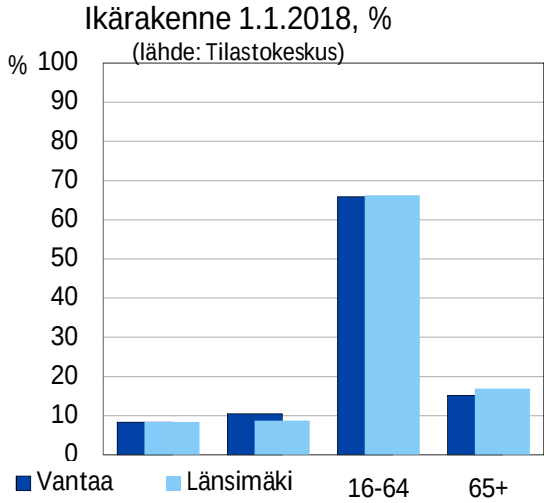
Pohjatutkimusten mukaan alueella on erilaisia maaperäolosuhteita. Tontin etelä- ja keskiosassa on moreenialuetta, kartan punainen rasteri kuvaa kallioaluetta. Näillä alueilla voidaan perustaa maanvaraisesti, louhintaan on varauduttava kallioalueilla tontin eteläosassa. Pohjoisosassa tonttia on hiekka-aluetta pintamaalajikartan mukaan. Tällä hiekka-alueella on kuitenkin kairausten mukaan pehmeä välisavikerrostuma pintakerroksen alla ja siksi rakennukset todennäköisesti on perustettava paaluille. Tarkemmin pohjaolosuhteet ja perustamistavat saadaan selville rakennusalueelle tehtävillä kairauksilla. Tarkemmat pohjatutkimukset tehdään hankesuunnittelu/ehdotussuunnitteluvaiheessa. Kaikki rakennukset salaojitetaan ja perustusrakenteet routasuojataan.



Topografia
Tulevan päiväkotitontin alue on hyvin tasainen Vartiotien puolella alueella, johon rakennus tulisi sijoittumaan. Tontin kaakkoisreunassa maasto alkaa muuttua kallioiseksi ja tulevalla lähivirkistysalueella on jo avokallioita. Maaston korot vaihtelevat koko alueella +29,7 ja noin +42.00 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö
Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset
kuluvan vuoden alussa Länsimäen kaupunginosassa oli asukkaita yhteensä 5 574. Länsimäen kaupunginosassa on tällä hetkellä (1.1.2018) 0-6 vuotiaiden %-osuus sama kuin koko Vantaan väestössä. Samoin 16-64 vuotiaiden asukkaiden osuus on vastaava kuin koko kaupungissa.



Vieraskielisten asukkaiden osuus on kasvanut koko 2000-luvun. Vuonna 2000 vieraskielisiä oli Länsimäen asukkaista 9%, vuonna 2015 jo lähes 33%.

Asuminen
Länsimäen kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerros- ja rivitaloihin, joissa alueen asuntokannasta yli 90% sijaitsee. Eniten kerrostaloasunnoista on kaksioita ja kolmioita. Länsimäessä on Hakunilan suuralueen kaupunginosista vähiten erillispientaloja, muutama prosentti.

Asemakaavahankkeen alue on rakentamaton.

Palvelut ja työpaikat
http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset
Työpaikat Länsimäessä ovat selvästi vähentyneet 2000-luvun alkupuolesta, jolloin työpaikkoja oli yli 600. Vuonna 2013 työpaikkojen määrä oli pudonnut alle 400:an. Työpaikkaomavaraisuus oli tuolloin 16%. Länsimäen sijainti lähellä Helsingin työmarkkinoita ja metroasemaa lienee vaikuttanut siihen, että puolet kaupunginosan työllisistä käy töissä Helsingissä.

Länsimäki on palvelujen alakeskus ja pääosa palveluista sijaitsee Länsimäentien tuntumassa. Kaupalliset palvelut sijoittuvat suurelta osin kahteen pieneen ostoskeskukseen. Lisäksi Länsimäessä on useita päiväkoteja, yhtenäiskoulu, terveysasema, kirkko sekä tuetun asumisen palveluja.

Yhdyskuntarakenne
Suunnittelualue on tällä hetkellä Länsimäen kaupunginosan reuna-aluetta. Keskusta painottuu kerrostaloalueeseen länsimäentien varrella. Naapurustossa on 1980-1990-luvulla rakennettujen rivitalojen ja omakotitalojen alueita. Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Länsimäen koulu (perusopetusta noin 450:lle oppilaalle, 4. - 9. luokat) on runsaan kolmensadan metrin päässä lounaassa.

Virkistys
Lasten liikkumisen kannalta tontti ja siitä jatkuva luonnontilainen puistometsä tarjoavat mahdollisuuden tutustua luontoon ja harjoitella siellä liikkumista.

Liikenne
Asfaltoitu Vartiotie on päättyvä tonttikadun tyyppisesti rakennettu. Jalkakäytävä sijaitsee päiväkodin tontin puoleisella reunalla. Lähimmät julkisen liikenteen reitit sijaitsevat Länsimäentiellä tällä hetkellä noin 300 metrin etäisyydellä tulevasta päiväkotitontista. Toteutuessaan Vantaan ratikan ensimmäinen vaihe Länsimäestä Tikkurilaan tulisi liikenteeseen 2030-luvun alkupuolella.

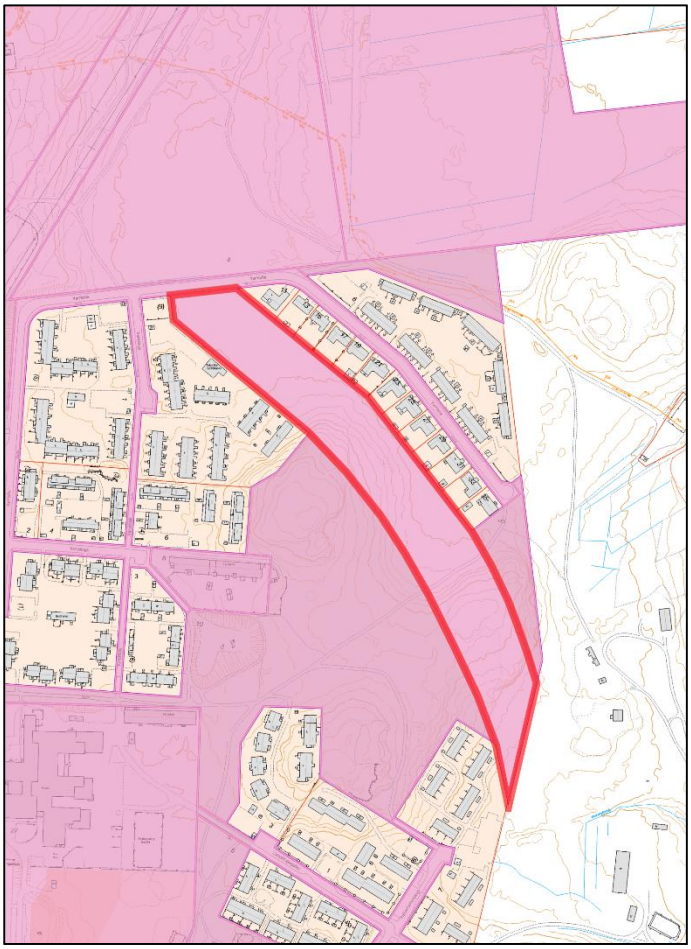
Päiväkoti on helposti saavutettavissa lähialueelta kävellen ja pyöräillen.

Vesihuolto
Vedenjakelu
Vartiotielle on vuonna 1972 rakennettu 200 mm halkaisijaltaan oleva vesijohto ja kaava-alueen itäpuolella kulkee vuonna 1984 rakennettu 110 mm vesijohto. Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00.
Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen pohjoispuolella on Vartiotien vuonna 1982 rakennettu 200 mm jätevesiviemäri, joka laskee Valion jätevedenpumppaamolle. Pumppaamosta jätevedet johdetaan 225mm paineviemäriä pitkin Länsimäentien jätevesiviemäriin. Jätevesiviemäri johtaa jätevedet etelään Länsimäen urheilupuiston halki Helsingin puolelle. Helsingin verkostosta jätevedet päätyvät Viikinmäen keskuspuhdistamolle.
Hulevesiviemäröinti
Kaava-alueen pohjoispuolelle on vuonna 1982 rakennettu 500 mm hulevesiviemäri. Viemäri purkaa hulevedet avo-ojia pitkin Westerkullan ojaan, joka laskee Helsingissä Porvarinlahteen.

Energiahuolto
Kaukolämpö
Katualueelle Vartiotien eteläreunassa on rakennettu kaukolämpölinja.
Maakaasu
Lähin maakaasulinja sijaitsee asemaakaava-alueesta pohjoiseen, lähimmillään noin 50 metrin etäisyydellä Vartiotiestä.
Sähköverkko
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Vartiotien pohjoisreunassa.

Ympäristöhäiriöt
Läheisen ajoneuvoliikenteen, olemassa olevan sekä suunnitellun takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys.

2.1.4 Maanomistus



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaupungin maanomistus on kartassa vaalealla punaisella.

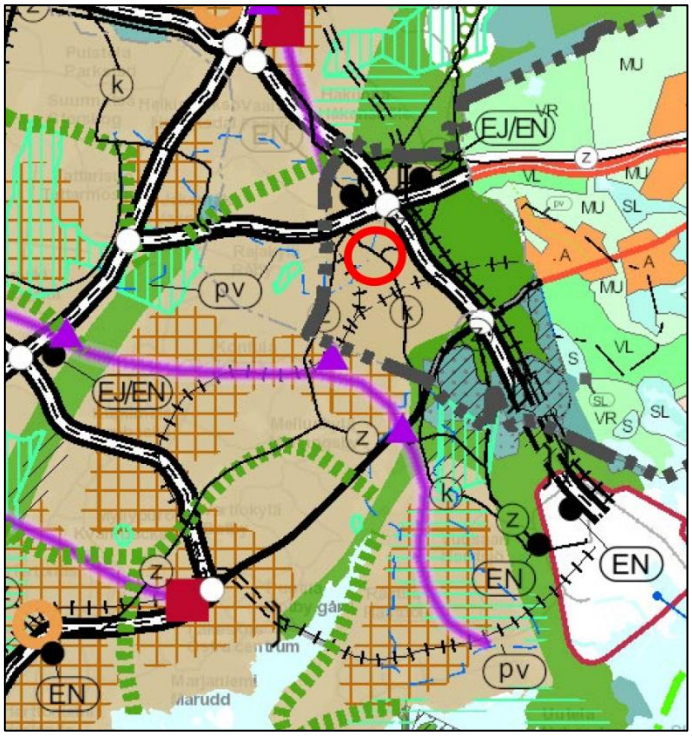
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

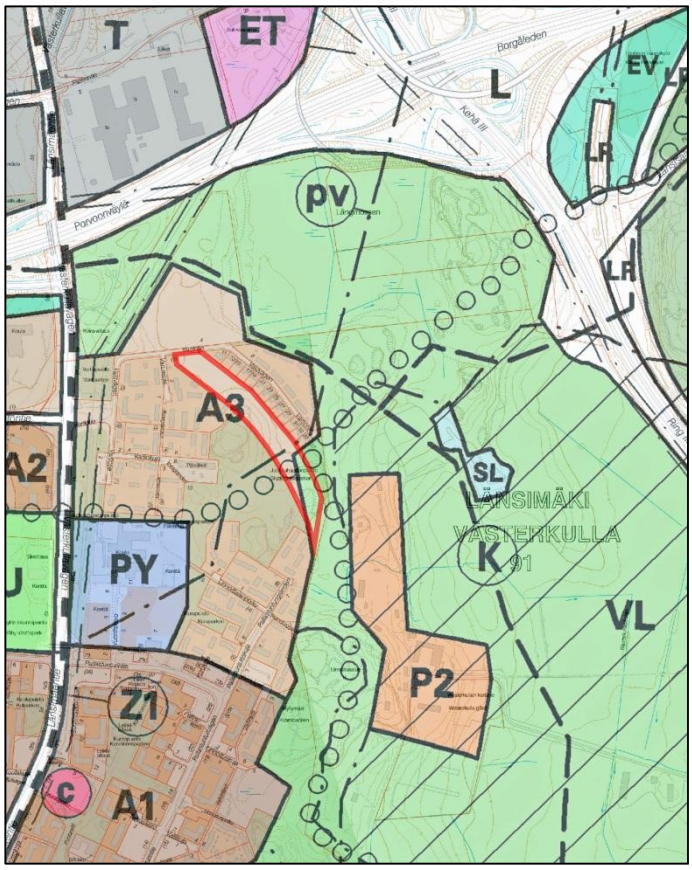
- Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.
- Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



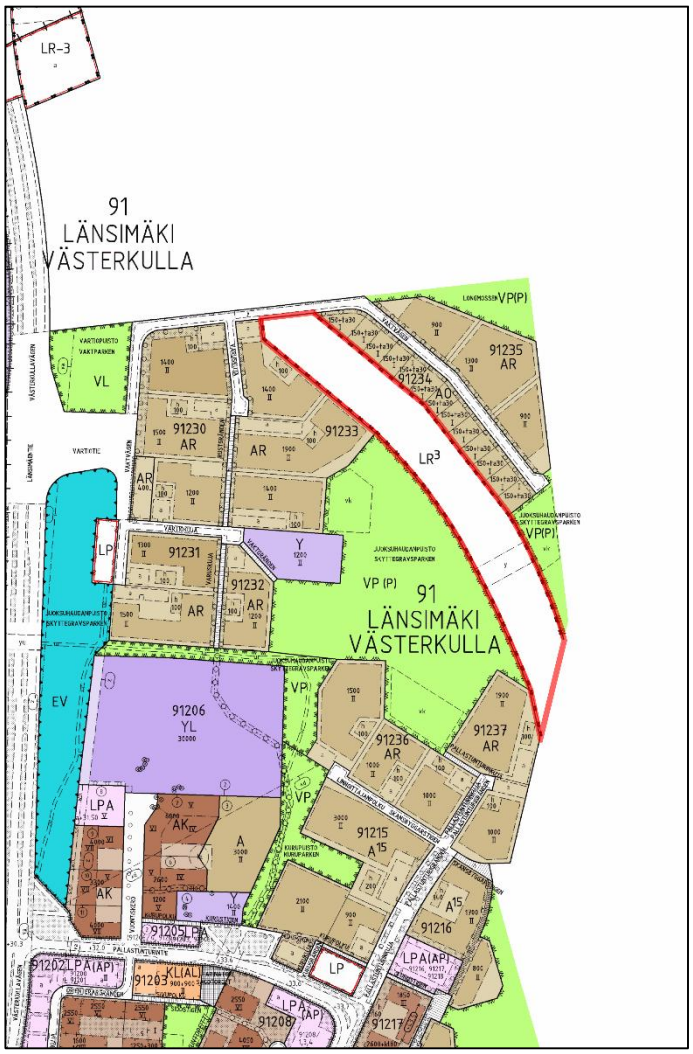
Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) suunnittelualue on esitetty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen keskellä on pohjavesialueen raja.
Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi yhteensä neljä vaihekaavaa.

Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin pientaloaluetta(A3). Koillisessa ja idässä on yleiskaavan lähivirkistysaluetta (VL). Vinoviivoituksella korostetaan idässä lähialueella (Westerkullan kartanon alue) arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa. Keskellä suunnittelualuetta esitetään pohjavesialueen raja (pv).

Asemakaava



Ajantasa-asemakaava lähialueelta. Suunnittelualueella olevan asemakaavan on Sisäministeriö vahvistanut vuonna 1980. Asemakaavassa esitetään metrolinjaa varten rata-alueevaraus LR[3].
Kaava-alueen eteläpuolella on pääosin luonnontilaisena säilynyt metsäinen viheralue, Juoksuhaudanpuisto. Samaa puistoa on pieni alue myös toisen puolen rata-aluetta.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen-yksikön jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 3.10.2018.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002402. Työ oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (OAS) numerolla 911100. Numero muutettiin OAS:n nähtävilläolon jälkeen takaisin kun asemakaavoittamaton alue poistettiin.
- Kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa viikonvaihteessa 29.- 30.9.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.9.2018 - 31.10.2018.
- OAS päivitettiin 2.11.2018 kun asemakaavoittamaton alue poistettiin.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kymmenen mielipidettä.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy esitti, että sillä ei ole huomautettavaa sähköverkon osalta. Kaukolämmön osalta halutaan, että putkiston sijainti huomioidaan asemakaavassa.
Fingrid Oyj:llä ei ollut kommentoitavaa asemakaavaan.
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä HSL ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa.
Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY toteaa, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi ja että sen riittävyyttä seurataan työn kuluessa.
Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä alueella ole erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja. Alueelta ei myöskään tunneta muinaisjäännöksiä. Kaava-alueen lähistöltä tunnetaan kuitenkin run-

saasti ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitteita. Koska kaava-alueella saattaa sijaita ennestään tuntemattomia linnoituslaitteita, tulee mahdollisten linnoituslaitteiden olemassaolo selvittää kaavoituksen yhteydessä.
Yksityishenkilö A asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti suullisena mielipiteenään, että uuden päiväkotirakennuksen tulee olla ulkovärityksel tään vaalea ja sopia olemassa olevaan rakennuskantaan.
Yksityishenkilö B asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti kirjallisena mielipiteenään, että rakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja vaalea ympäristöön sopiva.

Yksityishenkilö C asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti kirjallisena mielipiteenään, että rakennuksen tulee olla yksikerroksinen, jotta uusi rakennus ei tulisi varjostamaan naapureiden pihoja.

Yksityishenkilö D kannatti mielipiteessään päiväkodin rakentamista. Hän kantoi huolta pysäköinnin järjestämisestä ja saattoliikenteen toimivuudesta.

Yksityishenkilö E ilmoitti, että hänellä ei ole huomautettavaa, pyysi pitämään hänet tarkasti informoituna hankkeesta.

Asukastilaisuus pidettiin 17.10.2018 Länsimäen koululla.

Asemakaavaehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2018.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2018:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.
- http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin oma tavoite on saada Länsimäen alueen asukkaille välttämätön päivähoitopalvelu järjestettyä siten, että hoitopaikka järjestyy läheltä asumista.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ratkaisu perustuu tontin ominaisuuksiin ja naapuruston maankäyttöratkaisuihin. Vartiotieltä on järjestettävissä turvallisesti ajoyhteydet, huolto, saattoliikenne ja henkilökunnan pysäköinti. Jalankulku on myös eriytetysti järjestettävissä Vartiotieltä. Tontin puustoa pyritään säilyttämään. Kaakkoisosassa, jossa metsä muuttuu luonnontilaisemmaksi kuusivaltaiseksi ja kallioinen rinne alkaa nousta tulevalle lähivirkistysalueelle on asemakaavamääräyksenä elinvoimaisena säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava alueen osa.

Tontin tarkempi suunnittelu kuuluu rakennussuunnittelutyöhön, jota ohjaa kaupungin tilapalvelu. Asemakaavamuutosta varten tutkittiin kolme esimerkkiratkaisua, niiden vaikutusta naapuritonttien varjostukseen ja merkittävien olemassa olevien puiden säilyttämismahdollisuuteen. Punaisilla pisteillä on merkitty kartoituksen perusteella tontilla olevat merkittävimmät puuyksilöt.

Ympäristössään merkittävimmät puut, jotka on mahdollista säilyttää kaikissa todennäköisissä vaihtoehdoissa, merkitään asemakaavassa säilytettäviksi. Muuten rakennuksen sijaintia ei ole syytä asemakaavassa rajoittaa. Omakotitalojen puoleiseen tontin reunaan on kuitenkin syytä asettaa vyöhyke, jolle päiväkotirakennusta ei saa sijoittaa.



esimerkki A

Esimerkissä A pysäköinti on järjestetty kokonaisuudessaan tontilla. Rakennus joudutaan sijoittamaan keskemmälle tontille, jossa osa arvopuista jää rakennuksen kohdalle. Uusi kaksikerroksinen päiväkoti varjostaa jonkin verran kahta omakotitonttia. Vähintään 12 suurta puuta joudutaan kaatamaan rakennuksen ja ajon sekä pysäköinnin takia.



esimerkki B

Esimerkissä B saattoliikennettä lukuunottamatta pysäköinti on sijoitettu Vartiotien toiselle puolen. Ratkaisu antaa mahdollisuuden sijoittaa päiväkotirakennus lähemmäs Vartiotien tontin reunaa. Metsäisellä tontilla on mahdollisuus säilyttää enemmän suuria puita. Rakennus varjostaa jonkin verran yhden omakotitalon pihaa. Vähintään 6 suurta puuta joudutaan kaatamaan.



esimerkki C

Esimerkissä C osa pysäköinnistä on sijoitettu toiselle puolen Vartiotietä. Päiväkotirakennus on sijoitettu tontin lounaisreunaan rajan suuntaisesti. Rakennus ei varjosta naapuritontteja. Vähintään 7 suurta puuta joudutaan kaatamaan.
Avautuminen koilliseen todennäköisesti parantaa oleskelun laatua sisätiloissa ja leikkipihoilla kesäisin helleaikaan. Vartiotien reunaan joudutaan rakentamaan osittain vähintään 2 metriä korkea umpinainen aita leikkipihan melusuojauksen takia.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen metroraidevaraus päiväkotitontiksi ja osaksi viereisiä puistoalueita. Yhteys päiväkotitontille järjestetään Vartiotieltä.

4.4.1 Mitoitus

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, YL. Tontin koko on 7 626 m^2. Rakennusoikeus on 2000 k-m^2. Tehokkuusluvuksi saadaan e=0.26.

- autopaikkoja: vähintään 1 ap/150 k-m^2, joista kaksi liikkumisesteisille.
- polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp / 50 k-m^2. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai vastaavaan.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Mäntyvaltainen metsäalue muuttuu päiväkotitontiksi. Suurin osa asemakaava-alueesta liitetään osaksi molemmin puolin aluetta olevaa luonnontilaista Juoksuhaudanpuistoa. Hienot avokalliot jäävät lähivirkistysalueelle. Tontilla merkittävimmät olemassa olevat puuyksilöt merkitään säilytettäviksi. Metsäinen rinnealue tontista merkitään alueeksi, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

YL, Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
Rakennusoikeutta on korkeintaan kaksikerroksiselle rakennukselle yhteensä 2 000 k-m^2.

Asemakaavamääräyksen mukaan päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Parvekkeet, terassit, viherhuoneet, portaat ja ulokkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä ja rakennusoikeuden lisäksi.

Koillisessa lähimpänä omakotitontteja on 8 metriä leveä vyöhyke, johon rakennusta ei saa sijoittaa. Tontin kaakkoisosassa metsäinen kallio on merkinnällä: Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

4.3.2 Muut alueet

VL, Lähivirkistysalue.
Virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettu taajamarakenteen välittömästi liittyvä alue, jota ei ole tarkoitus rakentaa varsinaiseksi puistoksi. Suunnittelualueen lähivirkistysalue liittyy osana viereisiin luonnontilaisiin puistoalueisiin ja yhdistää ne toisiinsa.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

Tärkeä pohjavesialue pitää ottaa huomioon rakentamisessa, hulevesien käsittelyssä ja mahdollisissa ojitustöissä. Mahdolliset lämpökaivot vaativat pohjavesialueella vesilain mukaisen lupakäsittelyn.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna rakentamista edeltävään tilaan.

Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että naapuruston asukkaiden lähiympäristön laatu ei rakentamisen takia heikkene nykyiseen verrattuna.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen muuttaa voimakkaasti nykyisellään rakentamatonta luonnonympäristöä. Uusi rakentaminen sovitetaan sijainniltaan, korkeuksiltaan, muodoltaan, ulkomateriaaleiltaan ja väreiltään rakennetun omakoti- ja rivitaloalueen mittakaavaan.

Yhdyskuntarakenne

Uusi päiväkoti tarjoaa lähialueelle välttämättömän palvelun. Ilta- ja viikonloppuisin leikkipihojen alueita, rakennusta tai sen osia on mahdollista käyttää muuhun lähialueen asukkaiden toimintaan.

Kallioisen metsäalueen säilyminen osana Juoksuhaudanpuistoa on asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytölle merkittävä asia.

Kaupunkikuva

Uusi päiväkotitontti ja sen rakentaminen vaikuttavat lähiympäristössään kaupunkikuvaan. Tontin kohdalla alue muuttuu yksityisemmäksi vaikkakin julkisen palvelun alueeksi. Osa puustosta joudutaan väistämättä kaatamaan. Rakennus aputiloineen pyritään sijoittamaan tontille siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä läheisille naapureille. Lähivirkistysalue säilyy nykyisellään, mitään asemakaavasta johtuvaa muutosta ei voi havaita virkistysalueella.

Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.

Palvelut ja työpaikat

Uusi päiväkoti parantaa lapsiperheiden palveluita alueella ja vastaa Länsimäen kasvun myötä lisääntyvään kysyntään. Päiväkoti tarjoaa myös työmahdollisuuksia. Päiväkodin tavoite on 192 tilapaikkaa lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee enimmillään 24 henkilöä. Muuta henkilökuntaa on siten, että henkilökunnan määrä on yhteensä 30 henkilöä.

Taloudelliset vaikutukset

Uuden päiväkotitontin sijainti yhdyskuntarakenteessa ei ole tällä hetkellä keskeinen. Tontti on lähellä käyttäjiä ja on hyvin saavutettavissa kestävän kehityksen mukaisella tavalla, myös joukkoliikenteellä. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on kokonaan kaupungin. Tontti on rakennettavuudeltaan erittäin hyvä.

Vesijohdot, viemäri ja hulevesiviemäri sijaitsevat Vartiotiellä tontin sivulla. Niiden nykyinen mitoitus riittää päiväkodin tarpeisiin nykyisten käyttäjien lisäksi.

Sosiaalinen ympäristö

Päiväkoti palvelee lähialueen lapsiperheitä. Iltaisin ja viikonloppuisin asukkailla on mahdollisuus hyödyntää päiväkodin tiloja ja piha-alueita. Iltakäyttöön avattavia tiloja ovat päiväkodin liikuntasali, ruokasali ja kotikeittiö sekä yksi kotialuepari. Koko piha-alue on asukkaiden käytössä iltaisin ja viikonloppuisin.

Virkistys

Uusi tontti muuttaa hieman metsässä liikkuvien ulkoilijoiden reittejä. Pääosin alueen virkistysmahdollisuudet säilyvät nykyisellään.

Liikenne
Vartiotie on päättyvä tonttikatutyyppinen. Liikenne tulee jonkin verran lisääntymään päiväkodin rakentamisen myötä. Toiminnan luonteesta johtuen lisäys painottuu aamu- ja iltapäivätunneille. Vartiotien ajotien sivussa päiväkodin puolella oleva jalkakäytävä - pyörätie on riittävä nykyisellään.

Vesihuolto
Vedenjakelu
Kts. kohta 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.

Jätevesiviemäröinti
Kts. kohta 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.

Hulevesiviemäröinti
Kts. kohta 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.

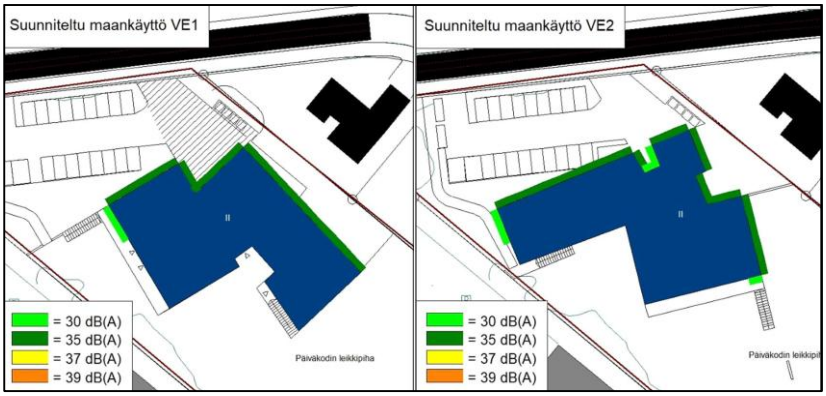
Ympäristöhäiriöt
Alueella mitoittavana melulähteenä on Porvoonväylältä ja väylän ylittävältä Länsimäentien sillalta kantautuva tieliikennemelu.

Liikennemelu

Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjearvot on annettu päiväajan klo 7 – 22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Hoito- ja oppilaitosten alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45dB. rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35db ja yöaikaan 30dB. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohjeessa esitetään mm. julkisivujen ääneneristysvaatimukset.

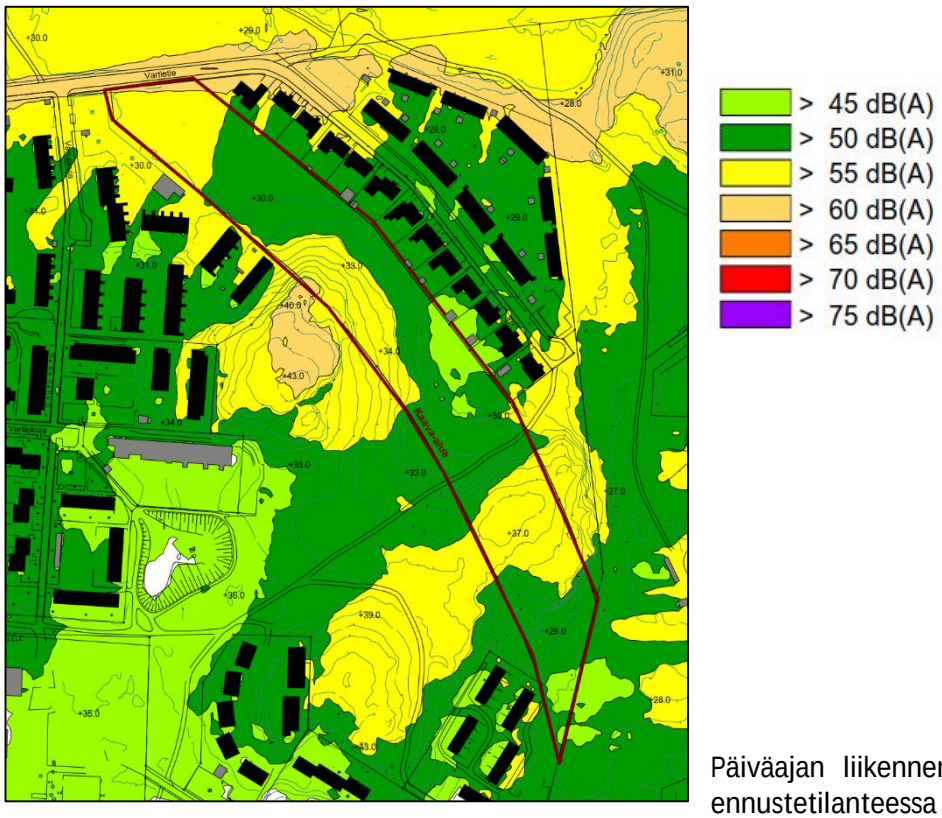
Jotta asemakaava-alueella varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä päiväkotiympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta lähialueen liikennemelua vastaan.

Ilman rakentamista vuoden 2040 päiväajan tieliikennemelun ennustetilannetta esittävässä kaaviossa 55db (A) keskiäänitason raja ylittyisi suunnilleen tontin puoliväliin asti. Rakentaminen, joko rakennuksen tai meluaidan, Vartiotien ja leikkipihojen välille, toimii oikein suunniteltuna tehokkaana meluesteenä ja parantaa melun kannalta pihojen laatua.

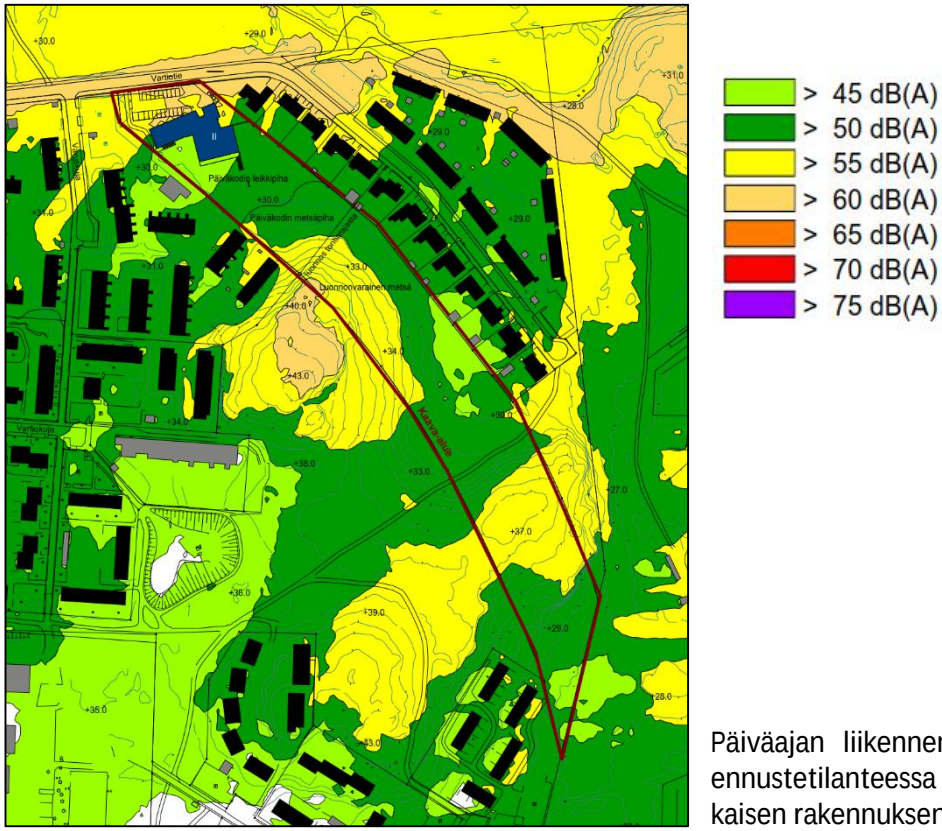


Päiväkodin julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset.

Rakentamisen myötä on mahdollista saada suunnittelun keinoin leikkipihat sellaisiksi, että Valtioneuvoston ohjearvo täyttyy sekä päivä- että yöaikaan. Julkisivujen ääneneristysvaatimus 35dB on syytä antaa asemakaavamääräyksenä Porvoonväylälle suuntautuvilla sivuilla.



Päiväajan liikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa ilman rakentamista.



Päiväajan liikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisen rakennuksen kanssa.

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää.

Ajoneuvomäärä Porvoonväylällä arkivuorokaudessa vuonna 2015 oli 26 000 moottoriajoneuvoa. Tulevan päiväkodin tontti on asemakaavan mukaan noin 300 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Porvoonväylän ajoradan reunaan on 21 metriä ja suositusetäisyys 60 metriä.

Ajoneuvomäärä Vartiotiellä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 500 moottoriajoneuvoa. tuleva päiväkotitontti on noin 17 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Näin vähäiselle ajoneuvoliikenteelle ei ole suositusetäisyyttä.

Ajoneuvoa	**Asuinrakennukset** / metriä	
arki-vrk	**minimietäisyys**	**suositusetäisyys**
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveyden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu rakennettujen alueiden välissä olevalle metsäalueelle. Uuden tontin osalta alkuperäinen luonnonympäristö katoaa. Uusi lähivirkistysalue puolestaan takaa nykyisen luonnonympäristön säilymisen tulevaisuuteen. Asemakaavoitettavalla tulevalla tonttialueelle ei ole säilytettäviä luontoarvoja. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa. Pohjavesialueella mahdolliset lämpökaivot tarvitsevat vesilain mukaisen lupamenettelyn.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat pienet. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava päiväkoti parantaa yhdyskuntarakennetta ja tarjoaa tarvittavat hoitopaikat lähellä asumista.

Kaavamääräyksen mukaan osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja pienhiukkasten vaikutus on käsitelty kohdassa 4.4.1.

4.6 NIMISTÖ

Alueen lähivirkistysalueelle on syytä antaa sama nimi kuin sen viereisillä puistoilla jo on, Juoksuhaudanpuisto.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen kaupungin oman toteutusaikataulun mukaisesti sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Jari Jokivuo	asemakaavasuunnittelija, arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus:	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri, liikennemelu
	Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri, geotekniikka
Rakennusvalvonta:	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Tilakeskus:	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Anne Jaakola-Wondafrash	rakennuttaja-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	17.10.2018
Kaavan nimi	002402 Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.09.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002402
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4499	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,4499

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

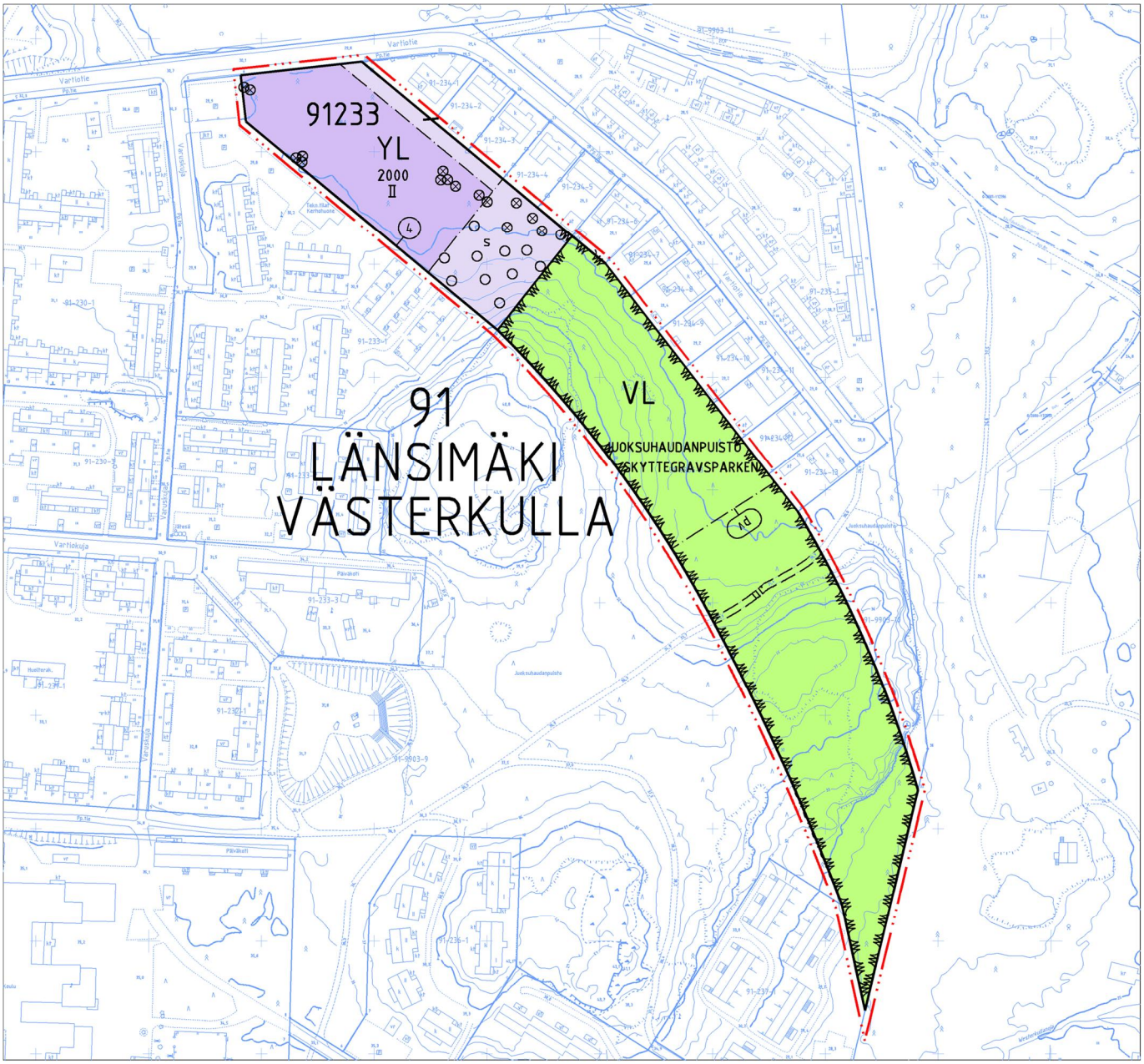
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4499**	**100,0**	**2000**	**0,08**	**0,0000**	**2000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7626	31,1	2000	0,26	0,7626	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6873	68,9			1,6873	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-2,4499	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

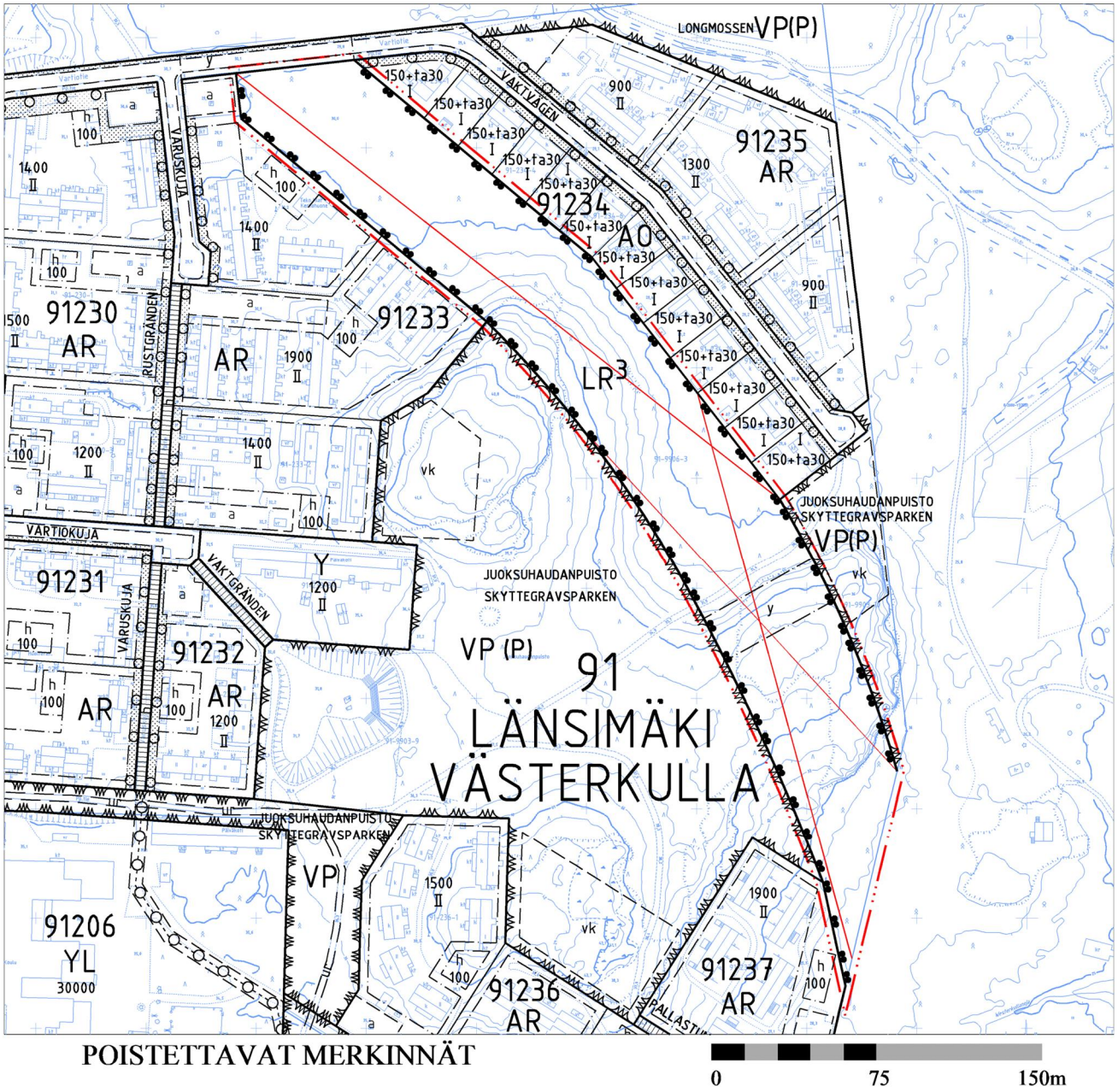
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4499**	**100,0**	**2000**	**0,08**	**0,0000**	**2000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7626	31,1	2000	0,26	0,7626	2000
YL	0,7626	100,0	2000	0,26	0,7626	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6873	68,9			1,6873	
VL	1,6873	100,0			1,6873	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-2,4499	
LR3	0,0000				-2,4499	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m


LONGMOSSEN VP(P)
VAKTVÄGEN
VARUSKUJA
RUSTGRÄNDEN
VÄRTIOKUJA
VAKTGRÄNDEN
91235 AR
91234 AO
91233
91230 AR
91231
91232 AR
91206 YL 30000
91236 AR
91237 AR
LR3
JUOKSUHAUDANPUISTO SKYTTEGRAVSPARKEN
VP(P)
VP (P)
91 LÄNSIMÄKI VÄSTERKULLA
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m

1 / 2

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002402	10.12.2018	681506, 682506

Vantaan kaupunki

LÄNSIMÄEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 91, Länsimäki

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 91233 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako

Osa korttelia 91233.

1:2000

Vanda stad

VÄSTERKULLA DAGHEM

Stadsdel 91, Västerkulla

Ändring av detaljplanen

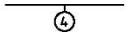
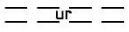
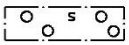
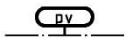
Del av kvarteret 91233 samt rekreationsområden.

Tomtindelning

Del av kvarteret 91233.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.
	Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.	Daghemsbyggnadens arkitektur ska vara högklassig.
	Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.	Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.
	Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi.	Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.
	Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.	Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Fristående förråd ska förses med gröntak och får byggas utanför byggnadsytan.
	Rakennusalan sisä- ja/tai ulkopuolelle saa sijoittaa sadekatoksia/aurinkosuojia. Katoksien tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Mahdollinen itsenäinen katos on katettava viherkatolla.	Regn-/solskyddet får byggas inom och/eller utanför byggnadsytan. Skyddet skall vara av högklassigt material och högklassigt till sin arkitektur och en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Ett möjligt fristående skydd måste täckas med ett gröntak.
	Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.	En del av energin, som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler, som installeras på daghemsbyggnadens tak.
	Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.	Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket. Dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
	Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.	På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid.
	Päiväkotirakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Vartiotien puoleisilla sivuilla.	På Vaktvägen sidor ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller vara minst 35 dB i daghemsoleringen.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1ap/150k-m², joista kaksi liikkumisesteisille.	Minimiantalet bilplatser: 1bp/150m²-vy, av vilka två för rörelsehindrade.
	Polkupyörien vähimmäismäärät: 1pp / 50k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.	Minimiantalet cykelplatser: 1cp / 50m²-vy. Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.
	Pihat tulee rakentaa alkuperäiseen maanpinnan korkeuteen säilytettävien puiden kohdalla.	Gårdsplanerna ska byggas på samma höjd som den ursprungliga marknivån vid de träd som ska bevaras.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Kortteleiden välinen raja.	Gräns mellan kvarter.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivuu on tehtävä siten ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Dikningar, hantering av dagvatten och markarbeten ska genomföras så att de inte leder till kvalitetsändringar i grundvattnet eller bestående ändringar i grundvattennivån.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

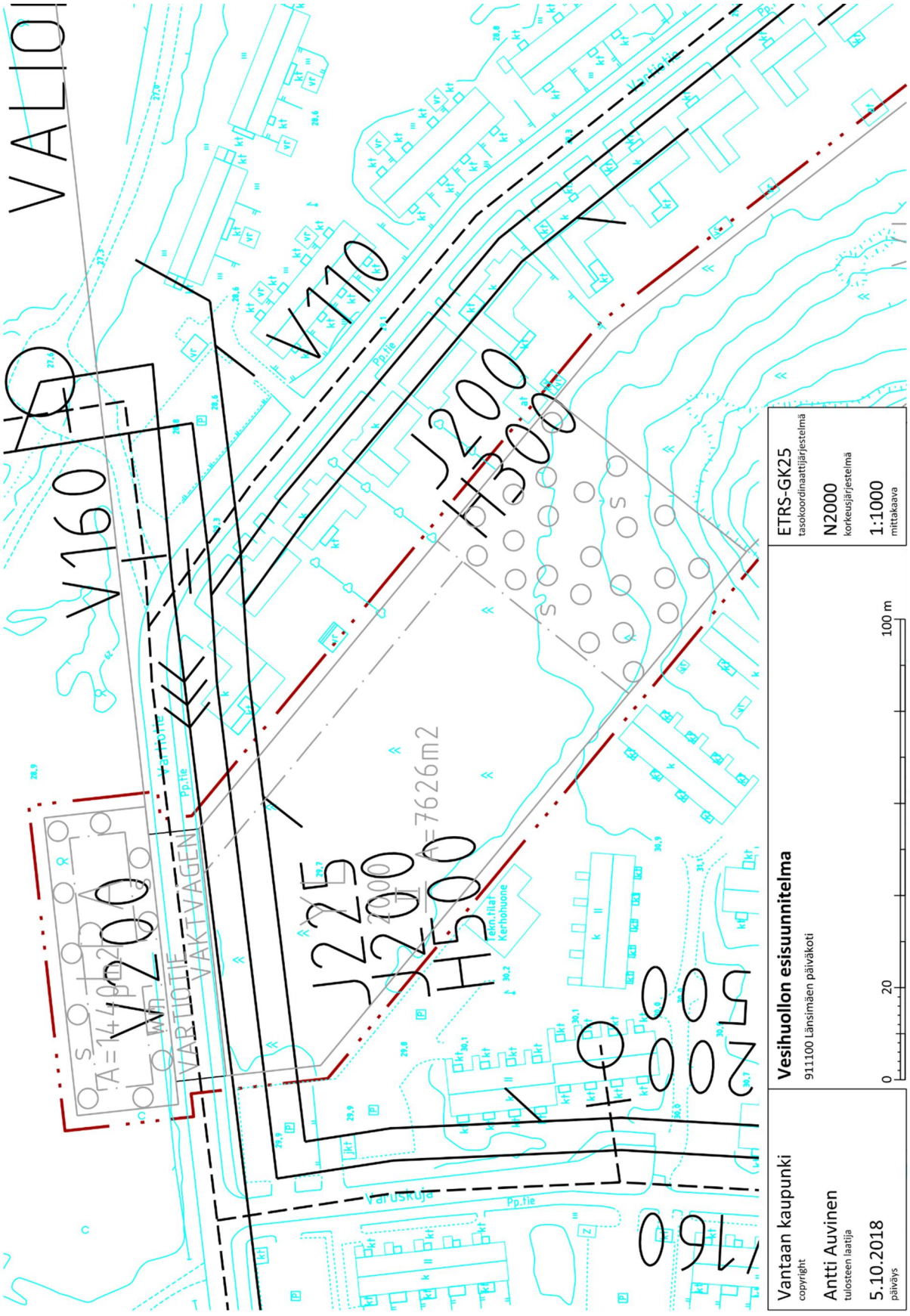
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


VALIO
V160
V200
V110
J200
H300
J225
J250
H250
7600
7760
A=1400m2
A=7626m2
VÄRTIÖTIE
VÄRTIÖTIE
VAKTVAGEN
Pp.tie
Pp.tie
Varuskuja
Tekn.tilat/ Kerholuone
Vesihuollon esisuunnitelma
911100 Länsimäen päiväkoti
Vantaan kaupunki
copyright
Antti Auvinen
tulosteen laatija
5.10.2018
päiväys
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1000
mittakaava
0
20
100 m

28 § Asemakaavan muutos 002329 ja tonttijako, 15 Myyrmäki / Kelokuusen päiväkoti / TLA

VD/9493/10.02.04.01/2016
TLA/TKA/AOL/MKU

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan enintään kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen voimassa olevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle (A1 tehokas asuntoalue) nykyisen Myyrmäenmetsän koira-aitauksen kohdalle. Ajoyhteys tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15640 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistys- ja katualueita.

Tonttijako koskee korttelia 15640.

Alue sijaitsee Myyrmäenmetsässä Raappavuorentien ja Virtatien risteyksessä.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1 ja vähäisessä määrin lähivirkistysaluetta VL. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Asemakaavan muutos
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta (P) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) aluetta, joille sijoittuu koirapuisto, metsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokujia. Asemakaavalla mahdollistetaan kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen 7178 m^2 tontille voimassa olevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisen koira-aitauksen kohdalle. Päiväkoti on kiireellinen ja sillä vastataan päiväkotipaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Koirapuistolle etsitään korvaava sijainti läheltä virkistysalueelta. Liito-oravan kolopuu, olemassa olevaa metsää, ulkoilureitti sekä avo-oja ja johtokujat säilyvät lähivirkistysalueella. Ajoyhteys tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Kaavamuutoksen suunnittelualuetta koskien on järjestetty kolme osallistumista osana kaavamuutosalueita 002049, 002156 ja 002329. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.9.2009 (002049), 27.10.2011 (002156) ja 5.1.2018 (002329). Kaavatilaisuuksia on pidetty 13.10.2009, 16.11.2011 ja 9.2.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavojen vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa tai asukaslehdessä, internet-sivuilla ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisestä osallistumisesta 13, toisesta 17 ja kolmannesta 13 kappaletta.

Mielipiteitä on käsitelty siltä osin, kun ne koskevat kyseistä kaavamuutosta. Ne on esitetty kaavaselostuksessa ja ovat kokonaisuudessa luettavissa erillisestä liitteestä. Mielipiteissä korostui metsäalueen arvot luonnolle, asukkaille sekä virkistykselle ja alue toivottiin säilyvän virkistysalueena. Kunnallisteknisille verkostoille ja runkolinjoille tulee jättää riittävät tilavaraukset. Kaavamuutokset 002049 Raappavuorenpuisto ja 002156 Kelokuusenmäki (aiemmin Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle) ovat kesken.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa päiväkodin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 28

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002329 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki/ Kelokuusen päiväkoti,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018
- Mielipiteet ja vastineet 10.12.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

002329 KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI

MYYRMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002329. Kaavoitus on tullut vireille 18.9.2009.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:
kortteli 15640 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 15, Myyrmäki (kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.

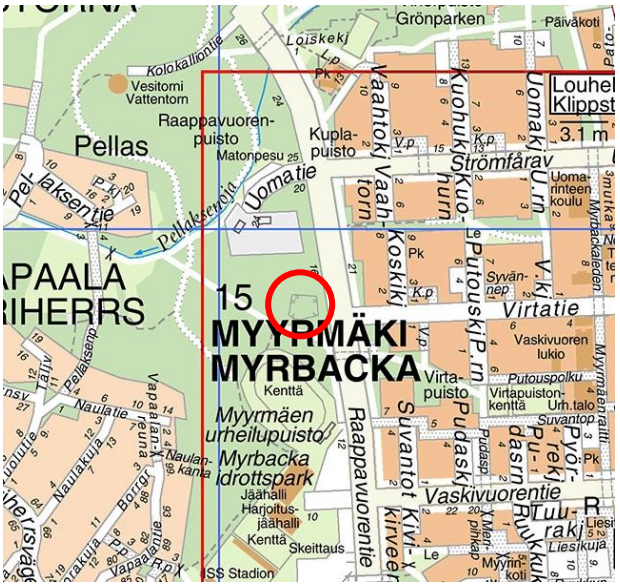
Tonttijako: kortteli 15640

Asemakaavalla mahdollistetaan enintään kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen voimassa olevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisen Myyrmäenmetsän koira-aitauksen kohdalle. Ajoyhteys tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle.

Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaavan laatija: Anne Olkkola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
anne.olkkola@vantaa.fi, 043 826 8456.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen kaupungin osan länsireunassa, Myyrmäenmetsän koira-aitauksen kohdalla. Kaava-alue rajautuu lännessä Raappavuorentiehen ja etelässä Myyrmäen urheilupuistoon. Idässä ja pohjoisessa alue rajautuu lähivirkistysalueisiin. Alueen pohjoispuolella on vireillä Kelokuusenmäen 002156 kaavamuutos, jossa muutosalueelle suunnitellaan asuinkerrostalokortteleita, Myyrmäen huollon huoltohallia piha-alueineen sekä lähivirkistysaluetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaavan 002329 alue on ollut ensin osa kaavaa 002049, joka tuli vireille 18.9.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 13.10.2009 asukastilaisuus.
- 27.10.2011 jälkeen alue oli osa kaavaa 002156, joka erotettiin kaavasta 002049.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 16.11.2011 asukastilaisuus.
- 5.1.2018 alue erotettiin omaksi kaavaksi lisääntyneen päiväkotitarpeen johdosta.
- Mielipiteet koskien 5.1.2018 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Perus- ja tunnistetiedot 2
2. Tiivistelmä 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 11
3.3 Asemakaavan tavoitteet 15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 16
3. Asemakaavan kuvaus 16
4.1 Kaavan rakenne 16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 18
4.3 Aluevaraukset 18
4.4 Kaavan vaikutukset 19
4.5 Ympäristön häiriötekijät 22
4.5 Nimistö 22
4. Asemakaavan toteutus 22
5. Kaavatyöhön osallistuneet 23
6. Asemakaavan seurantalomake 24
7. Asemakaavakartta ja –määräykset 26

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 29.11.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

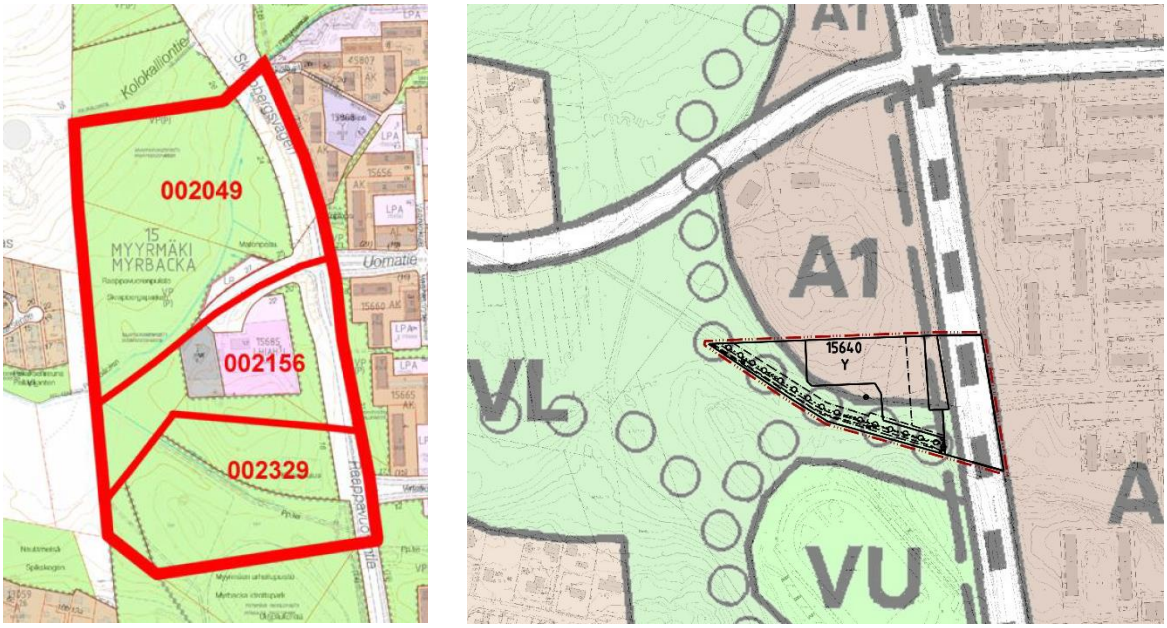
- Myyrmäen – Kivistön - Ylästön alueen liito-oravaselvitys, Ramboll, 30.9.2016

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla mahdollistetaan enintään kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin rakentaminen voimassaolevan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisen Raappavuorenpuiston lähivirkistysalueelle, koira-aitauksen kohdalle. Päiväkodilla vastataan hoitopaikkojen kasvavaan tarpeeseen Myyrmäen alueella. Ajoyhteys päiväkodin tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Asemakaavamuutoksessa päiväkodin tontti on 7178 m^2 ja se merkitään julkisten palvelujen kortteliksi (Y). Kaava-alue on liito-oravan elinpiiriä ja liito-oravan elinpiirin ydinalue sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle.

Yleiskaavassa alue on pääosin tehokasta asuntoaluetta (A1) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu puistoksi (lähivirkistysalueeksi) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen (VU) alueiksi. Suunnittelualueelle sijoittuu koirapuisto, metsää, ulkoilureitti, katualuetta sekä johtokujia.



Päiväkodin kaavamuutos 002329 on tehty osana Yleiskaavan 2007 Raappavuorentien varren täydennysalueiden suunnittelua, johon liittyvät myös kaavamuutokset 002049 Raappavuorenpuisto ja 002156 Kelokuusenmäki (aiemmin Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti). Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen, se on erotettu omaksi kaavaksi. Oikealla yleiskaava 2007, jonka päällä on asemakaavan muutosehdotus, Vantaan kaupunki.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on 16 500 asukkaan kerrostalovaltainen kaupunginosa ja Länsi-Vantaan aluekeskus monipuolisine palveluineen. Myyrmäki sijaitsee Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää.

Liikenneyhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat erinomaiset.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja –kuva

Maisemarakenteessa alue on Vantaanjoen laakson lounaispuolista rikkonaista selännealuetta, joiden väliset pienialaiset painaumat ovat soistuneet. Suunnittelualue sijoittuu metsäalueelle, loivasti etelään laskevaan maastoon, josta kaava-alueen pohjoispuolella oleva, selvästi maastosta nouseva mäki/ kallio erottuu.

Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Suunnittelualueen eteläpuolella on yleiskaavassa kaakko-luoteissuuntainen seudullinen ulkoilureitti, jonka varrella on komeita puita ja lentomaista kasvillisuutta, kuten tervaleppiä, isoja raitoja, pähkinä ja taikinamarjaa.

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on koirapuistoa ja ulkoaluereittejä lukuun ottamatta rakentamatonta metsämaata eli pääosin vettä läpäisevää pintaa.

Nykyisin Raappavuorenpuistoon satavat vedet osin imeytyvät maaperään ja osin ohjautuvat maastonpintoja pitkin tontin eteläpuolella sijaitsevaan ojaan, josta vedet johtuvat edelleen kohti Pellaksenojaa. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonojaan. Varistonoja virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä tulvaherkkään Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan purkautuen lopulta Espoon Kurttilassa mereen. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu pääosin silttialueelle. Länsi-/luoteispuolella maaperä on hiekkaa ja moreenia. Kaakkoispuolella maaperä on savea. Kaava-alueen eteläpuolelta on tehty muutamia painokairauksia.

Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen (n. 0,3 m) alla on noin 1,7-4,9 metriä savea ja/tai silttiä. Saven ja siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet määräsyvyyteen, kiveen, lohkareeseen tai kallioon noin 4,7…6,5 m syvyydellä maanpinnasta.

Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanveden pinta tulee selvittää ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan tarkastelun perusteella rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet voidaan alustavan tarkastelun perusteella rakentaa maanvaraisesti. Mikäli alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä), suositellaan piha-alueen rakenteet pohjanvahvistettavaksi esim. keventämällä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin

kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita.[1] Lähivuosina Myyrmäkeen ennakoidaan rakennettavan merkittävästi uusia asuntoja.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Myyrmäen kaupunginosan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. korkea ikä, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Metropolian kampuksen laajentumisen myötä alueen väestön ikärakenteen odotetaan nuorentuvan. Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike, joka on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaupunkisuunnitteluun ja erilaisiin kaupunkikulttuuriin liittyvissä hankkeissa..

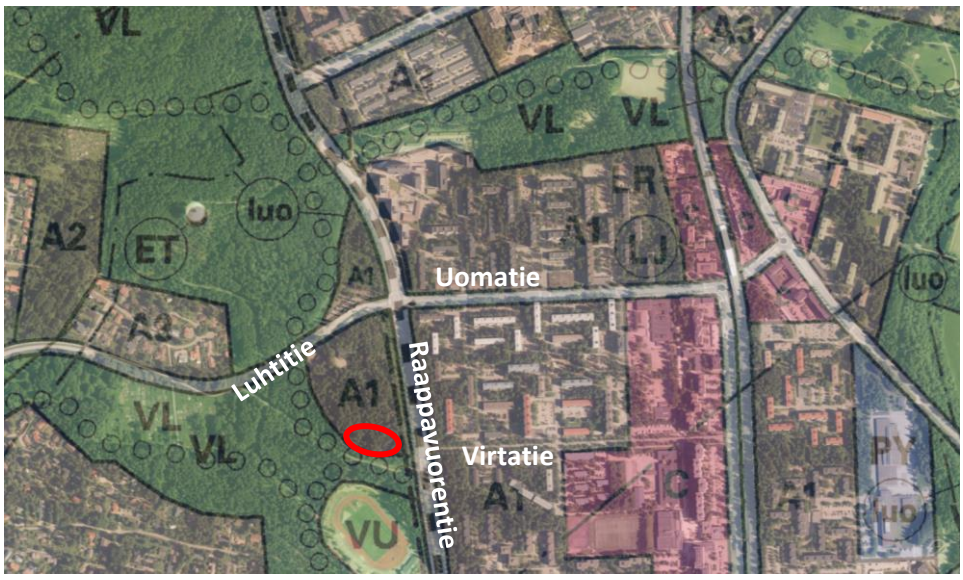
Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy paljon julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Myyrmäen urheilupuisto, jossa on mm. jää- ja palloiluhallit sekä yleisurheilukenttä. Alue sijoittuu hyvien virkistys- ja latureittien varteen. Suunnittelualueella sijaitsee koirapuisto, joka tullaan siirtämään suunnittelualueen eteläpuolelle urheilupuistoon. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä sijaitseva Metropolia laajenee 3500 opiskelijan kampusalueeksi.

Myyrmäen kaupunginosassa oli vuonna 2015 noin 5000 työpaikkaa. Määrä on jonkin verran vähentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suuralueen työpaikkamäärä, joista n. 22 % sijaitsi Myyrmäen kaupunginosassa, on vastaavasti hieman kasvanut. Myyrmäen suuralueen työpaikoista enemmän kuin joka neljäs oli kaupan, useampi kuin joka kuudes teollisuuden ja lähes joka kahdeksas rakentamisen toimialalla.[2] Myyrmäen kaavarungon tavoitteisiin kirjattiin, että Myyrmäen keskustan työpaikkamäärää tulee kasvattaa (kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue, joka sijoittuu Yleiskaava 2007 täydennysrakentamisalueelle laajentaa Myyrmäen keskustaa Raappavuorentien länsipuolelle. Suunnittelualueen pohjoispuolelle suunnitellaan uusia asuinkortteleita molemmin puolin Luhtitien jatketta, joka yhdistää liikenteellisesti Lounais-Vantaan Myyrmäen keskustaan.



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

Vantaan yleiskaava 2007 ja ilmakuva (Vantaan kaupunki 2017). Suunnittelualue (punaisella) sijoittuu Myyrmäen urheilupuiston (VU) pohjoispuolelle yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle A1.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla pohjoisosista ja ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle elokuussa 1969. Myyrmäen keskusta on rakentunut radan suuntaisesti verraten tiiviisti kahden laajan virkistysalueen, Raappavuorenpuiston ja Mätäojanlaakson väliin. Keskustaa ympäröivien kortteleiden rakenne perustuu pääosin 3 – 5 rappukäytävän lamellirakennuksiin, kerrosten määrä on yleensä 3 - 6 ja rakennukset on sijoitettu pihan ympärille suorakulmaisesti.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Raappavuorenpuiston viheralueet ja Myyrmäen urheilupuisto tarjoavat upeat lähivirkistyspuitteet. Metsässä on tiheä polkuverkosto ja alueella on valaistuja virkistys- ja latureittejä.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Raappavuorentien länsipuolelle Myyrmäen keskustan reunaan. Liikenne alueelle kulkee Kelokuusenkujan ja Raappavuorentien tai Virtatien kautta. Raappavuorentie on vilkasliikenteinen pääväylä. Kadun keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 8440 m.ajon/arkivrk.

Kevyt liikenne

Raappavuorentien itäpuolelle sijoittuu nykyinen kevyenliikenteen väylä. Virtatien molemmin puolin on kevyenliikenteen väylät. Myyrmäenmetsässä ja Raappavuorenpuistossa kulkee monia ulkoilureittejä.

Joukkoliikenne

Raappavuorentiellä kaava-alueen ohitse kulkee yksi linja, jolla pääsee Helsinkiin ja Myyrmäkeen. Uomatieltä Raappavuorentietä pohjoiseen kulkee lisäksi seitsemän linjaa, jotka kulkevat mm. Tikkurilaan, Kivistöön Vantaankoskelle, Varistoon, Hämeenkylään, Espoonkeskukseen ja Peijakseen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Raappavuorentien itäpuolella (runkovesijohto 400 V 1979 ja Virtatiellä 200 V).

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +83 m… +96 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen eteläpuolella Raappavuorenpuistossa sijaitsee HSY:n runkojätevesiviemäri (800 B). Tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle jätevesiviemärille varataan kaavassa kuuden metrin suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

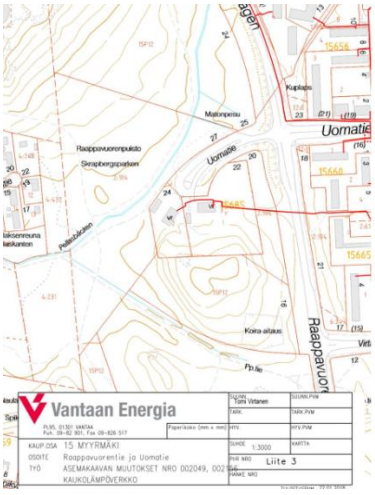
Kaava-alueen eteläpuolella Myyrmäen urheilupuistossa sijaitsee HSY:n hulevesiviemäri (600 B), joka jatkuu kohti Pellaksenojaa virtaavana avo-ojana. Tontin rajan läheisyyteen sijoittuvalle HSY:n hulevesiviemärille varataan kaavassa viiden metrin suojaetäisyys.

Kaukolämpö

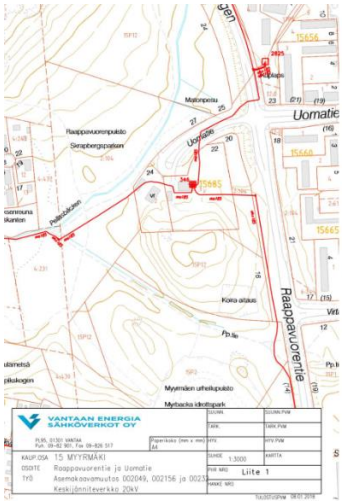
Kaukolämpöverkko ei ulottu alueelle. Kaukolämpö voidaan tuoda Virtatietä pitkin Koskikujan risteyksestä.

Sähköverkko

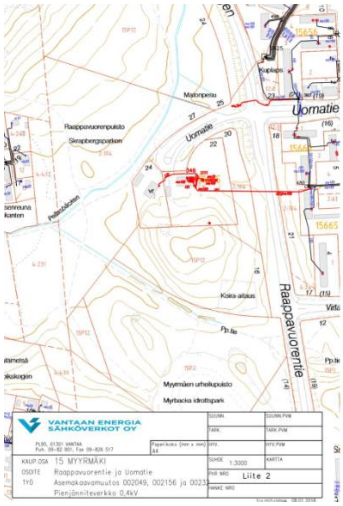
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Raappavuorentien varressa. Suunnittelualueella ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa. Alue voidaan liittää sähköverkkoon Virtatien ja Koskikujan risteyksessä.



Keskijänniteverkon kartta



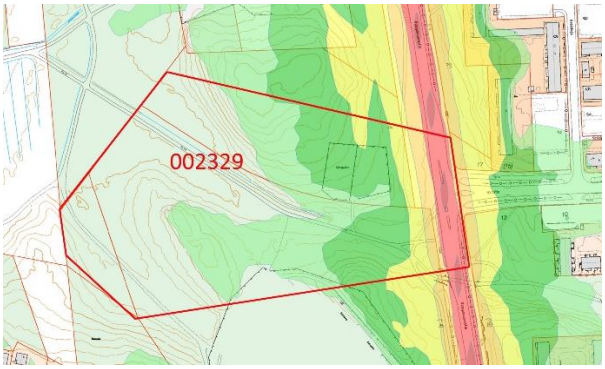
Pienjänniteverkon kartta



Kaukolämpöverkon kartta

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella on liikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia. Kaava-alueen lentomelutaso Lden 50-55 dB ei rajoita asunto- ja palvelurakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta. Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuu 46 m päähän Raappavuoren tulevasta ajoväylän reunasta.



Tiemelu 2016 (päivällä), suunnittelualue punaisella. Kaava-alue sijoittuu Lden 50-55 dB lentomelualueelle.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen (2,057 ha) omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

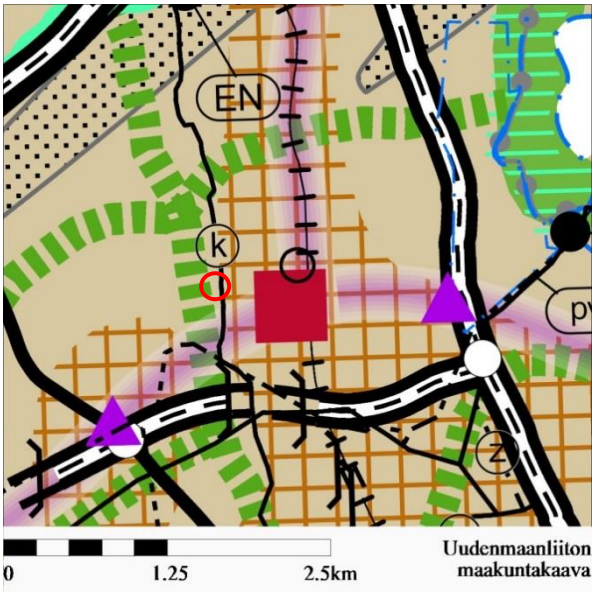
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

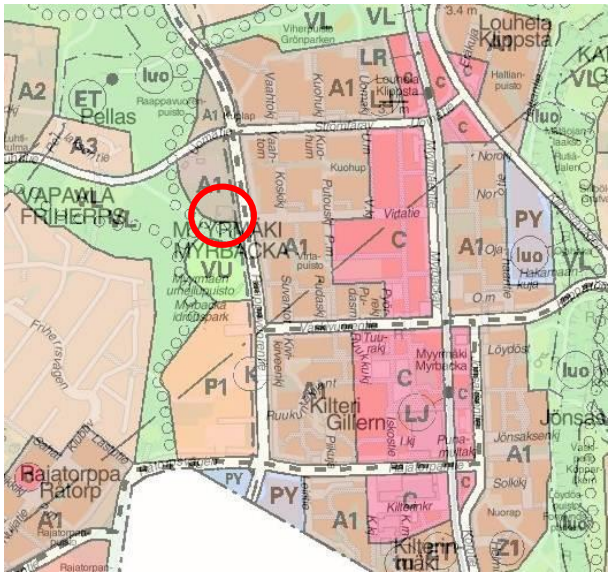
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



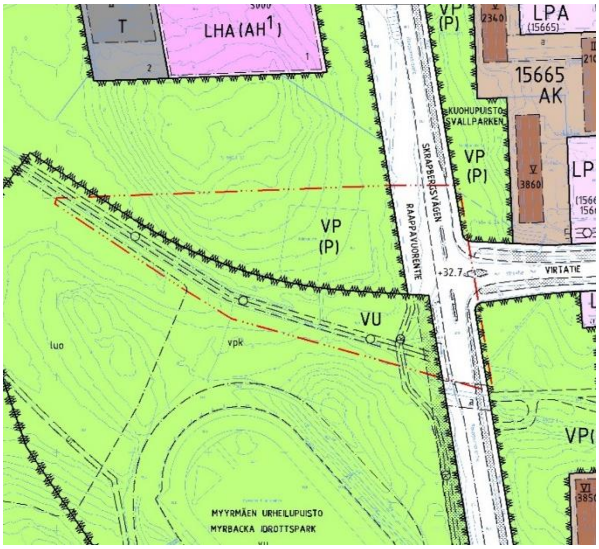
Maakuntakaavassa (*Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017*) suunnittelualue on taajamatoimintojen ja tiivistettäväksi alueeksi (ruudutus) merkittyä aluetta. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki. Suunnittelualueen itäosassa kulkeva maakaasujohto on merkitty mustalla viivalla ja k-symbolilla. Viheryhteystarve on merkitty leveällä vihreällä katkoviivalla. Kaavahanke (punainen ympyrä) on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1), sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on merkitty ulkoilureitti. A1-alueella saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Yleiskaavassa on osoitettu myös uusi katuyhteys Luhtitieltä Uomatielle (asemakaava 141100). Yleiskaavassa on otettu huomioon maakuntakaavan kaasujohto ja viheryhteystarpeet.

Asemakaava



VP(P)	Puistoalue
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
	Maakaasujohdolle varattu alueen osa
	Maanalaiselle johdolle varattu alueen osa

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat Myyrmäki 2 nro 150300 (Sisäasiainministeriö 19.6.1973) sekä Myyrmäen urheilupuisto 002007 (11.4.2011).

Muut suunnitelmat

Myyrmäen kaavarunkoluonnos (014400) on ollut nähtävillä 16.5-14.6.2018. Kelokuusen päiväkodin kaavatyö noudattaa kaavarungon luonnoksessa esitettyjä tavoitteita ja suunnitteluperiaatteita.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Kaavan 002329 alue on ollut ensin osa kaavaa 002049, joka tuli vireille 18.9.2009.
- Mielipiteet pyydettiin 26.10.2009 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 13.10.2009 asukastilaisuus.
- 27.10.2011 jälkeen alue oli osa kaavaa 002156, joka erotettiin kaavasta 002049.
- Mielipiteet pyydettiin 7.12.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 16.11.2011 asukastilaisuus.
- 1.11.2016 Vantaan kaupungin Yrityspalvelut haki yleiskaavan täydennysalueelle kaavamuutosta Y-tontille päiväkodin sijoittamista varten.
- Kaavamuutoksen 002156 alueesta erotettiin 5.1.2018 eteläosa omaksi kaavamuutosalueeksi 002329 päiväkotitontin sijoittumista varten.
- Mielipiteet koskien 5.1.2018 päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pyydettiin 9.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 23.1.2018 Uomarinteen koulussa.

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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Gasum
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan sanomissa tai asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavamuutoksia Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti nro 002049, 002156 ja 002329 koskien on suoritettu kolme osallistumista.

1. osallistuminen: Asuntorakentamista Uomatien länsipäähän - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 26.10.2009 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kaksitoista (12 kpl). Kaavakävely järjestettiin 13.10.2009.
2. osallistuminen: Raappavuorenpuistoa, Raappavuorentie ja Uomatie - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049, 002078 ja 002156 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää

mielipiteen 7.12.2011 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin seitsemäntoista (17 kpl). Asukastilaisuus järjestettiin 16.11.2011. Osallistumisen yhteydessä ollut kaavamuutos nro 002078 on tullut voimaan 24.4.2013.

3. osallistuminen: Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti, asemakaavan muutokset nro 002049, 002156 ja 002329 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 9.2.2018 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kolmetoista (13 kpl). Asukastilaisuudessa järjestettiin 23.1.2018.

Tässä selostuksessa on kuvattu päiväkodin kaavamuutosta koskevat mielipiteiden tiivistelmät kolmannesta osallistumisesta, jossa päiväkodin suunnittelualue on omana kaavamuutosalueena nro 002329. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä.

HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä: Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja täydennysrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöastetta. Raappavuorentien ja Uomatien risteyksestä muodostuu runkolinjojen solmupiste, jonka pysäkit tulee rakentaa runkolinjatasoisiksi ja polkupyöräpysäköintiä risteyksen lähelle. Uusien asuinalueiden ja päiväkodin pysäköinti tulee olla kaavoitettujen alueiden sisällä. Ajoratapysäköintiä Raappavuorentiellä ja uudella Luhtitiellä ei tule sallia. Kaava-alueilta on varmistettava hyvät ja turvalliset kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Myyrmäen urheilupuistossa. Raappavuorenpuiston kautta kulkevat tärkeät päävesijohto DN 600 sekä pääviemärit DN 1000 ja 600, mitkä tulee näkyä kaavassa merkintöinä ja määräyksinä. Lähtökohtaisesti edellä mainittuja pääjohtoa ja -viemäreitä ei tule siirtää ja ne tulee suojata rakentamisen aikana. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

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

Caruna Oy: Ei huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Gasum Oy: Kaavaan tulee tehdä varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkitä kaavamääräyksiin. Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisivat viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys: Rakentaminen sijoittunee luonnon kannalta vähemmän herkälle alueelle. Kaava-alueen luontotietopohja on vanhentunut ja puutteellinen. Tarvitaan selvitys, jossa alue tarkastellaan uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien sekä METSO-elinympäristöjen kannalta. Raappavuoren alueelta on 10/2017 löydetty 10 esiintymää, ls-lain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvaa lahokaviosammalta (Buxbaumia viridis) sekä muuta vaateliasta ja alueellisesti uhanalaista kääpä- ja sammallajistoa. Kaava-alueella tulee tehdä kattavampi lahokaviosammalen ja muun lahopuulajiston selvitys. Myös valtakunnallisesti silmälläpidettävän vankkasaran (Carex riparia) esiintymän säilyminen tulee varmistaa kaava-alueen länsiosassa Uomatien jatkeen kohdalla. Yhdistys on esittänyt tielinjauksen siirtämistä 31.12.2017 Luhtitien jatkeen asemakaavasta (141100). Raappavuoren lehdon luo-alue on luontoarvojen näkökulmasta pa-

rantunut koko ajan ja se täyttää hyvin myös Uudenmaan liiton maakunnallisetsi arvokkaan luonto-alueen kriteerit. Yleiskaavassa 2007 alueelle esitetty maankäyttö tulee uudelleen arvioida. Raappavuoren alueen merkitys myös virkistysalueena on kasvanut.

Vantaan kaupungin museo: Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Asukas Eräkuja: Suunnittelualueet (Raappavuorentien länsipuoli) tulee jättää rauhaan ja metsäalue kokonaisuudeksi. Myyrmäen valtti on ollut luonto ja on myös syy muuttaa alueelle. Tämä täydennysrakentamisen kohde tulee ihmisille yllätyksenä, kaupungin suunnitelmista ei tule riittävästi tietoa. Yleiskaavassa esitetyt ohjeelliset ulkoilureitit ja luontosuhteiltaan arvokas alue eivät säily, jos alueelle rakennetaan.

As Oy Vaahtorinteen hallitus: Päiväkoti Uomatien varteen, jotta urheilupuiston laajeneminen mahdollista. Pururadan ympäristö tulee säilyä koskemattomana. Myyrmäki voi olla kaupunkimainen, mutta vehreä, luonnonläheinen, tyylikäs ja asukasystävällinen.

Asukas Vaahtorinne: Kadun varressa säilytettävä ja/tai istutettava puita. Yhteys nykyiselle pururadalle ja Petikkoon säilytettävä. Jos maakaasuputkea siirretään, se on upotettava kevyen liikenteen väylän alle.

Asukas, Koskikuja: Kaasuputken runkolinjaa ei tule siirtää kadun toiselle puolelle, vaan jättää nykyiselle paikalleen ja sen päälle uusi jalankulkuväylä.

Asukas, Kuohurinne: Hiihtoyhteys Myyrmäestä kotipihalta Petikkoon mahdollistettava jatkossakin, rakentamisesta huolimatta.

Asukastilaisuudessa 23.1.2018 esitettyjä mielipiteitä ja kysymyksiä.

- Miten viljelypalstat tulevaisuudessa?
- Minne raskaan liikenteen pysäköinti siirtyy ja halutaanko se pois alueelta?
- Toteutuuko etelä-pohjoissuuntainen viheryhteyssilta?
- Alueella tarvittaisiin edelleen mahdollisuus pitkäaikaiseen, yleiseen pysäköintiin, esim. vieraita varten. Pitäisi saada yleisiä pysäköintipaikkoja 1-2 sinne tänne.
- Luonnon/metsän kuluminen herätti huolta, vaikka Raappavuorten metsässä on varsin hyvä ulkoilureitistö. Huolta herätti varsinkin se, että jokaisen talon nurkalta syntyy uusi polku metsään.
- Missä on linjattu, että Myyrmäkeen tulee niin korkeaa rakentamista? Miten uusien asukkaiden pysäköinti?
- Raappavuorentien ja Uomatie – Luhtitien (jatkeen) risteyksessä tulisi olla kiertoliittymä.
- Ovatko tornitalot Luhtitien jatkeen molemmin puolin hienot?
- Millainen maapohja suunnittelualueella on? Miksi 22 000 k-m2 näin pienelle alueelle?
- Ei rakentamista ihan kadunrajaan kiinni.
- Kaasuputki tulisi jättää nykyiselle paikalle ja alue viheralueeksi, johon tulisi myös uusi kevyenliikenteen väylä.

Vastine koskien kaavamuutosta nro 002329 Kelokuusen (aiemmin Raappavuorentien) päiväkoti
Päiväkoti sijoittuu yleiskaavan 2007 täydennysalueen (A1, tehokas asuntoalue) eteläosaan ja vastaa kasvaneeseen palvelujen kysyntään Myyrmäen alueella. Päiväkoti ei vaaranna Kelokuusenmäen ja Myyrmäenmetsän laajaa virkistysaluetta, joka liittyy pohjoisempana Raappavuorenpuistoon. Päiväkoti sijoittuu Raappavuorentien ja Virtatien risteykseen, yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle.

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002329 on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Myös esimerkiksi luontokartoituksia, korttelitarkasteluja, perustamiskustannuksia ja katu- ja vesihuoltotarkasteluja on tehty edellä mainittujen kaavamuutosalueiden kattavana kokonaisuutena. Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen päiväkodin kaavamuutos etenee asuinkortteleiden kaavamuutoksia nopeammassa aikataulussa.

Päiväkotia on tutkittu myös Luhtitien jatkeen varrelle kaavamuutosalueelle 002156 ja nykyisen Uomatien pohjoispuolelle kaavamuutosalueelle 002049, mutta tarkasteluissa nyt osoitettu sijainti oli paras päiväkodin toimintojen sijoittelun, rakennuskustannusten ja pienilmaston osalta.

Päiväkodin liittymää esitetään Kelokuusenkujalta, joka on uusi katuliittymä Raappavuorentien ja Virtatien risteyksestä. Päiväkodin pysäköinti järjestetään päiväkodin tontilla (Y). Raappavuorentien sekä Virtatien ja Kelokuusenkujan risteyksessä parannetaan kevyenliikenteen yhteyksiä. Kaavatöissä 002049 ja 002156 tutkitaan kevyenliikenteen reitin rakentamista Raappavuorentien länsipuolelle, mikä parantaa merkittävästi kevyen liikenteen yhteyksiä alueella. Päiväkodin kaavamuutos edellyttää katualueiden ja kunnallisteknisen verkoston rakentamista, mutta ei edellytä päiviemärin siirtämistä. Jätevesi- ja hulevesiviemäriä varten kaavaan on varattu leveä johtokuja, jonka alueella sijaitsee myös avo-oja. Lisäksi kaavamääräyksissä on rajoitettu erilaisia toimenpiteitä johtokuja-alueella, kuten raskaita rakenteita ja maantäyttöjä.

Nykyinen sähköverkko ja kaukolämpö eivät ulotu kaava-alueelle, vaan ne tuodaan Virtatietä pitkin Virtatien ja Koskikujan risteyksestä. Maakaasun siirtoputkelle D300 ei esitetä muutostarpeita tässä kaavatyössä ja putki on merkitty kaavakarttaan ja määräyksiin. Päiväkoti sijoittuu yli 16 metrin päähän kaasuputkesta.

Esitetyn päiväkodin paikalla sijaitseva koirapuisto siirretään Myyrmäen urheilupuiston pohjois-osiin, virkistysreitin eteläpuolelle. Nykyinen virkistysreitti, sen pohjoispuolella oleva avo-oja ja ojan varren puusto säilyvät. Asemakaavamuutos ei estä urheilupuiston kehittämistä tai virkistysyhteyksien säilymistä Myyrmäenmetsään tai Raappavuorenpuiston kuntopolulle.

Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Osa päiväkodin tontista on koirapuistoa. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny päiväkodin rakentamisen takia. Koirapuiston lounaispuolella oleva liito-oravan kolopuu säilyy lähivirkistysalueella.

Päiväkodin tontin alueella ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä. Luontoarvoja ja -selvityksiä on kuvattu selostuksen kohdassa 4.4.2.

Tämä kaava noudattaa Uudenmaan maakuntakaavaa, Vantaan yleiskaavaa 2007, Myyrmäen kaavarunkoluonnosta, joka oli nähtävillä 16.5.-14.6.2018.

Liito-oravista on järjestetty kolme tapaamista ELYn asiantuntijoiden kanssa: 31.8.2017 (maastossa), 6.9.2017 ja 17.9.2018

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 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:

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

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

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.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.

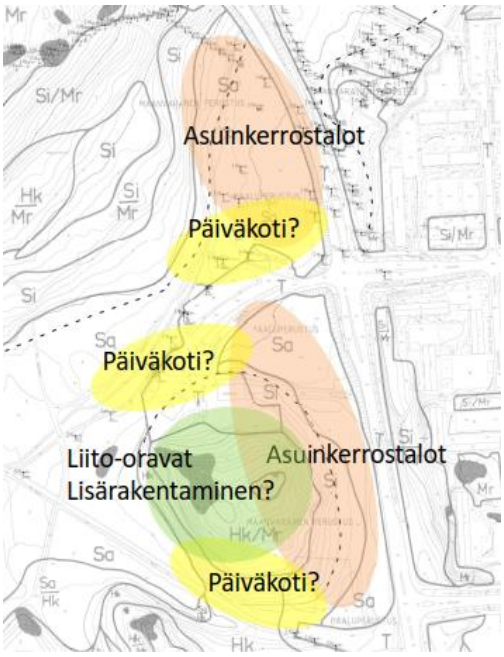
3.3.2 Muut tavoitteet

Kaavatöiden 002049, 002156 ja 002329 aloituskokouksessa 21.4.2017 kirjattiin seuraavat keskeiset tavoitteet, jotka koskivat päiväkotia:

- Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa ja täten priorisoitu kaavatyö.
- Ensisijaisena tavoitteena on saada alueelle riittävän iso tontti uudelle päiväkodille (tilatarve 2 000 k-m^2 rakennus / 8 000 m^2 tontti), joka tulee sijoittua hyvin rakennettavalle maaperälle kustannusten hillitsemiseksi.
- Suunnittelualue on lähtökohtaisesti lähes kokonaan savimaata, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja kustannusarvioissa.
- Kaavatöissä tulee huomioida liikenteen aiheuttamat pienhiukkaset.
- Koirapuiston uusi paikka olisi hyvä sijaita riittävän etäällä asumisesta.
- Liito-oravien ydinalueiden tulee säilyä elinkelpoisina.
- Suunnittelualueella tulee tehdä maasto- ja puustokatselmus suunnittelun alkuvaiheessa ja kartoittaa mahdollisesti säilytettävät kohteet.
- Kaavatyön edetessä päiväkodin kiireellisyysaste on kasvanut ja sen tulee olla valmis 2022.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Keväällä 2017 tutkittiin päiväkodille useita sijaintivaihtoehtoja. Kuva Ritva Kotilainen.

Ennen päiväkodin erottamista omaksi kaavatyöksi, sen sijoittumista tutkittiin myös Luhtitien jatkeen varrelle kaavamuutosalueelle 002156 ja nykyisen Uomatien pohjoispuolelle kaavamuutosalueelle 002049. Tarkasteluissa nykyinen sijainti osoittautui parhaaksi, sillä muilla tonteilla rakennuskustannukset olisivat nousseet liian suureksi maaperän vuoksi (savea), lisäksi pihajärjestelyt olivat vaikeasti järjestettävissä tai etäisyys Raappavuorentiestä liian pieni (ilmanlaatu).

3. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan Myyrmäenmetsän lähivirkistysaluetta ja Myyrmäen urheilupuiston vapaa-ajan ja virkistyspalvelujen aluetta yleisten palvelujen korttelialueeksi sekä katu- ja virkistysalueiksi. Asemakaavamuutoksessa päiväkodin tontti (7178 m^2) merkitään julkisten palvelujen korttelixsi (Y) ja sille voi rakentaa kaksikerroksisen, 2200 k-m^2 päiväkodin. Ajoyhteys päiväkodin tontille tulee Kelokuusenkujalta, joka on uusi katu Virtatien ja Raappavuorentien risteyksestä. Kaava-alue on liito-oravan elinpiiriä ja liito-oravan elinpiirin ydinalue sijoittuu kaava-alueen pohjoispuolelle. Liito-oravan kolopuu jää lähivirkistysalueelle. Päiväkodin länsi- ja eteläpuolelle jää lähivirkistysaluetta (VL), jolle sijoittuu yleiskaavanmukainen seudullinen virkistysreitti, jotka merkitään kaavaan. Runkojätevesiviemäri, avo-oja ja johtokujan alue merkitään kaavaan. Johtokujaan liittyy maankäytöllisiä rajoituksia ja aluerajauksessa on otettu huomioon hulevesiviemäri. Maakaasujohto on merkitty kaavaan ja siihen liittyy myös määräys.



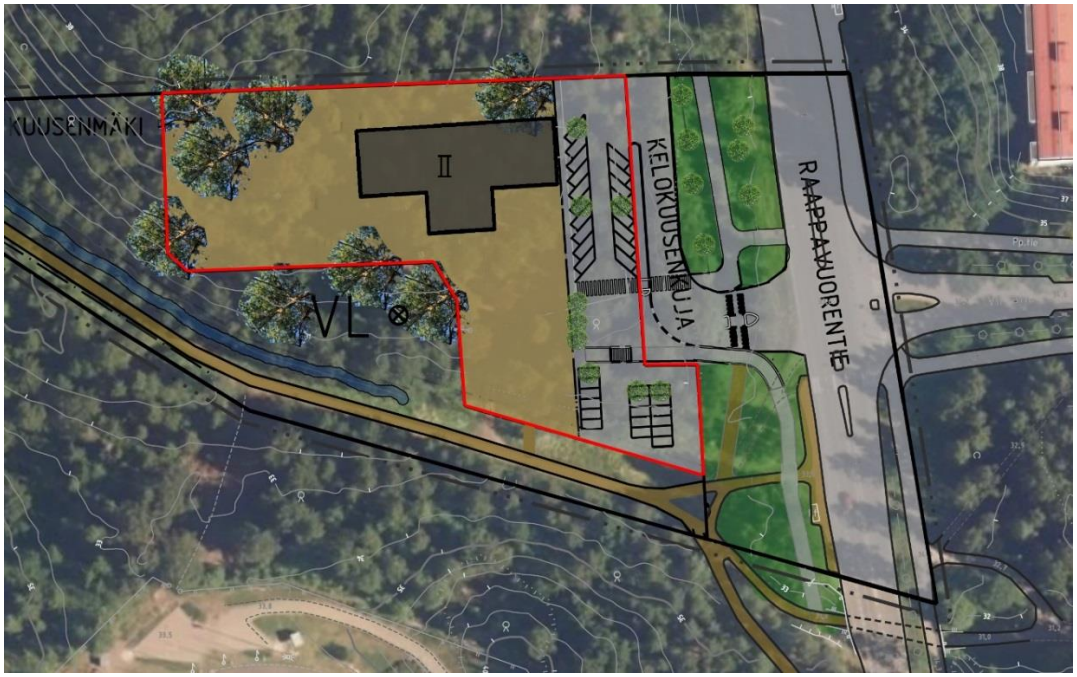
Vantaan kaupunki, 28.11.2018.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa noin 190 lapsen hoitopaikan.

- autopaikkoja vähintään: 1/ 150 k-m2
- pyöräpaikkoja vähintään: 20 paikka

Virkistysaluetta 0,6695 ha.



Viitteellinen suunnitelma, joka ei kuvaa rakennettavaa hanketta, vaan asemakaavan toteutettavuutta, Vantaan kaupunki, 29.11.2018.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002329 on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Myös esimerkiksi luontokartoituksia, korttelitarkasteluja, perustamiskustannuksia ja katu- ja vesihuoltotarkasteluja on tehty edellä mainittujen kaavamuutosalueiden kattavana kokonaisuutena. Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen päiväkodin kaavamuutos etenee asuinkortteleiden kaavamuutoksia nopeammassa aikataulussa.

Päiväkodin sijoittuu täydennysalueiden eteläosaan, uusien, korkeampien rakennusten eteläpuolelle ja näin toimii eräänlaisena reunana ympäristöön. Päiväkodin julkisivuille tai ulko- ja kattomuodolle on annettu vähän määräyksiä kaavassa, sillä se on verraten irrallaan muusta rakentamisesta. Sen sijaan kaavassa määrätään rakennuksen runkomateriaalista, jonka on oltava pääosin puuta. Sivurakennuksissa on oltava viherkatto. Kaavan toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomioita näkymään Virtatieltä, minkä päätteenä päiväkodin tontti on. Autopaikka-alueelle on istutettava puita.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaava-alueesta on julkisten palvelujen korttelialuetta (Y), lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

Y, julkisten palvelujen korttelialue

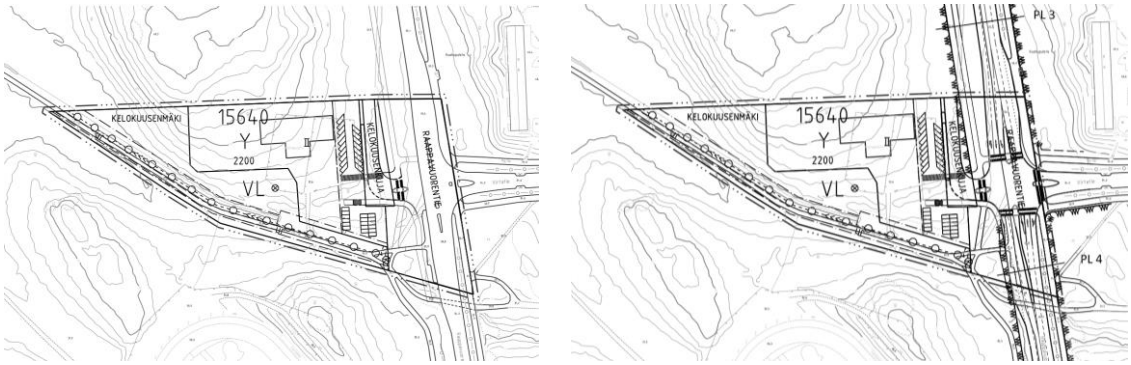
Päiväkodin tontti jakautuu kahteen osaan. Itäosa lähempänä raappavuorentietä on varattu pysäköintiin ja länsiosa päiväkodille ja piha-alueille. Päiväkodin rakennusoikeus 2200 k-m^2 sijoittuu kahteen kerrokseen. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luontevaosa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla.

4.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet jäävät metsäisiksi ja niitä hoidetaan metsänhoitosuunnitelman mukaisesti. Liitooravan kolopuu merkitään kaavaan ja se sijoittuu virkistysalueelle, päiväkotitontin eteläpuolelle.

Virkistysreitti, kaivettu avo-oja ja niiden varrella olevaa komeaa puusto ja lehtomainen kasvillisuus säilyvät kaava-alueen eteläosassa. Virkistysreitin kohdalla on nykyisen runkoviemärin ja idässä lisäksi hulevesiputken johtokuja. Kaava-alueen itäosassa kulkee maakaasujohto, joka on merkitty lähivirkistysalueella.

Katualue on Kelokuusenkujalla 12-18 m leveä. Raappavuorentien katualuetta on levennetty mahdollistamaan tulevaisuuden tarpeet: joko 2+2 kaistaa tai 1+1 kaistaa ja pikaraitiotie. Lisäksi Raappavuorentien länsipuolelle tulee kevyenliikenteen reitti. Katualueille on varattu riittävät tilat hulevesille ja lumelle.



Suunnitelmissa on otettu huomioon Raappavuorentien leventäminen mm. 2+2 kaistaiseksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on yleiskaava 2007 mukainen ja siten kannatettava. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueella ei ole nyt rakennuksia. Myyrmäen keskusta laajenee tulevaisuudessa yleiskaavaan täydennysalueille päiväkodin pohjoispuolelle. Päiväkodin rakentaminen edistää Myyrmäen keskustan palvelutarjontaa ja on hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen nykyistä ilmettä ja kaupunkikuvaa. Mittakaava on sovitettu ennakoituun ympäröivään rakenteeseen. Kaksikerroksinen päiväkoti ei muuta alueen siluettia, jota hallitsee jatkossakin puiden latvukset. Kaavamääräyksillä pyritään hyvään, ekologisesti kestävään rakentamiseen ja viihtyisään ja monimuotoiseen ympäristöön.

Väestön rakenne ja asuminen

Kaavamuutos ei vaikuta alueen väestörakenteeseen tai asumiseen.

Palvelut ja työpaikat

Alueelle sijoittuu päiväkoti noin 190 lapselle ja 24 työntekijälle.

Taloudelliset vaikutukset

Julkisten palvelujen kortteli sijoittuu olemassa olevaan rakenteeseen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrelle. Alueella tulee rakentaa kunnallistekniikkaa ja uusi katu. Lisäksi tulee hankkeen johdosta tulee rakentaa uusi koirapuisto.

Virkistys

Uusilla kortteleilla on vaikutusta nykyisten asukkaiden lähivirkistäytymiseen. Vaikka rakennukset sijoittuvat virkistyskäytössä olevaan metsää, metsäpinta-alaa jää merkittävästi jäljelle.

Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne
Alueelle on suunniteltu uusi päättyvä tonttikatu, Kelokuusenkuja. Sen liittymä sijoittuu Raappavuorentielle Virtatietä vastapäätä. Kelokuusenkujan ja Raappavuorentien liittymästä on kaavailtu päiväkodille johtava kevyenliikenteenyhteys sekä Kelokuusenkujan ja päiväkodin pysäköintialueen ylittävä suojatie. Raappavuorentien länsipuolelle on suunniteltu kevyenliikenteen yhteys.

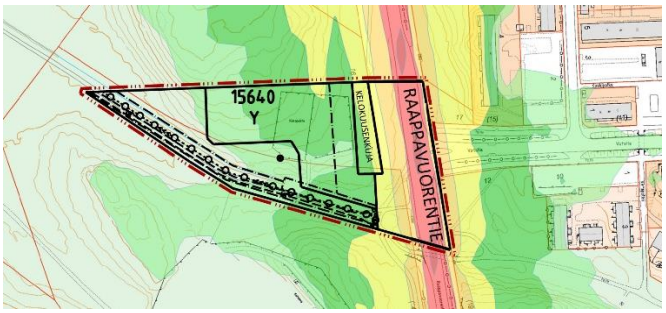
Kaavassa on varauduttu pikaraitiotiehen Raappavuorentiellä tai Raappavuorentien 2+2-kaistaisuuteen.

Pysäköinti
Päiväkodin pysäköintinormina on käytetty 1 ap/150 k-m2. Tontille on toteutettava vähintään 20 pyöräpaikkaa.

Vesihuolto
Uusi rakennus voidaan liittää yleiseen jätevesiviemäriin (800 B) ja hulevesiviemäriin (600 B) kaava-alueen eteläpuolella. Kaavamuutoksen myötä yleistä vesijohtoa tulee rakentaa noin 70 metriä palvelemaan uutta kaavoitettavaa tonttia sekä sen pohjoispuolista tonttia, jossa on vireillä 002156 kaavamuutos.

Uusi vesijohto (110 M) liitetään runkovesijohtoon (400 V) Raappavuorentien itäpuolella. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 30 00 euroa.

Ympäristöhäiriöt

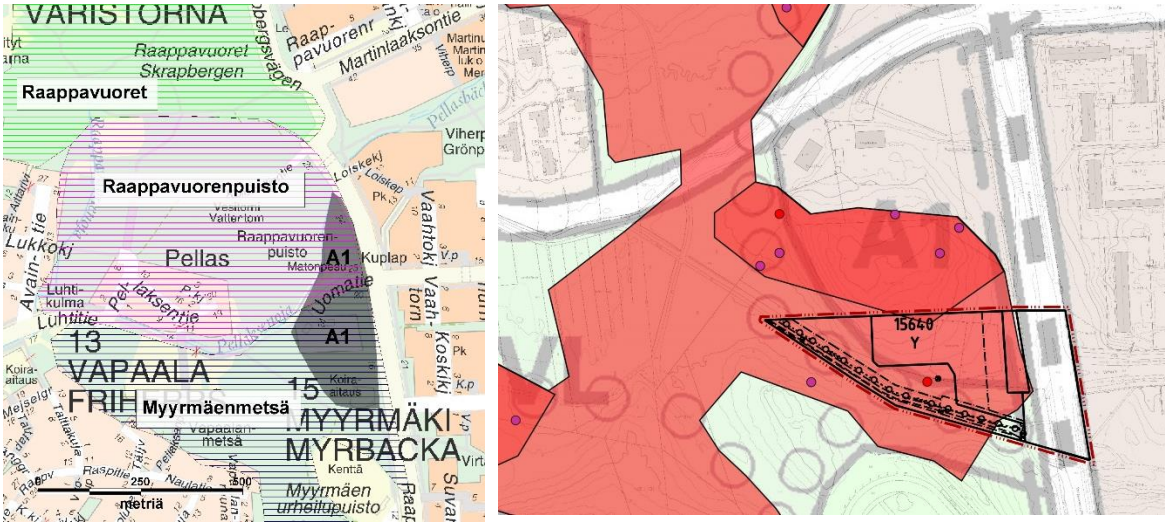


Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu, joka on 50-55 Lden, Raappavuorentien liikennemelu sekä mahdollinen pikaraitiotie. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja suunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.

Päiväkotirakennus ja piha-alue sijoittuu 46 m päähän Raappavuoren tulevasta ajoväylän reunasta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Päiväkoti sijoittuu Myyrmäenmetsään ja sillä on vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Osa päiväkodin tontista on koirapuistoa. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny päiväkodin rakentamisen takia. Liito-oravan kolopuun ympärille jää lähivirkistysalueelle nykyistä ympäröivää puustoa.



Kuva viheralueista sekä ensisijaisesti huomioitavat liito-orava-alueet: elinpiirin ydinalue (tumma punainen), elinpiiri (vaaleampi punainen), kolo-, pesä- ja papanapuut pisteinä (Myyrmäen – Kivistön - Ylästön alueen liito-oravaselvitys, Ramboll, 30.9.2016). Kaavatyön yhteydessä on tarkistettu kaavaan merkityn kolopuun sijainti.

Päiväkodin tontin alueella ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä. Vuoden 2015 petolintuselvityksen perusteella päiväkodin tontille tai sen lähialueelle ei sijoitu petolintujen reviirejä. Vampatti-kartan luontotietojen mukaan päiväkodin tontin vieressä on varpushaukan reviiri. Rakentamien ei ulotu tälle reviirille, ja varpushaukka sietää hyvin ihmisen lähelläolon. Päiväkodin tontilla ei ole lahokaviosammalen vaatimaa pitkälle lahonnutta kuusi- tai mäntylahopuuta.
Rakentamisen myötä metsäalue pienenee ja metsänreuna siirtyy uuteen paikkaan. Kallioisen mäenlaen metsä säilyy, joten samalla säilyy metsän nykyinen silhuetti, vaikka puiden kaatamisella rakentamisen alueelta onkin vaikutusta lähimaisemassa.

Luontoselvitykset

Nimenomaisesti tätä asemakaavaa varten ei ole tehty erillisiä luontoselvityksiä. Asemakaavoitettavat alueet sisältyvät koko metsäalueelta* tehtyihin selvityksiin. Myyrmäenmetsän–Raappavuorenpuiston–Raappavuoret-alueen luontoselvityksiä ovat: Lahokaviosammalkartoitus 2017 (Olli Manninen), Liito-oravakartoitus 2016 (Ramboll)*, Petolintuselvitys 2015 (Tapio Solonen)*, Kasvillisuusselvitys 2011 (Faunatica)*, Kääpäinventointi 2006 (Keijo Savola), Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 2005 (Anna Ojala)*, Lisäksi käytössä ovat Vantaan karttapalvelun luontotiedot (Vampatti)*





Myyrmäenmetsän koirapuistosta, Vantaan kaupunki.

Vesistöt ja vesitalous

Ympäristöstä kaava-alueelle tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt. Alueen keskeinen sijainti edistää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia. lisäksi asemakaavamuutosalueen rakentamisen aikaisia päästöjä vähennetään puurakenteilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö tulee Kelokuusenmäen (nimistöryhmä 10.9.2018) mukaan, sillä päiväkodin pohjoispuolisella mäellä on merkittävä määrä kelottuneita kuusia. Päiväkodin nimeksi tulee Kelokuusen päiväkoti ja kadun nimeksi tulee Suistokujan sijaan Kelokuusenkuja. Vesiaiheiset nimet rajautuvat Raappavuorentien itäpuolelle.

4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Päiväkodin rakentaminen alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja kunnallistekniikka rakennettu tarvittavilta osin. Tavoitteena on, että päiväkoti on toiminnassa vuonna 2022.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Sonja Sahlsten	asemakaavasuunnittelija
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaavasuunnittelija
	Hanna Tiira	asemakaavasuunnittelija
	Ritva Kotilainen	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Marja Leppänen	vesihuollon suunnittelu
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri
	Janne Karppinen	suunnitteluinsinööri, geotek.
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri, geotek.
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Tilakeskus:	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
	Eija Kivineva	hankepäälllikkö
Sivistyspalvelut:	Päivi Riehunkangas	suunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	26.11.2018
Kaavan nimi	002329 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.01.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002329
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,0570	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,0570

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

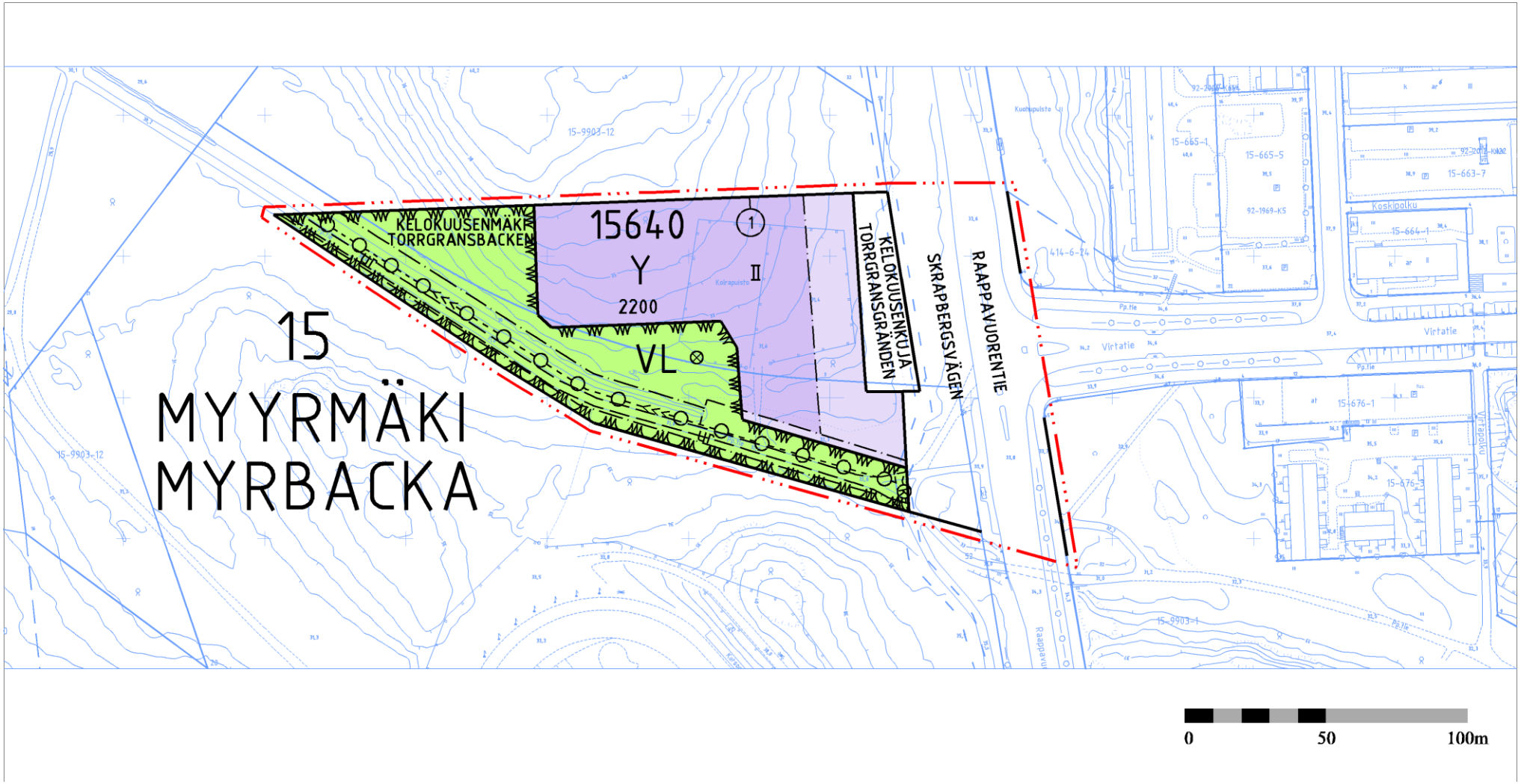
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0570**	**100,0**	**2200**	**0,11**	**0,0000**	**2200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7178	34,9	2200	0,31	0,7178	2200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6695	32,5	0		-0,9333	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6697	32,6	0		0,2155	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

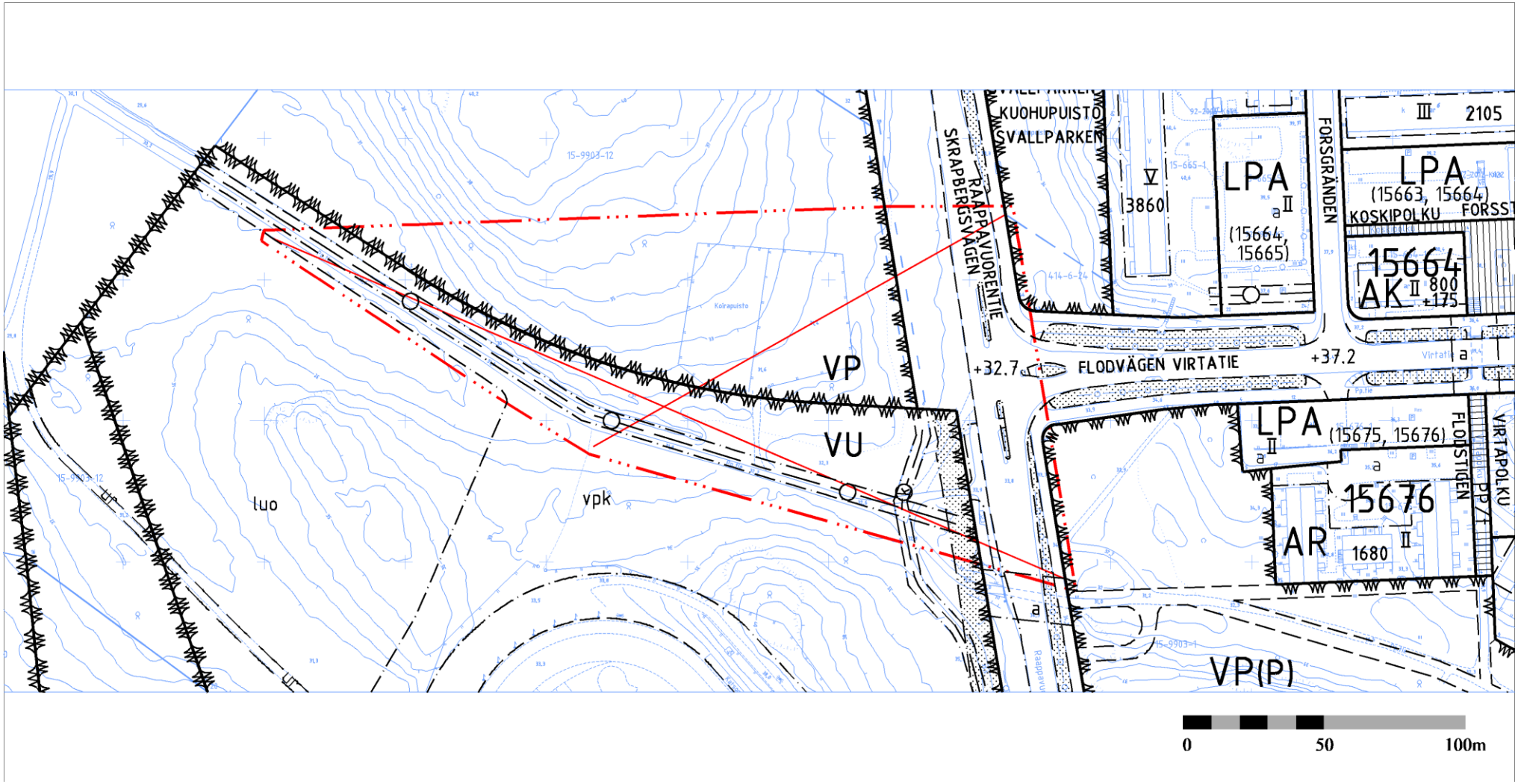
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,0570**	**100,0**	**2200**	**0,11**	**0,0000**	**2200**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7178	34,9	2200	0,31	0,7178	2200
Y	0,7178	100,0	2200	0,31	0,7178	2200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6695	32,5	0		-0,9333	0
VP	0,0000		0		-0,8825	0
VL	0,6695	100,0	0		-0,0508	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6697	32,6	0		0,2155	0
Kadut	0,6697	100,0	0		0,2155	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
15640
Y
2200
1
II
VL
KELOKUUSENMÄKI
TORRGRANSBACKEN
KELOKUUSENKUJA
TORRGRANSGRÄNDEN
SKRAPBERGSVÄGEN
RAAPPAVUORENTIE
Virtatie
Koskipolku
0
50
100m


KUOHUPUISTO
SVALLPARKEN
SKRAPBERGSVÄGEN
RAAPPAVUORENTIE
FORSGRÄNDEN
KOSKIPOLKU
FORSST
LPA
(15663, 15664)
LPA
(15664, 15665)
3860
2105
15664
AK II 800
+175
VP
VU
+32.7
FLODVÄGEN VIRTATIE
+37.2
LPA
(15675, 15676)
15676
AR
1680
FLODSTIGEN
VIRTAPOLKU
PP/1
luo
vpk
VP(P)
0
50
100m

1 / 2

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002329	10.12.2018	683491

Vantaan kaupunki

KELOKUUSEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
Kortteli 15640 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako
Kortteli 15640.

1:2000

Vanda stad

DAGHEMMET KELOKUUSI

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 15640 samt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning
Kvarteret 15640.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
	Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja selkeää.	Byggnadernas arkitektur ska hålla hög kvalitet och ha en tydlig utformning.
	Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.	Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.
	Erillisten varastojen tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria ja ne on katettava viherkatolla.	De fristående förråden ska med avseende på material och arkitektur utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur och förråden ska förses med gröntak.
	Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys ja sunnitelmat rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksen ja piha-alueiden melusuojauksen toteuttamisesta.	I samband med bygglovet ska en bullerutredning presenteras liksom planer för hur ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd förverkligas.
	Piha-alue Tontilla tulee säilyttää suuria mäntyjä, jotka on suojattava rakennusaikana. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.	Gårdsområdet De stora tallarna på tomten ska bevaras och ska under byggtiden skyddas. De obebyggda delarna av tomten som inte används för färdvägar, lek- eller vistelseområden eller parkering ska förses med planteringar.
	Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.	För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet.
	Pysäköintialueelle tulee istuttaa puita.	I parkeringsområdet ska planteras träd.
	Liikenne ja pysäköinti Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 150 k-m².	Trafik och parkering Bilplatser ska reserveras minst 1 st./ 150 m²-vy.
	Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 20 kpl, joista osa tulee sijaita katoksissa.	Minst 20 st. cykelplatser ska förverkligas av vilka en del placerade under skärmtak.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Alueella on luonnonsuojelulain 49 § mukaan suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.	I området finns en förönings- och viloplats för den skyddade flygekorren. Förönings- och viloplatsen får enligt 49 § i naturvårdslagen inte försämras och trädbeståndet i dess omgivning ska bevaras.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYY	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15640	Korttelin numero.	Kvartersnummer.

KELOKUUSEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
>>>	Ohjeellinen avo-oja.	Riktgivande öppet dike.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa. Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.	Del av område reserverad för naturgasledning. Byggande och övrig verksamhet i närheten av naturgasledningar begränsas enligt förordning 551/2009 eller en författning som ersätter denna.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita.	Del av område reserverad för underjordisk ledning. I ledningsgrändens område är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner, utfyllnader och schakt, och inte heller får träd och buskar planteras.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

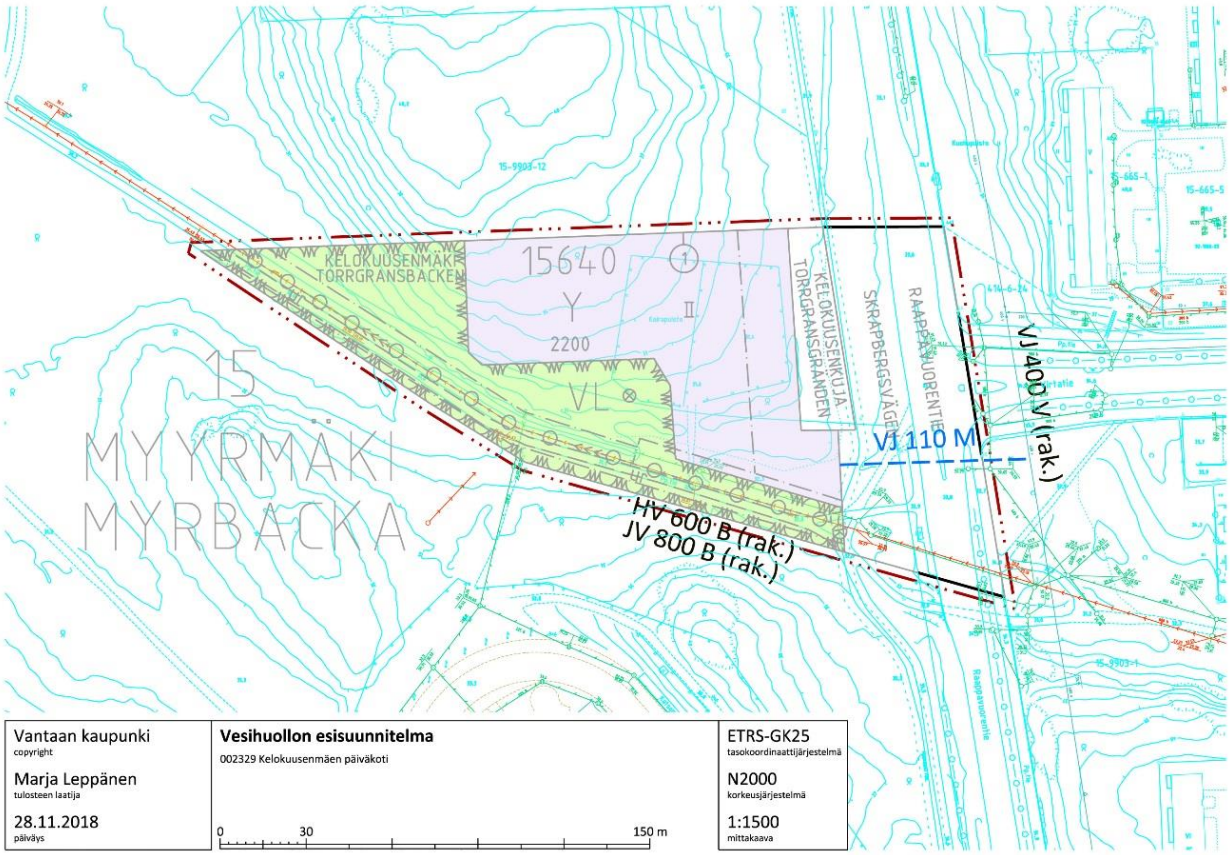
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


KELOKUUSENMÄKI
TORRGRANSBACKEN
15640
Y
2200
VL
15
MYYRMÄKI
MYRBACKA
KELOKUUSENKUJA
TORRGRANSGRÄNDEN
SKRAPBERGSVÄGEN
RAAPPAVUORENTIE
VJ 400 V (rak.)
VJ 110 M
HV 600 B (rak.)
JV 800 B (rak.)
Vantaan kaupunki
copyright
Marja Leppänen
tulosteen laatija
28.11.2018
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002329 Kelokuusenmäen päiväkoti
0
30
150 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1500
mittakaava

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaa

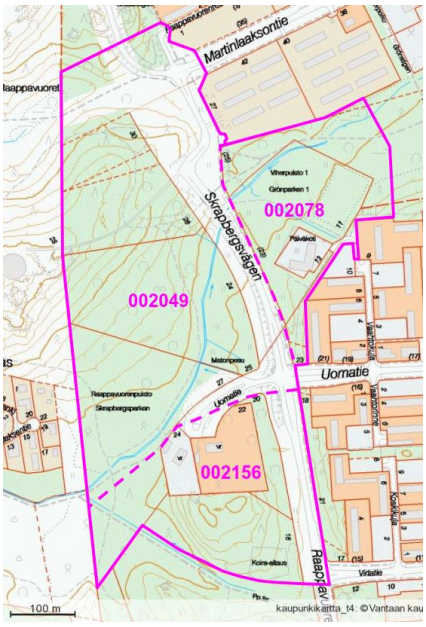
ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002329 Kelokuusen päiväkoti
10.12.2018

Kaavamuutosaluetta nro 002329 Kelokuusen (aiemmin Raappavuorentien) päiväkoti koskien on suoritettu kolme osallistumista. Tässä mielipiteiden koonnissa ovat kaikki mielipiteet koskien kaavamuutosalueita nro 002049, 002156, 002329 Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Kelokuusen (aiemmin Raappavuorentien) päiväkoti. Koska kaavamuutokset 002049 (Raappavuorenpuisto) ja 002156 (Kelokuusenmäki) ovat kesken, mielipiteisiin on vastattu kootusti vain siltä osin, kun ne koskevat kaavamuutosehdotusta 002329 Kelokuusen päiväkoti.

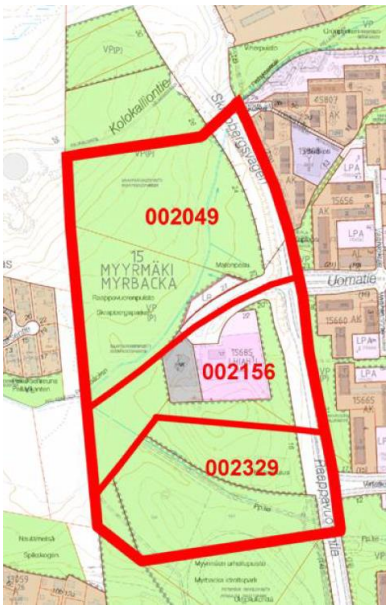
1. osallistuminen: Asuntorakentamista Uomatien länsipäähän - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 26.10.2009 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kolmetoista (13 kpl), joista yksi tuli myöhässä. Kaavakävelyllä 13.10.2009 keskustelussa nousseet asiat on kirjattu tähän asiakirjaan.
2. osallistuminen: Raappavuorenpuistoa, Raappavuorentie ja Uomatie - asemakaavamuutosehdotuksen nro 002049, 002078 JA 002156 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 7.12.2011 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin seitsemäntoista (17 kpl). Asukastilaisuudessa 16.11.2011 keskustelussa nousseet asiat on kirjattu tähän asiakirjaan. Osallistumisen yhteydessä ollut kaavamuutos nro 002078 on tullut voimaan 24.4.2013.
3. osallistuminen: Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti, asemakaavan muutokset nro 002049, 002156 ja 002329 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 9.2.2018 mennessä. Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kolmetoista (13 kpl). Asukastilaisuudessa 23.1.2018 keskustelussa nousseet asiat on kirjattu tähän asiakirjaan.



Nähtävilläolo **18.9.– 26.10.2009.**



Nähtävilläolo **27.10.– 7.12.2011.**



Nähtävilläolo **5.1. – 9.2.2018.**

1. OSALLISTUMINEN 2009:

Asuntorakentamista uomatien länsipäähän - asemakaavamuutosehdotuksen **nro 002049** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 26.10.2009 mennessä.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**
NRO 1/2009 Myyrmäen aluetoimikunta	Raappavuorentien länsipuolelle ei tule rakentaa kerrostaloja, jotta urheilukentän ja vesitorninmäen välille sijoittuva viheralue säilyy eheänä. Viheraluetta käytetään runsaasti. Raappavuorentie muodostaa kaupunkikuvallisesti luontevan rajauksen urbaanin Myyrmäen ja viheralueen välille.
NRO 2/2009 Gasum	Gasumin Martinlaakson haaran maakaasuputki DN300 sijaitsee alueen länsireunassa, ks. liite. Suojaetäisyyksistä säädetään asetuksessa maakaasun käytön turvallisuudesta (551/2009), ote liitteenä. Kerrostalo ei voi sijaita 16 metriä lähempänä maakaasuputkea. Gasumin toive on, että maakaasuputkea varten varattaisiin kaavassa alue.
NRO 3/2009 Elisa Oyj	Elisa Oyj:llä on kaapeleita ja putkireittejä alueella ja ne tulisi huomioida kaavaa laadittaessa niin, että jäävät nykyisille paikoille. Kaapeleiden siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista tulee sopia Elisan kanssa.
NRO 4/2009 Asukas 1	Hankkeet tukevat Myyrmäen alueen palvelujen säilymistä, ja ovat siten kannatettavia. Uudisrakentamisen tulee noudattaa samaa tehokasta linjaa kuin Myyrmäen Uomatien varren nykyinen rakennuskanta. Talojen tulisi olla muodoiltaan selkeitä, n. 6-9 kerroksisia, korkeimmat talot Raappavuorentien varteen. Värityksen tulisi olla maltillista ja julkisivujen joko tiiltä ja/tai rapattuja. Nykyiset kevyen liikenteen väylät tulisi säilyttää. Luhtitien jatke pitäisi pystyä joko ylittämään tai alittamaan kevyen liikenteen väylällä. Yhtenäinen väylä Myyrmäen urheilupuistosta Martinlaaksontielle asti. Martinlaaksontien ja Raappavuorentien liittymään liikenneympyrä valojen sijaan.
NRO 5/2009 Asukas 2	Korttelin 15685 tulee kuulua Martinlaaksoon, ei siirtää Myyrmäen alueeseen. Alueella ei saa olla enempää asuntoja. Luhtitien yli ei saa tehdä mitään siltaa kevyelle liikenteelle. Liikenne As. Oy Rivi-Pertin asuntoalueelle on kaiken kritiikin alapuolella.
NRO 6/2009 YTV Liikenne	Esitetty uusi katuyhteys mahdollistaa uuden bussilinjan avaamisen Raappavuorentien ja Vihdintien välille. Tämä parantaisi alueen joukkoliikenneyhteyksiä. Kaava-alueelle tulevien kerrostalojen kohdalle Uomatielle täytyy rakentaa yksi pysäkkipari. YTV puoltaa kaavan pikaista laadintaa, jotta joukkoliikenneyhteys alueen kautta voidaan avata.
NRO 7/2009 Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy	Suunnittelussa tulee huomioida muuntamoiden ja maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 8/2009 Liikuntapalvelut	Raappavuorentien länsipuolen rakentaminen tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa merkittävästi matalampana ja väljempänä. Näin otetaan huomioon, että näkyvyys viheralueelle säilytetään. Tulisi myös varmistaa, että rakentamisessa ei muodostu melu-/ kaikutilaa tai muurimaista rakennelmaa.
NRO 9/2009 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 10/2009 Vantaan ympäristöyhdistys ry	Luhtitie ei saa olla houkutus läpiajoon Myyrmäestä itään. Luhtitie katkaisee merkittävän viher- ja ulkoilureitin ja se tulee toteuttaa mahdollisimman kevyenä ilman molemminpuolista kevyen liikenteen reittiä ja linjata

	Myyrmäen huollon tontin eteläpuolelta. Riittävä etäisyys ojaan, jossa useassa kohdassa kasvaa vankkasaraa. Pieneläinten ylitysturvallisuus metsäalueiden välillä hankala. Luhtitie tulee toteuttaa vasta Kehä II:n valmistumisen jälkeen.
NRO 11/2009 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Asuinrakennusten sijoittelussa tontille tulee huomioida pelastusteiden sijainti sekä lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Kevyenliikenteenväylät eivät sovellu pelastustiekäyttöön.
NRO 12/2009 As Oy Myyrinrimpi	Raappavuorentien länsipuolelle rakennettavat rakennukset eivät saa olla niin korkeita, että varjostavat ilta-aurinkoa kadun toisella puolella. Eikä niitä tule sijoittaa aivan Raappavuorentien varteen vaan kauemmas. Raappavuorentien varteen esim. pysäköintitiloja, pensaita tms. Raappavuorentien itäpuolella kadunvarren ”puistikkoa” tulisi kehittää.
NRO 13/2009 Myyrmäen asukasfoorumiin 30.9.2010	Myyrmäen alueen (Asemakaavamuutos nro 002049) täydennysrakentamisalueelta on löytynyt Vantaan Ympäristökeskuksen selvityksen mukaan varmoja merkkejä liito-oravien olemassaolosta alueella.

NRO 1/2009
Myyrmäen aluetoimikunta, 13.10.2009

Mielipide: Aluetoimikunta huomauttaa, että Raappavuorentien länsipuolelle ei tule rakentaa kerrostaloja, jotta urheilukentän ja vesitorninmäen välille sijoittuva viheralue säilyy eheänä, koska kerrostaloalueiden asukkaat käyttävät sitä erittäin runsaasti. Raappavuorentie muodostaa kaupunkikuvallisesti luontevan rajauksen urbaanin Myyrmäen ja viheralueen välille.

NRO 2/2009
Gasum Oy, 24.9.2009

Mielipide: Gasumin Martinlaakson haaran maakaasuputki DN300 sijaitsee alueen länsireunassa, ks. liite. Suojaetäisyyksistä säädetään asetuksessa maakaasun käytön turvallisuudesta (551/2009), ote liitteenä. Kerrostalo ei voi sijaita 16 metriä lähempänä maakaasuputkea. Gasumin toive on, että maakaasuputkea varten varattaisiin kaavassa alue.

NRO 3/2009
Elisa Oyj, 2.10.2009

Mielipide: Elisa Oyj:llä on kaapeleita ja putkireittejä alueella jotka tulisi huomioida kaavaa laadittaessa mielellään niin että voisivat jäädä nykyisille paikoille. Kaapeleiden mahdollisista siirroista ja niistä aiheutuvista kustannuksista tulee sopia Elisan kanssa.

NRO 4/2009
Asukas 1, 12.10.2009

Mielipide: 1.Yleistä: Hankkeet tukevat Myyrmäen alueen palvelujen säilymistä, ja ovat siten kannatettavia.
2. Rakennukset: Uudisrakentamisen tulisi noudattaa samaa tehokasta linjaa kuin Myyrmäen Uomatien varren nykyinen rakennuskanta. Talojen tulisi olla muodoiltaan selkeitä ja n. 6-9 kerroksisia. Korkeimmat talot voisivat reunustaa Raappavuorentietä. Värityksen tulisi olla maltillista ja julkisivujen joko tiiltä ja/tai rapattuja, kuten alueen julkisivuremontoiduissa vanhoissa taloissa.

3. Kulkuyhteydet: Nykyiset kevyen liikenteen väylät tulisi pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Luhtitien jatke pitäisi pystyä joko ylittämään tai alittamaan kevyen liikenteen väylällä. Raappavuorentien nykyistä lenkkipolulle johtavaa alikulkua voisi hyödyntää paremmin, jos tien länsipuolella kulkisi myös kevyen liikenteen väylä (Yhtenäinen väylä Myyrmäen urheilupuistosta Martinlaaksontielle asti olisi toivottava). Nykyisellään kys. alikulusta pääsee järkevästi vain lenkkipolulle. Martinlaaksontien ja Raappavuorentien liittymä tulisi järjestää mieluiten liikenneympyrällä valojen sijaan. Kyseinen risteys on nykyisellään alueen hankalin.

NRO 5/2009
Asukas 5, 15.10.2003

Mielipide: 1. Kvarter 15685 skall tillhöra Mårtensdal och icke överföras till Myrbacka område!

2. Område skall inte ha flere bostäder!

3. Ingen bro för lätt trafik skall göras över Luhtitie! Behövs inte!

4. Trafiken till bostadsområdet As. Oy Rivi-Pertti är under all kritik! Till bostadsområdet kan man ny endast komma via Skrapbergsvägen. Bilar bör kunna köra via Mårtensdalsvägen till infarten mellan As. Oy Rivi-Pertti (42) och Rivi-Martti (40). Stadet stänger vägen för infart till As. Oy Rivi-Pertti! År 1971 gick det bra att köra in vid Mårtensdalsvägen! Trafiken vid infarten till Skrapbergsvägen ökar alla holn! Vid rusningstid är det helt stopp att komma in till Mårtensdalsv. 42. En ökad bosättnings skulle belasta Skrapbergsvägen ytterligare! Vid vägarbeten på Skrapbergsvägen är man tvungen att ta infarten till Mårtensdalsvägen 40! Detta är nödfall!

Suomennos:

1. Korttelin 15685 tulee kuulua Martinlaaksoon, sitä ei tule siirtää Myyrmäen alueeseen!

2. Ei lisää asuntoja alueelle!

3. Luhtitien yli ei tule rakentaa mitään kevyen liikenteen siltaa! Ei tarvita!

4. Liikennejärjestelyt As.Oy Rivi-Pertin asuntoalueelle ovat kaiken kritiikin alapuolella! Asuntoalueelle pääsee nyt ainoastaan Raappavuorentien kautta. Autojen on päästävä ajamaan Martinlaaksontien kautta As.Oy Rivi-Pertin (42) ja Rivi-Martin (40) välissä olevalle pihatielle. Kaupunki sulkee As.Oy Rivi-Pertin sisääntulotien! Vuonna 1971 pystyi hyvin ajamaan sisään Martinlaaksontieltä! Liikenne Raappavuorentien sisääntulotien kohdalla lisääntyy joka suunnasta! Ruuhka-aikoina on täysin mahdotonta päästää Martinlaaksontielle 42. Lisääntynyt asutus kuormittaa Raappavuorentietä vielä enemmän! Kun Raappavuorentiellä tehdään tietöitä, on ajettava Martinlaaksontie 40:n sisääntulotielle! Tämä on ainoa keino!

NRO 6/2009
YTV Liikenne, 16.10.2009

Mielipide: Esitetty uusi katuyhteys mahdollistaa uuden bussilinjan avaamisen Raappavuorentien ja Vihdintien välille. Tämä parantaisi alueen joukkoliikenneyhteyksiä. Kaava-alueelle tulevien kerrostalojen kohdalle Uomatielle täytyy rakentaa yksi pysäkkipari. YTV puoltaa kaavan pikaista laadintaa, jotta joukkoliikenneyhteys alueen kautta voidaan avata.

NRO 7/2009
Vantaan Energia, 20.10.2009

Mielipide: **Sähköverkko**
Alueella sijaitsevat Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kiinteistömuuntamo M 346 sekä keski- ja pienjännitekaapelit. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan

muutosehdotuksessa huomioidaan kiinteistömuuntamon ja maakaapeleiden sijainnit. Mikäli kiinteistömuuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko
Kaava-alueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että kaavamuutoksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kiinteistöpalvelut
Vantaan Energia Oy:n omistamien rakennusten purkaminen tapahtuu vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraajan kustannuksella siinä vaiheessa, kun asemakaava on saanut lainvoiman. Rakennukset sijaitsevat Vantaan kaupungilta vuokratulla tontilla.

NRO 8/2009
Liikuntapalvelut, 22.10.2009

Mielipide: Mikäli aikanaan Myyrmäen pururata jää osittain rakentamisen alle, tulee korvaava reitistönosa tehdä. Myyrmäen pururata toimii yhteydessä Pähkinärinteen kautta Espooseen sekä pohjoiseen Petikkoon. Myyrmäen pururata on erittäin käytetty reitti kaikkina vuodenaikoina. Lisäksi tulevan Uomatien jatkeen yli on rakennettava silta.

NRO 9/2009
Kaupunginmuseo, 23.10.2009

Mielipide: Kaavamuutosalueella sijaitsee Vantaan Energian varastorakennus, Uomatie 22. Rakennus sisältyy Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön kohteisiin ja luokiteltu B-kohteeksi.

NRO 10/2009
Vantaan ympäristöyhdistys ry, 23.10.2009

Mielipide: Vantaan ympäristöyhdistyksellä ei sinänsä ole enää huomauttamista Luhtitien rakentamiseen, kun se yleiskaavaan on jo merkitty, mutta itse tien linjaus ei saa olla houkutus kohtuuttomasti lisääntyvään läpiajoon Varistosta ja Pellaksesta Myyrmäkeen ja edelleen itään. Katu ei voi olla yhteys Etelä-Myyrmäen kauppakeskittymään, mutta on tietenkin tärkeä liikenneyhteys Louhelan asemalle. Katuosuus ei saa houkuttaa Pähkinärinteestä ja kauempaa tulevia käyttämään tätä reittiä itään. Tästä syystä on laskelmissa perusteltu tarpeella Myyrmäkeen pääsyksi. Todellisuudessa tie palvelisi vain läpiajoa Myyrmäen kautta Kaivokselaan ja edelleen Hämeenlinnanväylälle. Luhtitien läpiviennissä on yhtenä ongelmana sen länsipään puolella olevat urheilukentät eteläpuolella ja koulut pohjoispuolella. Tien läpipuhkaisu lisää koululaisten onnettomuusriskejä, joten erityistä huolellisuutta tarvitaan tien kokonaissuunnittelussa. Luhtitien läpituonti Uomatielle on suunniteltava aluetta palvelevaksi kokoojakaduksi. Koska Luhtitie katkaisisi merkittävän viher- ja ulkoilureitin, se tulee toteuttaa mahdollisimman kevyenä ilman molemminpuolista kevyen liikenteen reittiä. Riittävä etäisyys ojaan, jossa useassa kohdassa kasvaa vankkasaraa, on toteutettavissa esimerkiksi säilyttämällä kevyen liikenteen tien nykylinjaus. Entä kuinka hoidetaan pieneläinten ylitysturvallisuus metsäalueiden välillä, kun maasto-olojen takia alikulkuvaihtoehto on suljettu pois? Jotta liikennevirta pysyisi pienenä, tulisi yhteys toteuttaa vasta Kehä II:n valmistumisen jälkeen.

Luhtitien kaava liittyy kiinteästi Myyrmäen Raappavuorentien länsipuolelle suunnitellun kerrostaloalueen (A1) asemakaavaan 002049. Alueella sijaitsee Myyrmäen huollon tontti, jolla on varastorakennuksia sekä Vantaan Energia Oy:lle vuokrattu tontti. Luhtitie on yleiskaavassa linjattu Myyrmäen Huollon luoteispuolitse Uomatien päähän, jolloin Huollon tonttia joudutaan leikkaamaan. Tärkeää on, ettei länsireunan ojan edellä mainittua luontoarvoa heikennetä. On olemassa toinenkin vaihtoehto, kokoojakatu: eli Luhtitie viedään Myyrmäen Huollon tontin eteläpuolitse uuden kerrostaloalueen kupeeseen kohtisuoraan. Kerrostaloaluetta kiertävä korttelikatu johtaisi liikenteen Uomatien risteykseen. Vantaan Energian rakennukset voidaan yhdistyksen puolesta purkaa, kuten uusi kaava käytännössä edellyttää. Eteläinen liittymä Virtatien päähän tulisi välttää. Tällainen mutkainen pienkatu vähentäisi läpiajoa Varistoa kauempaa.

NRO 11/2009
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 26.10.2009

Mielipide: - 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 myös puiston puolella sijaitseviin asuntoihin. Huom! Kevyenliikenteenväylät eivät sovellu pelastustiekäyttöön.
- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle.

NRO 12/2009
As Oy Myyrinrimpi, hallituksen puheenjohtaja, 26.10.2009

Mielipide: Seuraavassa on muutama kommentti, jotka on laadittu otsikossa mainittuun kaavaluonnokseen Koskikuja 4:ssa sijaitsevan asuintalomme näkökulmasta.

On toivottavaa, että Raappavuorentien länsipuolelle rakennettavat rakennukset eivät ole niin korkeita, että ne varjostavat ilta-aurinkoa edes asuintalomme alimmissa kerroksissa. Tähän päästään, jos rakennukset eivät ole kovin korkeita. Lisäapuna on, jos niitä ei sijoiteta aivan Raappavuorentien varteen vaan vähän kauemmas. Raappavuorentien varteen voi sijoittaa esim. pysäköintitiloja, pensaita tms. jotka vaimentavat Raappavuorentieltä kuuluvaa melua.

Edelliseen liittyen, Raappavuorentien ja talomme välissä sijaitsevaa ”puistikkoa” voisi kehittää niin, että se toimisi nykyistä parempana Raappavuoren tieltä tulevan melun vaimentajana, mutta estäisi toisaalta nykyistä vähemmän auringon valoa. Nyt puut ovat varsin korkeita ja alhaalta oksattomia, joten vaikutus on toivomaani nähden lähes päinvastainen. Metsikkö on osittain rumaa ”aarniometsää”. Tässä yhteydessä tähänkin kaupungin alueella olevaan asiaan voisi puuttua, vaikka se ei suoraan kaavamuutokseen liitykään. Alue kuuluu kaupungille, joten taloyhtiöllä ei ”puistikkoon” ole sananvaltaa.

NRO 13/2009
Myyrmäen asukasfoorumiin 30.9.2010, esitetty 27.9.2010

Mielipide: Myyrmäen alueen (Asemakaavamuutos nro 002049) täydennysrakentamisalueelta on löytynyt Vantaan Ympäristökeskuksen selvityksen mukaan varmoja merkkejä liito-oravien olemassaolosta alueella. Kaavoitusta tehtäessä tätä tietoa ei ole ollut. Saman alueen kautta on (Asemakaava nro 141100, Varisto 11) mukaan suunniteltu Luhtitien jatkamista Varistosta

Myyrmäkeen. Kysymys: Mitä muutoksia liito-oravien esiintyminen alueella aiheuttaa kerrostalojen ja Luhtitien jatkeen mahdollisille rakentamissuunnitelmille ko. alueelle, jotta ympäristönsuojelun lainsäädännölliset vaatimukset täyttyvät esim. suojeltavan alueen laajuuden osalta?

KIERTOKÄVELYLLÄ 13.10.2009 OSALLISET ESITTIVÄT:
- Haluttiin alueen säilymistä luonnontilassa ja Luhtitietä pidettiin tarpeettomana.
- Haluttiin matonpesupaikan ja koira-aitauksen säilymistä.
- Pysäköintialuetta ei juuri rekkoja lukuun ottamatta käytetä ilkivallan vuoksi.
- Koira-aitauksen luota on kerrottu tehdyn liito-oravahavainto.

2. OSALLISTUMINEN 2011:

Raappavuorenpuistoa, Raappavuorentie ja Uomatie - asemakaavamuutosehdotuksen nro **002049, 002078 ja 002156** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sai jättää mielipiteen 7.12.2011 mennessä. Osallistumisen yhteydessä ollut kaavamuutos nro 002078 on tullut voimaan 24.4.2013.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**
NRO 1/2011 Uudenmaan ELY-keskus	Raappavuorenpuiston ja Viherpuiston välisellä alueella Raappavuorentien molemmin puolin on vahvistetussa maakuntakaavassa seudullinen viheryhteystarve ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistysyhteys ja ulkoilureitti. Näin ollen asemakaavassa tulee varmistaa viheralueen ja ulkoilureitin säilyminen jatkuvana.
NRO 2/2011 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon rakennettu vesihuoltoverkosto. Mahdolliset johtosiirrot sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulee tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mm. vesihuollon runkolinjojen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti. Vesihuoltomuutosten kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja.
NRO 3/2011 Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy	Suunnittelussa tulee huomioida muuntamoiden ja maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 4/2011 Gasum	Kaavaan tulee tehdä varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkitä kaavamääräyksiin. Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusten yms. maadoitukset on suunniteltava siten, että ne eivät haittaa maakaasuputkiston katodisen suojausjärjestelmän toimintaa (SFS5717).
NRO 5/2011 Vantaan ympäristöyhdistys ry	Suojavyöhykkeet alueita lännessä ja pohjoisessa reunustavaan vanhaan purouomaan ovat riittävät. VYY ei vaadi pohjoislaidan vihervyöhykettä leveämmäksi, koska rakennusten karsiminen saattaisi aiheuttaa lisäpainetta luonnoltaan arvokkaille Raappavuoren ja Myyrmäenmetsälle. Samasta syystä ei rakennusten kerrosmääriä kannata pienentää. Vain eteläinen tornitalo on kyseenalainen sijaintinsakin suhteen. Luhtitien risteykseen olisi sopivampi sijoittaa korkeammat rakennukset. Raappavuorentien ja Vaahtokujan välisen luoteisnotkon maaperän vesiolot tulee tarkistaa, jotta hulevedet pystytään johtamaan pois tulvaherkältä alueelta.

NRO 6/2011 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 7/2011 Keski-Uudenmaan pelastus-laitos	Suunnittelussa tulee huomioida: osoitteiden selkeys ja loogisuus, paloturvallisuus ja asuinrakennusten sijoittelu sekä pelastustiet.
NRO 8/2011 Asukas, Luhtitie	YIT on rakentanut rivitalon eteen pätkityt aidat, jotka eivät estä liikenteen meluhaittoja. Koska Luhtitiellä on jo nyt liikaa liikennettä ja melua, haluamme vastustaa Luhtitien jatketta Myyrmäkeen.
NRO 9/2011 Myyrmäen aluetoimikunta	Raappavuorentien länsipuolen rakentaminen tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa merkittävästi matalampana ja väljempänä ja säilyttää näkyvyys viheralueelle. Tulee myös varmistaa, että rakentamisessa ei muodostu melu-/ kaikutilaa tai muurimaista rakennelmaa.
NRO 10/2011 Asukas 3	Luhtitien muutos läpiajettavaksi Uomatielle häiritsee asumista ja ulkoilua. Se tulee lisäämään läpiajoliikennettä ja yksityisautoilla ja siten lisää häiritseviä ääni-, melu- ja saastevaikutuksia. Luhtitielle aiottu julkinen liikenne voidaan hoitaa nykyisellä katuverkostolla halvemmilla kustannuksilla kuin uuden yhteyden tekeminen. Viheralueen pienentäminen ei ole toivottavaa tulevaisuuden kannalta, sillä kaupunkilaiset tarvitsevat vihreää ympäristöä ympärilleen ja vapaa-aikansa viettoon. Luhtitien jatko myös haittaa huomattavasti nykyisin suositun ulkoilureitin hyödyntämistä. Raappavuoren varren rakennukset korkeintaan neljä kerrosta.
NRO 11/2011 Asukas 4	Suunnittelussa tulee varata riittävästi tilaa latuväylälle Raappavuorentien kohdalla. Luhtitien avaamista autoliikenteelle pidän vuoden parhaana ympäristötekona Vantaalla, sillä se lyhentää merkittävästi monen jalkapalloa harrastavan nuoren vanhempien ajoreittejä päivittäin Luhtitien kentille.
NRO 12/2011 Asukas 5	Ehdottomasti ei rakentamista Raappavuoren tien varrelle. Metsät ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja vaikuttavat asukkaiden elämään ja elämänlaatuun päivittäin.
NRO 13/2011 Asukas 6	Raappavuorentien liikenteen melutaso nousee entisestään, kun vastapäätä tulee tiiviiseen nauhaan rakennettavat korkeat talot ja jos kadulle tulee raitiotie. Tämä tulee muodostamaan kuilun melulle, eikä nykyinen vanha rakennuskanta suojaa melulta niin hyvin kuin uudet talot. Kaava-alueen puusto on satakielien pesimäalue ja se häviää kokonaan. Kadun reunaan puustoa ja viheraluetta melua vaimentamaan ja talot rakennettava tonttien takaosaan. Liikennemäärä lisääntyy Uomatiellä, jonka varrella on ala-asteen koulut ja alueella on paljon oppilaita. Luhtitie tuo myös rekkoja ja kuorma-autoja lisää kadulle.
NRO 14/2011 Asukas 7	Kaavahanke on paikkaansa nähden aivan liian massiivinen ja hyötyynsä nähden liian kallis. Maaperä on rakentamiselle liian vetistä. Nykyiset lähistön asukkaat kärsivät lisääntyvän liikenteen haitoista. Luontoarvot kärsivät. Ulkoilu- ja kuntoilualueelle pääsy vaikeutuu ja sitä kautta sen käyttö hankaloituu ja asukkaiden kunto ja virkistäytyminen heikkenevät. Matonpesupaikan siirto pienentää luontoaluetta entisestään.
NRO 15/2011 Asunto Oy Rivipertti	Tämä kaava tulee kattamaan taloyhtiömme liittymän Raappavuorentielle. Raappavuoren liittymä on taloyhtiömme ainut liittymä. Jo nykyisellään Raappavuorentielle pääsy on hankalaa liittymän eteläpuolella olevista jyrkistä mutkista huolimatta.
NRO 16/2011 Myyrmäen Huolto Oy	Olemme suunnitelleet kaavamuutosalueella olevan huoltohallitonttimme (Uomatie 24) toimintoja korvaavan toimitilan sijoittumista alueelle, huomioiden yhtiön ympäristöarvot, asiakaspalvelun ja logistiikan. Tällä hetkellä parhaana pitämämme uudelleensijoittumispaikka on Louhelantien ja

	Norotien kulmatontti. Myyrmäen Huolto Oy vastustaa asemakaavamuutosta, kunnes uudelleensijoittumisasia on ratkaistu.
NRO 17/2011 Elisa Oyj	Nykyisellä tukiasemaverkolla Elisa Oyj ei pysty tarjoamaan kaava-aluelle riittävää matkapuhelinpalvelua, minkä vuoksi esitämme alueen kaavoituksessa varauduttavan kevyen, n. 36 m korkuisen matkapuhelinmaston sekä tämän yhteyteen noin 10 m^2 suuruisen laiterakennuksen rakentamiseen.

NRO 1/2011
Uudenmaan ELY-keskus, 2.11.2011

Mielipide: Luonnosten mukaan Raappavuorenpuiston ja Viherpuiston välinen alue Raappavuorentien molemmin puolin tulisi rakennettua lähes umpeen. Tuolla osalla on vahvistetussa maakuntakaavassa seudullinen viheryhteystarve ja oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa virkistysyhteys ja ulkoilureitti. Näin ollen asemakaavassa tulee varmistaa viheralueen ja ulkoilureitin säilyminen jatkuvana.

Vastine: Asiaa on käsitelty ELY-keskuksen kanssa kokouksessa 16.11.2011 ja kaavamuutos (Asuntorakentamista Loiskekujalle, Vaahtokujan pohjoispuolelle) nro 002078 on tullut voimaan 24.4.2013.

NRO 2/2011
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä,

Mielipide: ASEMAKAAVANMUUTOKSET MYYRMÄESSÄ NRO 002049 002078 002156
Vantaan kaupunkisuunnittelussa on valmisteilla rakentamisluonnokset koskien Myyrmäen Raappavuorentien, Uomatien, Vaahtokujan ja Luhtitien kaavoitusta.
Kiitämme yhteydenotostanne asemakaava-asiassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää mielipiteenä rakentamisluonnoksiin seuraavaa: Asemakaavan muutoksessa tulee ottaa huomioon rakennettu vesihuoltoverkosto. Kaavamuutoksesta johtuvat johtosiirrot sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mm. vesihuollon runkolinjojen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti ottaen huomioon myös alueen ulkopuoliset nykyiset ja uudet kaava-alueet. Vesihuoltomuutosten kuten johtosiirtojen kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja.

NRO 3/2011
Vantaan Energia Sähköverkot Oy ja Vantaan Energia Oy, 12.12.2018

Mielipide: ASEMAKAAVAN MUUTOKSET NRO 002049, 002078 ja 002156

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 346 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden 2. ja 3. mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

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

Käytöstä poistetussa kaukolämpökeskuksessa sijaitseva muuntamo puretaan rakennuksen purun yhteydessä. Alueelle tarvitaan uusi muuntamotila tämän takia. Muuntamotilan tarve tulisi ottaa valmistumassa olevassa kaavassa huomioon.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1). Muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n käytöstä jo poistettu lämpökeskus. Vantaan Energia Oy:llä on voimassa oleva vuokrasopimus kiinteistöstä nro 15-685-3.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

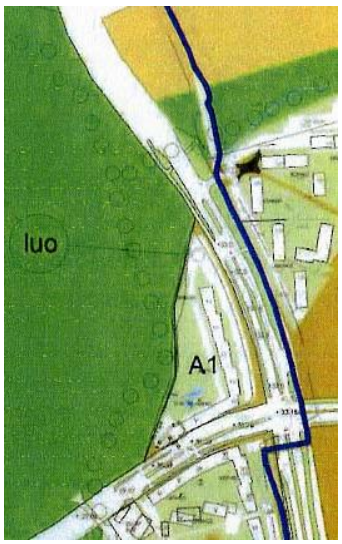
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Liitteet: Kaukolämpöverkon kartta 1:1500, Keski- ja pienjänniteverkon kartat 1:2000

NRO 4/2011
Gasum, 29.11.2011

Mielipide: Alueella on Gasumin maakaasuputki DN300, kuva liitteenä.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Maakaasuputken DN300 suojaetäisyysvaatimus rakentamisluonnoksissa esitettyihin rakennuksiin (kerrostalo) on 16 metriä. Ote asetuksesta on liitteenä.



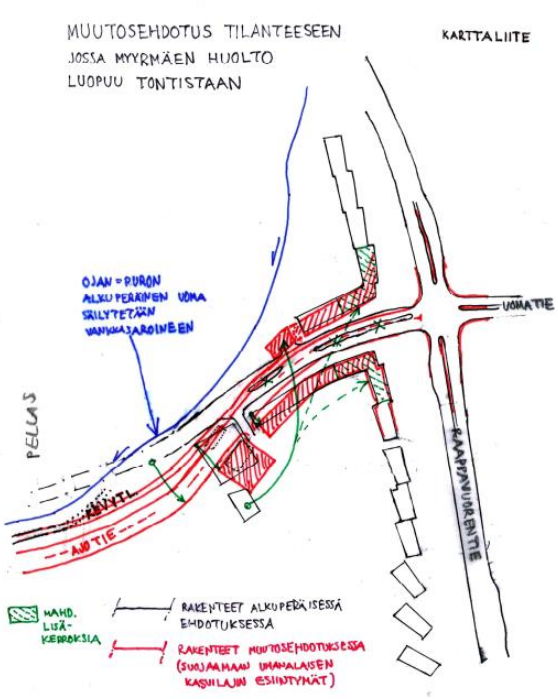
Gasum Oy pyytää, että asemakaavoihin tehtäisiin varaus maakaasuputkea varten. Gasum Oy esittää, että kaavamääräyksiin sisällytettäisiin maininta maakaasuputkistosta aiheutuvista rajoituksista, esimerkiksi "Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti".

Maakaasuputkilinjalla on säilyttävä näköyhteys merkintäpylväältä toiselle. Kunnallistekniikkaa ja muuta infrastruktuuria suunniteltaessa ja rakennettaessa on toteutettava maakaasuputkiston edellyttämät suojaustoimet. Rakennusten yms. maadoitukset on suunniteltava siten, että ne eivät haittaa maakaasuputkiston katodisen suojausjärjestelmän toimintaa (SFS5717).

Liite: Valtioneuvoston asetus maakaasun käsittelyn turvallisuudesta, N:o 551, 9.7.2009

NRO 5/2011
Vantaan ympäristöyhdistys ry,

Mielipide:



Raappavuorentien länsipuolen ja Uomatien pohjoispuolen uusien asuinrakennusten sijoittelut ovat olleet esittelyssä. Syksyllä 2009 oli edellinen samojen alueiden asemakaavojen mielipidekysely. Nykyinen kaava 002156 oli tuolloin osana kaavaa 002049.

Vantaan ympäristöyhdistys ry (VYY) lausui 23.10. 2009 mielipiteensä ao. kaavoihin ja kiinnitti erityisen huomionsa Luhtitien itäpään linjaukseen. Kokonaistilanne ei ole muuttunut nyt nähtävinä olevissa asemakaavaehdotuksissa. Vain rakennukset pihoineen ja pysäköinteineen on havainnettu osakaavojen sisään.

Itse talojen sijoitteluun pohjoisissa osakaavoissa 002049 ja 002078 VYY:llä ei ole huomautettavaa. Suojavyöhykkeet alueita lännessä ja pohjoisessa reunustavaan vanhaan purouomaan ovat riittävät. VYY ei vaadi pohjoislaidan vihervyöhykettä kuitenkaan leveämmäksi, koska rakennusten karsiminen saattaisi aiheuttaa lisäpainetta luonnoltaan arvokkaille Raappavuoren ja Myyrmäenmetsälle. Samasta syystä ei rakennusten kerrosmääriä kannata pienentää. Vain eteläinen tornitalo on kyseenalainen sijaintinsakin suhteen. Eikö katuristeykseen olisi sopivampi sijoittaa - vaikka Luhtitien kahtapuolta – mahdolliset korkeammat kompleksit? Raappavuorentien ja Vaahtokujan välisen luoteisnotkon maaperän vesiolot tulee tarkistaa, jotta hulevedet pystytään johtamaan pois alueelta. Aluetta on pidetty tulvaherkkänä.

Asemakaava-alueella 002156 on otettu huomioon liito-oravan reviirit, vaikkei varsinaista pesintää ole tiedossa. Liito-oravien kulkumahdollisuus urheilupuiston Raappavuoren metsien välillä säilyy, mutta Luhtitien itäpään suunnitelma on sen pahin uhka. Kaavan keskellä olevalle metsäistä mäennyppylää kiertämään on suunniteltu ulkoilupolku suurin piirtein puoleenväliin rinnettä. Reitti tulee siirtää talojen tuntumaan, sillä mäellä on kolopuita, joita liito-oravat voisivat käyttää levähdyspuinaan ilman jatkuvaa häiriötä.

Tässä kaavassa ei erikseen oteta kantaa Luhtitien itäpäähän, mikä linjaus yleiskaavassa on sangen suora. Rakennusten sijoittelu asemakaavan havainnekuvassa ohjaa tien suoraan nykyisen kevyenliikenteentien ja sen vieressä kulkevan puron/ojan yli. Ojan tuolle kohdalle keskittyy harvinaisen ja valtakunnallisesti silmälläpidettävän vankkasaran (Carex riparia) suunnilleen kaikki osakasvustot. Vuoden 2009 mielipiteessään VYY ehdotti, että Luhtitien linjaus tulee siirtää etelämmäksi niin, että nykyinen kevyenliikenteen väylä säilytetään, jolloin ojakin säilyy. Ongelmana on Myyrmäen huollon tontti, jonka aidasta on vain vajaa 15 metriä puron reunaan. Tähän väliin Luhtitie hädin tuskin yksin edes mahtuu. Jos MH luopuisi tontistaan, voisi rakennuksia asetella uudelleen (ks. loppuliitteen karttapiirros).

Siis: Uusi pysäköintitalo voitaisiin siirtää etelämmäksi, ja tornitalo voitaisiin poistaa Luhtitien itäpään etelämmän linjauksen myötä, koska kadun pohjoispuolelle syntyy tilaa korvaavalle rakennuskannalle. Luhtitiestä ei kaksikaistaisena olla tekemässä vauhdikasta läpiajostradaa, joten lisäkaarteet ovat haitattomia. Mutta miten turvataan eläinten ylikulku? Kaavasta on poistettu pieneläinten kulkuun luonteva viherkansi ja korvattu vain ylikulkusillalla

kustannussyistä. Luhtitien hidaskatu-luonteen vuoksi tavallista siltaa ei kuitenkaan tarvita. Ja onko edes arvioitu, kuinka moni sitä käyttää eli hyötysuhdetta kustannuksiin. Eläinten liikkumisen ratkaisuun on palattava siinä vaiheessa uudelleen, kun Luhtitietä ruvetaan paremmin suunnittelemaan. Kunnon viherkantta ei tule sulkea pois, sillä sellainen on terve sijoitus tulevaisuuden ympäristön hyväksi. Leveästä kannesta eritoten hiihtäjät mutta myös lenkkeilijät hyötyvät paremmin.

Mikäli Myyrmäen Huoltoa ei saada pois tontiltaan, tulee Luhtitien ja asemakaavan 002156 rakennusten sijainti suunnitella uudelleen. Luhtitie on silloin tuotava MH:n tontin itäpuolitse.

NRO 6/2011
Vantaan kaupunginmuseo,

Mielipide: ASEMAKAAVAMUUTOKSIEN NRO 002049, 002078 JA 002156, RAKENTAMISLUONNOKSET

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutosten nro 002049, 002078 ja 002156 rakentamisluonnokset. Asemakaavamuutos nro 002156 on erotettu kaavamuutoksesta nro 002049.

Edellä mainittujen kolmen asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavoittaa muutosalueille uutta tiivistä asuinrakentamista. Rakentamisluonnoksissa esitetyt uudet rakennukset ovat pääasiassa 5-6 kerroksisia.

Kaavamuutoksen nro 002156 alueella on Vantaan moderni rakennuskulttuurikohde, Uomatie 22:ssa sijaitseva vuonna 1970 valmistunut varastorakennus. Se on inventoinnissa luokiteltu A? -kohteeksi, jolloin arvottaminen on kesken ja luokitus väliaikainen. Mikäli kohteeseen suunnitellaan muutoksia tai harkitaan sen purkamista, on se tutkittava tarkemmin. Nyt esitetyissä suunnitelmissa rakennus ei säily. Kohteeseen on tehty museon toimesta katselmus 30.11.2011. Rakennuksen sijainti, nykyinen tila ja kaavalliset tavoitteet huomioon ottaen on todennäköistä, että sen suojelulle ei ole riittäviä perusteita. Ennen mahdollisia purkutoimenpiteitä rakennus on dokumentoitava valokuvaamalla.

Uomatien päässä edellä mainitun rakennuksen naapurissa on lisäksi kaksi pienehköä teollisuusrakennusta: varasto-/ toimistorakennus vuodelta 1980 sekä siihen liittyvä talousrakennus.

NRO 7/2011
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 7.12.2011

Mielipide: Asemakaavamuutokset nro 002049, 002078 ja 002156, Myyrmäki

Pelastusviranomainen on tutustunut uudistettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:

- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

- 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, myös puiston puoleiset. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut. Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.

Luonnoksen perusteella mm. pelastusteknisesti haasteellisimman rakennuksen VIII-merkinnän omaava talo on sijoitettu siten, että pelastustien rakentaminen ei ilmeisesti ole mahdollista etelä- ja länsipuolelle todennäköisesti sijoitettaville parvekkeille?

- Mikäli on tarkoitus sallia erillisellä kaavamääräyksellä kerrosalaan laskettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kahdeksannen kerroksen yläpuolelle ns. ullakkotiloihin, tulisi kaavamääräyksissä huomioida erityismääräykset palo- ja poistumisturvallisuuden täyttymiseksi.

NRO 8/2011
Asukas, Luhtitie, 31.10.2011

Mielipide: Olemme uudet rivitaloasukkaat Luhtitien varrella (osoite xx). YIT teki meille ikävästi rakennuttamalla pihoillemme kuvien mukaiset pätkityt aidat, eli kun liikennettä Luhtitiellä on nyt jo liikaa ja liikaa melua, niin miten voimme osaltamme vastustaa Luhtitien jatketta Myyrmäkeen?





Vastine: Vastaus on lähetetty sähköpostilla 2011.

NRO 9/2011
Myyrmäen aluetoimikunta, 15.11.2011

Mielipide: Raappavuorentien länsipuolen rakentaminen tulisi mahdollisuuksien mukaan toteuttaa merkittävästi matalampana ja väljempänä. Näin otetaan huomioon, että näkyvyys viheralueelle säilytetään. Tulisi myös varmistaa, että rakentamisessa ei muodostu melu-/ kaikutilaa tai muurimaista rakennelmaa.

NRO 10/2018
Asukas 3, 1.12.2011 ja 7.12.2011

Mielipide: Luhtitien muutos läpiajettavaksi Uomatielle on mielestäni nykyistä ja tulevaa rakennuskantaa asuttavien henkilöiden asumista ja ulkoilua häiritsevää. Se tulee lisäämään läpiajoliikennettä yksityisautoilla ja on sen mukana lisäämässä häiritseviä ääni-, melu- ja saastevaikutuksia.

Julkista liikennettä ei informoitujen liikenneselostuksien mukaan ole tulossa kuin yhtensä alle 10 vuoroa vuorokaudessa. Se voidaan hoitaa nykyisellä katuverkostolla huomattavasti halvemmilla kustannuksilla kuin uuden yhteyden tekeminen.

Nykyiselle luonto- / viheralueelle suunnitellut talot tulevat turhaan pienentämään kaupungin "keuhkoja", jotka puhdistavat ja raikastavat ilmaa. Puut ja muut kasvit edesauttavat terveellisemmän ilmanlaadun kehittymistä.

Viheralueen hiljalleen tapahtuva pienentäminen ei ole toivottavaa tulevaisuuden kannalta, sillä kaupunkilaiset tarvitsevat vihreää ympäristöä ympärilleen ja vapaa-aikansa viettoon. Luhtitien jatko myös haittaa huomattavasti nykyisin hyvin suositus ulkoilureitin hyödyntämistä. Tällä on kansanterveyttä vähentävä vaikutus, joka tulevaisuudessa kohottaa kunnan terveydenhoitokuluja.

Raappavuoren laitaan suunniteltujen rakennusten korkeudeksi tulee rajata korkeintaan neljä kerrosta. Muuten Raappavuorentie tulee muistuttamaan liikaa liikennekiulua, jota reunustaa korkeahkot kerrostalot. Melu ja saasteet eivät pääse haihtumaan kuilumaisessa katuympäristössä niin nopeasti kuin matalammilla rakennuksilla ympäröity rakenne tulisi edesauttamaan.

Myös melusaasteen vaikutusalueelle tulisi vähemmän "kärsijöitä", jos rakennusten korkeutta rajoitettaisiin.

7.12.2011:

Olemassa olevaa ulkoilu-, luonto- ja viheraluetta ei tule pienentää, ilmasto ja kaupunkilaiset tarvitsevat sitä. Nykyiset Raappavuorentien reunassa olevat puut ja pensaat tulee suojata ja säilyttää. Raappavuoren laitaan suunniteltujen rakennusten korkeuden tulee olla korkeintaan neljä kerrosta.

NRO 11/2011
Asukas 4

Mielipide: Tässä asuntorakentamisessa Uomatien pohjoispäähän toivoisin huomioitavan seuraavan monelle Pääkaupunkilaiselle tärkeän liikunnallisen seikan.

Myyrmäen kuntoradan 1,5 km ja Myyrmäki-Ylästö yhdyslatu menee rakennettavan alueen vieressä Raappavuorentien alitse.

Nykyäänkin latukone joutuu koukkimaan hieman, kun ei mahdu alikulkutunnelista Raappavuorentien alta, mutta tulevat rakennelmat saattavat jopa estää latukoneen läpipääsyn tälle Myyrmäki-Ylästö yhdysladulle.

Yhdyslatua käytetään ladun ollessa käyttökunnossa todella paljon. Itse laskin kulkevani viime talvena yli 100 edestakaista menokertaa. Eli toivoisin suunnittelussa myös kohtuu hyvää tilaa latuväylälle samaisessa alikulku kohdassa.

Parasta lisätietoa minun lisäksi saa varmaan Vantaan liikuntapalvelujen toimistolta.

Luhtitien avaamista autoliikenteelle pidän jopa vuoden parhaana ympäristötekona Vantaalla. Niin paljon se lyhentää monen jalkapalloa harrastavan nuoren vanhempien ajoreittejä päivittäin Luhtitien kentille.

NRO 12/2011
Asukas 5

Mielipide: Kerrostalorakentamista Raappavuoren tien varrelle?
Vastauksena otsikkoon, ehdottomasti ei.

Entisenä espoolaisena täytyy todeta ettei Myyrmäki ole kaikkein viihtyisimpiä asuinalueita. Vastapainoa kerrostaloille tuovat viheralueet (metsät) joita nyt haluttaisiin karsia kerrostalorakentamisen tieltä.

Metsät ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja vaikuttavat asukkaiden elämään ja elämänlaatuun päivittäin. Monet ympäristöpsykologiset tutkimukset osoittavat metsien olevan tärkeitä tekijöitä ihmisille, niin terveyden kuin henkisen hyvinvoinnin osaltakin. Olemme edelleen mieleltämme "metsäkansaa" vaikka olemmekin siirtyneet kaupunkeihin!

Näiden tärkeiden viheralueiden säilyttämisen tulisi olla erittäin tärkeää jatkossakin, emme halua lisää betonia ja asfaltoituja pihoja, vaan nauttia pienestä vastapainosta kiireiselle ja meluisalle kaupunki- ja lähiöelämälle. Jo tälläkin hetkellä Raappavuorentien liikenne aiheuttaa meluhaittaa tien varressa oleviin taloihin, nyt esillä olevat suunnitelmat satoine autopaikkoineen lisäävät huomattavasti autoilua, melua ja saastumista toistaiseksi ilahduttavan vihreällä alueella. Jollaiseksi se tulisi jättääkin.

Tuore vantaalainen, jonka asuinpaikan valintaan läheiset metsät ja ulkoilumahdollisuudet vaikuttivat huomattavasti.

NRO 13/2011
Asukas 6

Mielipide: Liikenteen melutaso nousee entisestään, kun vastapäätä tulee tiiviiseen nauhaan rakennettavat korkeat talot ja jos kadulle vielä on suunnitteilla raitiotie. Tämä tulee muodostamaan kuilun melulle, eikä nykyinen vanha rakennuskanta suojaa melulta niin hyvin kuin ehkä uudet tullaan tekemään. kaavan alueen puusto on satakielien pesimäalue ja se häviää kokonaan.

Olisi parempi niin päin, että kadun reunaan jäisi puusto ja viheraluetta melua vaimentamaan ja talot rakennettaisiin tonttien takaosaan.

Uomatien liikennemäärä lisääntyy väistämättä. Kadun varrella on ala-asteen koulut ja alueella liikkuu jalkaisin paljon pieniä lapsia. Uomatien suojatiet (kaupan ja kioskin kohdalla) ovat mäkien päällä, siten että suojatien kulkijat jäävät aina vastaantulevan auton valojen häikäisyn peittoon, koska autot kohtaavat nokat ylöspäin. Lapset ovat ainaisessa vaarassa jo nyt, koska he usein juoksevat kadun yli eivätkä käytä alikulkuja.

Jos vielä Varistosta avataan väylä Uomatielle, tietää se myös rekkoja ja kuorma-autoja lisää kadulle, varsinkin kun Louhelan junasillan alustaa on madallettu.

NRO 14/2011
Asukas 7

Mielipide: Haittoja jotka pitäisi ottaa huomioon:

- hanke on paikkaansa nähden aivan liian massiivinen (viihtyvyyden huononeminen, ulkoilualueen nakertaminen -> slummiutuminen, jolloin sosiaaliset ongelmat alueella lisääntyvät, kun paremmin ansaitsevat asukkaat muuttavat pois alueelta - jo nyt alkaa siitä olla merkkejä)

- hanke on hyötyynsä nähden aivan liian kallis mm. uudet tiet ja liitynnät olemassa oleviin katuihin (esim. Martinlaakson päässä suuret maaston korkeuserot)

- maaperä on erittäin vetistä, jolloin rakentaminen hankalaa ja kosteusongelmat ovat todennäköisiä

- nykyiset lähistön talojen asukkaat kärsisivät lisääntyvästä melusta, pienhiukkasista, katupölystä ja pakokaasuista sekä maiseman menetyksestä ja liikenneturvallisuuden vähenemisestä jne. pitkän rakentamisvaiheen aikana sekä sen jälkeen.

- liikenteen kasvu asuntoalueen läpi, kun autot oikaisevat uutta väylää pitkin Vihdintieltä Hämeenlinnan tielle ja päin vastoin sekä kaahaavat Martinlaakson suunnasta entistä kovemmalla vauhdilla hidastavan mutkan suoristuessa (risteyksestä Uomatielle on ylämäkeä, jolloin nousu kuuluu myös melun kovenemisena ja lisäksi useat lasten ja vanhusten käyttämät suojatiet mäen päällä)

- luontoarvot kärsivät mm. ne liito-oravat kaipaavat ympärilleen tilaa lennellä, ne kärsivät, jos ne karsinoidaan talojen ja teiden avulla liian pienelle alueelle

- ulkoilu- ja kuntoilualueelle pääsy vaikeutuu ja sitä kautta sen käyttö hankaloituu -> asukkaiden kunto ja virkistäytyminen heikkenevät

- matonpesupaikan siirto pienentää luontoaluetta entisestään ja pesupaikalle pääsy vaikeutuu ja sitä kautta sen käyttö hankaloituu - > yleinen siisteys vähenee

NRO 15/2011
Asunto Oy Rivipertti, hallituksen pj. 8.12.2011

Mielipide: Edustan Asunto Oy Riviperttiä, Martinlaaksontie 42.

Tämä kaava tullee kattamaan taloyhtiömme liittymän Raappavuorentielle. Raappavuoren liittymä on taloyhtiömme ainut liittymä, ja jo nykyisellään huolimatta liittymän eteläpuolella olevista jyrkistä mutkista Raappavuorentiellä, Raappavuorentielle pääsy on hankalaa.

Jos Raappavuorentie suoristetaan (joka sinällään on järkevää), niin on todennäköistä että taloyhtiömme kohdalla liikennevirran nopeus tulee kasvamaan ja uusi asuntoalue ja parantunut liityntä Kehä III:lle tullee lisäämään myös liikennevirtaa.

Jos taloyhtiömme liityntä on jatkossakin ainoastaan Raappavuorentielle, niin liikennejärjestelyillä tulisi varmistaa taloyhtiöstämme sujuva pääsy sekä etelän että pohjoisen suuntaan sama koskenee myös uusien taloyhtiöiden liityntää Raappavuorentielle.

NRO 16/2011
Myyrmäen Huolto Oy, 25.11.2011

Mielipide: Myyrmäen Huolto Oy:llä on pitkä historia toiminnasta Myyrmäen alueella. Yhtiö on tuottanut korkealaatuisia isännöinti- ja huoltopalveluita alueen taloyhtiöille yli 40 vuoden ajan. Yhtiöllä on positiivinen kanta alueen kehittymiseen.

Olemme kaupungin pyynnöstä suunnitelleet kaavamuutosalueella olevan huoltohallitonttimme (Uomatie 24) toimintoja korvaavan toimitilan sijoittumista alueelle, huomioiden yhtiön ympäristöarvot, asiakaspalvelun ja logistiikan. Tällä hetkellä parhaana pitämämme uudelleensijoittumispaikka on Louhelantien ja Norotien kulmatontti.

Myyrmäen Huolto Oy vastustaa asemakaavamuutosta, kunnes uudelleensijoittumisasia on ratkaistu molempia osapuolia tyydyttävällä tavalla. Viittaamme myös aiemmin kaupungille lähetettyyn pöytäkirjanotteeseen (Myyrmäen Huollon hallituksen kokous 3.5.2011).

NRO 17/2011
Elisa Oyj, 29.11.2011

Mielipide: Nykyisellä tukiasemaverkolla Elisa Oyj ei pysty tarjoamaan kaava-alueelle riittävää matkapuhelinpalvelua, minkä vuoksi esitämme alueen kaavoituksessa varauduttavan kevyen, n. 36 m korkuisen, matkapuhelinmaston sekä tämän yhteyteen noin 10 m2 suuruisen laiterakennuksen rakentamiseen oheisen liitepiirustuksen osoittamaan kohtaan tai sen lähistölle.



Asukasillassa 16.11.2011 on keskusteltu tätä kaava-aluetta koskien seuraavista aiheista:

- Kuinka ilmoitettu?
- Kaupungin maata, rakentaako Lemminkäinen kaikki?
- Mistä liittymät?
- Kerrosluvut?
- Tuleeko Raappavuorentielle puita?
- Raappavuorentien tiemelu on lisääntynyt ja lisääntyy
- Tuleeko Raappavuorentien ali tunneli?
- Kummalle puolelle Raappavuorentie levenee?
- Luhtitien myötä Uomatien läpiajo lisääntyy, siellä on kouluja ja päiväkoteja
- Koska rakentaminen alkaa?
- Tuleeko vuokra-asuntoja?
- Kuinka pysäköinti on järjestetty?
- Minne koirapuisto siirtyy?
- Ei Luhtitietä!
- Luhtitielle bussit, mutta ei rekkoja!
- Mistä kohdasta Luhtitie tarkalleen menee?
- Koska Luhtitie rakennetaan?
- Lemminkäinen voisi tehdä Luhtitien
- Luhtitiellä ei ole kiirettä
- Miksi Luhtitie ei tullut Martinlaaksontien päähän?
- Missä järjestyksessä rakennetaan?
- Maaperä on huonoa
- Minkä kokoisia asuntoja?
- Miten ulkoilutiet menevät?
- Jääkö Myyrmäen huollon tontti?
- Miten suunnitelma muuttuu, jos huollon tontti jää?
- Lento- ja tieliikennemelun yhteisvaikutus
- Ilmansaasteet lisääntyvät
- Ulkoilusilta myös hiihtäjille
- Kuinka voi vielä vaikuttaa?

3. OSALLISTUMINEN:

Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Kelokuusen (aiemmin Raappavuorentien) päiväkoti, asemakaavan muutokset nro **002049, 002156 ja 002329** annetut mielipiteet 9.2.2018 mennessä.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**
NRO 1/2018 HSL Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä	Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja täydennysrakentaminen tehostaa olemassa olevan infrastruktuurin käyttöastetta. HSL suunnittelee Länsi-Vantaan linja-autoliikenteen uusia runkolinjoja ja liityntälinjastoa. Raappavuorentien ja Uomatien risteyksestä muodostuu runkolinjojen solmupiste, jonka pysäkit tulee rakentaa runkolinjatasoisiksi ja polkupyöräpysäköintiä risteyksen lähelle. Uusien asuinalueiden ja päiväkodin pysäköinti tulee olla kaavoitettujen alueiden sisällä. Ajoratapysäköintiä Raappavuorentiellä ja uudella Luhtitiellä ei tule sallia. Kaava-alueilta on varmistettava hyvät ja turvalliset kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.
NRO 2/2018 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Myyrmäen urheilupuistossa. Raappavuorenpuiston kautta kulkevat tärkeät päävesijohto DN 600 sekä pääviemärit DN 1000 ja 600, mitkä tulee näkyä kaavassa merkintöinä ja määräyksinä. Lähtökohtaisesti edellä mainittuja pääjohtoa ja -viemäreitä ei tule siirtää ja ne tulee suojata rakentamisen aikana. Uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen. Alueen nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.
NRO 3/2018 Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Oy	Suunnittelussa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Siirrosta aiheutuvien kustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
NRO 4/2018 Caruna Oy	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 5/2018 Gasum	Kaavaan tulee tehdä varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkitä kaavamääräyksiin. Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisivat viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.
NRO 6/2018 Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys	Rakentaminen sijoittunee luonnon kannalta vähemmän herkälle alueelle. Kaava-alueen luontotietopohja on vanhentunut ja puutteellinen. Tarvitaan selvitys, jossa alue tarkastellaan uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien sekä METSO-elinympäristöjen kannalta. Raappavuoren alueelta on 10/2017 löydetty 10 esiintymää, ls-lain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvaa lahokaviosammalta (Buxbaumia viridis) sekä muuta vaateliasta ja alueellisesti uhanalaista kääpä- ja sammallajistoa. Kaava-alueella tulee tehdä kattavampi lahokaviosammalen ja muun lahopuulajiston selvitys. Myös valtakunnallisesti silmälläpidettävän vankkasaran (Carex riparia) esiintymän säilyminen tulee varmistaa kaava-alueen länsiosassa Uomatien jatkeen kohdalla. Yhdistys on esittänyt tielinjauksen siirtämistä 31.12.2017 Luhtitien jatkeen asemakaavasta (141100). Raappavuoren

	lehdon luo-alue on luontoarvojen näkökulmasta parantunut koko ajan ja se täyttää hyvin myös Uudenmaan liiton maakunnallisetsi arvokkaan luontoalueen kriteerit. Yleiskaavassa 2007 alueelle esitetty maankäyttö tulee uudelleen arvioida. Raappavuoren alueen merkitys myös virkistysalueena on kasvanut.
NRO 7/2018 Vantaan kaupunginmuseo	Ei huomautettavaa OAS:sta.
NRO 8/2018 Asukas, Eräkuja	Suunnittelualueet tulee jättää rauhaan ja metsäalue kokonaisuudeksi. Parkkialuetta voisi siistiä, mutta tilalle ei ainakaan taloja. Myyrmäen valtti on ollut luonto ja on myös syy muuttaa alueelle. Uusi Loiskekujan alue on liian tiiviisti rakennettu; slummimainen tunnelma. Tämä täydennysrakentamisen kohde tulee ihmisille yllätyksenä, kaupungin suunnitelmista ei tule riittävästi tietoa.
NRO 9/2018 As Oy Vaahtorinteen hallitus	Ehdotetut 8-kerroksiset talot ovat liian korkeita ja muutoinkin ympäristö muuttuu merkittävästi. Talojen väliin tulee jättää tilaa, eikä tehdä yhtenäistä julkisivumuuria. Talojen tulee olla 1-3 -kerroksisia, missä olisi myös suurempia asuntoja perheille. Päiväkoti Uomatien varteen, jotta urheilipuiston laajeneminen mahdollista. Pururadan ympäristö tulee säilyä koskemattomana. Myyrmäkeen lisää pien- ja rivitaloja. Myyrmäki voi olla kaupunkimainen, mutta vehreä, luonnonläheinen, tyylikäs ja asukasystävällinen.
NRO 10/2018 As Oy Vantaan Kvatsi	Lisärakentaminen Uomatien päähän lisää läpiajoliikennettä Uomatiellä ja Louhelantiellä, joiden liikennemäärät ovat ennestään häiritsevän suuria. Kaduilla liikaa läpiajoa. Pääkatujen nopeusrajoitusten laskeminen on lisännyt Louhelantien käyttöä. Liikennehaittojen kasvu tulee selvittää ja varautua haittojen poistamiseen Uomatiellä ja Louhelantiellä, joille lisääntyvä liikenne suuntautuu. Kaduilla tarvitaan liikennettä hidastavia toimenpiteitä, harkittava läpiajokieltoa ja alennettuja nopeusrajoituksia.
NRO 11/2018 Asukas, Vaahtorinne	Esitetty rakentaminen on liian tiheää ja korkeaa, korkeintaan 5-6 krs. Ei yhtenäistä muuria kiinni kadunvarteen, eikä pitkiä yhtenäisiä julkisivuja. Väljyyttä ja vaihtelua talojen kokoon ja ulkonäköön. Kadun varressa säilytettävä ja/tai istutettava puita. Tasapaino omistus- ja vuokra-asuntojen välillä, myös isompia asuntoja lapsiperheille. Yhteys nykyiselle pururadalle ja Petikkoon säilytettävä. Uusi matonpesupaikka lähistölle. Jos maakaasuputkea siirretään, se on upotettava kevyen liikenteen väylän alle. 002049 ja 002156 alueiden pohjatyöt kalliita. Vastustan tiheää asuntokantaa.
NRO 12/2018 Asukas, Kuohurinne	Hiihtoyhteys Myyrmäestä kotipihalta Petikkoon mahdollistettava jatkossakin, rakentamisesta huolimatta. Kuohurinteeltä kuudennesta kerroksesta nähtävä jatkossakin auringonnousu ja -lasku. Reitti Rystypolulta Varistonniityiltä Raappavuorten yli Martinlaaksontielle ja Myyrmäen vesitornin alue säilytettävä luonnontilassa.
NRO 13/2018 Asukas, Koskikuja	Kaasuputken runkolinjaa ei tule siirtää kadun toiselle puolelle, vaan jättää nykyiselle paikalleen ja sen päälle uusi jalankulkuväylä. Uomatien ja Raappavuorentien liittymästä tulee ruuhkaisa risteys, siihen kiertoliittymä. 002156 alueelle jätettävä nykyistä puustoa Raappavuorentien reunaan. 002156 rakennettavien talojen korkeus pidettävä matalana. 002049 matonpesupaikkaa ei tulisi siirtää kauas. Raskaan liikenteen kuljettajat tarvitsevat päiväaikaan henkilöautoilleen pysäköintipaikan.

NRO 1/2018
HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, 31.1.2018

Mielipide:

Viite
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.1.2018

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN KANNANOTTO ASEMAKAAVAMUUTOSTEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAAN: 002049, 002156 JA 002329, MYYRMÄKI.

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Myyrmäen kaupunginosassa. Etelässä alueet rajautuvat urheilukenttään, pohjoisessa ja lännessä metsään. Kaavoitettavien alueiden itäinen raja on Raappavuorentie.

Asemakaavamuutoksilla mahdollistetaan asuinkerrostalojen ja päiväkodin sekä niihin liittyvien katuyhteyksien rakentaminen Raappavuorentien länsipuolelle. Katuyhteys asumisen kortteleihin (Luhtitien itäosa) kaavoitetaan erikseen, HSL on jo aiemmin lähettänyt ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteensä Vantaan kaupungille.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan asemakaavamuutosten 002049, 002156 ja 002329 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa:

HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta jo olemassa olevalle infrastruktuurille saadaan lisää käyttäjiä.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Uomatiellä kulkevat linjat 335, 565, 571 ja 574 tarjoavat vaihdottomat yhteydet Myyrmäkeen, Tikkurilaan, Espoon keskukseen ja Peijaksen alueelle. Raappavuorentietä pitkin kulkee bussilinja 411 suoraan Helsingin keskustaan. Louhelan asemalle etäisyyttä on noin 750 metriä, mistä Kehärata tarjoaa nopeat yhteydet eri puolille Vantaata ja Helsinkiä.

HSL suunnittelee parhaillaan Länsi-Vantaan alueen linja-autoliikenteen uudet runkolinjat ja niihin liittyvän liityntälinjaston, suunnitelma tarkentuu lähikuukausina. Alustavien suunnitelmien mukaan runkolinja 300 tulee kulkemaan Elielinaukiolta Mannerheimintietä ja Vihdintietä pitkin Pähkinärinteen, Luhtitien ja Uomatien kautta Myyrmäkeen. Linja 400 kulkisi Mannerheimintietä, Hämeenlinnanväylä ja Vaskivuorentietä pitkin Myyrmäen aseman, Rajatorpantien ja Raappavuorentien kautta Martinlaaksoon. Pidemmällä aikajänteellä on yleiskaavaan Raappavuorentietä pitkin linjattu pikaraitiotie kulkemaan.

Yllä mainituista syistä johtuen Raappavuorentien ja Uomatien risteyksestä muodostuu runkolinjojen solmupiste, jonka pysäkit tulee rakentaa runkolinja-tasoisiksi. HSL ehdottaa myös polkupyöräpysäköinnin toteuttamista risteyksen lähelle.

HSL pitää tärkeänä, että uusien asuinalueiden sekä päiväkodin pysäköinti toteutetaan kaavoitettujen alueiden sisälle. Liikennettä häiritsevä ajoratapysäköintiä Raappavuorentiellä ja uudella Luhtitiellä ei tule sallia, mikä tulee liikennemerkein osoittaa. Kaava-alueilta on myös varmistettava hyvät ja turvalliset kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille.

HSL osallistuu mielellään kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin.

Lisätietoja antaa Teija Visa, etunimi.sukunimi@hsl.fi.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

NRO 2/2018
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Mielipide: Asemakaavan muutos nro 002049, 002156, 002329 kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, 15. kaupunginosa Myyrmäki

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäessä, Raappavuorentien länsipuolella. Asemakaavamuutosten tavoitteena on osoittaa yleiskaavassa hyväksytty uusi tiivis asuntoalue katuyhteyksineen, Raappavuoren lähivirkistysalue sekä päiväkoti liikennejärjestelyineen. Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa Uomatien pohjois- ja eteläpuolelle enimmillään 8-kerroksiset asumisen korttelit, noin 25.000- 35.000 k-m2.

Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Myyrmäen urheilupuistossa. Raappavuorenpuiston kautta kulkevat tärkeät päävesijohto DN 600 sekä pääviemärit DN 1000 ja 600. Päävesijohtoa ja jätevesiviemäreitä varten tulee kaavaan merkitä 12 metriä leveät johtokujat. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla, ettei edellä mainittuja vesihuollon kannalta kriittisiä päävesijohtoa ja -viemäreitä tarvitse siirtää. Lisäksi ne 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 asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

NRO 3/2018
Vantaan Energia Sähköverkot Oy ja Vantaan Energia Oy, 22.1.2018

Mielipide: ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 002049, 002156, 002329

Sähköverkko

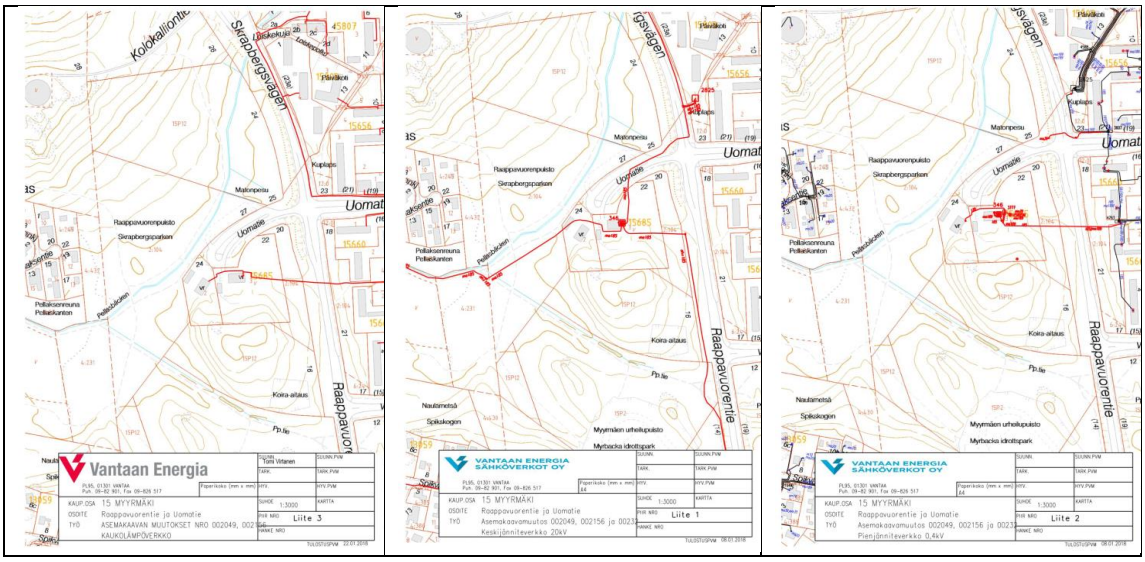
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1-2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY, VANTAAN ENERGIA OY

LIITTEET:



Keskijänniteverkon kartta Pienjänniteverkon kartta Kaukolämpöverkon kartta

Vastine:

NRO 4/2018
Caruna Oy, 8.1.2018

Mielipide:

Hei,

asemakaava-alueilla ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

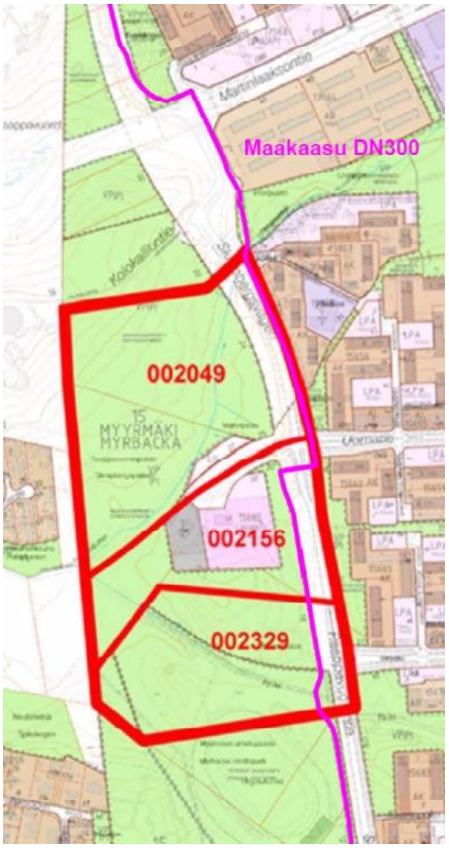
Ystävällisin terveisin
Caruna Oy:n puolesta,

NRO 5/2018
Gasum Oy, 9.2.2018

Mielipide: ASUINKERROSTALOJA RAAPPAVUORENTIELLE JA UOMATIELLE SEKÄ RAAPPAVUORENTIEN PÄIVÄKOTI, ASEMAKAAVAN MUUTOKSET NRO 002049, 002156 JA 002329, MYYRMÄKI

Gasum Oy:ssä on tutustuttu hankkeeseenne. Alueella kulkee Gasum Oy:n korkeapaineinen 54 bar DN300 maakaasun siirtoputki liitekartan osoittamalla tavalla.

Kaasuputki rajoittaa ympäröivää maankäyttöä merkittävästi. Gasum Oy pyytää, että kaavaan tehtäisiin varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkittäisiin kaavamääräyksiin, esim. ”Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti”.



Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset, kokoontumishuoneistot ja asuinhuoneistot (kerrostalo) sekä räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja käsittelevät laitokset. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot ja muut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee, sekä eräät erityiskohteet.

Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisivat viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.

Maakaasuputkiston läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle.

Liite: 3.3.1 Suojaetäisyydet rakennuksista

Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B.

Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitushuoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käyttävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos.

Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Taulukko 1

Rakennusten suojaetäisyys maakaasun siirtoputkesta

Putken nimelliskoko	Etäisyys ryhmän A kohteista, m	Etäisyys ryhmän B kohteista, m
DN ≤ 200	10	5
200 < DN ≤ 500	16	8
DN > 500	20	10

3.3.2 Maanpäällisten rakennelmien suojaetäisyydet

Paineenlisäysaseman ja siirtoputkistoon liittyvän paineenvähennys-, linjasulkuventtiili- ja kaavinaseman suojaetäisyyden tulee olla vähintään taulukon 2 mukainen. Suojaetäisyys mitataan paineenlisäys- ja paineenvähennysasemalla suojarakennuksesta ja venttiili- ja kaavinasemalla uloimmasta venttiilistä tai kaavinloukusta.

Taulukko 2

Suojaetäisyys rakennuksista, erillisistä rajatuista alueista ja muista erityiskohteista

Laite tai asema	Etäisyys ryhmän A kohteista, m	Etäisyys ryhmän B kohteista, m	Moottori-, moottoriliikenne-, valta- ja kantatie, rautatie, m
Paineenvähennys-, linjasulkuventtiili- ja kaavinasema	50	25	25
Paineenlisäysasema	100	50	50

NRO 6/2018
Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys, 9.2.2018

Mielipide: Mielipide asemakaavamuutoksiin nrot 002049, 002156 ja 002329 Myyrmäki (Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti)

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on tutustunut kaava-aineistoihin ja esittää lausuntonaan seuraavaa.

Rakentaminen on sijoitettu pääosin kaava-alueen itäosaan, ja mahdollisesti luonnon kannalta vähemmän herkällä alueelle. Mutta kaava-alueen luontotietopohja on liito-oravaselvityksestä huolimatta vanhentunut ja puutteellinen. Luontotyyppinäkökulmasta erityisen perusteltu olisi selvitys, jossa alue tarkasteltaisiin uhanalaisten ja silmälläpidettävien luontotyyppien sekä METSO-elinympäristöjen kannalta.

Eri puolelta Raappavuoren aluetta on viime lokakuussa löydetty Olli Mannisen yhden päivän käynnillä peräti 10 esiintymää, ls-lain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvaa lahokaviosammalta (Buxbaumia viridis) sekä muuta vaateliasta ja alueellisesti uhanalaista kääpä- ja sammallajistoa. Pääosa nyt kyseessä olevaa kaavamuutosaluetta ei kuulunut Mannisen kartoitusalueeseen, joten kaava-alueella on syytä tehdä kattavampi lahokaviosammalen ja muun lahopuulajiston selvitys. Myös harvinaisen ja valtakunnallisesti silmälläpidettävän vankkasaran (Carex riparia) esiintymän säilyminen tulee varmistaa kaava-alueen länsiosassa Uomatien jatkeen kohdalla. Yhdistys on esittänyt tielinjauksen siirtämistä mielipiteessään 31.12.2017 oleellisesti asiaan liittyvän Luhtitien jatkeen asemakaavasta (141100).

Raappavuoren lehdon luo-alue on luontoarvojen näkökulmasta parantunut koko ajan ja se täyttää hyvin myös Uudenmaan liiton maakunnallisetsi arvokkaan luontoalueen kriteerit

Tilanteessa, jossa Vantaan yleiskaavaa ollaan parhaillaan uusimassa, on perusteltua tarkastella uudelleen alueelle v. 2007 yleiskaavassa esitettyä maankäyttöä. Myyrmäki kasvaa, jolloin Raappavuoren alueen merkitys myös virkistysalueena on kasvanut. Mitä laajempana alue säilyy, sen paremmin se palvelee lähiasukkaita.

NRO 7/2018
Vantaan kaupunginmuseo, 9.2.2018

Mielipide:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti, asemakaavan muutokset nro 002049, 002156 ja 002329 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa yleiskaavassa hyväksytty uusi tiivis asuntoalue katuyhteyksineen, Raappavuoren lähivirkistysalue sekä päiväkoti liikennejärjestelyineen. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kultturiympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan

NRO 8/2018
Asukas, Eräkuja 9.2.2018 (sähköposti), **23.1.2018** (puhelimitse)

Mielipide: Esitän mielipiteeni koskien Myyrmäen kaavoja nro 002329 (Raappavuoren päiväkoti), nro 002156 (Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle) ja nro 002049 (Asuinkerrostaloja Uomatielle).

Vastustan jyrkästi uusien kerrostalojen rakentamista Raappavuoren alueelle ja Raappavuorentien länsipuolelle. Tämä asukkaille arvokas luonto-ja metsäalue olisi ehdottomasti säilytettävä sellaisenaan. Mikäli sinne aletaan rakentaa ylipäätään jotain, on selvää, että alue menettää luonteensa rauhallisena virkistysalueena, jossa sekä ihmiset että eläimet viihtyvät vuodenajasta riippumatta. Tällä hetkellä Myyrmäen alueella on menossa aivan käsittämätön vimma suunnitella ja rakentaa taloja joka rakoon, jopa siis ns. vanhan Myyrmäen puolelle, jonka vetovoima on aina ollut väljyys ja harmonia. Keskusta ja Paalutorin alue on asia erikseen, mutta eikö ns. vanhassa Myyrmäessä uusi asuntoalue Loiskekujalla Vaahtokujan pohjoispuolella voisi jäädä viimeiseksi laajennukseksi. Tavoitteena on, että Myyrmäkeen muuttaisi tuhansia uusia asukkaita (mitä alue ei ehkä kestä, eikä varsinkaan Kehärata). Tämä kyseinen, lähes ainoa rauhaisa metsäalue ei kaipaa yhtään asukasta. Antakaa sen olla rauhassa, jotta tulevaisuudessakin jossain voisi vapaasti hengittää eikä joka paikka olisi rakennuksia ja autoja täynnä. Olette antaneet ymmärtää, että asemakaavoissa otetaan huomioon yleiskaavassa esitetyt ohjeelliset ulkoilureitit ja luontosuhteiltaan arvokas alue. Jokainen ymmärtää, että tämä ei enää toteudu, jos alueelle rakennetaan.

Länsi-Vantaan visiossa sanotaan suunnittelun kannalta tärkeitä asioita olevan mm. mieleenpainuva kaupunkikuva, vahva paikallisidentiteetti, viisaasti täydentyvä - näin ei ole, jos vähäisimmät metsäalueetkin rakennetaan täyteen.

Tämä puoli Raappavuorentiestä olisi nyt syytä jättää rauhaan, Vantaalla on varmasti myös muita, tyhjempiä alueita (Aviapolis), johon voidaan rakentaa, jos tarve todella on näin suuri. Myyrmäkeä ei mielestäni voi rakentaa näin täyteen eikä näin keinotekoisesti voida sulloa taloja vieri viereen ja vieläpä asukkaille tärkeille alueille. Kokonaisuus, estetiikka ja ihmisten hyvinvointi kärsii.

NRO 9/2018
As. Oy Vaahtorinteen hallitus, 9.2.2018

Mielipide: Asemakaavan muutokset nro 002049, 002156, 002329, Muutosehdotukset

Asunto Oy Vaahtorinne, hallitus. Kannanottonamme haluamme esittää seuraavaa:

Suunnitteluvaiheessa oleva kaavoitus Raappavuorentien länsipuolella merkitsisi suurta muutosta alueen kokonaisuuteen liikenteen ja asukkaiden kannalta.

Ehdotetut jopa kahdeksankerroksiset talot sopivat mielestämme huonosti alueelle sekä sen luonnonoloihin.

Raappavuorentien linjoitus vaatii huomattavia muutoksia sekä mahdollisen tulevan nelikaistaisuuden että maakaasujohdon siirtämisen vuoksi, puhumattakaan pikaraitiotiestä. Voi olla, että alueelle jouduttaisiin rakentamaan jopa kevyen liikenteen alikulkutunneli vilkkaan liikenteen ongelmien vähentämiseksi. Jonkinlainen penger ja puurivistö autotien ja kevyen liikenteen väliin olisi minimi, mutta kovin laajamittaisen rakentamisen myötä myös kallis ratkaisu.

Suunniteltu rakentamisalue on varsin alavaa maata ja luultavasti sillä on pakko tehdä merkittäviä pohjustustöitä. Otetaanko nyt riski kosteasta rakentamisesta?

Tärkeää on myös, että pururadan ympäristö pysyy koskemattomana. Näin asukasillassa lupailtiinkin, mutta jos ihan viereen tulee tuhansia uusia ihmisiä, se myös automaattisesti kuluttaa metsää.

Talojen väliin tulisi jättää tarpeeksi tilaa eikä tehdä niistä yhtenäistä muuria. Paikallisia leikkitiloja ja -puistoja tarvitaan.

Esitetty päiväkoti voitaisiin hyvin rakentaa myös Uomatien jatkon varteen, jolloin Urheilupuiston tulevat laajentumistarpeet eivät estyisi uuden päiväkodin vuoksi. Päiväkodilla olisi esittämässämme paikassa myös hyvät lähialueet luontoon tutustumisen ja retkeilyn tarpeisiin.

Nykyisessä Vantaan kaavoituksessa korostuu liikaa pienten, jopa ns. sinkkuasuntojen muodostama asuntokanta.

Mielestämme alueen kaavoituksen suurena linjana tulisi olla matalan, 1-3 kerroksisen rakennuskannan luominen. Se sopisi hyvin eräänlaiseksi jatkoksi Vapaalan ja Pellaksen suunnalta katsottavaan kokonaisuuteen. Samalla saisimme uusia lapsiperheiden käyttöön sopivia asuntoja.

Ehdotettua selvästi matalampi rakennuskanta vähentäisi rakentamiskustannuksia ja kasvavan liikenteen haittoja. Liikenne voitaisiin ohjata joustavasti nykyisten liikennevalojen ja Uomatien jatkon kautta uusille asunnoille. Luhtitien laajamittainen jatko Vapaalaan voitaisiin harkita uudelleen tai mitoittaa kevyemmän liikenteen tarpeisiin.

Vantaalla ja myös Myyrmäessä on menossa monia suuria rakennus- ja uudisrakennushankkeita. Niiden kaavavaranto ja syntyvien uusien asuntojen määrä on huomattava. Myös siksi Raappavuorentien varteen suunnitellun uuden kaavoituksen toteutuksella ei ole kiire.

Nyt voidaan harkitusti katsoa ja miettiä, minkä kokoista ja minkälaista rakennuskantaa juuri tällä alueella tarvitaan. Myyrmäki tarvitsee nykyistä enemmän rivitaloja ja paritaloja.

Vastustamme esitetyssä muodossa toteutettavaa kaavoitusta mainituissa kohteissa ja toivomme ehdotustemme auttavan suunnittelua sekä hankkeiden aikataulutusta kunnan talouden ja kaavoituksen kannalta kestäviin ja pysyvää hyötyä tuottaviin ratkaisuihin.

Myyrmäki voi mielestämme olla kaupunkimainen, mutta vehreä, luonnonläheinen, tyylikäs ja asukasystävällinen.

NRO 10/2018

As Oy Vantaan Kvartsi, 2.2.2018

Mielipide:

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä
Asemakaavan muutokset nro 002049, 002156 ja 002329 (Asuinkerrostaloja Raappavuorentielle ja Uomatielle sekä Raappavuorentien päiväkoti)

Lisärakentaminen Uomatien päähän aiheuttaa huomattavaa läpikulkuliikennettä Myyrmäkeen. Kaavoituksen yhteydessä tulee liikennehaittojen lisääntyminen Myyrmäessä selvittää ja varautua haittojen poistamiseen varisinkin Uomatiellä ja Louhelantiellä, joille liikenne suureksi osaksi suuntautuu. Raappavuoren ja Vaahtokujan väliin rakennettu asuntoalue on jo lisännyt liikennettä ja tuleva Luhtitien yhdistäminen Varistosta Uomatien päähän lisää sitä edelleen.

Uomatien ja Raappavuorentien liittymästä on nopein yhteys Hämeenlinnanväylälle Uomatien ja Louhelantien kautta. Pääkatuyhteys Raappavuorentietä ja Vaskivuorentietä käyttäen on noin kaksi minuuttia pitempi kuin ajoaika Louhelantien kautta. Erityisesti pääkatujen lukuisat liikennevalot hidastavat niiden liikennettä.

Uomatiellä ja Louhelantiellä liikennemäärät ovat jo ennestään - katujen luonne huomioon ottaen - häiritsevän suuria. Näitä katuja ei ole tarkoitettu läpikulkuliikenteelle. Läpiajoa on lisännyt osaltaan nopeusrajoitusten muutos Myymäessä ja Martinlaaksossa. Aikaisemmin Louhelantien rajoitus oli 40 km/h ja pääkaduilla 50 km/h. Pääkatujen nopeusrajoitusten laskeminen lisäsi Louhelantien käyttöä.

Louhelantiellä ja Uomatiellä tarvitaan liikennettä hidastavia toimenpiteitä. Tarvitaan mm. kiertoliittymiä, keskikorokkeita ja korotettuja suojateitä. Läpiajokieltoja ja alennettuja nopeusrajoituksia tulee myös harkita.

As Oy Vantaan Kvartsin hallituksen puolesta

NRO 11/2018
Asukas, Vaahtorinne, 24.1.2018 (sähköposti) ja **2.2.2018** viesti kirjaamoon

Mielipide: Huomautus osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jota esiteltiin 23.1.2018 Myyrmäessä ja joka koskee kaavamuutosalueita 002049, 002156 sekä 002329.

- esillä olleet suunnitelmat sisältävät liian tiheän ja liian korkean rakennuskannan, joka olisi jopa puolitoistakertainen kadun toisella puolen olevaan Loiskekujan rakennusryppääseen verrattuna. Suunnitellut 8-kerroksiset talot liian korkeita (korkeintaa 6-5 krs) ja taloja tehtävä väljemmin. Piirroksessa kadun varteen rakennettaisi yhtenäinen muuri, jota ehdottomasti vastustan, ei liian pitkiä yhtenäisiä julkisivuja vaan väljyyttä ja vaihtelevuutta myös talojen koossa ja ulkonäössä.

Taloja ei pidä rakentaa katuun kiinni, vaan kadun varteen säilytettävä ja/tai istutettava puita viihtyisyyden lisäämiseksi.

Alueelle tasapaino omistus- ja vuokra-asuntojen välillä. Aluehan reunaa ulkoilualueeseen ja puistoon, jonka luulisi houkuttavan lapsiperheitä kun alueesta tehdään heille sopiva.

Ei liian pieniä asuntoja, vaan myös isompia asuntoja lapsiperheille.

Yhteys nykyiselle pururadalle ja sitä kautta Petikkoon (talvella ladut) säilytettävä.

Matonpesupaikka perustettava jonnekin lähistölle jos nykyinen joutuu väistymään.

Jos maakaasuputkea siirrettävä rakennusten alta, se on upotettava kevyen liikenteen väylän alle, kuten asukastilaisuudessa luvattiin, ei missään nimessä Vaahtorinteen talojen edustan rinteeseen. Vaahtorinteen taloilta ei saa hävittää luonnonläheistä näkymää puineen, jonka vuoksi taloihin aikoinaan muutettu.

Sähköpostissa esitetyt mielipiteet:

Tervehdys!

Kiitos valaisevasta asukasillasta tiistaina 23.1., josta kyllä jäi valitettavasti huolestunut olo: minkälaisella visiolla Myyrmäkeä täydennysrakennetaan, minkälaista asukaskantaa tänne halutaan?

Kuulimme että uusia asukkaita pitää mahduttaa tänne lähivuosina valtava määrä ja heidät aiotaan pääosin asuttaa pieniin asuntoihin korkeisiin kerrostaloihin. Eikö Vantaan kunnallistalous edellyttäisi yhdyskuntaa jonne myös hyvä- ja keskituloiset lapsiperheet haluaisivat muuttaa? Nyt esitellystä suunnitelmasta saa vaikutelman, että pienet asunnot houkuttavat muuttoaltista, usein asumiskustannuksiinsa kunnan tukea tarkitsevia asukkaita. Tarvitseeko olla pessimisti jos ennustaa että alueen tasapainoinen rauhallinen tila vaarantuu tulevaisuudessa? Täällä on erinomaiset harrastusmahdollisuudet, koulut ja palvelut valmiina, mutta perheasuntoja ei suunnitelmiin juuri kuulu eilisen esittelyn mukaan.

Täydennysrakentamista tehdään alueille (002049 ja 002156) joiden pohjatyöt tulevat rakentajille kalliiksi siksi taloja täytyy pusertaa liian tiheiksi ryteiköksi, slummia jo syntyessään (vrt Liesikuajn alue). Raappavuoretien reunaan suunnitellut alueet olisivat vielä tiheämpiä kuin Liesikujan alueella, jossa varmaan on syntynyt maanjalostamisen, arvonnousun Suomen ennätys. Vastustan jyrkästi niin tiheätä asuntokantaa.

Alueelle ei saa rakentaa liian massiivisia 'yhtäpötköä' olevia liian korkeita (ei 8-kerroksisia) taloja jotka reunustaisivat muurina tien laitaa (voihan puita jättää kadun varteenkin!) . Metsäisen luonnon voisi jalostaa viihtyisäksi 4-5 kerroksisista tyylikkäistä taloista koostuvaksi alueeksi, joka luononläheisyydellään houkuttelisi myös omistusasuntoja haluavia. Tasapaino omistus- ja vuokra-asuntojen välillä on säilytettävä.

Suunnitellun asuinalueen ja Luhtitien rakentamisesta huolimatta nykyinen pururata ja siitä yhteys Petikkoon talvisine latuineen pitää säilyttää (=Myyrmäen valtteja).

Vaikka tulevaisuuden asuntopaineet painavat teitä kaavoittajia ja arkkitehtejä, älkää kuitenkaan antautuko rakentajien ahneisiin verkkoihin ja toteuta yhdyskuntaa josta ette itsekään voi olla ylpeitä. Myyrmäki voi olla kaupunkimainen mutta vehreä ja luonnonläheinen, tyylikäs ja asukasystävällinen.

Ymmärsin ettemme tiistai-iltana nähneet vielä lopullisia suunnitelmia. Sitä todella toivon ja että olette valmiita muuttamaan, väljentämämään ja madaltamaan kaava-alueita.

Tällaisen tulevaisuuden toivossa!

NRO 12/2018
Asukas, Kuohurinne, 5.2.2018

Mielipide:

Mielipiteeni vastauksena Asukaslehti 1/2018 -lehdessä sivulla 3 olevan artikkelinne "KAAVASSA" alaotsikkoon "Asuinkerrostaloja ja päiväkoti Myyrmäkeen" sekä palaute muutoin havaitsemaani

Mielipiteeni
a) Lauantaina 20.1.18 kello 10, sunnuntaina 21.1.18 kello 9:50, sunnuntaina 4.2.18 kello 9
Laitoin sukset jalkaan pihallamme Vantaalla Myyrmäessä Kuohurinne 1 [redacted]
hiihdin Petikkoon, Petikon lenkin ja takaisin Myyrmäken, yhteensä 10 kilometria.
Näin olen hiihdellyt keväästä 1973 ja näin haluan myös jatkossa hiihdellä.
Hiihtämiseni on alkanut Lemillä isän puusta tekemillä tervatuilla suksilla, joihin piti aina välillä taivuttaa kärkeä. Kansakouluun hiihdin talvisin peltojen poikki. Oppikouluaikana asuin kahdeksan vuotta isän veljen luona Lauritsalassa (nykyisin osa Lappeenrantaa) ja siellä hiihdin talvisin Pekkasenkadun päästä lähtien Lasolan lenkin, 10 kilometria, välillä päivittäin.
Opiskellessani Helsingin kauppakorkeakoulussa asuin pisimmän ajan Lyytin alivuokralaisena Hesperiankadulla, josta pääsin hiihtämään Pirkkolaan kannettuani sukset Mannerheimintien yli.
Haluan, että voin laittaa sukset jalkaani pihallamme Myyrmäessä Kuohurinne 1 [redacted] ja hiihtää elämäni varrella oppimani kansanhiihdon 10 km, "Lex-Lemi" oppini mukaan.
b) Haluan nähdä auringon nousun ja -laskun alusta loppuun asunnosta Kuohurinne 1 [redacted]
[redacted]
c) Haluan, että varhain keväällä Martinlaaksontie-Rystypolku -kävelytien varressa lähellä Martinlaaksontietä kukkii näsiä ja myöhemmin kesällä Myyrmäen vesitornin luona kypsyvät ahomansikat.

Palaute muutoin havaitsemaani
Ihmettelen Vantaan kaupungin lyhytnäköistä politiikkaa, joka kohdistuu Myyrmäessä toimiviin yrityksiin: toimitilaa sisältävät rakennukset puretaan.

NRO 13/2018
Asukas, Koskikuja, 28.1.2018

Mielipide: Huomautuksia otsikossa mainittuihin kaavatöihin kaavaluonnosten sekä asukastilaisuuden 23.1.2018 johdosta:
Raappavuorentien länsireunan kohdalla olevan kaasuputken runkolinja tulisi kustannussyistäkin jättää ennalleen ja nykyiselle paikalleen (turhaa kaivaa itäpuolella oleva kevyenliikenteen väylää auki, siirtää putkea itäpuolelle ja peittää se sekä päällystää kevyen liikenteen väylä uudelleen). Kaasuputken nykyiselle paikalle on syytä rakentaa pienemmillä kustannuksilla uusi jalankulkuväylä uusien rakennusten ja tulevan päiväkodin tarpeisiin eli turvata turvallinen kulku jalankulkijoille. Nykyinen kasvisto suojaisi tulevaa jalankulkuväylää liikenteen melulta ja roiskeilta sekä parantaisi myös tulevan päiväkodin lasten turvallisuutta.

Uomatien/ Luhtitien jatkeen ja Raappavuorentien liittymästä on muodostumassa vilkas ja ruuhkaisa risteys, joten tähän tulee rakentaa kiertoliittymä liikenteen sujuvoittamiseksi sekä hillitsemään suuria ajonopeuksia varsinkin Raappavuorentiellä. Kaavamuutosalueelle nro 002156 tulee jättää nykyistä puustoa hillitsemään liikenteen melua Raappavuorentien reunaan mahdollisimman paljon.

Kaavamuutosalueelle nro 002156 rakennettavien talojen korkeus tulee pitää matalana maisemallisista syistä.

Kaavamuutosalueen nro 002049 matonpesupaikkaa ei tulisi siirtää kovinkaan kauas sillä se on kesäisin hyvinkin ahkerassa käytössä. Raskaan liikenteen pysäköintiä harkittaessa tulee huomioida, että kuljettajat tarvitsevat päiväsaikaan omille henkilöautoilleen myös pysäköintipaikan, mahtaako toimia ajatellulla urheilupuiston parkkipaikalla?

ASUKASTILAISUUDESSA 23.1.2018 ESITETTYJÄ MIELIPITEITÄ JA KYSYMYKSIÄ.

- Miten viljelypalstat tulevaisuudessa?
- Minne raskaan liikenteen pysäköinti siirtyy, halutaanko pois alueelta?
- Toteutuuko etelä-pohjoissuuntainen viheryhteyssilta?
- Alueella tarvittaisiin edelleen mahdollisuus pitkäaikaiseen, yleiseen pysäköintiin, esim. vieraita varten. Pitäisi saada yleisiä pysäköintipaikkoja 1-2 sinne tänne.
- Luonnon/metsän kuluminen herätti huolta, vaikka Raappavuorten metsässä on varsin hyvä ulkoilureitistö. Huolta herätti varsinkin se, että jokaisen talon nurkalta syntyy uusi polku metsään.
- Missä on linjattu, että Myyrmäkeen tulee niin korkeaa rakentamista? Miten uusien asukkaiden pysäköinti?
- Raappavuorentien ja Uomatie – Luhtitien (jatkeen) risteyksessä tulisi olla kiertoliittymä.
- Ovatko tornitalot Luhtitien jatkeen molemmin puolin hienot?
- Millainen maapohja suunnittelualueella on? Miksi 22 000 k-m2 näin pienelle alueelle?
- Ei rakentamista ihan kadunrajaan kiinni.
- Kaasuputki tulisi jättää nykyiselle paikalle ja alue viheralueeksi, johon tulisi myös uusi kevyenliikenteen väylä.

Vastine koskien kaavamuutosta nro 002329 Kelokuusen (aiemmin Raappavuorentien) päiväkoti

Päiväkoti sijoittuu yleiskaavan 2007 täydennysalueen (A1, tehokas asuntoalue) eteläosaan ja vastaa kasvaneeseen palvelujen kysyntään Myyrmäen alueella. Päiväkoti ei vaaranna Kelokuusenmäen ja Myyrmäenmetsän laajaa virkistysaluetta, joka liittyy pohjoisempana Raappavuorenpuistoon. Päiväkoti sijoittuu Raappavuorentien ja Virtatien risteykseen, yleiskaavan ohjeellisen joukkoliikenne runkoyhteyden varrelle.

Raappavuorentien varren täydennysalueiden kaavamuutoksia 002049, 002156 ja 002329 on tutkittu ja suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena. Myös esimerkiksi luontotarkasteluja, korttelitarkasteluja, perustamiskustannuksia ja katu- ja vesihuoltotarkasteluja on tehty edellä mainittujen kaavamuutosalueiden kattavana kokonaisuutena. Päiväkodin kiireellisyydestä johtuen päiväkodin kaavamuutos etenee asuinkortteleiden kaavamuutoksia nopeammassa aikataulussa.

Päiväkotia on tutkittu myös Luhtitien jatkeen varrelle kaavamuutosalueelle 002156 ja nykyisen Uomatien pohjoispuolelle kaavamuutosalueelle 002049, mutta tarkasteluissa nyt osoitettu sijainti oli paras päiväkodin toimintojen sijoittelun, rakennuskustannusten ja pienilmaston osalta.

Päiväkodin liittymää esitetään Kelokuusenkujalta, joka on uusi katuliittymä Raappavuorentien ja Virtatien risteyksestä. Päiväkodin pysäköinti järjestetään päiväkodin tontilla (Y). Raappavuorentien sekä Virtatien ja Kelokuusenkujan risteyksessä parannetaan kevyenliikenteen yhteyksiä. Kaavatöissä 002049 ja 002156 tutkitaan kevyenliikenteen reitin rakentamista Raappavuorentien länsipuolelle, mikä parantaa merkittävästi kevyen liikenteen yhteyksiä alueella. Päiväkodin kaavamuutos edellyttää katualueiden ja kunnallisteknisen verkoston rakentamista, mutta ei edellytä pääviemärin siirtämistä. Jätevesi- ja hulevesiviemäriä varten kaavaan on varattu leveä johtokuja, jonka alueella sijaitsee myös avo-oja. Lisäksi kaavamääräyksissä on rajoitettu erilaisia toimenpiteitä johtokuja-alueella, kuten raskaita rakenteita ja maantäyttöjä.

Nykyinen sähköverkko ja kaukolämpö eivät ulotu kaava-alueelle, vaan ne tuodaan Virtatietä pitkin Virtatien ja Koskikujan risteyksestä. Maakaasun siirtoputkelle D300 ei esitetä muutostarpeita tässä kaavatyössä ja putki on merkitty kaavakarttaan ja määräyksiin. Päiväkoti sijoittuu yli 16 metrin päähän kaasuputkesta.

Esitetyn päiväkodin paikalla sijaitseva koirapuisto siirretään Myyrmäen urheilupuiston pohjoisosiin, virkistysreitin eteläpuolelle. Nykyinen virkistysreitti, sen pohjoispuolella oleva avo-oja ja ojan varren puusto säilyvät. Koirapuiston lounaispuolella oleva liito-oravan kolopuu säilyy lähivirkistysalueella. Asemakaavamuutos ei estä urheilupuiston kehittämistä tai virkistysyhteyksien säilymistä Myyrmäenmetsään tai Raappavuorenpuiston kuntopolulle.

Päiväkodin tontti sijaitsee yleiskaavan A1-alueella, joka on lehtomaisen kankaan kypsää kuusi-koivusekametsää, jossa kasvaa sekapuina mäntyjä ja yksittäisiä haapoja. Lahopuuta on hyvin vähän. Osa päiväkodin tontista on koirapuistoa. Tontti rajautuu vuoden 2016 liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi merkittyyn alueeseen. Maastokäynneillä ELYn asiantuntijoiden kanssa on tarkistettu rajaukset ja määritetty rakentamisen reunaehdot. Liito-oravan suojelun taso ei heikenny päiväkodin rakentamisen takia.

Päiväkodin tontin alueella ei ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä. Vuoden 2015 petolintuselvityksen perusteella päiväkodin tontille tai sen lähialueelle ei sijoitu petolintujen reviirejä. Vampatti-kartan luontotietojen mukaan päiväkodin tontin vieressä on varpushaukan reviiri. Rakentamien ei ulotu tälle reviirille, ja varpushaukka sietää hyvin ihmisen lähelläolon. Päiväkodin tontilla ei ole lahokaviosammalen vaatimaa pitkälle lahonnutta kuusi- tai mäntylahopuuta.

Rakentamisen myötä metsäalue pienenee ja metsänreuna siirtyy uuteen paikkaan. Kallioisen mäenlaen metsä säilyy, joten samalla säilyy metsän nykyinen silhuetti, vaikka puiden kaatamisella rakentamisen alueelta onkin vaikutusta lähimaisemassa.

Nimenomaisesti asemakaavaa varten ei ole tehty erillisiä luontoselvityksiä. Asemakaavoitettava alue sisältyy koko metsäalueelta (merkitty *) tehtyihin selvityksiin. Myyrmäenmetsän – Raappavuorenpuiston – Raappavuoret-alueen luontoselvityksiä ovat: Lahokaviosammalkartoitus 2017 (Olli Manninen), Liito-oravakartoitus 2016 (Ramboll)*, Petolintuselvitys 2015 (Tapio Solonen)*, Kasvillisuusselvitys 2011 (Faunatica)*, Kääpäinventointi 2006 (Keijo Savola), Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet 2005 (Anna Ojala)* lisäksi käytössä ovat Vantaan karttapalvelun luontotiedot (Vampatti)*.

Tämä kaava noudattaa Uudenmaan maakuntakaavaa, Vantaan yleiskaavaa 2007, Myyrmäen kaavarunkoluonnosta, joka oli nähtävillä 16.5.-14.6.2018.

29 § **Rakennuskieltojen määrääminen maankäyttö- ja rakennuslain 53 § 1 momentin 1 kohdan mukaan / Pirttiranta 90100R / TLA**

VD/8967/10.02.06/2018
TLA/A-RK/EHA/KZU/MKU

Pirttirannan alueelle määrätään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukainen uusi rakennuskielto asemakaavan laatimista varten. Rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu asemakaavan laatimisen aikana samalla kun selvitetään tulvariskin asemakaavallinen hallinta.

Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, jota kunnat voivat käyttää esimerkiksi silloin, kun tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttumattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Tällä menettelyllä kunta voi varmistaa, että suunnitellaan ajanmukaista ja kilpailukykyistä ympäristöä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaan kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Määrätään uusi rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi alueelle Pirttiranta, 90100R
Vantaan Pirttiranta on voimassa olevassa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) loma-asuntoaluetta RA (Alue varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja. Rakentaminen edellyttää, että alue on suojattu tulvalta). Kieltoalueella toimii Pirttiranta Oy, jonka alueella on 56 asuin- ja lomarakennusta, joista vakinaisessa asuinkäytössä on noin puolet. Pirttirannassa maankäytön haasteena on Vantaanjoen tulvariskin ja heikon maaperän yhdistelmä. Alueella onkin tulvavallista huolimatta tulvan ja sortuman vaaraa.

Pirttirannan kesämaja-alueelle on tehty laaja selvitystyö vuonna 2015, osana alueen asemakaavoituksen lähtökohtien ja perusteiden selvittämistä. Koska asemakaavoitus oli tarkoitus ottaa vuoden 2015 työohjelmaan, kaupunginvaltuusto (2.3.2015 § 33) määräsi maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukaisesti rakennuskiellon 18.1.2017 saakka alueelle 90098R, Pirttiranta. Rakennuskieltoa ei kuitenkaan jatkettu, koska päätöstä asemakaavoituksen käynnistämisestä ei tehty ennen rakennuskiellon raukeamista.

Pirttirannan asemakaavoitus on otettu osaksi vuoden 2018 työohjelmaa ja kuulutettu vireille 31.8.2018 (asemakaava nro 330200). Asemakaavatyössä selvitetään, millä ehdoin Pirttirannan alue on mahdollista asemakaavoittaa voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueeksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 116 § todetaan, että rakennuspaikalla ei tule olla tulvan vaaraa. Pirttirannan tulvapenkereen patoturvallisuuslaki luokittelee 1-luokan padoksi, koska onnettomuuden sattuessa aiheutuu vaaraa ihmishengelle ja terveydelle taikka ympäristölle tai omaisuudelle. Terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö edellyttää tulvariskien hallintaa. Rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu asemakaavan laatimisen aikana samalla kun selvitetään tulvariskin asemakaavallinen hallinta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 29

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) määrätään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto 17.12.2020 saakka liitekarttaan rajatulle alueelle 90100R asemakaavan Pirttiranta 330200 laatimiseksi,
b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman, ja
c) tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

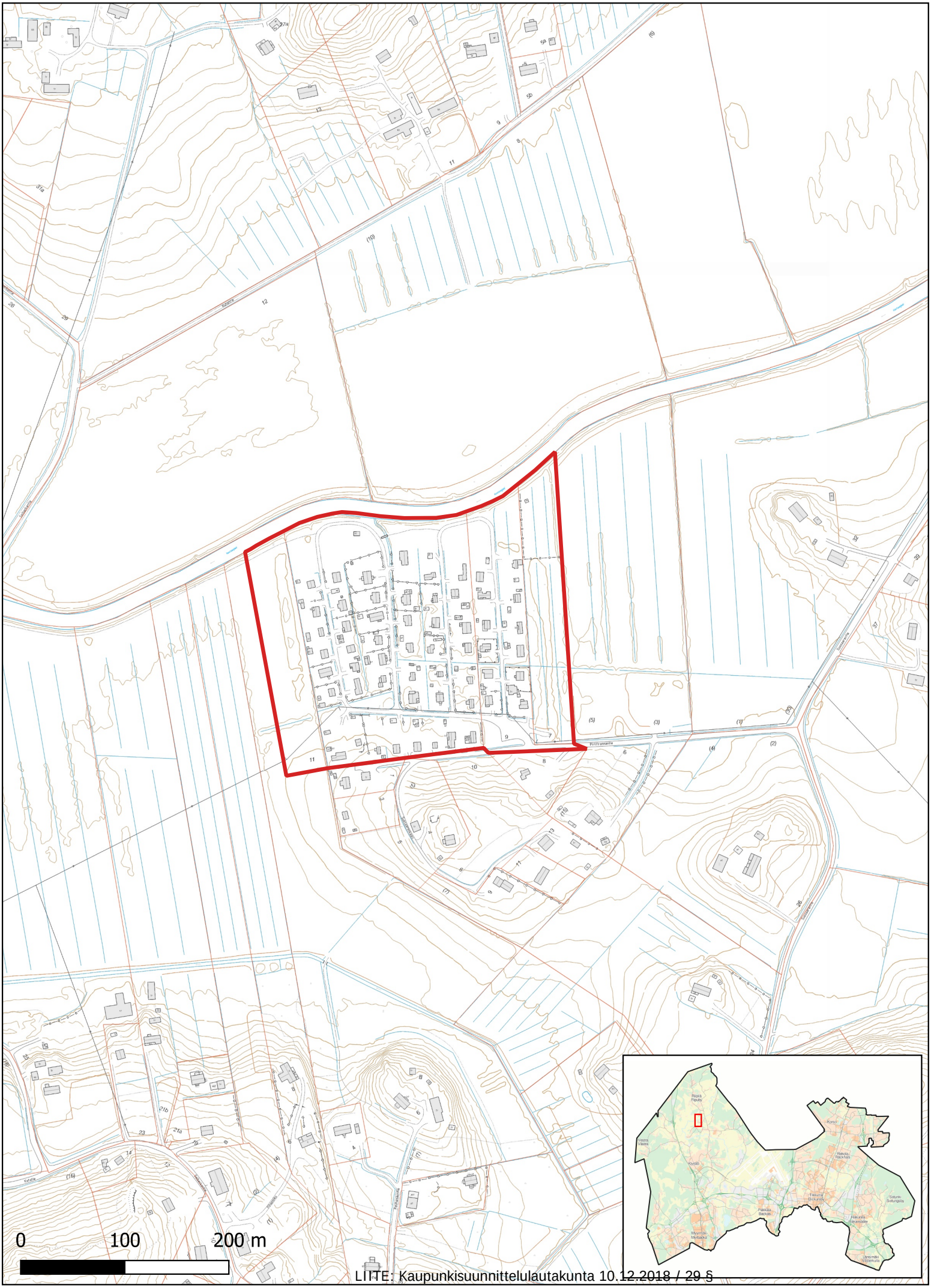
Liite.
- Karttaliite/ Rakennuskiellon määrääminen

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, p. 050 3041921
aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 3028799
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Rakennuskielto asemakaavan laatimista varten: Pirttiranta 90100R



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 / 29 §

30 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Päiväkummussa / Elisa Oyj / AK**

VD/9381/10.00.02.04.00/2018
AK/AVP/JHo

Esitetään Päiväkummun Ester Koskelaisen 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 kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.12.2008 § 20 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 140 m^2:n suuruisen maa-alueen Päiväkummun kaupunginosan kiinteistöstä 92-415-3-893 ajalle 1.1.2009 - 31.12.2018. Aluearkkitehti sekä viheraluesuunnittelija eivät nähneet esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 36 metriä korkea tukiasemamasto ja 8 m^2:n suuruinen laitetila. Vuokrattava alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa osaksi Ester Koskelaisen puisto -nimistä lähivirkistysaluetta (VL).

Elisa Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.1.2019 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 10.12.2018 § 30

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) vuokrata Elisa Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-415-3-893 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 140 m^2:n suuruinen maa-alue 1.1.2019 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.5.2019, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

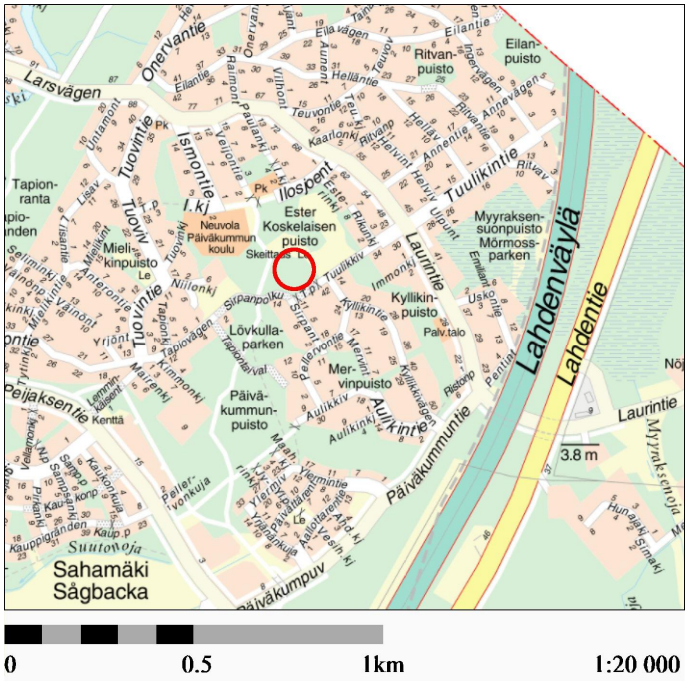
Liite:
- kartta vuokrattavasta maa-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

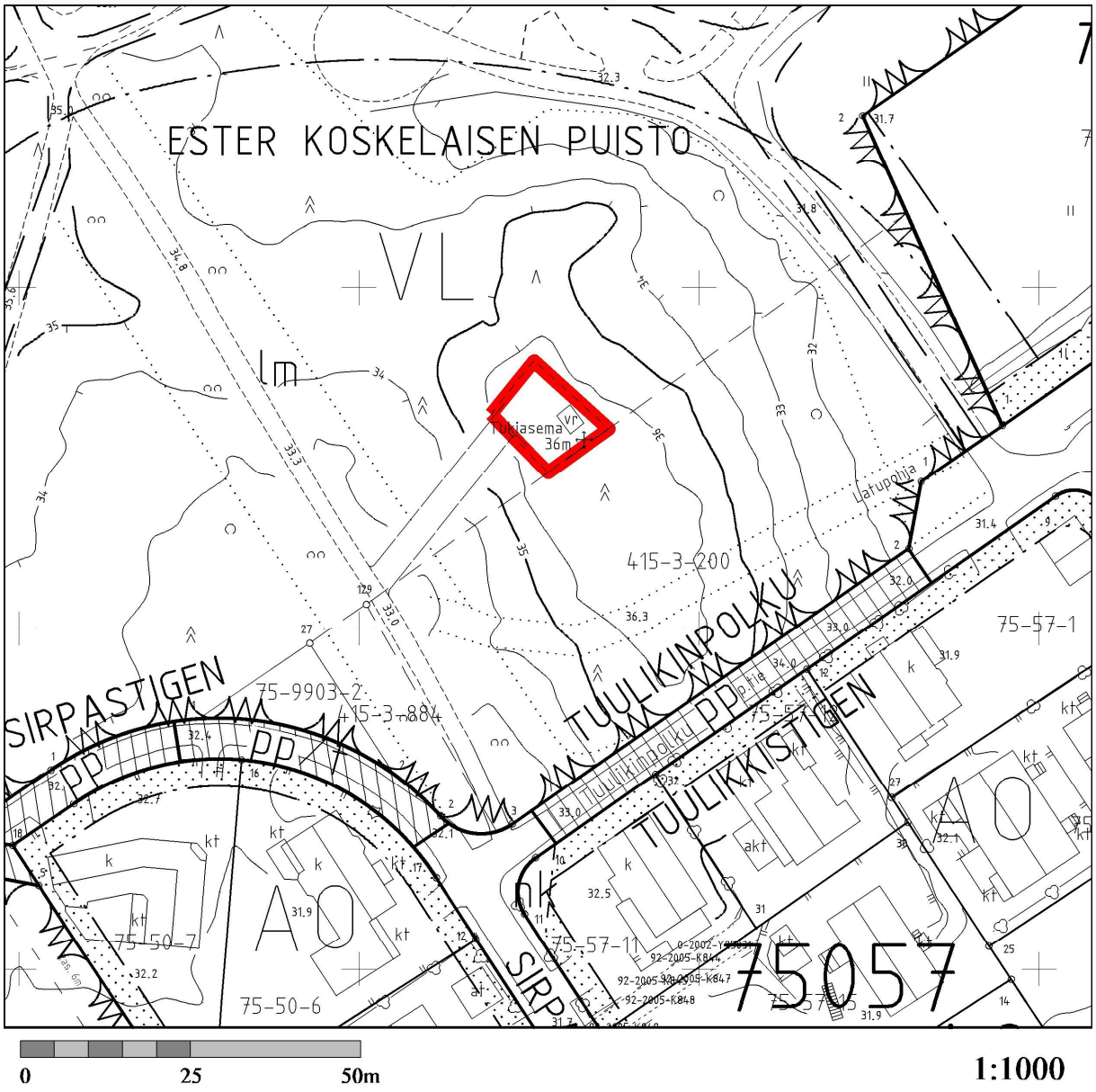


MAA-ALUEEN VUOKRAUS / MATKAVIESTINTUKIASEMA ELISA OYJ

Kaupunginosa: PÄIVÄKUMPU (75)

Kylä: REKOLA (415)

n. 140 m^2:n suuruinen maa-alue tilasta: 92-415-3-893



31 § Kivistön tontin 23151/3 varausajan jatkaminen / YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö / AK

VD/3548/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään Kivistön tontin 23151/3 varausajan jatkamista 31.9.2019 saakka YIT Rakennus Oy:lle ja Asuntosäätiölle.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteena on luoda Kivistön keskustaan omaleimainen yhteisöllinen asuinkortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä virikkeellinen urbaani kaupunkiympäristö. Kilpailuohjelmassa haetaan korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja esimerkiksi yhteisökäyttöiseen asukastilaan ja yhteiselle korttelipihalle.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu kilpailijaryhmille, joissa on mukana vähintään kaksi nimettyä rakennuttajaa. Kilpailuun osallistuvien tulee laatia kilpailuohjelmassa vaaditut suunnitelmat. Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisidean, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin kilpailuehdotuksiin tai hylätä kaikki kilpailuehdotukset. Kilpailuehdotuksessa voi myös ehdottaa kilpailutontin jakamista useammaksi tontiksi.

Kilpailutontti sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella korttelissa 23151. Kortteliin 23151 on vireillä tonttijaon muutos ja kilpailu koskee tulevaa tonttia 23151/3. Korttelin pohjoisosan tulevalle tontille 23151/2 tullaan rakentamaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntokohde. Kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt asemakaavan nro 231800 (Kivistön keskusta-asuminen 5), joka tuli voimaan 1.2.2017. Voimassa olevassa asemakaavassa kilpailutontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeus on 11 730 k-m2. Tontin autopaikat sijoittuvat erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen tontille 23152/2.

Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeudesta noin puolet osoitetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon (pääosin pitkä korkotuki) ja noin puolet vapaarahoitteiseen omitusasuntotuotantoon. Omistusasunnoista korkeintaan 30 % saa myydä institutionaalisille sijoittajille.

Omistusasumiseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään kiinteään hintaan 550/k-m2 eikä niitä myydä tonttirahastoille. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit tai tontinosat myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Kilpailun järjestelyistä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on 29.5. - 29.9.2017. Kilpailu toteutetaan avoimena kilpailuna ja kilpailuehdotukset arvioi virkamiehistä koostuva arviointiryhmä. Lopulliset tontinluovutuspäätökset tekee kaupunkisuunnittelulautakunta.

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, jotka ovat toistaiseksi voimassa. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 20
Yrityspalvelujohtaja vs.:n esitys:
Päätetään, että kaupunki järjestää esittelyosan mukaisen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 29.5.-29.9.2017. Kilpailusta tiedotettiin kaupungin nettisivuilla, mediatiedotteella sekä alan toimijoille sähköpostijakelulla. Kilpailuehdotuksia saatiin kilpailun määräaikaan mennessä yhteensä yhdeksän kappaletta. Kilpailuehdotukset sisälsivät kilpailuohjelmassa vaaditut nimimerkkikuoret ja hankesuunnitelmakuoret, joten kaikki ehdotukset hyväksyttiin mukaan kilpailuohjelman mukaiseen arviointiin.

Kilpailussa haettiin erityisesti korttelin asukkaiden yhteisöllisyyttä mahdollistavia ideoita ja ratkaisuja. Arviointiryhmään kuului maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan edustajia sekä sosiaali- ja terveystoimen edustaja. Kilpailuehdotusten arviointi keskittyi neljään osatekijään: yhteisöllisyyden ideaan ja ratkaisuihin, suunnitelman toiminnallisuuteen, asumismuotojen monipuolisuuteen ja asuntojen huoneistotyyppijakaumaan sekä Kivistön kaupunkikuvallisten tavoitteiden ja taiteen konseptin toteuttamisedellytyksiin.

Kilpailuehdotusten arviointi suoritettiin hankesuunnitelmakuoren sisältämän aineiston pohjalta. Kilpailuehdotusten arvioinnin ja voittajan valinnan jälkeen avattiin rakennuttajien tiedot sisältäneet nimimerkkikuoret ja kilpailuryhmien tiedot yhdistettiin kilpailuehdotukseen. Kaikille kilpailuun osallistuneille kilpailuryhmille tullaan lähettämään lyhyt palaute kilpailuehdotuksista.

Kilpailuun osallistuivat seuraavat kilpailuehdotukset ja kilpailuryhmät:
1. Juttupa: Rakennusliike Lapti Oy ja TA-Rakennuttaja Oy
2. Kivistön Saunapolku - Convivialità: Fira Oy ja Setlementtiasunnot Oy
3. Korttelikylä: YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö
4. Korundi: COR-Group/Health City Finland Oy ja Arttuasunnot Oy
5. Kymmenen tikkua laudalla: Bonava Suomi Oy, Avain Yhtiöt Oy ja Validia Asuminen – Invalidiliiton Asumispalvelut Oy
6. Mitä kuuluu?: T2H Rakennus Oy ja A-Kruunu Oy
7. Mosaiikki: SRV Rakennus Oy ja TA-Rakennuttaja Oy
8. Piiri: Lujatalo Oy ja Sisco Oy
9. Yhteistuumin: Suomen Asuntokehitys Oy, VRP Etelä-Suomi Oy ja Y-Säätiö/Kiinteistö Oy M2-Kodit

Arviointiryhmä valitsi parhaaksi ehdotukseksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä ”Korttelikylä”, jonka rakennuttajina toimivat YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö. Voittaja valittiin kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Arviointiryhmän arvioinnin mukaan kilpailuehdotus Korttelikylässä yhteisöllisyyden konsepti on toteutuskelpoinen ja pitkälle mietitty. Yhteisöllisyyttä tuetaan asukkaiden osallistavalla suunnitelulla ja yhteisellä taideprojektilla. Korttelikylän asuntovaihtoehdot ovat monipuolisia, ja huoneistomuoto- ja hallintajakauma täyttävät kilpailuohjelman vaatimukset. Yhteisöllinen toiminta keskittyy luontevasti hyvin suunnitellulle toiminnalliselle korttelipihalle ja asukastiloihin.

Kilpailutontti 23151/3 on mahdollista jakaa useammaksi tontiksi. Omistusasumiseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään perustettaville asunto-osakeyhtiöille kiinteään hintaan 550 euroa/k-m2. Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit tai tontinosat myydään luovutushetkellä voimassa

olevalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla (vuonna 2017 ARA-hinta on 388 euroa/k-m2).

Kilpailutontin 23151/3 asukaspysäköinti on ratkaistu keskitetysti LPA-tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy ja korttelien 23150-23153 AK-tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä. Kilpailutontin kokonaisrakennusoikeuden 11 730 k-m2 mukaisesti autopaikkoja tulee olemaan yhteensä 90. Alustavan aikataulun mukaan pysäköintilaitos on valmis kesällä 2019.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.11.2017 § 21

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) valita Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n ja Asuntosäätiön kilpailuehdotus Korttelikylä.
b) varata Kivistön tontti 23151/3 YIT Rakennus Oy:lle ja Asuntosäätiölle. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2018 saakka.
c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalue käynnistämään neuvottelut arvioinnissa seuraaville sijoille tulleiden kilpailuryhmien kanssa, mikäli kilpailun voittaja päättää luopua hankkeesta tai sillä ei ole riittäviä edellytyksiä selviytyä hankkeen toteutuksesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö ovat hakeneet tontin 23151/3 varausajan jatkamista, koska Kivistön yhteisöllisen korttelin suunnittelu on vienyt enemmän aikaa kuin alun perin oli arvioitu. Suunnitelmia on esitelty kaupungin viranomaisille. Viimeisimpien keskustelujen perusteella suunnittelun periaatteita on tietyiltä osin vielä tarpeen tarkentaa. Suunnitelmien päivitys ja korttelin voittaneen kilpailuehdotuksen tarkoituksenmukaisen toteutuksen varmistaminen vaatii täten lisäaikaa. Molempien hanketta on koko ajan aktiivisesti edistetty sekä kiinteistöt ja asumisen että rakennusvalvonnan kanssa.

Edellä mainituista syistä johtuen on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin varausaikaa 31.9.2019 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 31

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa tontin 23151/3 varausaikaa 31.9.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:

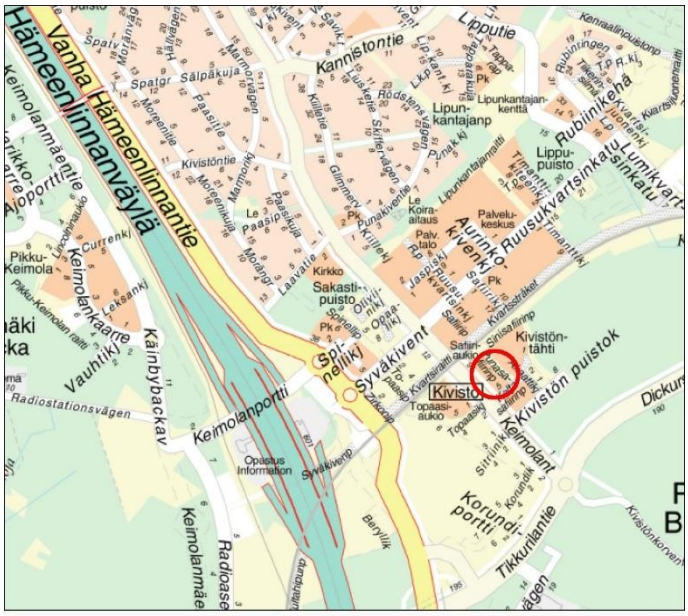
- kartta tontista 23151/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

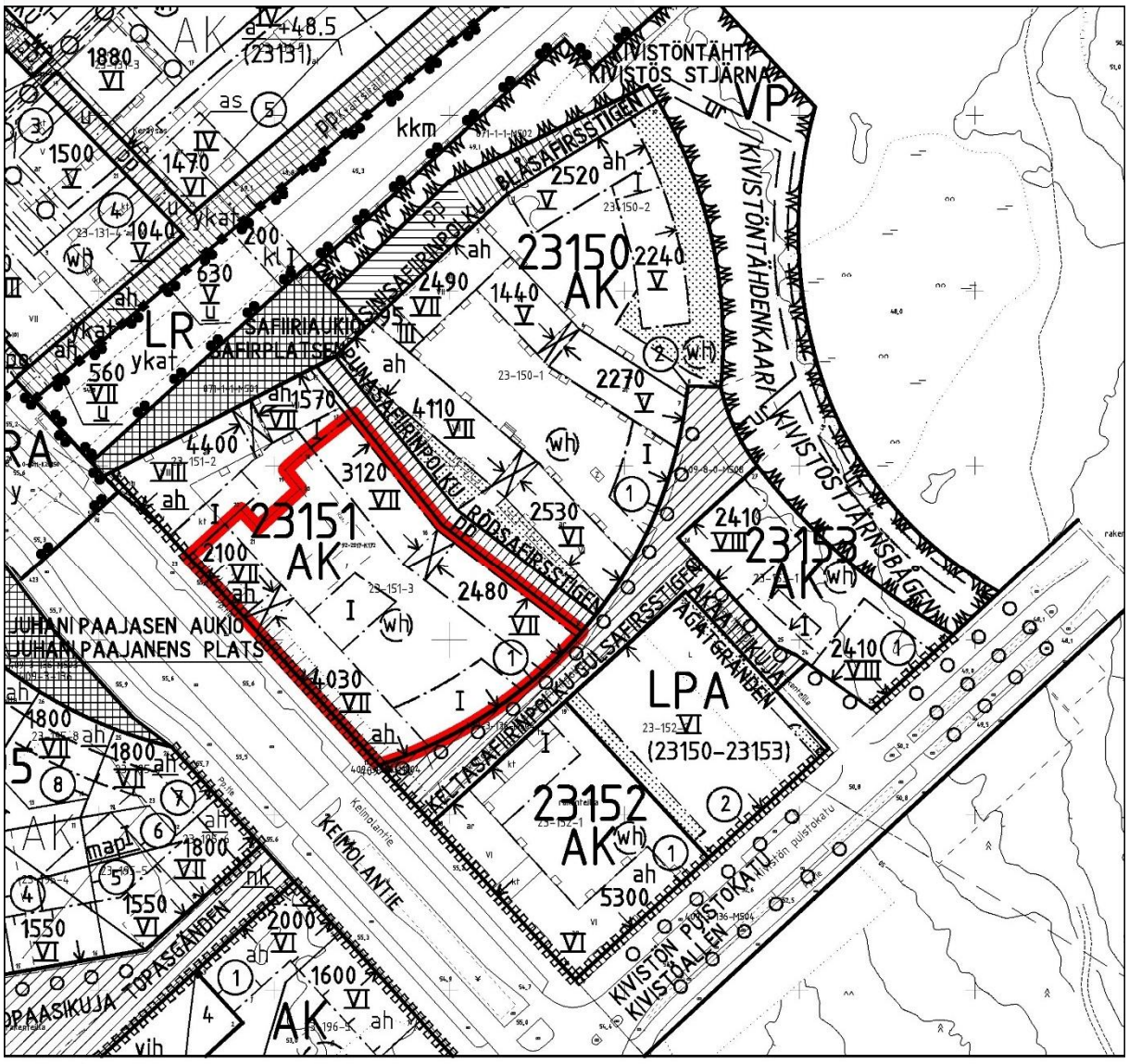
TONTIN VARAAMINEN /
YIT Rakennus Oy ja Asuntosäätiö

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23151

Tontti: 3

Pinta-ala 5460 m^2
Rakennusoikeus 11730 k-m^2



0 50 100m 1:2000

32 § Kivistön tontin 23153/1 varausajan jatkaminen / EKE-Rakennus Oy / AK

VD/5370/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kivistön tontin 23153/1 varausajan jatkamista 28.6.2019 saakka. Tontti on varattu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja puukerrostalorakentamiseen.

Puurakentamisen edistäminen on kirjattu Sipilän hallituksen hallitusohjelmaan kärkihankkeeksi. Myös Helsingin seudun MAL-sopimuksessa 2016–2019 osapuolet ovat sitoutuneet edistämään puurakentamista hallitusohjelman kärkihankkeen mukaisesti.

Puurakentamista ja puun käyttöä kehittämällä tuetaan metsien kestävää ja järkevää käyttöä. Puun käyttöä lisäämällä vaikutetaan rakentamisen ympäristövaikutuksiin. Materiaalien valmistuksen ja rakennustyön osuus koko elinkaaren ympäristövaikutuksista korostuu rakennusten käytön aikaisen energian kulutuksen pienentyessä.

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut EKE-Rakennus Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja Rakennusliike Reponen Oy:n kanssa ensimmäisten puukerrostalojen toteuttamisesta vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Vantaalle. Kaikki toimijat ovat valmiita toteuttamaan puukerrostaloja omistusasumistuotantoon. Tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle puurakentamisen ratkaisuja, jotka toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Varattavilla tonteilla huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Asuntojen kokonaismäärästä vähintään 40 % tulee olla kolmioita tai suurempia asuntoja. Perheasuntoja (4h + k/kk) tulee kuitenkin olla asuntojen kokonaismäärästä vähintään 10 %.

Tontti 23153/1
EKE-Rakennus Oy on tutkinut puukerrostalorakentamiseen soveltuvia kaavaratkaisuja yhdessä puukerrostaloja tuottavan puuelementtitehtaan kanssa. EKE-Rakennus Oy:lle varattavaksi esitettävä tontti 23153/1 Kivistöstä on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja tontti soveltuu poikkeuksellisen hyvin puukerrostalolle. Pistetaloratkaisu parantaa rakennusoikeuden hyödyntämistä.

Tontille tulee rakentaa puukerrostalot vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin asemakaavanmukainen asuinrakennusoikeus on 4 820 k-m2. Tontin omistaa kaupungin omistuksessa oleva yhtiö Asunto Oy Vantaan Keltasafiiri. Kaupunki myy EKE-Rakennus Oy:lle koko osakekannan, jonka johdosta tontin varauspäätös viedään kaupunginhallitukseen päätettäväksi.

Alueen asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti LPA-tontille 23152/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen toteuttaa Lujatalo Oy:n perustama Kiinteistö Oy, jolle LPA-tontti tullaan luovuttamaan vastikkeetta. Lujatalon Oy:n perustettavan Kiinteistö Oy:n lukuun myytävän LPA-tontin hinta sisältyy korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK-tonttien hintoihin. Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 AK-tonttien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tulevat omistamaan pysäköintiyhtiötä.

Korttelien 23150, 23151, 23152 ja 23153 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan tontin 23153/1 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen ja liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti 23153/1 myydään käypään hintaan. Tontin 23153/1 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Tontit 68160/8 ja 11
Skanskan suunnitelmissa on rakentaa Koivuhaan tontille 68160/11 viisikerroksinen puukerrostalo sekä hankekokonaisuutta täydentämään kaksi kaksikerroksista kaupunkipienkerrostaloa tontille 68160/8. Suunnittelun lähtökohtana on inhimillinen mittakaava ja puun lämminhenkisyys sekä fiksua asumista ympäristöystävällisen toimivan arjen kanssa. Pilottikohteessa kehitetään kohtuuhintaisia puukerrostalokoteja massatuotantona. Skanskan tavoitteena on kohtuuhintainen puukerrostalo, jonka hiilijalanjälki on määritelty ja tunnistettu sen pienentämismahdollisuudet.

Skanska Talonrakennus Oy:lle varattaviksi esitettävän tontin 68160/ 8 rakennusoikeus on 840 k-m2 ja tontin 68160/11 rakennusoikeus on 1 900 k-m2. Tontti 68160/8 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennustenkorttelialueeksi A ja tontti 68160/11 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tonteille 68160/8 ja 11 tulee rakentaa puukerrostalot vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Tonttien 68160/8 ja 11 autopaikat on osoitettu omalle tontille.

Tonttien 68160/4-14 omistajien kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit 68160/8 ja 11 myydään käypään hintaan. Tonttien 68160/8 ja 11 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Korttelin 61220 tuleva tontti
Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut **Rakennusliike Reposen** kanssa Tikkurilassa Veturipolun varrella olevan korttelin 61220 osan osoittamisesta omistusasuntotuotantoon, johon toteutetaan puurunkoinen energiatehokas kerrostalo. Korttelissa on vireillä asemakaavamuutos ”Tikkurila/61220 ja Veturipuisto” (nro 002263). Tuleva asuinrakentaminen olisi suunnitelmien mukaan kerroskorkeudeltaan viidestä seitsemään kerrosta. Suunnitteluvaraus on noin 6 000 k-m2 riippuen tulevasta kaavaratkaisusta.

Tuleva tontti tulee ostaa viimeistään 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti myydään käypään hintaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. **Vantaan kaupungin hallintosäännön** 9. luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 24

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) ei kilpailuteta Kivistön tontin 23153/1, Koivuhaan tonttien 68160/8 ja 11 sekä Tikkurilan korttelin osan 61220 toteuttajia.
b) varataan EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontti 23153/1 Kivistöstä.
c) varataan Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontit 68160/8 ja 11 Koivuhaasta.
d) varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi asemakaavamuutoksen nro 002263 mukainen Tikkurilan korttelin 61220 tuleva tontti.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusperiaatteiden, -ehdoin ja -hinnoin.
2. Varauksen saajan tulee esittää kaupungille laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin ostamista kaupungilta.
3. Tonttien 23153/1, 68160/8 ja 11 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Asemakaavamuutoksen nro 002263 mukaisen korttelin 61220 tulevan tontin varaus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta.

Käsittely:
Esittelijä muutti otsikkoon, selostusosaan ja esitykseensä Skanska Kodit Oy:n nimen olemaan Skanska Talonrakennus Oy.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että

a) ei kilpailuteta Kivistön tontin 23153/1, Koivuhaan tonttien 68160/8 ja 11 sekä Tikkurilan korttelin osan 61220 toteuttajia.
b) varataan EKE-Rakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontti 23153/1 Kivistöstä,
c) varataan Skanska Talonrakennus Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi tontit 68160/8 ja 11 Koivuhaasta, ja
d) varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona sekä puukerrostalorakentamisena toteutettavaksi asemakaavamuutoksen nro 002263 mukainen Tikkurilan korttelin 61220 tuleva tontti.

Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusperiaatteiden, -ehdoin ja -hinnoin.
2. Varauksen saajan tulee esittää kaupungille laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ennen tontin ostamista kaupungilta.
3. Tonttien 23153/1, 68160/8 ja 11 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka. Asemakaavamuutoksen nro 002263 mukaisen korttelin 61220 tulevan tontin varaus on voimassa 12 kuukautta asemakaavamuutoksen nro 002263 voimaantulosta.

Käsittely:
Merkittiin, että konsernipalveluiden toimialan apulaiskaupunginjohtaja Martti Lipponen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

EKE-Rakennus Oy pyytänyt Kivistön tontin 23153/1 varausajan jatkamista, koska puurakentamisen ja asemakaavamääräysten yhteensovittaminen on vienyt enemmän aikaa kuin alun perin oli arvioitu. Kohteen suunnittelutyö on käynnissä. Hanketta on koko ajan aktiivisesti edistetty sekä kiinteistöt ja asumisen että rakennusvalvonnan kanssa.

Edellä mainituista syistä johtuen on tarkoituksenmukaista jatkaa tontin varausaikaa 28.6.2019 saakka.

Koska kaupunki myy EKE-Rakennus Oy:lle Asunto Oy Vantaan Keltasafiirin osakekannan, tontin varausajan jatkopyyntö viedään kaupunginhallitukseen päätettäväksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että jatketaan tontin 23153/1 varausaikaa 28.6.2019 saakka varausehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

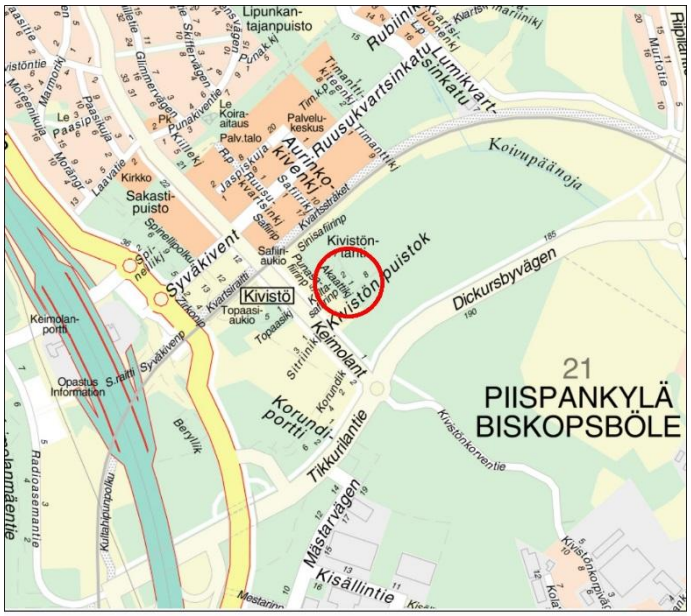
Liite:
- Kartta tontista 23153/1 varaus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KOHTEEN SIJAINTI



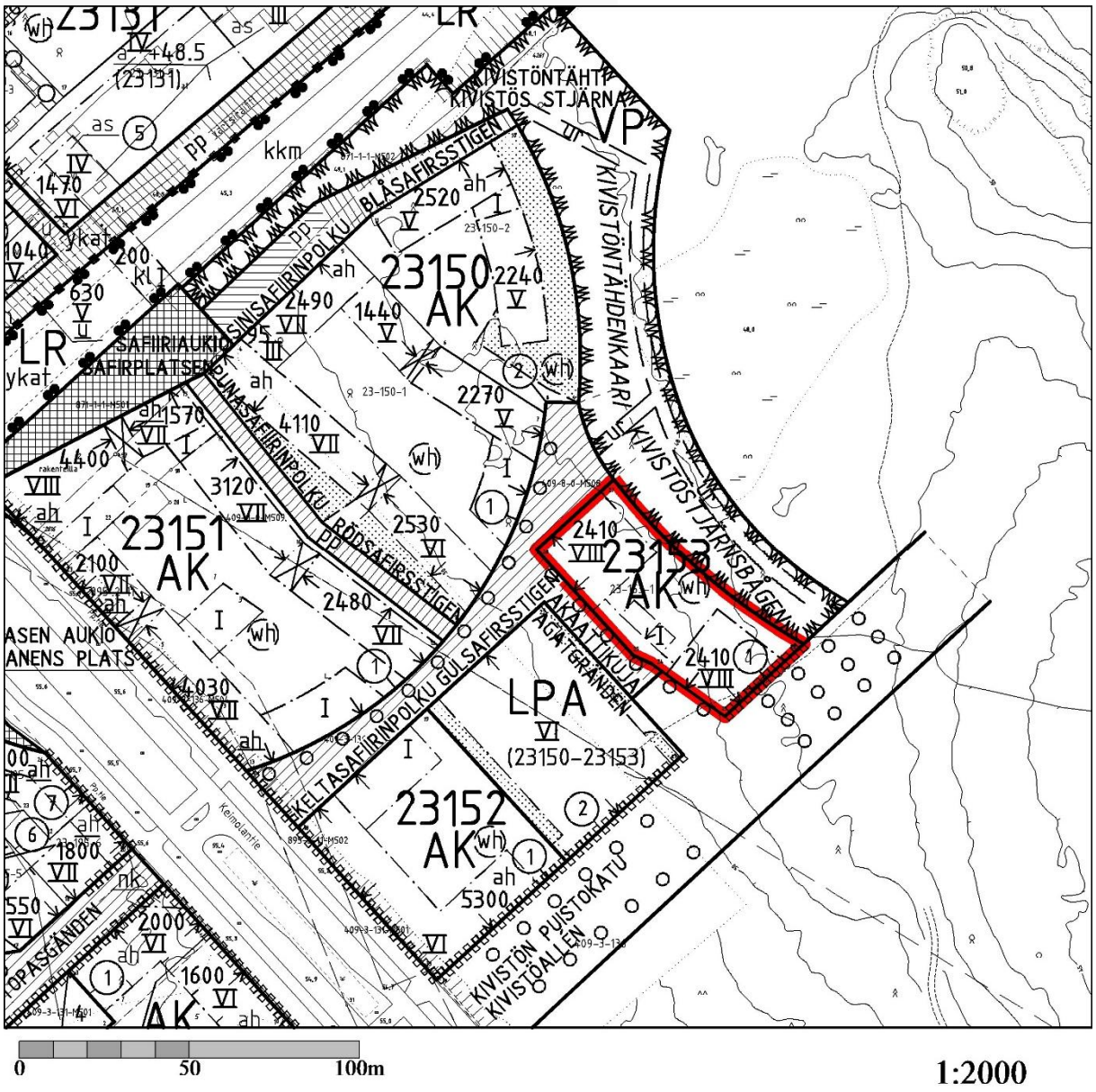
TONTIN VARAAMINEN / EKE-RAKENNUS OY

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23153

Tontti: 1

Pinta-ala 2253 m^2
Rakennusoikeus 4820 k-m^2



33 § Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttamissopimuksen muuttaminen / Lujatalo Oy / AK

VD/8483/10.00.01.05/2015
AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle, että muutetaan 29.5.2017 allekirjoitettua Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttamissopimusta siten, että tontille 23150/1 tulee toteuttaa vähintään 6735 k-m2 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja enintään 6200 k-m2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja/tai ARA:n lyhyttä korkotukiasuntotuotantoa. Tämä muutos toteuttamissopimukseen mahdollistaa koko tontin toteuttamisen vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 11 on hyväksynyt Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800) asemakaavan, joka on kuulutettu voimaan 1.2.2017. Kivistön keskusta-asuminen 5 asemaakaava on laadittu yhteistyössä Lujatalo Oy:n kanssa. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 800 asuntoa ja alueen rakentaminen on hyvässä vauhdissa.

Kaupunki ja Lujatalo ovat 29.5.2017 allekirjoittaneet toteuttamissopimuksen Kivistön keskusta-asuminen 5 alueen toteuttamiseksi. Toteuttamissopimuksessa, jonka kaupunginhallitus 24.4.2017 § 24 on hyväksynyt, on sovittu kaupungin ja Lujatalo Oy:n välisistä velvoitteista. Ne koskevat mm. asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja, määräalojen ja Asunto Oy Vantaan Punasafiirin osakkeiden luovutusperiaatteita, rakentamisen aikataulua, rakentamisvelvoitteita ja sopimussakkoja, alueen pysäköintijärjestelyjä, kunnallistekniikan toteuttamista ja jätteiden putkikeräysjärjestelmää.

Toteuttamissopimuksessa kohdassa 7.2 on sopimusalueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot sovittu tonteittain seuraavanlaisesti:
Tontille 23150/1 tulee toteuttaa 6735 k-2 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa sekä 6200 k-m2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja/tai ARA:n lyhyttä korkotukiasuntotuotantoa.
Tontille 23151/2 tulee kokonaan (5970 k-m2) toteuttaa ARA:n lyhyttä korkotukiasuntotuotantoa.
Tontille 23152/1 tulee kokonaan (5300 k-m2) toteuttaa asumisoikeustuotantoa.

Lujatalo on pyytänyt toteuttamissopimusta muutettavaksi siten, ettei tontin 23150/1 rahoitus- ja hallintamuoto olisi sidottu tarkkoihin kerrosneliömääriin vaan sopimukseen tulisi vähimmäis- ja enimmäiskerrosneliömäärät. Kaupungin puolelta tällainen muutos sopimukseen on tarkoituksenmukainen, koska vähimmäis- ja enimmäiskerrosneliömäärillä pystytään varmistamaan monipuolinen asuntotuotanto alueella ja riittävä vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrä.

Toteuttamissopimuksen kohta 7.2 esitetään muutettavaksi tontin 23150/1 kohdalta seuraavanlaisesti:
Tontille 23150/1 tulee toteuttaa **vähintään** 6735 k-2 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja **enintään** 6200 k-m2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja/tai ARA:n lyhyttä korkotukiasuntotuotantoa. Tämä muutos toteuttamissopimukseen mahdollistaa koko tontin toteuttamisen vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Toteuttamissopimuksen muutos on tehtävä kaupanvahvistajan vahvistamana.

Toteuttamissopimuksen muutos kuuluu kaupunginhallituksen yleistoimivaltaan, joten se päättää asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 33

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) muutetaan Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava-alueen toteuttamissopimuksen kohta 7.2 tontin 23150/1 kohdalta seuraavanlaisesti:
Tontille 23150/1 tulee toteuttaa vähintään 6735 k-2 vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja enintään 6200 k-m2 vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja/tai ARA:n lyhyttä korkotukiasuntotuotantoa.

b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen toteuttamissopimuksen muutos sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

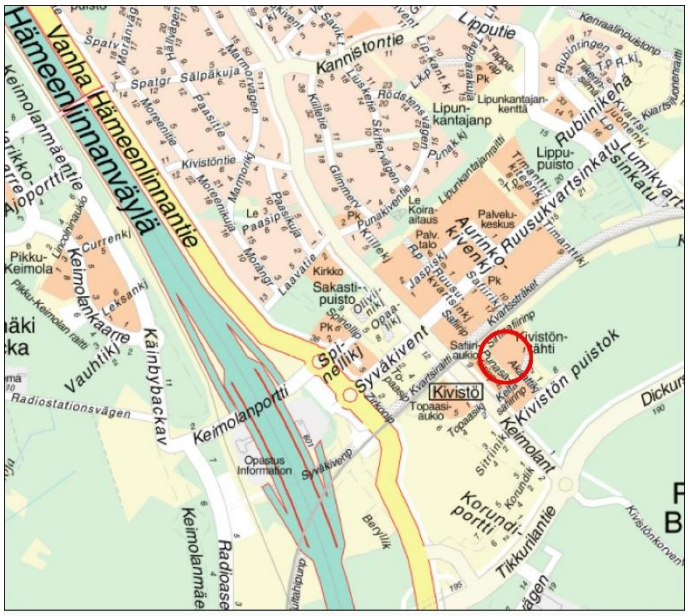
Liite:
- kartta tontista 23150/1

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KOHTEEN SIJAINTI



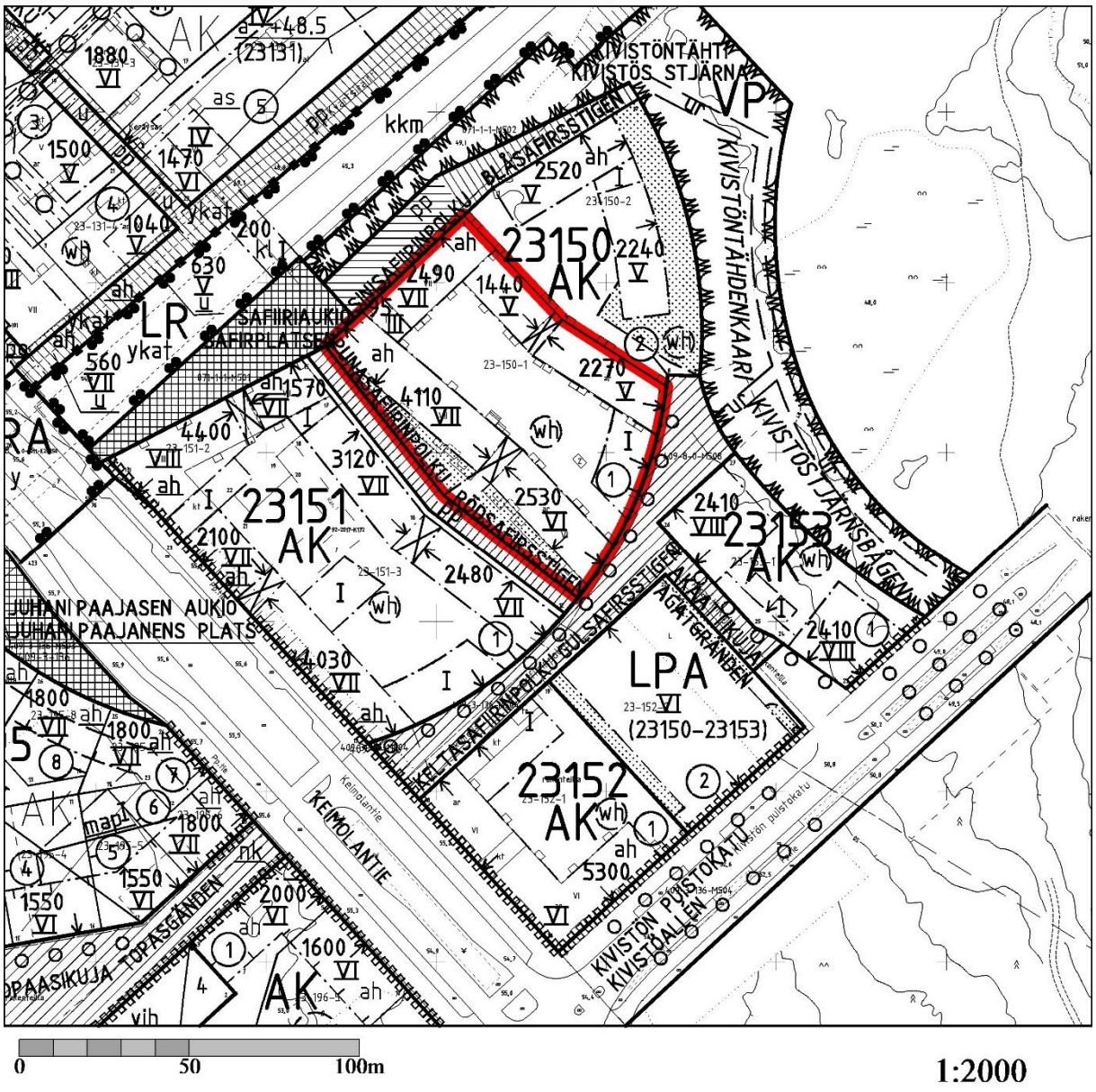
Kivistön keskusta-asuminen 5 alueen toteuttamissopimuksen muuttaminen / Lujatalo Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23150

Tontti: 1

Pinta-ala 5804 m^2
Rakennusoikeus 12935 k-m^2



34 § **Kuusijärven ulkoilualue -nimisen lähivirkistysalueen osan, suojaviheralueen ja Prinsessantie -nimisen katualueen lunastustoimitus / AK**

VD/57/10.00.01.02.01/2018
AK/AV-P/TMA

Kiinteistöt ja asuminen haki 3.1.2018 kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätöksen § 2/2018 pohjalta Kuusijärven ulkoilualue -nimisen lähivirkistysalueen (VL) osan, suojaviheralueen (EV) ja Prinsessantie -nimisen katualueen lunastustoimitusta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 5. luvun 5 §:n 7. kohdan mukaan kiinteistöjohtaja päättää mm. asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien alueiden lunastamisesta, kun korvaus on enintään 300 000 euroa. Kiinteistöt ja asuminen arvioi alueella tehtyjen vastaavanlaisten maa-alueiden kauppahintojen ja toimituskäytännön perusteella, että arvioitavissa oleva lunastuskorvaus jää alle 300 000 euron. Lunastustoimikunta määräsi korvauksen suuruudeksi 528 125 euroa, joka ylittää kiinteistöjohtajan toimivallan päättää alueen lunastamisesta. Lunastuskorvaus maksettiin 20.11.2018, jolloin alueen hallinta siirtyi Vantaan kaupungille. Maanomistaja on tyytymätön korvaukseen ja on valittanut päätöksestä maaoikeuteen.

Vantaan kaupunki kehittää Kuusijärven ympäristöä eteläisenä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Kaupunginvaltuuston 3.3.2014 § 10 hyväksymässä Vantaan elinvoimaohjelmassa asetettiin tavoitteeksi Kuusijärven kukoistaminen matkailukohteena. Toimenpiteenä kaupunkisuunnittelun johdolla eri toimialoilta koottu monialainen työryhmä laati kehittämissuunnitelman Kuusijärvestä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Tavoitteissa nostettiin esiin matkailu, mutta ennen kaikkea Kuusijärven kehittäminen palvelee vantaalaisia, helsinkiläisiä ja sipoolaisia. Kehittämissuunnitelmassa on pitkälle tulevaisuuteen tähtääviä suunnitelmia, mutta myös nopeamman aikavälin toimenpiteistä huolehtimista. Tällaisia ovat muiden muassa pysäköintialueen laajennuksen suunnittelu ja ulkoilureittiyhteyksien yleissuunnittelu.

Alueen kehittäminen lähtee siitä, että kaupunki omistaa suunniteltavat maa-alueet. Maanhankinnan jälkeen voidaan aloittaa suunnittelutyöt. Vuonna 2014 kuntatekniikan keskuksen puistopäällikkö pyysi yrityspalveluita hankkimaan Kuusijärven ympäristön lähivirkistysalueiksi kaavoitetut maa-alueet, jotta suunnittelutyöt saadaan vireille.

Kuusijärven ulkoilualue -niminen lähivirkistysalue (VL) on osoitettu kahdessa erillisessä asemakaavassa, jotka ovat 26.1.2000 voimaan tullut ensimmäinen ja edelleen voimassa oleva Kuusijärvi -niminen asemakaava (no 970500) sekä 28.7.2004 voimaan tullut ensimmäinen ja edelleen voimassa oleva Kuninkaanmäki 1 -niminen asemakaava (no 970100).

Vuonna 2014 kaupunki neuvotteli Kuusijärven pohjoispuolella sijaitsevien yhteensä noin 16,2 ha:n suuruisten maa-alueiden kaupoista kolmen eri yksityisen maanomistaja tahon kanssa. Kiinteistökaupat tehtiin joulukuussa 2014 yksikköhintaan 1,80 €/m^2.

Ulkoilureittiyhteyksien yleissuunnittelun edetessä kuntatekniikankeskus pyysi yrityspalveluita aloittamaan neuvottelut Kuusijärven eteläpuolella sijaitsevien yksityisessä omistuksessa olevien edellä mainituissa asemakaavoissa Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi (VL), suojaviheralueeksi (EV) ja Prinsessantie -nimiseksi katualueeksi osoitettujen maa-alueiden hankkimiseksi.

Kuusijärven ympäristöön on tekeillä asemakaava ja asemakaavan muutos (no 971100), joka koskee osaa lunastettavasta alueesta. Kaavamuutoksella ei tulla muuttamaan lunastettavan alueen käyttötarkoitusta, eikä alueelle tulla osoittamaan rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella tullaan täsmentämään alueen

olemassa olevia kaavamääräyksiä esim. kieltämällä tekemästä alueella sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaikuttaa Kuusijärven vedenlaatuun.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut (kiinteistöt ja asuminen) tarjoutui 23.3.2015 ja 25.8.2017 päivätyillä postitse maanomistajalle toimitetuilla ostotarjouksilla ostamaan Kuusijärven eteläpuolella sijaitsevasta Annefrid -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-415-8-3 joko noin 10,1 ha:n suuruisen tai noin 13,2 ha:n suuruisen määräalan 1,80 €/m^2:n yksikköhinnalla, eli 181 540 euron tai 238 100 euron kauppahinnalla. Kuusijärvi -nimisessä asemakaavassa (970500) lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta on yhteensä noin 10,1 ha ja Kuninkaanmäki 1 -nimisessä asemakaavassa (970100) lähivirkistysaluetta ja katualuetta on yhteensä noin 3,1 ha, eli kaiken kaikkiaan noin 13,2 ha. Maanomistaja ei vastannut kumpaankaan ostotarjoukseen, eikä yhteydenottopyynnöstä huolimatta ollut ostotarjouksen laatineeseen viranhaltijaan yhteydessä.

Koska maanomistajaan ei saatu neuvotteluyhteyttä ja maanhankinta oli ja on edelleen erittäin ajankohtaista Kuusijärven suunnittelun etenemisen kannalta, haki kiinteistöt ja asuminen maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaista maa-alueiden lunastustoimitusta maanmittauslaitokselta perustuen kiinteistöjohtajan 3.1.2018 § 2/2018 kohdalla tekemään viranhaltijapäätökseen. Päätös oli kaupunkisunnittelulautakunnassa ottomenettelyssä 29.1.2018. Lautakunta ei käyttänyt otto-oikeuttaan.

Päätöksen tekeminen perustui siihen, että Vantaan kaupungin hallintosäännön 5. luvun 5 §:n kohdan 7 ja sen perusteella tehtyjen edelleen delegointien mukaan kiinteistöjohtaja päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus on yli 100 000 ja enintään 300 000 euroa.

Kiinteistöt ja asuminen katsoi alueella mm. vuonna 2014 tehtyjen vastaavanlaisten maa-alueiden kauppojen kauppahintojen (1,80 €/m^2) ja toimituskäytännön perusteilla, että arvioitavissa oleva lunastuskorvaus on yllämainitulla vaihteluvälillä.

Vakiintuneen käytännön mukaan kaupunki on ostanut asemakaavojen mukaisia yleisiä virkistysalueita pääsääntöisesti 1,00-3,00 €:n neliöhintaan. Hintahaarukan yläpäätä on käytetty kaupunkirakenteen sisällä sijaitseviin keskeisiin keskusta-alueisiin. Kiinteistöt ja asuminen ei katsonut Kuusijärven ympäristön sijaitsevan Vantaan kaupunkirakenteen keskeisellä keskusta-alueella.

Lunastustoimituksen TN:o 2018-572173 loppukokouksessa 3.10.2018 lunastustoimikunta päätti määrätä korvausta maapohjasta 395 300 euroa (3 €/m^2) ja lisäksi maapohjakorvaukseen sisältyvän ns. viihtyvyyspuuston ylittävästä puustosta 132 825 euroa, eli yhteensä 528 125 euroa, joka ylittää kiinteistöjohtajan toimivallan päättää toimituksen hakemisesta.

Lunastettavan maa-alueen omistaja on tyytymätön lunastustoimikunnan määräämään lunastuskorvaukseen ja on valittanut korvauksen määrästä Vantaan käräjäoikeudessa toimivaan maaoikeuteen. Vantaan kaupungin tulee toimittaa kirjallinen vastauksensa muutoksenhakemukseen viimeistään 11.1.2019 mennessä.

Lunastustoimikunnan määräämä lunastuskorvaus on maksettu maanomistajalle 20.11.2018 ja alue on lunastuspäätöksen mukaisesti siirtynyt kaupungin hallintaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 6. kohdan mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten

tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus ylittää 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 34

Kiinteistöjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi Annefrid -nimiseen tilaan, kiinteistötunnus 92-415-8-3 kuuluvien asemakaavan mukaisten Kuusijärven ulkoilualue -nimisen lähivirkistysalueen (VL) osan, suojaviheralueen (EV) ja Prinsessantie -nimisen katualueen maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukainen lunastuspäätös.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

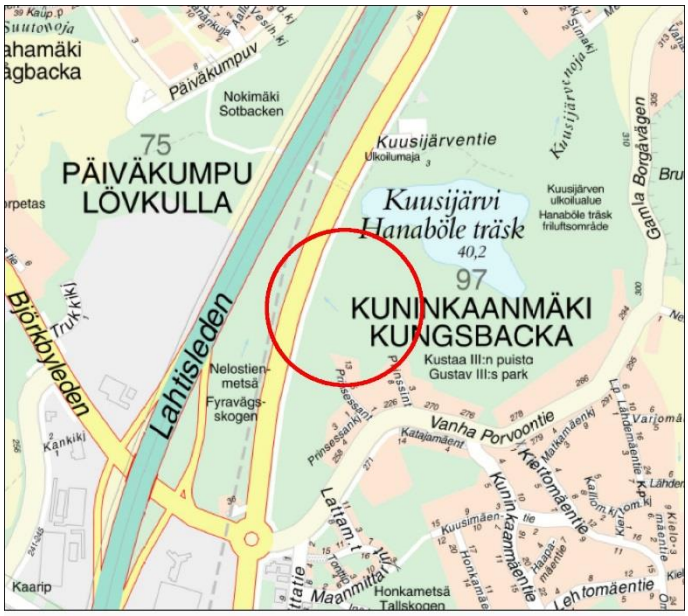
Liitteet:
- kohdekartta lunastettavasta maa-alueesta
- kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätös 3.1.2018 § 2/2018
- toimitushakemus
- lunastustoimituksen TN:o 2018-572173 toimituspöytäkirja

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



LUNASTUSTOIMITUKSEN HAKEMINEN

Kaupunginosa: KUNINKAANMÄKI (97)

Kylä: REKOLA (415)

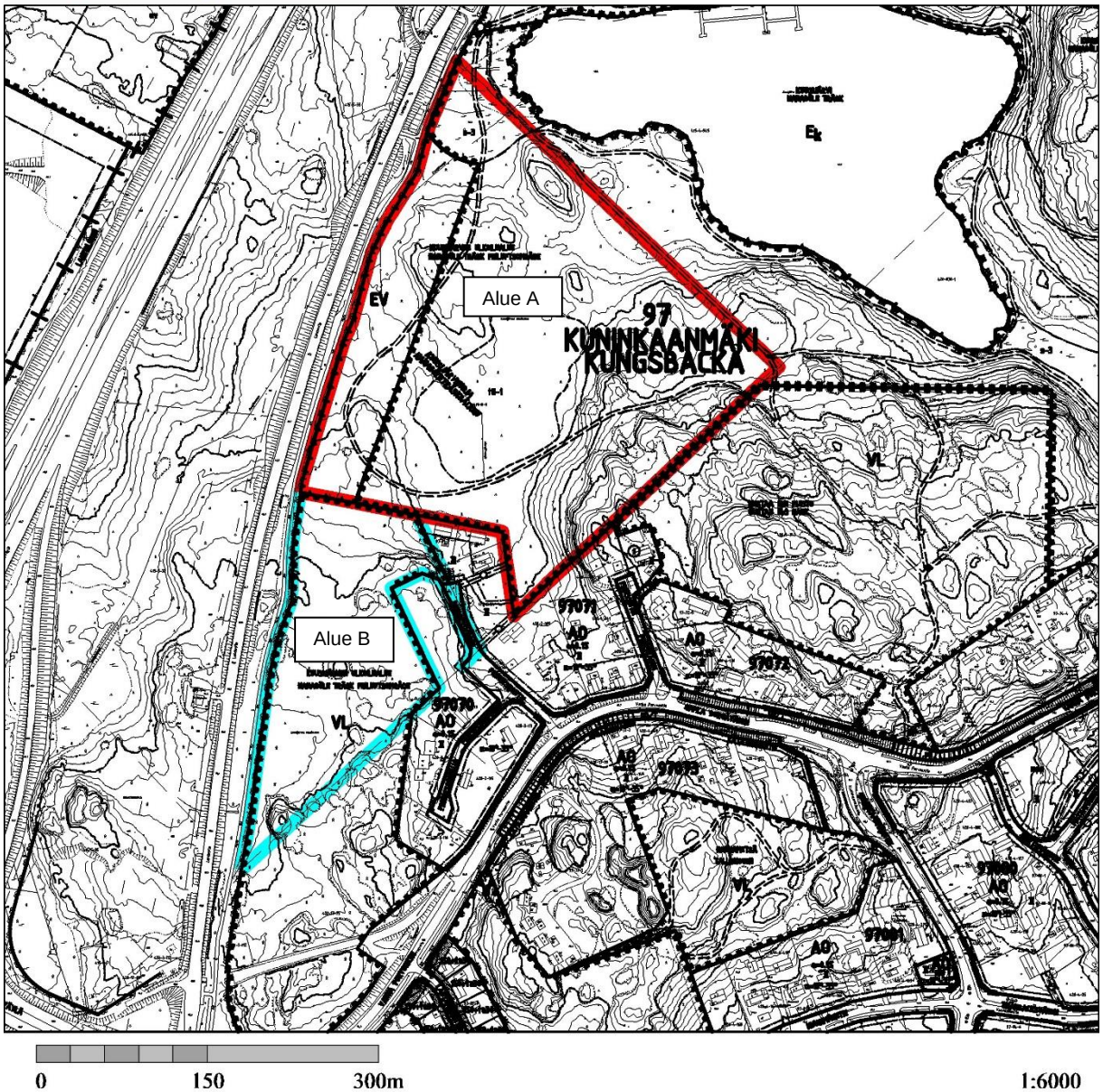
n. 132278 m² kokoinen määräala tilasta: 92-415-8-3

<u>Alue A (kaava 970500) 100854m²</u>, josta

EV-aluetta n. 17678 m²
puistoa VL n. 83176m²

<u>Alue B (kaava 970100) 31424m²</u>, josta

katualuetta n. 486m²
puistoa VL n.30938m²



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen
Kiinteistöjohtaja Kari Antti

Lunastustoimituksen hakeminen maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla / määräala tilasta 92-415-8-3

Asia: Ajantasa-asemakaavan mukaisten suojaviheralueen, lähivirkistysalueen ja katualueen lunastaminen tilasta 92-415-8-3.

Ympäristöministeriön 15.2.1999 vahvistamassa, 26.1.2000 voimaan tulleessa ja edelleen voimassa olevassa asemakaavassa Kuusijärvi (nro 970500) on Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitsevasta Annefrid -nimisestä tilasta RN:o 8:3 (kiinteistötunnus 92-415-8-3) osoitettu noin 8,3176 ha:n suuruinen maa-alue osaksi Kuusijärven ulkoilualue –nimistä lähivirkistysaluetta (VL) ja noin 1,7678 ha:n suuruinen maa-alue suojaviheralueeksi (EV), lisäksi kaupunginvaltuuston 27.1.2003 hyväksymässä, 28.7.2004 voimaan tulleessa ja edelleen voimassa olevassa asemakaavassa Kuninkaanmäki 1 (nro 970100) on edellä mainitusta Annefrid -nimisestä tilasta RN:o 8:3 osoitettu noin 3,0938 ha:n suuruinen maa-alue Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 0,0486 ha:n suuruinen maa-alue Prinsessantie -nimiseksi katualueeksi.

Tilan RN:o 8:3 (92-415-8-3) omistaa lainhuutotodistuksen mukaan Helena Kanerva.

Vantaan kaupunki on tehnyt kaksi kertaa (vuosina 2015 ja 2017) Helena Kanervalle kirjallisen ostotarjouksen edellä mainitusta maa-alueesta, mutta kummallakaan kerralla Kanerva ei ole ottanut yhteyttä Vantaan kaupunkiin neuvottelujen aloittamiseksi. Edellä mainitusta syystä Vantaan kaupunki hakee lunastustoimitusta, jolla voimassa olevien asemakaavojen Kuusijärvi (970500) ja Kuninkaanmäki 1 (970100) alueella sijaitsevasta tilasta RN:o 8:3 lunastetaan Vantaan kaupungille omistus- ja hallintaoikeuksin osa Kuusijärven ulkoilualue -nimisestä lähivirkistysalueesta (VL), suojaviheralue (EV) ja Prinsessantie -niminen katualue.

Lunastuksen kohteet: Karttaliitteen osoittama, laskennallisesti noin 13,2278 ha:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitsevasta Annefrid -nimisestä tilasta RN:o 8:3 (kiinteistötunnus 92-415-8-3).

Alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa nro 970500 osaksi Kuusijärven ulkoilualue –nimistä lähivirkistysaluetta (VL) ja suojaviheralueeksi (EV) sekä voimassa olevassa asemakaavassa nro 970100 osaksi Kuusijärven ulkoilualue –nimistä lähivirkistysaluetta (VL) ja Prinsessantie – nimiseksi katualueeksi.

Kuusijärven ympäristöön on tekeillä asemakaava ja asemakaavan muutos (971100), joka koskee osaa lunastettavasta alueesta. Kaavamuutoksella ei tulla muuttamaan lunastettavan alueen käyttötarkoitusta, eikä alueelle tulla osoittamaan rakennusoikeutta. Kaavamuutoksella tullaan täsmentämään alueen kaavamääräyksiä esim. kieltämällä tekemästä alueella sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaikuttaa Kuusijärven vedenlaatuun.

Toimivalta: Vantaan kaupungin hallintosäännön 5. luvun 5 §:n ja sen perusteella tehtyjen edelleen delegointien mukaan kiinteistöjohtaja päättää asemakaavan tai tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten, laitteiden, kasvillisuuden, osuuksien tai oikeuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja lunastamisesta ja katualuekorvauksen maksamisesta, kun kauppahinta tai korvaus on yli 100 000 ja enintään 300 000 euroa.

Kiinteistöt ja asuminen katsoo alueella tehtyjen vastaavanlaisten maa-alueiden kauppojen kauppahintojen ja toimituskäytännön perusteilla, että arvioitavissa oleva lunastuskorvaus on yllämainitulla vaihteluvälillä.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Taina Andersson, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Päätös: Päätän, että Vantaan kaupunki hakee maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla lunastustoimitusta, jolla sille lunastetaan omistus- ja hallintaoikeuksin Vantaan kaupungin Rekolan kylässä sijaitsevasta Annefrid –nimisestä tilasta RN:o 8:3 (kiinteistötunnus 92-415-8-3) karttaliitteen osoittama noin 13,2278 ha:n suuruinen maa-alue, joka voimassa olevissa asemakaavoissa (nro:t 970500 ja 970100) on osoitettu osaksi Kuusijärven ulkoilualue –nimistä lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheralueeksi (EV) ja katualueeksi.

Lisäksi totean, että tämä päätös on sellainen kuntalain (410/2015) 136 §:n mukainen vain valmistelua tai täytäntöönpanoa koskeva päätös, josta ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Liitteet: Kartta

Täytäntöönpano: kiinteistöt ja asuminen/Andersson

Tiedoksi: kaupunkisuunnittelulautakunta

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala/
Kiinteistöt ja asuminen
Kiinteistöjohtaja Kari Antti

Päiväys	Vantaa 03.01.2018
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	Kari Antti
Virka-asema	Kiinteistöjohtaja

Allekirjoitettu sähköisesti asianhallintajärjestelmässä

Vantaa
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA
YMPÄRISTÖN TOIMIALA
Kiinteistöt ja asuminen

3.1.2018

Maanmittauslaitos
Toimitustuotanto
PL 84
00521 Helsinki

Asia: Lunastustoimitushakemus

Vantaan kaupunki hakee maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 96 §:n nojalla laissa kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (603/1977) tarkoitetun lunastustoimituksen suorittamista Vantaan kaupungin Rekolan (415) kylässä siten, että Annefrid –nimisestä tilasta RN:o 92-415-8-3 lunastetaan Vantaan kaupungille omistus- ja hallintaoikeuksin voimassa olevissa asemakaavoissa (no:t 970100 ja 970500) suojaviheralueeseen (EV), Kuusijärven ulkoilualue -nimiseen lähivirkistysalueeseen (VL) ja Prinsessantie – nimiseen katualueeseen kuuluvat alueet.

Lisäksi kaupunki esittää, että lunastettavaan alueeseen mahdollisesti kohdistuvat muut erityiset oikeudet käsitellään toimituksessa.

Vantaan kaupunki on kahdesti (23.3.2015 ja 25.8.2017) tehnyt kirjallisen ostotarjouksen kyseisistä alueista kiinteistön omistajalle Helena Kanervalle, mutta Kanerva ei ole ottanut yhteyttä Vantaan kaupunkiin neuvottelujen aloittamiseksi.

Lunastustoimitusta haetaan neuvotteluyhteyden puuttumisen vuoksi.

Vantaalla 3.1.2018

Armi Vähä-Piikkiö
tonttipäällikkö

Yhteyshenkilö:
Taina Andersson
maankäyttöinsinööri
Vantaan kaupunki / Kiinteistöt ja asuminen

Vantaan kaupunki
Maankäytön rakentamisen ja
ympäristön toimiala
Kiinteistöt ja asuminen

Kielotie 28
01300 VANTAA
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 83911

Vantaa
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA
YMPÄRISTÖN TOIMIALA
Kiinteistöt ja asuminen

3.1.2018

Kielotie 28, 01300 Vantaa
puh. 040 708 5329
e-mail: taina.andersson@vantaa.fi

Liitteet: Ote ajantasa-asemakaavasta ja ote lunastustoimituksen hakemista koskevasta viranhaltijan päätöksestä liitteineen.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus

Kohde:	92-415-8-3 Annefrid / Kunta: Vantaa
Aika:	3.10.2018 kello 15.00
Paikka:	Kielotie 28, Vantaa, kokoushuone 447, 4. krs.
Toimitusinsinööri:	Tuomas Lehtonen
Uskotut miehet:	Aki Käkelä, Ralf Asplund
Läsnäolijat:	Helena Karvonen, Annefrid. Sampo Hatunen, ed. avustaja. Juha Kanerva.

1. Tiedottaminen

Selvitys: Kokouskutsut on lähetetty asianosaisille 19.9.2018, KML 168§. Selvitys MML:n diaarissa. Kellään ei ollut huomauttamista kokouskutsuihin liittyen.

Kokoushuone vaihtui alun perin ilmoitetusta.

Päätös: Kokouksesta on tiedotettu laillisesti.

2. Kokouksen laillisuus

Selvitys: Toimitusinsinööri ilmoitti, että Jukka Helinin tilalle on kutsuttu uskotuksi mieheksi Ralf Asplund.

Kukaan ei esittänyt huomautuksia kokouksen laillisuuteen liittyen.

Päätös: Kokous on laillinen.

3. Alkukokouksen pöytäkirja, katselmus

Selvitys: Toimitusinsinööri kävi tiivistetysti läpi alkukokouksen pöytäkirjan asiat.

Korvausvaatimuksille annettu määräaika päättyi 6.4.2018.

Toimitukseen liittyvä maastokatselmus pidettiin 8.5.2018.

4. Korvausvaatimukset, vastine

Selvitys: Tilan Annefrid osalta tehtiin kirjallinen korvausvaatimus, joka on liitteineen kirjattu saapuneeksi 6.4.2018.

Vaatimus tiivistetysti: ensisijaisesti 1130380€ (n. 8,55€/m2), toissijaisesti 938156€ (n. 7,1€/m2). Vaatimuksessa on myös mm. esitetty laskelmat puuston määrästä ja asemakaavassa osoitetun täyttömahdollisuuden arvosta. Edunvalvontakustannusta koskeva vaatimus esitetään loppukokouksessa.

Vantaan kaupunki on antanut kirjallisen vastineen, joka on saapunut 26.4.2018.

Vastine: Kohteen korvauksen tulee perustua vertailukelpoisiin puisto-, lähivirkistys-, ulkoilu- ja retkeilyalueiden kauppoihin. Lunastuskorvauksen määrääminen jätetään lunastustoimikunnan päätettäväksi. Mahdollisen puustokorvauksen osalta kaupunki hyväksyy tukkipuuston osalta yksikköhinnan 55€/m3 ja kuitupuun osalta 20€/m3 sekä metsämaapohjan osalta yksikköhinnan noin 0,53€/m2. Vastineessa on esitetty, että täyttömahdollisuus on tarkoitettu kaavamääräyksissä esitetyn mukaisesti vain Kuusijär-

ven ruoppausmassoille. Edunvalvontaan otetaan tarkemmin kantaa määrän tullessa tietoon.

Tilan Annefrid osalta toimitettiin vielä vastaus vastineeseen 29.4.2018.

5. Korvauksen määräämisen yleiset perusteet, korvauksen lähtökohdat

Selvitys

Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella tapahtuvan lunastuksen korvaussäännökset sisältyvät lunastuslakiin (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta, 29.7.1977/603). Korvauksen perusteita on mm. 29-31§:ssä. Yleisenä lähtökohtana on, että luovuttajan taloudellinen menetys tulee korvata täytenä korvauksena (kohteen korvaus). Mikäli kohteen käypä hinta ei vastaa menetystä, arvioiminen on perustettava omaisuuden tuottoon tai siihen pantuihin kustannuksiin.

Alkukokouksen yhteydessä on todettu, että lunastuksen edellytykset asemakaavan perusteella ovat olemassa.

Kaavatilanteesta

Tässä toimituksessa on MRL:n mukaista lunastusta haettu alueesta, joka on voimassa olevan asemakaan mukaista lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta sekä katualuetta. Alueiden pinta-alat määritetty olemassa olevien kiinteistörajojen ja kaavan mukaisten rajojen perusteella.

Aluetta koskee kaksi asemakaavaa, vuosilta 2000 ja 2004. Alueet on asemakaavassa osoitettu VL-, EV- ja katualueiksi.

Yleiskaava on asemakaavaa vanhempi (1983/V, 1992/VL, 2007). Alueet on yleiskaavassa 1992 merkitty VL-alueeksi. Vantaan alueella yleiskaava on lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan eri alueiden kehittymistä selkeästi ohjaava tekijä. Tässäkin kohdalla asemakaavamerkinnät on yleiskaavan laatimisen jälkeen tulleet yleiskaavan linjausten mukaisiksi.

Edellisissä kohdissa esitetyistä lähtökohdista sekä siitä johtuen, että tiedossa tai näköpiirissä ei lunastustoimitusta tehtäessä ole mitään olennaisesti aluetta rakennustarkoituksiin kehittävää hanketta, lunastustoimikunta totesi, että kohteen korvausta harkittaessa ei vertailukauppoja tutkittaessa ole syytä hakea yleiskaavassa enimmäkseen rakentamiseen tarkoitettuja kohteita yksityiskohtaiseen tarkasteluun, koska ne eivät vastaa nyt arvioitavaa kohdetta.

Kuitenkin korvauksen määräämisen taustoittamiseksi toimitusinsinööri on selvittänyt kiinteistöjen kauppahintarekisteristä Vantaalla tehtyjen kiinteistökauppojen hintatasoja erilaisten kohteiden osalta. Tarkastelun kohteena olivat ensisijaisesti lähialueella viime vuosien aikana tehdyt kaupat, mutta myös laajemmin Vantaan alueella tehdyt samankaltaisten kohteiden kaupat. Lisäksi arvioinnin taustoituksena käytettiin Maanmittauslaitoksella tehtyä Vantaan alueen raakamaan hintaselvitystä (osin samaa aineistoa edellisen kanssa), jossa on tutkittu toteutuneiden raakamaakauppojen hintoja verrattuna (kaava-)pientalotonttien hintoihin; ns. hintasuhdemenetelmä.

6. Maastokatselmus ja maastomittaukset

Selvitys

Maastokatselmus tehtiin kohdealueelle 8.5.2018. Maastokatselmuksen tarkoituksena oli selvittää alueen olosuhteet paikan päällä niiltä osin, kun niillä on merkitystä korvauksien määräämisessä. Alue katselmoitiin kulkemalla alueen halki Prinsessantien kodalta sekä lisäksi Kuusijärven puoleisen tilanosan kohdalta. Katselmuksen yhteydessä keskusteltiin myös alueen läpi kulkevan vesijohdon sijainnista sekä siihen liittyvien rakentamisvaiheen viimeistelyjen hoitamisesta Prinsessantien päässä. Samassa yhteydessä maanomistajan

edustaja totesi, että puuston osalta on tehty viimeisen puumääriä koskevat laskelmat v. 2004.

7. Kohdekuvaus

Selvitys

Kohteen yleiskuvausta

Kohde sijaitsee MT140:n varressa (vanha Lahdentie) Vantaan Kuusijärven alueen vieressä. Etäisyys Helsingin keskustaan on vajaa 20 km ja Kehä III:lle vajaa 5 km. Kohdekiinteistö on yksipalstainen niin, että lunastuksen ulkopuolelle jää viereiseen asemakaava-alueeseen kuuluvaa korttelialuetta. Viereinen asuinalue (Kuninkaanmäki) on vakiintunut nykyiselle sijainnilleen jo ennen asemakaavoitusta ja tarkemmin aluetta koskevan asemakaavan myötä. Asemakaavan mukaisesti rakentamiseen tarkoitetut alueet on alue-rajoiltaan käytännössä yhteneväisesti merkitty myös yleiskaavaan. Koillispuolella sijaitsee Kuusijärven vesialue, joka ympäristöineen on jo pitkään vakiintuneesti ollut vilkkaassa yleisessä virkistyskäytössä.

Lunastettava alue on melko runsaspuustoista metsäaluetta ja pieneltä osin vanhan rasitetien aluetta (Prinsessantien kaavakadun kohdalla). Järeintä puusto on alueen keskiosassa ja Kuusijärven puoleisessa osassa. Aivan pohjoisimmassa osassa on kosteikkoinen alue, kun taas eteläisimmässä osassa on laajemmalti kalliomaastoa. Kohteen alueella ei sijaitse mitään maanpäällisiä sanottavia rakennuksia, laitteita tai rakennelmia, jotka tulisivat erikseen arvioitavaksi lunastuksen kohteena.

Kohde on ennen asemakaavoitusta ollut metsäaluetta. Vieressä on kuitenkin ollut jo ennen kaavaa jonkin verran asutusta, jota olisi ollut mahdollista tulla jonkin verran lisää. Tässä mielessä, vaikka alue on jo pitkään ollut kaavoituksellisesta syystä käytännössä vailla rakennusoikeutta, lunastustoimikunta katsoi, että alue on arvioitava jonkin verran odotusarvoisena alueena, ennen kaavaa vallinnen tilanteen perusteella. Huomattavaa on kuitenkin, ettei itse lunastettava alue ole ennen kaavoitustakaan ollut tiivistä kyläkeskuksen tai vastaavan aluetta.

8. Arvioinnin perustaa, vertailukaupat, muu aineisto

Selvitys

Lunastustoimikunta katsoi, että arvioinnin lähtökohtana tulee siis olla muuhun kuin rakentamiseen tarkoitetun alueen arvon määrittäminen. Arvossa tulee kuitenkin huomioitavaksi mm. arvioitavan alueen yleinen sijainti yhdyskuntarakenteeseen nähden, sijainti lähimpiin asemakaavoitettuihin asuinalueisiin nähden, muut lähialueen ominaisuudet sekä alueen omat ominaisuudet (puusto ym.).

Kaavan mukaisen katualueen osalta tulee huomioitavaksi ns. ilmaisluovutusvelvollisuus. Ilmaisluovutusvelvollisuuden osalta on tehty laskelma, joka osoittaa, että Prinsessantien katualueen osalta koko lunastettava alue kuuluu ilmaisluovutusvelvollisuuden piiriin.

Lähtökohtana arvioinnissa on kauppa-arvomenetelmä ja sen sovellukset.

Yleisellä tasolla lunastustoimikunta totesi, ettei Vantaan alueella ole ilmennyt mitään sellaisia seikkoja, joiden perusteella voitaisiin todeta odotusarvoisten maiden tai raakamaiden arvon yleisesti muuttuneen merkittävästi muutamien viime vuosien aikana. Myöskään esim. Maaoikeuden päätöksissä ei ole ollut havaittavissa mitään merkittäviä muutoksia.

Maanmittauslaitoksella on tehty Vantaan alueita koskien raakamaan hintaselvityksiä toteutuneiden kauppojen osalta. Yksittäisten kauppojen lisäksi on tehty ns. hintasuhdeselvitystä. Hintasuhdeselvityksessä on tehty laajempaa analyysiä Vantaan kaupungin raakamaaksi katsotuista toteutuneista kiinteistökaupoista. Aineistossa on noin 50 kaupasta Vantaalla vv. 2007-2018, jotka kaupat on karkeasti määritetty ja jaoteltu kolmeen ryhmään: asuinrakentamiseen tarkoitetut alueet (keskiarvohinta 10,20€/m2), teollisuustarkoituksiin ja vastaavaan tarkoitetut alueet (keskiarvohinta 6,67€/m2 ja rakentamisen ulkopuolelle osoitetut alueet (keskiarvohinta 3,46€/m2). Tässä esitettyyn aineistoon näh-

den arvioitavana oleva kohde sijoittuu yleiskaavamerkintöjen perusteella lähinnä viimeksi mainittuun ryhmään. Lunastustoimikunnaan näkemyksen mukaan selkeästi mm. suojelutarkoituksiin osoitettujen kauppojen kohteet tulee yleensä jättää huomioimatta rakentamiseen perustuvaa odotusarvoa sisältämätöminä. Kun hintasuhteen selvittämisen tavoitteena oli suhteuttaa raakamaan hintaa asemakaavan mukaisen pientalotontin hintaan Vantaalla, antoi selvitys yleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetun hintasuhteen luvuksi keskimäärin 2,6. Tämä tarkoittaisi, että raakamaan hinta olisi 2,6% alueen pientalotontin käyvästä hinnasta. Selvitystä on tarkemmin kuvattu tässä vaiheessa vielä keskeneräisen toimituksen nro 1999-644197 asiakirjoissa. Lähialueella Kuninkaanmäessä on kaavanmukaisten tonttien toteutuneet kauppahinnat (vv. 2015-2018, 6 kpl) vaihdelleet maapohjayksikköhintojen 63-91€/m2 välillä (keskiarvo 77,14€/m2); tästä johdettuna 0,026*77,14=2,01€/m2.

Edellä mainitun hintasuhdemenetelmän osalta todettiin myös, että tulokset ovat Espoon aluetta koskevien selvitysten kanssa hyvin saman suuntaisia.

Lähialueella Kuusijärven ympäristössä on toteutunut rakentamattomien kohteiden kauppoja melko vähän viime vuosina. Haettaessa rakentamattomien kohteiden kauppoja vv. 2010-2018 saadaan kauppahintarekisteristä (yli 5000m2, ei sukulaisluovutuksia) 8 kauppaa, joista vertailukauppoina soveltumattomina karsittiin pois asemakaavan mukaiset teollisuustonttien kaupat sekä 0-hintaiset luovutukset. Jäljelle jäi kolme kauppaa, joissa kaikissa Vantaan kaupunki on ostanut Virkistysalue- tai Muu käyttötarkoitus -merkinnöin olleet alueet Kuusijärven läheltä (pohjoispuolelta) yksikköhinnoilla 1,78€/m2, 1,80€/m2 ja 1,92€/m2. Kaupat on tehty vuonna 2014 ja 2015. 30.12.2014 tehdyssä kaupassa kohteena on ollut yli 15 ha: suuruinen puustoinen metsäalue, joka on voimassaolevassa asemakaavassa VL-lähivirkistysaluetta (yleiskaavassa VL). Muut kaksi kauppaa ovat olleet lähialueella sijainneita pienempiä alueita (myös VL). Lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan kaupungin tekemiä kauppoja ei tule mitenkään järjestelmällisesti sulkea pois vertailuaineistosta, koska juuri yleisiin tarkoitettujen kauppojen osalta potentiaalisin ostaja on kaupunki tai muu julkistaho.

Toimituspäätöksissä lähialueella on käytetty korvaustasona yleiskaavassa muuhun kuin rakentamiseen osoitetuilla alueilla yksikköhintaa 3€/m2 (rakentamiseen osoitetut 10€/m2) mm. lunastustoimitus nro 4012-422061 (v. 2012 hintataso), yleiskaavassa ET-alueeksi osoitetulla alueella MT 140 toisella puolella nyt lunastettavaa kohdetta vastapäätä) rautatiealueen pystykuiluksi lunastetusta kohteesta 5€/m2 (toimitus nro 2002-865202, v. 2010 hintataso), yleiskaavassa SL/VR-alueiksi osoitetuilla alueilla ulkoilureittitoimituksessa 1,1€/m2 (tnro 2017-557797, v.2017 hintataso).

MO:n 17.4.2012 sekä 11.1.2013 antamien päätöksien mukaan ei-rakentamiseen yleiskaavassa osoitettujen alueiden käypä hinta mm. v. 2011 hintatasossa on Vantaalla ollut noin 1-6€/m2 (rakentamiseen tarkoitetut alueet 5-12€/m2). Nyt toimituksen kohteena oleva alue asettuu lunastuksen kohteen osalta tässä MO:n "skaalauksessa" lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan sijainnin ym. perusteella hiukan keskiarvon alapuolelle.

Vertailuaineistojen osalta lunastustoimikunta totesi vielä, että loogisesti arvioiden nyt arvioitavana oleva kohde sijoittuu arvoltaan rakentamiseen yleiskaavassa tarkoitettujen alueiden alapuolelle mutta mm. suojelutarkoituksiin (selkeästi asemakaavoitettujen asuinalueiden ulkopuolella olevat suojelualueet yms.) osoitettujen alueiden yläpuolelle. Vantaan kaupungin kokonaisrakenteeseen nähden nyt lunastettava alue ei lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan ole rakentamiseen perustuvaan pitkäaikaiseenkaan aikaperiodiin peilaten odotusarvomielessä kovinkaan keskeisellä paikalla. Toisaalta alueen vieressä on ollut jo ennen kaavoitusta asutusta vierestä kulkeneen vanhan maantielinjauksen ansiosta. Lunastustoimikunnan arvion mukaan alueella ei ole Kuusijärven läheisyyteen liittyvää toimituksessa huomioitavaa erityisarvoa, koska mahdollinen rakentaminen sijoittuisi (tai olisi sijoittunut) maastollisista ja maaperällisistä syistä johtuen muihin tilaosiin kuin rannan läheisiin alueisiin.

Puuston osalta lunastustoimikunta toteaa, että myös odotusarvoisena korvattavilla alueilla voi olla puustolla korvattavaa erityisarvoa, mikäli sen määrä on huomattava ja lisäksi jos sen määrä ylittää kauppahintamenetelmää käytettäessä vertailukauppojen puuston määrän. Tässä tapauksessa lunastustoimikunta totesi puuston määrän osalta vaatimuksessa olevan selvityksen puuston määrästä riittäväksi (vaatimuksen liitteenä oleva puutavaralaskelma ja tukkipuuosuuden kasvun arvio) sekä vaatimuksessa esitetyn puun tilavuuden kasvun määrän riittävän oikeaksi. Näin ollen korvauksen määrän arvioinnin lähtökohdaksi otettiin vaatimuksen liitteen määrät; mm. johtokaivuutöiden mukana poistettuja puita ei vähennetä tässä määrättävässä korvauksessa. Ottaen huomioon mm. edellä esitettyjen lähimpien vertailukauppojen tiedot (normaalipuustoinen alue) sekä katselmuksessa todetut seikat, lunastustoimikunta katsoi, että korvauksessa on otettava puuston lisäarvoa huomioon. Vaatimuksessa esitettyä korvattavaa määrää kuitenkin kohtuullistetaan siten, että puun määrästä korvataan 70%. Päätös perustuu siihen, että toisaalta puuston määrä ei ainakaan kokonaisuudessaan sinänsä vaikuta odotusarvoiseen maahan, ja toisaalta maapohjakorvauksen määrän suuruuden määrittämiseen vaikuttavat vertailukaupat, jotka sisältävät myös jonkin verran puustoa. Lunastustoimikunnan arvion mukaan tässä kohteessa on puuston ikä ja määrä huomioiden selvästi vertailukauppojen kohteita enemmän puustoa, joka olisi ilman maankäytön ja kaavoituksen rajoituksia ollut taloudellisesti arvioiden merkittävä. Näin arvioiden maapohjaan sisältyvän puuston ("maisemapuusto") osuus on noin 100m3/ha. Korvauksen yksikköhintana käytetään lunastustoimikunnan selvitysten perusteella lunastusajankohdan käypänä hinta tukkipuun osalta 60€/m3 (kuusi- ja mäntyvaltainen) ja kuitupuun osalta 20€/m3.

Asemakaavassa osoitettu täyttöalue on kaavamääräysten mukaan tarkoitettu vain Kuusijärven ruoppausmassojen sijoittamispaikaksi. Lunastustoimikunnan mukaan tämä on tarkoittanut sitä, että käytännössä alueen omistaja ei ole voinut olettaa minkään selkeän aikataulun tai muunkaan perusteella, että alue varmuudella tultaisiin hyödyntämään Kuusijärven ruoppausmassoilla. Vantaan kaupunki on alkukokouksessa kerrotun lisäksi vastineessaan todennut, että tä-merkintä tultaneen poistamaan vastaisuudessa kaavamuutosten myötä, koska Kuusijärven veden laatuun on tarkoitus vaikuttaa muulla tavalla kuin ruoppaamalla. Erikseen toimitetussa muistiossa "Erillispalaveri Kuusijärven veden laadusta 11.9.2018" on vielä todettu "Järven pohjassa olevan orgaanisen aineksen pöyhiminen on suuri riski. Ravinnemäärän pitää antaa olla mahdollisimman koskematta. Sen vuoksi järven pohjaa ei saa pöyhiä, eikä ruoppaamista kannata tehdä." Näistä lähtökohdista ruoppausmassojen osalta ei lunastuksessa ole määrättävä korvauksia.

Näistä lähtökohdista maapohjakorvauksen yksikköhinnaksi katsottiin arvioitavan alueen odotusarvoisena maana 3€/m2. Katualueesta ei määrätä korvausta, koska se kuuluu MRL 104§:n ns. ilmaisluovutusvelvollisuuden piiriin tehdyn laskelman mukaan.

Puustosta määrätään lisäkorvauksena se kohtuulliseksi arvioitu osa, joka ylittää vertailukappojen mukaisen puuston keskimääräiseksi arvioidun määrän. Tässä tapauksessa lunastustoimikunta katsoi, että tässä kohteessa puuston määrä on jonkin verran suurempi kuin keskimäärin vertailukauppa-aineistossa. Yksityiskohtaista tietoa kaikista vertailukaupoista ei ollut saatavissa ja käytettävissä.

Laskennallisesti kokonaiskorvaus maapohjasta ja puustosta on noin 4,0€/m2.

Edunvalvontakorvausvaatimus (annettu loppukokouksessa): vaatimus korvausvaatimuksen laatimisesta sekä avustamisesta kokouksissa ja katselmuksessa yhteensä 2752,80€.

Vastine edunvalvonnasta: Vantaan kaupunki on etukäteen vastineessaan todennut yleisellä tasolla (koska ei vielä ollut yksityiskohtaista vaatimusta), että oikeuskirjallisuuden perusteella asianosaisten kustannusten korvaamisessa tulee olla pidättyväinen, koska korvaukset käsitellään viran puolesta. Nyt on kyseessä tyypillinen MRL:n mukainen lunastus, eikä asiamiehen käyttämiselle ole esitetty olevan tarvetta. Korvauksen määrän

osalta Vantaan kaupunki totesi kokouksen yhteydessä, että jos korvausta jostain syystä määrätään, on sinänsä esitetty vaatimus yksikköhinnaltaan ja määrältään kohtuullinen vaatimuksen selvitysten sisältö huomioiden.

Lunastustoimikunta totesi, että edunvalvontakulun korvauksen osalta lähtökohdat tulevat LunL 82§:stä. Tässä tapauksessa lunastuksen kohteena on kooltaan ja arvoltaan merkittävä kohde lunastustapauksessa, joka on periaatteessa lainsäädännön osalta tyypillinen MRL:n ja edelleen LunL:n mukainen tapaus. Kuitenkin ottaen huomioon asiassa selvityksiä vaativat erityispiirteet mm. odotusarvon määrittämisen kannalta alueella, jonka ympäristössä on yhteiskunnan muuttuminen ja kehittyminen ollut verrattain voimakasta, sekä korvattavan intressin suuruuden, on lunastustoimikunnan näkemyksen mukaan vastineessakin mainitusta virallisperiaatteesta huolimatta katsottava kohtuulliseksi se, että asiassa on käytetty aihepiiriin perehtynyttä avustajaa. Tämän lisäksi lunastustoimikunta toteaa kokemusperäisesti, että tässä tapauksessa sekä avustajan käyttämä vaatimuksessa esitetty laskelman yksikköhinta että esitetty työmäärä ovat kohtuullisia asiaan laatuun jaa vaatimuksen sisältöön suhteutettuna. Edellä esitettyyn perustuen lunastustoimikunta päätti määrätä edunvalvontakorvauksen vaatimuksen mukaisena; yhteensä 2752,80€.

9. Korvauspäätös

Päätös

Toimituksessa määrätään korvauksia edellä pöytäkirjassa todettujen lähtökohtien perusteella seuraavasti:

Maapohjasta: 131771m2*3=395 300€
Puustosta:
300*60*0,7*0,7=8820
300*20*0,3*0,7=1260
(8820+1260)*13,1771=132825€

Maapohja + puusto yhteensä: 528 125,00€.

Edunvalvontakorvauksena: 2752,80€.

Korvaus määrätään maksettavaksi tilan Annefrid 92-415-8-3 omistajalle Helena Kanervalle, paitsi edunvalvonnat osalta, joka voidaan maksaa suoraan asiamiehelle.

Korvausta ei lunastustoimikunnan päätöksen perusteella tarvitse tallettaa.

10. Lunastuspäätös (LunL50§)

Päätös

Lunastuksen kohde on asemakaavan mukainen toimituskartan tarkemmin osoittama alue tilasta Annefrid 92-415-8-3.

11. Haltuunotto ja omistusoikeuden siirtyminen

Päätös

LunL 57§:n mukaisesti lunastaja Vantaan kaupunki saa lunastuksen kohteen haltuunsa kun lunastuspäätös on julistettu ja kaikki tässä toimituksessa määrätyt kertakaikkiset korvaukset on maksettu.

Korvausten maksamisesta tulee esittää tosite toimitusinsinöörille.

Toimitus tullaan rekisteröimään heti sen saatua lainvoiman. Omistusoikeus siirtyy kun toimitus merkitään kiinteistörekisteriin.

12. Rajojen pyykitys

Selvitys

Rajojen pyykityksen osalta kokouksessa todettiin, että uusien muodostuvien rajojen merkitseminen maastoon uusilla rajapyyykeillä on tarpeen. Rajat merkitään asemakaavan osoittamien koordinaattien mukaisiin paikkoihin.

Päätös Toimitusinsinööri ilmoitti, että kartoittaja Ove Hallen tekee maastoon merkinnän. Pyykityksen valmistumisesta ilmoitetaan maanomistajalle.

13. Rajankäynti

Päätös Ei rajankäyntejä.

14. Toimituskartta

Päätös Toimituskartta tehdään uusilla maastomittauksilla sekä rekisterikarttaa täydentämällä.

15. Kiinteistönmuodostus

Selvitys Vantaa kaupungin edustajat ilmoittivat, että lunastettavasta alueesta voidaan muodostaa yksi uusi lunastusyksikkö.

Päätös Lunastettavasta alueesta muodostetaan uusi lunastusyksikkö 92-415-8-8 (LunL 49a§).

16. Korvausten maksaminen

Päätös Korvaukset on LunL 52§:n nojalla maksettava 3 kk:n kuluessa eli viimeistään 3.1.2019.

17. Kustannukset

Päätös Toimituksen kustannuksista vastaa LunL81§:n nojalla toimituksen hakija, Vantaan kaupunki.

18. Asiakirjat

Selvitys Otteet asiakirjoista lähetetään asianosaisille toimituksen lopettamisen jälkeen.

19. Muutoksenhaku

Päätös Toimitus lopetettiin. Toimitukseen voi hakea valittamalla muutosta 30 päivän kuluessa toimituksen lopettamisesta. Oheisesta valitusosoituksesta käy ilmi toimituksen lopettamispäivä ja valitusajan päättymispäivä. Toimitus on lainvoimainen valitusajan päätyttyä tai kun mahdollinen muutoksenhaku on ratkaistu.

Valitusosoitus

Tämä valitusosoitus koskee toimitusta 2018-572173 , lopettamispäivä 3.10.2018
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lunastus 92-415-8-3 Annefrid / Kunta: Vantaa

Toimitukseen tai siinä annettuun ratkaisuun saa hakea muutosta kirjallisella valituksella maaoikeudelta. Määräaika valituksen tekemiseen on kolmekymmentä (30) päivää siitä päivästä, jona toimitus lopetettiin tai päätös annettiin. Muutoksenhakuasiakirjat on toimitettava puhevallan menettämisen uhalla maaoikeuteen viimeistään perjantaina **2.11.2018** viraston aukioloaikana.

Tässä asiassa toimivaltainen maaoikeus toimii Vantaan käräjäoikeudessa, joka on avoinna virka-aikana klo 8 - 16:15.

käyntiosoite:	Kielotie 21, Vantaa
postiosoite:	PL 194, 01301 Vantaa
sähköpostiosoite:	vantaa.ko(at)oikeus.fi

Muutoksenhakuasiakirjat voi toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä taikka lähettää postitse, lähetin välityksellä tai sähköpostina maaoikeuteen. Muutoksenhakuasiakirjat lähetetään lähettäjän vastuulla. Muutoksenhakukirjelmässä on mainittava kaikki seuraavat asiat:
- toimitus tai muu päätös, jota muutoksenhakemus koskee
- miltä kohdin toimitukseen tai siinä tehtyyn ratkaisuun haetaan muutosta
- muutokset, jotka vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- todisteet, jotka aiotaan esittää ja asiat, jotka todisteilla aiotaan näyttää toteen
- vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta, jos valittaja pitää sitä aiheellisena
- mahdollinen pyyntö perusteluineen asian ratkaisemisesta ilman suullista pääkäsittelyä

Muutoksenhakukirjelmässä on ilmoitettava muutoksenhakijan nimi ja hänen laillisen edustajansa, asiamiehensä tai avustajansa yhteystiedot sekä postiosoite, johon kutsut, kehotukset ja ilmoitukset voidaan lähettää. Myös todistajan tai muun kuultavan yhteystiedot on ilmoitettava. Jos postiosoite muuttuu, uusi osoite on ilmoitettava maaoikeudelle. Valittajan tai kirjelmän laatijan (jollei valittaja ole laatinut sitä itse) on allekirjoitettava muutoksenhakukirjelmä. **Muutoksenhakukirjelmään on liitettävä tämä valitusosoitus tai sen jäljennös** ja lisäksi asiakirjat, joihin muutoksenhakukirjelmässä vedotaan ja jotka eivät sisälly muutoksenhaun alaisen toimituksen tai ratkaisun käsittelyn asiakirjoihin.

Jos asianosainen laillisen esteen vuoksi tai muusta hyväksyttävästä syystä ei voi määräajassa hakea muutosta, maaoikeus voi asettaa hakemuksesta uuden määräajan muutoksenhaun tekemistä varten. Uutta määräaikaa on pyydettävä kirjallisella hakemuksella, joka on osoitettava maaoikeudelle ja toimitettava ennen muutoksenhakuajan päättymistä maaoikeuteen. Hakemukseen on liitettävä selvitys hakemuksen perusteesta. Tällöin on noudatettava muutoksenhakukirjelmän laatimisohjeita.

Maaoikeus voi kehottaa toimituksen asianosaista antamaan vastauksen muutoksenhakemukseen, jos hakemus koskee asianosaisen oikeutta. Vastaus ja siihen liitetyt asiakirjat annetaan tiedoksi muutoksenhakijalle. Maaoikeus voi kehottaa toimitusinsinööriä antamaan kirjallisen lausuntonsa. Lausunto annetaan tiedoksi pääkäsittelyyn kutsuttavalle asianosaiselle.

Jollei asiaa ratkaista ilman pääkäsittelyä, maaoikeuden istunnosta ilmoitetaan kirjeellä, joka annetaan postin kuljetettavaksi tai muulla tavoin toimitetaan asianosaiselle vähintään 14 päivää ennen istuntoa. Jos muutoksenhakija jää pois istunnosta, muutoksenhakemus jätetään sillensä. Muun asianosaisen poissaolo ei estä asian ratkaisemista. Maaoikeus voi suorittaa paikalla katselmuksen. Valitusasian käsittelystä maaoikeudessa peritään yleensä 500 euron oikeudenkäyntimaksu. Asianosaisten oikeudenkäyntikuluihin maaoikeudessa sovelletaan riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevia oikeudenkäymiskaaren 21 luvun säännöksiä.

Toimitusinsinööri: Tuomas Lehtonen

35 § **Asolasta tontin 72214/3 varaaminen valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon / VAV Ara-asunnot Oy /AK**

VD/9708/10.00.02.00/2018
AK/JL

Esitetään Asolasta asuntotontin 72214/3 varaamista VAV Ara-asunnot Oy:lle valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoon. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 400 k-m2.

Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 721300) on tullut voimaan 21.1.2015. Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosalamäärä on 40 180 neliömetriä, mikä vastaa asuntoja noin 1000 asukkaalle. Alueen kokonaispinta-ala noin 10,5 hehtaaria. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että pientaloja. Asemakaava-alueen asuntotonttien rakentaminen on lähtenyt liikkeelle vuonna 2015.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksessa 2016-2019 (MAL-sopimuksessa) Vantaan kaupunki on sitoutunut luomaan edellytykset 480 valtion tukemaan pitkän korkotuen vuokra-asunnon toteuttamiseen Vantaalle vuosittain. **Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9** päätti hyväksyä Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, jonka toimenpiteisiin kuuluu:

- *Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.*
- *Varmistamme, että VAV-konserni pystyy tuottamaan 2/3 vuosittaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta.*

Suurin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon omistaja ja rakennuttaja Vantaalla on kaupungin omistama VAV-konserni. Jotta tulevina vuosina päästään kaupungin määrittämiin tavoitteisiin, esitetään tontin 72214/3 varaamista VAV Ara-asunnot Oy:lle.

Tontti 72214/3 sijaitsee Asolan kaupunginosan korttelissa, joka on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 400 k-m2. Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 35

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) varata Asolan korttelin 72214 tontti 3 VAV Ara-asunnot Oy:lle valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi,
b) tontin 72214/3 varaus on voimassa 30.6.2020 saakka,
c) tontti luovutetaan varaajalle kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

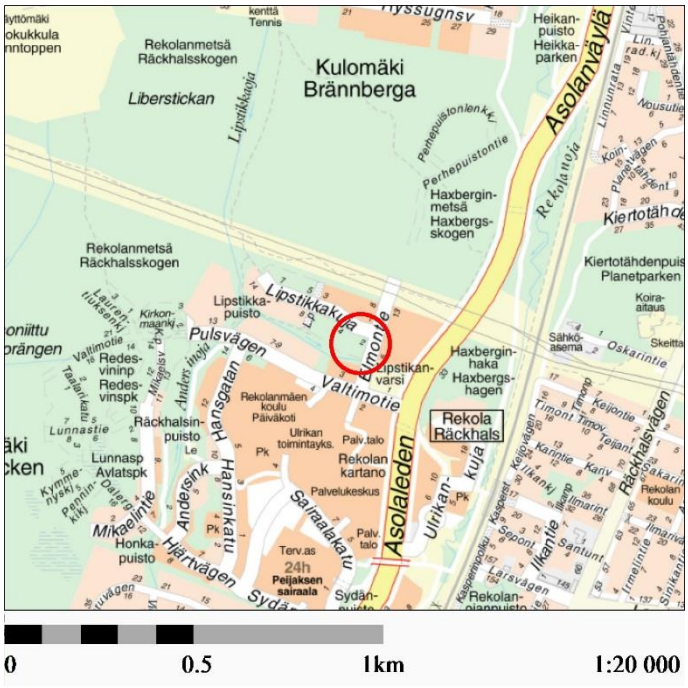
Liitteet:
- Kartta tontista 72214/3

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KOHTEEN SIJAINTI



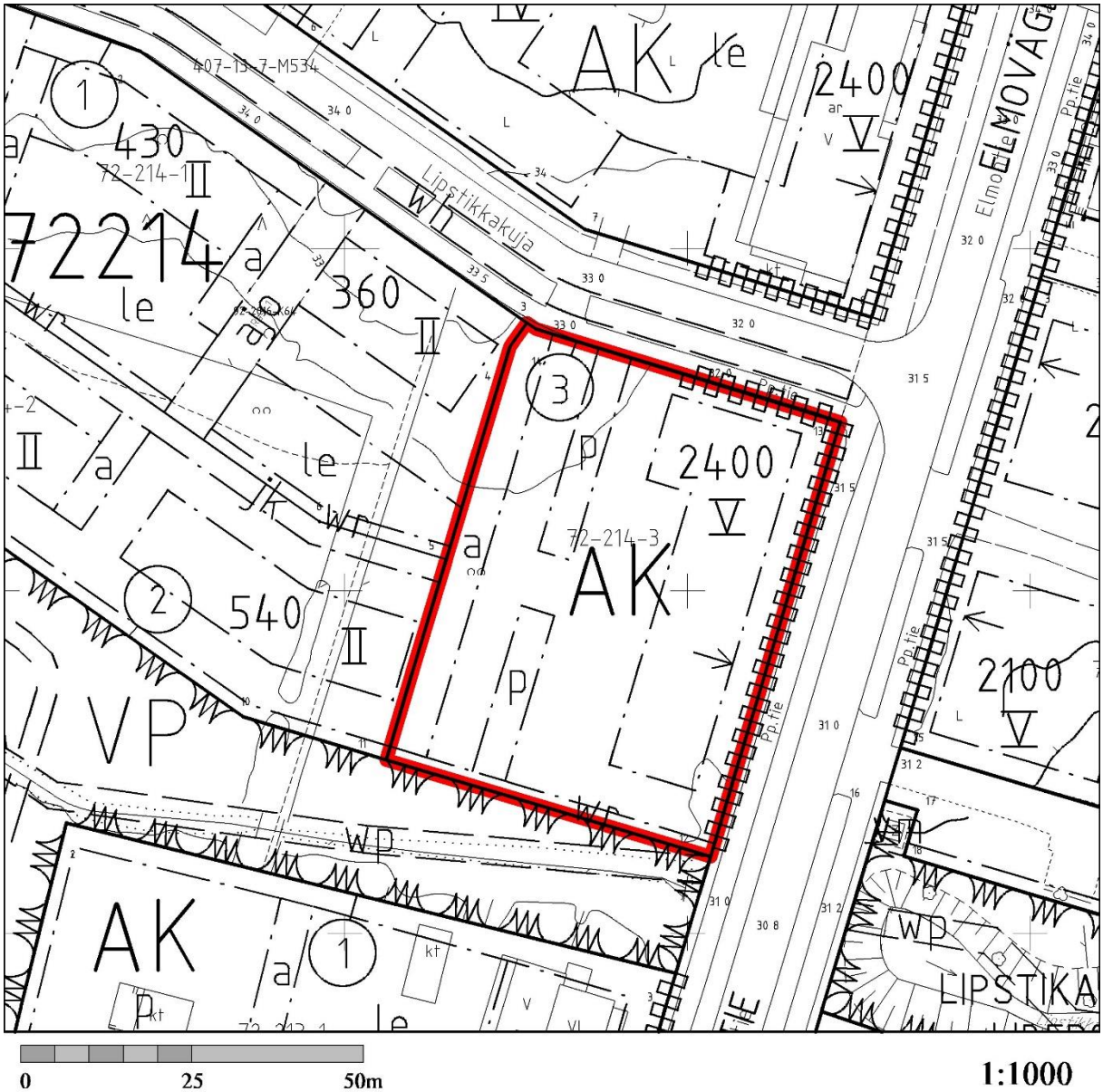
TONTIN VARAAMINEN /
VAV ARA- Asunnot Oy

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kortteli: 72214

Tontti: 3

Pinta-ala 3275 m²
Rakennusoikeus 2400 k-m²



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit vaatia siihen oikaisua **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta**, eli tehdä siitä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen voit tehdä

- lainmukaisuusperusteella, eli jos
    - päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
    - päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa
    - päätös on muuten lainvastainen

ja/tai

- tarkoituksenmukaisuusperusteella, eli päätöksen sisältöön liittyvillä perusteilla

Voit tehdä oikaisuvaatimuksen, jos olet kunnan jäsen. Asianosaisena voit tehdä oikaisuvaatimuksen kunnan jäsenyydestä riippumatta, jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Toimita oikaisuvaatimus **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta oikaisuvaatimusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa oikaisuvaatimuksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa oikaisuvaatimuksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee oikaisuvaatimus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä oikaisuvaatimukseen mukaan vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita oikaisuvaatimuksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, oikaisuvaatimuksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184, faksinumero: (09) 8392 4163
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:
- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (käräjäoikeus).

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **250** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

3.1. Tähän p**äätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa**, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän **päätökseen, joka koskee hankintaoikaisua**, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi hallintolain (434/2003) 59 §:n mukaisesti postitse kirjeellä, katsotaan asianosaisen saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi hallintolain (434/2003) 60 §:n mukaisesti, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:
Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunginhallitus
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
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 hankin-talain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:
1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Sähköinen tiedoksianto

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosaisen katsotaan saaneen tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Mikäli hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosaisen katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Tiedoksianto saantitodistuksella

Mikäli hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.

Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, on valitus tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

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.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edusta-jansa 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 voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona, asiointipalvelussa tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toi-mittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

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 I mainittuun osoitteeseen.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakijalta peritään käsittelystä markkinaoikeudessa oikeudenkäyntimaksua 2000 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4000 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6000 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
markkinaoikeus(at)oikeus.fi
asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuksiisi tai etuihisi.

Voit tehdä valituksen myös, jos olet kunnan jäsen. Poikkeuksen tähän muodostavat vaikutukseltaan vähäiset muutokset muuhun asemakaavaan kuin ranta-asemakaavaan. Näihin vaikutukseltaan vähäisiin muutoksiin kunnan jäsenellä ei ole valitusoikeutta. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa
- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä tai
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Valituksen voi tehdä myös
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita. Kunnan jäsenen ja asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **250** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079, Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet
Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Jos olet tyytymätön tähän päätöksen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos
- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet
- asianosainen, eli jos päätös kohdistuu sinuun tai se vaikuttaa välittömästi oikeuksiisi, velvollisuuksiisi tai etuihisi
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja 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

Valituksen voi tehdä myös
- 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
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän kuluessa** päätöksen antopäivästä. Päätös annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat. Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot. Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa **250** euroa. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa Helsingin hallinto-oikeudesta. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Käynti- ja postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 029 56 42000, faksi: 029 56 42079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelun osoite: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Virka-aika: klo 8.00 - 16.15

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
_____ KUUN _____ PÄIVÄNÄ 2018, JOLLOIN SEN KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON.