SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 21.01.2019

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 § Kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelma 2019 / TLA ... 10

- Kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelma vuodelle 2019 (II) ... 12

7 § Lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevan hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta / TLA ... 68

- Lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevan hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (II) ... 71

- Lausuntopyyntö YIT Infra Oyn Kiilan YVA-selostuksesta / Lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevan hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta ... 74

- Kiilan kiertotalouskeskus, ympäristövaikutusten arviointiselostus_tiivistelmä / Lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevan hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta ... 77

- Opaskarttaote / Lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevan hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta ... 82

8 § Kuusijärven ulkoilualue -nimisen lähivirkistysalueen osan, suojaviheralueen ja Prinsessantie -nimisen katualueen lunastustoimitus / AK ... 83

- 01 Kohdekartta lunastettavasta maa-alueesta ... 86

- 00 Lunastustoimituksen hakeminen maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla / määräala tilasta 92-415-8-3 ... 87

- 011 Toimitushakemus maanmittauslaitokselle ... 90

- 12 Toimituspöytäkirja 03102018 loppukokous ... 92

9 § Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2 / TLA ... 100

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.1.2019/ Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola ... 103

- Meluselvitys 17.12.2018 / Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola ... 144

10 § Maankäyttösopimus / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos nro 002182, 72 Asola / AK ... 174

- Maankäyttösopimus / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos nro 002182, 72 Asola ... 176

- Liite A1 Kartta sopimusalueesta ... 182

11 § Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 / TLA ... 183

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.1.2019 / Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 ... 187

- Muistutukset ja vastineet 21.1.2019/ Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 ... 228

- Lausunnot ja vastineet 21.1.2019 / Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 ... 283

- Liikenneselvitys 7.1.2019 / Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 ... 288

- Meluselvitys 26.10.2018 / Asemakaavamuutos 002320 sekä tonttijako, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34 ... 306

12 § Asemakaavan muutos 002358 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Viikatepuisto / TLA ... 329

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.1.2019 / Asemakaavan muutos 002358, 11. Hämevaara / Viikatepuisto ... 333

- Muistutukset ja vastineet 21.1.2019 / Asemakaavan muutos 002358, 11. Hämevaara / Viikatepuisto ... 370

- Lausunnot ja vastineet 21.1.2019 / Asemakaavan muutos 002358, 11. Hämevaara / Viikatepuisto ... 381

13 § Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68 / 31 Luhtaanmäki / Luhtaanmäentie 67 / TLA ... 385

- 1. Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68_ilman henkilötietoja ... 389

- 2. Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68_ilman henkilötietoja ... 403

- 3. Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68_ilman henkilötietoja ... 408

- Hakijan vastineet oikaisuvaatimuksiin_ilman henkilötietoja ... 411

- Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 8.11.2018 §68, 31-68-18-PSR_ilman henkilötietoja ... 414

- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 24.8.2018_ilman henkilötietoja ... 418

14 § Hämeenkylän tontin 12058/8 varausajan jatkaminen / Yrjö ja Hanna -säätiö / AK ... 423

- kartta tontista 12058/8 varauksen jatkaminen ... 426

15 § Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan myynti As. Oy Vantaan Vega / Skanska Talonrakennus Oy / AK ... 427

- Kartta tontista 23150/10 myynti ... 430

- johtokartta tontista 23150/10 myynti ... 431

16 § Tontin 23132/12 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / As. Oy Vantaan Vega / Skanska Talonrakennus Oy / AK ... 432

- kartta tontista 23132/12 myynti ... 435

- johtokartta tontista 23132/12 myynti ... 436

17 § Tonttihaun järjestäminen kerrostalotontista 22012/1 omistusasunto- sekä osaomistus- tai asumisoikeustuotantoon Keimolanmäestä vuonna 2019 / AK ... 437

- kartta tontista 22012/1 / tonttihaku ... 439

18 § Tontin keskimääräisen myyntihinnan tarkistus ja tonttivarauksen jatko Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontteihin 1 ja 2 / SRV Rakennus Oy / AK ... 440

- SRV Rakennus Oy:n kirje 2.11.2018 / henkilötiedot peitetty ... 443

- SRV Rakennus Oy kirjeen täydennys 7.1.2019 ... 444

- Kaupunginhallituksen päätös 10.10.2017 § 20 ... 445

19 § Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan kanssa/ Health City Finland, Cor Group -konserni / AK ... 492

- Liite 1 / Koivukylän keskustan suunnitteluvaraus 495
- Liite 2 / lisäaikahakemus 3.12.2018 496
- Liite 3 /Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 498
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 501
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 503
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 504
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 505
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 510
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 511

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 21.1.2019 klo 17.05–19.28
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§ 1-8, 11-19)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (§ 1-14, 18-19)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x (§ 1-8, 11-19)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko		Spets Jouni	x (klo 17.18-19.28, § 3-19)
Nguyen Chau		Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x	Laakso Sari	
Valtanen Hanna		Miessmer Petra	x
Vanhanen Maija	x (klo 17.07-19.28, § 3-19)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	x	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Salo Veeti	x	Parkkonen Santeri	

Muut osallistujat		
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja	x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja	x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja	-	
Groth Anna, viestintäpäällikkö	x	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä	x	
Kankkunen Paula, suunnittelija	klo 17.05-17.47	
Oksanen Hannes, lakimies	klo 17.05-17.50	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 24.1.2019 klo 11.00 mennessä

Stefan Åstrand Minna Räsänen

Pykälät 7 ja 13 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 25.1.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Hanna Valtanen (varalla Stefan Åstrand ja Niilo Kärki) ja Minna Räsänen (varalla Mikko Mäkelä ja Chau Nguyen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 24.1. klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Stefan Åstrand ja Minna Räsänen ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 24.1. klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 7 / Lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevan hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta / suunnittelija Paula Kankkunen

Asia 8 / Kuusijärven ulkoilualue -nimisen lähivirkistysalueen osan, suojaviheralueen ja Prinsessantie -nimisen katualueen lunastustoimitus / lakimies Hannes Oksanen

Asia 6 / Kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelma 2019 / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2018 & 2019

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_kuulemiskirje_oas_15102018.pdf
002073	Viinikkala/41100/1, 41101/1(osa) sekä 3-5	26.10.2018	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141937_kaupsu_002073_oas_26102018.pdf
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
002226	Hakunila/94302 ja 94051	19.12.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/142737_kaupsu_002226_941300_oas.pdf
002402	Länsimäki/ LR3-alue 91233 ja 91235 välissä	19.12.2018	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/142745_kaupsu_002402_oas_19122018.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 56

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

30.12.2018 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 1/2019 Vantaan kaupungin selitys / Etelä-Suomen aluehallintoviraston selityspyyntö, hallintopakkohakemus Herukkaojan uoman saattamiseksi lailliseen tilaan
§ 2/2019 Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja sen jaoston päätöksiin perustuvien kauppa-, luovutus- ja vaihtokirjojen sekä maankäyttö- maanvuokra- ja esisopimusten allekirjoittamisoikeuden delegoiminen

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

§ 21/2018 Käytöstä poistettujen kalusteiden ja puhelimien myyminen vuonna 2018

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 1/2019 Määräalan ostaminen tilasta 92-404-6-176 Kotikulma Korsossa
§ 2/2019 Määräalan ostaminen tilasta 92-415-3-900 Saarikko 3 Päiväkummussa

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

§ 1/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen / Määräaikainen vuokrasopimus / Kiinteistö Oy M2 -kodit

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 88/2018 Aviapolis liikennelabra -hankkeen kustannusten rahoittaminen Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahastosta
§ 92/2018 Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen organisaatiorakenteen vahvistaminen
§ 94/2018 Talous- ja hallintopalveluiden organisaatiorakenteen vahvistaminen

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 71/2018 Pilaantuneen maan puhdistuksen korvaaminen, Robert Huberin tie 16

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 17/2018 Määräalan (teollisuustontin osan) myynti Koivuhaassa

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 27/2018 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen puhtaan maa-aineksen varastoalueeksi Kiilassa / Satusepeli Oy

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 38/2018 Vuokratontin 92-40-208-10 omaksi lunastaminen

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä ja
b) merkitä tiedoksi ottoon toimitetut päätökset, joita ei ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi oikaisuvaatimusaikana.

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 1/2019 Maankäyttölupa pihatyömaan varastoalueeksi Jokivarressa

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § **Kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelma 2019 / TLA**

VD/9964/00.01.02.00/2018
TLA/PRO/TKA/VKA/JOR/A-RK/RKO/MSI/MKU

Vantaan kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelma vuodelle 2019 on valmistunut. Ohjelma sisältää keskeiset maankäytön painopisteet sekä suunnitelmat aikatauluineen ja mitoitusarvioineen sekä henkilöstötietoineen. Ohjelmaan sisältyy myös viiden ja kymmenen vuoden ennuste asumisen asemakaavoituksesta.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelma toteuttaa Vantaan kaupungin strategiaa ja kaupunkitasoisia ohjelmia, toimialan tavoitteita ja kaupunkisuunnittelun tuloskorttia. Keskeisiä tavoitteita on myös vastata valtion ja kuntien välisen MAL-sopimuksen (2016 - 2019) asuntotuotantotavoitteisiin. MAL-sopimuksen mukaan Vantaan kaupungin tulee kaavoittaa uutta asumisen kerrosalaa sopimuskaudella 1 065 000 k-m2 eli keskimäärin 266 000 k-m2 vuodessa. Kaavoituksessa huolehditaan myös palveluverkon toteuttamisedellytyksistä ja työpaikkarakentamisen mahdollistamisesta.

Kaupunkisuunnittelu on pitkäjänteistä työtä ja perustuu kestävän kaupunkirakenteen kehittämiseen yhdessä muiden toimialojen sekä runsaan kumppanuusverkoston kanssa. Kaavoitus on yksi tärkeimmistä keinoista ilmastotavoitteiden edistämisessä. Kaupunkisuunnittelu keskittyy keskustojen ja joukkoliikenteen vyöhykkeiden vahvistamiseen tukemalla joukkoliikennevyöhykkeitä. Tavoitteena on myös vahvistaa kaavoitusta kaupungin omistamille maille niin, että vähintään 35 % kaavoista sijoittuu niille.

Käynnissä on uuden koko kaupungin yleiskaavan laadinta. Yleiskaava 2020 tavoitteet valmistuivat tammikuussa 2018. Yleiskaavaluonnos on lähes valmis ja tulossa alkuvuodesta 2019 nähtäville ja lausunnoille. Vuorovaikutuksen rinnalla laaditaan luonnoksen pohjalta vaikutusten arvioinnit. Yleiskaavaehdotuksen valmistelu käynnistyy kesällä. Tavoitteena on yleiskaava 2020 hyväksyminen vuoden 2020 lopussa.

Kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelman keskeisiä tavoitteita vuodelle 2019:

- Yleiskaava 2020 luonnoksen vuorovaikutus ja vaikutusten arvioinnit sekä ehdotuksen valmistelu.
- MAL-sopimuksen asumisen asemakaavoituksen tulostavoitteen saavuttaminen
- Kaavoitukseen kohdistuvalla toimenpideohjelmalla varmistetaan resurssiviisauden tiekartan toteuttaminen ja edellytysten luominen kaavoituksen osalta hiilineutraalille Vantaalle 2030
- Asemakaavatöiden lisäksi keskitytään suunnittelun, suunnitelmien ja toteutuksen laadun varmistamiseen
- MATTI -järjestelmä otetaan käyttöön keväällä 2019. Se hidastaa aluksi työtä, mutta valmiina tehostaa kaavaprosesseja ja työtapoja.

Kaavoitusohjelman toteutumista seurataan aktiivisesti toimialalla. Tulokset raportoidaan myös seudullisiin ja valtakunnallisiin rekistereihin ja niitä seurataan säännöllisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) hyväksyä ohjeellisena kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelma 2019,
b) esittää kaupunginhallitukselle merkittäväksi kaavoitusohjelma tiedoksi.

Käsittely:
Korjattiin teknisenä korjauksena sivulla 13 vuosiluku 2018 vuodeksi 2019. Lisäksi muutettiin Rukinpyörän asemakaavan nro 002294 asuntokerrosala 30 000 k-m2:stä 20 000 k-m2:iin vastaamaan vuoden 2018 kaupunkisuunnittelun työohjelmaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti, että Rukinpyörän asemakaava nro 002294 poistetaan kaavoitusohjelmasta. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Hyväksyttiin yksimielisesti lisäys kaavoitusohjelmaan asuntorakentamisesta Hämeenkylän kartanon alueelle.

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund jätti eriävän mielipiteen pöytäkirjaan: ”Rukinpyörän metsän rakentamisen suunnittelu pitää poistaa kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelmasta kokonaan. Itä- Hakkilan koulu jossa on 500 oppilasta 1- 4 luokilla tarvitsee Rukinpyörän metsää ulkoilu- ja opetuskäyttöön päivittäin. Koulu on ääriään myöten täynnä joten ulkoliikuntatunteja pidetään senkin takia paljon. Oppilaiden ikä huomion ottaen on vaikeuksia lähteä pidempien matkojen päähän ja ajankäytöllisesti se olisi myös haasteellista. Rukinpyörän metsä on n.5 minuutin kävelymatkan päässä ja siksi erittäin tärkeä koululle sekä myös päiväkodin tarpeille.”

Liite:
- Kaupunkisuunnittelun kaavoitusohjelma vuodelle 2019 (II)

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 3041921
tietopalvelupäällikkö Päivi Rapo, puh. 050 3029398
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaavoitusohjelma 2019

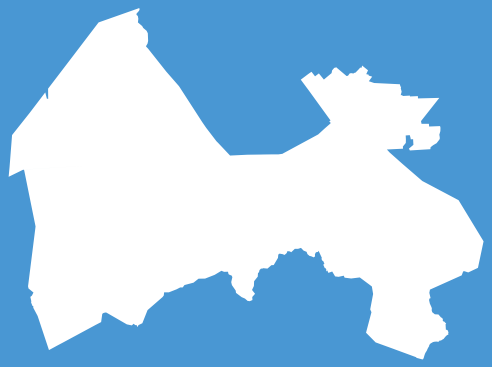
Kaupunkisuunnittelu

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019

Julkaisija	Kaupunkisuunnittelu
Tekstit	Tarja Laine, Päivi Rapo, Mari Siivola, Paula Kankkunen, Laura Muukka, Timo Kallaluoto, Anna-Riitta Kujala, Merja Häsänen, Ritva Kotilainen ja Vesa Karisalo
Kartat	Antti Kairus
Taulukot	Antti Kairus, Merja Kuparinen ja Päivi Rapo
Taitto	Kari Tervo
Kannen kuva	Jalmari Sarla

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §



KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaupunkisuunnittelu osallistuu maankäytön strategian kehittämiseen ja toteuttamiseen laatimalla yleiskaavoja, asemakaavoja ja muita maankäytön suunnitelmia sekä kaavojen hallinnoimisella, käsittelyllä ja seurannalla.

SISÄLLYSLUETTELO

Esipuhe 4

Kaupunkisuunnittelun tulosyksiköt ja henkilökunta 5

Tuloskortti 2019 tiivistelmä 6

Hallintoyksikkö - Viestintä ja vuorovaikutus 7

Vantaa arkkitehtuuria – Elävää kaupunkia suunnittelemassa 8

Tietopalveluyksikkö 12

Yleiskaavayksikkö 14

Potkua kestävän kaupungin suunnittelulle 16

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö 18

Kivistön asemakaavayksikkö 20

Aviapoliksen asemakaavayksikkö 26

Tikkurilan asemakaavayksikkö 32

Itä-Vantaan asemakaavayksikkö 38

Asemakaavoituksen 5- ja 10-vuotissuunnitelma 44

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

MUUTOSTEN VUOSI 2019

kaupunkisuunnittelujohtaja
Tarja Laine

Joskus isoja muutoksia osuu samaan ajankohtaan niin monia, että tuntuu siltä kuin maailma mullistuisi. Kaupsulla vuosi 2019 näyttää sellaiselta. Meidän on selvittävä kolmesta isosta muutoksesta.

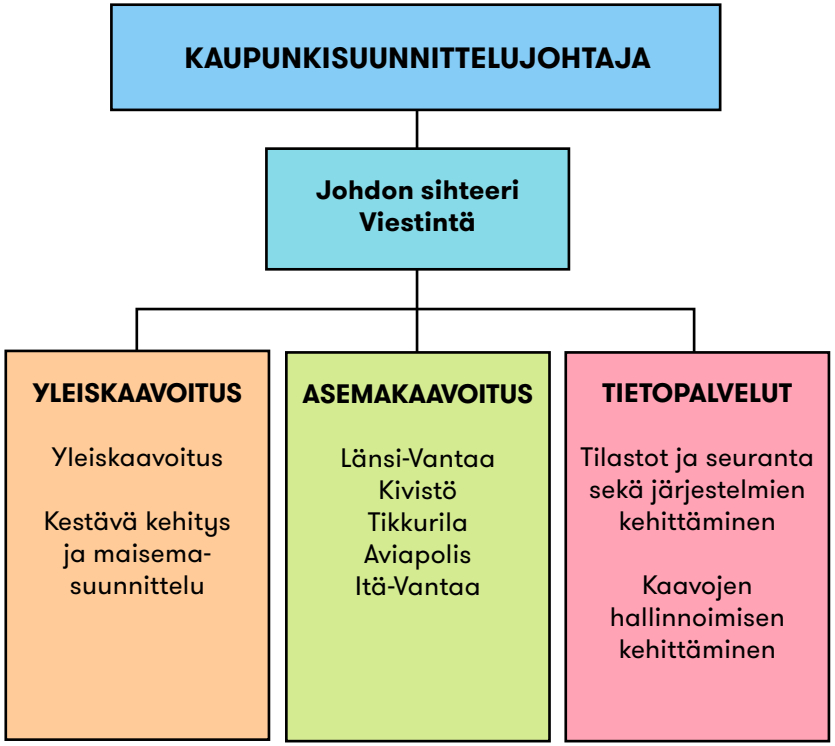
Kaikkein merkittävin asia on se, että alamme päättäväisesti tavoitella hiilineutraalia Vantaata vuonna 2030. Sovellamme resurssiviisauden tiekarttaa kaavoitukseemme. Tämä tarkoittaa uuden oppimista, uusia näkemyksiä ja uudenlaista verkostoitumista, uusia suunnittelukysymyksiä ja uusia ratkaisuja niihin. Jännittävää! Ja niin tärkeää – teemme osuutemme, mutta olemme myös edelläkävijöitä. Työllämme on valtava merkitys. Jos me Vantaalla kykenemme tähän, niin voimme olettaa, että muuallakin löytyy ratkaisuja ilmastokysymyksiin.

Toiseksi toimialalla otetaan käyttöön MATTI-suunnittelujärjestelmä, jonka kautta mm. proseesien läpivienti selkeytyy ja tehostuu toiminnanohjauksen ansiosta, tiedonhallinta on dynaamisempaa ja suunnittelutavat muuttuvat digitaaliseksi. Aluksi tämä tietysti synnyttää haasteita ja ehkä uusia kehittämistarpeita, mutta tavoitteena on, että meillä enemmän aikaa varsinaiseen suunnitteluun ja sen laatuun.

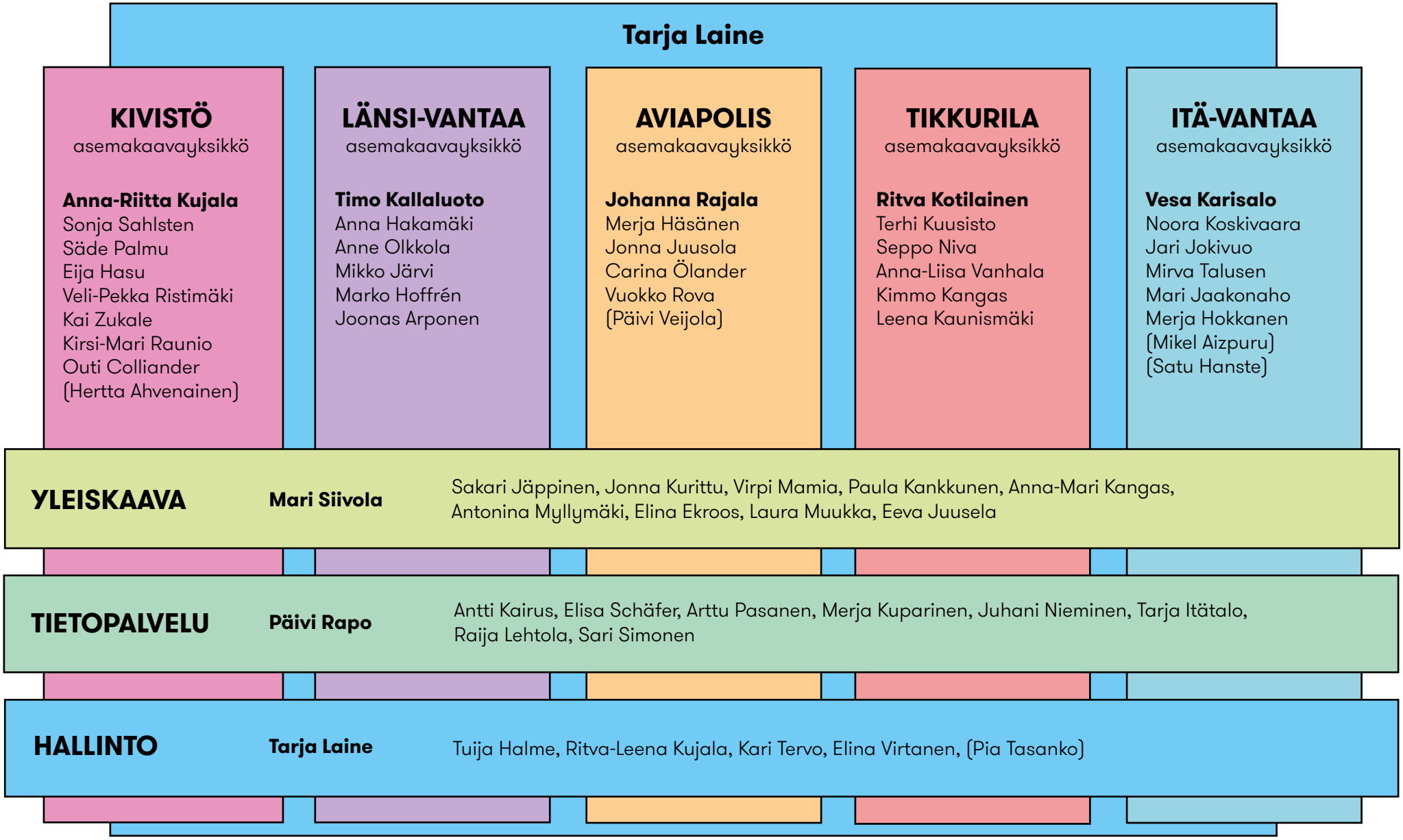
Kolmanneksi oma organisaatiomme kaupsu muuttuu merkittävällä tavalla. Olemme rekrytoimassa asemakaavapäällikköä, mikä muuttaa tähän asti vuosia säilynyttä organisaation perusmallia. Töitä on kuitenkin yksinkertaisesti nykyään niin paljon, että niitä on jaettava. Asemakaavapäälliköstä tulee aluearkkitehtien esimies ja tuki. Tässäkin muutoksessa on tavoitteena saada enemmän aikaa itse suunnittelulle.

Kaupunki muuttuu ja pysyy kuitenkin samanlaisena. Ihminen on suunnilleen saman kokoinen kuin ennenkin – puhdas ilma on edelleen terveyden kannalta oleellista, vihreä rauhoittaa ja kodin ikkunoista sisään paistava auringonvalo saa mielen keveäksi. Meidän kehomme ei valehtele eikä sitä voi houkutella sopeutumaan ihmiselle vieraaseen mittakaavaan. Kaupsussa meidän tehtävämme on muistaa, mitä ihminen tarvitsee ja luoda edellytykset sellaisen ympäristön syntymiselle. Eikö se ole yksi maailman kiinnostavimmista tehtävistä?

KAUPUNKISUUNNITTELUN UUSI ORGANISAATIORAKENNE



KAUPUNKISUUNNITTELUN TULOSYKSIKÖT JA HENKILÖKUNTA 2.1.2019



TULOSKORTTI 2019

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Kaupunkisuunnittelu

ARVOT:
AVOIMUUS
ROHKEUS
VASTUULLISUUS
YHTEISÖLLISYYS

Turvaamme talouden tasapainon

- Edistetään resurssiviisauden tiekartan toteuttamista.
- Varmistetaan 265 000 k-m^2 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.
- Aviapolisksen keskusta kehittyy ja kaupunki-rakenne 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 osallistumis-järjestelmä.

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Toteutetaan digisuunnitelmaa
- Uusi johtoryhmä osallistuu Tomuta-valmennukseen
- Toteutetaan Uusi Vantaa –organisaatio-uudistuksen edellyttämät toimenpiteet

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

HALLINTOYKSIKKÖ

Tarja Laine
kaupunkisuunnittelujohtaja

Tuija Halme
johtajan sihteeri

Ritva-Leena Kujala
viestintäsuunnittelija

Kari Tervo
suunnitteluavustaja

Elina Virtanen
vuorovaikutusasiantuntija

(**Pia Tasanko**)
vuorovaikutusasiantuntija

VIESTINTÄ JA VUOROVAIKUTUS

viestintäsuunnittelija
Ritva-Leena Kujala

VUODEN 2019 TEEMANA SAAVUTETTAVUUS

Kaupunkisuunnittelussa rakennetun ympäristön esteettömyys on jo itsestään selvä asia. Tämän vuoden aikana kiinnitämme erityistä huomiota saavutettavuuteen eli myös muuhun kuin fyysiseen ympäristöön.

Tavoitteena on, että meiltä lähtevä materiaali verkkosivuille on esteetöntä ja huomioimme ihmisten moninaiset tarpeet ja toimintarajoitteet. Rajoite ei tarkoita vain eri vammaisryhmien henkilöiden vaikeuksia käyttää palveluita, se voi olla myös väliaikainen. Päämääränä on tuottaa sellaisia sähköisiä julkaisuja, että niitä voidaan lukea apuvälineohjelmien avulla.

Saavutettavuuden edistäminen on olennainen osa julkisen hallinnon palveluiden digitalisointia. Sitä vaatii myös EU-direktiivi ja sitä seuraava kansallinen lainsäädäntö. Saavutettavuusvaatimusten soveltaminen käynnistyy portaittain 23.9.2019. Etelä-Suomen aluehallintoviraston tehtävänä on valvoa, neuvoa ja raportoida EU:lle.

YLEISKAAVA 2020 NÄHTÄVILLE

Vuorovaikutuksen kärkenä on yleiskaavan luonnosvaiheen tekeminen tutuksi kuntalaisille ja mielipiteiden kuunteleminen. Esittelemme kaavaa asukastilaisuuksissa eri puolilla kaupunkia. Lisäksi järjestämme tilaisuudet ruotsiksi, englanniksi ja virtuaalisena.

Viestinnän pääkanavaksi on valittu verkkosivut ***www.vantaa.fi/yleiskaava2020***. Sivustolle kootaan artikkelien, asukastilaisuuksien ynnä muiden tietojen ja aiheiden lisäksi kaikki asiakirjat, selvitykset ja raportoinnit vaikutuksen arvioinnista. Yleiskaavatoimikunnan esityslistat, pöytäkirjat ja liitteet ovat myös kaikkien luettavissa verkkosivuilta. Koko Yleiskaava 2020 -työn ajan tiedotuskanavina käytetään muun muassa kaupungin Asukaslehteä, alueellisia uutiskirjeitä ja sosiaalisen median kanavia.

VANTAAN YLEISKAAVA 2020

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

VANTAA ARKKITEHTUURIA – ELÄVÄÄ KAUPUNKIA SUUNNITTELEMASSA

aluearkkitehti
Anna-Riitta Kujala

Suurin osa maailman ihmisistä asuu kaupungeissa. Meistä suomalaisistakin jo yhdeksänkymmentä prosenttia asuu kaupunkiseuduilla. Vantaalla kaupungistumme hurjaa vauhtia; vajaa viisikymmentä vuotta sitten olimme vielä maalaiskunta. Kaupungistumisen myötä, globaalit kaupunkeihin ja kaupunkilaisuuteen liittyvät trendit koskettavat myös meitä. Vantaa kasvaa tällä hetkellä poikkeuksellisen voimakkaasti, joten olemme suomalaisittain kaupungistumisen ytimessä!

Elävä kaupunki on yksi kaupunkisuunnittelun keskeinen tavoite. Elävällä kaupungilla tavoittelemme sitä, että kaupungistuminen olisi ihmiselle positiivinen ilmiö. Elävä kaupunki on globaali käsite ja ainakin länsimaisissa kulttuureissa määritellään samalla tavalla ja se on tavoitteena positiivinen. Elävä kaupunki on käsite, jolle ei ole tarkkaa tai yleisesti sovittua määritelmää. Käsitteeseen sisältyvät samankaltaiset määreet, kuten kestävyys, elämänlaatu, paikan ”luonne”, yhteisöllisyys, terveys ja turvallisuus. Paikalliset kulttuuriset ja ilmastolliset olosuhteet tekevät kaikista kaupungeista erilaisia, mutta ihmisten perustarpeet ovat silti samanlaisia kaupungista riippumatta.

Elävä kaupunki voi syntyä itsestään ollen orgaanisen kasvun tulos. Hyvällä suunnittelulla voimme tietoisesti pyrkiä tuottamaan raamit elävälle kaupungille, mutta elämän kaupunkiin tuo ihminen. Juuri siksi kaupunkisuunnittelu on välttämätöntä perustaa ihmisen käyttäytymisen ympärille. Tanskalaisen kaupunkisuunnittelugurun **Jan Gehlin** mielestä elävä kaupunki syntyy kompaktista kaupunkirakenteesta, kohtuullisesta väestötiheydestä, otollisista kävely- ja pyöräilyetäisyyksistä sekä laadukkaista kaupunkitiloista. Gehlin elävän kaupungin ytimessä on ihminen, joka kävelee ja pysähtelee, tarkkailee ja osallistuu, ja tuo siten elämän kaupunkiin. Gehl keskittyy talojen väliin jääviin tiloihin ja ihmiseen, joka liikkuu talosta toiseen.

Edistämme elävän kaupungin tavoitetta kaikilla suunnittelutasoilla. Yleiskaavatyöllä osoitamme, miten mahdollistamme kaupunkimme kestävän kasvun. Asemakaavaprosessien kautta linjaamme millaista laatua kaupungiltamme tavoitellemme. Asemakaavamääräykset ja toteuttamissopimukset määrittävät laadulliset lähtökohdat toteutukselle ja kilpailujen avulla tavoittelemme niin kansallista kuin

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuehdotus ”Kolmen kerroksen väkeä”. (OOPEAA)

kansainvälistäkin näkyvyyttä vantaalaiselle arkkitehtuurille. Palkitsemme laadukkaita ja kekseliäitä arkkitehtuurikohteita ja -tekoja Kehäkukka-arkkitehtuuripalkinnolla. Arkkitehtuuripalkinto on kunniakirja, joka myönnetään tunnustuksena hankkeelle, tapahtumalle, henkilölle tai yhteisölle, joka on esimerkillisellä tavalla tuonut näkyväksi laadukkaan ympäristön toteutumista Vantaalla.

Arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun keinoin tarjoamme mahdollisuuksia elävän kaupungin muodostumiselle, mutta elämän kaupunkiin tuo ihminen. Siksi haluamme nostaa ihmisen arkkitehtuurimme ja kaupunkisuunnittelumme keskiöön.

Aviapolis Urban Blocks -arkkitehtuurikilpailun voittaja. (Mandaworks)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

Kestävän kaupunkisuunnittelun työkaluja

Resurssiviisauden tiekartan avulla pyrimme kaupunkisuunnittelun keinoin torjumaan ilmastonmuutosta ja tekemään toimenpiteitä sen hillitsemiseksi. Lisätietoja: **www.vantaa.fi/resurssiviisasvantaa**

Vihertehokkuuden työkalulla varmistamme kaupunkivihreän määrän niin elävän kaupungin kuin maapallon kestävyyden varmistamiseksi. Lisätietoja: **www.vantaa.fi/vihertehokkuus**

Elinvoimaluvun avulla pyrimme varmistamaan Vantaan elinvoimaisuutta. Elinvoimaluvun seurantamme keskittyy keskusta-alueille. Lisätietoja: **www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/ohjelmat_ja_projektit/keskustojen_elinvoimalaskenta**

Arkkitehtuurikilpailulla näkyvyyttä vantaalaiselle arkkitehtuurille

'Myyr York Downtown' -kilpailun tavoitteena on löytää Myyrmäen asemakortteleissa sijaitsevalle alueelle toiminnallisesti ja arkkitehtonisesta korkeatasoinen sekä toteuttamiskelpoinen ratkaisu, joka yhdistää toisiinsa laadukkaan kaupunkitilan, asumisen, palvelut ja työpaikat.

Myyr Yorkin sporttikorttelit -suunnittelukilpailussa haetaan arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoista ja toteutuskelpoista suunnitelmaa **Myyrmäkeen Kivikirveenkujalle** urheilupuiston viereen. Tavoitteena on rakentaa liikunnallisuutta painottava asuinkortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset aktiiviset asukkaat ja virikkeellinen toimintaympäristö. Hankkeesta halutaan luoda malliesimerkki purkavasta saneerauksesta, jossa uudistetaan kokonaista asuntokantaa monipuolisesti.

Lapinkylän asemakortteleiden ideakilpailulla tutkimme Kehäradan tulevan Lapinkylän aseman ja sen välittömän ympäristön kaupunkirakennetta ja määritämme suunnitteluperiaatteita asemakaavoituksen pohjaksi.

Arkkitehtuuripalkinto Kehäkukan kohdehaku on jatkuvasti käynnissä. Palkintoa voi ehdottaa kuka tahansa vantaalaisesta arkkitehtuurista inspiroitunut osoitteeseen apoli@vantaa.fi. Kehäkukka-palkinto jaetaan vuosittain alkuvuodesta edellisen kalenterivuoden aikana ehdotettujen arkkitehtuurikohteiden ja -tekojen joukosta.

Lisätietoa: **www.vantaa.fi/kehakukka**
Ehdota palkintoa osoitteeseen: **apoli@vantaa.fi**

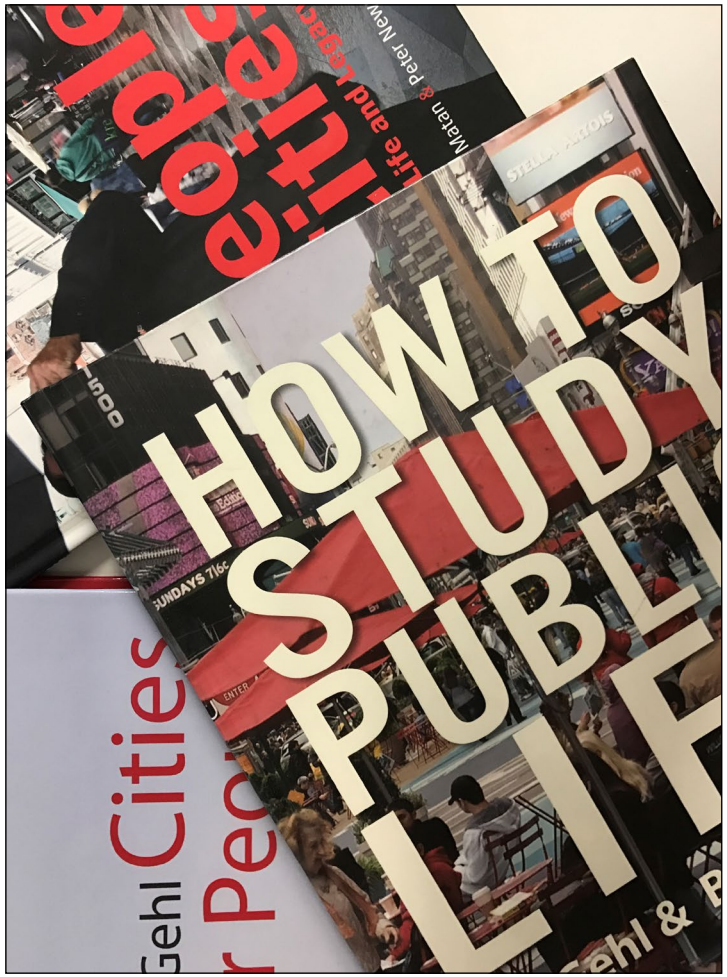
KEHÄKUKKA
VANTAAN ARKKITEHTUURIPALKINTO

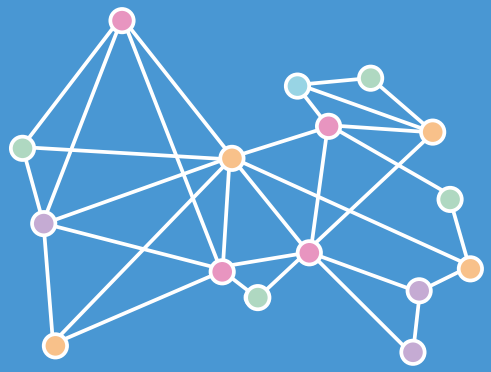
Elävän kaupungin teoriaa klassikoista nykypäivään

Yhdysvalloissa syntynyt kanadalainen toimittaja, kirjailija ja aktivisti **Jane Jacobs** tunnetaan erityisesti kaupunkiteorioistaan. Tunnetussa teoksessaan *The Death and Life of Great American Cities* (1961) Jacobs väittää, ettei kaupunkisuunnittelu kunnioita kaupunkilaisia ja heidän tarpeitaan. Jacobsin kritiikki kohdistuu aikansa Yhdysvaltain kaupunkiuudistuspolitiikkaan, mutta vielä lähes kuusikymmentä vuotta teoksen ilmestymisen jälkeen on se yhtä ajankohtainen ja globaalisti koskettava.

Jan Gehl on globaalisti tunnettu tanskalainen arkkitehti- ja kaupunkisuunnittelukonsultti, joka on keskittynyt kaupunkielämän laadun parantamiseen korostaen kaupunkisuunnittelussa jalankulkijan ja pyöräilijän asemaa. Gehl on julkaissut seitsemän teosta, joista ensimmäinen julkaistiin jo vuonna 1971. Vuonna 2010 julkaistu teos *Cities for People* on synteesi Gehlin elämänurasta ja kaupunkisuunnitteluututkimuksista. Teos on julkaistu yli kolmellakymmenellä kielellä ja suomeksi otsikolla *Ihmisten kaupunki* (Rakennustieto 2018).

Kalifornian yliopiston emeritusprofessori **Christopher Alexander** on globaalisti vaikuttava arkkitehti- ja suunnitteluteoreetikko. Hänen teoriansa ihmiskeskeisen suunnittelun luonteesta vaikuttavat arkkitehtuurin kaupunkisuunnittelun ja sosiologian alojen lisäksi muun muassa ohjelmoinnin aloihin. Alexanderin tunnetuin teos on vuonna 1977 julkaistu edelleen ajankohtainen kirja *A Pattern Language*, jonka keskeinen ajatus on, että käyttäjät ovat omien tarpeidensa parhaita asiantuntijoita. *A Pattern Language* on ”mallikieli”, jonka avulla kuka tahansa voi suunnitella ja rakentaa missä tahansa mittakaavassa.





TIETOPALVELUYKSIKKÖ

Päivi Rapo
tietopalvelupäällikkö

Antti Kairus
paikkatietoasiantuntija

Elisa Schäfer
paikkatietoinsinööri

Arttu Pasanen
kaavoitusinsinööri

Merja Kuparinen
suunnitteluavustaja

Juhani Nieminen
suunnitteluavustaja

Tarja Itätalo
suunnitteluavustaja

Raija Lehtola
suunnitteluavustaja

Sari Simonen
suunnitteluavustaja

TIETOPALVELUYKSIKKÖ

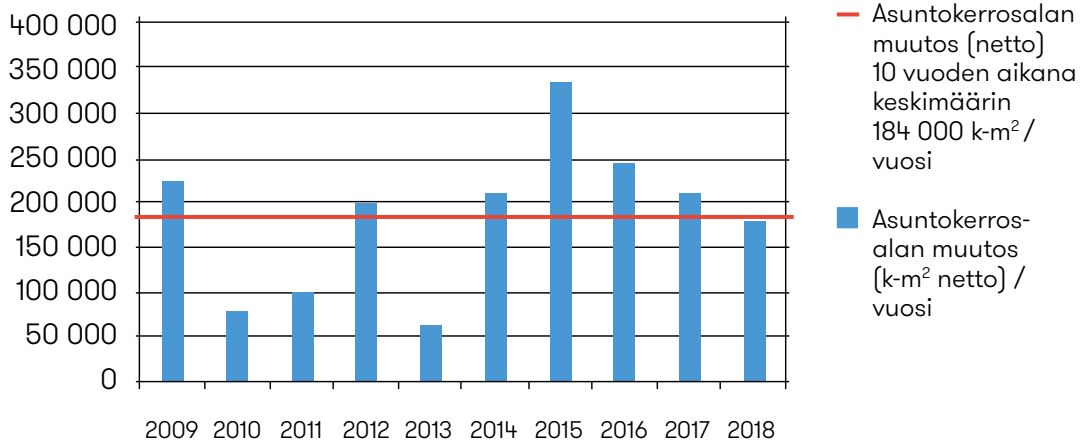
tietopalvelupäällikkö
Päivi Rapo

YLEISTÄ

Kaupunkisuunnittelun tietopalveluyksikkö vastaa kaavojen hallinnollisesta käsittelystä, kaavarekisteristä, ajantasa-asemakaavan ylläpidosta, arkistoinnista sekä kaavoihin liittyvästä tietopalvelusta. Yksikön tehtäviin kuuluu myös kaupunkisuunnittelun paikkatieto- ja suunnittelujärjestelmien sekä aineistojen ylläpito ja kehittäminen.

Kaupunkisuunnittelussa on jatkuvasti vireillä yli 160 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Tässä kaavoitusohjelmassa on esitelty vain merkittävimmät ja vuonna 2019 aktiivisessa tilassa ovat kaavahankkeet.

Kaavoitetun asuntokerrosalan muutos (netto k-m²) vuosina 2009-2018



Kaavoitetun asuntokerrosalan muutos viimeisen 10-vuoden aikana.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

KAAVOITUKSEN TILASTOINTI JA SEURANTA

Kaupunkisuunnittelulle asetettujen strategisten tulostavoitteiden toteutumista seurataan säännöllisesti kaavoituksen vuosi- ja osavuositilastoilla sekä MAL-seurannassa. Tilastoseurannassa avainlukuja ovat hyväksyttyjen kaavojen kerrosala, erityisesti niissä syntyvää asumiseen kaavoitetun rakennusoikeuden määrä (netto). Tietopalveluyksikkö huolehtii myös kaavoitukseen liittyvistä tilannekuvista ja tietopyynnöistä.

YKSIKÖN PAINOPISTEET VUONNA 2019

Vuosi 2019 on haastava uusien työvälineiden ja toimintatapojen muuttuessa koko toimialalla. Tietopalveluyksiköllä on merkittävä rooli näiden kehittämisessä ja käyttöönotossa maankäytönsuunnittelussa.

MATTI-hankkeessa (Maankäytön toimintamalli ja tietojärjestelmä) kaupunkisuunnittelu osallistuu Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yhtenäisen Matti-kaupunkitietomalliratkaisun kehittämiseen ja käyttöönottoon. Matti-järjestelmä vastaa koko toimialan prosessien toiminnallisista tarpeista ja sillä hallitaan tietojen elinkaari (tietomallit, metatiedot, rekisterit ja tietovarastot). Järjestelmä tulee vaikuttamaan merkittävästi kaupunkisuunnittelun ydinprosesseihin, kuten kaavoitukseen jo lähitulevaisuudessa. Järjestelmä otetaan käyttöön on vuonna 2019 mm. Kaupunkisuunnittelun ydinprosessien osalta *(Päivi Rapo, Antti Kairus)*.

Vuonna 2019 kaupunkisuunnittelun tavoitteena lähteä toteuttamaan tuoretta, omaa digisuunnitelmaansa, jonka tavoitteena on kehittää mm. sähköisiä prosesseja, asiointia, vuorovaikutusta sekä luoda datasta tiedolla johtamisen tilannekuvia johtamisen tueksi.

DIGISUUNNITELMA

Tavoitteet

Tavoite 1: Selkeämmät ja nopeammat sähköiset prosessit ja laadukkaammat lopputulokset

Tavoite 2: Asiointi, viestintä ja vuorovaikutus: enemmän, helpommin ja vaikuttavammin

Tavoite 3: Datasta parempaa tilannekuvaa – tiedolla johtamisen kehittyminen

Tavoite 4: Johdon sitoutuminen ja muutoksen toimeenpanon vahvistaminen

YLEISKAAVAYKSIKKÖ

Mari Siivola
yleiskaavapäällikkö

Virpi Mamia
yleiskaava-arkkitehti

Sakari Jäppinen
yleiskaavasuunnittelija

Jonna Kurittu
yleiskaavasuunnittelija

Paula Kankkunen
suunnittelija

Anna-Mari Kangas
suunnittelija

Laura Muukka
johtava maisema-arkkitehti

Elina Ekroos
maisema-arkkitehti

Eeva Juusela
suunnitteluavustaja

YLEISKAAVAYKSIKKÖ

yleiskaavapäällikkö
Mari Siivola

SEUDULLISET SUUNNITELMAT

Uusimaa 2050 kokonaismaakuntakaava

Uudenmaanliitto on käynnistänyt vuoden 2016 lopussa uuden kokonaismaakuntakaavan Uusimaa 2050 laadinnan. Tavoitteena on, että uusi kaava korvaa kaikki voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntakaavaluonnos oli lausunnoilla loppuvuodesta 2018. Luonnos on laadittu siten, että se koostuu kolmesta seudullisesta vaihemaakuntakaavasta, joista Vantaa kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueeseen. Maakuntakaavaehdotuksen pitäisi valmistua jo alkuvuodesta 2019. Vantaan suunnittelijat osallistuvat aktiivisesti kaavan valmisteluryhmiin. *(Mari Siivola, Virpi Mamia, Laura Muukka)*

MAL2019-suunnitelma

Helsingin seudun 14 kuntaa laativat yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-suunnitelmaa. Suunnitelmaluonnos oli lausunnoilla loppuvuodesta. Vuorovaikutuksen ja vaikutusten arvioinnin pohjalta muokataan suunnitelma valmiiksi siten, että se voidaan hyväksyä maaliskuussa. Suunnitelmaa laaditaan maankäytön ja asumisen osalta kuntien työpanoksella. MAL2019- suunnitelma toimii pohjana uuden MAL-sopimuksen 2020-2023 neuvotteluissa. *(Mari Siivola, Sakari Jäppinen)*

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

YLEISKAAVATASOISET SUUNNITELMAT

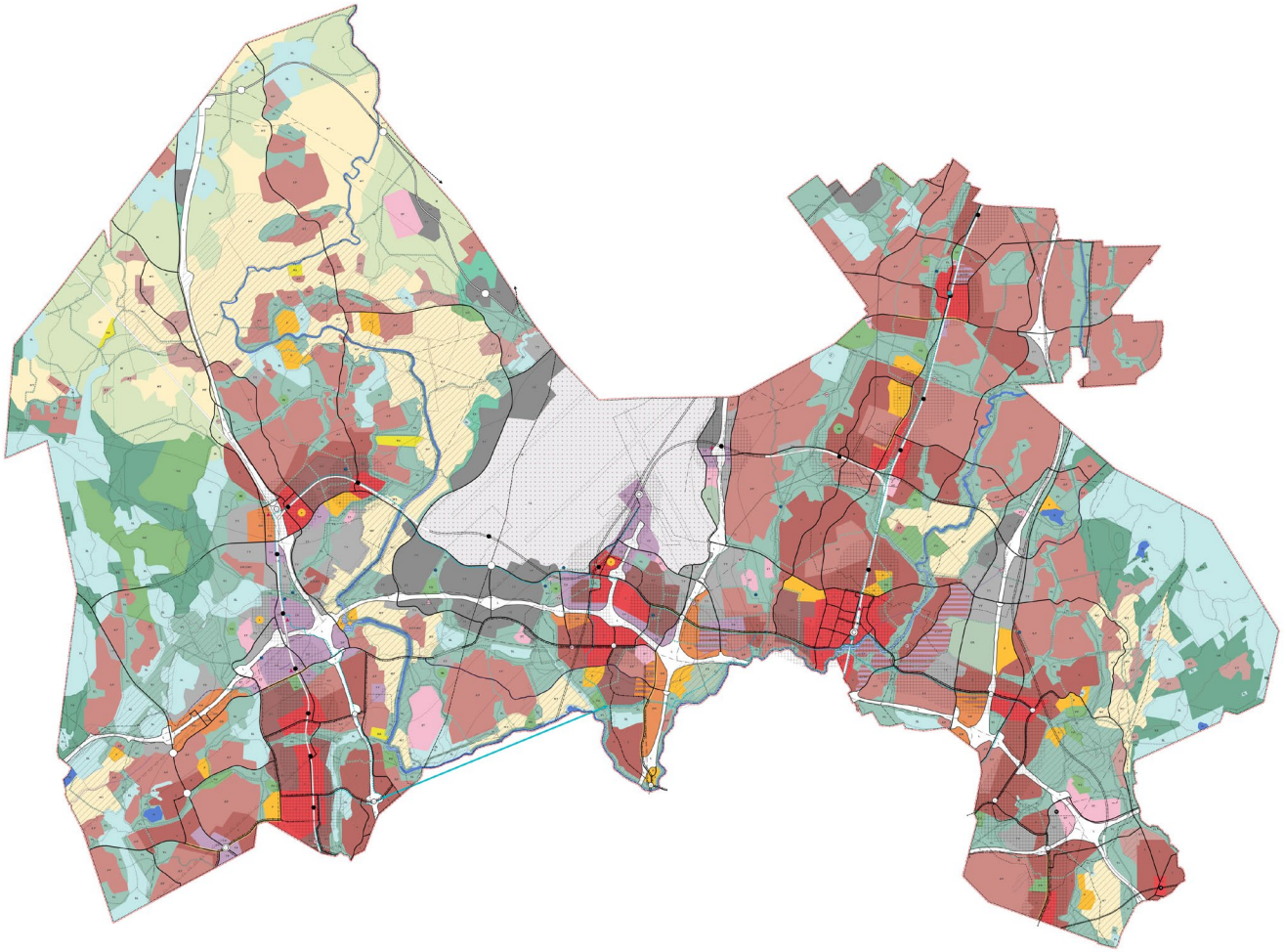
YK0048 Yleiskaava 2020

Uuden koko kaupungin yleiskaavan luonnos hyväksytään kaupunginhallituksessa nähtäville ja lausunnoille alkuvuodesta 2019. Vuorovaikutus asukkaiden ja muiden toimijoiden kanssa järjestetään kevään aikana: tarkemman aikataulun ratkeaa päätöksenteon myötä. Vuorovaikutuksesta ja kaavan nähtävillä olosta tiedotetaan näkyvästi ja useilla eri kanavilla. Kaavassa keskustellaan myös useissa asukastilaisuuksissa eri puolilla kaupunkia.

Luonnoksen ratkaisuista laaditaan vaikutusten arvioinnit 2019 osin omana työnä ja osittain teetetään ulkopuolisilla asiantuntijoilla. Niiden työohjelmaa ei ole vielä tarkemmin määritelty, mutta alustavasti on ajateltu, että arviointi voitaisiin rakentaa yleiskaavan tavoitteiden kautta ja selvittää nimenomaan toteuttaako suunnitelma määriteltyjä tavoitteita.

Lisäksi on tarpeen laatia muutamia täydentäviä selvityksiä yleiskaavaehdotuksen pohjaksi. Ehdotuksen valmistelu alkaa loppuvuodesta siten, että ehdotuksen vuorovaikutus ja viimeistely voidaan tehdä vuoden 2020 aikana.

(Mari Siivola, Virpi Mamia, Jonna Kurittu, Sakari Jäppinen, Laura Muukka, Paula Kankkunen, Anna-Mari Kangas, Antonina Myllymäki, Eeva Juusela)



Yleiskaavaluonnos, yleiskaavatoimikunta 17.12.2018

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

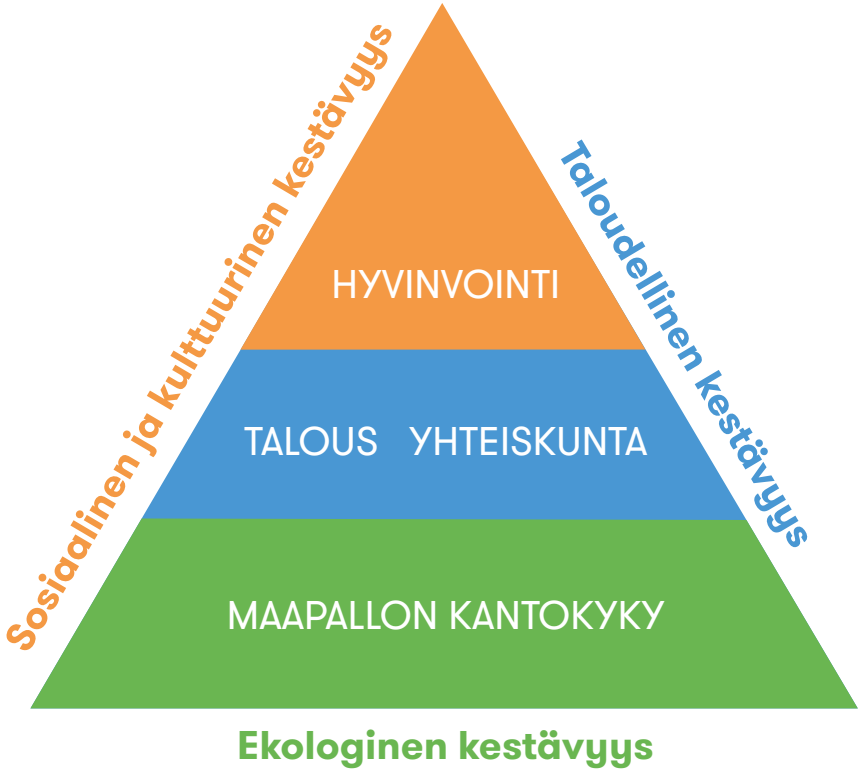
POTKUA KESTÄVÄN KAUPUNGIN SUUNNITTELULLE

johtava maisema-arkkitehti
Laura Muukka

Kaupunkisuunnittelussa yleiskaavayksikön sisällä on aloittamassa uusi ryhmä, jonka vastuualueena on kestävän kaupungin suunnittelu. Kestävyys kuuluu kaupunkisuunnittelussa kaikille ja osaamista on kaikilla. Uuden ryhmän tarkoitus onkin viedä erityisosaamista kaikkeen kaupunkisuunnitteluun, suunnittelun eri tasoille ja eri alueille. Ryhmän osaamisen painopiste on viherrakenteen suunnittelussa. Ryhmään kuuluu kaupunkisuunnittelun maisema-arkkitehteja ja ympäristöasiantuntijoita.

Maailmanlaajuiset ympäristöongelmat käyvät yhä haastavammiksi, ja niiden ratkaiseminen kaupungeissa on tullut yhä tärkeämmäksi. Yleiskaavan 2020 raamiksi on asetettu kestävä kehitys, koska kestävyydelle ei enää ole vaihtoehtoa. Kaupungissa toisiinsa limittyvä kaupunkirakenne ja viherrakenne sisältävät paikalliset ratkaisut ilmastonmuutokseen hillintään ja siihen sopeutumiseen sekä luonnon monimuotoisuuden ylläpitämiseen. 2017 laadituissa Vantaan tulevaisuuskuvissa yhdeksi neljästä ydinviestistä nousi vehreä vallankumous – kaupunkiympäristön toivotaan olevan entistä vihreämpää. Tämän vehreän vallankumouksen toteuttamisessa tarvitaan asiantuntemusta ja yhteistyötä.

Ryhmän tehtävänä on hankkia ja soveltaa tietoa suunnitteluun. Tarvitsemme jatkuvasti uutta tietoa ja näkemystä siitä, millä tavoin konkreettisesti kehitämme kaupunkia kestävämmäksi. Tietoa hankitaan muun muassa yhteistyöllä muiden yksiköiden, toimialojen tai tutkimuslaitosten tai -hankkeiden kanssa. Ryhmä on kaupunkisuunnittelun sisällä ja ryhmän asiantuntijat ovat itse mukana tekemässä maankäytön ratkaisuja. Tiimin töitä ovat perinteiset maisema-arkkitehtien työt, kuten maisemaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat sekä siniviherrakenteen ja ulkotilojen suunnittelu eri kaavatasoilla. Lisäksi tiimi tuottaa asiantuntemusta ympäristövaikutusten hallintaan.

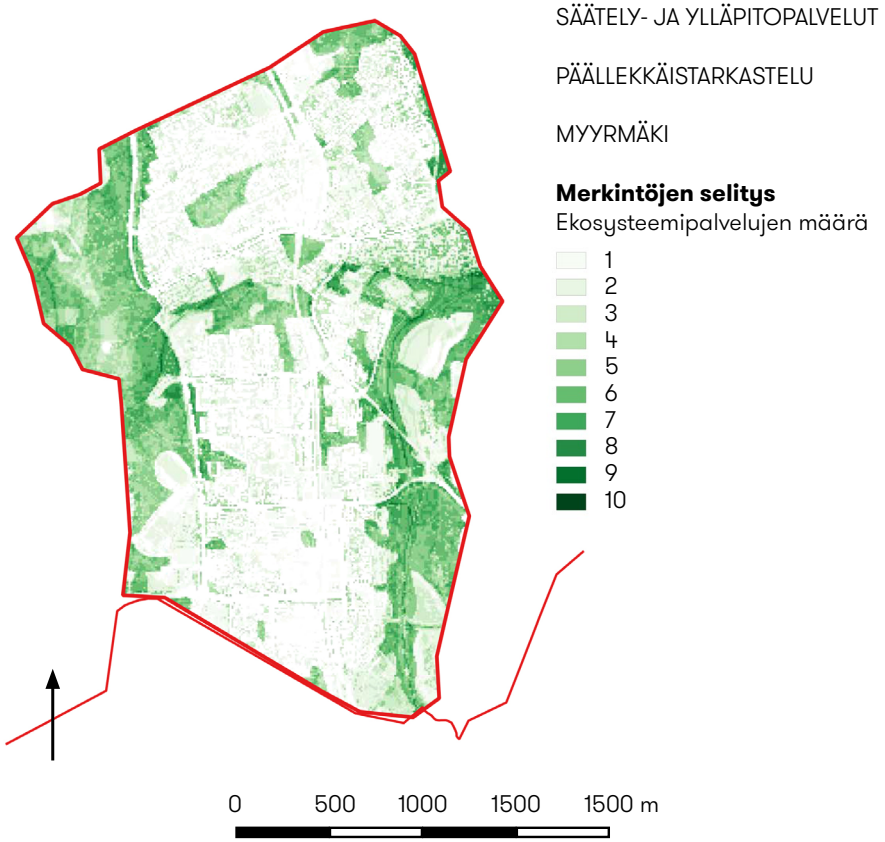


Vuoden 2019 töitä

Yleiskaava sisältää näkemyksen Vantaan vihreästä infrastruktuurista. Vuoden 2019 aikana laaditaan yleiskaavan ympäristövaikutusten arviointia ja muokataan yleiskaavaluonnos yleiskaavaehdotukseksi. Resurssiviisauden tiekartan jalkauttamista ja seurantaa tehdään yhdessä ympäristökeskuksen kanssa ja viheralueiden strategista suunnittelua yhdessä viheralueiden suunnittelun kanssa. Kaupunkisuunnittelun kestävyyslinjauksia aletaan laatia vuonna 2019. Asukkaiden toivomaa vehreyttä saavutetaan määrittelemällä asemakaavoilla alueiden vihertehokkuutta.

Lue lisää vihertehokkuudesta: **vantaa.fi/vihertehokkuus**

Myyrmäen lehto.



Ote Vantaan luontohyödyt -selvityksen luonnoksesta, WSP ja Vantaan kaupunki 2018. Kuvassa on Myyrmäen ekosysteemipalvelujen säätely- ja ylläpitopalvelujen päällekkäistarkastelu nykytilassa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

LÄNSI-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Anna Hakamäki
asemakaavasuunnittelija

Anne Olkkola
asemakaavasuunnittelija

Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

Marko Hoffren
suunnitteluavustaja

Joonas Arponen
suunnitteluavustaja

LÄNSI-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Timo Kallaluoto

YLEISTÄ

Myyrmäen suuralueella asuu 57 000 asukasta. Kehärata yhdistää Myyrmäen Helsingin keskustaan, lentokentälle ja Tikkurilaan. Aluetta sivuavat Vihdintie, Hämeenlinnantie ja Kehä III. Alueella on runsaasti työpaikkoja. Alueella on käynnissä Myyrmäen keskustan kehittäminen, kaavarungon laatiminen ja useita merkittäviä asuntorakentamiskohteita.

Myyrmäkeä kehitetään kaupunkimaisena aluekeskuksena. Sen vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvät yhteydet, virkistys- ja jalankulkualueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin alueella toimivan Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana.

TAVOITTEET

Kaavoituksen pääpaino on Myyrmäen keskustassa, jossa on käynnissä asemakeskuksen arkkitehtikilpailu ja käynnistymässä Myyr Yorkin sporttikortteleiden kilpailu Kivikirveenkujalle. Lisäksi Kelokuusenmäelle, Kilterinkujalle ja Varian tontille kaavoitetaan uutta asumista. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen Kehäradan vaikutusalueelle. Keskustoihin ja kaupungin maalle sijoittuvien kohteiden kaavoitus priorisoidaan. Alueen palvelurakennetta tarkastellaan suhteessa täydennysrakentamiseen. Myyrmäen kaavarunko valmistuu.

Martinlaaksossa tulee nähtäville Laajaniitynkujan ja Kivivuorenkukujan kerrostalokaavat.

Kaivokselaan kaupunkirakennetta tutkitaan kokonaisuutena. Kaavatyössä yhdistyvät maisemalliset, rakennussuojelulliset, kaupunkikuvalliset ja liikenteelliset tavoitteet sekä palvelurakenne. Ostoskeskuksen paikalle ja kirkon tontille tutkitaan kerrostalorakentamista.

Vantaankosken yritysalueelle valmistellaan kaavarunkoa, jossa huomioidaan käydyn ideakilpailun tulokset, sijainti Kehäradan yhtenä etappina ja Kuninkaantien ympäristö.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

Laajaniitynkuja 5.

Kivivuorenkuja.

Myyrmäen kaavarunko.

LÄNSI-VANTAA TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Suunnitteltu uusi kerrosala	Kaupunginosa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A1	ST1 ST2	2200	15 Myyrmäki	002329	Kelokuusen päiväkoti	Raappavuorentie 16, Suistokuja	Vantaan kaupunki	Olkkola		kh	kh	>	>	>	k	>	kh	kv			
A2	ST2 ST3	25000	15 Myyrmäki	002363	Kivikirveenkuja	Kivikirveenkuja 4, Vaskivuorentie 18-28, Meripihkatori 2	VAV ja HOAS	Kallaluoto	Kilpailu	kil	kh	o	- -	s	k kh	>	>	>	k	kh	kv
A3	ST1 ST2 ST3	30000	15 Myyrmäki	002366	Louhelantie 4	Louhelantie 4	Vantaan kaupunki	NN											o	- -	- -
A4	ST2 ST3	76000	15 Myyrmäki	002400	Myyrmäen asemakorttelit	Liesikuja 1, 2, 3, Jönsaksentie 6	Citycon, Sato, SRV, Taitokaari, kaupunki	Olkkola	Kilpailu	kil	o	- -	kil	- -	- -	- -	- -	- -	- -	s	k
A5	ST1 ST2 ST3	10000	15 Myyrmäki	002049	Raappavuorenpuisto	Uomatien pohjois- ja Raappavuorentien länsipuolinen asuinkortteli, Raappavuorenpuisto, Luhtitie	Vantaan kaupunki	Olkkola		kil	kil	kil	o	>	k kh	>	>	>	k	kh	kv
A6	ST1 ST2 ST3	30500	15 Myyrmäki	002156	Kelokuusenmäki	Uomatien etelä- ja Raappavuorentien länsipuoleiset asuinkorttelit, Kelokuusenkuja, Kelokuusenrinne	Vantaan kaupunki	Olkkola		kil	kli	kli	o	>	k kh	>	>	>	k	kh	kv
A7	ST2 ST3	18600	15 Myyrmäki	002349	Kilterinkuja 2	Kilterinkuja 2	Koy Vantaan Rajatorpantie 8	Olkkola	ELO / Ark.tsto Jaakkola	- -	- - - -	- -	s	k	kh	>	>	>	k	kh	kv
A8	ST1 ST2 ST3	12400	15 Myyrmäki	002367	Korutie 1 - 3	Korutie 1 - 3, 2	Vantaan kaupunki	Kallaluoto	Ark-house Oy	>	>	>	k	kh	kv						
A9		11991	15 Myyrmäki	152400	Louhela 2	Haltiantie 6 - 8	As Oy Kaarenhaltia, Louhelan Huolto Oy	Kallaluoto	SRV, Ark7	>	>	>	k	kh	kv						
A10		13561	17 Martinlaakso	002381	Kivivuorenkuja 1 - 3	Kivivuorenkuja 1 - 3	As Oy Kivivuorenkuja 1 - 3 / Kojamo	Kallaluoto		kh	>	>	>	k	kh	kv					
A11		10445	17 Martinlaakso	002399	Laajaniitynkuja 5	Laajaniitynkuja 5	M2 Kodit Oy / Y-säätiö	Kallaluoto		>	>	>	k	kh	kv						
A12	ST1 ST3	3480	11 Hämevaara	002358	Viikatepuisto	Viikatepuisto	Vantaan kaupunki	Kallaluoto		>	k	>	>	k	kh	kv					
A13		8000	11 Hämevaara	002398	Vaakapuisto	Vaakapuisto	Vantaan kaupunki	Kallaluoto		- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	k	>	>
A14		15680	12 Hämeenkylä	121300	Hämeenkylän kartano	Hämeenkylän kartano, Vanhankyläntie 7-11 ja 8-14	Kesk.Työeläkevak. Varma	Kallaluoto Olkkola EVU/Psa	Varma, Lemminkäinen / Arkkit.tsto HMV Oy, arkkit. Eero Lonka	- -	- -	- -	o	- -	- -	- -	- -	- -	- -	k	kh
A15		5000	13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki	141100	Luhtitie	Luhtitie, Vapaalanmetsä, Pellaksenreuna, Pellaksentie 9	Vantaan kaupunki ja As Oy Vantaan Pellaskulma	Olkkola		o	- -	- -	- -	- -	k	>	>	>	>	k kh	kv

LÄNSI-VANTAA TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Suunni-teltu uusi kerrosala	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A16	ST2 ST3	3490	15 Myyrmäki	002364	Kuohukuja 1	Kuohukuja 1	Koy Myyrinmäki	Kallaluoto	T2H / arkkitehti	>	>	>	k	kh	kv						
A17	ST1 ST2 ST3	6600	15 Myyrmäki	002368	Patotie 2	Patotie 2	Vantaan kaupunki	Olkkola										o	--	--	--
A18		2200	15 Myyrmäki	002403	Patotien päiväkoti	Patotie 12	Vantaan kaupunki	Hakamäki											o	--	--
A19		0	16 Kaivok-sela	161700	Vanha Kaivoksela (sis. 002319 Luola-polku 4)	Kaivokselan kerrostaloalue	Kaupunki, As Oy Kaivosvouti	Hakamäki		o	--	--	--	--	--	--	--	--	kh	kh	>
A20	ST2 ST3	15650	16 Kaivok-sela	001989	Kaivokselan ostoskeskus	Kaivokselan ostos-keskus	Kaivospuhos Oy, Koy Kaivoskaupat	Hakamäki		o	--	--	--	--	--	--	--	s	k	kh	>
A21		2500	16 Kaivok-sela	002044	Kaivokselan kirkkotontti	Kaivosvoudintie 8	Hels.pit.srk ja Vantaan srk	Hakamäki		o	--	--	--	s	k	kh	>	>	>	k	kh
A22		2000	16 Kaivok-sela	001721	Luolapolku 4	Luolapolku 4	Vantaan kaupunki	Hakamäki		o	--	--	--	--	k	>	>	>	k	kh	kv
A23		0	17 Martin-laakso	002297	Raappavuo-rentien oikaisu	Raappavuoren-reuna 1	Vantaan kaupunki	Järvi		--	--	--	s	kh	kh	>	>	>	k	kh	kv
A24		17200	17 Martin-laakso		Martinlaakson-tie 24 - 26	Martinlaaksontie 24 - 26	Vantaan kaupunki	Olkkola										o	--	--	--
A25		0	18 Vantaan-laakso	002101	Vantaankos-ken mylly	Kuninkaantie 35	Vantaan kaupunki	Kallaluoto				o	--	--	--	--	--	--	k	>	>
A26		2800	18 Vantaan-laakso	002320	Vantaanlaak-sontie 34, Lidl	Vantaanlaaksontie 34	Vantaan kaupunki	Köykkä		k	kh	kv									
A27	ST1	200	26 Petikko	002348	Klinkkerikaari	Klinkkerikaari 1 - 3	Vantaan kaupunki	Järvi		>	>	k	kh	kv							
A28	ST2	0	15 Myyrmäki	014400	Myyrmäen kaavarunko	Myyrmäen kaupunginosa	Vantaan kaupunki	Olkkola		--	--	k	kh								
A29		0	17 Martin-laakso	014600	Vantaankos-ken kaava-runko	Kehä III:n ja Martin-kyläntien välinen alue	Vantaan kaupunki	Olkkola, Järvi		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Kiireellisyysluokka 1
Kiireellisyysluokka 2
Selvitys / Kaavarunko

ST1 Kaavoitetaan kaupungin maalle (kaavan maapinta-alasta vähintään 35 %)
ST2 Asuntokaavoitus kohdistuu asemanseuduille ja joukko-liikennevyöhykkeelle
ST3 MAL-sopimuksen mukaista asuntotuotantoa

o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
-- laadinta
k kaupunkisuunnittelulautakunta
> nähtävillä ja lausunnoilla

kh kaupunginhallitus
kv kaupunginvaltuusto
s sopimusneuvottelut
kil kilpailu

MERKITTÄVÄT TYÖT

Myyrmäen kaavarunko valmistuu. Sillä varmistetaan elinvoimaisen keskustan tulevaisuus ja eri tekijöiden hyvä yhteensovittaminen. Työssä esitetään kaupunkirakenteen tiivistämisideoita ja kuinka keskustaa voidaan kehittää. Kaavarungossa määritellään tavoitteet muun muassa kaupunkikeskustalle, palveluille, täydennysrakentamiselle, viheralueille ja liikenteelle. Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuntorakentamista erityisesti ydinkeskustaan. Kaavarungossa nousevat esiin Myyrmäen erityispiirteet kuten kaupunkimaisuus ja yhteisöllisyys. Erityiskysymyksiä ovat tornirakentaminen, palvelujen riittävyys, kivijalkaliiketilat, työpaikkojen pysyminen alueella ja vihreän infrastruktuurin kehittäminen.

Myyrmäen keskustan kaavoitus jatkuu rautatieaseman ympäristössä Liesikujalla sekä Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen tonteilla (Myyr York downtown). Kutsukilpailu ratkaistaan keväällä. Keskustasta kehitetään tunnistettava ja vetovoimainen paikka. Suunnitteilla on kaupunkimaista asumista sekä runsaasti liike- ja palvelutiloja rakennusten kivijalkaan.

Kivikirveenkujalla järjestetään suunnittelu- ja toteutuskilpailu purkavasta saneerauksesta Kivikirveenkuja 4:n, Vaskivuorentie 20 – 22:n ja Meripihkatori 2:n tonteille ja Kivikirveenkujan pysäköintialueille (Myyr Yorkin sporttikorttelit). Lähtökohtana kilpailussa on liikunnan edistäminen.

Raappavuorentien länsipuolelle kaavoitetaan asuinkerrostaloja kaupungin maalle Kelokuusenmäelle ja Raappavuorenpuistoon yhteensä noin 40 000 kerrosneliömetriä. Talot kaartuvat pihojen ympärille ja talojen korkeudet vaihtelevat. Samoin Luhtitien kaavoitus Varistosta Myyrmäkeen edistyy.

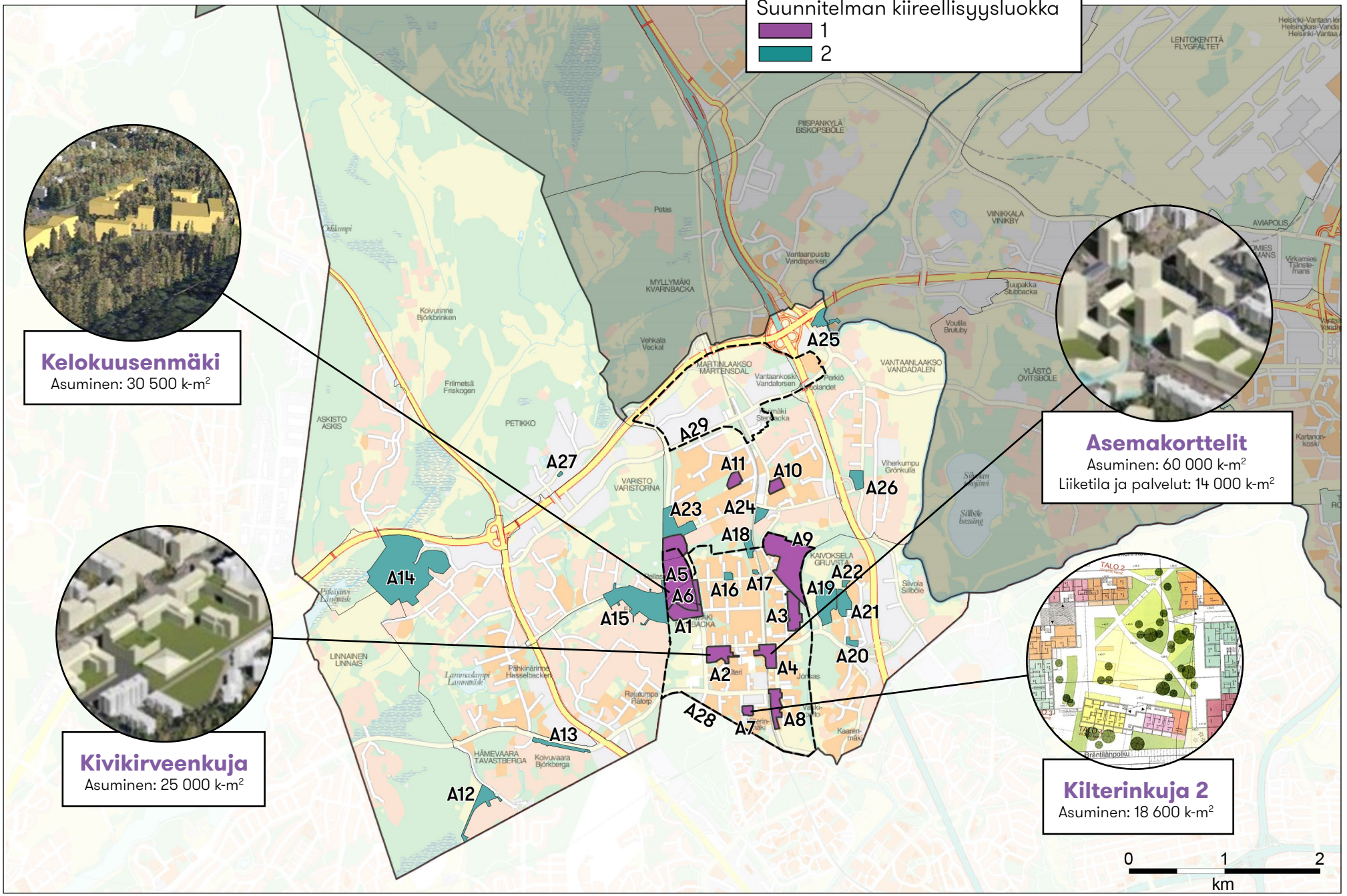
Uutta asuntorakentamista kaavoitetaan lisäksi runsaasti Kehäradan asemien yhteyteen Myyrmäkeen Kilterinkuja 2:n, Haltiantie 4 – 6:n, Korutie 1, 2, 3:n, Louhelantie 4:n (Varia), Patotie 2:n ja Kuohukuja 1:n tonteille sekä Martinlaaksoon Laajaniitynkuja 5:n ja Kivivuorenkuja 1 – 3:n tonteille. Käynnissä on myös Myyrmäen Kelokallion ja Patotien sekä Hämevaaran Viikatepuiston päiväkotitonttien kaavoitus.

Vantaanlaaksoon kaavoitetaan kauppatontti Lidlille, joka voitti tarjouskilpailun.

Vantaankosken kaavarunkoa suunnitellaan vuosina 2015 – 2016 käydyn ideakilpailun pohjalta. Kilpailumateriaalia hyödynnetään myös alueen markkinoinnissa. Alueen yrittäjien ja asukkaiden kanssa tehdään yhteistyötä.

Korutie.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §


Suunnitelman kiireellisyysluokka
1
2
Kelokuusenmäki
Asuminen: 30 500 k-m²
Asemakorttelit
Asuminen: 60 000 k-m²
Liiketila ja palvelut: 14 000 k-m²
Kivikirveenkuja
Asuminen: 25 000 k-m²
Kilterinkuja 2
Asuminen: 18 600 k-m²
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A11
A12
A13
A14
A15
A16
A17
A18
A19
A20
A21
A22
A23
A24
A25
A26
A27
A28
A29
0
1
2
km

KIVISTÖN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Eija Hasu
asemakaavasuunnittelija

Säde Palmu
asemakaavasuunnittelija

Sonja Sahlsten
asemakaavasuunnittelija

Veli-Pekka Ristimäki
asemakaavasuunnittelija

Kai Zukale
kaavoitusinsinööri

Kirsi-Maria Raunio
suunnittelija

Outi Colliander
suunnitteluavustaja

(**Hertta Ahvenainen**)
asemakaavasuunnittelija

KIVISTÖN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Anna-Riitta Kujala

YLEISTÄ

Kivistön asemakaavayksikön toimialueena on Kivistön suuralue, joka Kehäradan yhdistämänä liittyy Helsingin keskustaan sekä lentokentälle. Kivistön suuralueella asuu yli 13 000 asukasta, joista Kivistön uudessa keskustassa jo yli 4000 asukasta. Kehäradan ensimmäisessä vaiheessa avatuista rautatieasemista Kivistö ja Vehkala sijoittuvat Kivistön suuralueelle. Kaupunkisuunnittelun painopiste Kivistön suuralueella keskittyy Kehäradan välittömälle vaikutusalueelle: Kivistön keskustaan sekä Vehkalan työpaikka-alueelle.

TAVOITTEET

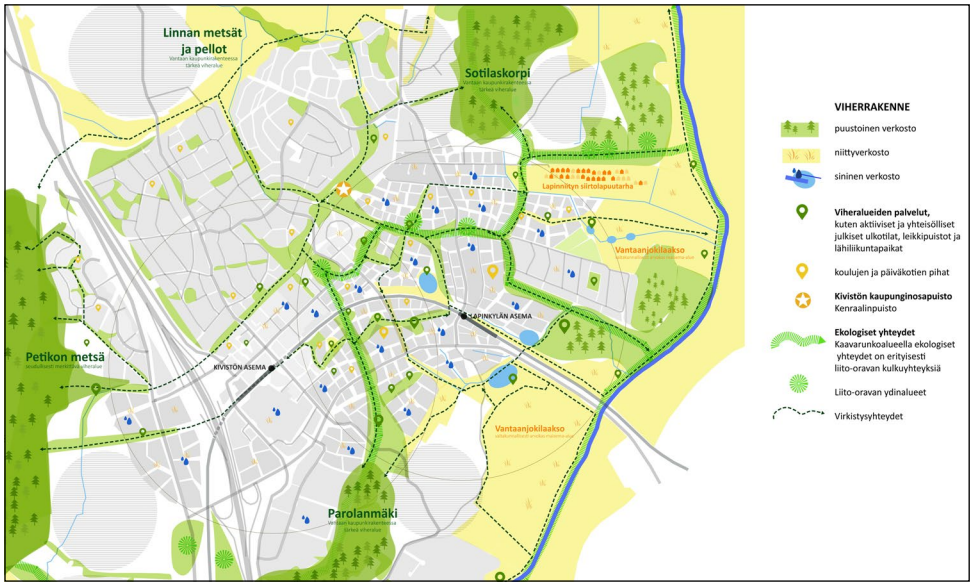
Asemakaavoituksen pääpaino on Kivistön keskustassa. Konkretisoimme Kivistön suuralueelle laadittua visiota 2042 Kivistön keskustan osalta sille laadittavalla kaavarunkotyöllä. Kaavarunkotyön pohjalta laadimme asemakaavoja vision toteuttamiseksi. Asemakaavatöissä vision toteuttamisen työkaluna käytämme kaavarunkotyössä tarkentuvia suunnitteluperiaatteita. Erityistä huomiota kiinnitämme suuralueen vahvojen alueidentiteettitekijöiden hyödyntämiseen suunnittelussa. Teemanaapurustoilla pyrimme tuomaan esiin paikallisesti erityisiä piirteitä ja luomaan uusiin kortteleihin paikan henkeä.

Keskustan kaavarunkotyön ohella edistämme ensisijaisesti Kivistön keskusta-asumista ja Vehkalan työpaikkarakentamista. Laajennamme Kivistön keskustaa Lapinkylän aseman vaikutusalueelle ja Vehkalan työpaikka-aluetta aseman länsipuolelle.

Etsimme uusia keinoja Kivistön keskustan keskeneräisyyden hallitsemiseksi. Tavoitteenamme on, että keskusta olisi mahdollisimman asuttava ja elettävä jo nyt, tuottaen käyttäjilleen laatukokemuksia ja rakentaen tavoiteltua alueprofiilia.

Järjestämme yleisötilaisuuksia teemapainotuksin. Hyödynnämme vuorovaikuttamisen moninaisia keinoja osallistumiseen innostamiseksi. Tavoitteenamme on vahvistaa toimintatapaa, jossa eri osallisten osallistuminen on aktiivista ja suunnitteluymmärrystä rakentavaa. Myös eri kanavista kerätty palaute on yhä tärkeämpi osa suunnittelua.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §



Kivistön keskustan kaavarungolla varmistetaan monipuolinen viherrakenne keskustassa.

Aktiivinen ja vehreä Kivistö rakentuu.

Kivistön keskustan kaavarunkoa valmistellaan yhdessä asukkaiden ja paikallisten toimijoiden kanssa.

Vihreys asuu jo toteutuneilla Kivistön korttelipihoilla.

KIVISTÖ TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Suunni-teltu uusi kerrosala	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B1	ST1 ST2 ST3	50000	23 Kivistö	232500	Kivistön tähti	Kivistö	Kaupunki	Hasu, Sahlsten, Colliander		--	--	--	--	k kh	>	>	--	k kh	>	>	--
B2	ST1 ST2 ST3	15000	23 Kivistö	232400	Puu-Kivistön aloituskorttelit	Kivistö	Kaupunki	Sahlsten, Palmu, Colliander	Arkkitehtipalvelu Oy, Tieno Arkki-tehdit Oy, Nomaji maisema-arkki-tehdit Oy, OOPEAA Office for peripheral architecture, Lunden Architec-ture Company ja VSU maisema-arkkitehdit Oy	--	--	--	--	--	k kh	>	>	--	--	k kh	kv
B3	ST1 ST2 ST3	50000	23 Kivistö	232700	Kivistön lumikvartsi	Kivistö	Kaupunki	Ristimäki, Hasu, Colliander				o	--	--	--	--	--	--	--	--	--
B4	ST1 ST2 ST3	50000	23 Kivistö	232600	Kivistön onnenkivi	Kivistö	Kaupunki	Palmu, Sahlsten, Colliander							o	--	--	--	--	--	--
B5	ST1 ST2	100000	25 Mylly-mäki	251200	Vehkalan Länsipuoli 1	Vehkala	Kaupunki, Veho Group	Zukale, Colliander	Team Danielsson	>	>	>	k kh	kv							
B6	ST1 ST2 ST3	10000	23 Kivistö	002353	Zirkonipolku 1-3	Kortteli 23190 ja 23191	Kaupunki, yksityinen	Sahlsten, Colliander		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
B7	ST1 ST2	0	23 Kivistö	002351	Spinellikujan pysäköinti-laitos	Kortteli 23187 LPA-alue	Kaupunki / yksityisiä	Palmu, Colliander		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
B8	ST1	0	23 Kivistö	002265	Vantaan-koskentien ja Tikkurilantien ramppialue	Kivistö	Kaupunki	Zukale, Colliander		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

KIVISTÖ TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Kemmit	Kaupungi-nosa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde/rajaus	Hakija / maanomis-taja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B9	ST1 ST2	25000	25 Mylly-mäki	251100	Pääkonttori-tontti	Vehkala.	Kaupunki	Zukale, Colliander		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
B10	ST1 ST3	15000	33 Seutula	330400	Katriinan kylä	Seutula	Kaupunki	Hasu, Colliander													o
B11		0	33 Seutula	330200	Pirttiranta	Pirttiranta	yksityinen	Hasu, Colliander		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
B12	ST1 ST2 ST3	0	23 Kivistö, 24 Lapin-kylä	021600	Kivistön keskustan kaavarunko	Kivistön aseman ja Lapinkylän seisak-keen vaikutusalueet	Kaupunki / Useita yksityisiä	Hasu, Palmu, Ristimäki, Sahlsten, Colliander		--	--	--	--	--	--	--					k kh

Kiireellisyysluokka 1
Kiireellisyysluokka 2
Selvitys / Kaavarunko

ST1 Kaavoitetaan kaupungin maalle (kaavan maapinta-alasta vähintään 35 %)
ST2 Asuntokaavoitus kohdistuu asemanseuduille ja joukko-liikennevyöhykkeelle
ST3 MAL-sopimuksen mukaista asuntotuotantoa

o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
-- laadinta
k kaupunkisuunnittelulautakunta
> nähtävillä ja lausunnoilla

kh kaupunginhallitus
kv kaupunginvaltuusto
s sopimusneuvottelut
kil kilpailu

MERKITTÄVÄT TYÖT

Kivistön keskustan kaavarungolla tutkimme Kehäradan Kivistön ja Lapinkylän asemien vaikutusalueita ja määritämme periaatteet maankäytön ratkaisuille. Tavoitteenamme on mm. varmistaa Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellytykset sekä liito-oravien elinpiirin maankäytöllinen ratkaisu osana viherrakennekokonaisuutta.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavatyöllä edistämme puurakentamista. Järjestimme alueen suunnittelusta suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2018. Kilpailun voittaneiden ehdotusten pohjalta laadimme asemakaavan kumppanuuskaavana. Asemakaavan arvioidaan mahdollistavan uutta asumista alueelle noin 15 000 k-m^2. Puu-Kivistön alue on nimetty Vantaan puurakentamisen erityiskohteeksi helmikuussa 2018.

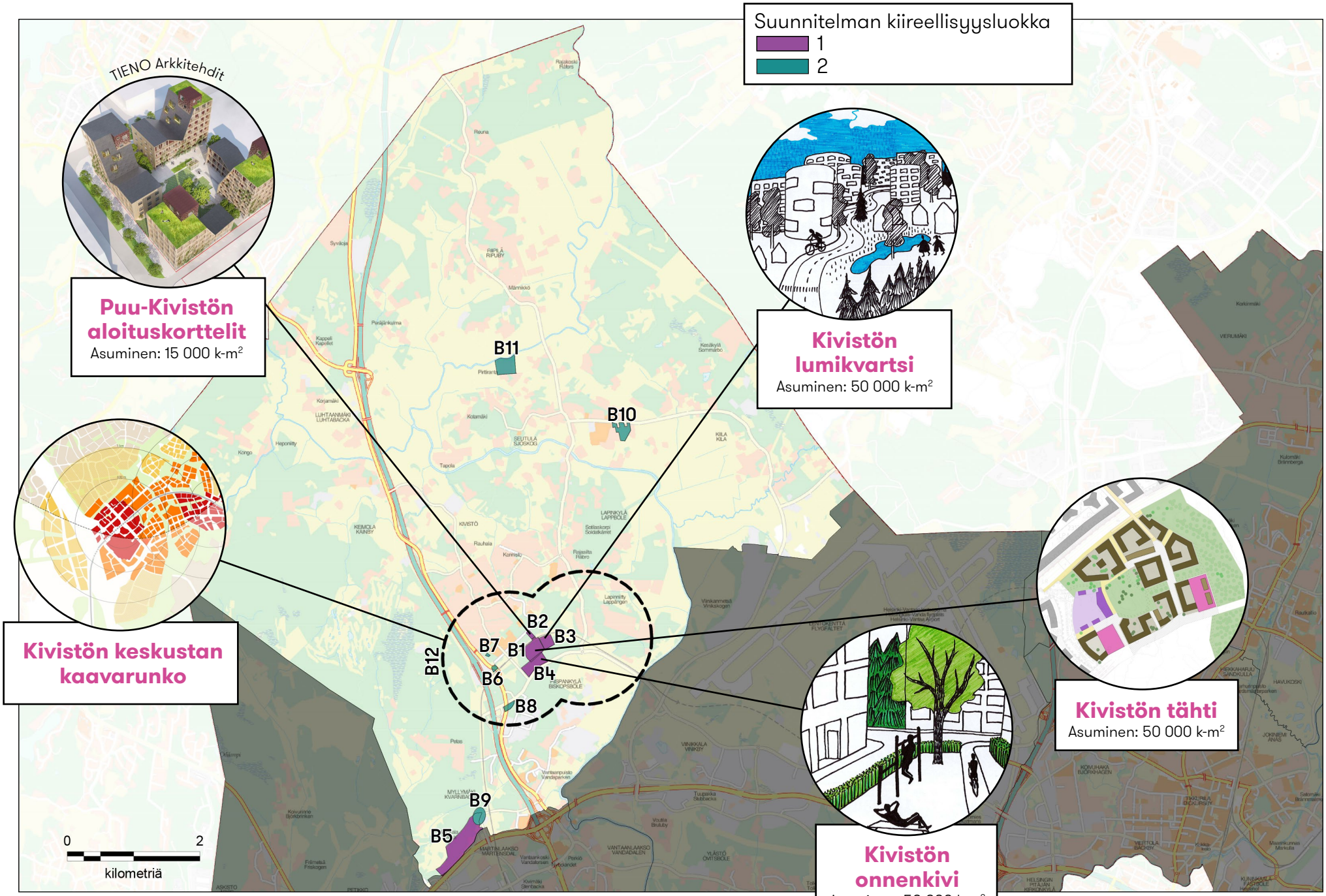
Kivistön tähden asemakaavatyöllä mahdollistamme arviolta noin 55 000 – 90 000 k-m^2 uutta asumista ja palveluja Kivistön keskustaan, Kehäradan eteläpuolelle. Tutkimme päiväkodin, pienen leikkipuiston ja koirapuiston sijoittamista asemakaava-alueelle. Lisäksi mahdollistamme asemakaavalla Kehäradan ylittävän kävelylle ja pyöräilylle suunnitellun Timanttisillan. Asemakaava-alueesta tavoitellaan vähäautoista ja alueen pysäköintiratkaisu on keskitetty. Asemakaavassa pyritään säilyttämään olemassa olevaa metsää ja erityisesti alueen keskelle sijoittuva puustoinen avokallio. Suunnittelualue rajautuu liito-oravien elinpiiriin, minkä huomioimme suunnittelussa. Taiteen teemaksi olemme tutkineet valoa ja sen moninaisia ulottuvuuksia eri vuorokauden- ja vuodenaikoina.

Kivistön Lumikvartsi asemakaavatyöllä mahdollistamme arvioilta noin 50 000 – 90 000 k-m^2 uutta asumista ja palveluja Kivistön keskustaan, Kehäradan eteläpuolelle. Lisäksi mahdollistamme asemakaavalla Kehäradan ylittävän kaikille kulkumuodoille suunnitellun Lumikvartsin sillan. Asemakaava-alueesta tavoitellaan vähäautoista ja alueen pysäköintiratkaisu on keskitetty.

Kivistön Onnenkivi asemakaavatyöllä mahdollistamme arvioilta noin 50 000 – 90 000 k-m^2 uutta asumista ja palveluja Kivistön keskustaan, Kehäradan eteläpuolelle. Asemakaava-alueesta tavoitellaan vähäautoista ja alueen pysäköintiratkaisu on keskitetty.

Bosco nimisen suunnitelman takana ovat Sisco Oyj, Sisco Vuokra-asunnot Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Osmo Rauhala.

Kolmen kerroksen väkeä nimisen suunnitelman takana ovat Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture, Lunden Architecture Company ja VSU maisema-arkkitehdit Oy.


Suunnitelman kiireellisyysluokka
1
2
TIENO Arkkitehdit
Puu-Kivistön aloituskorttelit
Asuminen: 15 000 k-m²
Kivistön lumikvartsi
Asuminen: 50 000 k-m²
Kivistön keskustan kaavarunko
Kivistön tähti
Asuminen: 50 000 k-m²
Kivistön onnenkivi
Asuminen: 50 000 k-m²
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
0
2
kilometriä

AVIAPOLIKSEN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Merja Häsänen
asemakaavasuunnittelija

Jonna Juusela
asemakaavasuunnittelija

Carina Ölander
asemakaavasuunnittelija

Vuokko Rova
suunnitteluavustaja

(**Päivi Veijola**)
asemakaavasuunnittelija

AVIAPOLIKSEN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Johanna Rajala

YLEISTÄ

Aviapolis-alueesta kehitetään kansainvälinen, kestävä ja houkutteleva ympäristö työnteolle, matkustamiselle sekä asumiselle. Maankäytön suunnittelulla varmistetaan alueelle kestävä kaupunkirakenne, hyvät liikkumisen ympäristöt, riittävät ja laadukkaat palvelut sekä ennen kaikkea hyvät työnteon ja elämisen edellytykset. Alueen rakentamisen tulee olla laadukasta ja houkuttelevaa.

Kaupunkisuunnittelu keskittyy edelleen Veromiehen kaupunginosaan. AUB-kilpailualueen suunnittelu jatkuu asemakaavamuutoksilla, Muuran alueen asemakaavaluonnos etenee ja Huberin hallien ympäristön suunnittelua edistetään. Aviapolis-aseman ympäristön kehitystyötä jatketaan ja asemakaavoja päivitetään. Alueen kokonaisrakennetta suunnitellaan yhteistyössä ja samanaikaisesti liikenneverkko-, ratikka-, baana-, hulevesi- ja valaistussuunnitelmien kanssa.

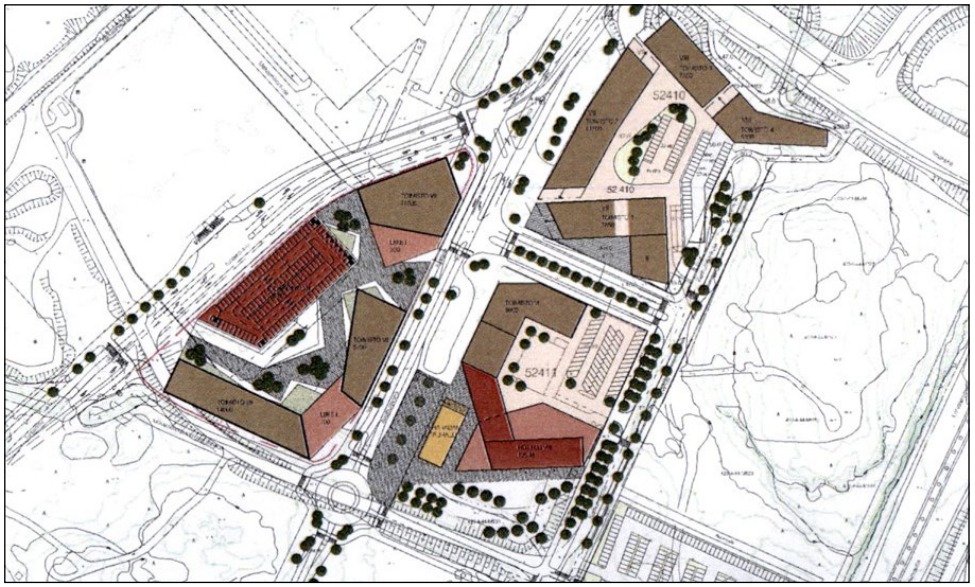
Kaupungin omistuksessa oleva Lustikullan alue Pakkalassa nostetaan suunnittelupöydälle.

TAVOITTEET

Veromiehen kaupunginosaan tavoitellaan vähintään 20 000 uutta asukasta ja 40 000 uutta työpaikkaa. Asuntojakauman tulee olla monipuolinen, joustava ja tarjota mahdollisuuksia sekä vieraileville että vakituisille asukkaille. Veromieheen saapuvan tulee tuntevan olevansa kotonaan heti ensihetkestä alkaen. Rälssitien ja Äyritien kulmaan sijoittuva uusi koulu aloittaa toimintansa v. 2022, joten alueen asemakaavatyö jatkuu vuonna 2019. Veromiehen kaupunginosaan ja etenkin Aviapolis-aseman ympäristöön suunnitellaan uudenlaista kaupunkiympäristöä, uutta arkkitehtuuria ja älykkäitä ratkaisuja.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

Grand Wing. (L Arkkitehdit Oy)



Aviabulevardi II. (SARC Arkkitehdit)

Pyhtäänkorventie 15. (Arkkitehtitoimisto HMV Oy)

Aviapolis South Block. (NK Arkkitehdit, Linja Arkkitehdit)

AVIAPOLIS TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Suunnitteltu uusi kerrosala	Kaupunginosa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C1		1830	51. Pakkala	511800	Backaksen kartano / suojelukaava	Korttelit/tontit	HOK-E	Häsänen, Rova	LOCI-Arkkitehdit Oy	>	>	--	k kh	kv							
C2	ST1 ST3	23000	51. Pakkala	002406	Lustikulla	Suunnitteluperiaatteet ja asemakaavan muutosluonnos	Vantaan kaupunki / KIAS	Häsänen, Rova		--	--	--	o	--	--	--	--	--	--	--	--
C3	ST3	27000	52. Veromies	002196 & 002323	Manttaalitie 12-14	kortteli 52308/10-11	Wulff-yhtiöt Oyj ja Alpha I Oy	Ölander, Juusola, Rova	Sigge-Arkkitehdit	--	--	--	--	--	k kh	>	>	>	--	k kh	kv
C4	ST3	23300	52. Veromies	002357 002361 002362	Pyhtään-korventie 15	osa 52250	Posiber Oy (002357), Kiint. Oy Air Pyhtää Vantaa ja Kiint.Oy Fly Pyhtää Vantaa (002361), Kiint.Oy Pyhtäänkorventie 19 (002362)	Ölander, Rova		k kh	>	>	--	k kh	kv						
C5	ST3	54500	52. Veromies		Grand Wing	K 52300		Ölander, Rova	L Arkkitehdit	--	o	--	--	--	--	--	--	--	--	--	k kh
C6		40000	52. Veromies	002370 002404	Aviabulevardi II	K52410, 52411 ja ”kolmiokortteli”	Lentoasemakiinteistöt LAK	Häsänen, Rova	SARC	o	--	--	--	--	k kh	--	>	>	--	k kh	kv
C7	ST2 ST3 kr	41500	52. Veromies		Aviapolis South Block	K 52320	LAK	Häsänen, Rova	KN arkkitehdit, Linja arkkitehdit	--	o	--	--	--	--	--	--	k kh	>	>	k kh
C8		0	52. Veromies	002270	Turbiinitie	Turbiinitien katualue	Finavia, LAK	NN, Hoffren		--	--	--	--	--	--	--	k kh	>	>	--	k kh
C9	ST2 ST1 ST3	0	52.Veromies	002389 002373	AUB: Atomi, puisto, asumista	K52303, puistoa	Kiinteistöt ja asuminen KIAS (002389), YIY (002373)	NN, Häsänen, Rova		--	--	o	--	--	--	--	--	--	--	k kh	>
C10		1100	40. Ylästö	002397	Ansatie 1		Motonet Oy	Köykkä, Rova	arkk.tsto Schauman	>	>	--	k kh	kv							
C11	ST1 ST3	6000	40. Ylästö	403600	Silvolanmetsä (Ylästö 9)	pientaloaluetta, luonnonsuojelualuetta ja virkistysaluetta	Vantaan kaupunki / KIAS	alueen profilointi / suunnittelukilpailu / tonttien luovutus		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C12		0	41. Viinikkala	002382	Vasamakuja	K 41269 ja osa korttelia 41270	Vantaan kaupunki / KIAS	Veijola, Juusola, Rova		--	k	kh									

AVIAPOLIS TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Suunni-teltu uusi kerrosala	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C13		5500	41.Viinikkala	412000	Katriinantie 3	uusi asemakaava	Pohjois-Suomen METSOLA-YHTIÖT Oy	Vanhala, Rova		>	>	--	k kh	kv	>	--	k	kv			
C14	ST3	5000	50 Tammisto	002390	Tammistontie 2	Tammisto/ 50003/9	Lapti Oy	Veijola, Juusola, Rova	arkk.tsto Anttila - Rusanen	--	--	--	--	--	--	--	--	k kh	>	>	--
C15		42400	52. Veromies	002371	Mondo	K 52412	NCC Property deve-lopement / Kalrlsson	Häsänen, Rova	arkk.tsto Optiplan								o	--	--	--	--
C16		5500	52. Veromies	521100	Kiitoradankuja	Koettelit 52255 ja 52252	H. Hakala	Vanhala, Köykkä, Rova		--	--	k	kh	>	>	--	--	k kh	kv		
C17		0	52. Veromies	002258	Osa korttelia 52516 (Huber)	osa korttelia 52126	Kiint.Oy Vandahl, LVI-Dahl	NN, Rova		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C18	ST3	0	52. Veromies	002396	Robert Huberin tie 16	K 52131	Kov Robert Huberin tie 17 c/o Cremcon Oy	Veijola, Rova											o	--	--
C19	ST2 ST3 kr	100000	52. Veromies	002304	Tikkurilantie 128	lentokenttäalue 4:44, M608, M506	Lentoasema-kiinteistöt Oyj LAK	NN, Rova	B&M, Trafix, Vahanen, mais.ark. Byman&Ristimäki	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
C20		0	52. Veromies	052400	Aviapolis Core Area	kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen viitesuunnitelma, tiedoksi k, kh.			arkk.tsto C.F.Möller	--	k	kh			o	--	--	--	--	--	k kh
C21	ST3	0	52. Veromies	052900	Huberin hallien alue				Uusi kaupunki -kollektiivi	--	--	k kh	--	--	o	--	--	--	--	--	--
C22	ST2 ST3 ST1	252000	52. Veromies	052600	MUURA, asemakaava-luonnos	Suunnitteluperi aatteet ja asema-kaavan muutos-luonnos		NN, Juusola, Rova	Sponda / Arkki-tehdit Cederqwist & Jäntti / T2H / arkk.tsto HMV Oy	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	k kh	>

Kiireellisyysluokka 1
Kiireellisyysluokka 2
Selvitys / Kaavarunko

ST1 Kaavoitetaan kaupungin maalle (kaavan maapinta-alasta vähintään 35 %)
ST2 Asuntokaavoitus kohdistuu asemanseuduille ja joukko-liikennevyöhykkeelle
ST3 MAL-sopimuksen mukaista asuntotuotantoa

o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
-- laadinta
k kaupunkisuunnittelulautakunta
> nähtävillä ja lausunnoilla

kh kaupunginhallitus
kv kaupunginvaltuusto
s sopimusneuvottelut
kil kilpailu

MERKITTÄVÄT TYÖT

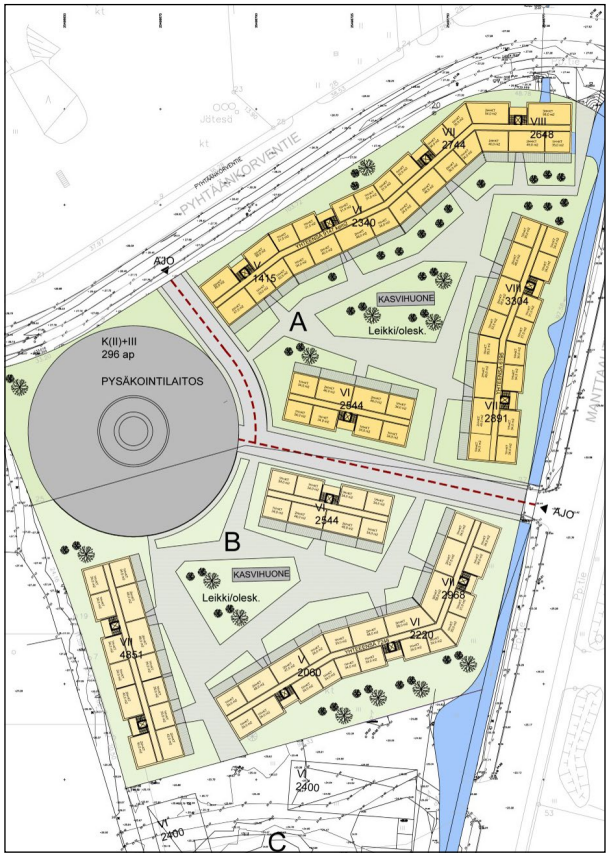
Aviapolis-aseman alueen maankäyttöä selvitetään kokonaissuunnitelmilla, mm. liikenneverkon, raitiotien, pyöräilyverkoston, pysäköinnin ja kaupunkirakenteen osalta. Selvitysaluetta laajennetaan myös Ilmakehän pohjoispuoliselle alueelle. Alueen toimistorakentamisen kaavoja tarkistetaan.

Aviabulevardi II:n asemakaavamuutos koskee kolmea korttelia, joiden pysäköintiratkaisua muutetaan samalla, kun lisätään toimisto- ja muun työpaikkarakentamisen määrää. Pysäköinti keskitetään yhteen pysäköintitaloon.

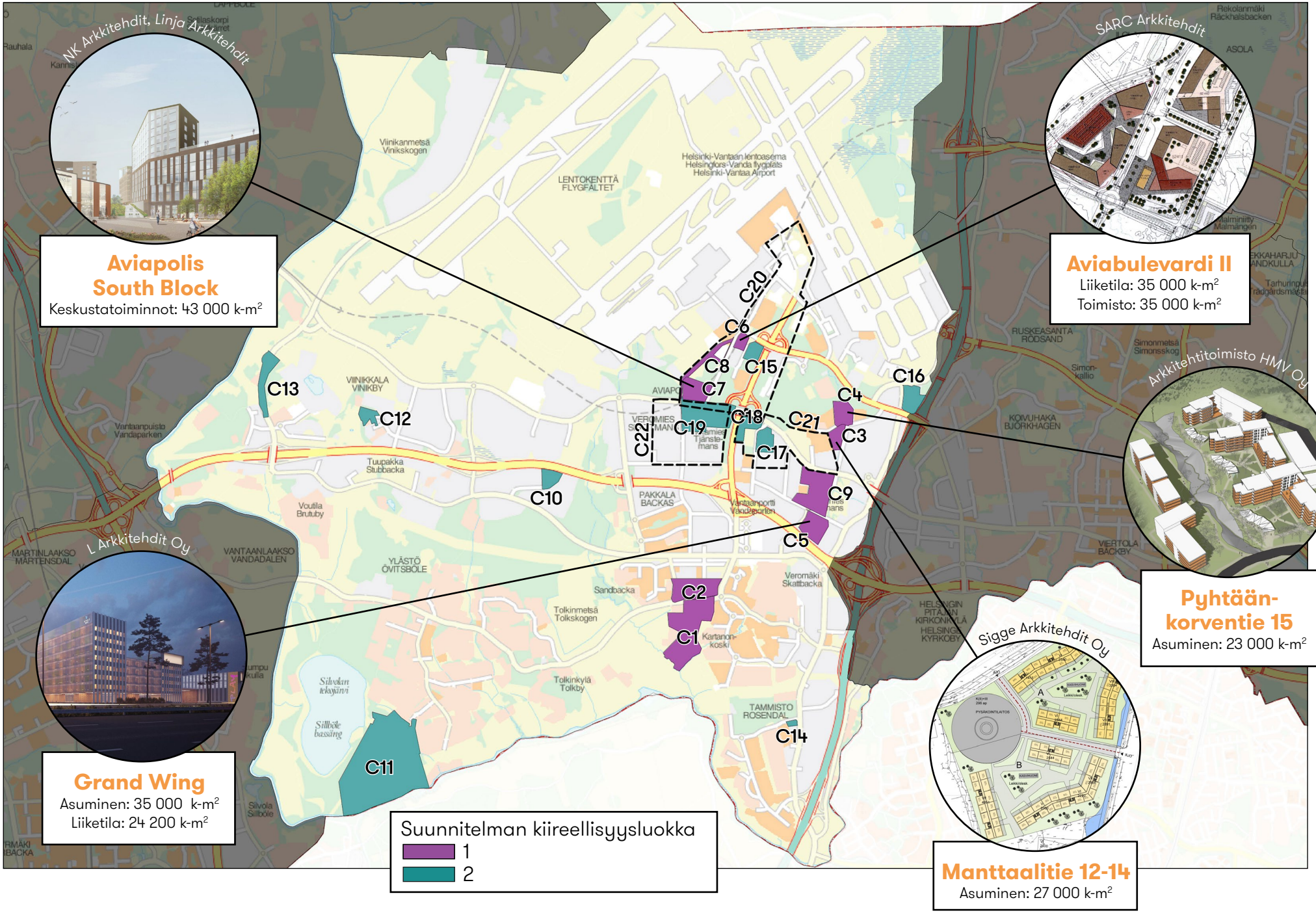
Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen kortteli on saanut työnimekseen **Aviapolis South Block**. Korttelin asemakaavaa tarkistetaan kaupunkimaisemmaksi ja mm. aukion muotoa muokataan torimaisemmaksi. Liike- ja toimistorakentamisen määrä pysyy ennallaan, mutta asumisen määrää lisätään.

Pytinkosken ja Pytinojan varteen sijoittuu kaksi asemakaavatyötä, joita yhdistää alueen virkistysreitit ja Pytinoja. Pytinojan hulevesirakenteet tullaan toteuttamaan osana Manttaalitien rakentamista. Tämä on yksi kaupungin Smart & Clean -hankkeista. **Pyhtäänkorventie 15**:n kaavatyö sijoittuu Pytinkosken ja Pytinojan molemmin puolin. **Manttaalitie 12-14**:n kaavatyö sijaitsee Pytinojan varrella, Manttaalitien länsipuolella. Uusia asuntoja rakennetaan yhteensä noin 1 200 uudelle asukkaalle.

Kehä III:n varteen, Flamingoa vastapäätä suunnitellaan hotellin, toimistoja ja elämyskeskuksen sisältävää **Grand Wing** -hanketta, jota täydennetään Äyritien varteen sijoittuvilla asuinkortteleilla. Hanke täydentää lähialueen vapaa-ajanviettomahdollisuuksia ja viereen nousevaa AUB-asuinaluetta.



Manttaalitie 12-14. (Sigge Arkkitehdit Oy)


NK Arkkitehdit, Linja Arkkitehdit
Aviapolis
South Block
Keskustatoiminnot: 43 000 k-m²
SARC Arkkitehdit
Aviabulevardi II
Liiketila: 35 000 k-m²
Toimisto: 35 000 k-m²
Arkkitehtitoimisto HMV Oy
Pyhtään-
korventie 15
Asuminen: 23 000 k-m²
L Arkkitehdit Oy
Grand Wing
Asuminen: 35 000 k-m²
Liiketila: 24 200 k-m²
Sigge Arkkitehdit Oy
Manttaalitie 12-14
Asuminen: 27 000 k-m²
Suunnitelman kiireellisyysluokka
1
2
C1
C2
C3
C4
C5
C6
C7
C8
C9
C10
C11
C12
C13
C14
C15
C16
C17
C18
C19
C20
C21
C22

TIKKURILAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Seppo Niva
arkkitehti

Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Kimmo Kangas
suunnitteluavustaja

Leena Kaunismäki
suunnitteluavustaja

TIKKURILAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Ritva Kotilainen

YLEISTÄ

Tikkurilan keskustan uudistaminen ja tiivistäminen jatkuu. Suunnitteilla on asumista, toimistoja, kaupallista tilaa ja päiväkoteja.

Vuonna 2015 valmistunut Tikkurilan kaavarunko päivitetään. Kaavarunkotyössä tarkastellaan lähemmin mm. Tikkurilan kävelykeskustan kehittämisen mahdollisuuksia, tulevan raitiovaunuliikenteen tuomat mahdollisuudet maankäytössä. Kielotiestä rakentuu raitiotien myötä keskustabulevardi. Keskustaa kiertämään tarkastellaan vehreän virkistyskehän kehittämistä. Myös asemanseudun julkiset ulkotilat suunnitellaan arvoisikseen.

Tikkurilantien varsi kehittyy ja uudistuu. Tulevan ratikkareitin varteen on tulossa kaavamuutoksia, jotka mahdollistavat tiivistyvän asuinrakentamisen sekä liiketilojen sijoittumisen Tikkurilantien varrelle.

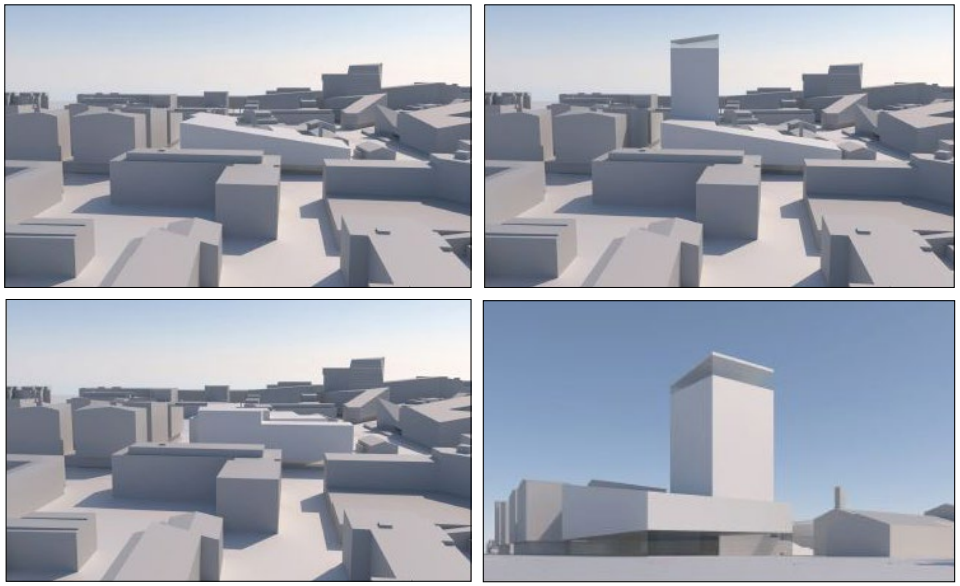
TAVOITTEET

Tavoitteena on, että Tikkurilasta kehittyy monipuolinen, toiminnoiltaan ja rakennuskannaltaan rikas keskusta. Keskusta-alueella kävelyn ja pyöräilyn verkostoa vahvistetaan ja Tikkuraitista sekä Asematiestä kehitetään entistä ehompi ydinkeskustan kävelykatu ja Kielotiestä kehitetään keskustabulevardi.

Uusien asuinkortteleiden lisäksi Tikkurilaan suunnitellaan työpaikkoja sekä palveluita, jotta keskustoihin kuuluva elämän syke olisi aistittavissa. Alueen urbaanin ympäristön laatu ja virkistysmahdollisuudet huomioidaan myös suunnittelussa. Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään kiertämään viherkehä kävely- ja pyöräilyretkiä varten.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

Kielotie 15:sta kilpailuehdotus. (Arkkitehtitoimisto Helamaa-Heiskanen Oy)



Toimitilan vaihtoehtotarkasteluja. (Arkkitehtitoimisto JKMM Oy)

Kaavarunkoa päivitetään kaupungin omana työnä.

Puukerrostaloja Tikkurilaan. (Arkkitehtitoimisto Mika Ukkonen Oy)

TIKKURILA TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Suunni-teltu uusi kerrosala	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
D1	ST1 ST2 ST3	11700	61. Tikkurila	002263	Veturipolku	Kortteli 61220 ja 61224	VAV Asunnot Oy, kaupunki	Kotilainen, Niva, Kaunismäki	arkk.tsto Mika Ukkonen Oy	kh	kv										
D2	ST2 ST3	20000	61. Tikkurila	002342	Asematie 1-3	kortteli 61202 sekä katualuetta	Citycon ja As Oy Asematie 1-3	Niva, Kaunismäki	arkk.tsto B & M	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	k kh	>
D3	ST2 ST3	31100	61. Tikkurila	002352	Kielotie 15	kortteli 61209/1	Senaatti-kiinteistöt	Niva, Kaunismäki	arkk.tsto Helamaa & Heiskanen	- -	- -	- -	k kh	>	>	>	k	kh kv	- -	- -	- -
D4	ST1	12000	61. Tikkurila	002365	Toimitila	kortteli 61206/3	Kiint.Oy Vantaan kauppalantalo	Kuusisto, Kaunismäki	tontinluovutus- ja suunnittelukilpailu	- -	- -	- -	k	kh	>	>	kil	kil	- -	- -	- -
D5	ST1 ST3	5000	65. Simon-kylä	002409	Vanhusten-keskus	kortteli 65019	Kaupunki	NN, Kangas	Kaupungin omana työnä			o	- -	- -	- -	- -	k	kh	>	>	k
D6	ST2 ST3	4650	68. Koivu-haka	002332	Tikkurilantie 88	Osa korttelia 68143	Yksityinen	Kuusisto, Kaunismäki	arkk.tsto Seppo Kokko Oy, Arkki-tehtipalvelu Oy	>	>	k	kh	kv							
D7	ST1 ST2 ST3	4000	68. Koivu-haka	002377	Tikkurilantie 84b	Osa korttelia 68149 sekä katualuetta	Kaupunki	Kuusisto, Kaunismäki	Kaupungin omana työnä	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	k	kh	>	>
D8	ST1 ST2 ST3	3600	60. Hiekka-harju	002354	Vanha Sahatie	kortteli 60047/7,8 ja Pursupuisto	KOy Sahatien Kruunu	Kuusisto, Kangas	arkk.tsto Räty Oy	- -	k	kh	>	>	k kh		kv				
D9	ST1 ST2 ST3	0	60. Hiekka-harju		Hiekkaharjun vesitorni	Osa korttelia 65043	Kaupunki	Kuusisto											o	- -	- -
D10		0	61. Tikkurila	002314	Kielotie 38-42	Kielotie 38-42	Kaupunki	NN, Kangas	Ramboll RHS	- -	- -	- -	- -	k	kh	>	>	>	k kh	kv	
D11	ST2 ST3	11000	61. Tikkurila	002372	Neilikkatie 17	Osa korttelia 61109	Schroder Real Estate Kapital-verwaltungsge-sellschaft mbH / Lehto	Niva, Kangas	Lunden Architecture Company	- -	- -	- -	- -	- -	k kh	>	>	>	k kh	kv	
D12	ST2 ST3	0	61. Tikkurila		Kielotie 3-5	61097, 61098	Koy xx	Niva, Kaunismäki									- -	- -	o	- -	- -

TIKKURILA TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Suunnitteltu uusi kerrosala	Kaupunginosa	Kaavan numero	Kaavan numero	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
D13	ST2 ST3	4100	63. Viertola	002369	Peltolantie 9	kortteli 63141/3	As.Oy Tikkurilan Peltolantie 9	Niva, Kangas	arkk.tsto HMV OY	>	>	k kh	kv								
D14		0	66. Hakkila	660900	Rusokallio 1	Hakkila kortteli 66205 - Vanha Porvoontie	GC Vantaa Logistics Oy, Kaupunki	Köykkä, Rova		--	k kh	>	>	--	k kh	>	>	kv			
D15	ST2 ST3	2500	68. Koivuhaka	002333	Mönkkösen kulma	Osa korttelia 63104	Mönkkönen ja Elementtiasennus H. Tourunen oy	Kuusisto, Kangas	arkk.tsto Seppo Kokko Oy	--	--	--	k kh	>	>	>	k	kh	kv		
D16	ST1	20000	68. Koivuhaka	002355	Piitie 2	kortteli 68026/2	Okmetic Oy	Köykkä, Kangas	HMT arkkitehdit Oy	--	--	--	--	--	k		kh	>	>	k kh	kv
D17	ST1	0	69. Helsingin pitäjän kirkonkylä	002408	Knapas	Osa korttelia 69003	Kaupunki	NN, Kangas				o	--	--	--	--	--	k	kh	>	>
D18	ST1 ST2 ST3	0	61. Tikkurila		Tikkurilan kävelykeskusta	Liitekartta	Kaupunki	Kuusisto, Niva									--	--	o	--	--
D19	ST1 ST2 ST3	0	61. Tikkurila 62. Jokiniemi		Kaavarungon päivitys	Liitekartta	Kaupunki	Kuusisto, Niva	Kaupungin omana työnä												

Kiireellisyysluokka 1
Kiireellisyysluokka 2
Selvitys / Kaavarunko

ST1 Kaavoitetaan kaupungin maalle (kaavan maapinta-alasta vähintään 35 %)
ST2 Asuntokaavoitus kohdistuu asemanseuduille ja joukkoliikennevyöhykkeelle
ST3 MAL-sopimuksen mukaista asuntotuotantoa

o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
-- laadinta
k kaupunkisuunnittelulautakunta
> nähtävillä ja lausunnoilla

kh kaupunginhallitus
kv kaupunginvaltuusto
s sopimusneuvottelut
kil kilpailu

MERKITTÄVÄT TYÖT

Kielotie 13 tontilla sijaitseva kaupungin virastotalo puretaan ja tilalle suunnitella uutta toimitilaa noin tuhannelle kaupungin työntekijälle. Tontin kivijalkaan suunnitellaan kaikille kaupunkilaisille avoinna olevia liike- ja palvelutiloja. Asumisen mahdollisuuksia tarkastellaan.

Kielotie 15:ssa sijaitseva valtion virastotalo puretaan ja tilalle suunnitellaan kaksi asuinkerrostalo-korttelia kivijalkaliiketiloineen sekä päiväkoti. Kirjastopuisto laajenee kirjaston nykyiselle pysäköinti-alueelle. Korttelisuunnitelman pohjana toimii 2017-18 järjestetty suunnittelukilpailu.

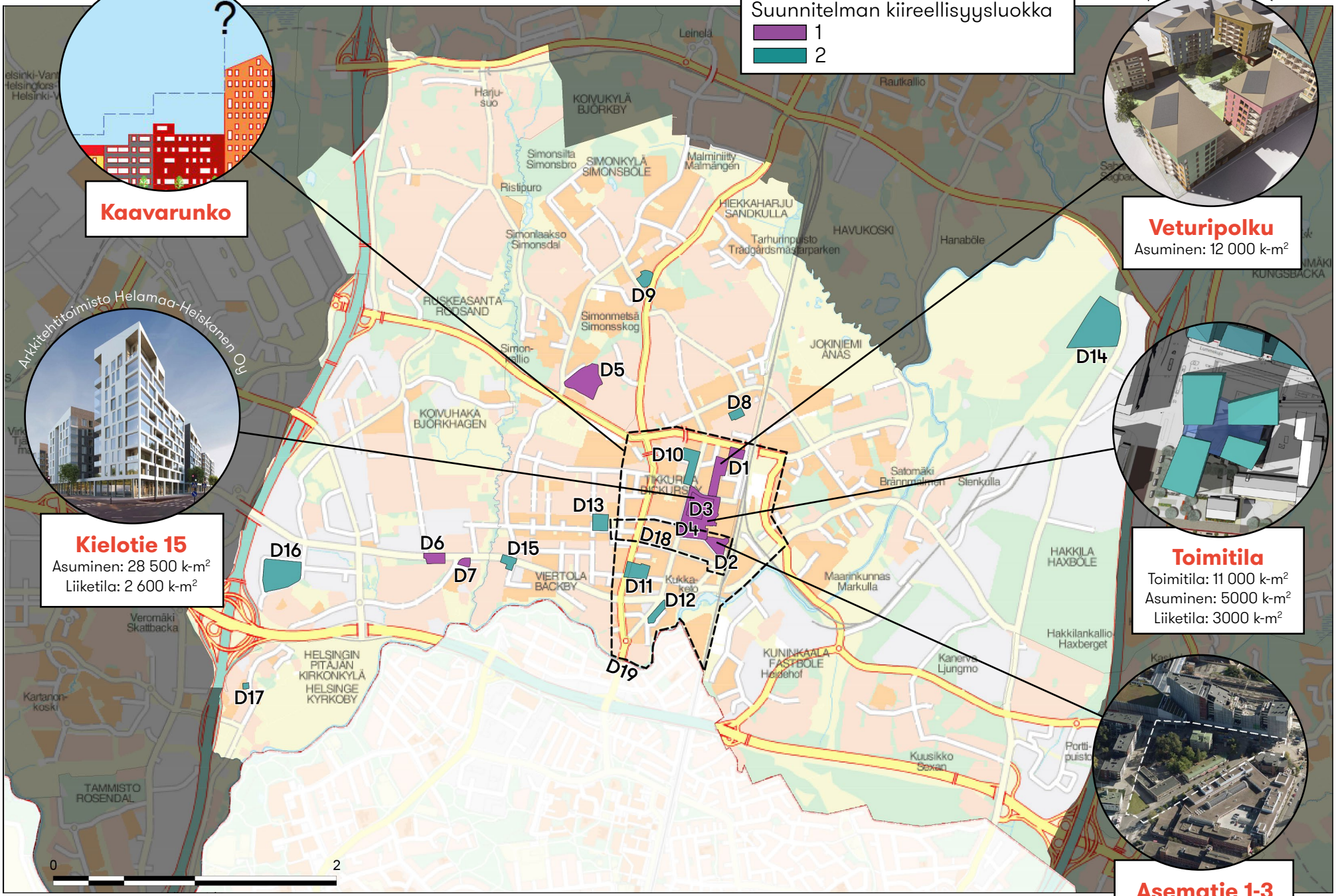
Asematie 1-3:n korttelin kaavamuutoksessa tutkitaan laadukkaan asemanseudun rakentamisen mahdollisuuksia. Työssä tutkitaan korttelin mahdollista liittymistä Dixin matkakeskukseen suoralla siltayhteydellä sekä mahdollisuutta säilyttää nykyistä puustoa sekä jatain osia vanhasta rakennus-kannasta.

Vuonna **2015 valmistuneen kaavarungon päivitys** on yksi vuoden 2019 päätöistä Tikkurilan alueella. Kaavarunkotyössä keskitytään Tikkurilan keskustan kehittämisen linjauksiin, toiminnallisesti ja rakennustypologialtaan monipuolisen kävelykeskustan kehittymiseen ja alueen viihtyisyyteen.

Kaavarungon vahvat kasvualueet mm. Tikkurilantien varren tiivistäminen ja Tikkurilan keskustan eteläinen portti. Aseman ja tulevan raitiotien tukemana Tikkurilan keskusta kasvaa myös aseman itäpuolelle. Jokiniemeen on mahdollista sijoittaa niin työpaikkoja kuin asumista sekä palveluita.

Asemanseutu uudistuu. (Arkkitehtitoimisto B&M Oy)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §


Suunnitelman kiireellisyysluokka
1
2
Kaavarunko
Arkkitehtitoimisto Helamaa-Heiskanen Oy
Kielotie 15
Asuminen: 28 500 k-m²
Liiketila: 2 600 k-m²
Arkworks Arkkitehdit
Veturipolku
Asuminen: 12 000 k-m²
Toimitila
Toimitila: 11 000 k-m²
Asuminen: 5000 k-m²
Liiketila: 3000 k-m²
Asematie 1-3
Asuminen: 10 000 k-m²
Liiketila: 10 000 k-m²
D1
D2
D3
D4
D5
D6
D7
D8
D9
D10
D11
D12
D13
D14
D15
D16
D17
D18
D19
0
2

ITÄ-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Noora Koskivaara
asemakaavasuunnittelija

Mari Jaakonaho
asemakaavasuunnittelija

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Mirva Talusen
asemakaavasuunnittelija

Merja Hokkanen
kaavoitusteknikko

(**Mikel Aizpuru**)
kaavasuunnittelija

(**Satu Hanste**)
suunnitteluavustaja

ITÄ-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ

aluearkkitehti
Vesa Karisalo

YLEISTÄ

Alueen kaikissa keskuksissa, Korsossa, Koivukylässä, Hakunilassa ja Länsimäessä jatkuu keskustauudistus ja täydennysrakentaminen. Suunnitelmiin sisältyy asumista, työpaikkoja, kaupallista tilaa ja päiväkoteja.

Korsossa käynnistyy keskustakilpailun perusteella asemakaavan muutos Lumon eteläpuolelle. Koivukylässä Koivutorin ympäristöstä kehitetään kaavamuutoksella merkittävä ja kaupunkikuvallisesti näkyvä suuren luokan keskus, jonka positiiviset vaikutukset tuntuvat laajalti alueella. Hakunilassa aloitetaan Keskustan kaavarungon tarkentaminen asemakaavatasolle poistuvan bussivarikon suunnalla. Myös Hevoshaantiellä Kormuniityn kaavasuunnittelu alkaa.

Vantaan raitikan vaikutukset Hakunilan suuralueella tulevat olemaan erittäin merkittäviä. Suunnittelussa panostetaan yleissuunnitteluun ja linjan ympäristön yleiskaavatasoiseen maankäyttöön.

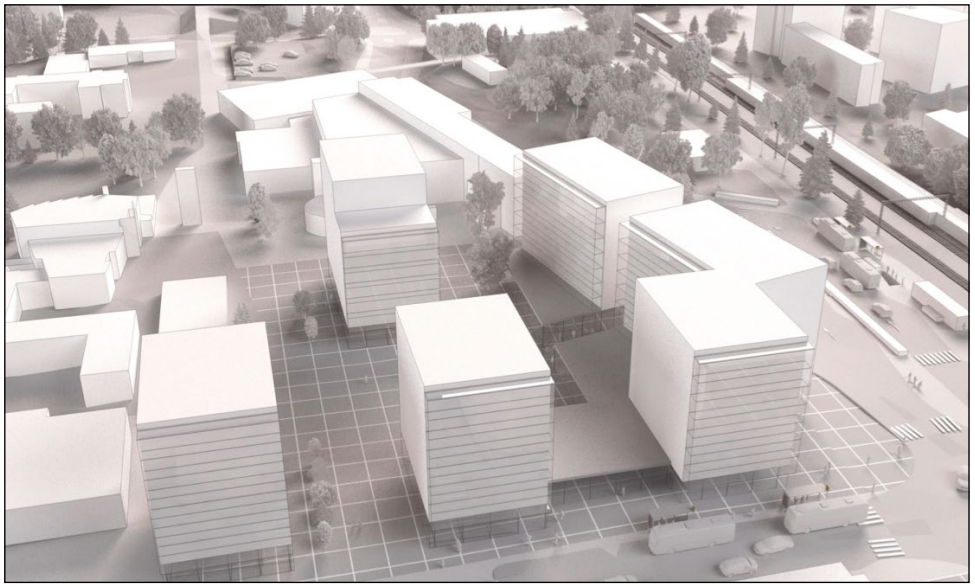
TAVOITTEET

Tavoitteena on, että keskuksista kehittyy monipuolisia, toiminnoiltaan ja rakennuskannaltaan. Sosiaaliset vaikutukset keskustojen uudistamisessa ovat Itä-Vantaalla tärkeässä roolissa. Merkittävien hankkeiden vaikutuksia ja heijastumia tulee tutkia laajemmassa mittakaavassa.

Omaleimaisuus ja yhdyskuntien ominaispiirteet ovat suunnittelussa tärkeinä lähtökohtina ja niiden vahvistaminen ja korostaminen tavoitteena kestävän kehityksen mukaisen täydentämisen ohella.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

Koivukylän keskusta, kilpailun voittaja. (Huttunen-Lipasti-Arkkitehdit)



Korson keskusta, viimeisin visio ydinkeskustasta. (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy ja Architects Lehtonen Ltd)

Hakunila, Asuntoreformikilpailu 2018, visio bussivarikon alueesta. (L Arkkitehdit Oy)

Ratikka Hakunilan keskustan tulevaisuudessa, yleissuunnitelman visio keskustorista. (WSP Finland Oy)

ITÄ-VANTAA TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Suunni-teltu uusi kerrosala	Kaupungin-osa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
E1	ST2 ST3	12000	72. Asola	002182	Ojalehdonkuja	Ojalehdonkuja - Asolanväylä - Peijaksentie	Vantaan seurakuntayhtymä	Jaakonaho	Hirvonen-Huttunen	k kh	>	>	k kh	kv							
E2	ST1 ST3	18000	74. Havu-koski	741700	Piippilakki	Hanabölentie-Vanha Myllypolku-Tarhakuja	Vantaan kaupunki	Jokivuo													
E3	ST1 ST2 ST3	45000	74. Havu-koski	002114	Koivutori	Koivukylän puistotie - Kytötie - päärata	Vantaan kaupunki	Koskivaara	Arkkitehtitoimisto Huttunen–Lipasti Oy	o	- -	- -	- -	- -	- -		k kh	>	>		k kh
E4	ST1 ST2 ST3	15000	81. Korso	002339	Korson keskusta	Urpiaisentie-Korsontie-Korsonaukio	Vantaan kaupunki, yrityspalvelut / yksityiset	Jaakonaho / Aizpuru / Konsultti	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy ARCHITECTS LEHTONEN LTD	- -	- -	- -	- -	- -	k kh		>	>		k kh	kv
E5	ST1 ST3	9000	81.Korso 87.Vierumäki 88.Vallinoja	002288	Lehmustontie	Lehmustontie-Naakkakuja-Huuhkajatie	Vantaan kaupunki / yrityspalvelut	Jaakonaho / Aizpuru / Konsultti		k kh	>	>		k kh	kv						
E6	ST1 ST3	15000	94. Hakunila	002226	Kormuniityn asuinalue	Hakunilan urheilupuisto - Hevoshaantie	Vantaan kaupunki / yrityspalvelut	Jokivuo	arkkit.tsto Matti Iiramo Oy	o		k kh	>	>	k kh				k kh	>	>
E7	ST2 ST3	40000	94. Hakunila	002340	Raudikkokuja	Hakunila, 94001 - 94003	Vatrotalot 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy	Jokivuo	Optiplan												
E8	ST1 ST3	10000	94. Hakunila	002410	Saagatie	Saagatie, kortteli 94502	Vantaan kaupunki	Talusen													
E9	ST1 ST3	9000	86. Nikin-mäki	002206	Harrikuja ja Keski-Nikinmäen muutokset	Harrikuja, Nikin-mäentie, Lahdentie, Sipoontie, Keravan-joki	Maanomistaja	Koskivaara			>	>		k kh	kv						
E10		0	86. Nikin-mäki	002246	Nikinmäki, K 86153	Äyriäisenkuja	Maanomistaja	Hokkanen		o	- -	- -	k	>	>		k kh				

ITÄ-VANTAA TYÖOHJELMA 2019

nro	Sitovat tavoitteet	Suunnitteltu uusi kerrosala	Kaupunginosa	Kaavan numero	Kaavan nimi	Kohde / rajaus	Hakija / maanomistaja	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
E11	ST1	5000	91. Länsimäki	002376	Vartiotien päiväkoti	Vartiotie - Juoksuhaudanpuisto	Vantaan kaupunki	Jokivuo		k kh		>	>								
E12		0	93. Vaarala	931100	Vaaralanlammet	Kuussillantie - Fazer - Porvoonväylä	Vantaan kaupunki	Talusen				k kh		>	>			k kh	kv		
E13	ST1/ST2/ ST3	50000	94. Hakunila	001873	Hakunilan keskustan laajennus 2	Lahdenväylä - Kyytitie - Vanha Lahdentie	Vantaan kaupunki	Jokivuo	L-Arkkitehdit Oy	o	- -	- -	- -	k kh	>	>	>		k kh		
E14	ST2/ST3	10000	94. Hakunila		Heporinne	Heporinne, Hakunilantie, Hepopolku	Kiinteistöyhtiö/ Kaupunki	Jokivuo	Lunden												
E15	ST2/ST3	25000	94. Hakunila		Hiirakkokuja	Raudikkopolku, Hakunilantie, Hiirakkokuja	Asunto osakeyhtiöt	Jokivuo	Kanttia2												
E16	ST1	0	97. Kuninkaanmäki	971100	Kuusijärvi	Kuusijärven virkistysalue	Vantaan kaupunki	Jokivuo		- -	- -	- -	k kh	>	>		k kh	kv			

Kiireellisyysluokka 1
Kiireellisyysluokka 2
Selvitys / Kaavarunko

ST1 Kaavoitetaan kaupungin maalle (kaavan maapinta-alasta vähintään 35 %)
ST2 Asuntokaavoitus kohdistuu asemanseuduille ja joukkoliikennevyöhykkeelle
ST3 MAL-sopimuksen mukaista asuntotuotantoa

o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
- - laadinta
k kaupunkisuunnittelulautakunta
> nähtävillä ja lausunnoilla

kh kaupunginhallitus
kv kaupunginvaltuusto
s sopimusneuvottelut
kil kilpailu

MERKITTÄVÄT TYÖT

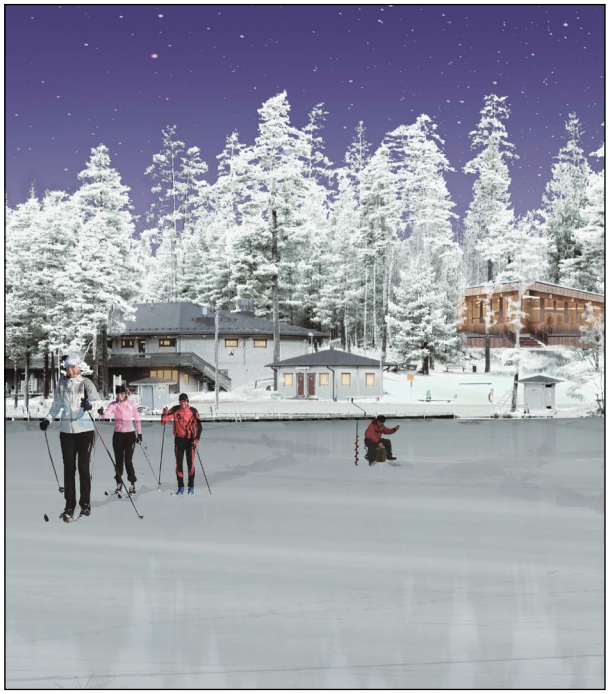
Koivukylän keskustakilpailun voittaneeseen työhön perustuva **Koivutorin asemakaavan** muutos, jossa luodaan Koivukylälle moderni tornitalokeskusta palveluineen.

Korson keskustakilpailuun ja kiinteistöyhtiöiden jatkotyöhön perustuva asemakaavan muutos **Korson keskustassa**. Moderni asumisen ja kaupallisten palveluiden hybridikeskusta torialueineen Korson mittakaavalla. Joukkoliikenteen vaihtokeskus sijoittuu radan viereen.

Tarjouskilpailun voittaneeseen suunnitelmaan perustuva **Kormuniityn asemakaavan** muutos Hevoshaan koulun ja Ravurinkujan väliselle alueelle.

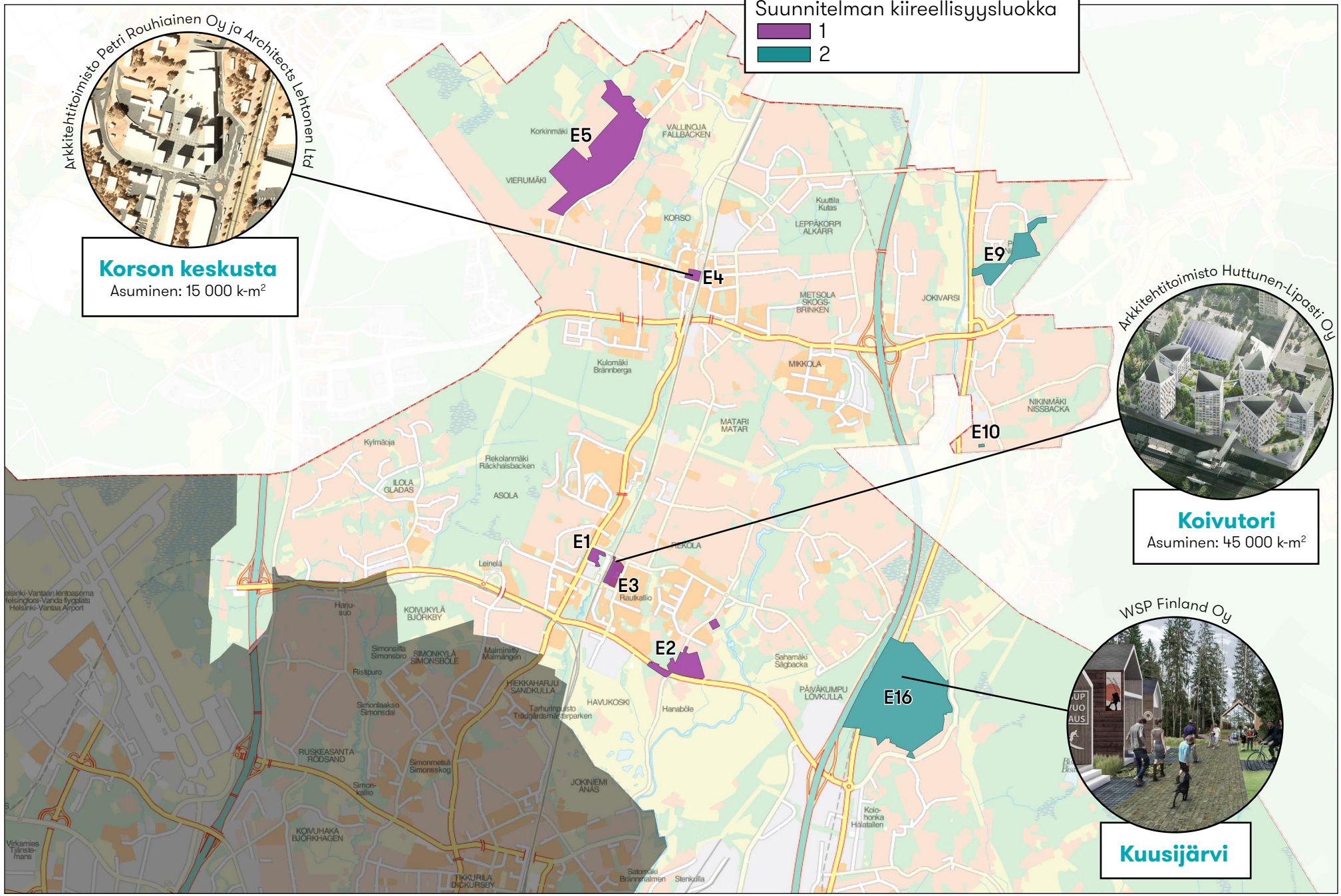
Merkittävä **Kuusijärven virkistysalueen** asemakaava ja muutos. Tulevaisuuden ratkaisut pysäköintiin, reitteihin ja rakentamiseen. Perustuu alkuvuonna 2019 valmistuvaan yleissuunnitelmaan.

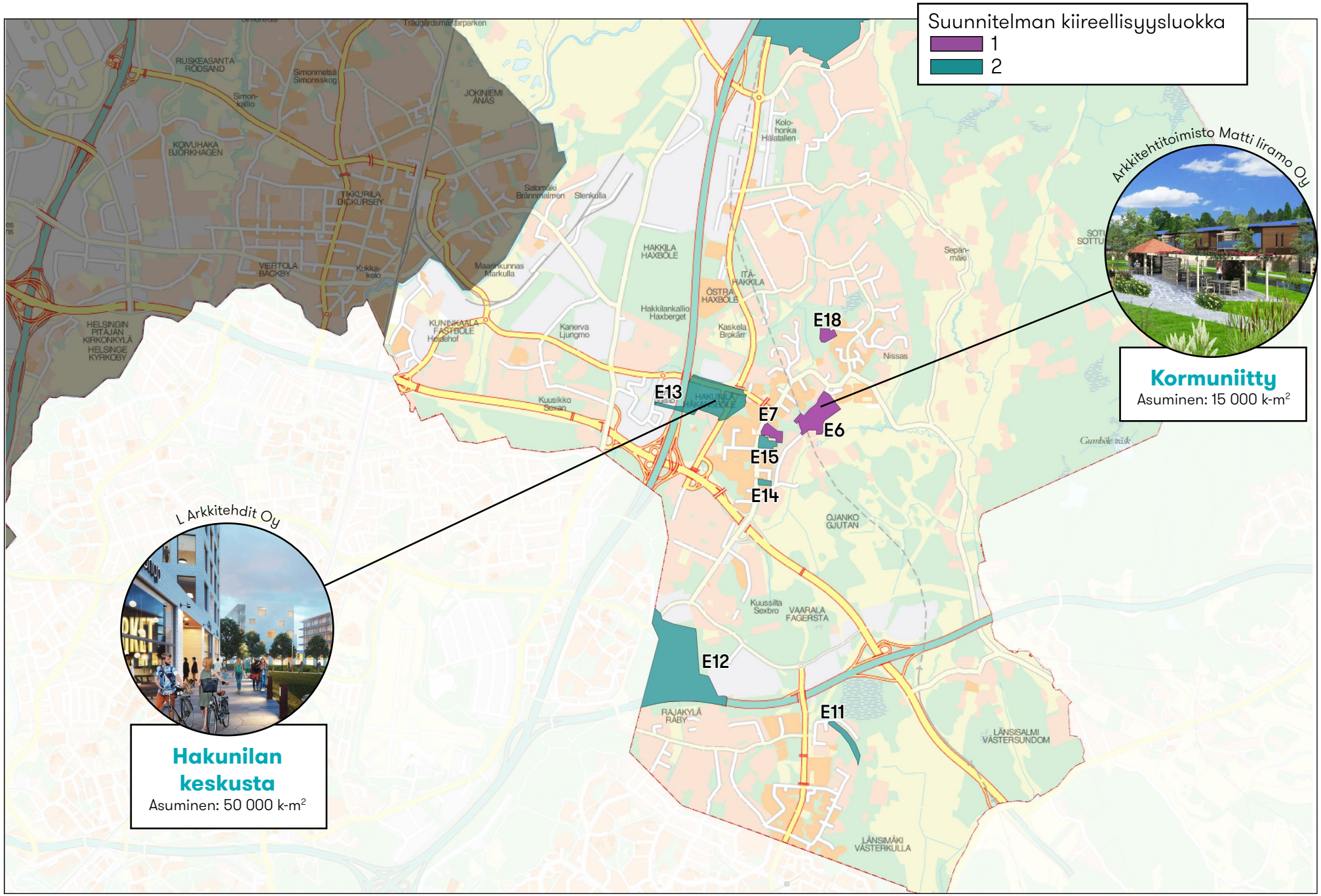
Hakunilan keskustan kaavarungon ja Asuntoreformikilpailu 2018 perusteella tehdään asemakaavan muutosluonnos Vanhan Lahdentien ja Kyytitien risteyksen ympäristöön.



Visio Kuusijärven virkistysalueesta. (WSP Finland Oy)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 6 §

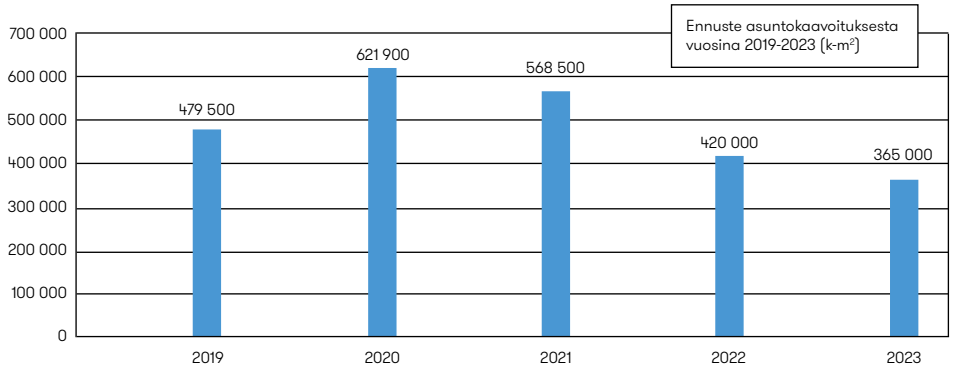

Suunnitelman kiireellisyysluokka
1
2
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy ja Architects Lehtonen Ltd
Korson keskusta
Asuminen: 15 000 k-m²
E5
E4
E9
E10
E1
E3
E2
E16
Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti Oy
Koivutori
Asuminen: 45 000 k-m²
WSP Finland Oy
Kuusijärvi
Korkinmäki
VALLINOJA
FALLBACKEN
VIERUMÄKI
KORSO
Kuuttila
Kutas
LEPPÄKORPI
ALKÄRR
METSOLA
SKOGS-
BRINKEN
JOKIVARSI
Kulomäki
Brännberga
MIKKOLA
NIKINMÄKI
NISSBACKA
MATARI
MATAR
Kylmäoja
Rekolanmäki
Räckhalsbacken
ILOLA
GLADAS
ASOLA
HEKOLA
Leinelä
Rautkallio
KOIVUKYLÄ
BJÖRKBY
Harjusuo
Simonsilta
Simonsbro
SIMONKYLÄ
SIMONSBOLE
Malminiitty
Malmängen
Riistipuro
HIEKKAHARJU
SANDKULLA
Simonlaakso
Simonsdal
Tarhurinpuisto
Trädgårdsmästarparken
HAVUKOSKI
Hanaböle
Sahamäki
Sågbacka
PÄIVÄKUMPU
LOVKULLA
RUSKEASANTA
RÖDSAND
Simonmetsä
Simonsskog
Simon-
kallio
JOKINIEMI
ÅNÄS
KOIVUHAKA
BJÖRKHAGEN
Kolo-
honka
Hälatallen
Virkamies
Tjänste-
mans
TIKKURILA
DICKURSBY
Salomäki
Brännmalmen
Stenkulla
Helsinki-Vantaan lentoasema
Helsingfors-Vanda flygplats
Helsinki-Vantaa Airport

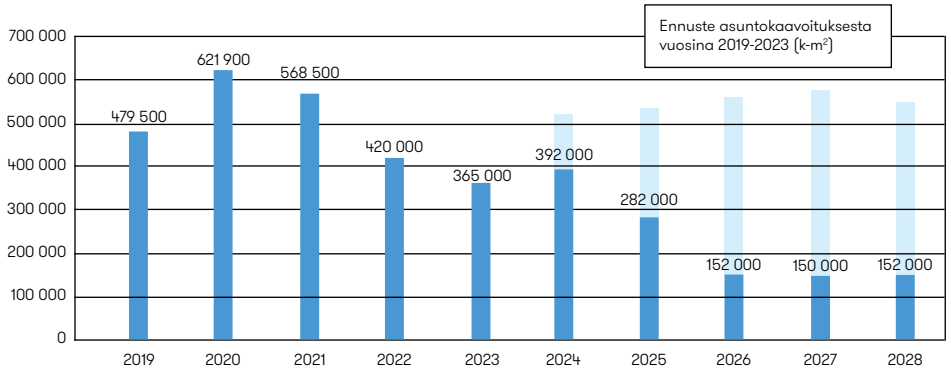

Suunnitelman kiireellisyysluokka
1
2
E18
E13
E7
E6
E15
E14
E12
E11
Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy
Kormuniitty
Asuminen: 15 000 k-m²
L Arkkitehdit Oy
Hakunilan keskusta
Asuminen: 50 000 k-m²

ASEMAKAAVOITUKSEN 5- JA 10-VUOTISSUUNNITELMA VUOSILLE 2019-2023 JA 2024-2028

Taulukossa on esitetty ennuste vuosina 2019-2023 ja 2024-2028 laadittavien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten kokonaiskerrosaloista (asuminen, työpaikka sekä muu kerrosala) merkittävimmissä asemakaavoissa sekä alustava laadinta-aikataulu puolivuosittain (I/II).

Vantaa	**Asunto- ja työpaikkakaavoitus vuosina 2019-2028**					**Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2019-2023**										**Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2024-2028**									
Asemakaavayksikkö	Asunto-kerrosala k-m²	Työ-paikka-kerrosala k-m²	Muu kerrosala k-m²	Yhteensä k-m²	Pientalo-asunnot lkm	2019 I	k-m² II	2020 I	k-m² II	2021 I	k-m² II	2022 I	k-m² II	2023 I	k-m² II	2024 I	k-m² II	2025 I	k-m² II	2026 I	k-m² II	2027 I	k-m² II	2028 I	k-m² II
Länsi-Vantaa	332105	23015	17540	372660	100	0	89000	4500	105900	0	32000	0	3000	0	17000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tikkurila	585100	176500	4500	766100	30	32000	27500	49500	2000	60000	17500	40000	40000	40000	30000	0	150000	50000	0	0	50000	0	50000	0	0
Aviapolis	675000	223700	10000	908700	370	25000	0	65000	118000	23000	110000	0	110000	40000	70000	40000	50000	40000	50000	0	0	0	0	0	0
Kivistö	865000	345000	98000	1308000	100	100000	67000	52000	102000	125000	102000	0	100000	0	102000	50000	52000	50000	52000	50000	52000	50000	50000	52000	100000
Itä-Vantaa	581600	2200	14000	597800	85	0	129000	0	123000	0	99000	0	127000	0	66000	0	50000	0	40000	0	0	0	0	0	0
Yhteensä	3038805	770415	144040	3953260	685	157000	312500	171000	450900	208000	360500	40000	380000	80000	285000	90000	302000	140000	142000	50000	102000	50000	100000	52000	100000





Länsi-Vantaa		Asunto- ja työpaikkakaavoitus vuosina 2019-2028					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2019-2023										Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2024-2028									
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pien-talo-asunnot lkm	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²	2027	k-m²	2028	k-m²
001901	Köysikuja	17 000			17 000										17 000											
001925	Myyrmäen keskusta	35 000	3 000	17 000	55 000																					
001946	Laajaniitynkuja	5 000			5 000						5 000															
001989	Kaivokselan ostoskeskus	20 000		400	20 400				20 000																	
002049	Raappavuori, Loisketie	10 000			10 000			10 000																		
002156	Myyrmäenmetsä, Suistokuja	25 000			25 000			25 000																		
002230	Ojapuisto	4 500			4 500				4 500																	
002231	Ajopuunpuisto	10 000			10 000					10 000																
	Pähkinänsärkijä 2 - 6	13 000	13 400		26 400					13 400																
002305	Virtakuja 4	5 500			5 500			5 500																		
	Viherpuisto 3, kerrostalot	18 000			18 000					18 000																
	Viherpuisto 3, pientalot	3 000			3 000					3 000																
	Martinlaaksontien pääte	5 000			5 000									3 000												
	Myyrmäki, Kivikirveenkuja	5 000			5 000					5 000																
	Myyrmäki, Iskostie	5 000			5 000							5 000														
002302	Myyrmäki, Myyrinpuhos	18 000	1 000		19 000			18 500																		
002317	Myyrmäentie 2	30 000	600		30 600			30 000																		
	Myyrmäki, Liesikuja	36 000	1 000		37 000					36 500																
	Variston laajennus, Avaintien itäpuoli	22 000			22 000	100						22 000														
Yhteensä		332 105	23 015	17 540	372 660	100	0	89 000	4500	105 900	0	32 000	0	3 000	0	17 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Aviapolis		**Asunto- ja työpaikkakaavoitus vuosina 2019-2028**					**Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2019-2023**										**Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2024-2028**									
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pien-talo-asunnot lkm	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²	2027	k-m²	2028	k-m²
002196	Pyhtään-korventie 8/ Manttaalitie	27 000			27 000				27 000																	
002357 002361 002362	Pytinoja	23 000			23 000						23 000															
002371	Mondo		42 400		42 400				40 000																	
002370	Avia-bulevardi II		26 300		26 300				26 000																	
	AVIRKA	200 000	50 000	5000	255 000						50 000		50 000		50 000		50 000									
	AUB-kilpailu	150 000	5 000	5000	160 000				50 000		50 000		50 000													
	LT Tammiston kauppatie 33	20 000	100 000		120 000				20 000																	
	Ylästön 7 ja 8	25 000			25 000	250	25 000																			
	Johdintie	5 000			5 000				5 000																	
	Silvolan metsä	15 000			15 000	120			15 000																	
	Pakkalan keskusta	40 000			40 000						10 000		10 000		20 000											
	Aerola / eteläinen	50 000			50 000														50 000							
	Aerolan kukkulat	80 000			80 000										40 000				40 000							
	Huber	40 000			40 000												40 000									
Yhteensä		675 000	223 700	10 000	908 700	370	25 000	0	65 000	118 000	23 000	110 000	0	110 000	40 000	70 000	40 000	50 000	40 000	50 000	0	0	0	0	0	0

Tikkurila		Asunto- ja työpaikkakaavoitus vuosina 2019-2028					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2019-2023										Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2024-2028									
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pien-talo-asunnot lkm	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²	2027	k-m²	2028	k-m²
002352	Kielotie 15	28 000	500	1500	30 000		28 000																		
002263	Veturipolku	12 000		2 000	14 000		12 000																		
002365	Toimitila	6 000	13 000	1 000	20 000				6 000																
002354	Vanha Sahatie	3 600			3 600			3 600																	
002332	Tikkurilantie 88	5 000	150		5 150		5 000																		
002372	Neilikkatie 17	11 000			11 000		11 000																		
002369	Peltolantie 9	4 000			4 000		4 000																		
002375	Tikkurilantie 84b	4 000			4 000				4 000																
002333	Mönkkösen kulma	2 500	150		2 650		2 500																		
	Tikkuraitti 17 ja Tokmanni	20 000	200		20 200						20 000														
	Tarhurin-puisto	6 000			6 000						6 000														
	Vanhan vesi-tornin tontti	5 000			5 000				5 000																
	Hyvinvointi-keskus		30 000		30 000								30 000												
	Jokiniemi / radan varsi	50 000	30 000		80 000									10 000		40 000		30 000							
002342	Asematie 1-3	7 000	15 000		22 000					22 000															
	Kielotie 3-5	15 000	2 000		17 000				17 000																
	Tikkuraitti 15-17	20 000	1 500		21 500						21 500														
	Kielotie 28	7 000	500		7 500									7 500											
	Hiekkaharjun ostari	5 000	500		5 500					5 500															
	Malmimäen-puisto	2 000			2 000	15						2 000													
	Kuismatie 104	2 000			2 000	15					2 000														
	Viertola-Koivuhaka	70 000	50 000		120 000										20 000		10 000				20 000				
	Tikkurilan keskusta	150 000	20 000		170 000								30 000		20 000				50 000				50 000		50 000
	Jokiniemi	10 000	10 000		20 000												10 000								
	Kuninkaala I	100 000			100 000														100 000						
	Hiekkaharju 6	40 000	3 000		43 000												20 000				30 000				
Yhteensä		585 100	176 500	4 500	766 100	30	62 500	3 600	32 000	27 500	49 500	2 000	60 000	17 500	40 000	40 000	40 000	30 000	0	150 000	50 000	0	0	50 000	0	50 000

Kivistö		Asunto- ja työpaikkakaavoitus vuosina 2019-2028					Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2019-2023										Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2024-2028									
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pien-talo-asunnot lkm	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²	2027	k-m²	2028	k-m²
251200	Vehkalan Länsi-puoli 1		50 000	50 000	100 000		100 000																		
232500	Kivistön tähti	50 000		2 000	52 000		52 000																		
232400	Puu-Kivistön aloituskorttelit	15 000			15 000		15 000																		
232700	Kivistön lumikvartsi	50 000		2 000	52 000	10			52 000																
232600	Kivistön onnenkivi	50 000			50 000					50 000															
240700	Kivistön turkoosikehä	50 000		2 000	52 000	10				52 000															
211800	Kivistön urheilu-puisto			30 000	30 000						30 000														
251100	Vehkalan pääkonttori		20 000		20 000						20 000														
251000	Vehkalan työ-paikka-alueet 2		25 000		25 000						25 000														
	Kivistön sinikvartsi	50 000			50 000	10					50 000														
	Lapinkylän asemakorttelit	50 000	50 000	2 000	102 000						102 000														
	Keskusta-korttelit	50 000	50 000		100 000	10							100 000												
	Keskusta-korttelit	50 000	50 000	2 000	102 000										102 000										
	Keskusta-korttelit	50 000			50 000	10											50 000								
	Keskusta-korttelit		50 000	2 000	52 000													52 000							
	Keskusta-korttelit	50 000			50 000	10													50 000						
	Keskusta-korttelit		50 000	2 000	52 000															52 000					
	Keskusta-korttelit	50 000			50 000	10															50 000				
	Kaupunki-korttelit	50 000		2 000	52 000																	52 000			
	Kaupunki-korttelit	50 000			50 000	10																	50 000		
	Kaupunki-korttelit	50 000			50 000																			50 000	
	Kaupunki-korttelit	50 000		2 000	52 000	10																			52 000
	Kaupunki-korttelit	50 000			50 000																				50 000
	Kaupunki-korttelit	50 000			50 000	10																			50 000
Yhteensä		865 000	345 000	98 000	1 308 000	100	100 000	67 000	52 000	102 000	125 000	102 000	0	100 000	0	102 000	50 000	52 000	50 000	52 000	50 000	52 000	50 000	50 000	52 000	100 000

Itä-Vantaa		**Asunto- ja työpaikkakaavoitus vuosina 2019-2028**					**Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2019-2023**								**Asuntokaavoituksen k-m² vuosina 2024-2028**									
Kaava-numero	Työn nimi	Asunto-kerrosala	Työ-paikka-kerrosala	Muu kerros-ala	Yhteensä k-m²	Pien-talo-asunnot lkm	2019	k-m²	2020	k-m²	2021	k-m²	2022	k-m²	2023	k-m²	2024	k-m²	2025	k-m²	2026	k-m²	2027	k-m²	2028	k-m²
001860	Kaskela	10 000			10 000	10					10 000															
002114	Koivutorin ympäristö	45 000		5000	50 000			45 000																		
002206	Harrikuja+ laajennus	9 000			9 000			9 000																		
002226	Kormuniitty	15 000			15 000					15 000																
081200	Vallinkylä	150 000			150 000									50 000		50 000		50 000								
540000	Länsi-Rekolanmäki	77 000			77 000									77 000												
721100	Leinelä 2	39 000		5 000	44 000							39 000														
840500	Leppäkorpi 4A	2 000			2 000	20																				
880800	Vallinoja 8 -asemakaava	5 600			5 600	15										10 000										
841000	Leppäkorpi 4E	6 000			6 000											6 000										
002339	Korson keskusta-kilpailun kaava-muutokset	15 000	2 200		17 200					15 000																
	Pohjois-Länsimäki	40 000			40 000															40 000						
	Länsimäen keskus	20 000		2000	22 000					20 000																
741700	Piippilakki	15 000			15 000			15 000																		
002316	Rekolan keskusta	18 000			18 000					18 000																
002340	Raudikkokuja	40 000			40 000			40 000																		
002294	Rukinpyörä	20 000			20 000			20 000																		
002288	Lehmustontie	5 000			5 000	40				5 000																
001873	Hakunilan keskustan laajennus 2	50 000		2000	52 000					50 000		50 000														
Yhteensä		581 600	2 200	14 000	597 800	85	0	129 000	0	123 000	0	99 000	0	127 000	0	66 000	0	50 000	0	40 000	0	0	0	0	0	0

Vantaa

7 § Lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevan hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta / TLA

VD/9221/11.00.03.00/2017
MSI/EHA/PKA/MKU

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pyytää ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (jäljempänä YVA-lain) tarkoittamana yhteysviranomaisena Vantaan kaupungin, kaavoituksen ja maankäytön vai kaupunginhallituksen lausuntoa YIT Infra OY Kiilan kiertotalouskeskuksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (UUDELY/2505/2016). ELY-keskus on alun perin pyytänyt lausuntoa 24.1.2019 mennessä, mutta lausunnon antamiselle on pyydetty ja saatu lisäaikaa 30.1.2019 saakka. Arviointiselostus on nähtävillä 26.11.2018 - 24.1.2019 Vantaan ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksessa sekä internetissä www.ymparisto.fi/KiilankiertotalouskeskusYVA.

Hanke sijaitsee Kivistön suuralueella, YIT Infra Oy:n omistamalla kiinteistöllä 92-34-23-1 Vantaan Kiilassa. Kiinteistön pinta-ala on noin 10 hehtaaria. Asemakaavassa kiinteistö on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Alueelle saa sijoittaa katujen ja maanteiden rakentamista sekä muuta rakentamista palvelevia laitoksia, kuten betoni- ja asfalttiaseman. Voimajohtolinja on asemakaavassa vaara-alueena (va). Länsirajalle on lisäksi merkitty vihervyöhyke. Kaakkoispuoleltaan alue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL, Slättbackanmetsä). Lounaispuolella on Kehätien IV linjavaraus (LT). Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M), josta pohjoisosa on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (et) määräaikaista maanläjitystä varten.

YIT Infra Oy:llä on tarkoitus tasata omistamansa kiinteistön 92-34-23-1 maapohja kiertotaloustoimintojensa ja betoni- tai asfalttiasemiensa tarpeisiin. Hanke voidaan jakaa kahteen toiminnalliseen vaiheeseen: alueen esirakentamiseen ja varsinaiseen valmistus- sekä kierrätystoimintaan. Kiertotalouskeskuksen toiminta voi kestää arviolta 20 vuotta tai kauemminkin, riippuen tulevaisuuden tarpeista. Arviointiselostuksessa on arvioitu kuutta (6) eri vaihtoehtoa. Vaihtoehdot on muodostettu niin, että jokainen hankevaihtoehto on kaikilta osin toteuttamiskelpoinen. Vaihtoehdossa VE 0 hanketta ei toteuteta, mutta on kuitenkin mahdollista, että alue tasattaisiin myöhemmin asemakaavan mukaisen tasoon. Vaihtoehdoissa VE 0+, VE 1A, VE 1B, VE 2A ja VE 2B toiminnot eroavat toisistaan, mutta kaikissa on sama esirakentamisvaihe ja hankealue tasataan asemakaavan mukaisiin korkotasoihin +54.00 … +59.00. Selostuksesta käy ilmi toimintojen sijoittelu alueelle eri vaihtoehdoissa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) on päätöksellään 22.6.2016 edellyttänyt YIT Infra Oy Kiilan kiertotalouskeskus -hankkeelta (entinen Lemminkäinen Oy Kiilan kiertotalouskeskus) ympäristövaikutusten arviointia (YVA), jossa tutkitaan muidenkin toimintojen kuin kiviaineksen louhinnan ja murskauksen sijoittamista kohdealueelle.

YVA-lain tarkoittama menettely pitää sisällään YVA-ohjelman ja YVA-selostuksen. Arviointimenettelyn jälkeen hanke etenee maa-aines- ja ympäristönsuojelulain mukaisiin lupaharkintoihin, joissa toimivaltaisen lupaviranomaisena on Etelä-Suomen aluehallintovirasto. Nyt on kyseessä YVA-selostuksen lausuntopyyntö. YVA-ohjelmasta Vantaan kaupunginhallitus antoi lausunnon 27.11.2017 § 24. YVA-menettelyn riittävyyden arvioi yhteysviranomaisena toimiva Uudenmaan ELY antaessaan

arviointiselostuksesta perustellun päätelmän, joka tulee ottaa huomioon myöhemmissä lupaprosesseissa. Arviointiselostus sekä yhteysviranomaisen lausunto ja siihen sisältyvä yhteenveto annetuista lausunnoista ja mielipiteistä liitetään tarvittaviin lupahakemusasiakirjoihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle liitteen mukainen lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta

Tarkastetaan pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtajan esityksestä korjattiin teknisenä korjauksena lausunnon viimeinen virke seuraavasti:
”Jatkosuunnittelussa hanke tulee toiminnoiltaan ja kestoltaan mitoittaa siten, että se vastaa kaavamääräyksen määräaikaista luonnetta.”
korjattiin muotoon:
”Jatkosuunnittelussa hanke tulee toiminnoiltaan ja kestoltaan mitoittaa siten, että se vastaa **voimassa olevan yleiskaavan ja siten asemakaavamuutoksen 002089 lähtökohtana ollutta** määräaikaista luonnetta.”

Lisättiin yksimielisesti lausunnon toiselle sivulle seuraava tiivistyskappale tummennettuna ja sisennettynä:
”Vantaan kaupunki katsoo, että rakentamisen aikaisten merkittävien kielteisten vaikutusten minimoimiseksi on rakennuttajan kiinnitettävä erityistä huomiota louhinnan suunnitteluun ja toteutukseen.”

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu ja täydennetty esitys.

Liitteet:
- Lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta
- Lausuntopyyntö YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskuksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta
- Ympäristövaikutusten arviointiselostuksen tiivistelmä Kiilan kiertotalouskeskus
- opaskarttaote / YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskus

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 050 3033992

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa

Lausunto YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevan hankkeen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta (II)

VD/9221/11.00.03.00/2017

Kaupunki toteaa, että yhdyskuntarakenteen tiivistämistä palvelevat hankkeet, jotka vastaavat resurssiviisauden tavoitteisiin, ovat sinällään kannatettavia. Ympäristövaikutusten arvioinnin kohteena oleva hanke mahdollistaa pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakenteen tiivistämistä tukevia toimintoja ja vähentää maamassojen kuljetuksesta aiheutuvia välillisiä ja välittömiä kustannuksia. Hankealue on osoitettu Vantaan yleiskaava 2020 -luonnoksessa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT). Kaupunki kuitenkin vastustaa laajojen hankkeiden (YIT Infra ja Västerskog) toteuttamista Kiilan alueella ennen maantie 152 (kehä IV) toteutumista.
Kaupunki toteaa, että arvioinnin tuloksena kaikista arvioiduista kuudesta toteutusvaihtoehdoista aiheutuu sekä kielteisiä että myönteisiä ympäristövaikutuksia. Vaihtoehdoissa VE 0+...VE 2B vaikutusten merkittävyys vaihtelee vähäisen ja suuren välillä. Myös hankkeen toteuttamatta jättämisestä (VE 0) aiheutuu vaikutuksia, jotka olisivat vähäisiä tai kohtalaisia kielteisiä vaikutuksia. Hankealue ei ole luonnontilainen, vaan siellä on jo tehty toimintaa valmistelevia maansiirtotöitä ja kaadettu puustoa. Huomattavaa on, että mikäli Kiilan kiertotaloushanke ei toteudu, olisi hankkeelle etsittävä toinen toimintapaikka. Kaupunki pitää kuitenkin tärkeänä, että valittavan hankkeen ajoitus ja toiminnan häiriö- ja riskitekijät minimoidaan.

Vantaan kaupunki näkee hankkeen kannatettavana resurssiviisauden ja massatasapainon hallinnan kannalta, mutta vastustaa laajojen hankkeiden toteuttamista Kiilan alueella ennen maantie 152 (kehä IV) toteutumista.

Liikenteen vaikutusten arvioinnissa todetaan raskaan liikenteen suhteellisen kasvun olevan suurta Katriinantiellä Hanskalliontien ja Myllykyläntien välisellä osuudella ja vaikuttavan myös muiden yritysten kuljetusten sujuvuuteen. Vantaan kaupunki on arviointiohjelman lausunnossaan todennut tarpeelliseksi tutkia vaihtoehtoisia liikennereittejä alueelle, koska nykyisellään alueella liikennöinti on mahdollista ainoastaan Hanskalliontien kautta. Arvioinnissa ei kuitenkaan tätä ole tutkittu. Lisäksi todettiin, että koska maantie 152:n (kehä IV) osalta ei ole tiedossa mahdollisen toteutumisen ajankohtaa, on eri liikenneskenaariot otettava vaikutusten arvioinnissa huomioon.
Raskaan liikenteen määrien lisääntyessä on myös arvioitava sen vaikutus turvallisuuteen esimerkiksi Katriinantiellä. Liikenteen vaikutusten arvioinnissa on käytetty Liikenneviraston liikennemäärätietoja vuodelta 2017. Vantaan kaupunki on tehnyt alueen tie- ja katuverkolla liikennelaskentoja, joissa saadut määrät ovat huomattavasti suurempia kuin arvioinnissa käytetyt luvut. Liikenteen vaikutukset ovat siis suuremmat kuin arvioinnissa on esitetty ja Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan arviointi tulisi tältä osin tehdä uudelleen tarkemmilla liikennemäärätiedoilla. Jos sekä Västerskogin hanke että tarkasteltavana oleva hanke toteutuvat täydessä laajuudessa, on raskaan liikenteen kasvu jo nyt merkittävää tehdyn arvioinnin mukaan. Jos liikenneväyliä tai liikenneverkkoa ei kehitetä, lähialueiden teiden ja niiden liittymien liikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus heikkenevät. Raskaan liikenteen lisääntyminen näkyisi myös liikenneonnettomuuksien määrän kasvuna. Jos molemmat hankkeet toteutuvat ja myös Västerskogin hankkeen liikenne kulkee Hanskalliontien kautta, tulevat kielteisten vaikutusten lieventämistoimenpiteet kiireellisemmiksi.
Lieventämistoimenpiteinä on esitetty muun muassa nopeusrajoitusten alentamista, kaista- ja keskisaarekejärjestelyjä sekä kuljettajien tiedottamista. Vantaan kaupunki katsoo, että toimenpiteet eivät ole riittäviä. Myös Katriinantien ja Myllykyläntien liittymää pitää tarkastella, koska lisääntyvä liikenne Katriinantiellä vaikuttaa kyseisen liittymän toimivuuteen sekä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen liittymässä. Lisäksi liikenteen vaikutuksia käsittelevässä luvussa pitää käsitellä myös liikenteen aiheuttamaa melua sekä sen haittavaikutuksia.

Vantaan kaupunki katsoo, että liikenteen vaikutusarvioinnit on tehtävä uudelleen tarkemmilla liikennemäärätiedoilla. Liikenteen kielteisten vaikutusten minimointiin on kiinnitettävä huomiota.

Liikenteen ohella merkittävyydeltään suurimmat kielteiset vaikutukset aiheutuvat kaikissa toteutusvaihtoehdoissa rakentamisen aikaisesta melusta ja tärinästä sekä koko toimintaan liittyvistä sosiaalisista vaikutuksista. Melun osalta arvioidut kielteiset vaikutukset ovat suuret kaikissa hankevaihtoehdoissa. Koska hankkeen meluvaikutukset syntyvät suurelta osin rakentamisvaiheessa alueen louhinnasta, tulee louhinnan suunnitteluun ja siinä käytettäviin menetelmiin ja laitteistoihin kiinnittää erityistä huomiota.
Tärinävaikutuksia hankealueen ympäristössä aiheuttaa hankkeen esirakentamisvaiheen louhinta, joka on sama kaikissa toteutusvaihtoehdoissa. Arvioinnin mukaan lisääntynyt tärinä voi aiheuttaa pieniä pintahalkeamia rakenteissa ja häiriötä osalle vaikutusalueen asukkaista, joskin rakenteelliset vauriot arvioidaan epätodennäköisinä. Sen sijaan on olemassa riski, että louhintatärinä voi aiheuttaa ongelmia alueen porakaivoissa. Tähän tulee kiinnittää erityistä huomiota, koska hankealueen etelä- ja lounaispuolen asuinkiinteistöt ovat omien talousvesikaivojen varassa. Kaupunki pitää hyvänä, että arviointiselostuksessa on arvioitu pohjavesivaikutuksia perusteellisesti ja esitetty alustava pohja- ja pintaveden tarkkailuohjelma ja toiminnan alkuvaiheessa näytteenottotiheydeksi on ehdotettu kaksi kertaa vuodessa.

Vantaan kaupunki katsoo, että rakentamisen aikaisten merkittävien kielteisten vaikutusten minimoimiseksi on rakennuttajan kiinnitettävä erityistä huomiota louhinnan suunnitteluun ja toteutukseen.

Ilmanlaatuvaikutusten osalta eri vaihtoehdot eroavat toisistaan selvimmin. Vaihtoehdossa VE 2A kielteiset ilmanlaatuvaikutukset on arvioitu kohtalaisiksi asfalttiaseman hajupäästöistä johtuen. Vaihtoehdossa VE 2B betoniaseman pölypäästöt yhdessä muiden toimintojen kanssa yltävät mallinnuksen perusteella vuorokausiohjearvon tasalle, joten ilmanlaatuvaikutus on arvioitu kohtalaiseksi. Muiden toteutusvaihtoehtojen osalta ilmanlaadun kielteiset vaikutukset on arvioitu vähäiseksi.
Arviointiselostuksessa todetaan, että pölyämisen osalta haitallisiin vaikutuksiin voidaan vaikuttaa toiminnan sijoittamisella ja pölyämistä estävillä toimenpiteillä. Kiertotalouskeskuksen pölyvaikutuksia ympäristössä voidaan vähentää kastelemalla sekä tarvittaessa kattamalla pölyäviä toimintoja. Näiden toimenpiteiden tehokkuutta tulee arvioida eri vuodenaikoina.
Toiminta-ajat toiminnoille on kuvattu toimintokohtaisesti. Selostuksessa ei kuitenkaan tule selvästi esiin toiminta-aikojen poikkeukset läpi vuorokauden ja esimerkiksi näiden vaikutus kuljetuksiin. Jatkosuunnittelussa on perusteltava poikkeaminen Vantaan ympäristökeskuksen suosittelemista toiminta-ajoista.

Vantaan kaupunki toteaa, että melumallinnos tulee tarkentaa hankkeen jatkosuunnittelussa, jotta melun ohjearvoja ei ylitetä hankkeen vaikutusalueella. Haju- ja pölyhaittojen vähentämistä tulee tarkentaa käytettävien menetelmien osalta.

Arviointiohjelman lausunnossa kaupunki korosti tarvetta sosiaalisten vaikutusten kattavaan arviointiin. Selostuksessa vaikutuksia onkin arvioitu kattavasti ja vuorovaikutteisesti. On esimerkiksi hyvä, että hajuhaittojen osalta on tunnistettu asukaspaneeleiden tai vastaavien mahdollisuus.
Hankevaihtoehtojen VE 0+...VE 2B kielteiset terveysvaikutukset todetaan louhinnan aikana merkittävyydeltään vähäisiksi ja louhinnan päätyttyä nykytilan kaltaisiksi, minkä perusteella hankkeesta ei arvioida aiheutuvan terveydellistä haittaa keskimääräisessä väestössä. Toisin on liikenteen kohdalla:

asukkaat kokevat raskaan liikenteen Katriinantiellä ja Myllykyläntiellä jo nykyisin heikentävän asuinviihtyvyyttä ja liikenneturvallisuutta ja ovat huolissaan hankkeen kielteisistä liikennevaikutuksista. Selostuksessa todetaan asukkaiden huoli raskaan liikenteen lisääntymisestä aiheelliseksi.

> **Vantaan kaupunki toteaa, että hankkeesta aiheutuva raskas liikenne lisääntyy kaikissa vaihtoehdoissa ja tulee siten lisäämään asukkaiden turvattomuuden tunnetta ja jo nykyisin koettuja haittoja. Onkin tärkeää, että myös tästä näkökulmasta liikenteen vaikutusten arviointi laaditaan uudestaan ja kielteisten vaikutusten hallintaan panostetaan. Sosiaalisten vaikutusten näkökulmasta avoin viestintä ja asukasyhteistyö ovat tärkeitä hankkeen jatkosuunnittelussa.**

Keinoja vaikuttaa virkistyskäyttöön ei ole tuotu esiin. Louhinnan seurauksena hankealue muuttuu pysyvästi osin luonnonympäristöstä teolliseksi ympäristöksi. Hankkeen toteutuessa hankealueen läpi kulkeva endurorata tulee linjata uudelleen. Hankkeen vaikutukset Katriinantien pohjoispuolella sijaitsevien metsäalueiden ja Katinmäen luonnonsuojelualueen virkistyskäyttöön arvioidaan pieniksi, mutta asukkaille ne ovat merkittäviä: asukkaat kokevat jo nykyisin Kiilan ympäristössä olevien toimintojen heikentävän ulkoilureitin virkistys- ja ulkoilukokemusta. Kiilan alueella tehdyn yhteismeluselvityksen mukaan ulkoilureitin alueella ylittyy jo nykytilassa 55 dB melutasot. Hankkeen aiheuttama melutason nousu, pölyvaikutukset ja raskaan liikenteen lisäys heikentää virkistys- ja ulkoilukokemusta alueella. Ilmanlaatuvaikutukset erityisesti louhinnan aikana sekä toteutusvaihtoehdoissa VE 2A ja VE 2B voivat vähentää hankealueen lähiympäristössä olevien metsien houkuttelevuutta marjastukseen ja sienestykseen. Asfalttiaseman mahdolliset hajuvaikutukset vaihtoehdossa VE 2A voivat heikentää virkistyskokemusta hankealueen lähiympäristön ja Katriinantien varren lisäksi myös valaistun ulkoilureitin ja Kesäkylän-Koivikon alueella. On huomattava, että Vantaa panostaa tulevaisuudessa lentokentän läheisten alueiden hyödyntämiseen niin sanotussa StopOver -matkailussa, joten toimintojen yhteensovittamisen keinot ja haittojen lieventäminen ovat tärkeät.

Maiseman ja kulttuuriympäristön vaikutusten arvioinnissa ei ole esitetty leikkauspiirustuksia. Näiden avulla louhimisen vaikutusta ympäröivään korkotasoon olisi helpompi hahmottaa ja siten keinoja hallita lähimaiseman muutosta, myös toimintojen yhteisvaikutusten osalta. Alueen ympärille voi tulla ajan kuluessa muita toimintoja, jotka voivat vaikuttaa alueen erottuvuuteen ympäröiviltä alueilta tai aiheuttaa yhteisvaikutuksia hankkeen toimintojen kanssa.

> **Kaupunki toteaa, että alueen maisemavaikutusta tulee täsmentää ja tutkia tiheän puustoisen reunavyöhykkeen mahdollisuutta, ja sen vaikutusta melun vaimentamiseen sekä lähialueiden virkistyskäyttöön. On hyvä, että hankealueelle osittain ulottuva kiinteä muinaisjäännös otetaan huomioon hankkeen edetessä niin, ettei muinaisjäännöksen suojelua vaaranneta, valitusta vaihtoehdosta riippumatta.**

Kaupunki huomauttaa lopuksi, että asemakaavamuutos 002089 on laadittu vastaamaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa väliaikaista toimintaa, kun taas selostuksen mukaan kiertotalouskeskuksen toiminta voi kestää arvioilta 20 vuotta tai jopa kauemmin, riippuen tulevaisuuden tarpeista.

> **Jatkosuunnittelussa hanke tulee toiminnoiltaan ja kestoltaan mitoittaa siten, että se vastaa voimassa olevan yleiskaavan ja siten asemakaavamuutoksen 002089 lähtökohtana ollutta määräaikaista luonnetta. Mikäli näin ei toimita, tulee hankkeelle hakea asemakaavamuutos.**

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausuntopyyntö UUDELY/2505/2016

19.11.2018

Jakelulistan mukaan

YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskeva ympäristövaikutusten arviointiselostus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue pyytää jakelussa mainituilta lausuntoa YIT Infra Oy:n Kiilan kiertotalouskeskusta koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta. Lausunnot tulee toimittaa arviointiselostuksen kuulutusaikana, **viimeistään 24.1.2019.**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue toimii hankkeessa YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena. Lisätietoja antaa ylitarkastaja Annukka Engström, puh. +358295021112

Arviointiselostus ja kuulutus löytyvät osoitteesta:

www.ymparisto.fi/KiilankiertotalouskeskusYVA

Asiakirjoja ei lähetetä paperisena.

Asiakirjan on sähköisesti hyväksynyt tarkastaja Leila Laine.

JAKELU

Tuusulan kunta, kunnanhallitus, kirjaamo@tuusula.fi
Tuusulan kunta, kaavoitus ja maankäyttö, kirjaamo@tuusula.fi
Tuusulan kunta, terveydensuojeluviranomainen, kirjaamo@tuusula.fi
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, yaktoimisto@tuusula.fi
Vantaan kaupunki, kaupunginhallitus, kirjaamo@vantaa.fi
Vantaan kaupunki, kaavoitus ja maankäyttö, kirjaamo@vantaa.fi
Vantaan kaupunki, kaupunginmuseo, kirjaamo@vantaa.fi
Vantaan kaupunki, ympäristökeskus, ymparistokeskus@vantaa.fi
Vantaan kaupunki, terveydensuojeluviranomainen, kirjaamo@vantaa.fi
Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat, kirjaamo.etela@avi.fi
Fingrid, PL 530, 00101 Helsinki, kirjaamo@fingrid.fi
Helsingin kaupunginmuseo/ Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, helsinki.kirjaamo@hel.fi
Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY, kirjaamo@hsy.fi
Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi, kirjaamo@trafi.fi
Museovirasto, museovirasto.kirjaamo@museovirasto.fi
Pääkaupunkiseudun Vesi Oy, psv@psv-hrv.fi
Uudenmaan liitto, toimisto@uudenmaanliitto.fi

TIEDOKSI

YIT Infra Oy, lasse.vilhunen(at)yit.fi

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 021 000 Opastinsilta 12 B, 5. krs PL 36
www.ely-keskus.fi/uusimaa 00520 Helsinki 00521 Helsinki

Ramboll Finland Oy, minna.miettinen(at)ramboll.fi
Ramboll Finland Oy, timo.laitinen(at)ramboll.fi

Tämä asiakirja UUDELY/2505/2016 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUDELY/2505/2016 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Laine Leila 19.11.2018 10:26

TIIVISTELMÄ

Johdanto

YIT Infra Oy suunnittelee Kiilan kiertotalouskeskusta Vantaan Kiilassa sijaitsevalle omistuksessaan olevalle kiinteistölle. Hankealue on suunniteltua toimintaa varten kaavoitetulla alueella ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sekä lähellä hankkeesta vastaavan asiakkaita ja seudun tulevia rakennuskohteita.

Kiilan kiertotaloushankkeesta on toteutettu ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain ja asetuksen mukainen ympäristövaikutusten arviointi (YVA). Arviointimenettely koskee hankealueen tasaamista louhimalla asemakaavan mukaiseen tasoon ja alueelle suunniteltuja vaihtoehtoisia toimintoja. YVA-menettelyn aikana selvitetyt vaikutukset on koottu tähän ympäristövaikutusten arviointiselostukseen.

Hankkeen kuvaus ja arvioidut vaihtoehdot

Hankealue rajautuu koillisosastaan Tuusulan kunnan ja Vantaan kaupungin väliseen kuntarajaan. Hankealueelle kuljetaan Katriinantien ja edelleen Hanskalliontien kautta. Alueella on tehty valmistelevia maansiirtotöitä, rakennettu varastokenttää ja käsitelty varastokentän alueelta tulleita pintamaita. Esirakentamisvaihe kestää arviolta neljä vuotta. Kiertotalouskeskuksen toiminta voi kestää arviolta 20 vuotta tai kauemminkin, riippuen tulevaisuuden tarpeista.
Ympäristövaikutusten arviointimenettelyssä tarkastellaan ja arvioidaan seuraavat vaihtoehdot toimintoineen:

Vaihtoehto VE 0
- Hanketta ei toteuteta

Vaihtoehto VE 0+
- Alueen louhinta kaavan mukaiseen tasoon ja kiviaineksen murskaus
- Betonijätteen vastaanotto ja käsittely

Vaihtoehto VE 1A
- Alueen louhinta kaavan mukaiseen tasoon ja kiviaineksen murskaus
- Betonijätteen vastaanotto ja käsittely
- Louheen vastaanotto ja käsittely
- Ylijäämämaiden vastaanotto ja käsittely

Vaihtoehto VE 1B
- Alueen louhinta kaavan mukaiseen tasoon ja kiviaineksen murskaus
- Betonijätteen vastaanotto ja käsittely
- Louheen vastaanotto ja käsittely
- Asfalttijätteen vastaanotto ja käsittely

Vaihtoehto VE 2A
- Alueen louhinta kaavan mukaiseen tasoon ja kiviaineksen murskaus
- Betonijätteen vastaanotto ja käsittely
- Asfalttijätteen vastaanotto ja käsittely
- Asfalttiaseman toiminta

Vaihtoehto VE 2B
• Alueen louhinta kaavan mukaiseen tasoon ja kiviaineksen murskaus
• Betonijätteen vastaanotto ja käsittely
• Betoniaseman toiminta

Ympäristövaikutukset
Ympäristövaikutusten arvioinnissa on arvioitu Kiilan kiertotaloushankkeesta aiheutuvat ympäristövaikutukset YVA-lain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla ja tarkkuudella. Hankkeen ympäristövaikutusten arviointi on tehty arviointiohjelman ja siitä saadun yhteysviranomaisen lausunnon pohjalta ja tulokset on koottu tähän arviointiselostukseen. Arviointiselostuksessa on tarkennettu myös nykytilaa koskevia tietoja ja hankkeen suunnitelmia sekä muokattu hankevaihtoehtoja. Tämä arviointiselostus toimitetaan yhteysviranomaiselle, joka kuuluttaa arviointiselostuksen vireilläolosta ja pyytää lausunnot eri tahoilta arviointiohjelmavaiheen tapaan. Myös kansalaisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä arviointiselostuksesta. Lausuntojen ja mielipiteiden määräaika esitetään yhteysviranomaisen kuulutuksessa.

YVA-menettelyn riittävyyden arvioi yhteysviranomaisena toimiva Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus antaessaan arviointiselostuksesta perustellun päätelmän, joka liitetään myöhemmin toiminnan ympäristölupahakemukseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön
Tarkastellut vaihtoehdot VE0+…VE 2B aiheuttavat yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön samankaltaisia, suuruudeltaan vähäisiä vaikutuksia. Hankkeen toteuttamisesta ei aiheudu suuria alue- tai yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvia muutoksia. Hankealueen läpi kulkevan Fingrid Oyj:n voimajohto ja sen johtopylväs on otettu huomioon alueen tasauksessa ja toimintojen sijoittelussa. Hankealueen läpi kulkeva endurorata tulee linjata uudelleen. Hanke ei estä lähialueiden nykyistä maankäyttöä, mutta lähialueen asutukseen ja virkistyskäyttöön kohdistuu kielteisiä vaikutuksia, joista kerrotaan tarkemmin kunkin vaikutusarvioinnin luvussa. Hankealueen läheisiin teollisiin toimijoihin ei kohdistu erityisiä kielteisiä vaikutuksia.

Kiertotalouskeskus -hankkeesta voi olla hyötyä vielä suunnitteluasteella olevan kehä IV:n rakentamisessa esimerkiksi louheen ja asfaltin toimituksessa tai tien rakennuksessa syntyvien ylijäämämaiden ja louheen vastaanotossa. Hankkeella on positiivinen vaikutus kehä IV:n toteuttamisessa.

Kaavoitukseen kohdistuu myönteisiä vaikutuksia. Toiminta on voimassa olevien kaavojen mukaista ja vireillä olevassa Uusimaa-kaavassa alueelle on osoitettu kiertotalouden ja jätehuollon alue.

Vaihtoehdossa VE 0 hanketta ei toteuteta. On kuitenkin mahdollista, että hankkeen toteuttamatta jättämisestä huolimatta alue tasattaisiin myöhemmin asemakaavan mukaiseen tasoon.

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön
Hankkeen toiminta ei ole nähtävissä missään vaihtoehdossa hankealueen läheisiltä alueilta hankealueen rajautuessa joka suunnalla metsään. Hankealueen ympäristön maiseman ja kulttuuriympäristön arvoalueille ja kohteille ei kohdistu vaikutuksia. Hankealueelle osittain ulottuva kiinteä muinaisjäännös (1000010782) on otettava huomioon hankkeen edetessä. Hankkeesta vastaavan mukaan muinaisjäännös jätetään koskematta tämän hankkeen osalta, vaikka se ei vastaa siten täysin asemakaavan mukaista lopputilannetta.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaikki alueelle suunnitellut toiminnot synnyttävät raskasta liikennettä. Hankkeen raskas liikenne suuntautuu hankealueelta Hanskalliontien kautta Katriinantielle. Todennäköisesti suurin osa kuljetuksista suuntautuu Katriinantielle etelään ja sen kautta edelleen Kehä III:lle Tuupakan eritasoliittymän kautta. Vaihtoehdoissa VE 0+…VE 2B hanke aiheuttaa Katriinantielle suurta raskaan liikenteen suhteellista kasvua. Kasvusta huolimatta Katriinantien liikennemäärä pysyy hyväksyttävällä tasolla, eikä hanke aiheuta liikenteelle sujuvuusongelmia. Vaikutukset liikenteeseen on arvioitu keskisuuriksi kielteisiksi. Kevyen liikenteen turvallisuus voi heikentyä etenkin Hanskalliontien ja Katriinantien liittymässä. Suunnitteilla oleva Kehä IV muuttaa toteutuessaan hankkeen kuljetusreittejä.

Meluvaikutukset

Hankkeessa syntyy meluvaikutuksia kiviaineksen louhinnasta, murskauksesta ja kuljetuksista. Hankevaihtoehdosta riippuen meluvaikutuksia syntyy myös betoniaseman ja asfalttiaseman toiminnasta, näihin liittyvistä raaka-aineiden ja tuotteiden kuljetuksista sekä kierrätysbetonin ja kierrätysasfaltin käsittelystä ja kuljetuksista. Hankealueen ympäristössä on muutakin teollista toimintaa, jotka aiheuttavat alueelle melua.

Hankkeen kaikkien toteuttamisvaihtoehtojen meluvaikutukset ovat melko samansuuntaisia. Esirakentamisen aikaiset meluvaikutukset on arvioitu suuriksi ja toiminnan aikaiset meluvaikutukset-keskisuuriksi kielteisiksi. Vaihtoehtojen VE 0+…VE 2B aiheuttamat melutasot eivät yksinään aiheuta melun ohjearvojen ylitystä. Hankkeen vaikutuksesta melutaso ympäristön nykyinen melutaso huomioiden, saattaa melu joidenkin asuintalojen kohdalla nousta ohjearvon yli ilman meluntorjuntatoimia. Kun louhinta on saatu päätökseen, pienentyvät meluvaikutukset selvästi.

Tärinä- ja ilmapaineaallon vaikutukset

Tärinävaikutuksia syntyy kallion räjäyttämisestä, murskaukseen käytettävistä koneista sekä kuljetusliikenteestä. Vaihtoehtojen VE 0+…VE 2B tärinävaikutukset aiheuttavat häiriötä lähialueen asukkaille ja tärinä voi mahdollisesti aiheuttaa vaikutuksia tutka-aseman rakenteisiin. Tärinävaikutukset on arvioitu suuruudeltaan keskisuuriksi kielteisiksi. Tutka-asemaan kohdistuvista vaikutuksista on tehtävä turvallisuusselvitys. Louhinta voi aiheuttaa vaikutuksia alueen porakaivojen vedenlaatuun. Kallion räjäyttämisestä aiheutuvan ilmanpaineaallon ei arvioida aiheuttavan vaurioitumisriskiä teollisuus-, varasto-, asuin- tai lomarakennuksille.

Vaikutukset ilmanlaatuun

Kiertotalouskeskuksen toiminnassa keskeisiä ilmanlaatuun vaikuttavia tekijöitä ovat sen hiukkasten ja typen oksidien päästöt. Hiukkaspäästöjä muodostuu louhinnassa ja kiertotalouskeskuksen toiminnoissa, joista suurimmiksi päästölähteiksi arvioitiin asfalttiasema ja betoniasema. Vaihtoehdon VE 0+ päästöt ovat toteuttamisvaihtoehdoista pienimmät. Vaihtoehdoissa VE 0+, VE 1A ja VE 1B vaikutukset ilmanlaatuun ovat vähäiset. Betoniaseman toteutusvaihtoehdossa (VE 2B) hiukkasten ja typen oksidien päästöt ovat vaihtoehdoista suurimmat. Toteuttamisvaihtoehdossa VE 2A asfalttiasema voi tuottaa hajuhaittaa asuin- ja lomarakennuksilla. Vaihtoehdoissa VE 2A ja VE 2B vaikutukset ilmanlaatuun ovat kohtalaiset. Mallinnusten perusteella ilmanlaadulle terveydellisin perustein annetut raja-arvot eivät ylity tarkastelluissa vaihtoehdoissa VE 0+…VE 2B. Vaihtoehdossa VE 2B hiukkaspäästöt olivat vuorokausiohjearvon tasalla lähimpien asutusten tuntumassa.
Vaikutukset pohjavesiin sekä maa- ja kallioperään
Hankealue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella eikä sen läheisyyteen sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita. Hankealueella ei ole lähteitä tai yksityiskaivoja. Lähimmät yksityiskaivot sijaitsevat

hankealueen eteläpuolella noin 300 metrin etäisyydellä hankealueesta ja yli 300 metrin etäisyydellä louhittavasta alueesta.

Pohjavesiin kohdistuvien vaikutusten arvioidaan olevan vaihtoehdoissa VE 0+…VE 2B vähäisiä. Mahdolliset muutokset koskevat pääosin pohjaveden laatua ja kohdistuvat pienelle alueelle hankealueen eteläpuolelle. Hankkeella ei arvioida oleva vaikutusta Päijännetunnelin veden määrään tai laatuun.

Maa- ja kallioperään kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä. Kaikissa toteutusvaihtoehdoissa hankealueen kallio louhitaan pois suunniteltuun tasoon. Alueelle suunnitellut toiminnot eivät normaalitilanteessa vaikuta hankealueen tai sitä ympäröivän alueen maa- tai kallioperään.

Vaikutukset pintavesiin

Pintavesiin kohdistuvia vaikutuksia syntyy maankäytön muuttumisesta ja hulevesien mukana tulevasta kuormituksesta. Hankkeen toteutuessa virtaamat hankealueelta kasvavat, kun kasvillisuuskerros poistetaan alueelta. Hankealueen vedet kulkeutuvat pieniin uomiin ja lopulta Tuusulanjokeen. Hankkeeseen on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaisilla ratkaisuilla voidaan tasata ylivirtaama-aikaankin virtaamat vastaamaan luonnontilaista tilannetta. Hulevesien käsittelyksi suunniteltiin selkeytysaltaan ja biosuodatuksen yhdistelmää, jonka tarkoituksena on laskeuttaa hankealueelta tulevaa kiintoainesta ja kiintoainekseen sitoutuneita ravinteita / haitta-aineita. Suunniteltujen toimintojen sekä rakentamisen- että toiminnan aikaiset vaikutukset on arvioitu vaihtoehdoissa VE 0+…VE 2B vähäisiksi.

Vaikutukset kalastoon ja muuhun vesieliöstöön

Kalastoon ja muuhun vesieliöstöön mahdollisesti kohdistuvat vaikutukset aiheutuvat pääasiassa vedenlaadun muutosten myötä. Kalastoon ja muuhun vesieliöstöön kohdistuvat vaikutukset on arvoitu vähäisiksi. Rakentamisen aikainen kiintoainepitoisuuden nousu voi aiheuttaa väliaikaista haittaa Tuusulanjoen eliöstölle. Hankkeesta aiheutuvilla kiintoaineen pitoisuuslisäyksillä ei katsota olevan haittaa kalastolle, vuollejokisimpukalle tai muulle vesieliöstölle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonsuojeluun

Hankealueelle ei esiinny uhanalaisia lajeja tai lainsäädännöllä suojeltuja luontokohteita. Huomionarvoisimmat luontokohteet on arvioitu paikallisesti arvokkaiksi. Hankealueen eteläpuolelle sijoittuu kaksi metsälain 10 §:n mukaista kohdetta. Luonnonympäristöön, kasvillisuuteen ja luontotyyppeihin, linnustoon ja sudenkorentoihin kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä. Lahokaviosammaleeseen, liito-oraviin, lepakoihin, kirjoverkkoperhoseen ja ekologisiin yhteyksiin ei kohdistu vaikutuksia.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen

Esirakentamisvaiheessa louhinnasta aiheutuvat pölypitoisuudet ja melutasot ovat enintään ohje- ja raja-arvojen tasolla. Toimintavaiheessa melu- ja pölypäästöt ovat pienemmät kuin esirakentamisessa (alle ohje- ja raja-arvojen). Ilman melun ja pölyn torjuntatoimia, hankkeesta voi aiheutua vähäisiä terveysvaikutuksia.

Asukkailta saadussa palautteessa Kiilan alueen nykyiset teolliset toiminnot aiheuttavat runsaasti muun muassa pöly-, melu-, liikenne- ja viihtyvyyshaittoja sekä huolta vaikutuksista ympäristöön. Hankkeen esirakentamisvaiheessa merkittävimmät vaikutukset aiheutuvat louhinnan melusta, tärinästä sekä raskaan liikenteen lisäyksestä Katriinantiellä. Toimintavaiheessa merkittävimmät hai-

tat aiheutuvat raskaan liikenteen lisäyksestä kaikissa hankevaihtoehdoissa sekä asfalttiaseman toiminnasta vaihtoehdoista VE 2A ja betoniaseman toiminnasta vaihtoehdossa VE 2B. Suurimmat vaikutukset aiheutuvat asukkaille lähimmillä asutuksilla ja loma-asunnoilla hankealueen kaakkois- ja eteläpuolella sekä pääasiallisen liikennereitin varrella Katriinantiellä Hanskalliontieltä etelään aina kehä III:lle asti. Arvioinnin mukaan elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuu vaihtoehdoissa VE 0+...VE 2B suuria kielteisiä vaikutuksia.

Vaikutukset luonnonvarojen hyödyntämiseen

Luonnonvarat käsittävät kaikkea luonnossa olevaa, mitä ihminen kykenee hyödyntämään. Hankkeen toteuttamisen vaikutus hankealueen ja sen ympäristön marjastukseen, sienestykseen, metsästykseen ja metsätalouteen on vähäinen kielteinen. Esirakentamisvaiheessa alue tasataan asemakaavan mukaiseen tasoon. Pintamaat hyödynnetään alueen muotoilussa ja louhinnassa irrotettava kalliokiviaines hyödynnetään rakentamisessa alueella ja muissa kohteissa. Toimintavaiheessa kiertotalouskeskuksen toiminnot eroavat vaihtoehdoittain. Kaikissa vaihtoehdoissa toiminnan tavoitteena on edistää maarakentamisessa tarvittavien materiaalien kierrätystä. Hankkeen toteuttamisen vaikutus kokonaisuudessaan luonnonvarojen hyödyntämiseen arvioidaan olevan kohtalainen positiivinen.

Yhteisvaikutukset

Kiilan kiertotalouskeskus -hankkeen ympäristössä on jo nykyisin teollista toimintaa ja jätteenkäsittelyyn liittyvää toimintaa, joista aiheutuu ympäristövaikutuksia. Lisäksi hankealueen itäpuolelle Tuusulan kunnan Västerskogin tilalle on suunnitteilla kiviainesten ottoa, maan vastaanottoa ja asfalttiaseman toimintaa. Kehä IV linjaus kulkee kiertotalouskeskushankkeen vierestä ja toteutuessaan muuttaa hankkeen liikennereittejä.

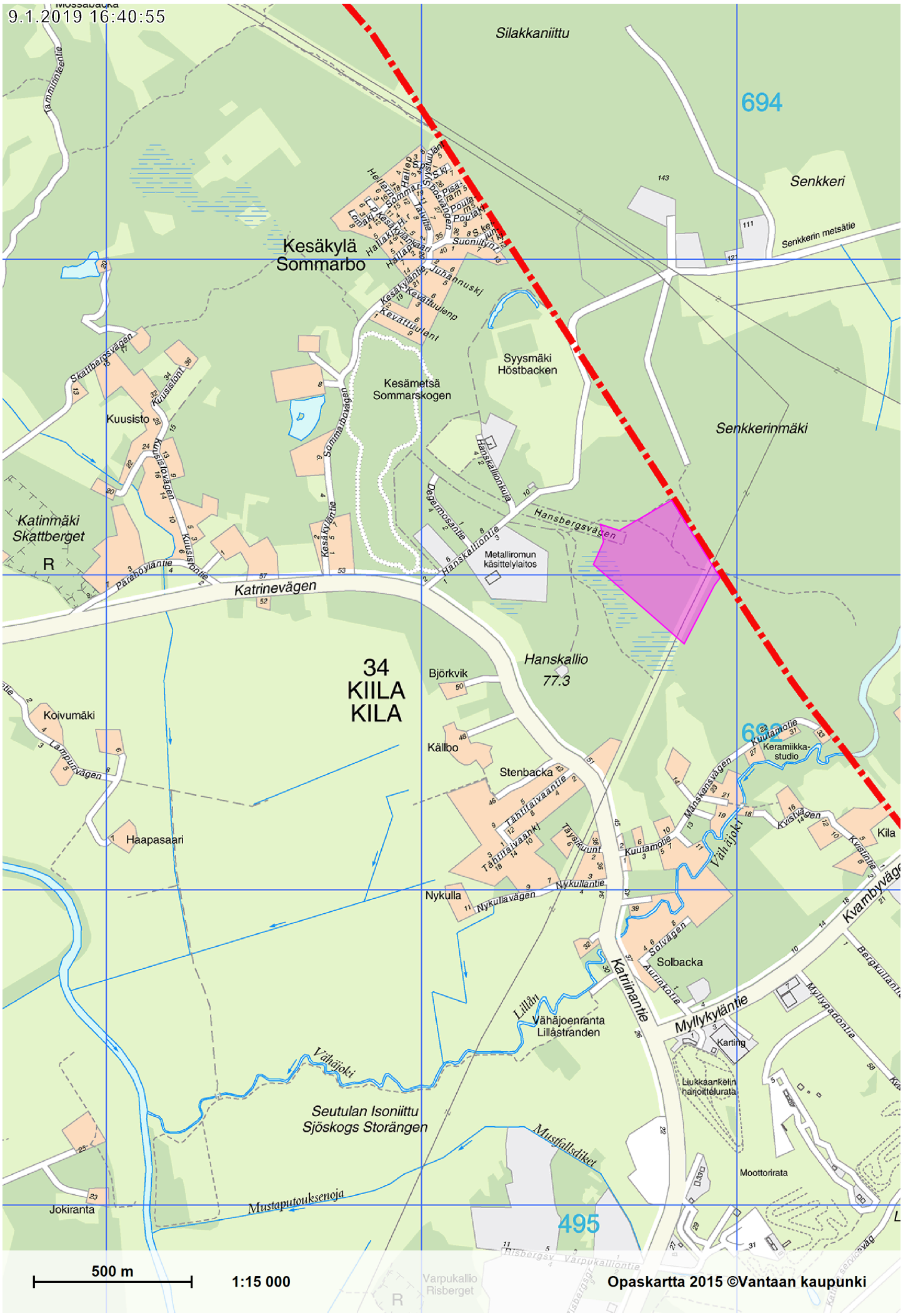
Nykyisten toimintojen, suunniteltujen hankkeiden ja Kiilan kiertotalouskeskuksen yhteisvaikutukset arviointiin ympäristövaikutusten osalta. Merkittävimpiä yhteisvaikutuksia ovat vaikutukset meluun, ilmanlaatuun, liikenteeseen ja vaikutukset pintavesiin. Yhteisvaikutukset huomioitiin myös vaikutuksissa ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen.

Kiilan alueen nykyiset toimijat ja suunnitteilla olevat hankkeet (Kehä IV, Västerskog) huomioiden melun ja pölyn ohjearvot voivat ylittyä lähimmän asutuksen kohdalla. Ohjearvojen ylittyessä on todennäköistä, että osalle asukkaista voi aiheutua terveysvaikutuksia. Tämä tulee huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa ja tarvittaessa huolehtia riittävästä melun ja pölyn torjunnasta erityisesti rakentamisen aikana. Tärinän yhteisvaikutusta toimijat voivat vähentää räjäytyksistä tiedottamalla ja räjäytysten ajoittamisella eriaikaan eri hankkeissa.

Liikenteen yhteisvaikutukset ovat suurimmillaan, mikäli myös Västerskogin hankkeen liikenne kulkee Hanskalliontien kautta Katriinantielle. Tällöin liikenteen sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi tulee tehdä toimenpiteitä. Kehä IV voi mahdollisesti tuoda ratkaisun liikennejärjestelyihin alueella.

Hankkeen toteuttamiskelpoisuus

Arvioidut vaihtoehdot osoittautuivat toteuttamiskelpoisiksi. Tarkasteltu toiminta aiheuttaa useiden ympäristövaikutusten osalta paikallisia kielteisiä vaikutuksia. Hankkeen toteutus edellyttääkin haitallisten vaikutusten lieventämistoimia ja vaikutusten seurantaa, joita säädellään ympäristölupamenettelyssä. Hankkeen sosiaalinen hyväksyttävyys edellyttää lisäksi avointa tiedotusta ja vuorovaikutusta.


9.1.2019 16:40:55
Silakkaniittu
694
Senkkeri
Senkkerin metsätie
Kesäkylä
Sommarbo
Syysmäki
Höstbacken
Kesämetsä
Sommarskogen
Senkkerinmäki
Kuusisto
Katinmäki
Skattberget
R
Katrinevägen
Hanskallio
77.3
34
KIILA
KILA
Björkvik
Källbo
Stenbacka
Koivumäki
Haapasaari
Nykulla
Metalliromun
käsittelylaitos
Keramiikka-
studio
Kila
Solbacka
Vähäjoki
Vähäjoenranta
Lillåstranden
Seutulan Isoniittu
Sjöskogs Storängen
Mustaputouksenoja
Jokiranta
Karting
Liukkaanketun
harjoittelurata
Moottorirata
495
500 m
1:15 000
Opaskartta 2015 ©Vantaan kaupunki

8 § **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.

_____

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 8

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:
Merkittiin tiedoksi.

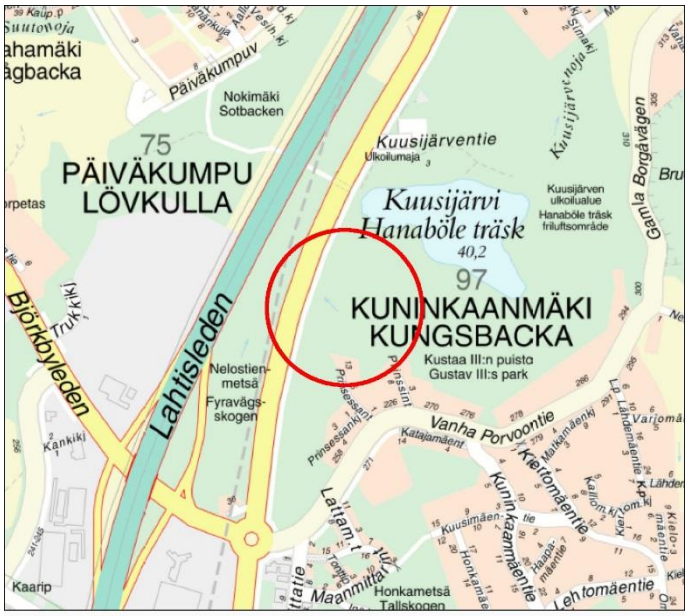
Liitteet:
- kohdekartta lunastettavasta maa-alueesta
- kiinteistöjohtajan viranhaltijapäätös 3.1.2018 § 2/2018
- toimitushakemus
- lunastustoimituksen TN:o 2018-572173 toimituspöytäkirja

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)

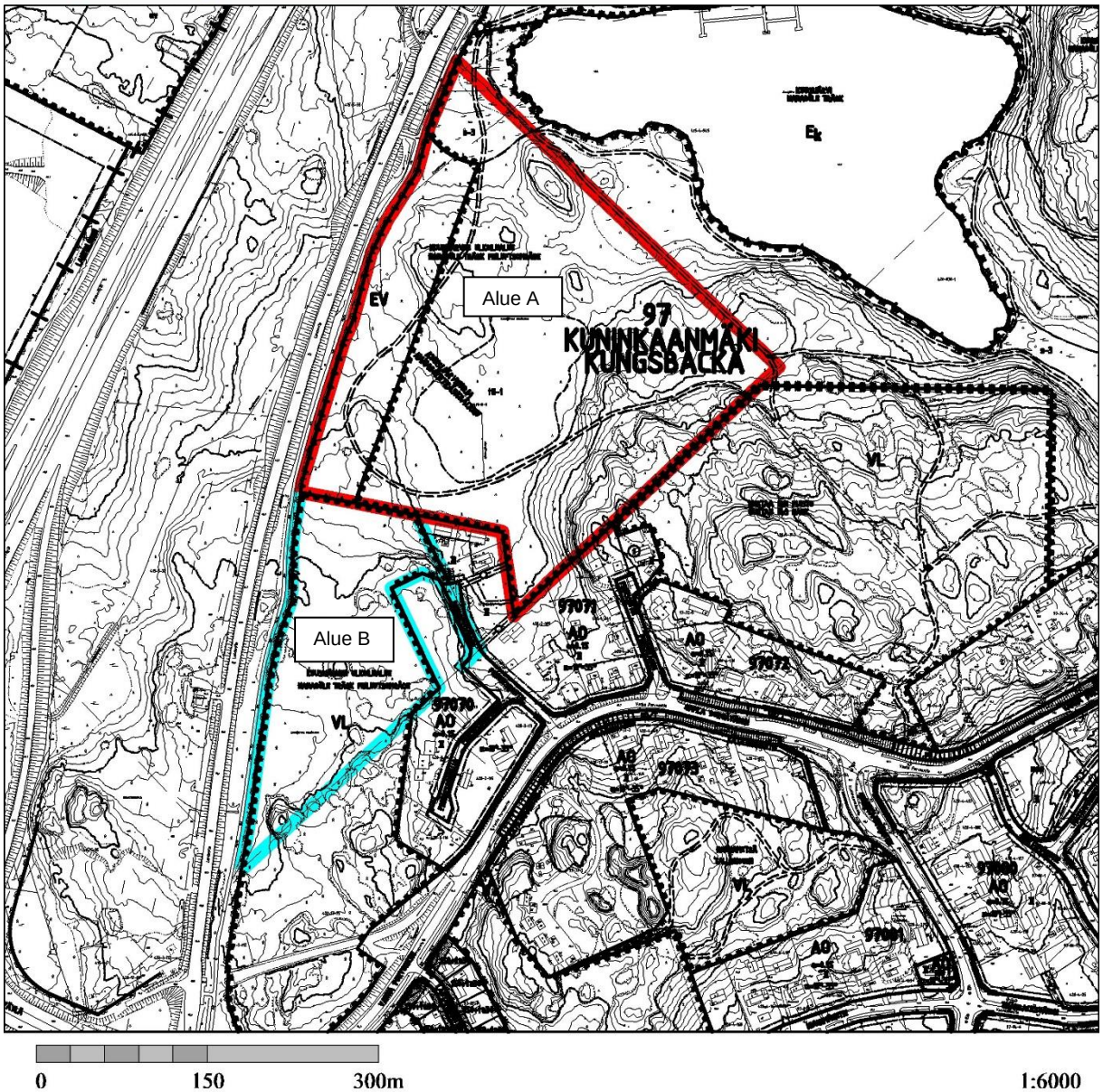
n. 132278 m² kokoinen määräala tilasta: 92-415-8-3

<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

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

9 § **Asemakaavan muutos 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2 / TLA**

KA/3624/10.02.04.01/2012
TLA/VKA/MJA/MKU

Asemakaavamuutos mahdollistaa 9-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 72033. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 13 610 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 110 k-m². Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 72033 sekä osaa lähivirkistysalueesta, kaupunginosassa 72 Asola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 72033 sekä osaa lähivirkistysalueesta.

Alue sijaitsee Asolanväylän, Peijaksentien, Rekolanojan ja Ojalehdonkujan välisellä alueella noin 100 metrin päässä Koivukylän rautatieasemalta.

Kaavan hakija
Asemakaavamuutoksen hakijoina on Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät.

Maanomistus
Korttelin 72033 omistavat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, lähivirkistysalueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki. Lähivirkistysalueen osana oleva vesialue on yhteinen alue, jolla on useita yksityisiä omistajia.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät, Luja-yhtiöt ja Lujatalo sekä Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen heidän konsulttinaan.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C, virkistysaluetta (VL), pohjavesialuetta (pv) sekä lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ulkoilureitti. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamuutoksella liike- ja toimistorakentamisen korttelialue muutetaan asuinkäyttöön. Rakennusoikeutta lisätään 7900 k-m²:stä 13 610 k-m²:in ja sallittua kerroskorkeutta lisätään neljästä yhdeksään. Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tehokkuudeksi muodostuu 1,53.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.10.2018 ja päivitetty 7.11.2018. MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa 13500 k-m2, n. 230 asuntoa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksavat hakijat Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät ja kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002182, 72 Asola / Ojalehdonkuja 2

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat, Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, maksavat muutoskustannukset (18 000 €).

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että lautakunta jätti asiaan yksimielisesti seuraavan pöytäkirjalausuman:
”Kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että kaavan jatkovalmistelussa hulevesien hoitaminen ja kevyenliikenteenväylän toteuttaminen suunnitellaan erityisellä huolellisuudella Rekolanpuron luonnonvaraisen taimenkannan turvaamiseksi. Puronluonnon turvaksi hulevesi pitää käsitellä ennen puroon ohjaamista, ja kevyenliikentenväylän ja puron väliin pitää jättää kokonaan nykyinen suojaava metsäkaistale.”

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.1.2019
- Meluselvitys 17.12.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

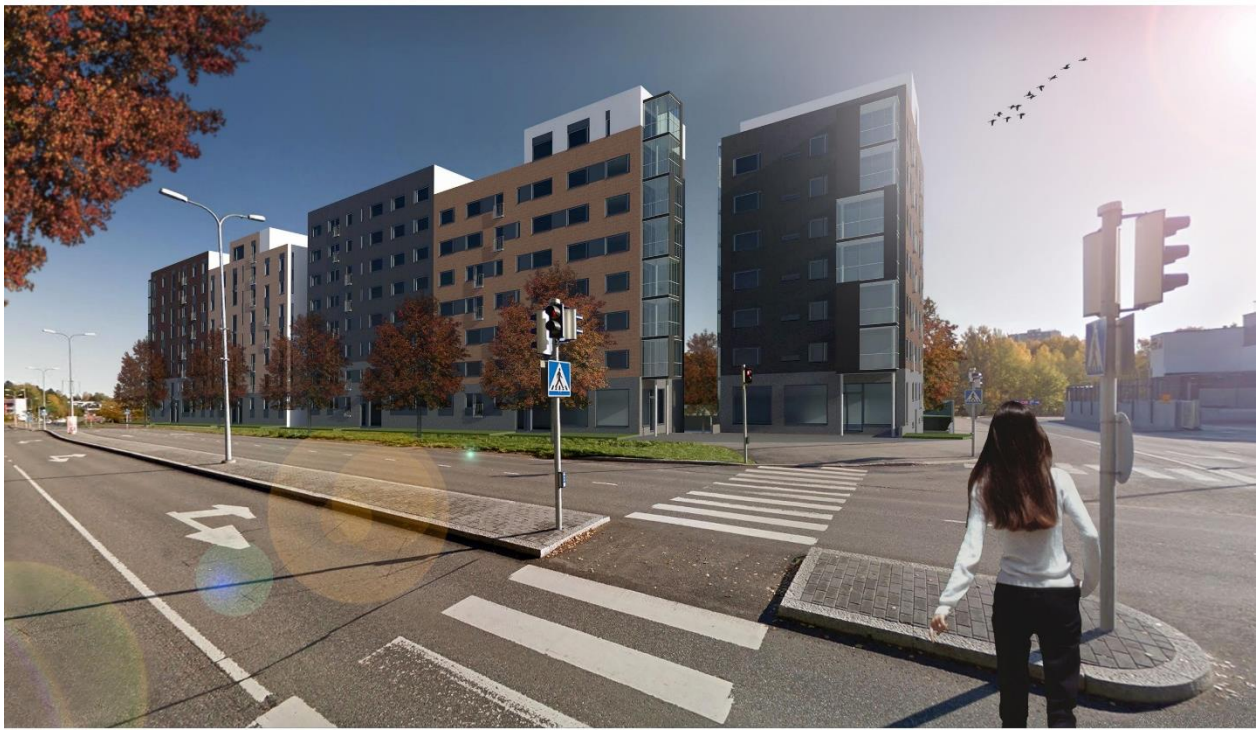
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 7507339,

asemakaavasuunnittelija Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002182 OJALEHDONKUJA 2

72 ASOLA



OJALEHDONKUJA 2 / KATUNÄKYMÄ LUONNOS 19.12.2018 / ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.1.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002182. Kaavoitus on tullut vireille 15.10.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 72033 sekä osa lähivirkistysaluetta kaupunginosassa 72, Asola. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 72033 sekä osa lähivirkistysaluetta kaupunginosassa 72, Asola).

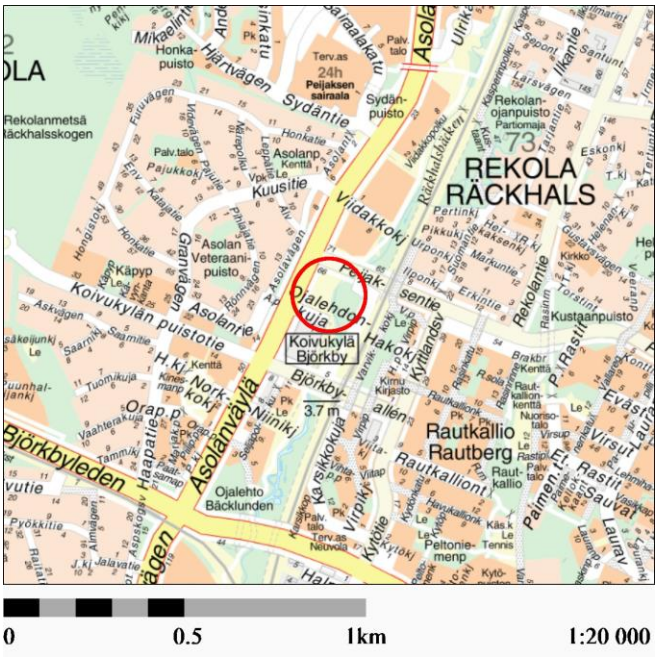
Asemakaavamuutos mahdollistaa 9-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 72033. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 13610 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 110 k-m². Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatijat:

Mari Jaakonaho, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9411

Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 750 7339
Kaava-alueen sijainti



Kaavamuutosalue sijaitsee Asolan kaupunginosan eteläosassa, lähellä Koivukylän keskustaa noin 100 metrin päässä Koivukylän rautatieasemalta. Aluetta rajaa lännessä Asolanväylä, pohjoisessa Peijaksentie, idässä pääosin Rekolanoja ja etelässä Ojalehdonkuja.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kortteli 72033, joka on rakentamaton sekä korttelin 72033 itäpuolella sijaitseva osa lähivirkistysaluetta (VL).

- Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.6.2012.
- Kaavoitus tuli vireille 15.10.2018. Oas päivitettiin 7.11.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 30.11.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
2.2 Suunnittelutilanne 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 16
3.3. Asemakaavan tavoitteet 17
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 18
4. Asemakaavan kuvaus 20
4.1 Kaavan rakenne 20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 21
4.3 Aluevaraukset 21
4.4 Kaavan vaikutukset 22
4.5 Ympäristön häiriötekijät 27
5. Asemakaavan toteutus 27
6. Kaavatyöhön osallistuneet 28
7. Asemakaavan seurantalomake 29
8. Asemakaavakartta ja -määräykset 31
9. Muu suunnitelma-aineisto 35

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Meluselvitys, Promethor Oy 17.12.2018
- Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor Oy, 13.12.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Koivukylän keskusta, Kaavatarkastelu. 25.2.2009
- *Vantaan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Valkealähteen, Koivukylän ja Lentoaseman pohjavesialueet*, Raportti 1/2015, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2015
- *Rekolanoja eilen, tänään ja huomenna*, Vantaan kaupunki, Maankäyttö ja ympäristö, Kaupunkisuunnittelu 7 / 2005 https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118819_kaupsu_rekolanoja21112005.pdf
- *Vantaan linnustoselvitykset 2017*, Kari Lindblom, Vantaan kaupunki Ympäristökeskus

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa 9-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 72033. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 13 610 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 110 k-m². Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Viemäriputken rasitealuetta hyödyntäen VL-alueelle suunnitellaan kevyen liikenteen reitti. VL-alueen luontoarvot turvataan kaavassa. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tehokkuus on 1,53.

Nykyisessä asemakaavassa kortteli 72033 on liike- ja toimistorakentamisen korttelialuetta (K), jossa on rakennusoikeutta 7900 k-m², enimmillään neljä kerrosta.

OJALEHDONKUJA 2 / ILMAKUVA LÄNNESTÄ LUONNOS 19.12.2018 / ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivukylä on yksi Vantaan keskustoista. Muutosalue sijoittuu Koivukylän suuralueelle, Asolan kaupunginosan eteläosaan, aivan Koivukylän keskustan tuntumaan. Muutosalueen sijainti pääradan tuntumassa ja Asolanväylän varrella takaavat hyvät liikenneyhteydet.

Kaavamuutosalue on nykyisellään rakentamaton. Kortteli 72033 on vanhaa peltoaluetta ja se toimi aikaisemmin osin viereisen Citymarketin rakennusaikaisena pysäköintialueena ja työmaaparakkien sijoituspaikkana.

Muutosalueeseen kuuluva virkistysalueen osa on metsää, jota halkoo mutkitellen virtaava Rekolanoja. Rekolanojan varsi on huomattavana purokäytävänä arvokas luontokohde. Rekolanojan varrella esiintyy laajoja puronvarsilehtoja, tuoreita lehtorinteitä ja runsas linnusto. VL-alueen puolella, korttelin 72033 rajan tuntumassa kulkee kapea polku.

Kaava-alue sijoittuu pohjavesialueelle (Valkealähde I).

Muutosalueen ala on 15615 m².

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne
Suunnittelualue sijoittuu Rekolanojan laaksoon. Suunnittelualueen itäreunalla mutkittelee Rekolanoja, jonka ympärillä, kaavamuutosalueen osana ja siihen rajautuen sijaitsee kasvistollisesti arvokas lehtometsäsaareke. Alueen puustossa vallitsevana lajina on haapa. Myös kuusta, koivuja, harmaaleppää sekä tuomea esiintyy yleisesti. Lahopuuta löytyy jonkin verran.

Rekolanojan puronvarsilehdon lehtokasvit ovat hentovartisia eivätkä kestä kulutusta. Metsän puustotiheiköt tarjoavat alueen eläimistölle suoja- ja pesimäpaikkoja. Puusto ja pensasto ylläpitää myös kosteaa ja varjoista pienilmastoa, sekä ehkäisee veden liiallista lämpenemistä. Tällä on merkitystä mm. puron kalalajistolle.

Monin paikoin lähes luonnontilainen puronvarsiympäristö muodostaa merkittävän elinympäristön ja ekologisen käytävän eläimille ja kasveille. Ojalehdon-Rekolanojanpuiston alue on etenkin laululintujen suosiossa ja lintukannasta on muodostunut tiheä ja monipuolinen, jota alueen monikerroksinen ja eri-ikäinen kasvisto ja puusto ylläpitävät.

Suunnittelualueen kohdalla Rekolanoja virtaa ulkoilureitin vieressä, mikä nostaa sen maisemallista merkitystä.

Vesistöt ja vesitalous
Kaava-alue sijaitsee Rekolanojan valuma-alueella pienvesistön varrella. Maanpinta on nykyisin luonnontilaisena niittynä. Pintavalunta kulkeutuu Rekolanojaan.

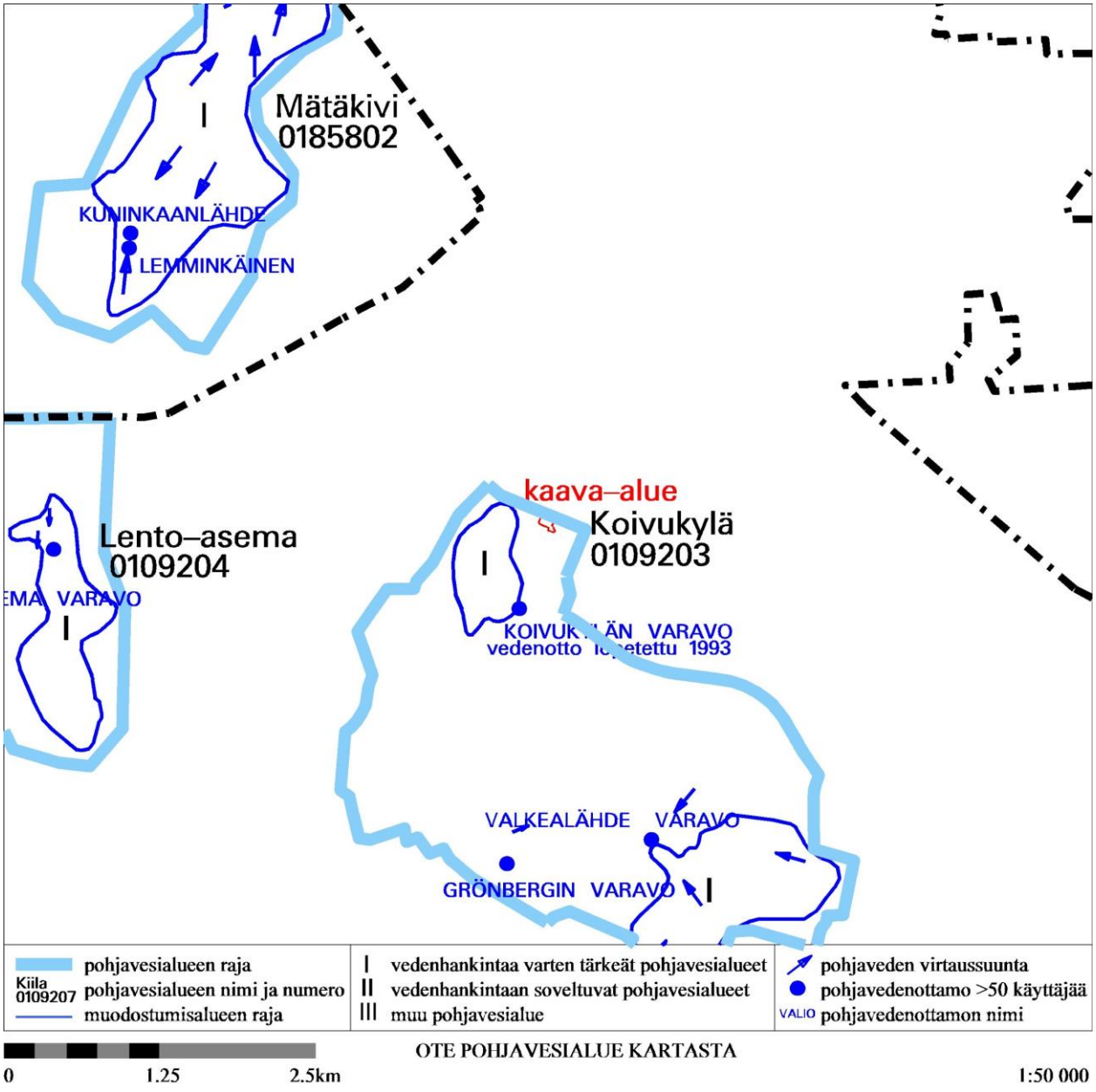
Suunnittelualueen itälaidalla virtaava Rekolanoja on yksi Vantaanjoen valuma-alueen merkittävimmistä puroista, vesilain tarkoittama vesistö ja taimenpuro.

Kaupunkipuroille, kuten Rekolanojalle, on tyypillistä suuri virtaamavaihtelu, koska valumavedet tulevat hyvin nopeasti puroon. Rekolanojan tulvataso kaavamuutosalueen kohdalla, Peijaksentien

eteläpuolella on +21.99 m (N2000). Tulvan toistuvuutena käytetään kerran 250 vuodessa tapahtuvaa tulvatilannetta.

Pohjavedet

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



Maaperä

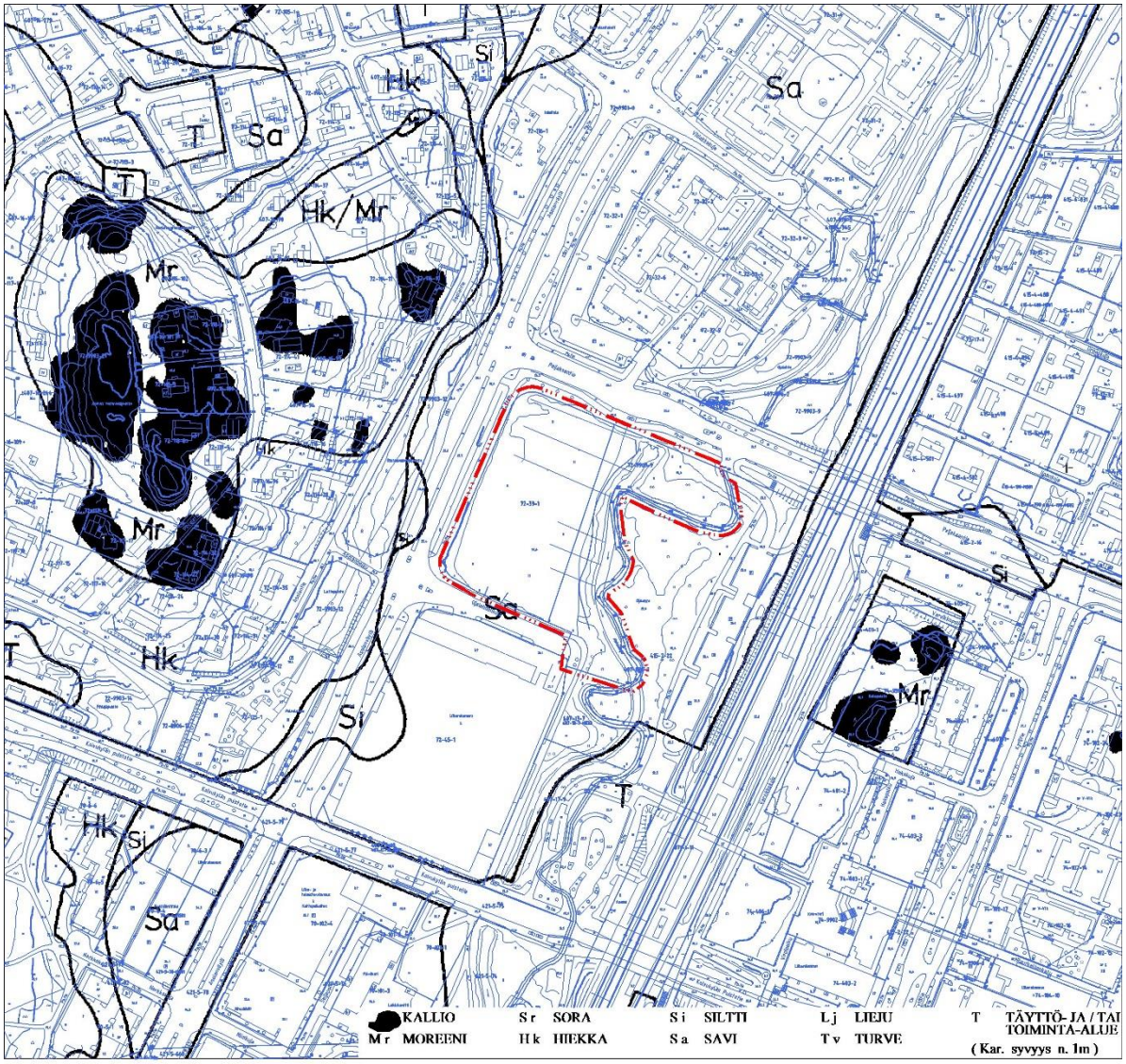
Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu savikolle. Vantaan kaupunki on tehnyt alueella pohjatutkimuksena paino- ja siipikairauksia sekä ottanut maanäytteitä.

Pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,3-1,0 metriä täyttöä/humusta. Täytön alla on savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 6-11 m. Savikerroksen alla on noin 1-3 m paksu kerros silttiä. Siltin alla maakerrokset vaihtuvat hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 4,2…17,1 m syvyydellä maanpinnasta. Syvimmät kairaukset on tehty alueen pohjoispuolella.

Kaava-alue sijoittuu Valkealähde I pohjavesialueelle. Pohjaveden pinta on havaittu Rekolanojan itäpuolella hyvin lähellä nykyistä maanpintaa. Kaava-alueen lounaispuolella pohjaveden pinta on havaittu yhdessä pisteessä 3-4 m syvyydellä maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan tarkastelun perusteella kaikki rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet suositellaan pohjavahvistettavaksi joko stabiloimalla tai keventämällä. Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista. Alueellinen stabiliteetti Rekolan ojan suuntaan tulee selvittää suunnittelun edetessä ennen rakentamista. Kohteeseen tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjanveden pinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.



MAAPERÄKARTTA

Topografia

Korttelin 72033 maasto laskee katujen suunnista muutamia metrejä ja VL-alueen puolella edelleen voimakkaasti kohti Rekolanojaa. Maaston korot vaihtelevat muutosalueella n. +25,5 m ja +21,0 m välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Koivukylän suuralueella asui vuoden 2018 alussa 28 825 asukasta ja Asolan kaupunginosassa 4381 asukasta. Koivukylän suuralueen väkiluku on kasvanut 2000-luvun aikana n. 32 %. Asolan kaupunginosan väkiluku on tuplaantunut 2000-luvulla. Seuraavan kymmenvuotiskauden aikana Koivukylän suuralueen ennustetaan kasvavan n. 2 500 asukkaalla ja Asolan kaupunginosan n. 1200 asukkaalla. Asolan kaupungin osan ennustetaan kasvavan Koivukylän suuralueen osista voimakkaimmin seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Asolan kaupunginosassa on vuoden 2018 alussa lapsia muutamia prosentteja vähemmän ja työikäisiä ja yli 65-vuotiaita muutamia prosentteja enemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Koivukylän suuralueen työpaikkaomavaraisuus on vain n. 40 %, kun se koko Vantaalla on yli 100 %. Koivukylän suuralueen työpaikoista lähes puolet ja Asolan kaupunginosan työpaikoista noin 70% on sosiaali- ja terveyspalveluissa. Peijaksen sairaala noin 500 m kaavamuutosalueesta pohjoiseen on alueen suurin työpaikka.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Koivukylän ydinkeskustan välittömään läheisyyteen, Asolanväylän varrelle. Vieressä on alueen suurimmat kaupat, Citymarket naapurina ja S-Market 200 m etäisyydellä. Koivukylän asemalle on suunnittelualueelta matkaa n. 100 metriä ja Kehäradan Leinelän asemalle noin kilometri.

Kaupunkikuva

Asola on luonteeltaan vanhaa täydentyvää rintamamiesaluetta, jossa on maaston muotojen mukaan polveileva katuverkko.

Koivukylän asuinkerrostalot puolestaan ovat hahmoltaan suorakulmaisia, tasakattoisia ja useimmiten 3-6 kerrosta korkeita. Rakennusten väritykselle tyypillistä on vaaleiden ja värikkäiden laajojen

väripintojen vuorottelu. Paikoitusalueet sijaitsevat kenttämäisinä vyöhykkeinä asuinrakennusten ja katujen välissä.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on pääosin 1990-luvun alkupuolella rakennettu kortteli, joka koostuu 3-5 kerroksisista betonielementtirakenteisista kerrostaloista. 5-kerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat Asolanväylän varteen.

Alueen eteläpuolelle sijoittuu matalia liikerakennuksia; S-Market valmistui v.1996 ja Citymarket v. 2009. S-Market on kooltaan 3 300 k-m² ja Citymarket etumyymälöineen 13 000 k- m².

Kaavamuutosalueen länsipuolella, Asolanväylän vastakkaisella puolella, sijaitsee Rintamamiehepuisto, jonka takana avautuu Asolan rintamamiestaloalue. Alue on yleiskaavassa määritelty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi. Alue hahmottuu kaupunkirakenteessa omaksi kokonaisuudekseen ja sen kaareutuva katuverkosto pohjautuu vuonna 1947 tehtyyn palstoitussuunnitelmaan. Rintamamiestaloalueen alkuperäistä, yhtenäistä rakennuskantaa on säilynyt runsaasti.

Noin 100 m kaavamuutosalueesta lounaaseen sijaitseva asuinkerrostalo Asolanväylän ja Koivukylän puistotien risteyksessä, vuodelta 2012 (Arkkitehtitoimisto Ulpu Tiuri) on korkeutensa (VII kerrosta) ja omaperäisen julkisivunsa vuoksi alueen nykyinen maamerkkirakennus.

Koivukylän aseman tuntumaan rakennetaan omaleimainen ja laadukas keskusta, johon on suunniteltu uusia asuntoja, kauppoja ja muuta toimintaa. Uusi alue syntyy vahvistamaan Koivukylän kaupunkikuvaa ja yhteisöllisyyttä sekä parantamaan alueen palveluita.

Asolan rintamamiestaloalueella, kaavamuutosalueen länsipuolella Rintamamiehenpuiston takana, on joitakin pientaloja, jotka on merkitty R2-luokan rakennusperintökohteiksi. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Virkistys

Rekolanoja ympäristöineen on luontoarvoiltaan merkittävä, ja se tarjoaa mahdollisuuksia myös virkistykseen. Vantaan viheralueohjelman 2011–2020 palveluverkkosuunnitelmassa Rekolanojan varren Ojalehto-niminen puisto on merkitty kehitettäväksi keskustapuistoksi. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevaan Ojalehdon leikkipuistoon on matkaa noin 300 m ja Kinesmaninpuistoon noin 400 m. Kinesmanpuistossa on polkuverkostot, puuston kehystämä rinteeseen sijoittuva nurmialue sekä pieni pelikenttä. Laajaan Asolan länsipuolella sijaitsevaan Rekolanmetsään on kaavamuutosalueelta kävelymatkaa noin 800 m.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa määritellylle Koivukylän keskustavyöhykkeellä ja kestävän liikkumisen alueella, joissa kestävää liikkumista (kävelyä, pyöräilyä, joukkoliikennettä) pidetään todellisena vaihtoehtona henkilöautolle.

Kaavamuutosalue sijoittuu Asolanväylän, Peijaksentien ja Ojalehdonkujan väliin jäävälle alueelle. Niillä on myös kevyelle liikenteelle tarkoitetut polkupyörä- ja jalankulkuväylät. Liikenne asuinkorttelitiin kulkee Ojalehdonkujan kautta. Asolanväylä on vilkasliikenteinen katu, jonka keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2016 oli 14 140 ajoneuvoa /arkivrk. Peijaksentien keskivuorokausiliikennemäärä sen länsipäässä oli 8 410 ajoneuvoa /arkivrk elokuussa 2016 suoritetun liikennelaskennan mukaan.

Kaavamuutosaluelta on Koivukylän asemalle matkaa n. 100 metriä. Koivukylän asemalla pysähtyvät VR:n lähijunat, K ja N. Arkisin lähes 7000 matkustajaa käyttää Koivukylän asemaa päivittäin. Määrä on neljänneksi suurin Vantaalla Tikkurilan, Myyrmäen ja Korson asemien jälkeen. Leinelän asemalle on kaavamuutosalueelta matkaa n. 1,3 km. Leinelän asemalta pääsee Kehärataa pitkin Länsi-Vantaalle. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat aivan korttelin vieressä Peijaksentien ja Asolanväylän risteyksen tuntumassa sekä Citymarketin kohdalla ja Koivukylän puistotiellä aseman vieressä. Alueella kulkee 11 bussilinjaa.

Koivukylän asemalla on henkilöautojen liityntäpysäköinnille yhteensä 146 paikkaa ja ne jakautuvat noin puoliksi radan itä- ja länsipuolelle. Polkupyörien liityntäpysäköinnille on 208 paikkaa, joista 84 sijaitsee katoksen alla. Kaikki katoksettomat paikat ovat runkolukittavia. Radan länsireunassa kulkee pohjoiseteläsuuntainen pyöräilyn laatukäytävä, ns. pohjoisbaana.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Alueelle on rakennettu vesihuolto. Vesi tulee Peijaksentien ja Asolanväylän d300 jakelujohtojen kautta. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin, jossa alue sijaitsee.
Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N_{2000}-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet ohjataan pääradan länsipuolella kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen päästöviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemärin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesijärjestelmä

Rakennettu Peijaksentien d600 hulevesiviemäri kulkee alueen pohjoispuolella. Ojalehdonkujan d315 hulevesiviemäri kulkee eteläpuolella. Molemmat hulevesiviemärit laskevat Rekolanojaan, joka johtaa hulevedet Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Kaukolämpöverkon johdot kulkevat Asolanväylän länsireunalla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita sijoittuu Asolanväylälle, Peijaksentielle, Ojalehdonkujalle sekä VL-alueelle korttelin rajan tuntumaan.

Ympäristöhäiriöt

Asolanväylä ja päärata aiheuttavat alueelle liikennemelua. Meluselvityksen kartat kohdassa 9.

Päärata aiheuttaa alueelle tärinää ja runkomelua sekä Asolanväylä ilmanlaadun heikkenemistä.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 72033 omistaa Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät, Lähivirkistysalueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki. Lähivirkistysalueen osana oleva vesialue (muutosalueella vesialueen koko n. 430 m²) on yhteinen alue, jolla on useita yksityisiä omistajia.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
72-9903-9	Vantaan kaupunki	0,7
72-33-1	kaavamuutoksen hakija	0,9
92-407-876-2	muut yksityiset/yhteisöt (vesialue)	0,0
Yhteensä		**1,6**

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

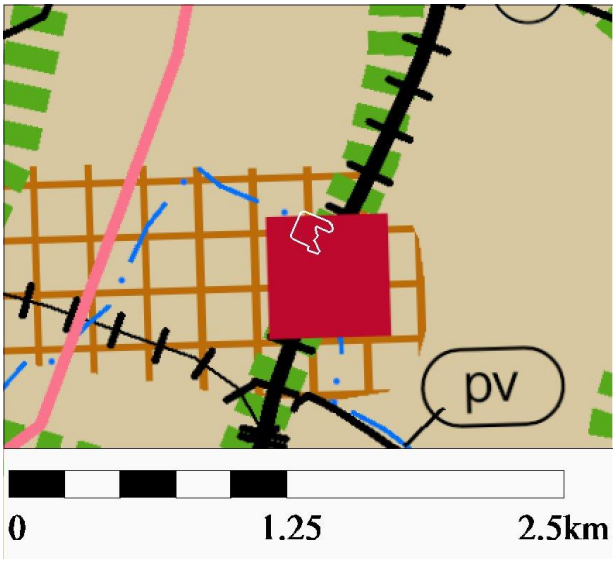
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 kohdassa 4.

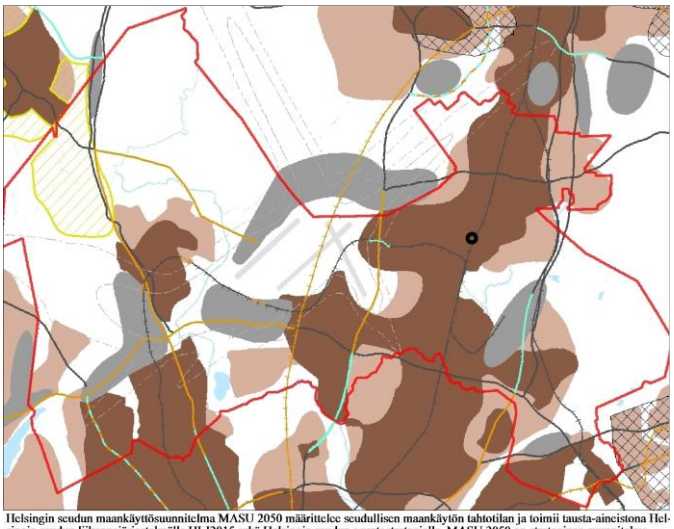
- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alueelle on merkitty keskustatoimintoja (punainen neliö), tiivistettävää aluetta (ruudukko) sekä pohjavesialuetta (pv). Alueella on osoitettu etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen

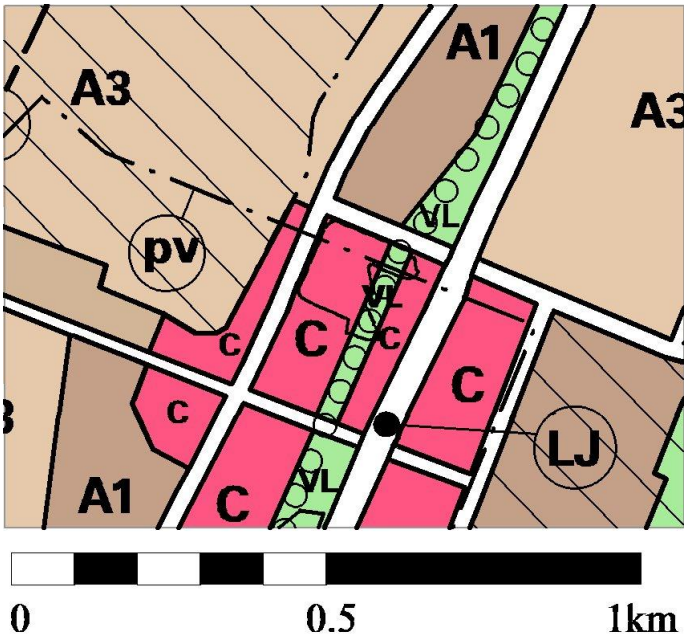
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

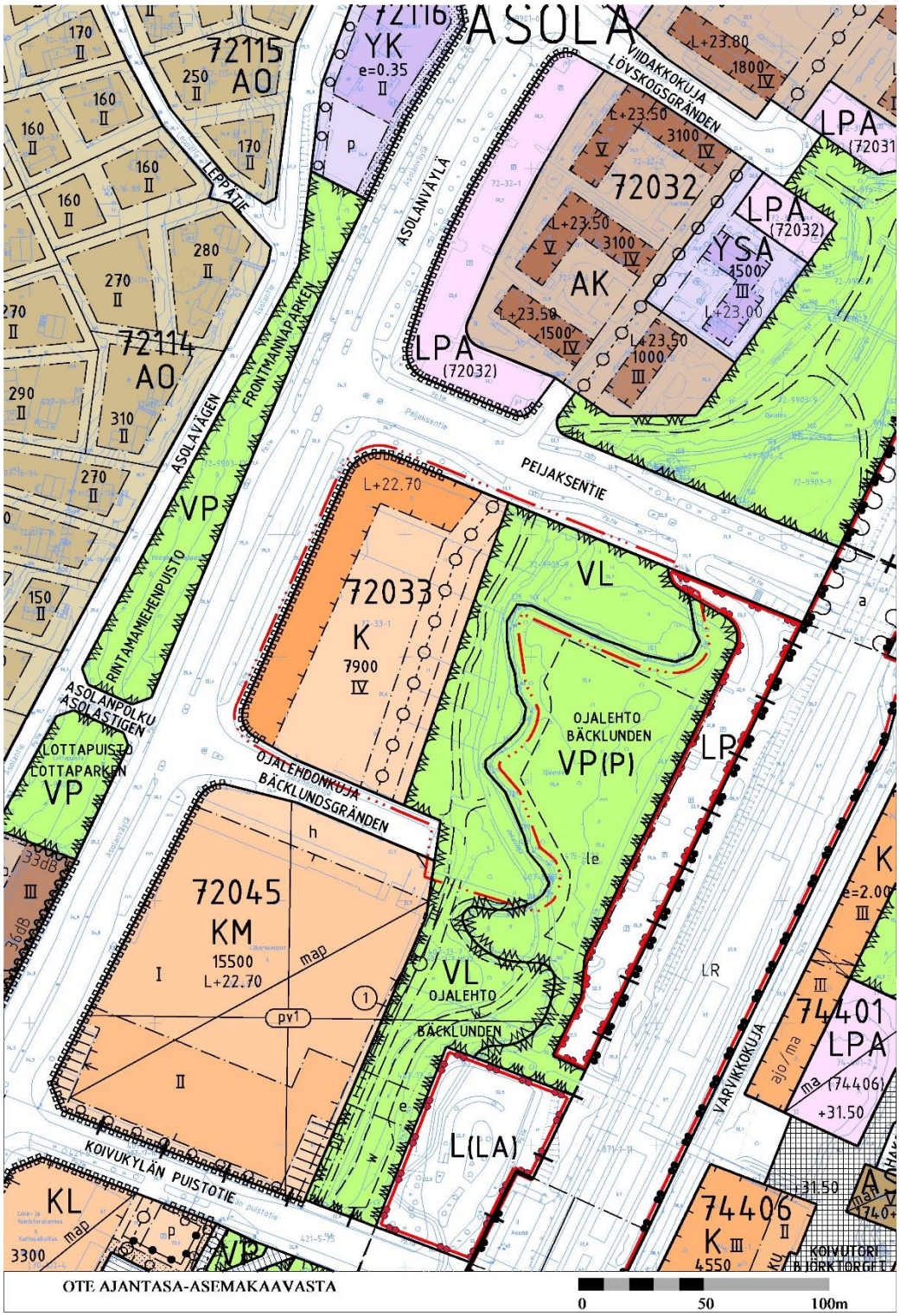
Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C, virkistysaluetta (VL), pohjavesialuetta (pv) sekä lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ulkoilureitti.

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

Asemakaava



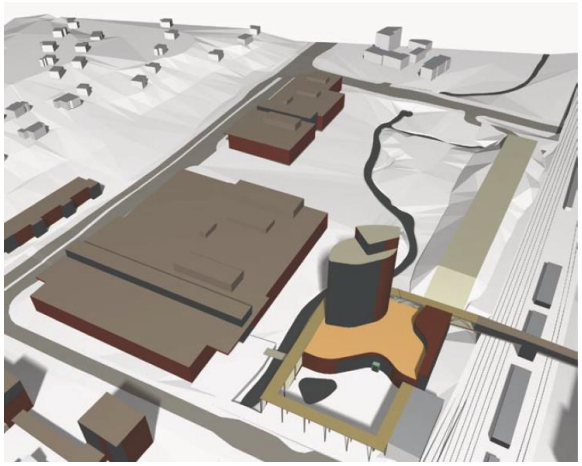
Asemakaava: Alueella on voimassa asemakaava nro 720400 (KV 17.6.1991). Asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennukset saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla nelikerroksisia, rakennusoikeus 7900 k-m². Rasitemerkintä korttelialueen K itäreunassa osoittaa siirtyvän viemärilinjan tämänhetkisen sijainnin.

Muut suunnitelmat

Kaavatarkastelu 2009

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy laati Koivukylän keskusta-alueelle vuonna 2009 kaavatarkastelun, jossa tarkasteltiin Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta, kaupunkitilan laatua ja toimivuutta sekä näihin liittyviä haasteita ja kehitysmahdollisuuksia.

Ehdotuksessa Koivukylän keskusta-alueen kaupunkitilaa on tiivistetty täydennysrakentamisella, joka on sekä asuin- että liikerakentamista. Kaavatarkastelussa kaavamuutosalueelle on esitetty vaihtoehtoina uusi liikerakennus (vaihtoehto A) ja uusi, noin 10 000 k-m² suuruinen 4-6 kerroksinen toimitilarakennus. Toimitilarakennuksen paikoitus ehdotetaan maanalaiseen pysäköintikellariin (vaihtoehto B).



Vaihtoehto A, kaavamuutosalue taka-alalla

Vaihtoehto B, kaavamuutosalue etualalla

Kaavatarkastelussa ehdotettiin Koivukylän uudisrakentamisen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi punatiiltä koko radan itäpuolisella osalla sekä välittömästi radan länsipuolella. Asolanväylän varrella ehdotetaan tutkittavaksi myös vaalean ja keltatiilen käyttöä uudisrakentamisen sovittamisessa olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi tarkastelussa ehdotettiin kevyen liikenteen yhteyksien parantamista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.6.2012. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002182 ja kaavoitus tuli vireille 15.10.2018, osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 7.11.2018.

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
- Pelastuslaitos
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on kuulutettu Vantaan Sanomissa 21.10.2018 sekä tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla. (MRL 62§, MRA 30§).

Mielipiteet pyydettiin 30.11.2018 mennessä ja niitä saatiin 8 kpl *(kursiivilla mielipiteen huomiointi asemakaavamuutosehdotuksessa)*:

1. **Vantaan kaupunginmuseo**: ei huomautettavaa.

2. **Helsingin seudun liikenne HSL** kannattaa maankäytön tiivistämistä alueella. HSL pitää tärkeänä, että alueen rakentaminen ei vaikuta nykyisten joukkoliikenteen pysäkkien toimintaan. Tontille suunniteltu ajoyhteys ei saa hidastaa joukkoliikennettä Asolanväylällä. *Tontille ajo toteutetaan Ojalehdonkujan kautta, ei suoraan Asolanväylältä.*

3. **Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot Oy**: Suunnittelualueelle tarvitaan paikkavaraus uudelle puistomuuntajalle. Asemakaavaehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Kaukolämpöverkon osalta ei huomautettavaa, alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. *Puistomuuntajalle esitetään varaus, maakaapeleiden sijainti huomioidaan*.

4. **Liikennevirasto** edellyttää, että suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. *Selvitykset kaavaselostuksen liitteenä, haittojen torjumiseksi on asetettu kaavamääräyksiä.*

5. **Suomen Luonnonsuojeluliitto Vantaa** kannattaa rakentamista alueelle, mutta pyytää Rekolanpuron (Rekolanojan) erityisen tarkkaan huomioon, erityisesti rakennusaikana. Jopa pieni ja lyhytaikainen häiriö vedenlaadussa saattaa vaikuttaa pitkäksi aikaa kalakantaan. Hulevedet tulee käsitellä rakennettavassa korttelissa puron suojelemiseksi. *Asian on huomioitu kaavamääräyksissä.*

6. **Rekola-Asolan omakotiyhdistys ry** suhtautuu myönteisesti rakentamiseen, mutta pyytää, että rakennuksia ei viihtyisyyden ja yhtenäisyyden kannalta sijoitettaisi kadun varteen ja kerroskorkeus laskettaisiin 6-7 kerrokseen. Meluselvityksissä ja melunhallintaratkaisuissa pyydetään huomioimaan melun vaikutus Asolantien vastapäätä rinteessä oleviin rakennuksiin. Rekolanojan ympäristö tulee huomioida arvokkaana luontokohteena ja lähivirkistysalueena. Radan länsipuolen polkuraittia pyydetään tarkastelemaan kokonaisuutena ja varmistamaan, että reitti välillä Koivukylä-Korso on kokonaisuudessaan valaistu. *Kerroskorkeus on kaavassa maksimissaan 9 kerrosta, mutta katutasosta laskettuna viitesuunnitelmien mukaan vähemmän, 7-*

8 kerrosta. Kaava-alueen rakentuminen tuo jonkin verran suojaa rautatieliikenteen melulta Asolanväylän luoteispuolelle rinteessä sijaitsevalle asuinalueelle. Korkeat rakennusmassat voivat joissain tapauksissa aiheuttaa heijastusvaikutuksen etenkin mikäli kovien ja tasaisten pintojen (kuten lasituksen) pinta-ala on kovin suuri. Laskennallisesti tarkastellen kaava-alueen korkeat rakennusmassat eivät kuitenkaan heijastuksen kautta nosta keskiäänitasoa asuinalueella. Rekolanojan ympäristö huomioidaan arvokkaana. Reitistöt valaistuksineen suunnitellaan irrallaan kaavatyöstä.

7. **HSY:** Alue liitetään lähtökohtaisesti Peijaksentien vesihuoltolinjoihin. Jätevesiviemäriä pitää mahdollisesti rakentaa hieman lisää (n. 40-50m Peijaksentielle. Pääviemärin siirron yksityiskohtaista suunnittelua ollaan käynnistämässä HSY:n toimesta.
8. **Fingrid Oy:** alueella ei Fingridin voimajohtoja, ei lausuttavaa.

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:

9.6.2016 allekirjoitetun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen vuosille 2016 – 2019 tavoitteena on Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen sekä edellytyksien luominen tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle kasvattamiselle.

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.

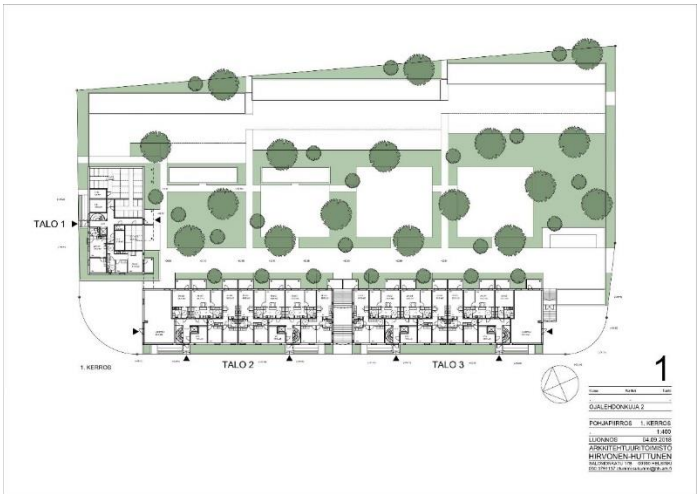
3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada kortteli 72033 asuinrakentamisen käyttöön. HSY:n tavoitteena on turvata pääviemärin olemassaolo.

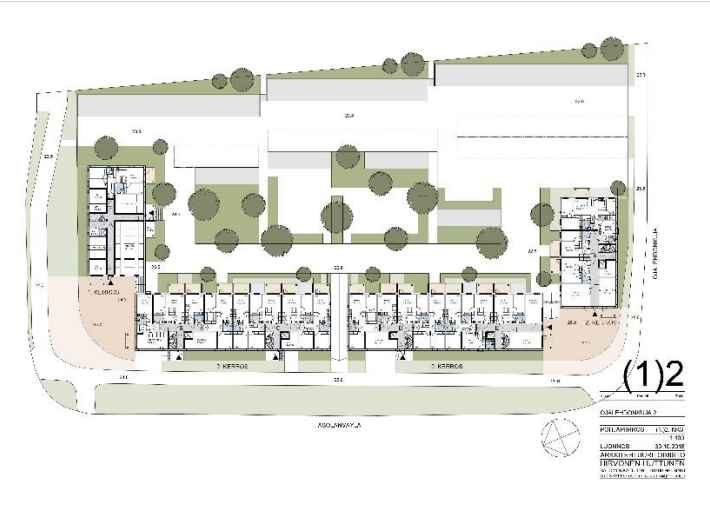
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Vaihtoehdossa A rakennukset sijoittuvat korttelin pohjoisosaan. Paikoitus on järjestetty korttelin eteläosaan ja ajo sinne tapahtuu Asolanväylän puolelta. Vaihtoehdossa kerrosalaa asumiselle on 12646 k-m² ja liiketilaa 460 k-m², yhteensä 13106 k-m².

Vaihtoehdossa B rakennukset sijoittuvat ympäröivien katujen vastaisille rajoille ja muodostavat kaupunkimaista katujulkisivua. Paikoitus on järjestetty kahdesta suunnasta: ajo pysäköintipaikoille on sekä Peijaksentieltä että Ojalehdonkujalta. Vaihtoehdossa kerrosalaa on n. 12 000 k-m². Vaihtoehto B:ssä kulku puistoon olisi helpompi kuin vaihtoehdoissa C ja D. Toisaalta ratamelun vaikutus pihassa suurenee, kun melulta suojaavia autokatoksia ei ole. Tontille ajo myös pohjoisesta vaatii enemmän muutoksia katuun, kuin vaihtoehdoissa, joissa tontille ajo on vain Ojalehdonkujalta.



Vaihtoehdossa C kerrosalaa on vähemmän kuin vaihtoehto C:ssä. Ojalehdonkujan puoleinen korttelin puoli on avoin.



Vaihtoehdossa D esitetään korttelin kerrosalaksi noin 14 000 k-m², josta liiketilaa on noin 100 k-m². Rakennukset ovat 8-9 kerroksisia pihatasolta laskettuna. Autokatokset muodostavat melusuojan radan puolelle ja rakennusten massat suojaavat pihaa tieliikennemelulta. Katujen kulmauksiin muodostuu avoimet aukiot, joiden ympärille, etenkin Ojalehdonkujan puoleiselle aukiolle on suunniteltu toiminnallisuutta ja elävyyttä tuovia liiketiloja.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto D todettiin parhaiten kaupungin tavoitteita tukevaksi.

Kuva: havainnekuva, Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen, luonnos 19.12.2018

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyisellään rakentamaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) asuinkäyttöön (AK). Korttelin poikki kulkeva maanlaiselle johdolle varattu linja siirretään kaavamuutoksen yhteydessä VL-alueen puolelle.

4.1.1 Mitoitus

Alueelle sijoittuu arviolta noin 340 asukasta. Kaupungin huoneistotyyppijakaumavaatimusten mukaisesti yksiöiden määrä on rakennuskohtaisesti asuntojen lukumäärillä laskien enintään 30%

Asuinkerrostalojen korttelialueen, AK pinta-ala on 8896 m². Rakennusoikeus on 13610 k-m², josta liiketilaa on rakennettava vähintään 110 k-m². AK-alueen tehokkuus on 1,53.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/130 k-m²
Liiketilat 1 ap/ 100 k-m²
Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnoille 2 pyöräpaikkaa/asunto
Liiketiloille vähintään 1 pyöräpaikka/ 40 k-m²
Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävässä tilassa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue muodostuu uudesta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) sekä Rekolanojan varren lähivirkistysalueesta (VL).

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Ratkaisu koostuu neljästä enimmillään 9 kerroksista asuinkerrostalosta, joiden Ojalehdonkujan ja Asolanväylän kulmaukseen, kaduntasokerrokseen saa sijoittaa liiketilaa. Rakennusoikeutta on 13610 k-m². Liiketilaa on rakennettava vähintään 110 k-m². Rakennusala sijoittuu katujen varsille muodostaen kaupunkimaista katutilaa. Rakennusten piha sijoittuu korttelin sisään tieliikennemelulta suojaan. Pysäköinti sijoittuu VL-alueen puoleiseen korttelin osaan. Autokatokset muodostavat melusuojan ratamelulta. Tontille ja pysäköintiin ajo tapahtuu Ojalehdinkujalta.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisesti. Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettavat osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- tai värivaihteluin. Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja ja mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsittelyllään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita. Maantasokerrosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua pihaalueilla.

Istutuksista ja vihertehokkuudesta on kaavamääräykset. Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydestä sekä pihoilla ja parvekkeilla sallittavasta melutasosta on myös kaavamääräykset.

Lähtökohtaisesti rakenteiden tulee olla tulvatason +21.99 m (N2000) yläpuolella. Pohjaveteen ei saa aiheutua laatumuutoksia eikä pohjaveden korkeuteen pysyviä muutoksia.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Korttelialueella nykyisessä asemakaavassa sijaitseva putkivaraus siirretään viheralueen puolelle. Putkivaraus sijoittuu korttelin rajaan, mahdollisimman kauas herkästä Rekolanojasta. Eteläpäässä putkivaraus yhdistyy jo rakennettuun putken paikkaan. Putkivarausaluetta hyödyntäen VL-alueelle rakennetaan kevyen liikenteen reitti. Rakennustyönaikaisista järjestelyistä ja toimenpiteistä ei saa

olla haittaa Rekolanojalle. Valumavesien johtuminen Rekolanojaan on estettävä putken siirron rakennustöiden aikana. VL-alueen eteläosaan, putkivarauksen ja korttelin 72033 väliselle alueelle osoitetaan varaus puistomuuntajalle.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Koivukylän keskusta-aluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 230 kappaletta arviolta noin 340 asukkaalle.

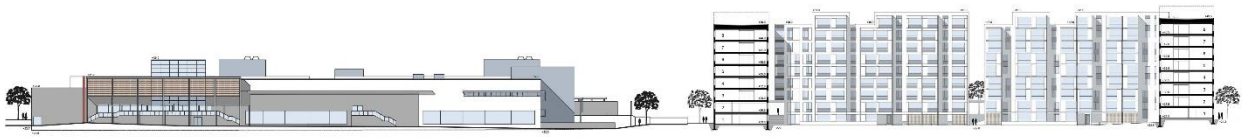
Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Asolan kaupunginosan laidalle, aivan Koivukylän keskustan tuntumaan. Suunniteltu rakentaminen tiivistää Asolanväylän varren ja Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu noin 100 metrin päähän Koivukylän asemasta. Lisäksi Asolanväylää, Peijaksentietä ja Koivukylän puistotietä pitkin kulkee busseja mm. Leinelän asemalle, josta pääsee Kehärataa pitkin Länsi-Vantaalle.

Kaupunkikuva

Alue on nyt Asolanväylälle päin suureksi osaksi rakentamatonta joutomaata. Uusi rakentaminen tuo Asolanväylän varteen, Koivukylän keskustan välittömään läheisyyteen kadunvarsirakentamista, joka eheyttää ja kaupunkimaistaa Asolanväylän ja radanvarren kaupunkikuvaa.



JULKISIVU KAAKKOON (PIHALLE)

JULKISIVU LUOTEESEEN (ASOLANVÄYLÄLLE)

Alustavat korttelijulkisivututkielmat virkistysalueen puolelta (ylh) ja Asolanväylän suunnasta (alh). Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen 19.11.2018.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 230 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Liiketilat tuovat alueelle muutaman uuden työpaikan. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Koivukylän palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Päiväkoti- ja koulupaikkojen tarve alueella lisääntyy jonkun verran.

Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueen sijainti on hyvä, koska kunnallistekniikka on vieressä, samoin julkisen liikenteen yhteydet ja palvelut. Tämä on kaavatalouden kannalta tärkeää.

Nykyinen asemakaava ei ole toteutunut ja nyt käyttötarkoitus muuttuu liikerakennuksista asuinrakentamiseen, mikä on kaupungin tavoitteiden mukaista. Rakennusoikeus lisääntyy huomattavasti. Rakennuksiin tulee myös pieni määrä liiketilaa.

Kaava-alueen maaperä on savista, mikä vaikuttaa rakentamisen hintaan. Maamassoja joudutaan kuljettamaan alueelta pois ja tuomaan kivilouhetta ja mursketta. Tämä on massatalouden kannalta huono asia, koska saven läjittämisalueita on vähän ja ne ovat melko kaukana. Myöskään kiviainesta ei todennäköisesti ole saatavissa ihan lähialueelta.

Runkoviemärijohto siirretään tontilta puistoalueen puolelle. Tämän kustantaa alueen toteuttaja tai maanomistaja, joten siitä koituu kaupungille vain suunnittelun osuus.

Maantasopysäköinti vähentää tonttitehokkuutta verrattuna rakenteelliseen pysäköintiratkaisuun, joka olisi suotava näin lähellä juna-asemaa ja palveluita.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Sosiaalinen ympäristö

Muutosalueelle tulee noin 230 uutta asuntoa ja noin 340 uutta asukasta. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen kokonaisuus. Yksiöitä asunnoista on alle 30%. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Rekolanojan varsien, käyttöä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Koivukylän asemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa osaltaan joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Uusi asuinkortteli lisää vähäisesti liikennettä erityisesti Citymarketin pysäköintitiloja nykyisellään palvelevalla Ojalehdonkujalla. Liikenneyhteydet ovat jo valmiiksi sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Alueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 2.1.3. mukaan. Jäteveden runkoviemäri d1000 tulee siirtää tontilta kaavan putkirasitealueelle Rekolanojan varteen. Siirtotyön tulee olla HSY:n hyväksymä ennen tontin rakennustöiden aloittamista. Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty kohdassa 9.

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

Melu

Kaava-alue sijaitsee Vantaan Koivukylän alueella rautatien ja Asolanväylän välissä. Alueelle aiheutuu melua tie- ja raideliikenteestä. Merkittävimpien melulähteiden, Asolanväylän ja rautatien, varrella ei ole meluntorjuntaa. Alueelle suunnitellaan kaavamuutoksen myötä rakennettavan useita asuinkerrostaloja, joiden alimpiin kerroksiin on tarkoitus osoittaa liiketiloja. Ulko-oleskelualueet on pyritty asettamaan melulta suojaan asuinrakennusten ja piharakennusten väliin. Lisäksi autokatosten ja asuinrakennusten väliin kiinteistön rajalle on asetettu avoimin kulkuaukoin varustetut aidat.

Asolanväylän aiheuttama liikennemelu sekä raideliikenteen melu huomioidaan asemakaavassa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyysvaatimuksina sekä piha-alueiden suojaamisvaatimuksina. Asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimus katujen puoleisilla julkisivuilla on 37 dB(A) ja pihan sekä viheralueen puoleisilla julkisivuilla on 35 dB(A). Piha-alueen melunsuojaukseksi kaavassa pysäköinnille varatun alueen VL-alueen puoleiselle rajalle on rakennettava autokatos ratamelua vastaan. Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä meluselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun leviämisen estämiseksi. Myös mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Tärinä ja runkomelu

Junaradan läheisyyden takia alueella tehtiin runkomelu- ja tärinäselvitys (Promethor Oy, 13.12.2018.) Runkomelu- ja tärinäselvityksen mukaan kaikki maasta mitatut tärinän heilahdusnopeuden resultantin suurimmat arvot ovat selvästi suositusarvoa alhaisempia. Näin ollen voidaan arvioida, että tärinä ei aiheuta tarkasteltavan kohteen rakennuksille rakenteiden vaurioriskiä. Arviointitulosten perusteella raideliikenteen aiheuttamat tunnusluvun arvot valmiissa rakennuksessa ovat pääosin alle 0,10 mm/s, mitä pidetään keskimääräisenä ihmisen havaintokynnyksenä. Myös arvioidut runkomelutasot täyttävät (alittaa) asuintilojen suositusarvot. Mittaustulosten perusteella tieliikenne ei aiheuttanut merkittävää tärinää tarkastelualueelle.

Pienhiukkaset

Asolanväylällä on ennusteen mukaan v. 2040 16 000 moottoriajoneuvoa vuorokaudessa. Asolanväylää lähimpien asuinkerrostalojen rakennusalueen raja asemakaavassa on noin 14,5 metrin etäisyydellä Asolanväylän ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeen minimietäisyys Asolanväylän ajoradan reunaan on 14-21 metriä. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset etäisyydet täyttyvät.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asuinrakentaminen sijoittuu luonnontilaiselle, mutta luontoarvoiltaan vähäiselle niitylle. Maanalainen putki siirretään VL-alueelle, jonka luontoarvojen säilyminen turvataan kaavassa. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat

Muutoksen yhteydessä korttelissa kulkeva pääviemäri siirretään VL-alueen puolelle. Viemäriputki

sijoitetaan tarkemmassa suunnittelussa mahdollisimman lähelle tontin rajaa ja etäälle Rekolanojasta. Kaavassa turvataan haittojen minimoiminen Rekolanojan varren purokäytävälle lehdon arvokkaalle kasvi- ja eläinkunnalle.

Vesistöt ja vesitalous
Alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Rekolanojaan. Lisäksi alueen rakentamisenaikaiset työmaavedet on laskeutettava ennen johtamista Rekolanojaan.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö, asukkaiden liikkuminen ja lopuksi rakennusten purkaminen.

Kaavamuutosalueella vaativalle maaperälle rakennusten perustaminen lisää jonkin verran päästöjä. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu laadukkaisiin joukkoliikennepalveluihin ja raideliikenteeseen niitä tukien.

Kaavamuutoksesta tehtiin kaavatyön aikana yleispiirteinen KEKO- tarkastelu sekä tarkasteltiin suunnitelmaa Ympäristöministeriön rakennusten hiilijalanjäljen arviointityökalun luonnoksen avulla. Kaavamuutoksesta tarkasteltiin myös vihertehokkuus-menetelmällä.

KEKO-ekolaskuri on maankäytön suunnittelun tueksi kehitetty ekologisen kestävyyden arviointityökalu. Sen avulla on mahdollista määrittää yhdyskuntien rakentamisen ja käyttövaiheen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. KEKO laskee kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvarojen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin.

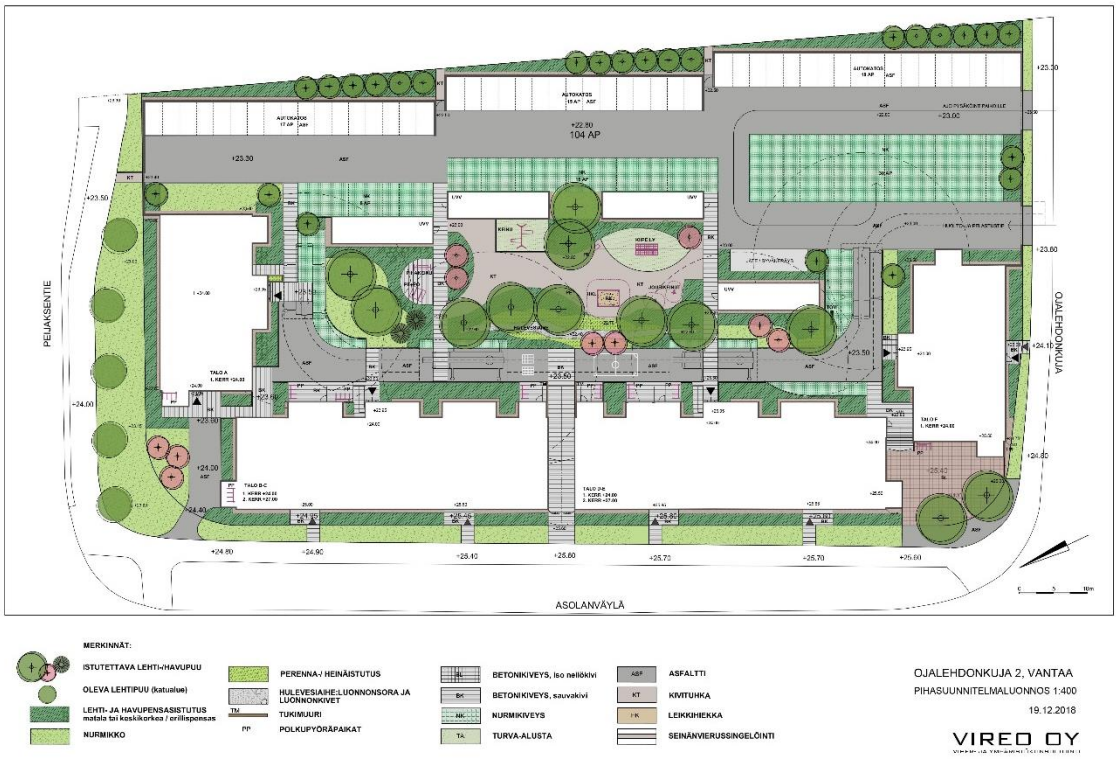
Keko-laskennan mukaan kaavamuutosalueen kasvihuonepäästöt alueelle muuttavaa asukasta kohden on n. 70 tonnia. Päästöt kerrosneliömetriä kohden on 1,76 tonnia 50 vuoden aikana. 50 vuoden aikana kasvihuonekaasupäästöt ovat yhteensä noin 23 700 tonnia. Verrattuna Vantaalla vuodesta 2016 lähtien tehtyihin asemakaavojen ja asemakaavamuutosten Keko-laskelmiin päästöt ovat keskimääräistä pienemmät. Koko maan vertailussa kohteen kokonaisekotehokkuus on keskitasoa pienempi, mutta kasvihuonekaasujen päästöjen osalta keskitasoa.

Keko-laskennan mukaan kokonaiskasvihuonekaasupäästöistä noin 40% muodostuu henkilöliikenteestä, noin 25% rakennusten energiankulutuksesta ja noin 30% rakennuksen rakentamisesta ja kunnossapidosta. Loput 5% muodostuvat maankäytöstä sekä infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta. Viemäriputken siirtoa ei ole huomioitu laskennassa.

Ympäristöministeriön vuonna 2018 lausunnolla olevan **rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen arviointityökalun** yksinkertaistetun version mukaan asemakaavamuutoksessa kaavailtujen rakennusten elinkaaren aikana syntyvät päästöt olisivat 50 CO2e/m² (netto). Laskenta perustui kerrosalaan, lämmitettyyn nettoalaan ja pääasialliseen runkomateriaaliin. Taulukkoarvoihin perustuen päästöistä 22% syntyy ennen käyttöä, 4% käytön aikana ja 74% käytön jälkeen. Käytön jälkeisistä päästöistä suurin on purkujätteen loppukäsittely ja sijoitus.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseensopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).

Vihertehokkuus-menetelmää on testattu Vantaan asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella asumiseen tarkoitetussa korttelissa vihertehokkuuden taso 0,9 on saavutettavissa. Kaavan vaatima taso vihertehokkuudelle on 0,8. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.



Kuva: pihasuunnitelmaluonnos, Vireo Oy, 19.12.2018

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja raideliikenteen melu- runkomelu ja tärinä on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Mari Jaakonaho	asemakaavasuunnittelija
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	ympäristöhäiriöt
	Mikko Järvi	kaavatalous
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikka
	Petra Tammisto	viheralueet
Rakennusvalvonta:	Leena Jaskanen	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	ympäristöinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Janne Juntunen	projektijohtaja
	Tomi Henriksson	asumisalueiden päällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
Vantaan seurakuntayhtymä:	Sari Turunen	kiinteistöjohtaja
Luja-yhtiöt:	Pekka Harstila	kiinteistökehityspäällikkö
Lujatalo Oy:	Vesa Sairomaa	projektipäällikkö
Arkkit.tsto Hirvonen - Huttunen:	Vesa Huttunen	arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä tammikuuta 2019.

Mari Jaakonaho
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.01.2019
Kaavan nimi	002182 Asola 72 Ojalehdonkuja 2		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	15.10.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002182
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6021	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,6021

Ranta-asemakaava

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

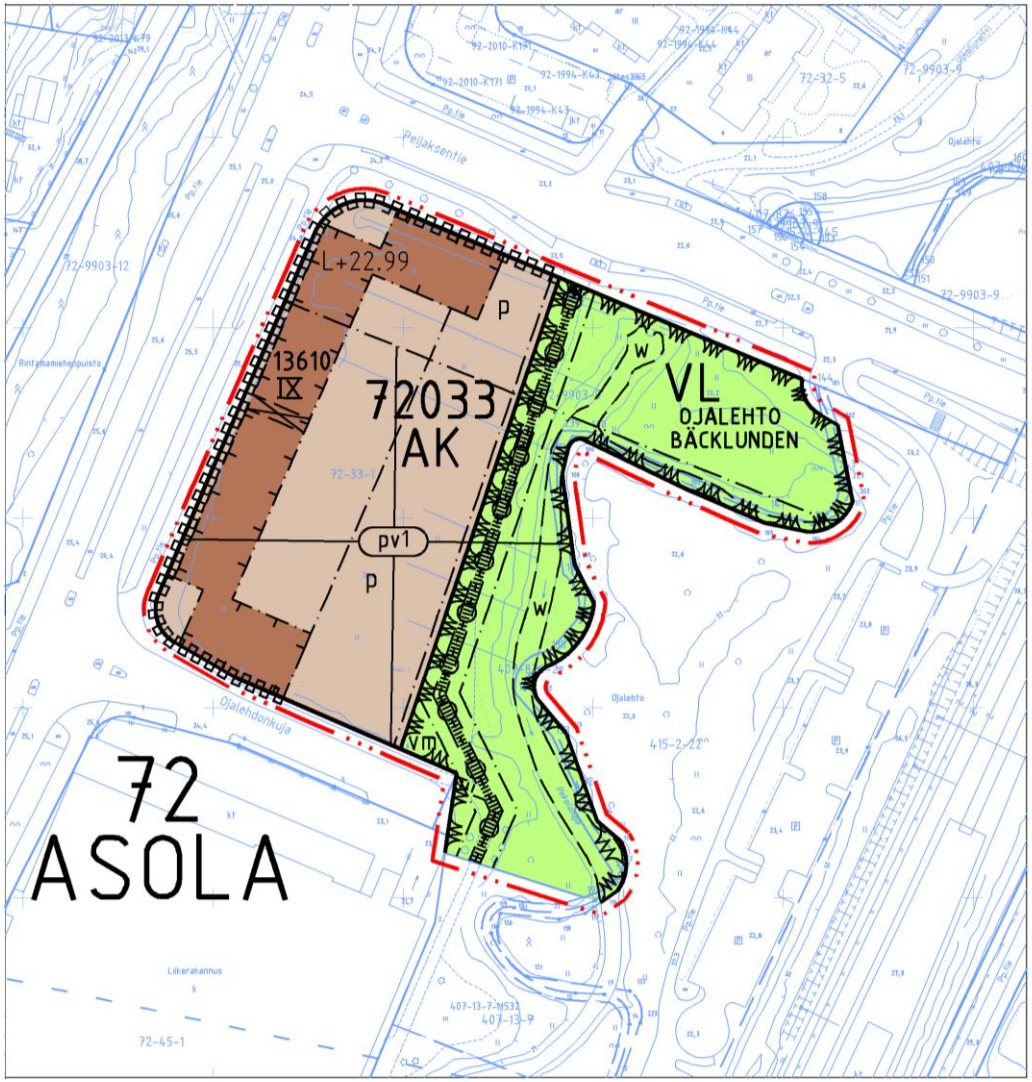
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6021**	**100,0**	**13610**	**0,85**	**0,0000**	**5710**
A yhteensä	0,8896	55,5	13610	1,53	0,8896	13610
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8896	-7900
T yhteensä						
V yhteensä	0,7125	44,5	0		0,0000	0
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					

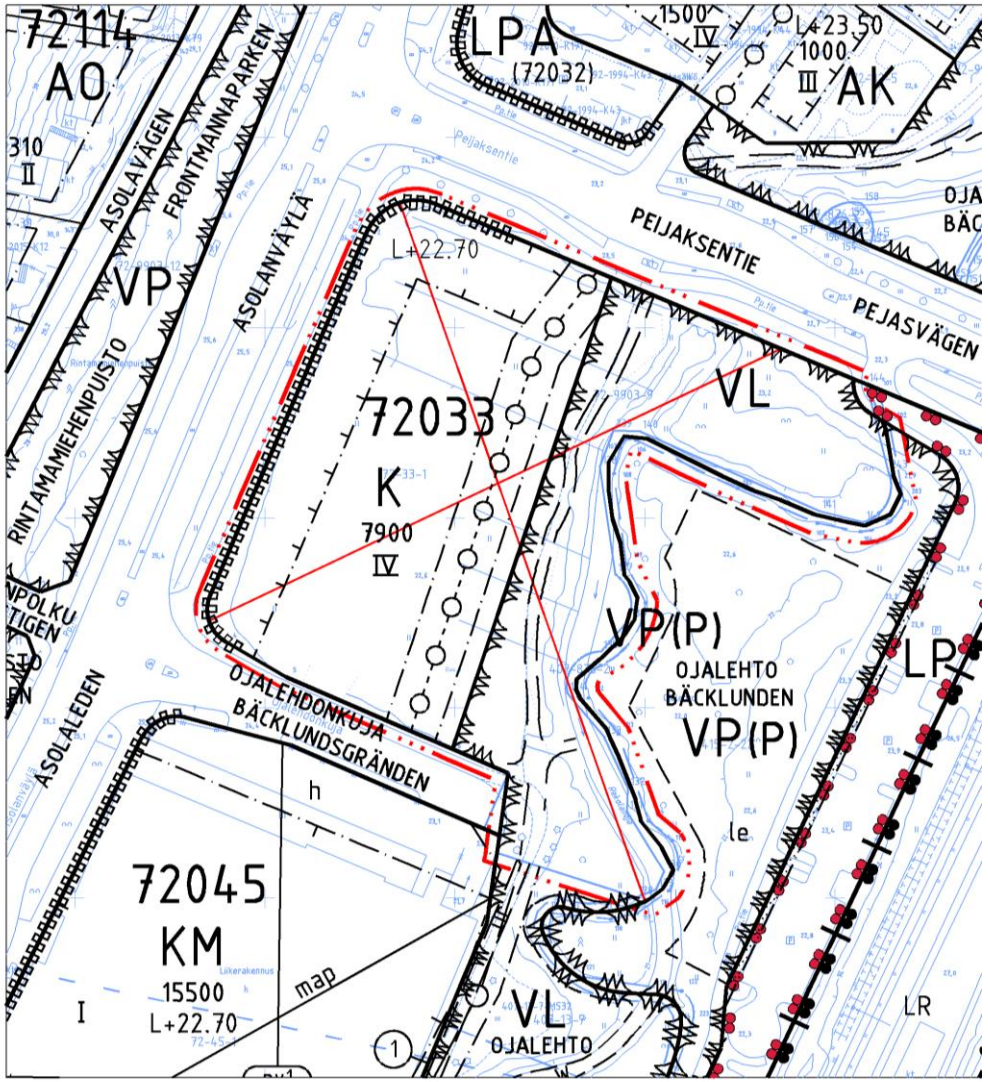
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,6021**	**100,0**	**13610**	**0,85**	**0,0000**	**5710**
A yhteensä	0,8896	55,5	13610	1,53	0,8896	13610
AK	0,8896	100,0	13610	1,53	0,8896	13610
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8896	-7900
K	0,0000		0		-0,8896	-7900
T yhteensä						
V yhteensä	0,7125	44,5	0		0,0000	0
VP	0,0000		0		-0,0405	0
VL	0,7125	100,0	0		0,0405	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002182	21.1.2019	690503

Vantaan kaupunki

OJALEHDONKUJA 2

Kaupunginosa 72, Asola

Asemakaavan muutos

Kortteli 72033

sekä viheralueet.

1:2000

Vanda stad

BÄCKLUNDSGRÄNDEN 2

Stadsdel 72, Asola

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 72033

samt rekreationsområden.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkitehtuuri, kaupunkikuva, laatu
Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisesti.

Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- ja värivaihteluin.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsittelyllään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Autokatosten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja.

Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin Asolanväylän puoleisiin kulmiin muodostuvat aukiot on toteutettava laadukkain materiaalein. Asolanväylän ja Ojalehdonkujan risteyksen aukio on varustettava penkillä.

Rakennusoikeus
Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja.

Saunatilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi ylimpään kerrokseen.

Asolanväylän ja Ojalehdonkujan kulmaukseen tulee tehdä liiketilaa katutasoon vähintään 110 k-m².

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetut kerrosalan lisäksi edellyttäen, että ratkaisulla parannetaan porrashuoneen luonnonvalon saantia.

Rakennusala
Autokatos saa vähäisiltä osin ylittää sille varatun alueen rajan lähivirkistysalueen suuntaan. Kaikkien rakenteiden on sijaittava korttelialueella. Mikäli autokatoksen etäisyys korttelin rajaan on joiltain osin vähemmän kuin 1,4 metriä, esitetään viheralueyksikölle hyväksyttäväksi rakenneleikkaus autokatosten perustusratkaisusta.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

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

Byggnadernas fasader får inte bestå av en obruten yta utan fasaderna ska delas in i delar med hjälp av t.ex. skiftande material, djup eller färger.

Byggnaden ska ha en markplansvåning som genom fasadens utformning skiljer sig från den övriga fasaden och som ska byggas av högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Markplansvåningarnas fasader får inte ge ett slutet intryck.

Täckta bilparkeringar, murar och övriga konstruktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivseln och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

De öppna platser som bildas i kvarterets hörn mot Asolaleden ska anläggas av högklassiga material. Den öppna platsen i korsningen av Asolaleden och Bäcklundsgränden ska förses med en bänk.

Byggrätt
I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen, utanför bostaden byggas förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar boendet.

Bastuutrymmen får byggas utöver våningsytan på översta våningen.

I hörnet vid Asolaleden och Bäcklundsgränden ska göras affärs utrymme minst 110 m²-vy på gatuplanet.

Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas i varje våning utöver den våningsyta som anges i detaljplanen under förutsättning att lösningen ökar dagsljusintaget i trapphuset.

Byggnadsyta.
En liten del av den täckta bilparkeringen får överskrida gränsen till det område som reserverats för parkeringen i närrekreationsområdets riktning. Alla konstruktioner ska ligga i kvartersområdet. Om den täckta bilparkeringens avstånd till kvartersgränsen till vissa delar underskrider 1,4 meter, föreslås att grönområdesenheten godkänner att det görs en konstruktionsminskning i grundkonstruktionslösningen för de täckta bilparkeringarna.

Piharakennuksia sekä portaita, luiskia ja vastaavia saa rakentaa rakennusalaksi merkitystä alasta huolimatta.

Ympäristö
Rekolanojan mallinnettu tulvataso + 21.99 m (N2000) tulee huomioida rakennussuunnittelussa.

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä on esitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma.

Alueellinen stabiliteetti Rekolanojan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto
Parvekkeet on lasitettava.

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

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on Asolanväylän, Peijaksentien ja Ojalehdonkujan puolella oltava vähintään 37 dB ja pihan sekä lähivirkistysalueen puolella 35 dB.

Pysäköinnille varatun alueen VL-alueen puoleiselle rajalle on rakennettava autokatos ratamelua vastaan.

Meluesteinä toimivat katokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä melu-, runkomelu ja tärinäselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun, runkomelun ja tärinän leviämisen estämiseksi.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

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

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi.

Kortteli- ja ulko-oleskelualueet
Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa esitetään istutukset, hulevesijärjestelmät, reitit, leikki- ja oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Piharakennuksiin ja autokatoksiin suositellaan rakennettavaksi viherkattoja.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuusaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m²
Liiketilat	1 ap/ 100 k-m²

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikat
Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	2 pyöräpaikkaa/asunto
Liiketilat	1 pyöräpaikka/ 40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävässä tilassa.

Gårdskonstruktioner samt trappor, ramper och liknande får byggas trots den yta som betecknats som byggnadsyta.

Miljö
Räckhalsbäckens modellerade högvattennivå + 21.99 m (N2000) ska beaktas vid planeringen av byggandet.

I samband med bygglovsansökan ska en plan för grundvattenhanteringen framställas.

Områdesstabiliteten mot Räckhalsbäcken ska utredas före byggandet.

Miljöstörningar och energiförsörjning
Balkonger ska glasa.

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

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Asolaleden, Backlundsgränden och Pejasvägen vara minst 37 dB och på de sidor som vetter mot gård och område för närrekreation minst 35 dB.

Mot VL-områdets gräns i det område som reserverats för parkering ska en täckt bilparkering byggas mot järnvägsbuller.

Det ska byggas skärmtak, murar och andra gårdskonstruktioner som bullerskydd på en i bullerutredningen anvisad tillräcklig höjd med avseende på bullerbekämpning.

I bygglovsskedet ska man presentera en buller-, stombuller- och vibrationsutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller, stombuller och vibrationer.

Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utevistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfälliga lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovsskedet.

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

Det rekommenderas att solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar installeras.

Kvartersområden och områden för utevistelse
För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas av vilken planteringar, dagvattensystem, stråk, områden för lek och utevistelse och gårdens övriga funktioner framgår. Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.

Det rekommenderas att de täckta bilparkeringarna och gårdsbyggnaderna förses med gröntak.

Gården ska ha minst 0,8 i grönytefaktor. Kalkylen över grönytefaktorn bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m²-vy
Affärslokaler	1 bp/ 100 m²-vy

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Cykelplatser
Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder	2 cykelplatser/bostad
Affärslokaler	1 cykelplats/ 40 m²-vy

Av cykelplatserna ska minst hälften vara i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen.

3 / 3

VL Lähivirkistysalue. Putken siirron rakennustyön aikaisista järjestelyistä ja toimenpiteistä ei saa olla haittaa Rekolanojalle. Valumavesien johtuminen Rekolanojaan on estettävä putken siirron rakennustöiden aikana. Alueellinen stabiliteetti Rekolanojan suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista.	Område för närrekreation. Arrangemang och åtgärder under byggnadsarbetet i anslutning till förflyttning av rörledning får inte medföra olägenheter för Räckhalsbäcken. Avrinningsvatten ska förhindras från att rinna ut i Räckhalsbäcken när rörledningen förflyttas under byggnadsarbetet. Områdesstabiliteten mot Räckhalsbäcken ska utredas före byggandet.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
72 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
ASOL Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
72033 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
OJALEHTO Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
13610 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IX Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
L+22.99 Rakennuksen lattiatason alin sallittu korkeusasema.	Lägsta tillåtna golvnivå i byggnad.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
vm Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
w Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
p Pysäköimispaikka.	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.
pv1 Tärkeä pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.	Viktigt grundvattensområde. Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet.
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.

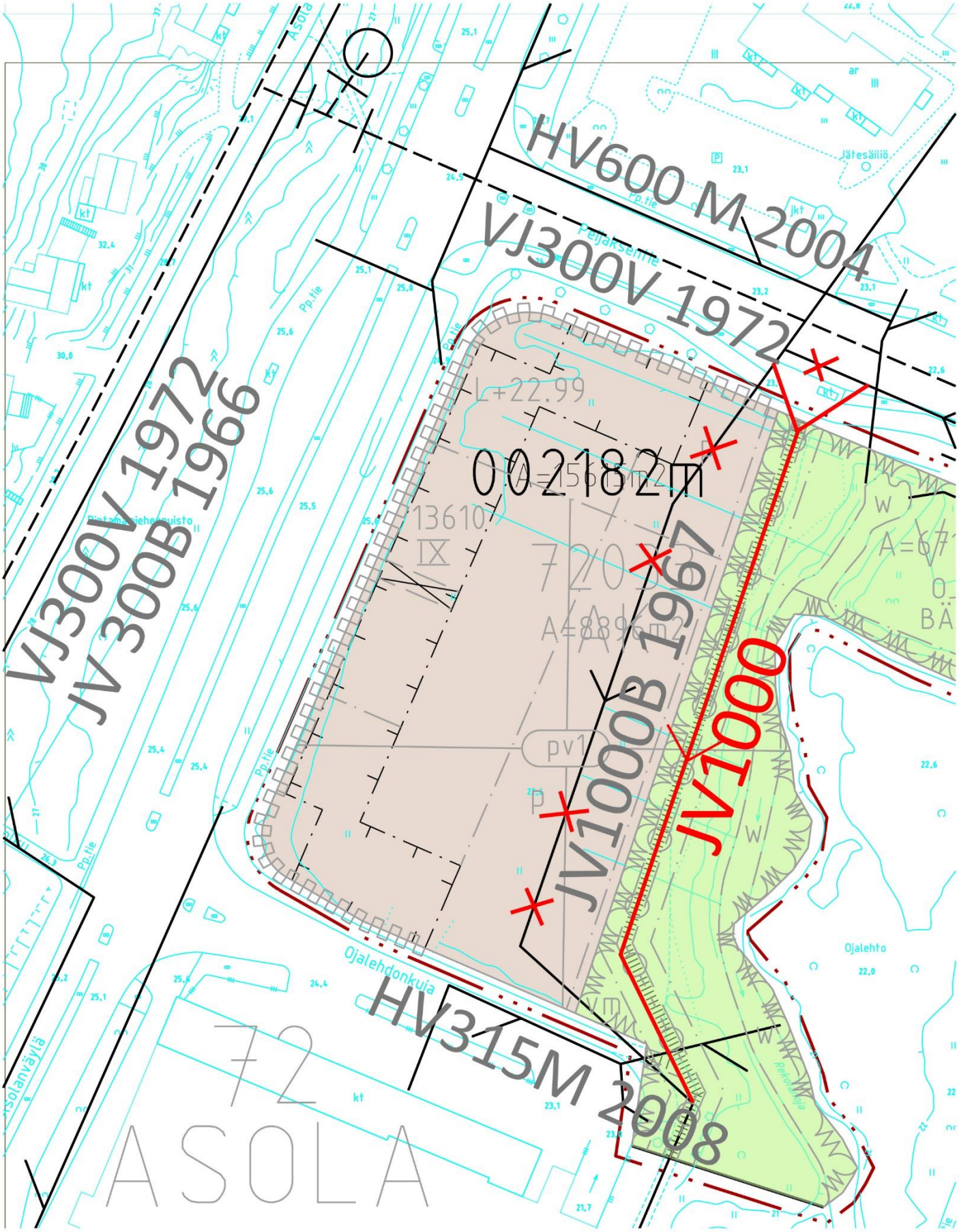
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Vantaan kaupunki copyright Antti Auvinen tuloosteen laatija 1/3/2019 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002182 Ojalehdonkuja 2 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

A

K.osa	Kortteli	Tontti
.	.	.

OJALEHDONKUJA 2

ASEMAPIIRROS 1:500

.

LUONNOS 19.12.2018

ARKKITEHTUURITOIMISTO
HIRVONEN-HUTTUNEN
SALOMONKATU 17B 00100 HELSINKI
050 3791137 etunimi.sukunimi@hh-ark.fi

PEIJAKSENTIE
104 AP
AJO PYSÄKÖINTIPAIKOILLE
HUOLTO- JA PELASTUSTIE
JÄTE / SIIVÄKERÄYS
OJALEHDONKUJA
A
B
C
D
E
F
1
K-osa
Kortteli
Tontti
OJALEHDONKUJA 2
POHJAPIIRROS 1. KRS.
1:400
LUONNOS 19.12.2018
ARKKITEHTUURITOIMISTO
HIRVONEN-HUTTUNEN
SALOMONKATU 17B 00100 HELSINKI
050 3791137 etunimi.sukunimi@hh-ark.fi

PEIJAKSENTIE
OJALEHDONKUJA
ASOLANVÄYLÄ
A
B
C
D
E
F
AUKIO
2
K-osa
Kortteli
Tontti
OJALEHDONKUJA 2
POHJAPIIRROS 2. KRS.
1:400
LUONNOS 19.12.2018
ARKKITEHTUURITOIMISTO
HIRVONEN-HUTTUNEN
SALOMONKATU 17B 00100 HELSINKI
050 3791137 etunimi.sukunimi@hh-ark.fi

JULKISIVU KAAKKOON (PIHALLE)

JULKISIVU LUOTEESEEN (ASOLANVÄYLÄLLE)

JULKISIVU KOILLISEEN (PEIJAKSENTIELLE)

JULKISIVU LOUNAASEEN (OJALEHDONKUJALLE)

OJALEHDONKUJA 2 / KATUJULKISIVUT

LUONNOS 19.12.2018 / ARKK.TSTO HIRVONEN - HUTTUNEN

Tuloskortti

Kohteen osoite: Ojalehdonkuja 2 (kortteli 72033)

Päivämäärä: 18.12.2018

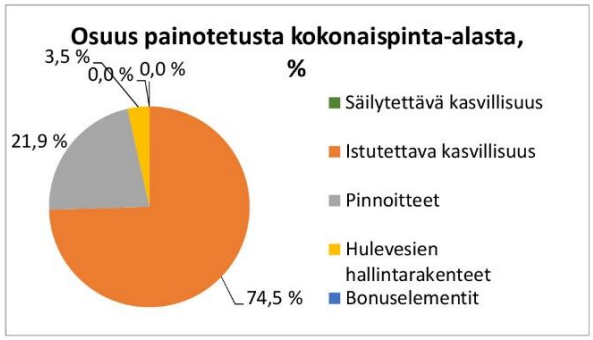
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Kirsi Laatunen/Vireo Oy

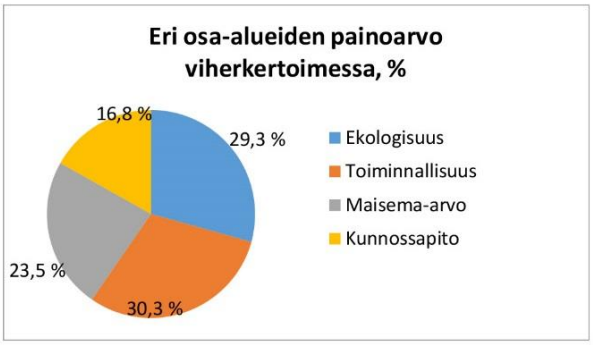
Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso 2018
0,8
Minimitaso
0,6

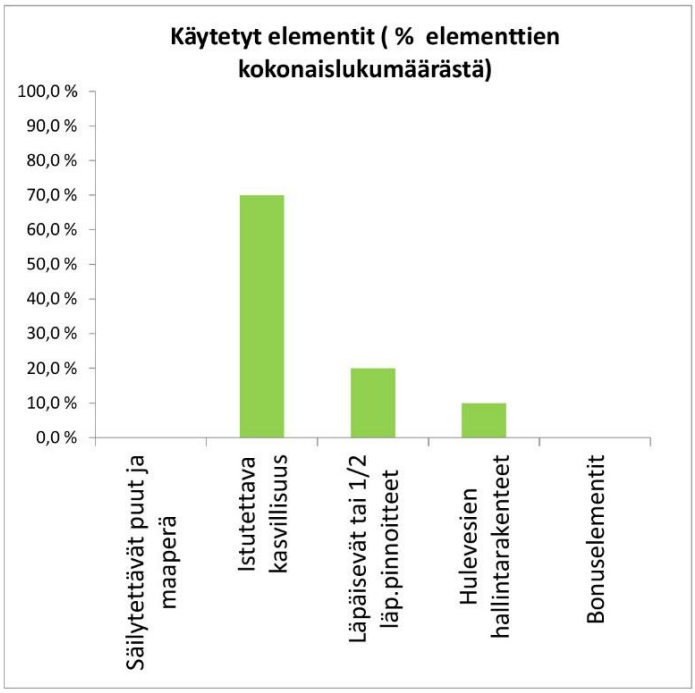
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

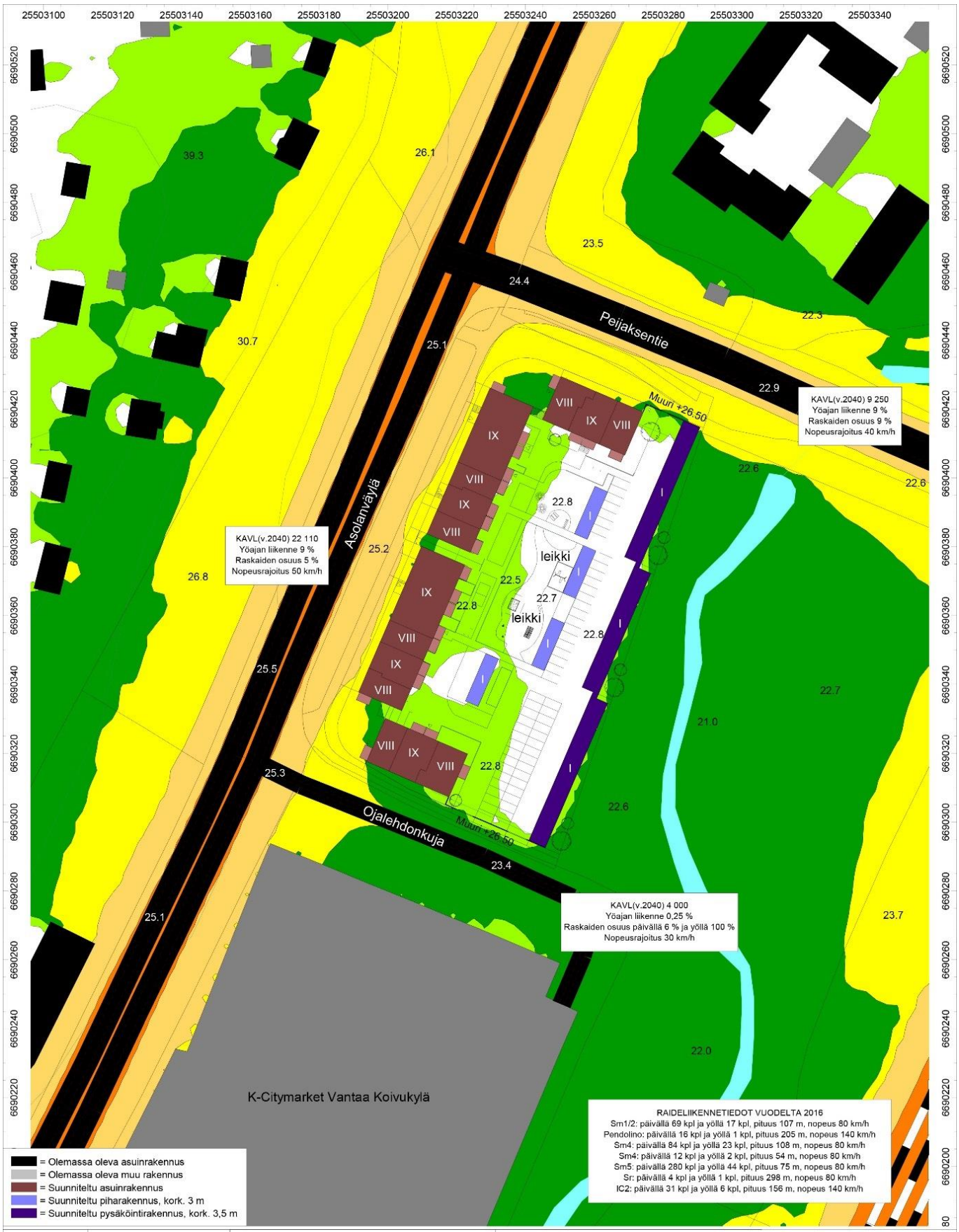
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	7	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	10	25

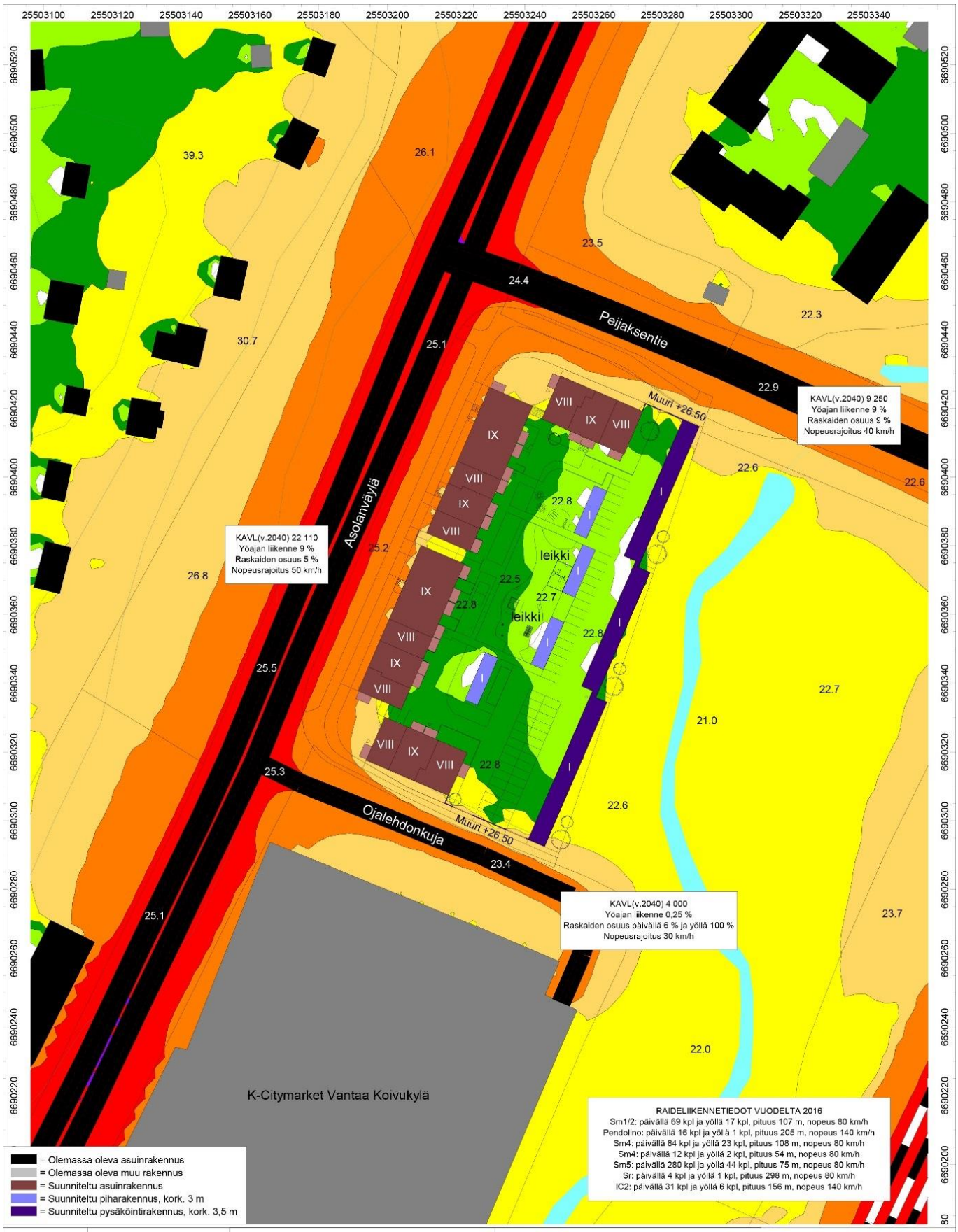
Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio








Peijaksentie
Asolanväylä
Ojalehdonkuja
Muuri +26.50
KAVL(v.2040) 9 250
Yöajan liikenne 9 %
Raskaiden osuus 9 %
Nopeusrajoitus 40 km/h
KAVL(v.2040) 22 110
Yöajan liikenne 9 %
Raskaiden osuus 5 %
Nopeusrajoitus 50 km/h
KAVL(v.2040) 4 000
Yöajan liikenne 0,25 %
Raskaiden osuus päivällä 6 % ja yöllä 100 %
Nopeusrajoitus 30 km/h
leikki
K-Citymarket Vantaa Koivukylä
RAIDELIIKENNETIEDOT VUODELTA 2016
Sm1/2: päivällä 69 kpl ja yöllä 17 kpl, pituus 107 m, nopeus 80 km/h
Pendolino: päivällä 16 kpl ja yöllä 1 kpl, pituus 205 m, nopeus 140 km/h
Sm4: päivällä 84 kpl ja yöllä 23 kpl, pituus 108 m, nopeus 80 km/h
Sm4: päivällä 12 kpl ja yöllä 2 kpl, pituus 54 m, nopeus 80 km/h
Sm5: päivällä 280 kpl ja yöllä 44 kpl, pituus 75 m, nopeus 80 km/h
Sr: päivällä 4 kpl ja yöllä 1 kpl, pituus 298 m, nopeus 80 km/h
IC2: päivällä 31 kpl ja yöllä 6 kpl, pituus 156 m, nopeus 140 km/h
= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu piharakennus, kork. 3 m
= Suunniteltu pysäköintirakennus, kork. 3,5 m
> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)
N
W
E
S
Liite 3.2B
Raportti nro: PR4540-Y02
Mittakaava 1:1000 (A3)
Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.
17.12.2018
PROMETHOR
LASKENTA-ASETUKSET
Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 3.2A

N W E S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Lujatalo Oy

LIIKENNEMELUSELVITYS

Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa

PÄIVITYS

HELSINKI
Viikinportti 4 B 18
00790 Helsinki
puh. 050 377 6565

TURKU
Rautakatu 5 A
20520 Turku
puh. 050 570 3476

etu.suku@promethor.fi
www.promethor.fi

Y-tunnus: 0996539-4
Kotipaikka: Turku

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

Tilaaja:
Lujatalo Oy
Vesa Sairomaa
Sokerilinnantie 11 B
02600 Espoo

Liikennemeluselvitys

Kohde:
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa

Raportin numero:
PR4540-Y02

Raportin päiväys:
17.12.2018

Kirjoittaja(t):
Johanna Toivonen
Nuorempi suunnittelija,
Ympäristösuunnittelija AMK
puh. 040 455 2469
sp. johanna.toivonen@promethor.fi

Tarkastanut:
Jani Kankare
Toimitusjohtaja, FM
puh. 040 574 0028
sp. jani.kankare@promethor.fi

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

Sisällysluettelo

1 Yleistä 5
2 Kohteen sijainti ja ympäristö 5
3 Sovellettavat melun ohjearvot, suositukset ja vaatimukset 6
3.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla 6
3.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa 7
3.3 Julkisivujen äänitasoerovaatimukset 7
3.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta sekä vaatimukset melutasosta parvekkeilla 8
4 Melutasojen laskenta 9
4.1 Laskentamenetelmät 9
4.2 Maastomalli ja rakennukset 9
4.3 Tie- ja raideliikennetiedot 9
5 Ympäristömelun laskentatulokset 11
5.1 Melutaso ulkoalueilla 11
5.2 Melutaso julkisivuilla 12
5.2.1 Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset 12
5.2.2 Parvekkeiden lasitusvaatimukset 14
6 Yhteenveto 15
7 Kirjallisuus 16

Liitteet:

Liite 1 Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 1B) nykyisellä maankäytöllä ja nykyisellä liikenteellä.

Liite 2 Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 2B) nykyisellä maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä.

Liite 3.1 Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 3.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 3.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Ensimmäinen vaihe rakennettu.

Liite 3.2 Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 3.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 3.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Toinen vaihe rakennettu.

Liite 4.1 Julkisivuihin kohdistuva tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 4.1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 4.1B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Ensimmäinen vaihe rakennettu.

Liite 4.2 Julkisivuihin kohdistuva tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7\text{-}22}$ (liite 4.2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22\text{-}7}$ (liite 4.2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Toinen vaihe rakennettu.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

Liite 5.1 Julkisivuihin kohdistuva raideliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Ensimmäinen vaihe rakennettu.

Liite 5.2 Julkisivuihin kohdistuva raideliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks}$ suunnitellulla maankäytöllä ja ennustevuoden 2040 liikenteellä. Toinen vaihe rakennettu.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

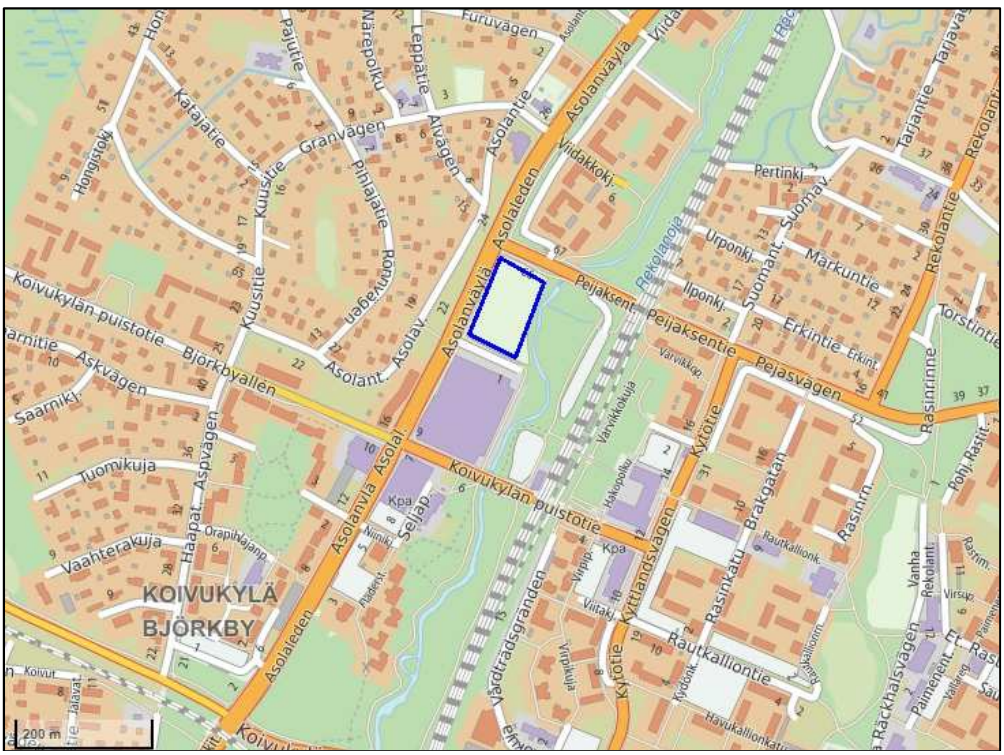
1 YLEISTÄ

Tässä selvityksessä tarkastellaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa asemakaavan muutoskohteessa osoitteessa Ojalehdonkuja 2, Vantaa. Kohteeseen on laadittu meluselvitys aiemmin (raportti PR4540-Y01, päivätty 22.5.2018), mutta laskenta-asetusten, raideliikennetietojen ja suunnitellun rakennusmassan muutosten vuoksi melulaskennat on tässä selvityksessä päivitetty. Melutasoja on tarkasteltu laskennallisesti nykyisellä ja ennustetulla tie- ja raideliikenteellä. Laskennalla on määritetty ulkoalueiden melutaso nykyisellä maankäytöllä ja kahdessa eri rakentumisen vaiheessa sekä oleskelualueen meluntorjunnan tarve. Lisäksi on määritetty rakennusten julkisivujen ja parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimusten taso.

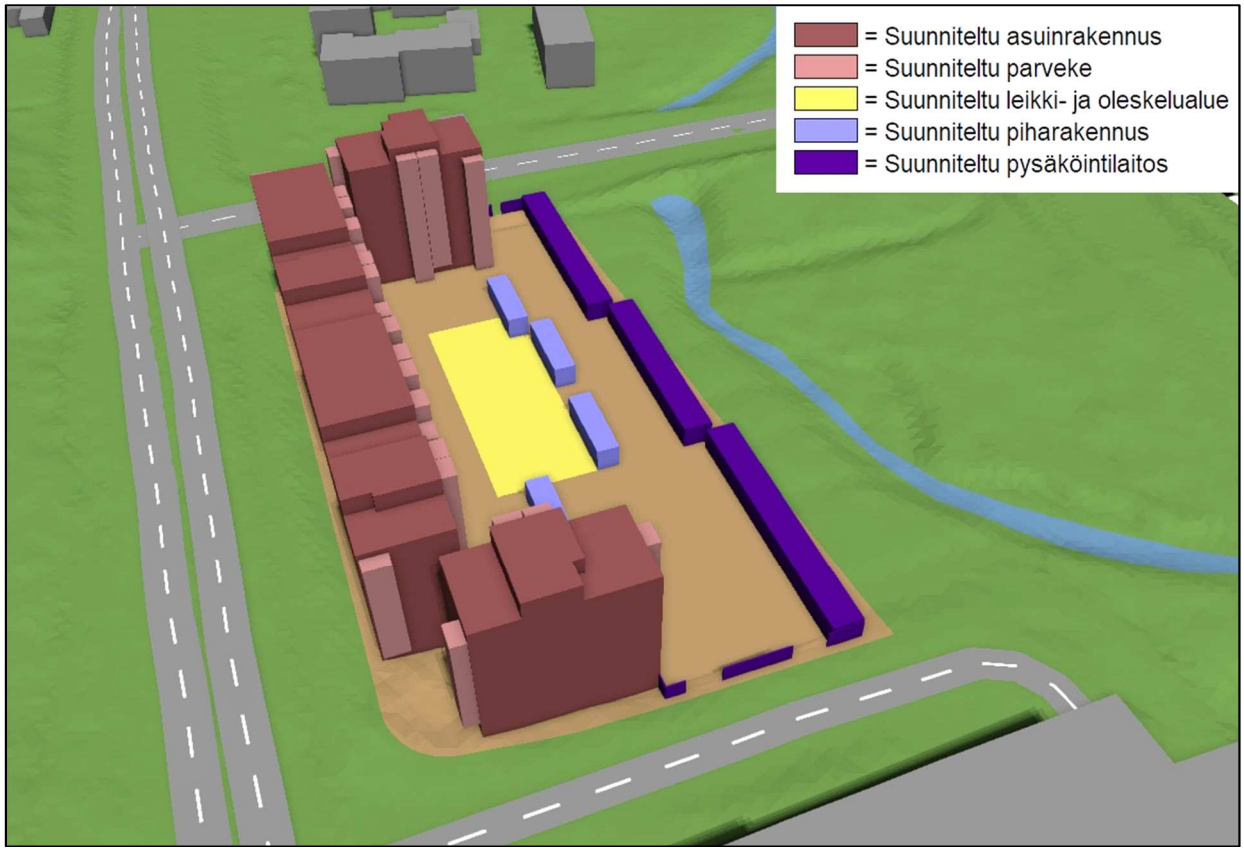
Meluselvitys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik CadnaA 2019 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [1, 2]. Selvityksessä tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin, ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten ääniympäristöstä 796/2017 (voimaantulo 1.1.2018) [4] esitettyihin vaatimuksiin sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa (päivätty 30.10.2007) [5] esitettyihin ohjearvoihin. Selvityksen laadinnassa on lisäksi noudatettu soveltuvin osin Vantaan kaupungin rakennusjärjestystä (57 §) [6] ja ELY-keskuksen opasta ”Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa 02/2013” [7].

2 KOHTEEN SIJAINTI JA YMPÄRISTÖ

Kaava-alue sijaitsee Vantaan Koivukylän alueella rautatien ja Asolanväylän välissä (kuva 1). Alueelle aiheutuu melua tie- ja raideliikenteestä. Merkittävimpien melulähteiden, Asolanväylän ja rautatien, varrella ei ole meluntorjuntaa. Alueelle suunnitellaan kaavamuutoksen myötä rakennettavan useita asuinkerrostaloja, joiden alimpiin kerroksiin on tarkoitus osoittaa liiketiloja. Ulko-oleskelualue on pyritty asettamaan melulta suojaan asuinrakennusten ja piharakennusten väliin (kuva 2). Lisäksi autokatosten ja asuinrakennusten väliin kiinteistön rajalle on asetettu avoimin kulkuaukoin varustetut aidat. Asuinrakennuksista kaksi pohjoisinta rakentuvat ensin autokatosten ja piharakennusten kanssa ja toisessa vaiheessa rakentuvat loput asuinrakennuksista.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen rajaus on kuvassa sinisellä (Kartan lähde: Paikkatietoikkuna).



Kuva 2. Suunnitellut uudisrakennukset (kuva laskentaohjelmasta).

3 SOVELLETTAVAT MELUN OHJEARVOT, SUOSITUKSET JA VAATIMUKSET

3.1 Melutason ohjearvot ulkoalueilla

Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti iskumaista tai kapeakaistaista. Rautatieliikenteen melussa iskumaisuutta voi kuitenkin esiintyä ristikon ja vaihteen kohdalla. Tarkasteltavan kohteen kohdalla ei ole ristikoita tai vaihteita.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A)[1]	50 dB(A)[1,2]
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A)[2,3]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A)[4]

[1] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.
[2] Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).
[3] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
[4] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa on esitetty asuinalueiden oleskelupihoille samat ohjearvot kuin valtioneuvoston päätöksessä. Myös ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 6 § on esitetty, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7–22 55 desibeliä. Yöajan keskiäänitasolle asetuksessa ei ole arvoa.

3.2 Melutason ohjearvot sisätiloissa

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

3.3 Julkisivujen äänitasoerovaatimukset

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa esitetyt asuinrakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimukset erisuuruisen liikennemelun alueilla on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Äänitasoerovaatimukset tie- ja raideliikennemelulle

		Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet sekä opetus- ja kokoontumistilat	Toimistotilat
Liikennemeluvyöhyke	L_{Aeq} [dB]	Äänitasoero ΔL [dB]	
	65 … 100	Erillinen selvitys	
	60 … 64,9	35	30
	55 … 59,9	30	25
	50 … 54,9	-	

Ympäristöministeriön asetuksessa (2018) rakennusten ääniympäristöstä on esitetty, että rakennuksen jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 desibeliä.

Hetkellisten maksimiäänitasojen huomiointi julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten laadinnassa

Hetkelliset maksimiäänitasot tulee huomioida yleisen käytännön mukaan erityisesti rautatieliikenteen aiheuttamalle melulle. ELY-keskuksen oppaan 02/2013 mukaan: ”*Mitoitussuositukseksi voi ottaa, että maksimimelu ei ylitä sisällä öisin toistuvasti tasoa 45 dB AFmax*.”

Myös Asumisterveysohjeessa [8] on esitetty ohjeita yöaikaiselle melulle:

”Melu voi vähentää unen ja levon virkistävää vaikutusta, jos se vaikeuttaa nukahtamista, vähentää unen syvyyttä tai aiheuttaa ylimääräisiä tai ennenaikaisia heräämisiä. Yksittäisten melutapahtumien unenhäirinnän todennäköisyys riippuu melun voimakkuuden lisäksi muun muassa melutapahtumien kestosta ja määrästä sekä samanaikaisen taustamelun voimakkuudesta ja laadusta. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen L_{Aeq} -taso ylittää 25 – 35 dB(A) tai, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40 – 65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on tottunut olemaan reagoimatta.” (sivu 35 – 36).

3.4 Ohjeet asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta sekä vaatimukset melutasosta parvekkeilla

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 on esitetty ohje asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittamisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan niiden sijaan viherhuoneita.

Ohjeistusta asuinhuoneiden aukeamiseen ja parvekkeiden sijoittumiseen on esitetty myös LIME-työryhmän mietinnössä: Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tulisi osoittaa vain suuntaan, jossa melutaso on alle 60 dB.

Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 perustelumuistiossa on mainittu, että jos asuintalon kadunpuoleisella julkisivulla ei voida varmistaa julkisivun ulkopuolen melutason olevan alle 55 dB(A), tulee huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta.

Ympäristöministeriön asetuksessa (2018) rakennusten ääniympäristöstä on esitetty parvekkeiden päiväajan keskiäänitason vaatimus (enimmäistaso) 55 dB(A), mikä vastaa valtioneuvoston päätöksen päiväajan ohjearvoa. Yöajan keskiäänitasolle asetuksessa ei ole arvoa.

Ohjeiden soveltaminen

Vantaan kaupungilta saadun ohjeistuksen mukaisesti tässä selvityksessä on noudatettu seuraavaa asuinhuoneiden aukeamisen osalta:

- Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB(A), tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta.

Parvekkeiden sijoittumisen osalta on sovellettu ELY-keskuksen opasta, jonka mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita vaan esimerkiksi viherhuoneita.

Parvekkeiden päiväajan keskiäänitason vaatimuksena on käytetty 55 dB(A).

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

4 MELUTASOJEN LASKENTA

4.1 Laskentamenetelmät

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2019 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina tie- ja raideliikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Taulukossa 4 on esitetty käytetyt laskenta-asetukset.

Taulukko 4. Laskenta-asetukset

Parametri	**Käytetty arvo**
Laskentaruudukon koko	3 x 3 m^2
Laskentakorkeus	Ulkoalueet 2 m maan pinnan tasosta Julkisivut kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Melutason laskentaetäisyys (maks)	1000 m
Maanpinnan akustinen kovuus	Tien pinta 0 (kova) Alue rautatien alapuolella 1 (pehmeä) Alue rakennusten alapuolella 0 (kova) Vesistöt 0 (kova) Muu ympäristö 1 (pehmeä)
Rakennusten heijastus	Absorptiokerroin 0,2 (lähes täysin kova)
Heijastusten lukumäärä	2

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallin pohjana on käytetty Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistoon perustuvaa korkeuspisteaineistoa (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000).

Nykyisten rakennusten korkeudet on huomioitu ilmakuvien perusteella. Suunniteltujen rakennusten sijainnit ja korkeudet on asetettu malliin arkkitehdilta saatujen tietojen mukaisesti (Arkkitehtuuritoimisto Hirvonen-Huttunen, Timo Hirvonen).

4.3 Tie- ja raideliikennetiedot

Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot on saatu Vantaan kaupungilta (Suvi Rytkönen-Halonen). K-Citymarket Koivukylän parkkihalliin vievän tieosuuden, Ojalehdonkujan, tiedot on saatu kauppias Janne Rinteeltä ja ne on lisäksi varmistettu Vantaan kaupungilta (liikennevalotiedot, Suvi Rytkönen-Halonen). Yöaikaan Ojalehdonkujalla kulkee ainoastaan raskasta liikennettä K-Citymarketin lastauslaiturille. Liikennetiedot on esitetty taulukossa 5.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

Taulukko 5. Laskennassa käytetyt liikennetiedot nyky- ja ennustetilanteessa

Tie	Nykytilanne KAVL [ajon.]	Ennustetilanne v. 2040 KAVL [ajon.]	Yöajan liikenteen osuus %	Raskaan liikenteen osuus päivällä / yöllä [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Asolanväylä	16500	22110	9	5 / 5	50
Peijaksentie	8410	9250	9	9 / 9	40
Ojalehdonkuja	4000	4000	0,25	6 / 100	30

Laskennassa käytetyt raideliikennetiedot on esitetty taulukossa 6. Laskennassa on käytetty samoja raideliikenteen tietoja kuin Asolan alueen muissa kaavavaiheen meluselvityksissä (mm. Asolanväylä 48–50, Vantaa, meluselvitys, 30.1.2017, Sito Oy). Raideliikenteen tietoina on nyky- ja ennustetilanteessa käytetty Liikenneviraston Rautateiden EU-meluselvityksen tietoa, joka kuvaa nykytilannetta 2016. Radalla ei ole kohteen kohdalla vaihteita.

Taulukko 6. Laskennassa käytetyt raideliikennetiedot

Tyyppi	Selite	Päivä [kpl]	Yö [kpl]	Pituus [m]	Nopeus [km/h]
Sm1/2	Sm1 ja Sm2 paikallisliikenteen sähkömoottorijunat	69	17	107	80
Pen	Pendolino (Sm3)	16	1	205	140
Sm4	Sm4 sähkömoottorijunat	84	23	108	80
Sm4	Sm4 sähkömoottorijunat	12	2	54	80
Sm5	Sm5 sähkömoottorijunat	280	44	75	80
Sr	Sr1- tai Sr2-veturin vetämät henkilöliikenteen junat (punaiset, siniset tai yksikerroksiset IC-vaunut)	4	1	298	80
IC2	Sr2-veturin vetämät kaksikerroksisista IC-vaunuista koostuvat junat	31	6	156	140

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

5 YMPÄRISTÖMELUN LASKENTATULOKSET

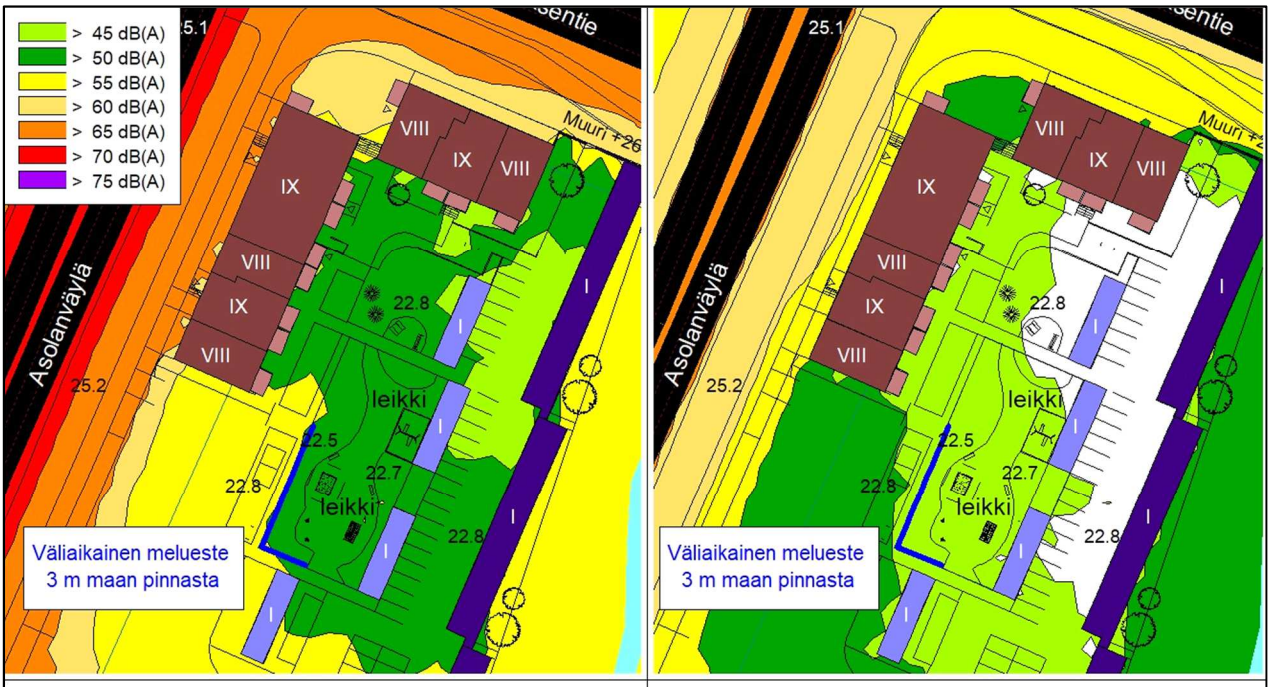
5.1 Melutaso ulkoalueilla

Suunniteltujen asuinrakennusten ulko-oleskelualueen melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksessä ja Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan Rakentamisohjeessa annettuja asuinalueiden ohjearvoja päiväaikaan $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A) ja yöaikaan $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 50/45$ dB(A).

Melukarttaliitteissä 1A, 1B, 2A ja 2B on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso nykyisellä maankäytöllä. Melutaso nousee vähäisesti (1–2 dB) koko tarkastelualueella nykyisestä ennustetilanteeseen liikenteen kasvusta johtuen. Päiväajan keskiäänitaso on ennustetilanteessa nykyisellä maankäytöllä koko kaava-alueella yli 55 dB(A).

Melukarttaliitteissä 3.1 ja 3.2 on esitetty liikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä rakentumisen eri vaiheissa. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa oleskelupiha-alueella ylittyvät ohjearvot etenkin Asolanväylän liikennemelun vuoksi. Ohjearvojen saavuttamiseksi ennen seuraavan vaiheen rakentumista kattokorkeuteensa, tulee oleskelupiha-alue suojata väliaikaisella meluesteellä (kuva 3). Meluesteen korkeuden tulee olla vähintään 3 m maan pinnasta ja pituutta meluaidalla on noin 30 m. Melueste voidaan toteuttaa materiaaliltaan vapaasti, esimerkiksi osittain tai kokonaan läpinäkyvänä, kunhan se on tiivis maanpinnan tasosta 3 metrin korkeuteen asti.

Meluesteen toteutuksen jälkeen oleskelupihalla alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvo 50 dB(A). Uusien asuinalueiden yöajan ohjearvo 45 dB(A) ylittyy 1–2 dB.



Kuva 3. Ensimmäisen rakennusvaiheen väliaikainen meluntorjunta leikkialueen suojaamiseksi.

Toisen vaiheen rakennuttua kattokorkeuteensa suunniteltujen asuinrakennusten rakennusmassat suojaavat hyvin sisäpihan oleskelualueita tieliikenteen melulta (liitteet 3.2A ja 3.2B). Päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvo 50 dB(A) alittuvat koko oleskelupiha-alueella. Myös yöajan ohjearvo uusille asuinalueille 45 dB(A) alittuu valtaosalla oleskelualueesta.

5.2 Melutaso julkisivuilla

Melukarttaliitteissä 4.1 ja 4.2 on esitetty julkisivuihin kohdistuva liikenteen aiheuttama keskiäänitaso ennustetilanteessa. Liitteissä 5.1 ja 5.2 on esitetty julkisivuihin kohdistuva raideliikenteen aiheuttama suurin hetkellinen maksimiäänitaso $L_{AF,maks}$ ennustetilanteessa. Rakentamisen eri vaiheissa ei ole merkittävästi eroa julkisivuihin kohdistuvissa keskiääni- tai maksimiäänitasoissa.

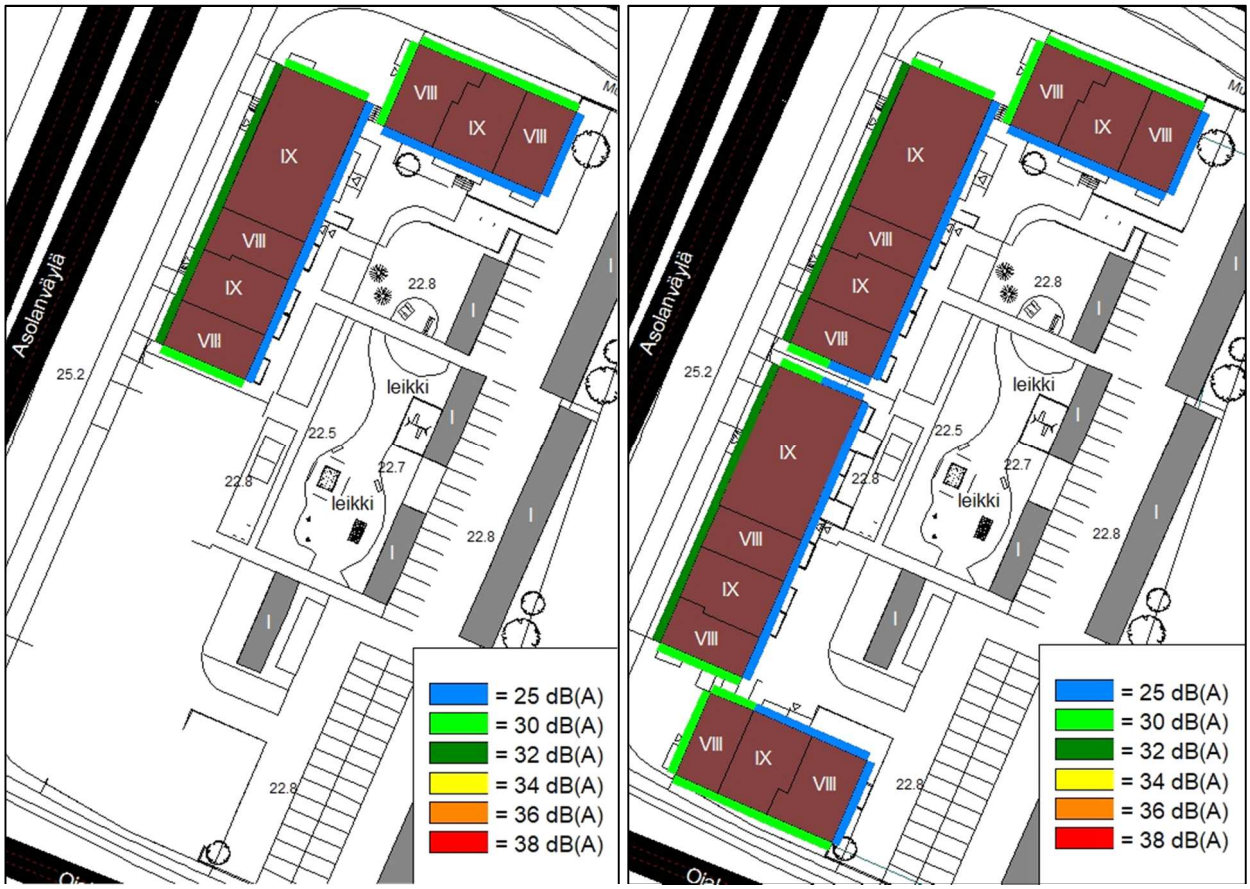
Suunniteltujen rakennusten julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan molemmissa rakentamisen vaiheissa Asolanväylän lähimmillä julkisivuilla 66 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 58 dB(A). Raideliikenteen ohiajon aiheuttama hetkellinen maksimiäänitaso on molemmissa rakentamisen vaiheissa suurimmillaan rautatien puoleisilla julkisivuilla 74 dB(A).

5.2.1 Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset toimisto- ja liikehuoneistoille sekä asuinhuoneistoille on laadittu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan laatiman ohjeen mukaan. Asuinhuoneistojen osalta on keskiäänitason lisäksi huomioitu myös ELY-keskuksen ohje noudattaen 45 dB:n A-painotettua maksimiäänitasoa yöaikaiselle raideliikenteen melulle.

Toimisto- ja liikehuoneistot

Ääneneristävyysvaatimukset toimisto- ja liikehuoneistoille on esitetty kuvassa 4 ja ne ovat suurimmillaan 32 dB(A). Vaatimus on normaalia hieman korkeampaa tasoa. Rakentamisen vaiheistuksella ei ole merkittävää vaikutusta julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksiin.

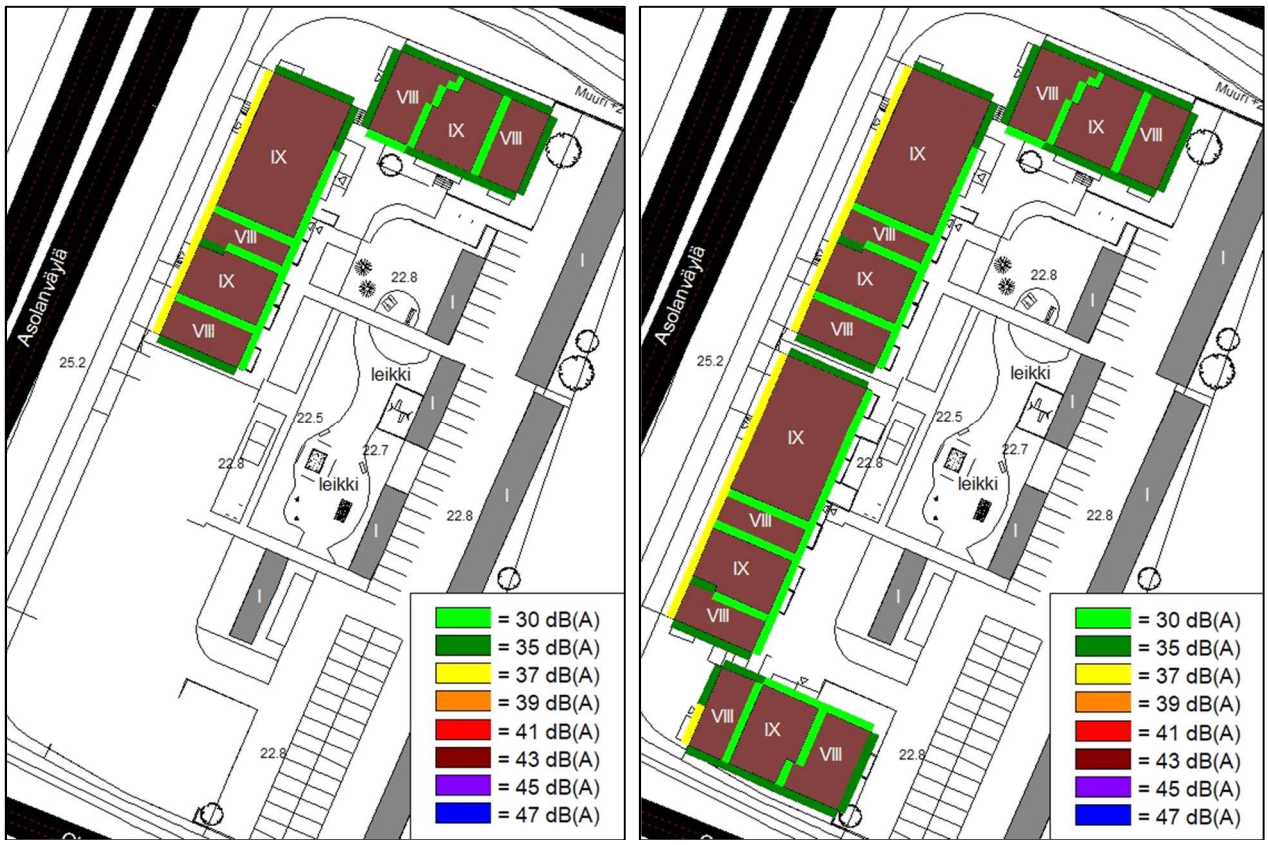


Kuva 4. Liike- ja toimistohuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset rakentamisen eri vaiheissa.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

Asuinhuoneistot

Asuinhuoneistojen vaatimukset määräytyvät pääosin tie- ja raideliikenteen keskiäänitasosta Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaisesti. Vaatimukset on esitetty kuvassa 5. Vaatimus on molemmissa rakennusvaiheissa suurimmillaan Asolanväylän vastaisilla julkisivuilla 37 dB(A). Tämän tasoinen vaatimus on korkea, joka tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa. Rakentamisen vaiheistuksella ei ole vaikutusta julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksiin.



Kuva 5. Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset rakentamisen eri vaiheissa.

Vaatimusten vaikutukset asuinrakentamiseen

Taulukossa 7 on esitetty ääneneristävyysvaatimuksien vaikutuksia rakentamiseen [9].

Taulukko 7. Ääneneristävyysvaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

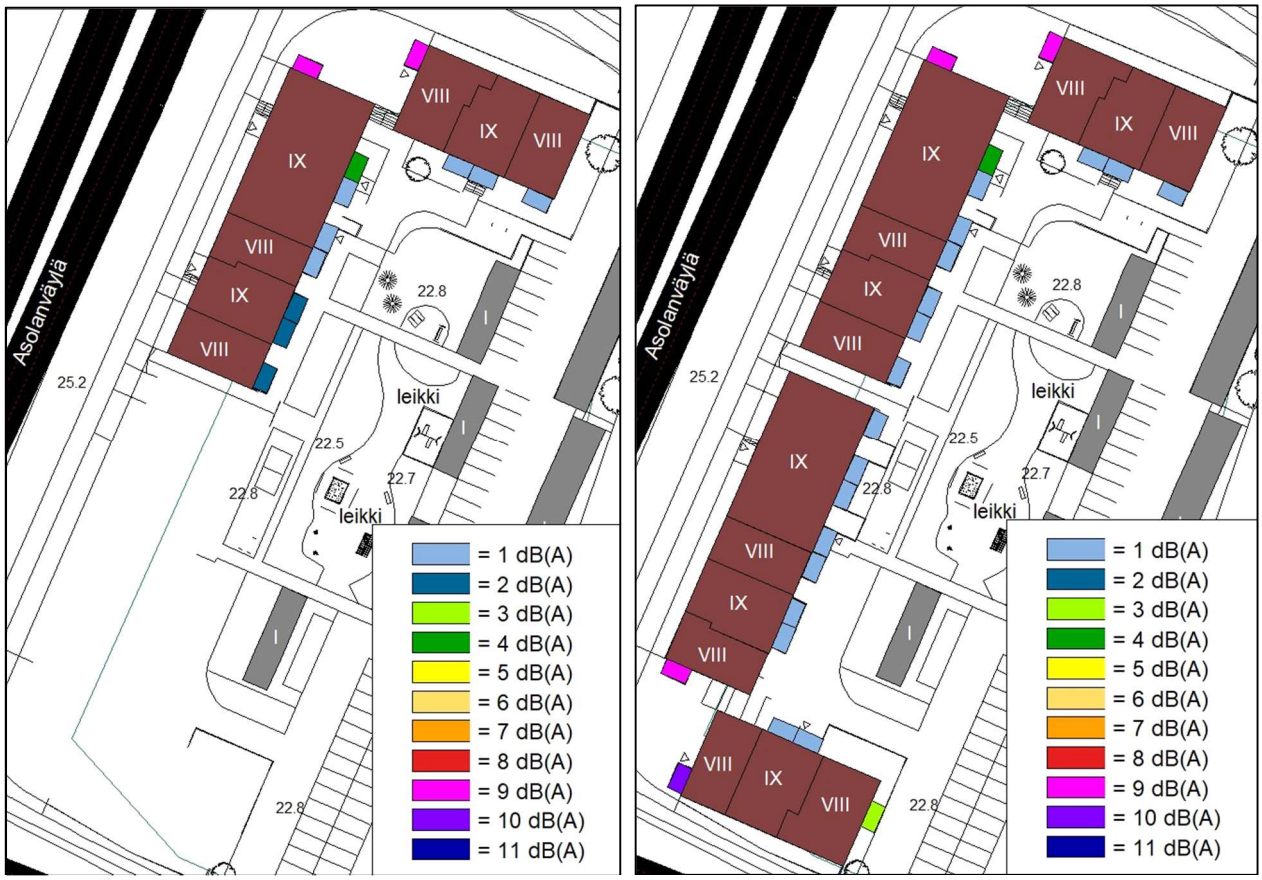
Ääneneristävyysvaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/ alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhde lattiapinta-alaan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

Julkisivun kokonaisääneneristävyysvaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävyydet (jotta kokonaisääneneristävyysvaatimus täyttyy) mitoitetaan erillisessä julkisivujen ääneneristävyysselvityksessä huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus voidaan määräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: *Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään x dB A-painotettuna.*

5.2.2 Parvekkeiden lasitusvaatimukset

Parvekkeille kohdistuvien melutasojen ja asetetun päiväajan vaatimuksen 55 dB(A) perusteella on määritetty ääneneristävyysvaatimukset asuinrakennusten parvekelasituksille rakentamisen eri vaiheissa (kuva 6). Vaatimusten määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).



Kuva 6. Asuinrakennusten parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset rakentamisen eri vaiheissa.

Määritetyt ääneneristävyysvaatimukset parvekkeille ovat suurimmillaan 9–10 dB(A). Rakentamisen vaiheistuksella ei ole vaikutusta parvekkeiden ääneneristävyysvaatimuksiin.

Raollisella 6–10 mm parvekelasituksella saavutetaan tavallisesti parhaimmillaan noin 8…10 dB äänitasoero. Yli 10 dB äänitasoerovaatimuksen saavuttaminen edellyttää tapauskohtaisen tarkastelun perusteella tavallisesti vähintään 10 mm lasitusta, lasiväleihin tiivistyslistoja ja mahdollisesti myös akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. Lisäksi 10 dB:n ja sitä suuremmilla vaatimuksilla lasipinta-alan tulee olla mahdollisimman pieni suhteessa parvekkeen tilavuuteen.

6 YHTEENVETO

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Asolanväylän ja rautatien välissä. Melutaso ennustetilanteessa nykyisellä maankäytöllä on koko kaava-alueella yli 55 dB(A). Alueelle on suunniteltu rakennettavan asuinkerrostaloja Asolanväylän puoleiselle sivulle kiinteistöä ja autokatoksia radan puoleiselle sivulle. Oleskelualueet on sijoitettu rakennusmassojen suojaan kiinteistön keskelle. Kohde on suunniteltu rakennettavan kahdessa vaiheessa. Ensin rakentuvat kaksi pohjoisinta asuinrakennusta, piharakennukset ja autokatokset. Toisessa vaiheessa rakentuvat loput asuinrakennukset.

Meluntorjunta oleskelualueen suojaamiseksi

Melutason ohjearvojen saavuttamiseksi ensimmäisessä vaiheessa oleskelualue tulee suojata väliaikaisella meluntorjunnalla Asolanväylän puolelta. Meluesteen korkeusvaatimus on 3 m maan pinnan tasosta. Toisessa vaiheessa, kun loput asuinrakennukset ovat rakentuneet kattokorkeuteensa, suunnitellut asuinrakennukset muodostavat muurimaisen rakenteen Asolanväylän tieliikennemelua vastaan ja päiväajan ohjearvo 55 dB(A) ja yöajan ohjearvot sekä 50 dB(A) että 45 dB(A) saavutetaan suunnitellulla ulkooleskelualueella jo yksinomaan rakennusmassojen avulla.

Julkisivujen vaatimukset

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset ovat suurimmillaan liike- ja toimistohuoneistoille 32 dB(A) ja asuinhuoneistoille 37 dB(A). Asuinhuoneistojen vaatimukset ovat etenkin Asolanväylän puoleisilla julkisivuilla korkeita, joka tulee huomioida julkisivujen suunnittelussa.

Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti mikäli julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on yli 55–60 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät. Näin ollen vähintään Asolanväylän suuntaan aukeavien asuntojen tulisi aueta myös hiljaisemmalle puolelle. Hiljaisemman julkisivun saavuttaminen saattaa olla mahdollista myös esimerkiksi rakennuksen julkisivun sisäänvetojen avulla.

Julkisivujen vaatimusten määrittämisessä ei ole huomioitu K-Citymarket Koivukylän raskaan huolto- ja rahtiliikenteen aiheuttamia hetkellisiä maksimiäänitasoja sekä pienitaajuista moottorimelua. Nämä on syytä huomioida Ojalehdonkujan vastaisilla julkisivuilla rakennussuunnitteluvaiheessa erillisessä julkisivun ääneneristävyysselvityksessä, kun tilojen dimensiot, rakenteet ja käyttötarkoitus on tiedossa.

Parvekkeiden vaatimukset

Parvekelasitusten vaatimukset ovat suurimmillaan Asolanväylän puoleisilla julkisivuilla 9–10 dB(A). Vaatimus on korkea ja sen saavuttaminen saattaa vaatia normaalia paksumpaa lasitusta, tiivistyslistoja tai akustointimateriaalia parvekkeen kattoon. ELY-keskuksen oppaan mukaan julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei suositella rakennettavan parvekkeita vaan viherhuoneita.

Kaavan vaikutukset ympäristöön

Kaava-alueen rakentumisella ei ole merkittävää vaikutusta Asolanväylän luoteispuolelle rinteessä sijaitsevan asuinalueen melutasoihin. Korkeat rakennusmassat voivat kuitenkin joissain tapauksissa aiheuttaa heijastusvaikutuksen etenkin mikäli kovien ja tasaisten pintojen (kuten lasituksen) pinta-ala on kovin suuri. Laskennallisesti tarkastellen kaava-alueen korkeat rakennusmassat eivät kuitenkaan heijastuksen kautta nosta keskiäänitasoa asuinalueella. On kuitenkin huomioitava, että vaikka eroa keskiäänitasoissa ei juuri ole niin rakennusten heijastus- ja/tai suojausvaikutus saattaa ilmetä äänimaailman muuttumisena alueella (esimerkiksi raideliikenteen ohiajon aiheuttama melu saatetaan kokea vaimeampana).

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 9 §

7 KIRJALLISUUS

1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.

2. Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s.

3. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

4. Ympäristöministeriö. Asetus rakennuksen ääniympäristöstä. Voimaantulo 1.1.2018.

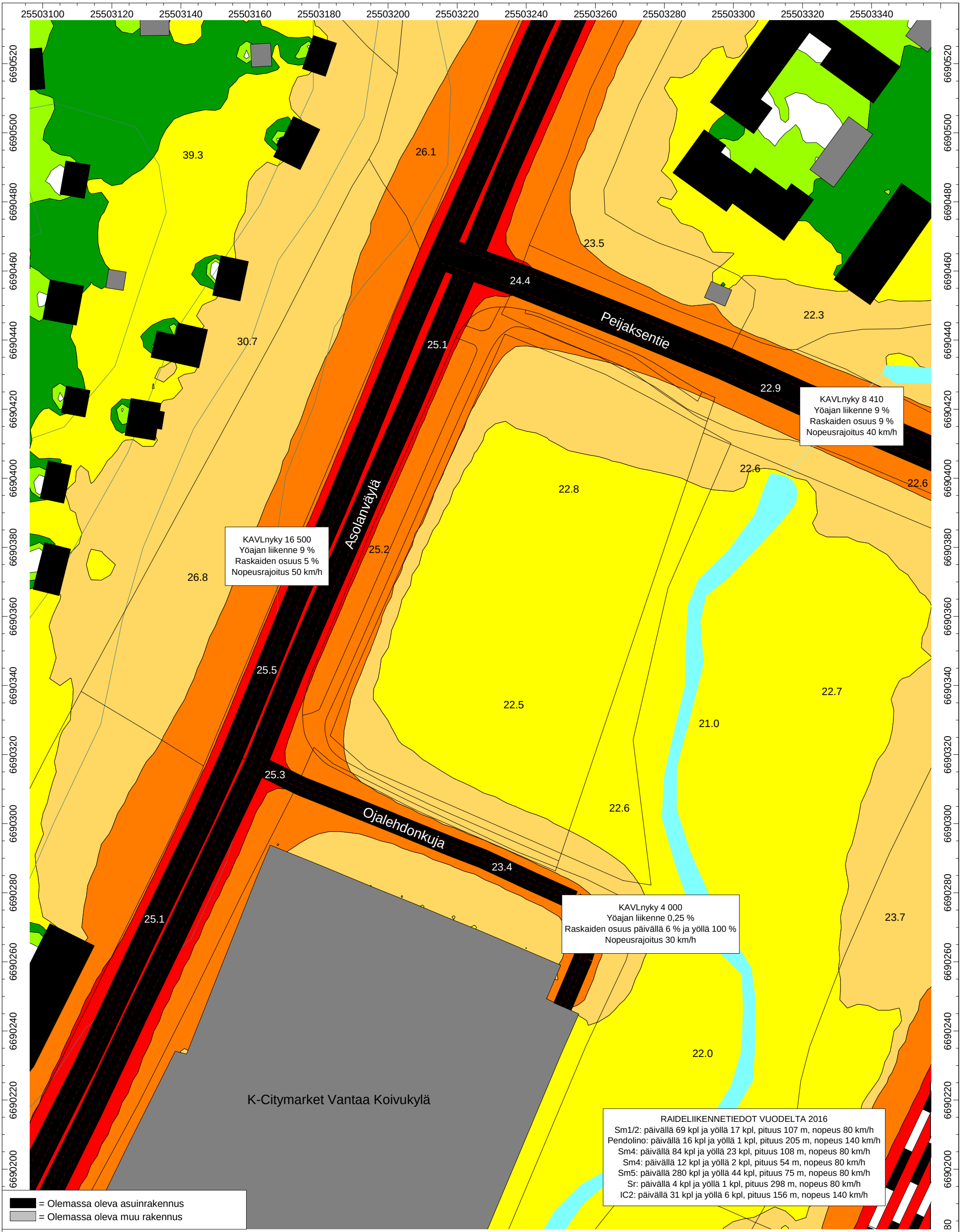
5. Vantaan kaupunki, rakennusvalvonta. Rakentamisohje. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, 30.10.2007.

6. Vantaan kaupungin rakennusjärjestys (57 §), kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä, voimassa 1.1.2011 alkaen.

7. Airola Hannu, Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-. liikenne- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013.

8. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Sosiaali- ja terveysministeriö, Helsinki 2003, 93 s.

9. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunnitteluohje. 2009.



Liite 1A

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Nykyinen maankäyttö ja nykyinen liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

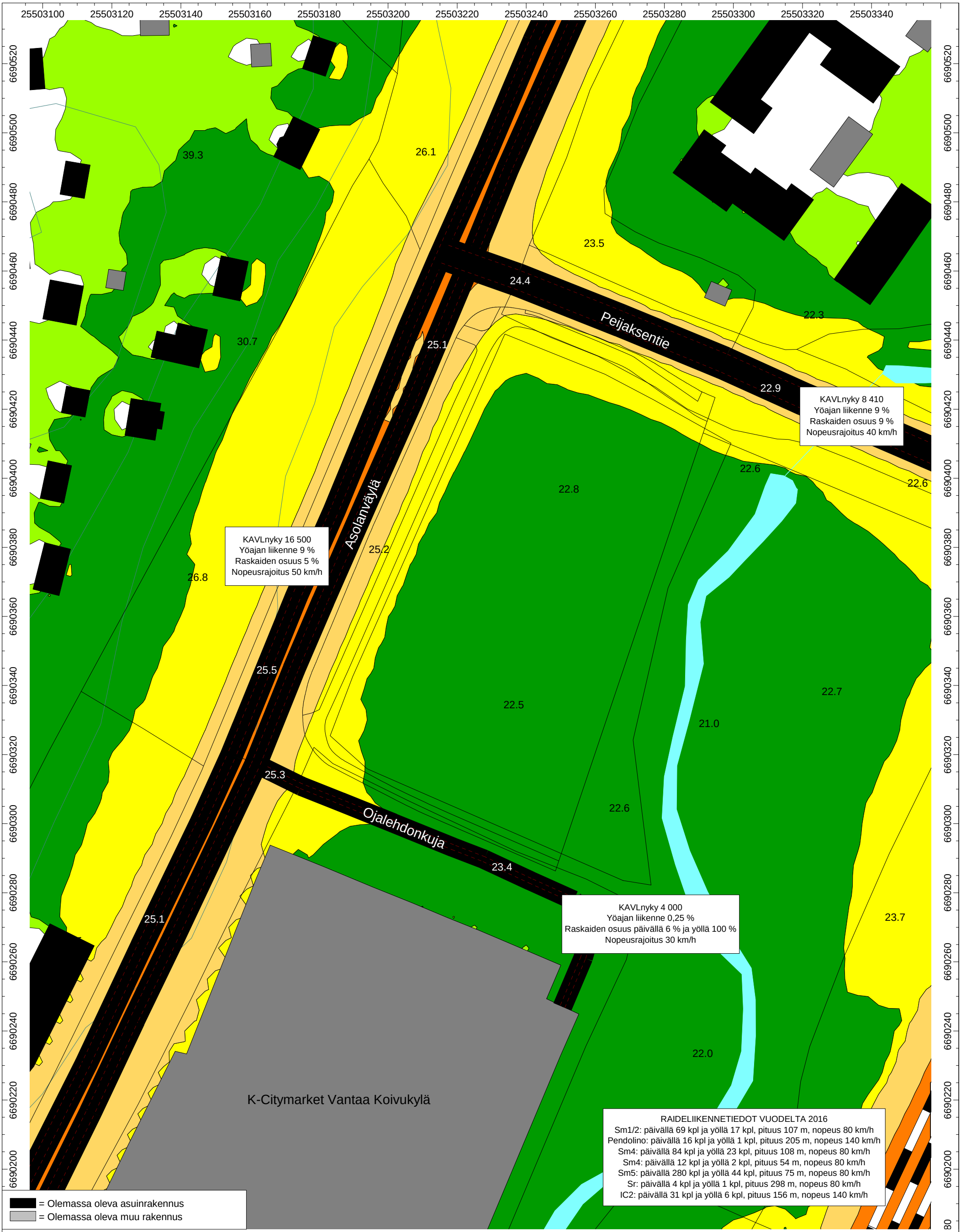
17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 1B

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Nykyinen maankäyttö ja nykyinen liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

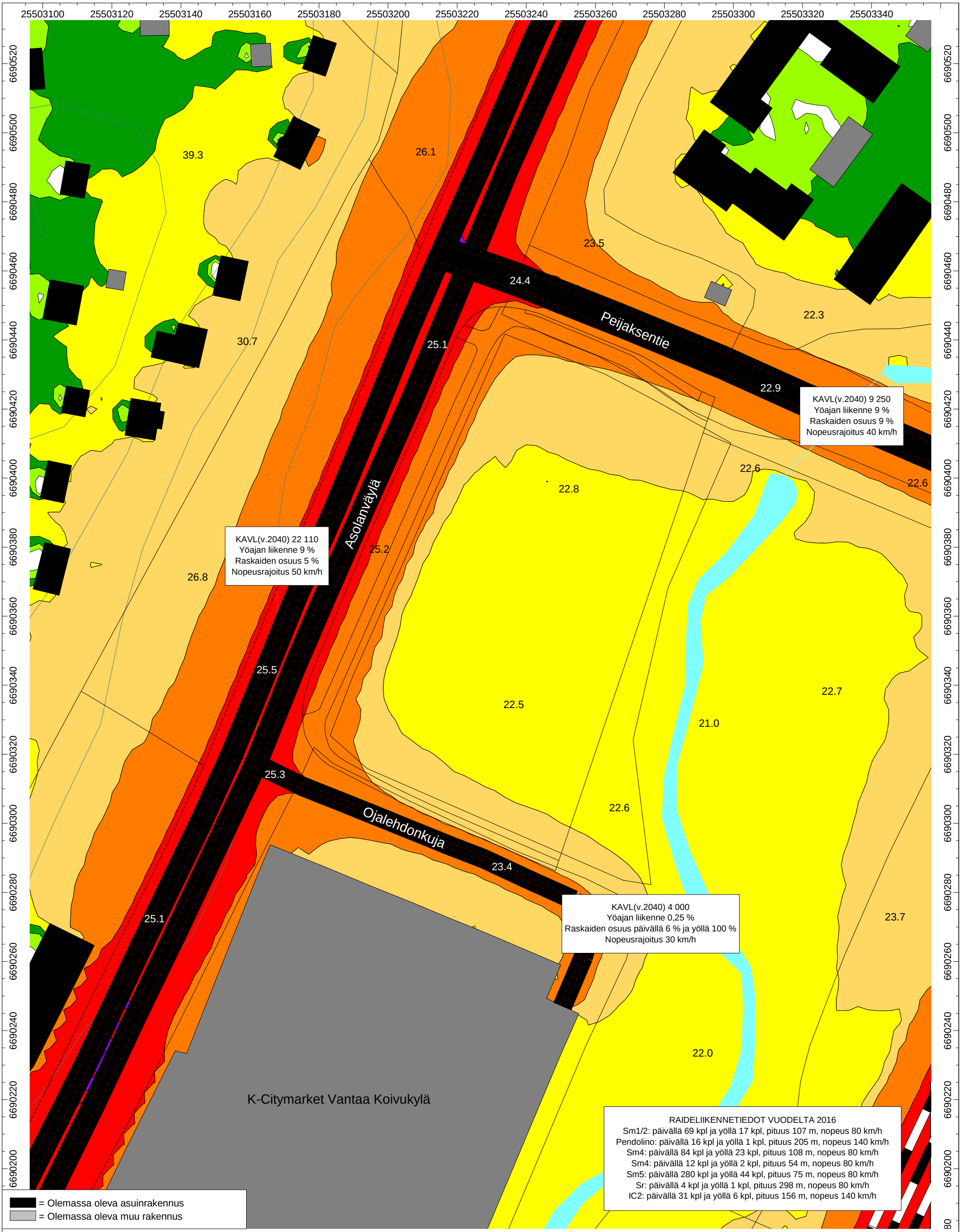
17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 2A

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

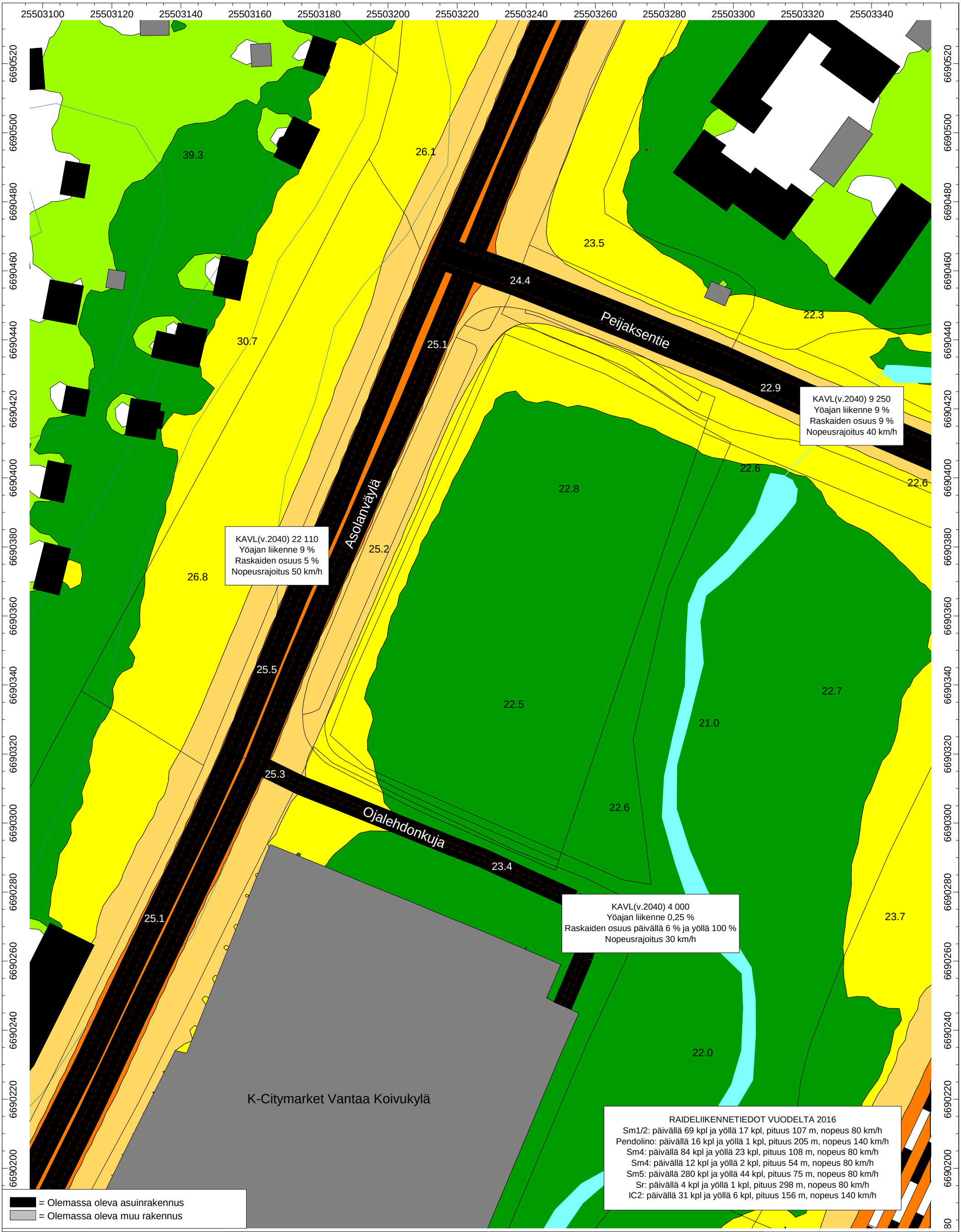
17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 2B

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Nykyinen maankäyttö ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

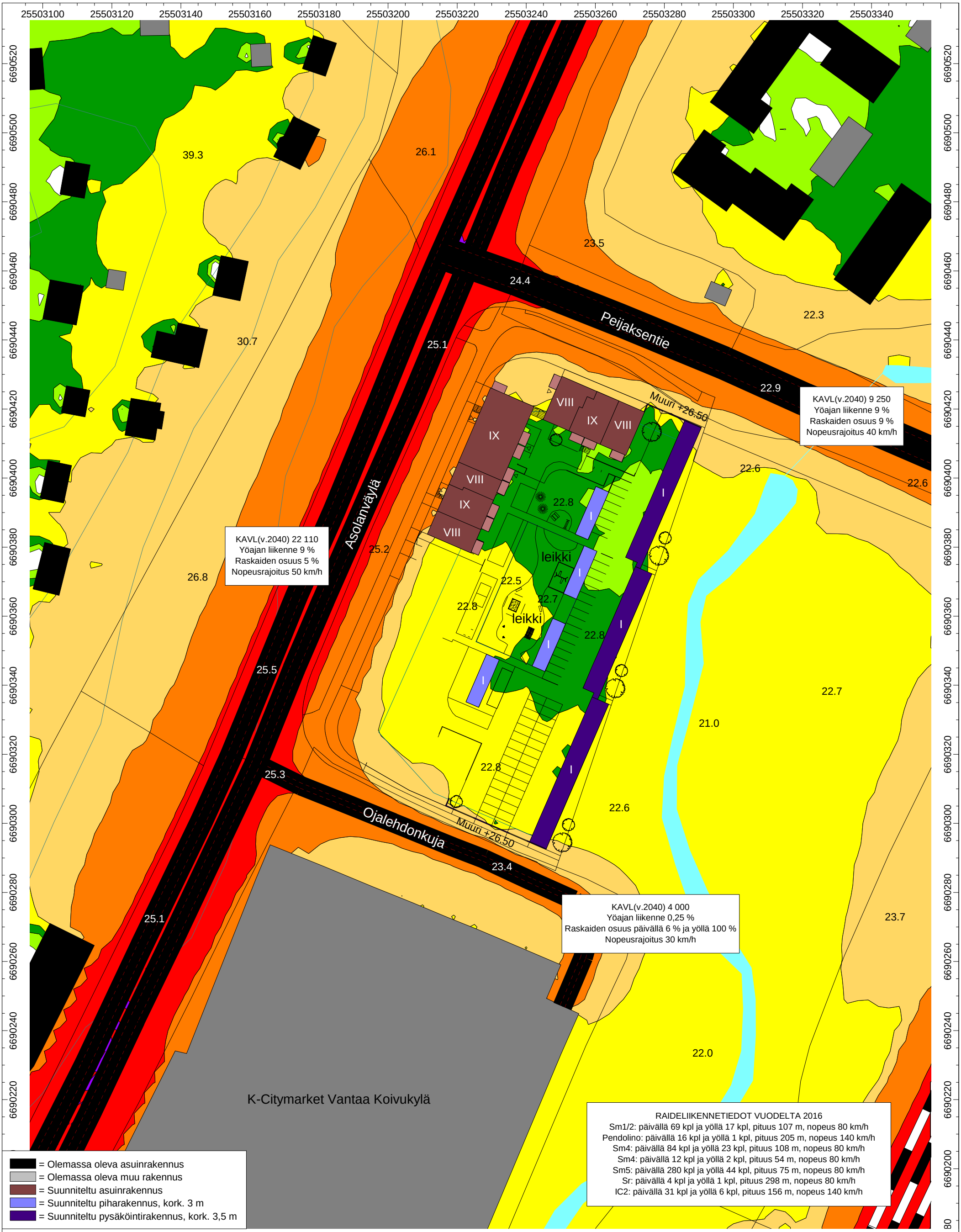
17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 3.1A

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 1 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Liite 3.1B

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 1 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

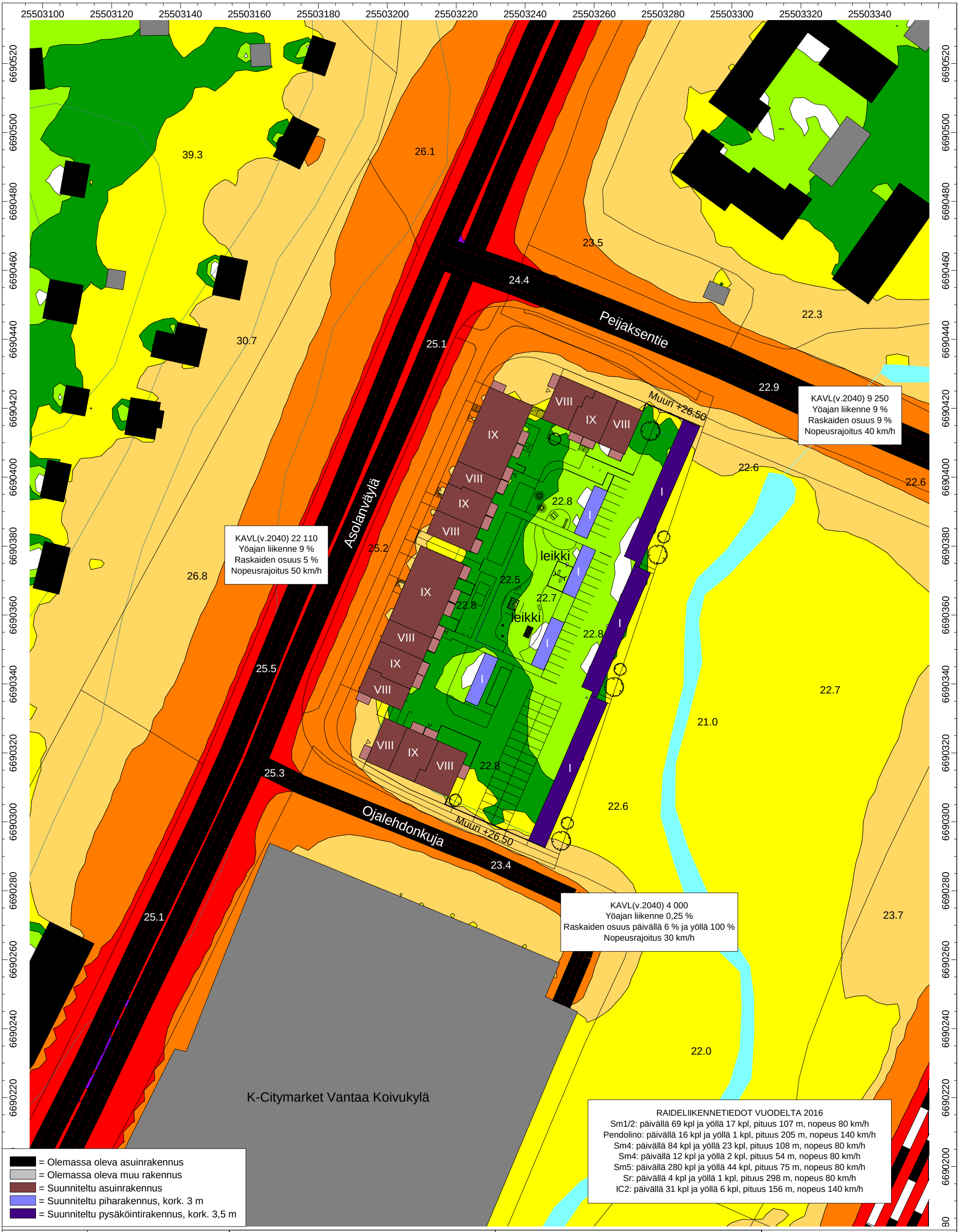
17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 3.2A

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

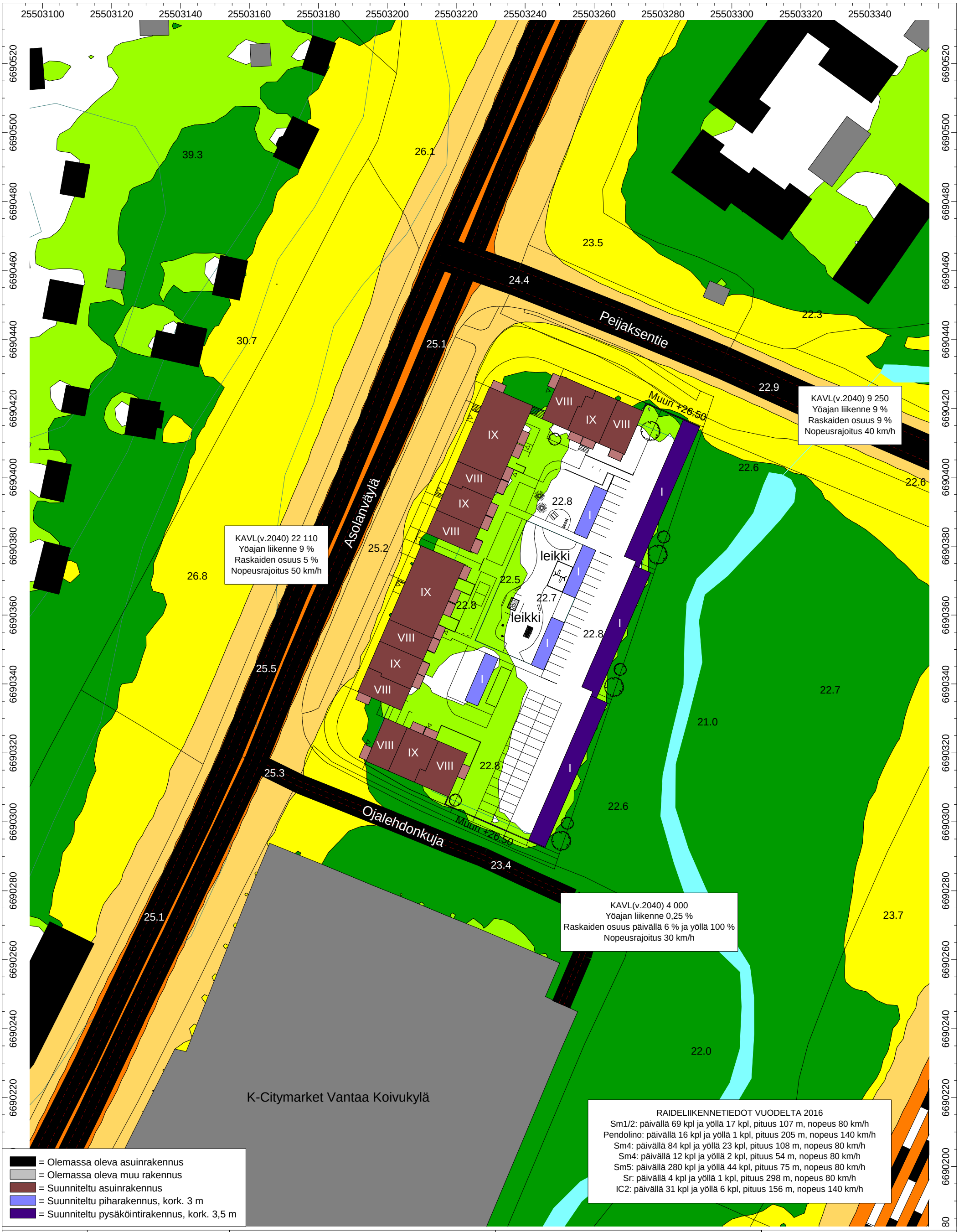
17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite 3.2B

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:1000 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Laskentaruudukon koko: 3 x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Asolanväylä

Ojalehdonkuja

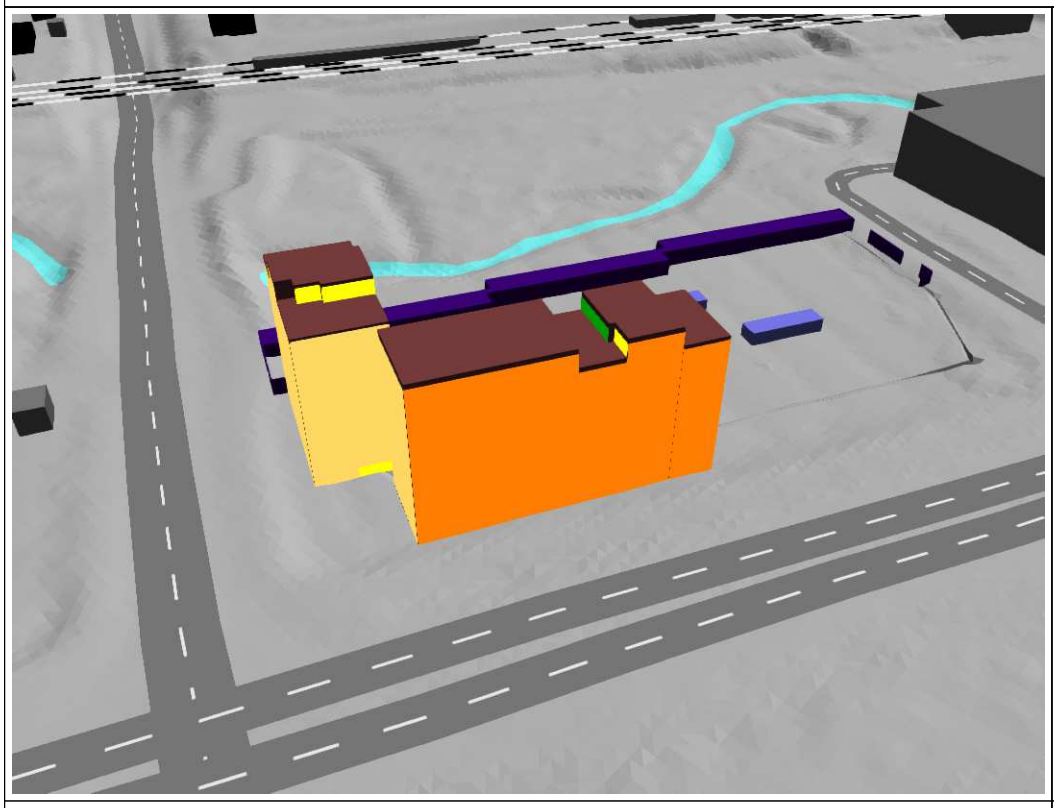
Muuri +26.50

leikki

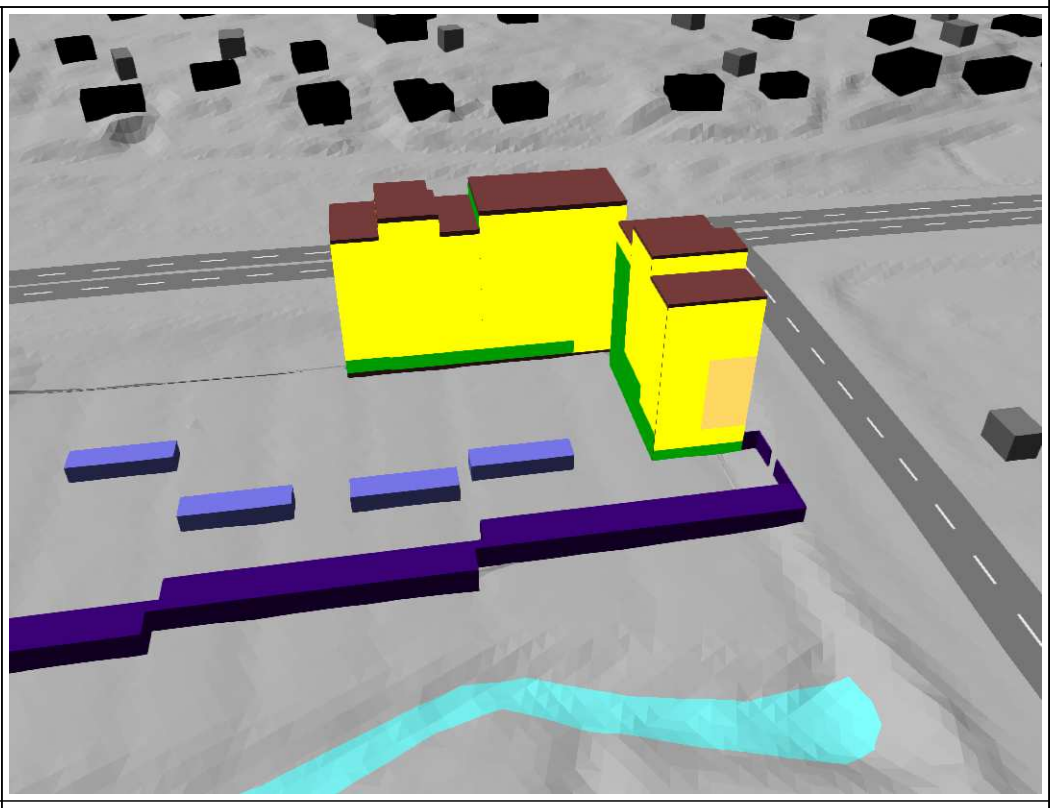
leikki

= Olemassa oleva asuinrakennus
= Olemassa oleva muu rakennus
= Suunniteltu asuinrakennus
= Suunniteltu piharakennus, kork. 3 m
= Suunniteltu pysäköintirakennus, kork. 3,5 m

Julkisivuun kohdistuva suurin keskiäänitaso.



Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso Asolanväylän suunnasta katsottuna.



Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso rautatien suunnasta katsottuna.

Liite 4.1A

N W E S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:700 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 1 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

17.12.2018

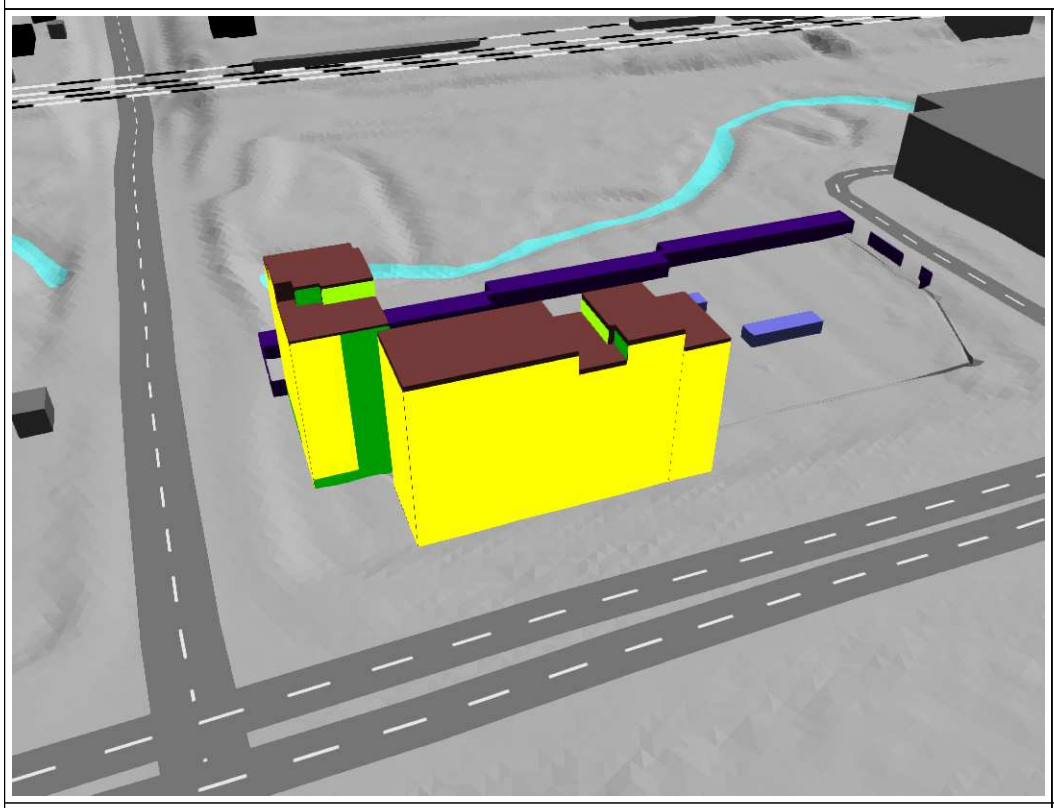
PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

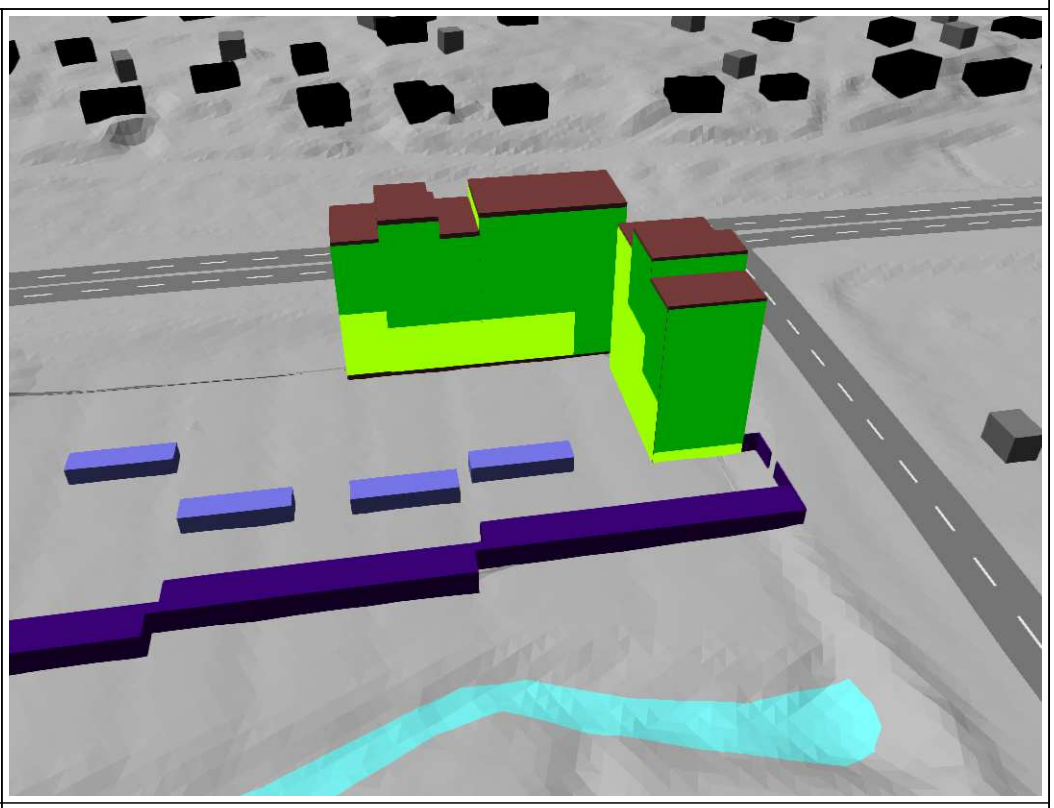
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Julkisivuun kohdistuva suurin keskiäänitaso.



Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso Asolanväylän suunnasta katsottuna.



Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso rautatien suunnasta katsottuna.

Liite 4.1B

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:700 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 1 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

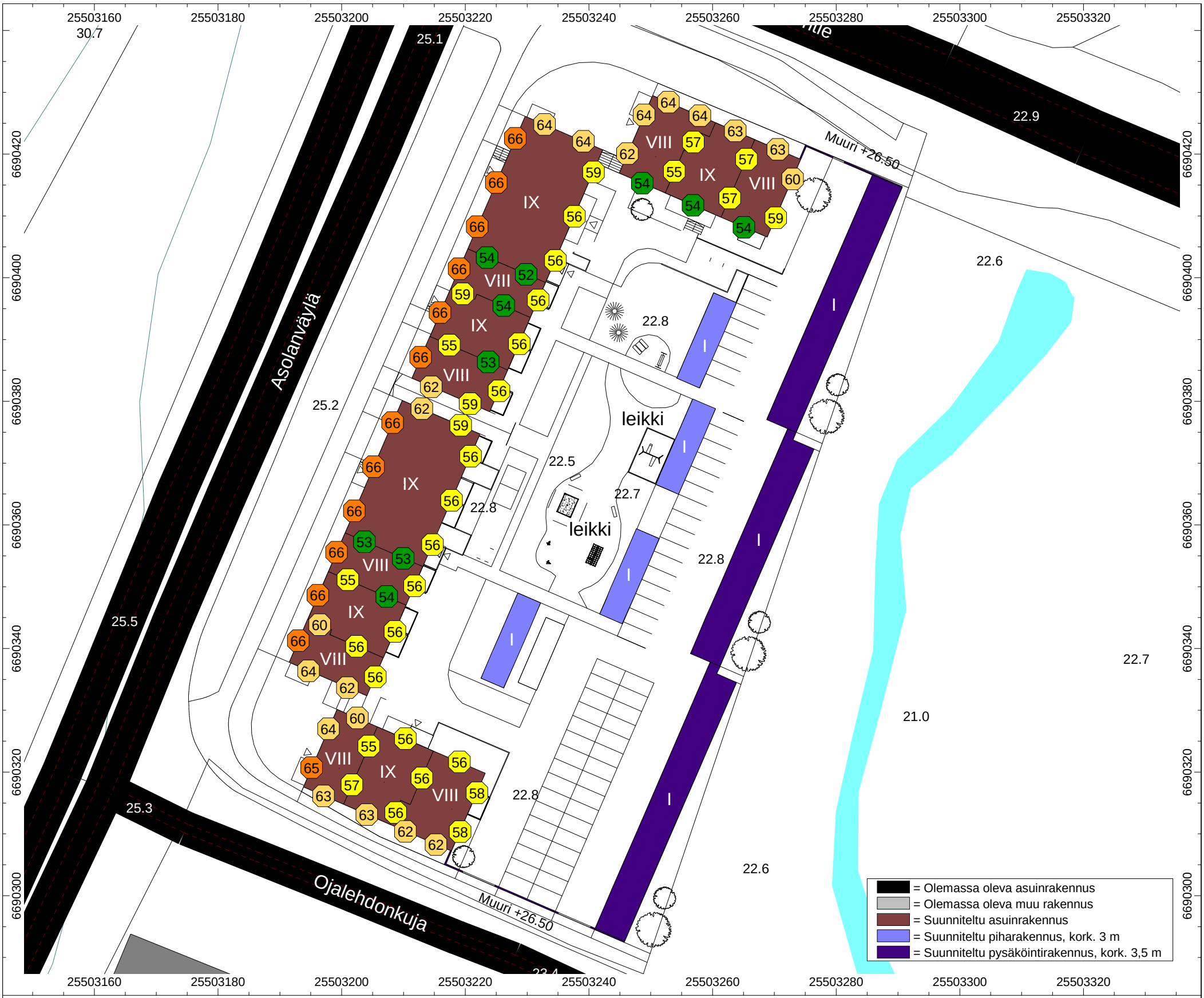
17.12.2018

PROMETHOR

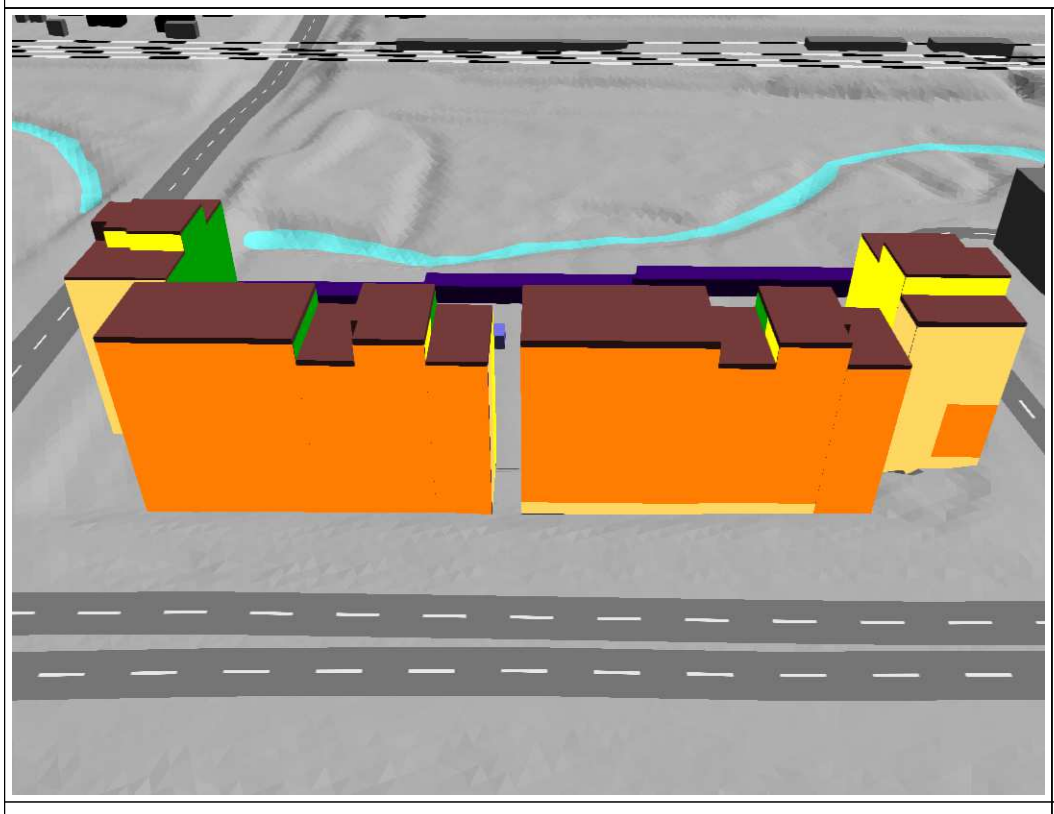
LASKENTA-ASETUKSET

Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 2

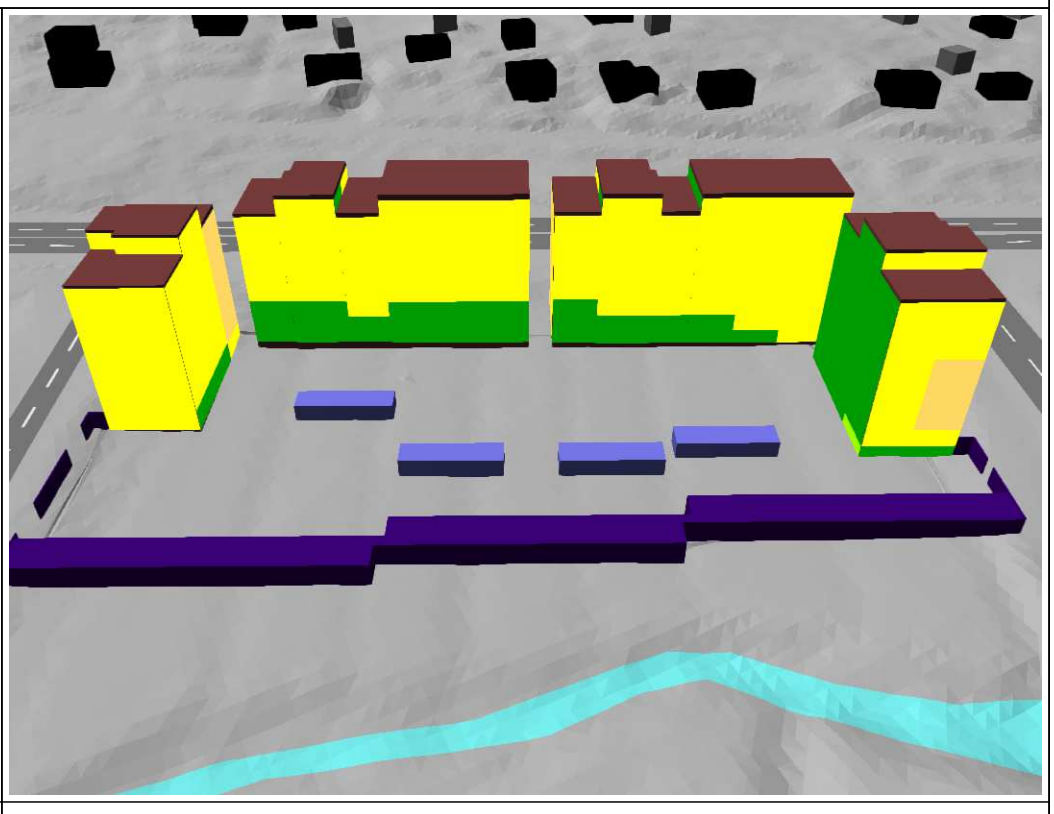
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Julkisivuun kohdistuva suurin keskiäänitaso.



Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso Asolanväylän suunnasta katsottuna.



Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso rautatien suunnasta katsottuna.

Liite 4.2A

N W E S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:700 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

17.12.2018

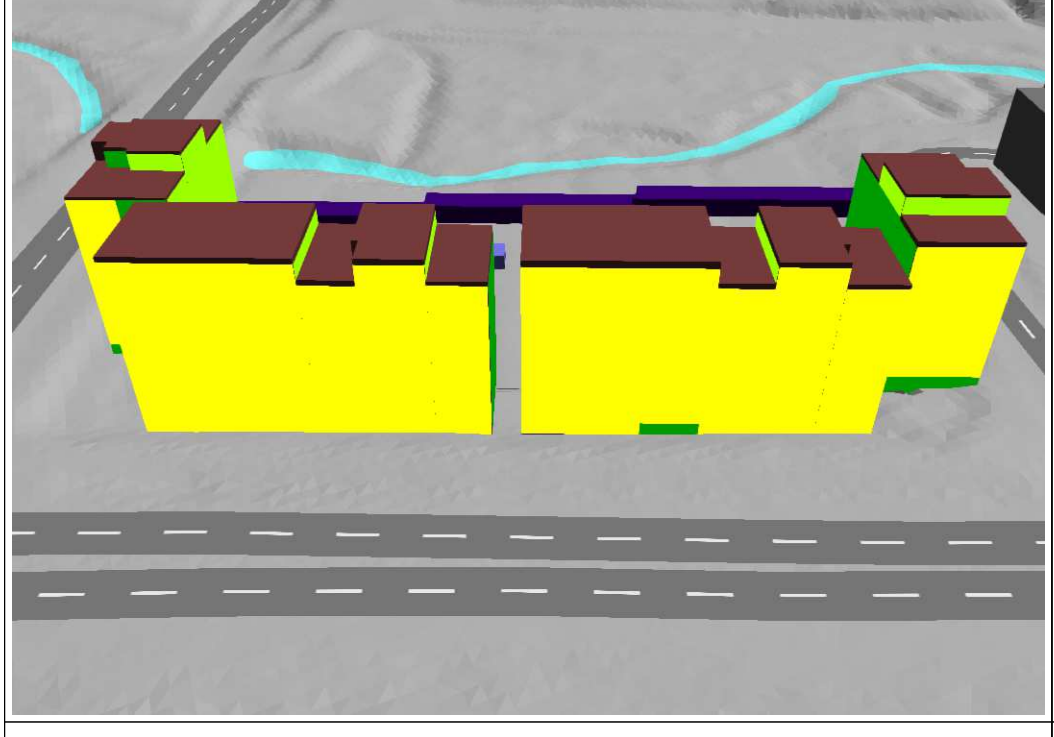
PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

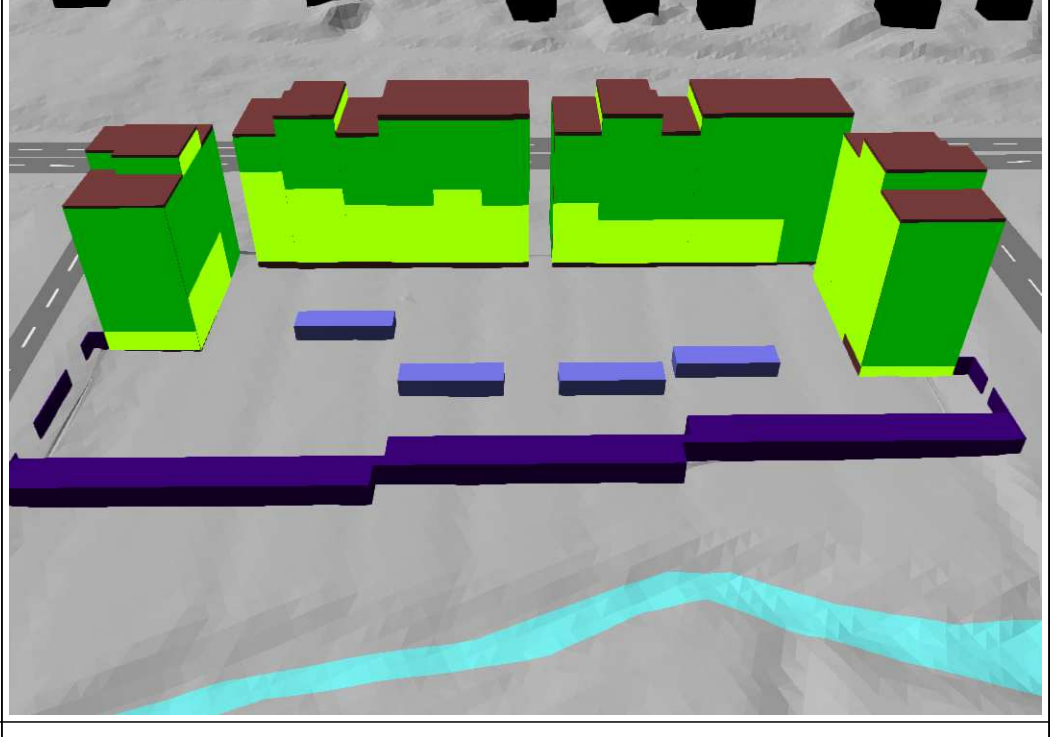
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Julkisivuun kohdistuva suurin keskiäänitaso.



Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso Asolanväylän suunnasta katsottuna.



Julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso rautatien suunnasta katsottuna.

Liite 4.2B

N W E S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:700 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Tie- ja raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

17.12.2018

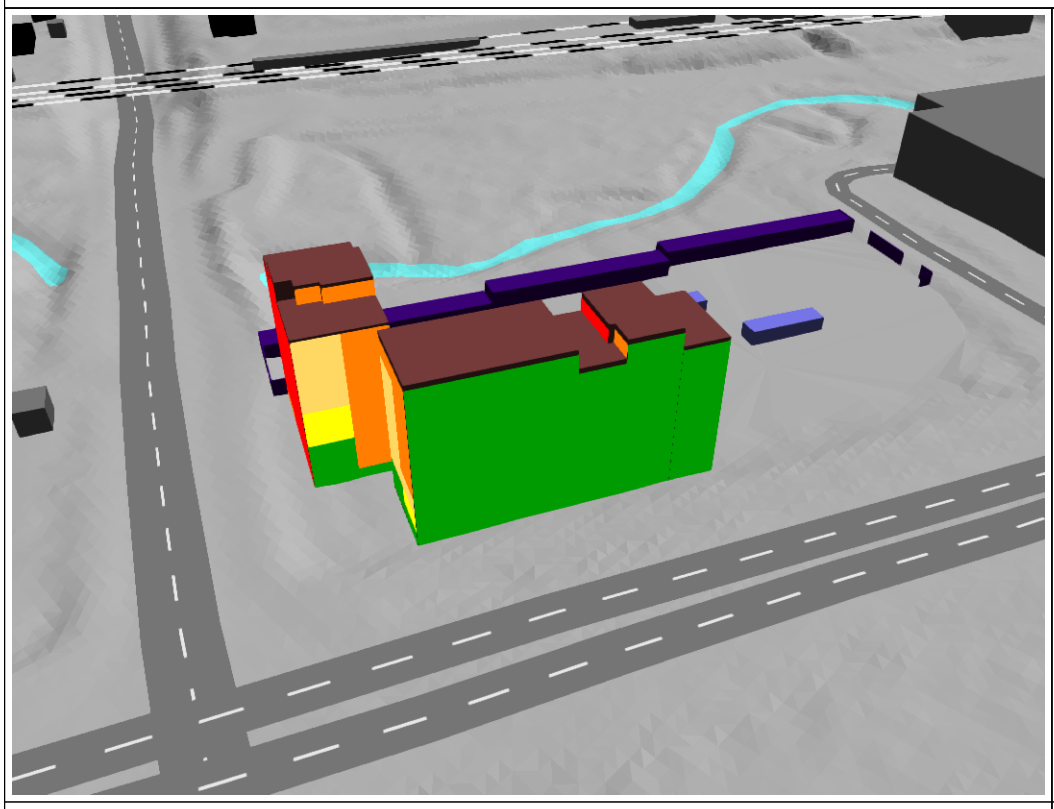
PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

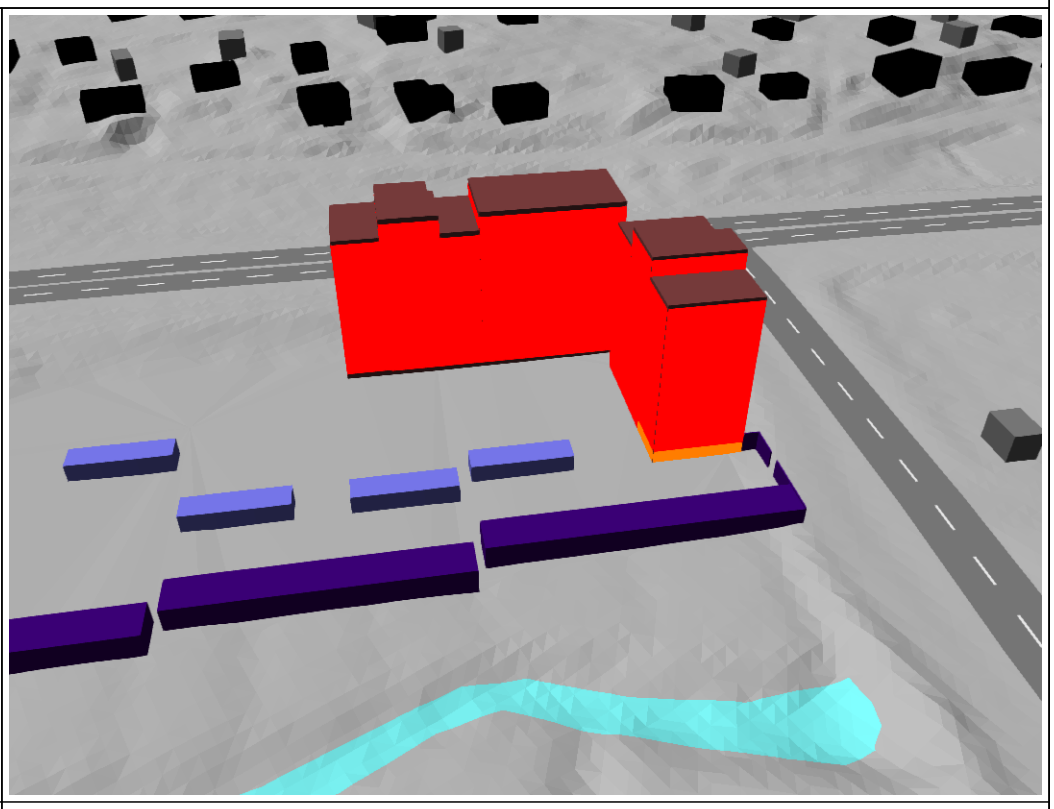
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Julkisivuun kohdistuva suurin maksimiäänitaso.



Julkisivuun kohdistuva maksimiäänitaso Asolanväylän suunnasta katsottuna.



Julkisivuun kohdistuva maksimiäänitaso rautatien suunnasta katsottuna.

Liite 5.1

N
W E
S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:700 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 1 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva hetkellinen maksimiäänitaso LAFmaks.

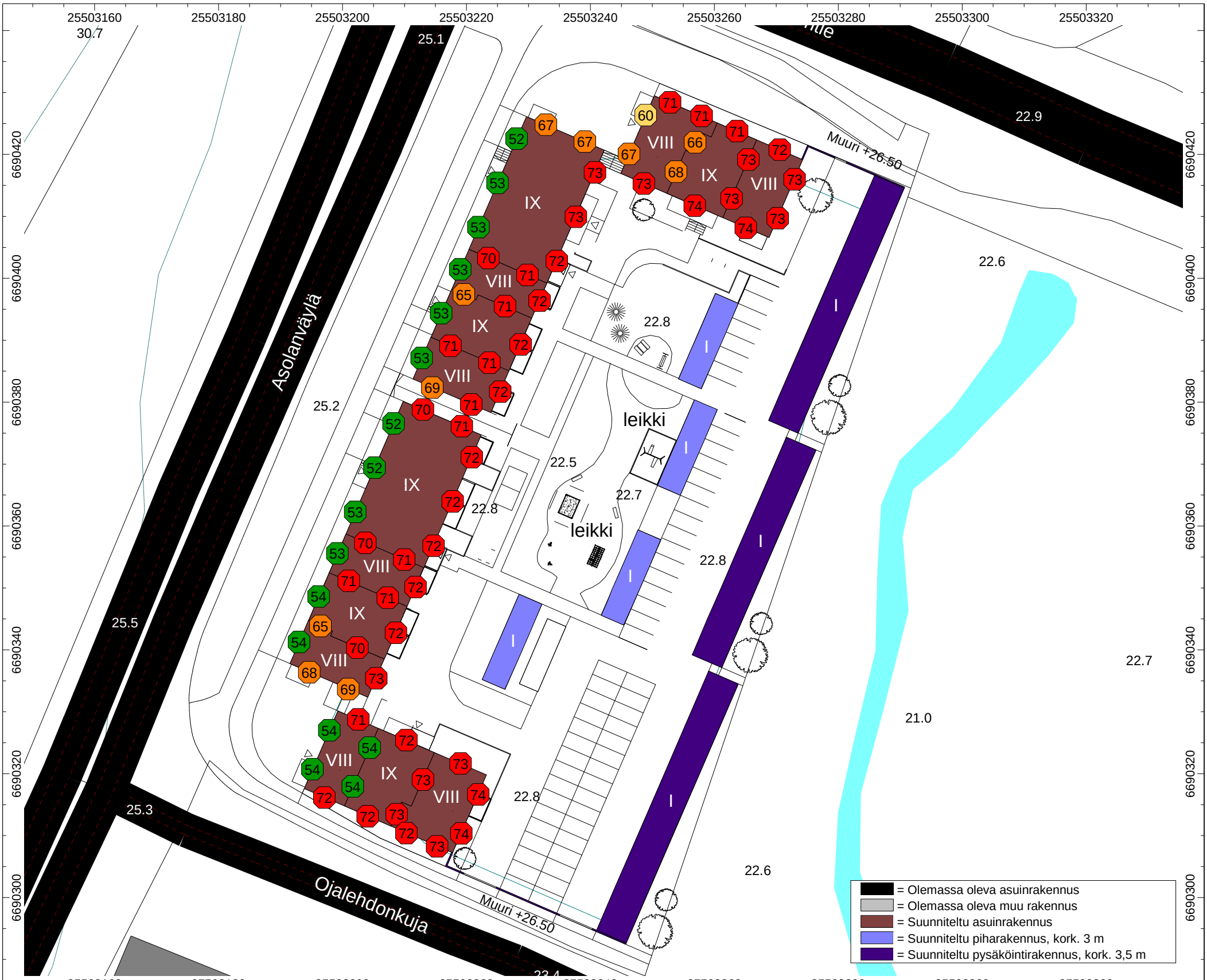
17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

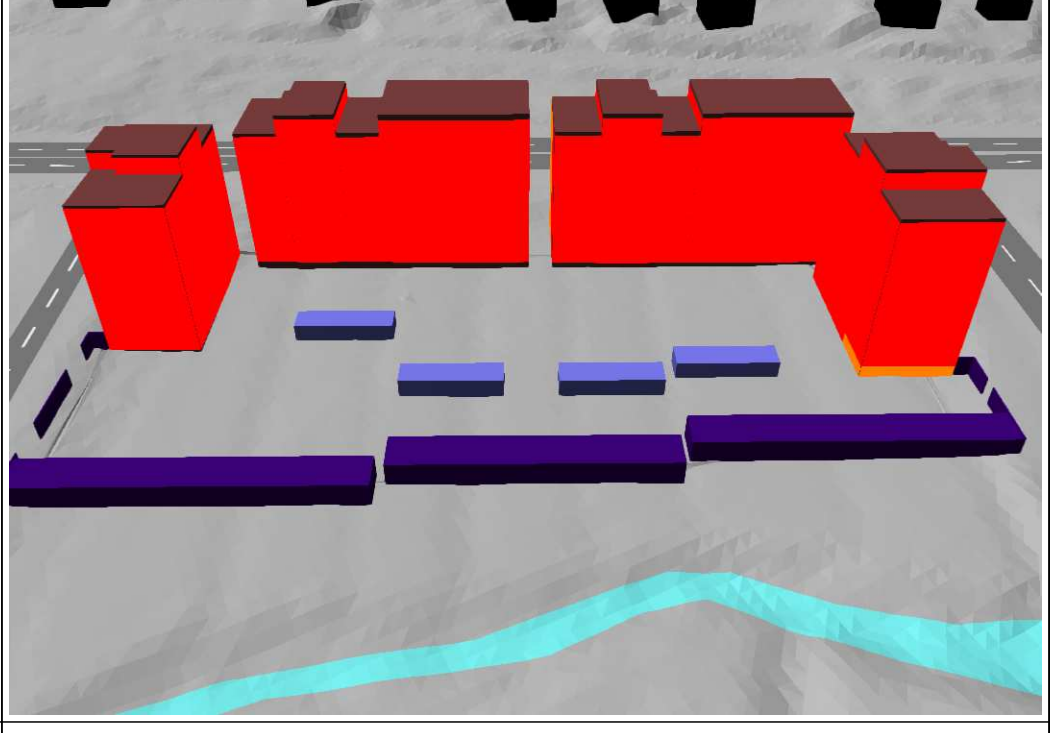
Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Julkisivuun kohdistuva suurin maksimiäänitaso.

Julkisivuun kohdistuva maksimiäänitaso Asolanväylän suunnasta katsottuna.



Julkisivuun kohdistuva maksimiäänitaso rautatien suunnasta katsottuna.

Liite 5.2

N W E S

> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)
> 75 dB(A)

Raportti nro: PR4540-Y02

Mittakaava 1:700 (A3)

Liikennemeluselvitys.
Asemakaavan muutos, Ojalehdonkuja 2, Vantaa.
Suunniteltu maankäyttö vaihe 2 ja ennustevuoden 2040 liikenne.
Raideliikenteen aiheuttama julkisivuun kohdistuva hetkellinen maksimiäänitaso LAFmaks.

17.12.2018

PROMETHOR

LASKENTA-ASETUKSET

Melutason laskentaetäisyys: 1000 m
Laskentakorkeus: kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 2

Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

10 § **Maankäyttösopimus / Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä / Asemakaavan muutos nro 002182, 72 Asola / AK**

VD/9010/10.00.01.05/2018
AK/JJ

Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän hakemuksesta on käynnistetty asemakaavan muutos nro 002182 Asolassa osoitteessa Ojalehdonkuja 2. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu niin, että alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 13 500 k-m2 ja liikerakentamisen rakennusoikeutta 110 k-m2. Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä maksavat kaupungille MRL 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2 056 000 euroa.

Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä (jäljempänä ”Hakijat”) **ovat hakeneet asemakaavan muutosta**, joka koskee niiden omistamaa kiinteistöä 92-72-33-1 kaupunginosassa 72 Asola. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 720400 kiinteistö 92-72-33-1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön pinta-ala on 8 897 m2 ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 7 900 k-m2. Kaupungin rekisterien mukaan rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Vantaan seurakuntayhtymän omistusosuus kiinteistöstä on 64,11% ja Helsingin seurakuntayhtymän omistusosuus on 35,89%.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002182 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle tulee lisäksi rakentaa liiketilaa (kl). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 13.500 k-m2 ja lisäksi tulee rakentaa liiketilaa (kl) 110 k-m2. Yhteensä koko korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta siis 13.610 k-m2.

Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Sopimusalueelle asemakaavamuutoksen mukaiselle tontille on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennuksia, joista osassa on katutasossa liiketilaa

Maankäyttösopimus
Asemakaavan muutokseen nro 002182 liittyen Vantaan kaupunki ja Hakijat sopimusalueen omistajina ovat neuvotelleet ja sopineet maankäyttö- ja rakennuslain 12a luvun mukaisesti alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijoiden osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:
- Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo pääosin rakennettu.
- Hakijat maksavat kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2 056 000,00 euroa, jonka Hakijat maksavat kiinteistön omistusosuuksiensa suhteessa, eli Vantaan seurakuntayhtymän osuus on 1 318 101,60 euroa ja Helsingin seurakuntayhtymän osuus on 737.898,40 euroa.
- Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodoista on sovittu siten, että sopimusalueelle osoitettavasta asumisen rakennusoikeudesta on toteutettava vähintään 50% vapaarahoitteisena omistusasumisena. Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja

rahoitusmuotoa, Hakijat ovat velvollisia maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 €/k-m2.
- Asuntojen huoneistotyyppijakaumasta on sovittu siten, että kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä. Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne on velvollisia 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 21.1.2019 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Helsingin seurakuntayhtymän ja Vantaan seurakuntayhtymän kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen,
b) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Maankäyttösopimus / Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä
- 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 (A) / OJALEHDONKUJA 2
Asemakaavan muutos nro 002182, kaupunginosa 72 Asola

TAUSTAA

Helsingin seurakuntayhtymä ja Vantaan seurakuntayhtymä ovat hakeneet asemakaavan muutosta, kaupunginosassa 72 Asola, omistamalleen kiinteistöille 92-72-33-1. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 720400 ”Ojalehto” (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.1991) kiinteistö 92-72-33-1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen pinta-alat ja rakennusoikeudet ovat omistajittain alle olevan taulukon mukaiset.

Omistaja	Kiinteistö	Käyttö-tarkoitus	pinta-ala (m2)	rakennus-oikeus (k-m2)	käytetty rakennus-oikeus (k-m2)
Vantaan seurakuntayhtymä (omistusosuus 64,11%) ja Helsingin seurakuntayhtymä (omistusosuus 35,89%)					
	92-72-33-1	K	8.897	7.900	0

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002182 em. alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle tulee lisäksi rakentaa liiketilaa (kl). AK-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 13.500 k-m2 ja lisäksi tulee rakentaa liiketilaa (kl) 110 k-m2. Yhteensä koko korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta siis 13.610 k-m2. Sopimusalueelle on tarkoituksena rakentaa asuinkerrostalorakennuksia, joista osassa on katutasossa liiketilaa.

Asemakaavamuutosehdotus nro 002182 ja sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä sopimusalueeseen kuuluvan kiinteistön 92-72-33-1 omistajina ja Vantaan kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

Sopimuskokonaisuuden sisältö

Tämä sopimuskokonaisuus käsittää sopimuksen:

- A. Maankäyttösopimus kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän ja Helsingin seurakuntayhtymän kesken koko kaavamuutosalueesta

A. MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki,** (y-tunnus 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **Vantaan seurakuntayhtymä**, (y-tunnus: 0202774-1)
Vernissakatu 4, 01301 Vantaa

1.3 **Helsingin seurakuntayhtymä**, (y-tunnus: 0201242-7)
Kolmas linja 22 B, 00530 Helsinki

Vantaan seurakuntayhtymä ja **Helsingin seurakuntayhtymä** jäljempänä yhdessä **Hakijat**.

Kaupunki ja **Hakijat** jäljempänä yhdessä **Osapuolet**.

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Asemakaavan muutokseen nro 002182 liittyen Kaupunki ja Hakijat sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Hakijoiden osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3 SOPIMUSALUE

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutoksen nro 002182 alueen, joka muodostuu Hakijoiden omistamista kiinteistöistä 92-72-33-1.

Kiinteistön 92-72-33-1 omistussuhteet ovat seuraavat:

- Vantaan seurakuntayhtymä, omistusosuus 64,11% ja
- Helsingin seurakuntayhtymä, omistusosuus 35,89%.

Sopimusalue on ohjeellisesti esitetty liitteessä A1 Kartta sopimusalueesta.

4 KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on pääosin rakennettu.

Katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelu ja toteuttaminen

Osapuolet toteavat, että katualueen ja tontin rajakohta tulee saada sovitettua korkeusasemaltaan sekä materiaaleiltaan toimivaksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Hakijat neuvottelevat ja sopivat katualueen ja tontin rajakohdan suunnittelusta, toteuttamisesta ja kustannusjaosta erikseen Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa.

Muuta huomioitavaa
Hakijan tulee hakea katualueella toimimiseen erillinen lupa Kaupungilta.

Korttelin suunnittelussa on huomioitava kortteliin rajoittuvien katualueiden korkeusasemat.

5 OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Kustannusten korvaus

Hakijat maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 2.056.000,00 euroa. Hakijat maksavat korvauksen kiinteistön omistusosuuksiensa suhteessa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan seuraavasti:

Vantaan seurakuntayhtymä:

1. maksuerä - 659.050,80 euroa	maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta
2. maksuerä - 659.050,80 euroa	maksetaan kahdentoista (12) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta

Helsingin seurakuntayhtymä:

1. maksuerä - 368.949,20 euroa	maksetaan kahden (2) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta
2. maksuerä - 368.949,20 euroa	maksetaan kahdentoista (12) kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaantulosta

Kustannusten korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Pilaantuneen maan kunnostuskustannukset

Hakijoiden eikä Kaupungin tietojen mukaan sopimusalueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Hakijat ovat velvollisia 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.

Hakijoiden oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen pilaantuneen maan johdosta on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaatulosta.

Kustannusten korvauksen tarkistus

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002182 kortteliin 72033 on AK-korttelialueelle osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta 13.500 k-m2 ja liiketilojen rakennusoikeutta 110 k-m2.

Kustannusten korvauksen perusteena on asemakaavamuutoksessa syntynyt rakennusoikeuden lisäys, jonka mukaisesta arvonnoususta 50 % maksetaan kustannusten korvauksena. Korttelissa 72033 kustannusten korvauksen laskentaperusteena on käytetty asuinkerrostalojen osalta 420 □/k-m2 ja liikerakentamisen osalta 200 □/k-m2. Mikäli sopimusalueelle kuitenkin myönnetään rakennuslupa siten, että lainvoiman saaneen uuden asuinkerrostalon tai

liikerakentamisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus on suurempi kuin em. kortteleille asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus, sitoutuvat Hakijat ilmoittamaan tästä Kaupungille. Hakijat maksavat Kaupungille kustannusten korvauksena 50 % rakennusoikeuden lisäyksestä koituneesta arvonnoususta, joka lasketaan ko. tontille rakennettavan rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisen em. yksikköhinnan perusteella.

Kaupungin oikeus kustannusten korvauksen tarkistukseen ja perimiseen on voimassa enintään viisi (5) vuotta asemakaavamuutoksen nro 002182 voimaatulosta.

6 JOHTOSIIRROT

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

Selvennyksenä todetaan, että Hakijat ovat tietoisia seuraavista siirroista.

Runkojätevesiviemärin siirto
Sopimusalueella kiinteistön 92-72-33-1 läpi kulkee asemakaavaan merkittynä johtorasitteena HSY Veden runkojätevesiviemäri (1000 betoni), joka joudutaan siirtämään rakennushankkeen vuoksi. Uusi sijoituspaikka on tontin itäpuolella VL-alueella tontin ja Rekolanojan välisellä alueella. Jätevesiviemärin siirtämisestä on sovittava HSY Veden kanssa, huomioiden suunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto. Viheralueen ja erityisesti Rekolanojan pitämiseksi mahdollisimman luonnontilaisena uusi jätevesiviemäri on sijoitettava mahdollisimman lähelle tontin rajaa. Jätevesiviemärin siirtokustannuksista vastaavat Hakijat HSY:n kanssa sovitun mukaisesti.

7 VESIHUOLTO- JA SÄHKÖVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset Hakijat ovat velvollisia liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon ja alueen yleiseen sähköverkkoon 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 HUONEISTOTYYPIJAKAUMA

Asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuoto

Sopimusalueelle osoitettavasta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 13.500 k-m2) on toteutettava vähintään 50% eli 6.750 k-m2 vapaarahoitteisena omistusasumisena.

Sopimussakko
Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, Hakijat ovat velvollisia maksamaan Vantaan kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa 200 □/k-m2.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma

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

Sopimussakko

Mikäli Hakijat eivät täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, ne on velvollisia 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

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

Hakijat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Hakijat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Hakijat vastaavat 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 002182 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002182 ole tullut voimaan 31.12.2020 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2020 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002182, 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.

Osapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tämä sopimus perustuu 21.1.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 002182. 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 kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan seurakuntayhtymälle, yksi Helsingin seurakuntayhtymälle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla <xx.xx.201x>

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
<xxxx>

Vantaan seurakuntayhtymä
puolesta

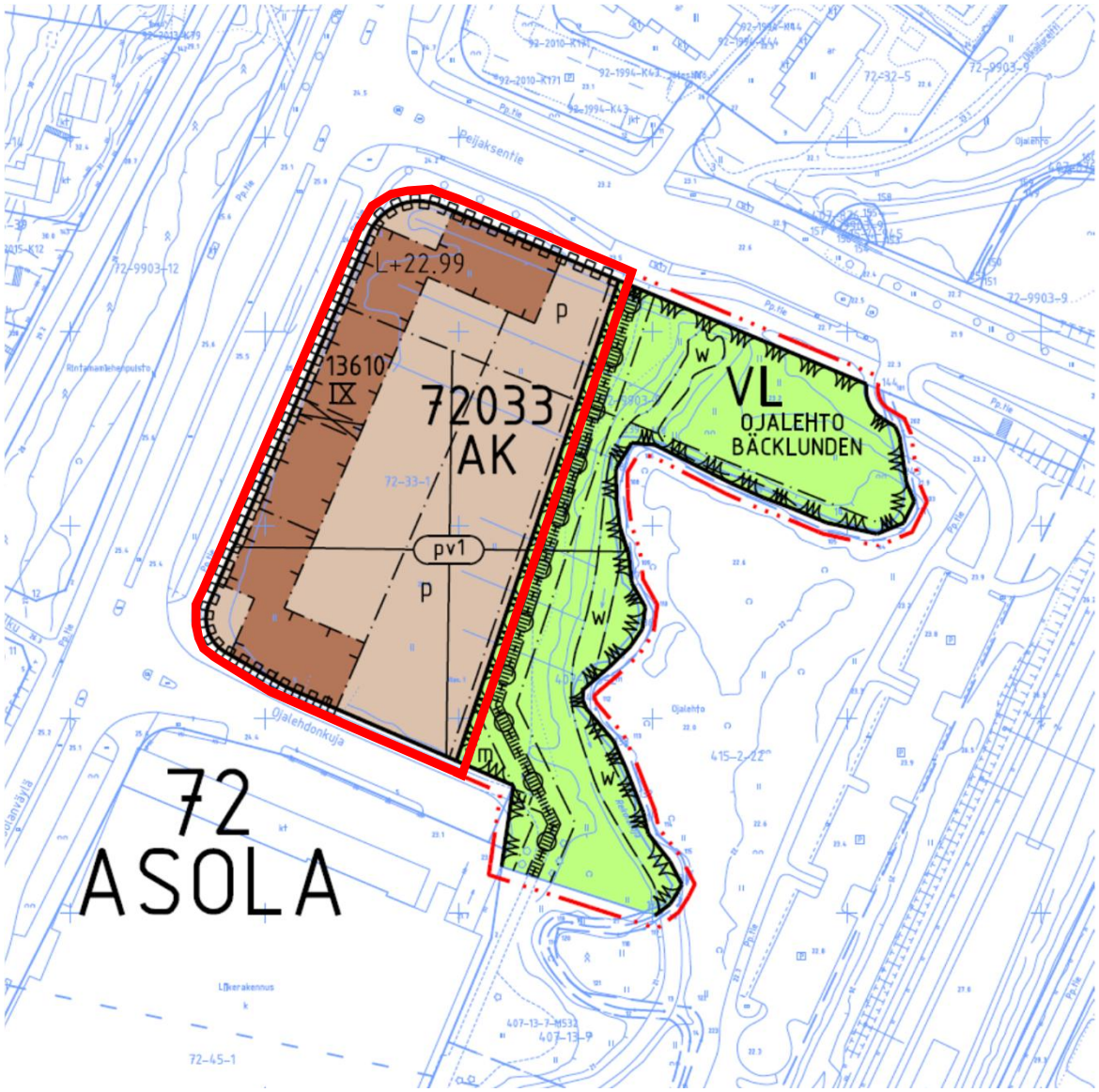
_____
<xxxxx>

Helsingin seurakuntayhtymä
puolesta

_____
<xxxxx>

LIITE Liite A1. Kartta sopimusalueesta

Liite A1
Kartta sopimusalueesta
Asemakaavanmuutosehdotus nro 002182
Kartta päivätty 21.1.2019



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

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

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

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

Tonttijako koskee korttelia 18023 kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

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

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 26.3.2018 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:
Päätetään
a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päiväksi 19.3.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002320 sekä tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 18.4.-17.5.2018. Tänä aikana jätettiin 19 muistutusta (33 allekirjoittanutta). Lisäksi määräajan jälkeen jätettiin yksi muistutus. Muistutuksissa vastustetaan puiston muuttamista kaupan tontiksi. Alueen merkittäviksi koettujen luontoarvojen katsotaan katoavan ja liikenteen toimivuuden todetaan heikkenevän haitallisesti. Kaupan asiakasliikenteen sekä yöaikaisen (klo 22-7) huoltoliikenteen koetaan heikentävän lähiympäristön asumisoloja merkittävästi. Uusi päivittäistavarakauppa katsotaan huomattavaksi uhaksi Vantaanlaakson paikalliskeskuksessa sijaitsevan nykyisen päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksille.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 26.3.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kappaletta (HSY, Uudenmaan ELY-keskus).
Uudenmaan ELY-keskus haluaa tarkistuksia yömelua, hulevesien käsittelyä sekä Hämeenlinnanväylän liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta koskeviin kaavamääräyksiin.

Tehdyt tarkistukset
Muistutuksille ja lausunnoille on tämän päätösasiakohdan liitteenä erilliset vastineet. Muistutuksien ja lausuntojen käsittely on kaavaselostuksessa sivuilla 17-19. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia yömelua, hulevesien käsittelyä sekä Hämeenlinnanväylän liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta koskeviin kaavamääräyksiin. Polkupyöräpaikkoja koskevaa kaavamääräystä on tarkistettu liiketilojen sekä toimistojen osalta. Jalankulkuväylien jäsentelemiseksi ja erottamiseksi muista piha-alueista on lisätty kaavamääräys.
Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.1.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002320 ja tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaaksontie 34

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.1.2019
- Muistutukset ja vastineet 21.1.2019
- Lausunnot ja vastineet 21.1.2019
- Liikenteelliset tarkastelut, tarkistettu 7.1.2019 (Ramboll Finland Oy)
- Meluselvitys, tarkistettu 26.10.2018 (Ramboll Finland Oy)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

002320
VANTAANLAAKSONTIE 34
VANTAANLAAKSO

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.1.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002320. Kaavoitus on ilmoitettu vireille 8.4.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

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

Tonttijako:

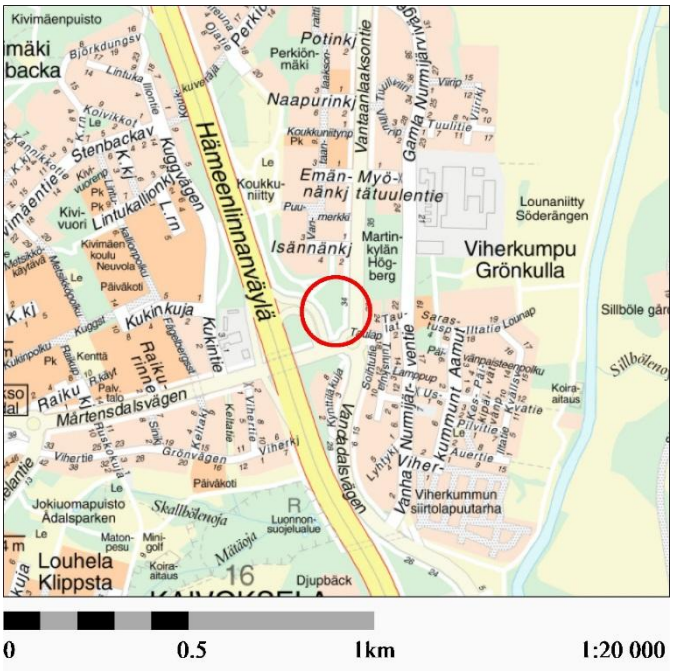
kortteli 18023 kaupunginosassa 18, Vantaanlaakso.

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

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

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

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

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

- Julkinen haku kaupan toimijoille tontista 18.5. – 13.6.2017. Suunnitteluvaraus Lidl Suomi Ky:lle (KALA 21.8.2017).
- Asukastilaisuuteen Kivimäen koululla 16.1.2018 osallistui 29 asukasta.
- Kaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 18.4.–17.5.2018, jona määräaikana siitä saatiin 2 lausuntoa sekä 19 muistutusta (33 allekirjoittanutta). Tarkistettu kaavaehdotus sekä lausuntojen vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.1.2019. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa.
- 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 19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 21
4. Asemakaavan kuvaus 23
4.1 Kaavan rakenne 23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 24
4.3 Aluevaraukset 24
4.4 Kaavan vaikutukset 25
4.5 Ympäristön häiriötekijät 31
4.6 Nimistö 31
5. Asemakaavan toteutus 31
6. Kaavatyöhön osallistuneet 32
7. Asemakaavan seurantalomake 33
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 35

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Hulevesisuunnitelma (Lidl Vantaanlaakso) 15.12.2017, Ramboll Finland Oy
- Liikenteelliset tarkastelut (Lidl Vantaanlaakso) 5.3.2018, tarkistettu 7.1.2019, Ramboll Finland Oy
- Meluselvitys 5.3.2018, tarkistettu 26.10.2018, Ramboll Finland Oy

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERI-

AALISTA

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

1. TIIVISTELMÄ

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

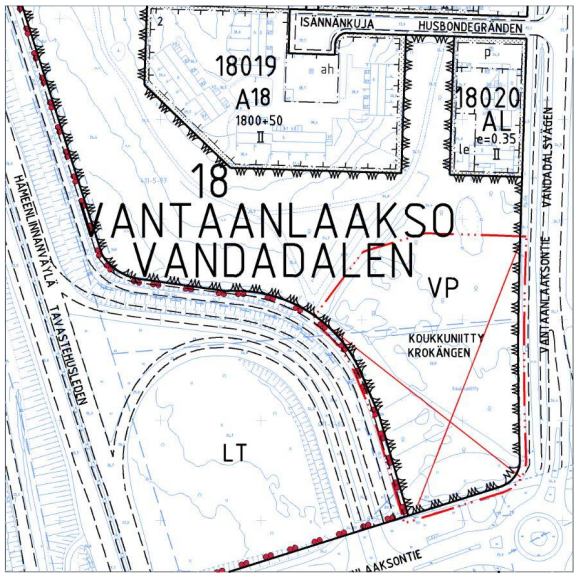
Asemakaavoituksen käynnistyttyä kaupunki on 18.5. – 13.6.2017 hakenut julkisesti päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle tontille Länsi-Vantaalla (Vapaalantie 4 sekä Vantaanlaaksontie 34). Tonttihakuun pystyivät osallistumaan kaikki halukkaat päivittäistavarakaupan toimijat. Määräaikaan mennessä saapuneista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

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

Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 18023 tontti 1.

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

Kaavamuutos 002320



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

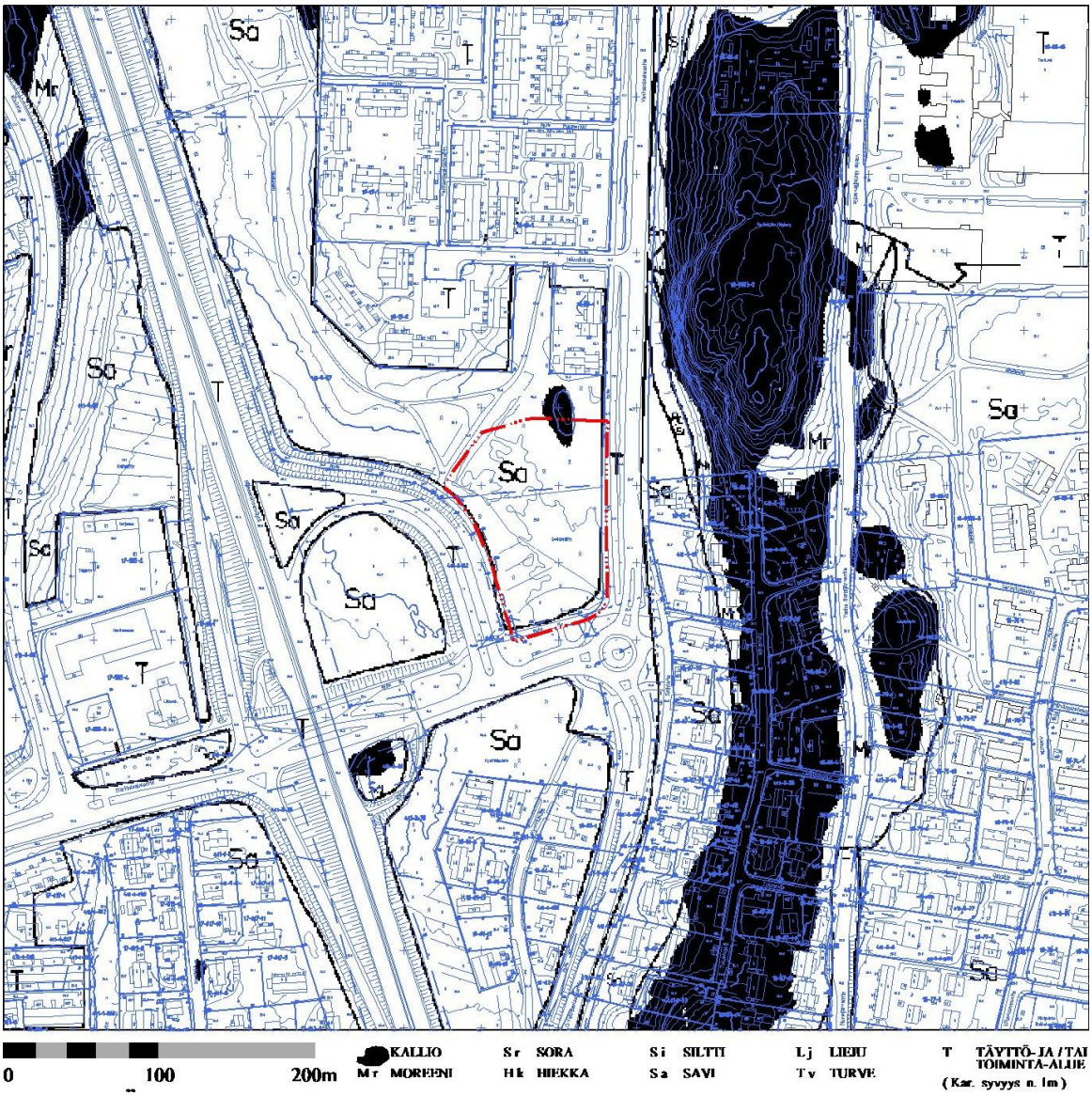
Kaavamuutosalue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä kaavamuutosalueen ulkopuolella Hämeenlinnanväylän länsipuolella sijaitsevan Mätäojanlaakson pohjoisosaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena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

Nykytilanteessa kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsää, jossa kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee rakennettu puistoraitti. Alueelle satavat vedet virtaavat kaava-alueen kaakkoisosaan, josta ne päätyvät Vantaanlaaksontien hulevesiviemäriin. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

Kaavamuutosalueella sijaitsevan Koukkuniityn osa-alueen maaperä on maalajikartan perusteella savea. Kaavoitettavan tontin koillisosa ulottuu irtomaakerroksen peittämän pienen kallionkumpareen eteläreunaan. Maalajikartassa maaperä on kartoitettu noin metrin syvyyteen.

Uusien rakennusten perustaminen voi edellyttää paalutusta. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Topografia

Kaavoitettavan tontin korkeusasema (korkeusjärjestelmä N2000) on noin +23,9 ja sitä lännessä reunustava Hämeenlinnanväylän rampin itäreunan kevyen liikenteen väylä on keskimäärin tasolla +25. Kaavoitettavaa tonttia idässä reunustava Vantaanlaaksontie on keskimäärin korkeusasemalla +24,5 ja etelässä reunustava Martinlaaksontien pohjoisreunan kevyen liikenteen väylä tasolla +24,2.

Martinlaaksontien ylittävän Hämeenlinnanväylän sillan korkeusasema on noin +27,5.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Myyrmäen suuralueeseen kuuluvassa Vantaanlaaksossa oli vuoden 2017 alussa 2 772 asukasta. Väkiluku on noussut vuodesta 2007 noin 300:lla. Vantaanlaaksossa yli 65-vuotiaiden osuus on 17,8 %, mikä on suurempi kuin Vantaan keskiarvo (15 %). Viereisen Martinlaakson kaupunginosan väkiluku on noussut vuoden 2007 jälkeen noin 562:lla ja Kaivokselan noin 1 184:lla.

Kaavamuutoksen lähialueen väkiluku on vuoden 2007 jälkeen kasvanut noin 2 046:lla.

Asuminen

Kaavamuutosalueen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on asutusta pientaloissa. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

Myyrmäen suuralueen työpaikat vähenivät vuosina 2004 – 2014 noin 1 600:lla. Vantaanlaaksossa oli v. 2014 lopussa yhteensä 1 558 työpaikkaa, joista noin 1 000 on Vaisalan toimitiloissa. Kaavamuutosalueesta n. 460 m pohjoiseen sijaitsevassa liikerakennuksessa on pienehkö päivittäistavarakauppa (K-market), parturi-kampaamo sekä ruokaravintola.

Martinlaaksossa kaavamuutosalueen länsipuolella Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien liittymän vieressä on polttonesteiden automaattijakeluasema (ns. kylmäasema), pikaruokaravintola sekä autojen katsastusasema, huolto- ja korjaamoliike.

Yhdyskuntarakenne

Vantaanlaakson asuntoalueen länsiosassa sijaitseva Koukkuniityn puiston kaakkoisosa liittyy kaavamuutosalueen länsipuolella olevaan Hämeenlinnanväylään Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien välityksellä. Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien liittymää rajaava kaavamuutosalue toimii liikennemelun puskurivyöhykeenä Vantaanlaakson asutukselle.

Kaupunkikuva

Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien eritasoliittymän koilliskulmassa oleva kaavamuutosalue on entistä peltoa, jonka metsittyminen on alkanut 1970-luvulla. Kaavamuutosalue on pääosin koivikkoa, jonka seassa kasvaa haapoja sekä muutamia nuorehkoja kuusia. Vantaanlaakson kaupunginosan asuinrakennusten, puuston ja vaihtelevien maastonmuotojen muodostama kokonaisvaikutelma on miellyttävä. Kaupunginosan vanhimmat asuinrakennukset ovat 1950-60 –luvuilta. Aluetta on täydennysrakennettu 1980-luvun ensivaiheen jälkeen laajasti 2000-luvulla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vantaan kaupunginmuseon kannanoton mukaan kaavamuutosalueella ei ole muinaismuistoja eikä rakennusperintökohteita.

Yllä: Viistoilmakuva etelästä (v. 2016)

Alla: Viistoilmakuva idästä (v. 2016)

Virkistys

Hämeenlinnanväylää ja Martinlaaksontietä reunustava Koukkuniityn puistoalue liittyy Vantaanlaaksontien länsipuoleisen Martinkylän Högberg -puiston välityksellä Vantaanjokilaakson virkistysalue- ja ulkoilureittiverkostoon. Asemakaavoitettavan kaupan tontin länsi- ja pohjoispuoleisella osalla Koukkuniittyä on kevyen liikenteen reittejä, jotka mm. johtavat Isännänkujalta Hämeenlinnanväylän itäreunaa myötäilevälle kevyen liikenteen väylälle.

Kaavamuutosalueella olevalle osalle Koukkuniittyä kohdistuu Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien nykytilanteen liikenteestä päiväajan melua 60-70 dB (A-painotettu keskiäänitaso), mikä ylittää virkistysalueita koskevan Valtioneuvoston 55 dB melun enimmäismäärän ohjearvon ja heikentää merkittävästi alueen käytettävyyttä virkistysalueena. Asemakaavoitettavan kaupan tontin alue on myös muuta ympäristöään alempana ja maaperältään kosteahkoa eikä sillä ole ulkoilureittejä tai polkuverkostoa.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien liittymän sekä Vantaanlaaksontien reunoille. Alueen kaikkien liikennemuotojen solmukohtana toimii kaavoitettavan kaupan tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva Martinlaaksontien, Vantaanlaaksontien ja Soihtutien kiertoliittymä.

Nykytilanteen keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen (KAVL) likimääräiset liikennemäärätiedot ovat:

- Vantaanlaaksotie liikenneympyrästä pohjoiseen 9 630 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä päivällä 7 % ja yöllä 13 %
- Vantaanlaaksotie liikenneympyrästä etelään 6 300 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä päivällä 7 % ja yöllä 13 %
- Martinlaaksontie Louhelantien liikenneympyrän kohdalla 12 600 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä päivällä 7 % ja yöllä 9 %
- Hämeenlinnanväylä 60 600 ajon/vrk, jonka ramppi etelästä Martinlaaksontielle 2 160 ajon/vrk sekä ramppi Martinlaaksontieltä pohjoiseen 6 900 ajon/vrk. Etelästä Martinlaaksontielle suuntautuva ramppi jonoutuu iltahuipputunnin (IHT) nykyliikennemäärillä aika-ajoin merkittävästi, sillä kääntyminen vasemmalle on haastavaa Martinlaaksontien korkean liikennemäärän vuoksi.

Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän toimivuus on nykytilanteessa iltahuipputunnin (IHT) liikennemäärillä ilman uutta kauppaa hyvä tai kohtalainen. Sen liikenne saattaa jonotua mutta jonot purkautuvat nopeasti.

Kaavamuutosaluetta reunustavat Martinlaaksontie sekä Vantaanlaaksontie bussipysäkkeineen ovat joukkoliikenteen hyvän palvelutason väyliä. Niillä liikennöi viisi bussilinjaa, joilla pääsee mm. Martinlaaksoon, Myyrmäkeen, Ylästöön, Vantaanporttiin, Tikkurilaan ja lentoasemalle. Hämeen-

linnanväylää sekä Vantaanlaaksontietä liikennöi linjoja, joilla pääsee mm. Helsinkiin. Kaavamuutosalueelta on noin 1 km matka Martinlaakson juna-asemalle.

Martinlaaksontien pohjoisreunassa sekä Vantaanlaaksontien länsireunassa sijaitsevat kevyen liikenteen väylät ovat keskeisiä yhteyksiä Vantaanlaakson asuntoalueelta Martinlaaksoon ja siellä sijaitseviin kouluihin.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Vantaanlaaksontiellä ja Martinlaaksontiellä sijaitsevat olemassa olevat vesijohdot, jotka toimivat alueellisina runkojohtoina. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Myyrmäen painepiiriin vesi johdetaan etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaavamuutosalueella on noin +96 m ja alin painetaso noin +82 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalue on rakennetun jätevesiviemäröinnin piirissä. Vantaanlaaksontien jätevesiviemäri on liitetty Martinlaaksontien jätevesiviemäriin, josta jätevedet päätyvät lännen suuntaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Martinlaakson, Vapaalan, Hämeenkylän ja Hämevaaran kautta Espoon viemäriverkostoon. Espoossa jätevedet päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Nykytilassa kaavamuutosalue on pääasiassa rakentamatonta metsää, jossa kuivatus hoituu avo-ojilla. Avo-ojat johtavat vedet Vantaanlaaksontien ja Hämeenlinnanväylän hulevesiviemäreihin. Vantaanlaaksontien hulevesiviemärissä vedet johtuvat etelään päätyen Hämeenlinnanväylän alitse Mätäojanlaakson pohjoispäähän. Martinlaaksontien hulevesiviemärit johtavat vedet lännen suuntaan ja niihin liitetään Hämeenlinnanväylältä tulevat hulevesiviemärit. Martinlaaksontien hulevesiviemäri purkaa vedet Martinlaaksontien ja Kukintien risteyksen eteläpuolella avo-ojaan. Avo-ojassa vedet johdetaan etelään Jokiuomanpuistoon, josta vedet päätyvät Mätäojanlaaksoon.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkon maanalaisten johtojen runkoverkot sijaitsevat Isännänkujan sekä Vanhan Nurmijärventien katualueilla.

Sähköverkko

Kaupan tontiksi asemakaavoitettavalla kaavamuutosalueella ei sijaitse Vantaan Energian maakaapeleita eikä puistomuuntamoita. Keskijännitekaapelit (20 kV) sijaitsevat Isännänkujan sekä Vantaanlaaksontien ja Soihtutien katualueiden alla.

Kaavamuutosalueen viereisillä liikenne- sekä katualueilla on myös katuvalaistuksen vaatimia maakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävimmät ympäristöhäiriöt, kuten melu sekä pakokaasupäästöt ja tiepöly, aiheutuvat Hämeenlinnanväylän sekä Martinlaaksontien tieliikeenteestä. Pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2017 perusteella kaavamuutosalueen länsi- ja eteläosat ovat päiväajan (7-22) tiemelun 70 dB:n A-painotetun keskiäänitason melualueella ja valtaosa alu-

eesta on 60-65 dB:n melualuetta. Kaavamuutosalueen pohjoisin osa on lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso on L_{DEN} 55-60 dB.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on annettu yleiset ohjearvot ulkoalueiden ja sisätilojen melun enimmäistasoista. Taajamissa olevia virkistysalueita koskevat ohjearvot ovat päiväajalle $L_{Aeq,7\text{-}22} \leq 55$ dB(A) ja yöajalle $L_{Aeq,22\text{-}7} \leq 50$ dB(A). Virkistysalueiden päivä- sekä yömelun ohjearvot ylittyvät jo nykyisen tieliikenteen johdosta koko Koukkuniityn puiston alueella eikä se ilman meluesteitä sovellu kumoutuvan asemakaavan mukaiseen virkistysaluekäyttöön.

Valtioneuvoston päätöksessä päiväajan (7-22) melutason ohjearvo (L_{Aeq}) liike- ja toimistohuoneille on enintään 45 dB. Tällöin enintään 70 dB:n päiväliikenteen melun alueella tulisi liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden (DL) olla vähintään 25 dB. Se saavutetaan normaaleilla seinärakenteilla, joissa on ovia ja ikkunoita. Lentomelusta johtuen liike- ja toimistotilojen ulkokuorien ääneneristävyyden tulee olla vähintään 32 dB. Vantaalla varmistetaan rakennusluvan yhteydessä ilman erillisiä melun vaimennusta koskevia kaavamääräyksiäkin, etteivät melun ohjearvot ylity rakennuksen sisätiloissa.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikennemeluselvityksen.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa olevaa kumoutuvan asemakaavan puistoa (VP, P).

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
VP, P	Vantaan kaupunki	0,97
Yhteensä		0,97

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

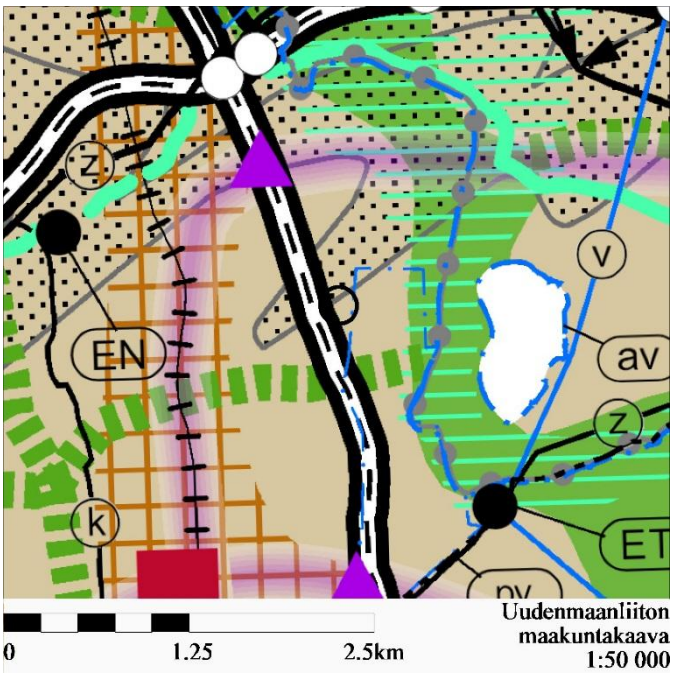
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

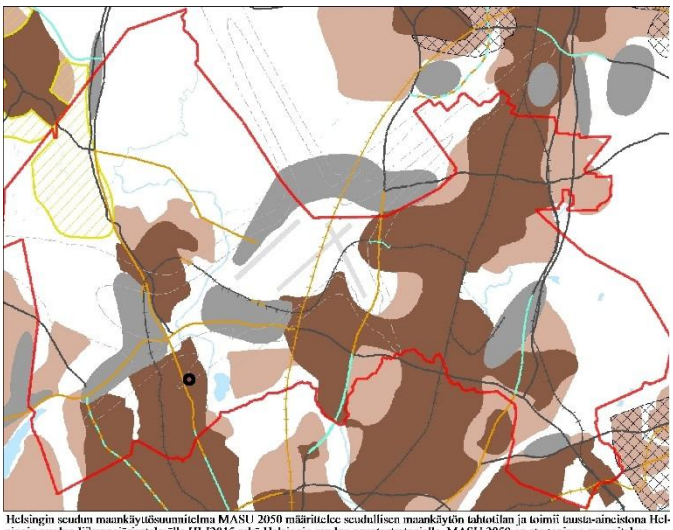


Asemakaavamuutosalue (punainen rinkula) on pääosin taajamatointojen aluetta ( ) ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelualuetta 1, jolla melutaso LDEN on 55 – 60 dBA. Muutosalueen kaakkoispuolella sijaitsee ominaisuuksiltaan arvokas tai yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue ( ). Vantaanjokilaakso on kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta merkittävä alue ( ) sekä virkistysalue ( ). Vantaanlaakson ja Kaivokselan väliin on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve ( ).

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

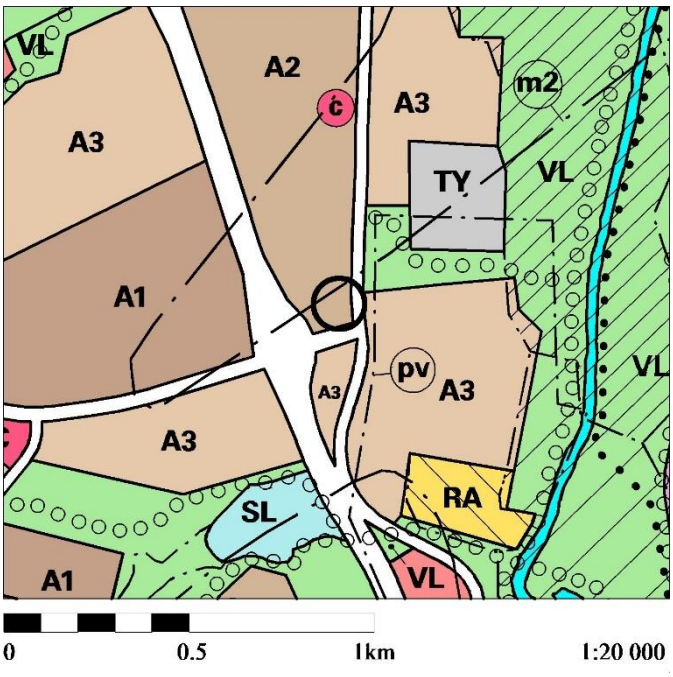
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

Yleiskaava



Hämeenlinnanväylän itäpuolella sijaitseva asemakaavamuutosalue (musta rinkula) on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2), jonka pohjoispuolella sijaitsee lähipalvelujen keskus c. Alueen pohjoisosa on LDEN 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeellä 2 (m2). Vantaanlaaksontie ja Martinlaaksontie on osoitettu pääkaduksi. Muutosalueen itä- ja eteläpuolella on pientaloalueita (A3) ja muutosalueen itäpuolen lähivirkistysalueille (VL) on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (○ ○).

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

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta (9.11.2015, § 10) on hyväksynyt Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja -suunnitelman 2040 maankäytön jatkosuunnittelun pohjaksi. Se ohjaa päivittäistavarakaupat keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen. Asemakaavoitettava tontti on kyseisessä selvityksessä osoitettu potentiaaliseksi päivittäistavarakaupan sijainniksi. Suunnittelualue kytkeytyy hyvin asutukseen ja se on saavutettavissa kevyellä liikenteellä sekä linja- ja henkilöautoilla.

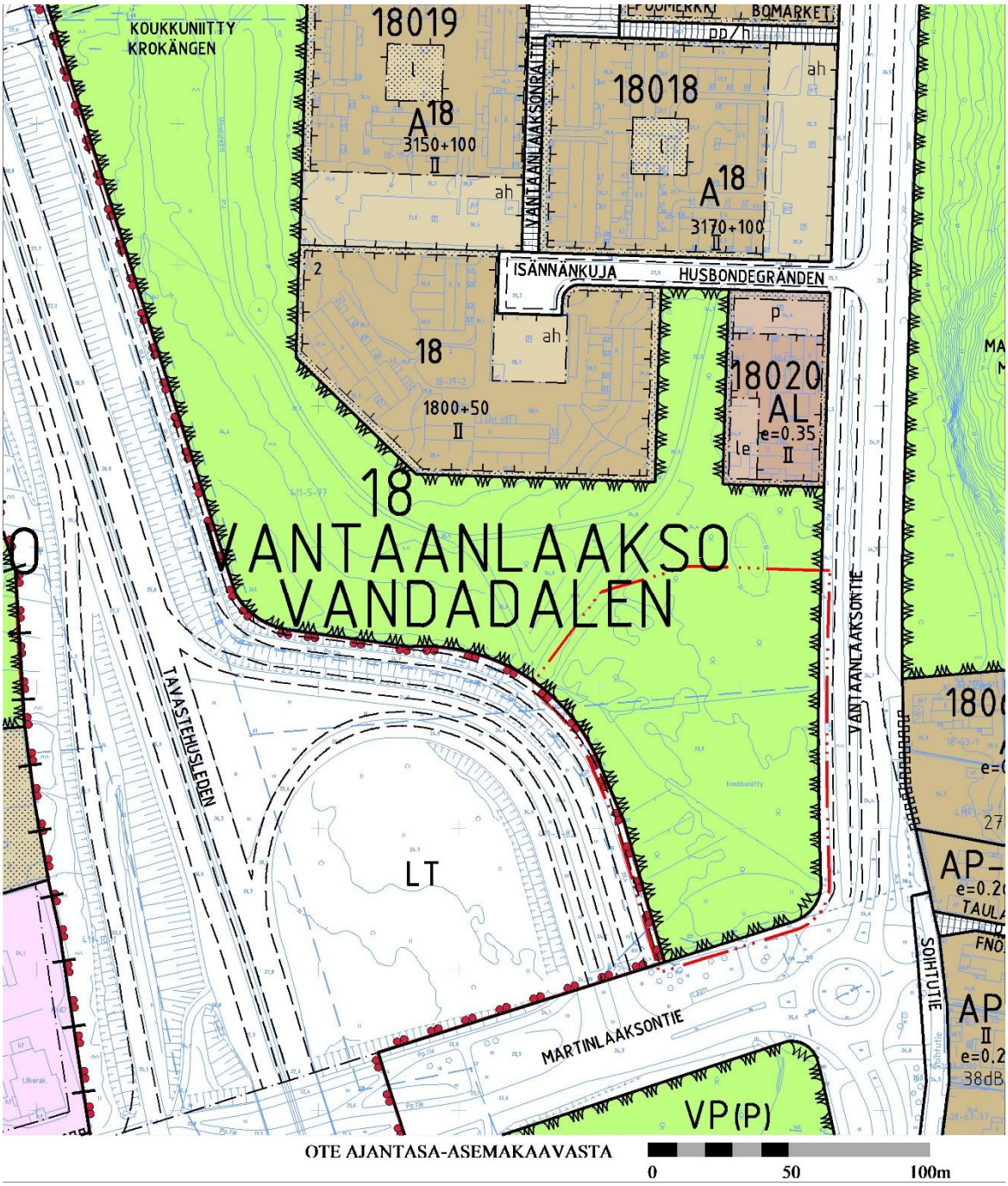
Vantaan asukasmäärän on ennustettu kasvavan vuodesta 2015 noin 50 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä ja olevan tuolloin noin 260 000. Vantaalaisten ostovoiman on päivittäistavarakaupan osalta ennustettu kasvavan vuosittain 1 % eli 455 miljoonaa euroa vuoteen 2040 mennessä. Myös työpaikkojen määrän kasvu lisää kaupallisten palveluiden tarvetta. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätilatarpeeksi on ilman ostovoiman siirtymiä arvioitu vuoteen 2040 mennessä Vantaalla yhteensä 95 300 k-m^2, josta Myyrmäen suuralueen lisätilatarve on yhteensä 15 700 k-m^2.

Suunnitteluvaraukset, kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017

Vantaan kaupunki on järjestänyt kaupan toimijoille julkisen tonttihaun sekä Vapaalaan että Vantaanlaaksoon asemakaavoitettavista päivittäistavarakaupan tonteista. Tonttihakuun osallistui kaupan kahden keskusliikkeen lisäksi myös kaksi muuta kaupan toimijatahoa, mikä osoittaa asemakaavoitettavien kohteiden olevan kiinnostavia ja soveltuvia kaupan sijaintipaikoiksi. Haun myötä Lidl Suomi Ky:lle on annettu suunnitteluvaraukset kahteen päivittäistavarakaupalle asemakaavoitettavaan tonttiin osoitteissa Vantaanlaaksontie 34 ja Vapaalantie 4. Tontit ensisijaisesti myydään Lidlille asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Tonttihaun voittajan valintaperusteena ja vertailukriteereinä käytettiin kolmea osa-aluetta seuraavan painotuksen mukaisesti: alueen kilpailutilanne (60 %); myyntihinta per k-m^2 (25 %); päivittäistavarakaupan alustavan ja yleispiirteisen idean sopiminen tontille (15 %).

Asemakaava



Asemakaavan muutosalue on osoitettu sisäasiainministeriön 9.6.1976 vahvistamalla VANTAANLAAKSO 1 –asemakaavalla nro 180100 Koukkuniitty-nimiseksi puistoalueeksi (VP, P).

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunki on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 12.10.2016 ja kaavamuutokselle on annettu numero 002320. Kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin mm. kaavamuutosalueen rajanaapureille 5.4.2017 sekä vireilletulosta ja oas-mielipiteiden kuulemista tiedotettiin Vantaan Sanomat –lehdessä 8.4.2017. Asemakaavoitettavalle tontille on kilpailutettu julkisella haulla 18.5 – 13.6.2017 toimijaksi Lidl Suomi Ky, jolle kaupunkisuunnittelulautakunta on 21.8.2017 myöntänyt suunnitteluvarauksen.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on 5.4.2017 tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköposteilla viranomaisille. Vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomat –lehdessä 8.4.2017. Hankkeesta järjestettiin 26.4.2017 tutustumiskäynti maastossa, johon osallistui 7 asukasta.

Alustavat mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavoituksen lähtökohdista pyydettiin toimittamaan 19.5.2017 mennessä. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin yhteensä 15 kpl.

Asukasmielipiteissä (12 kpl, joissa yhteensä 19 allekirjoittajaa) yhtä lukuunottamatta vastustetaan puiston muuttamista kaupan tontiksi. Alueen liikenteen toimivuuden todetaan heikkenevän. Kaupan asiakasliikenteen sekä yöaikaisen (klo 22-7) huoltoliikenteen koetaan heikentävän lähiympäristön asumisoloja merkittävästi. Uuden päivittäistavarakaupan toteuttamisen katsotaan heikentävän Vantaanlaakson paikalliskeskuksessa sijaitsevan päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiä oleellisesti.

K-marketin (Vantaanlaaksontie 44b) kauppias toteaa, että uuden päivittäistavarakaupan toteuttaminen esitettyyn paikkaan kiristäisi kilpailutilannetta niin merkittävästi, että nykyinen kauppa joutuisi todennäköisesti lopettamaan. Kauppias katsoo, että kaavamuutos myös heikentäisi samassa liikerakennuksessa toimivien K-kaupan, parturi-kampaajan, kuntosalin, pitserian sekä seurakunnan kerhotilojen muodostaman yhteisöllisen palvelukeskittymän toimintaedellytyksiä.

HSY toteaa, että kaavamuutosaluetta ja lähialuetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutos ensisijaisesti edellytä niiden siirtämistä. HSY tekee kierrätys-

pisteiden osalta yhteistyötä Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy:n kanssa, mitä varten kaavamuutosalueelle toivotaan mahdollisuuksien mukaan varaamaan tila kierrätyspisteelle.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitekaapelit (20 kV) sijaitsevat Isännänkujan sekä Vantaanlaaksontien katualueiden alla. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Suunnittelualueelle tarvitaan paikkavaraus uudelle puistomuuntamolle, jolle ehdotetaan paikkaa Vantaanlaaksontie 36 asuinkiinteistön eteläpuolelle puistoon.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että kaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä eikä alueella ole rakennusperintökohteita tai erityisiä maisemallisia arvoja.

Vantaanlaaksontie 34 alueeseen tutustui kaavasuunnittelijan kanssa maastokäynnillä 26.4.2017 seitsemän lähialueen asukasta. Kivimäen koululla järjestettiin asukastilaisuus 16.1.2018, johon osallistui 29 kaavamuutosalueen lähinaapuria. Käytetyt puheenvuorot kyseenalaistivat tarpeen toteuttaa uusi päivittäistavarakauppa Vantaanlaaksoon. Kaupan lisääntyvä liikenne huolestuttaa, koska kaupan tontin itä- ja eteläpuoleiset kevyen liikenteen väylät ovat keskeisimmät kulkuyhteydet mm. kouluihin, jotka sijaitsevat Martinlaaksossa. Nykyisten suojateiden sekä kaupan uuden tonttiliittymän ja kevyen liikenteen väylän risteämän turvallisuuden katsotaan heikkenevän merkittävästi, ellei niihin esimerkiksi toteuteta liikennevaloja.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää viranomaiskokousta.

Kaavamuutos on laadittu Vantaan kaupungin eri organisaatioiden asiantuntijoiden kanssa yhteistyönä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä lausuntojen ja muistutusten huomioiminen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut kaupunginhallituksen 26.3.2018 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 18.4.–17.5.2018 ja kaupunkisuunnittelu on pyytänyt siitä lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta sekä HSY:ltä.

Määräikana jätettiin 19 muistutusta, joissa on 33 allekirjoitusta. Niiden lisäksi yksi muistutus saapui määräajan jälkeen myöhässä, joten sitä ei tutkita eikä siihen anneta vastinetta. Kaavoittajan keskeiset huomiot muistutuksiin on osoitettu →*kursiivilla*.

Muistutuksien keskeinen sisältö: Yleiskaavassa lähipalvelujen keskus on osoitettu Vantaanlaaksossa Naapurinkujan nykyisen liikerakennuksen alueelle, joten asemakaavamuutos katsotaan yleiskaavan vastaiseksi. Naapurinkujan nykyinen pt-kauppa sekä Martinlaakson, Kaivokselan ja Myyrmäen kaupalliset palvelut riittävät, joten uutta päivittäistavarakauppaa ei haluta eikä tarvita alueelle eikä puistoa saa hävittää. Vantaanlaakson asutusta ei olla laajentamassa eikä nykyisen pt-kaupan uskota pärjäävän uudessa kilpailutilanteessa. Epäillään, onko uuden kauppatontin kilpailutus toteutettu avoimesti ja asianmukaisesti. Puiston osan muuttaminen tontiksi johtaisi siihen, että Vantaanlaaksoon ei jäisi riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia viheralueita. Hämeenlinnanväylän reunaan tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan meluesteet, jolloin kaupan tontiksi ehdotetulla alueella saadaan täyttymään virkistysalueita koskevat melun ohjearvot. Kaavoitettavalla kaupan tontilla epäillään olevan kontiaisia ja liito-oravia tai niiden kulkureittejä. Tontin reunalla todetaan kasvavan tervaleppiä, näsiää ja keltavuokkoja. Lähellä on äärimmäisen harvinaisen halavasepikän esiintymisalue ja kaupan tontti katsotaan ominaisuuksiltaan potentiaaliseksi halavasepikän esiintymisalueeksi. Silti kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillistä ympäristöselvitystä. Paikka on kaupalle liian ahdas ja johtaa liikennekaaokseen. Kaikkien liikennemuotojen turvallisuus heikkenee merkittävästi. Liikenteen päästöt ja melu lisääntyvät haitallisesti ja etenkin yöaikana. Liikenneselvitys sekä taloudellisten vaikutusten arviointi katsotaan riittämättömiksi. Meluselvitys

katsotaan laaditun puutteellisesti ja osin väärillä lähtötiedoilla. Pelätään, että uuden kaupan hulevesien hallintasuunnitelmat eivät ole riittäviä ja Isännänkuja 2b kiinteistö kastuu.

→ Asemakaavamuutos tarkentaa yleiskaavaa eikä se ole yleiskaavan vastainen. Se ei aiheuta ympäristölle, terveydelle, liikenteelle, kaupan palveluverkolle jne. merkittäviä haittoja. Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä elinympäristöjä. Asuinalueelle jää riittävästi virkistysaluetta. Meluselvityksen lähtötietoihin päätynyt Hämeenlinnanväylän väärä nopeusrajoitus on vain meluselvityksen taulukossa, laaditut melumallinnokset on tehty oikeilla nopeusrajoitustiedoilla. Melu- sekä liikenneselvityksiä on tarkistettu. Muistutuksiin on annettu erilliset tarkemmat vastineet, jotka on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.1.2019.

Lausuntoja saatiin 2 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä *kursiivilla ja merkeillä (→)*.

Uudenmaan ELY-keskus: Hanketta ei koske maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevat erityiset sisältövaatimukset sen ollessa alle 4 000 k-m^2. Palveluverkkoselvityksessä suunnittelualue on todettu yhdeksi potentiaalisista päivittäistavarakaupan paikoista. Asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty meluntorjuntatoimenpiteitä korttelialueen pohjoisreunalle. Ilmastointilaitteiden sekä lastaus- ja purkutoimintojen aiheuttama meluhaitta naapurustolle yöaikaan on estettävä kaavamääräyksin.
(→ Kaavamääräyksiä on tarkistettu yömelun osalta.)

Hulevesien viivytys maanalaisella kasettijärjestelmällä on alueen tuleva maankäyttö huomioiden ainoa käyttökelpoinen ratkaisu. Hulevesiä koskevaan kaavamääräykseen on syytä lisätä 15.12.2017 päivätyssä hulevesiselvityksessä määritetty viivytysjärjestelmän minimitilavuus 65 m^3.
(→ Kaavamääräyksiä on tarkistettu hulevesien osalta.)

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä todetaan, että Hämeenlinnanväylältä etelästä Martinlaaksontielle johtava ramppi jonoutuu uuden kaupan tuottaman liikennemäärän seurauksena Hämeenlinnanväylälle saakka, ellei ramppiliittymään toteuteta liikennevaloohjausta. Lisäksi voidaan tarvita kääntymiskaistoja tai niiden pidentämistä eri tulosuunnilla. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, ettei kaupan rakentaminen saa johtaa liikenteen jonoutumiseen Hämeenlinnanväylälle saakka, joten Vantaan kaupungin on toteutettava kaupan rakentamisen yhteydessä myös sen edellyttämät liikenneverkon parantamistoimet.
(→ Kaavamääräyksiä on tarkistettu Hämeenlinnanväylän sekä katujen liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden osalta.)

Hämeenlinnanväylälle on parhaillaan tekeillä kehittämisselvitys *Hämeenlinnanväylän (vt 3) parantaminen välillä Hakamäentie-Kehä III* Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Vantaan ja Helsingin kaupunkien yhteistyönä. Kehittämisselvityksessä esitetään Martinlaaksosta pohjoiseen johtavan rampin liittymiskaistan säteen suurentamista, jotta liittyminen Hämeenlinnanväylän liikennevirtaan olisi helpompaa. Hämeenlinnanväylän itäpuolella sijaitseva nykyinen jalankulun ja pyöräilyn väylä esitetään levennettäväksi pääreitiksi ja väylä siirrettäväksi osin kauemmaksi ajoradasta. Edellä mainitut muutokset aiheuttavat tarpeen laajentaa Hämeenlinnanväylän liikennealuetta hieman nykyistä laajemmaksi rampin itäpuolella. Kehittämisselvityksessä esitettävät parantamistoimet ja liikennealueen laajentamistarve on otettava huomioon tekeillä olevassa asemakaavassa.
(→ Liikennealueen laajennustarve kohdistuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.)

Liikerakennuksen rakennusalan reunan tulee sijaita vähintään 20 metrin etäisyydellä Hämeenlinnanväylän ulomman rampin keskilinjasta. Näin turvataan riittävä suojaetäisyys rakennuksen ja rampin välillä. Liikerakennusten korttelialueen lounaiskulmaan on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa mainos- ja informaatiopylonin. Mainos- ja informaatiopylonista ei saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle. Kun pylonin pystyttämiselle haetaan lupaa, tulee siitä pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, joka arvioi pylonia liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

(→ Liikerakennus sijaitsee noin 21,5 m etäisyydellä Hämeenlinnanväylän ulomman rampin keskilinjasta. Kaavamääräyksiä on tarkistettu informaatiopylonin osalta.)

HSY: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Erilliset vastineet muistutuksille sekä lausunnoille on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.1.2019. Myöhästynyt muistutus, jota ei tutkita eikä siihen anneta vastinetta, on liitetty muistutuksia ja niihin annettavia vastineita koskevaan asiakirjaan.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiä on tarkistettu. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnosta johtuen on lisätty määräykset:

- *Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*
- *Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle. Pylonin pystyttämisestä on pyydettävä lausunto maantien tienpitäjältä.*
- *Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantien tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.*

Hulevesien hallinnan kaavamääräys on tarkistettu muotoon:

- *Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää tontilla.*

Polkupyöräpaikkoja koskevaa kaavamääräystä on tarkistettu liiketilojen sekä toimistojen osalta. Piha-alueita koskien on lisätty kaavamääräys:

- *Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.*

Meluselvitystä on 26.10.2018 tarkistettu sivun 1-4 taulukon 4. (Selvityksessä käytetyt liikennetiedot) osalta. Liikenneselvitystä on tarkistettu mm. suunnitelmien ja kustannusarvioiden osalta.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointiosiota on täsmennetty. Kaavaselostuksesta (4.4.1: Palvelut ja työpaikat) on myös jouduttu Nielsen Finland Oy:n vaatimuksesta poistamaan A.C. Nielsen Myymälärekisteritietokannan tiedot K-ryhmään kuuluvan yksittäisen kaupan tarkoista luvuista lasketut tunnusluvut (myynti per myyntiala-m^2) sekä em. yksittäistä myymälää koskevia muita tietoja.

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

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

MAL-tavoitteet:

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

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

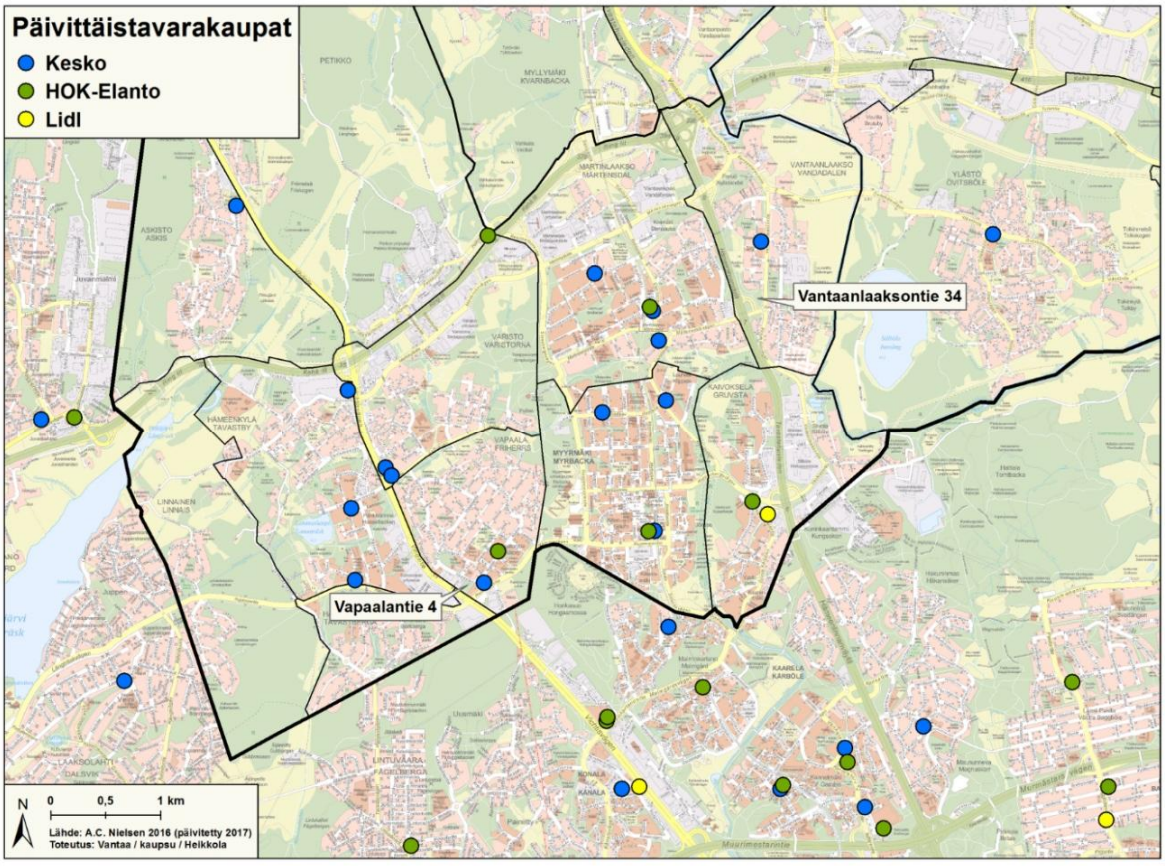
- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa mm. edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 mukaan vantaalaisten määrän ja ostovoiman kasvu vaatii lisää liiketiloja. Maankäytön muutostarpeet ovat lisäämässä painetta muuttaa mm. Vantaanlaaksontiehen tukeutuva Hämeenlinnanväylän itäpuoleinen Kaivoksela työpaikka-alueesta asuntovaltaiseksi alueeksi. Päivittäistavarakauppa on mm. Länsi-Vantaalla keskittynyt kahdelle suurimmalle kaupan keskusliikkeelle, joiden osuus myymälöistä sekä myymäläpinta-alasta on yli 90 % ja myynnistä liki 90 %. Vantaan kaupungin tavoitteena on saada lisää kaupan toimijoita hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueille asemakaavoittamalla ja muodostamalla sitä varten uusia kaupan tontteja, jotka ovat myös kaupan toimijoille sijainniltaan ja soveltuvuudeltaan houkuttelevia.



Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (Kv 18.4.2016) on laadittu vastaamaan liikenteelle ja liikkumiselle asetettuihin tavoitteisiin, joita on asetettu kaupungin strategisissa ohjelmissa sekä seudullisissa suunnitelmissa. Liikennepoliittinen ohjelma konkretisoi Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnittelussa (HLJ) sovittuja seudun liikennejärjestelmän kehittämislinjauksia. Ohjelman keskeisimpiä keinoja ovat rakentamisen keskittäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja liikenteen solmukohtiin sekä täydennysrakentamisen suosiminen. Ohjelman lähtökohtana ovat ns. Vantaan liikkumisalueet, joissa mm. yksi joukkoliikenteen runkolinjoista kulkee Ylästöntien, Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien kautta nyt asemakaavoitettavan kaupan tontin vieritse.

3.3.2 Muut tavoitteet

Kaupan toimijoille houkuttelevia sijainteja ovat liikenteen solmukohdat. Hyvin usein ne kuitenkin sijaitsevat keskusta- ja asuntoalueiden sekä joukkoliikenneverkostojen ulkopuolella. Kaavamuutosalueen sijainti nykyisen kaupunkirakenteen sisällä ja keskeisten liikenneväylien varrella eri liikennemuotojen solmukohdassa edistää myös kestävän kehityksen tavoitteita.

Yrityksille on hyvän saavutettavuuden lisäksi tärkeää myös näkyvyys keskeisten liikenneväylien varrella.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksessa ei kumoutuvan asemakaavaratkaisun, eli alueen asemakaavan säilyminen ennallaan, lisäksi ole tutkittu muita vaihtoehtoja kuin asemakaavamuutoksen mukainen ratkaisuvaihtoehto.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

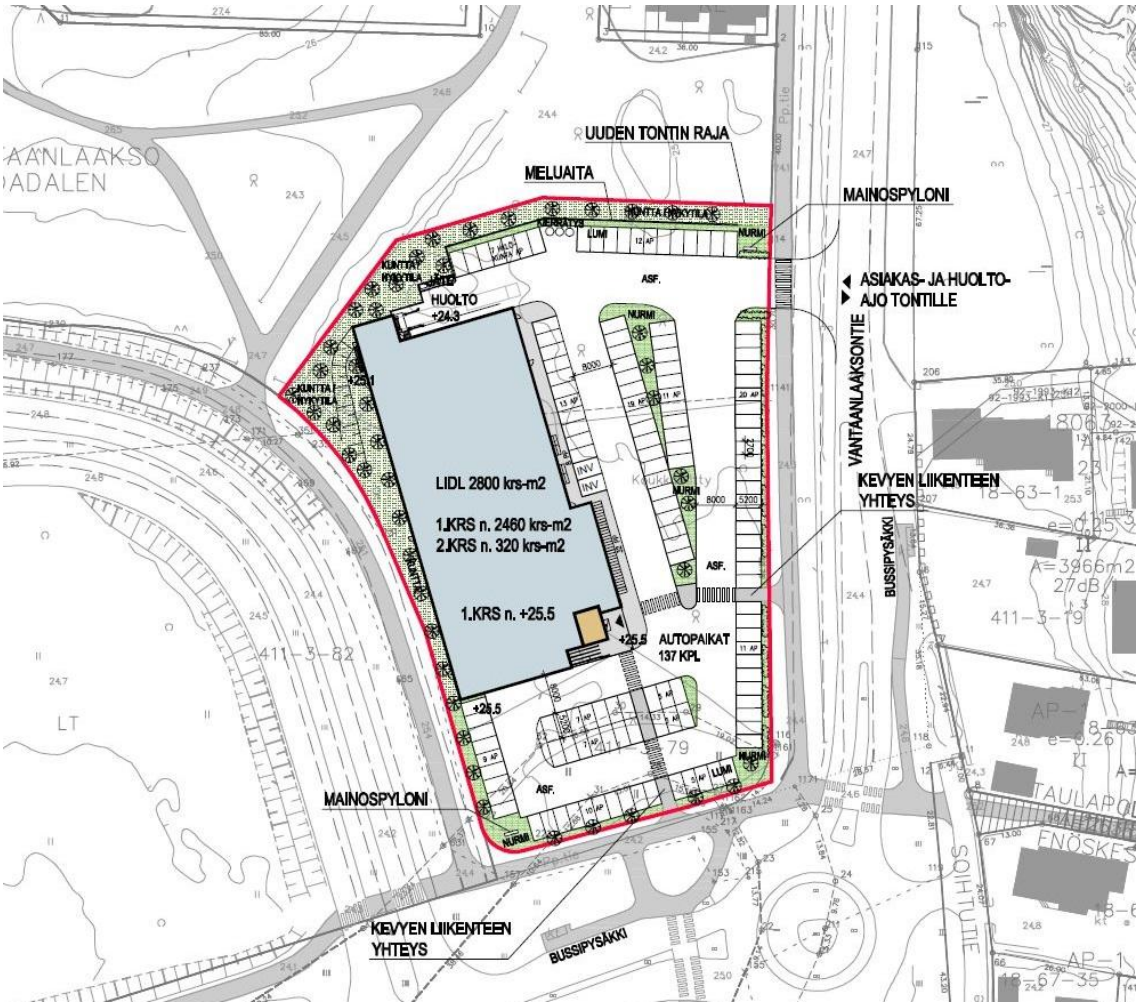
Hämeenlinnanväylän ja isojen pääkatujen solmukohdassa sijaitseva Koukkuniityn puisto on liikenteen ympäristöhäiriöiden rasittamaa, jolla mm. ylittyvät virkistysalueita koskevat melun ohjearvot. Alue ei sovellu ilman merkittäviä melunsuojaustoimenpiteitä virkistysaluekäyttöön. Alueen suunnittelutilanteen sekä maankäyttöä ohjaavien yleisten tavoitteiden perusteella kaavamuutosalue tarvitaan uuden päivittäistavarakaupan sijaintipaikaksi.

Asemakaavoituksen käynnistyttyä kaupunki on hakenut 18.5. – 13.6.2017 järjestetyllä julkisella tonttihaulla päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle tontille Länsi-Vantaalla (Vapaalantie 4 sekä Vantaanlaaksontie 34). Tonttihakuun pystyivät osallistumaan kaikki halukkaat päivittäistavarakaupan toimijat, joiden oli hakemuksissaan esitettävä kaupan konsepti, kaupan koko, rakennuksen alustava sijoittuminen tontille ja sopiminen kaupunkitilaan sekä autopaikkojen määrä ja niiden sijoittuminen. Tonttihakuun myös osallistuivat Suomessa toimivat kaksi isointa kaupan keskusliikettä, joilla on jo useita päivittäistavarakaupan myymälöitä Länsi-Vantaalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 on myöntänyt kokonaisarvion perusteella parhaaksi osoittautuneelle Lidl Suomi Ky:lle suunnitteluvarauksen Vantaanlaaksontie 34:n alueen asemakaavasuunnittelun ajaksi. Tonttihaun voittajan valintaperusteena ja vertailukriteereinä on käytetty painotuksen mukaisesti alueen kilpailutilannetta (60%), tontista tarjottua hintaa per k-m^2 (25 %) sekä päivittäistavarakaupan alustavan ja yleispiirteisen idean sopimista tontille (15%). Lidl:n idea erottautui parhaaksi tonttiliittymän ja rakennusmassan sijoittelun suhteen, lisäksi siinä oli otettu parhaiten huomioon jalankulku, pyöräily ja rakennuksen arkkitehtuuri. Asemakaavaratkaisu perustuu tonttihaun ja suunnitteluvarauksen sisältämään Lidl Suomi Ky:n tontinkäyttösuunnitelmaan.

Kaavamuutosehdotuksen mukainen maankäyttöratkaisu sovittaa yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen mielipiteiden ja kannanottojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle siten, että kokonaisuudesta saadaan toimiva ja kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

Viistoilmakuvasovitus eteläkaakosta (Innovarch Oy)



Viitesuunnitelma tontinkäytöstä (Innovarch Oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaakkoisosa Koukkuniityn puistosta (VP, P) muutetaan korttelin 18023 tontiksi 1 ja liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Enintään kaksikerroksinen ja 2 800 k-m^2 kokoinen liikerakennus sijoittuu tontin länsiosaan Hämeenlinnanväylää vasten, jolloin se osaltaan vähentää väylältä kantautuvan liikennemelun leviämistä alueelle. Tontille on mahdollista järjestää tonttiliittymä vain Vantaanlaaksontieltä. Rakennuksen ja siihen liittyvien lastinkäsittelytoimintojen sijoittuminen riittävän etäälle tonttiliittymästä edesauttaa toimintojen ja liikenteen sujuvuutta eivätkä toiminnot työnny keskeisten katujen kaupunkikuvan osaksi. Tontin pohjoisosaan on toteutettava vähintään 2 m korkuinen melueste. Tontin ja sen pohjoispuoleisen asuinkorttelin väliin jää kapeimmillaan noin 32 m levyinen osuus Koukkuniityn puistoa.

4.1.1 Mitoitus

Kumoutuvan asemakaavan puiston (VP) osan ja samalla myös koko asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,97 ha. Puistosta on muutettu 0,96 ha liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja 0,01 ha Martinlaaksontien katualueen osaksi.

Liikerakennusten korttelialueen (KL) kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 2 800 k-m^2. Korttelialueen uuden kokonaisrakennusoikeuden suhteen tontin pinta-alaan ilmoittava laskennallinen tehokkuusluku e= 0,29.

KL-korttelialueen maantason pysäköintialueet on mitoitettu noin 137:lle henkilöautolle. Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät liiketiloille ja toimistoille ovat 1 ap / 50 k-m^2, 1 pp / 70 k-m^2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavoitettava uusi kauppa sijoittuu isojen liikenneväylien solmukohtaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle, joka sopii hyvin päivittäistavarakaupan myymälälle. Tontin rakentamisen myötä poistuvaa osuutta Koukkupuiston metsiköstä kompensoidaan korttelialueen istutusvyöhykkeillä sekä edellytettäviä istutuksia ja meluestettä koskevilla yksityiskohtaisilla vaatimuksilla. Liikerakennuksen arkkitehtuurista ja muodostuvasta kaupunkikuvasta on annettu laatua koskevia määräyksiä. Rakennuksen koko ja mittakaava sopivat ympäröivät yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksessa on hulevesien käsittelyä koskevat kaavamääräykset.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa kaavamuutosalueesta on liikerakennusten korttelialuetta, jolle on mahdollista rakentaa mm. päivittäistavarakaupan tiloja. Korttelialueen ja sen eteläpuolella olevan Martinlaaksontien väliin toteutetun kevyen liikenteen väylän alue on osoitettu katualueeksi.

4.3.1 Korttelialueet

KL, liikerakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 18023 liikerakennusten korttelialue (KL) ja tontti nro 1. Korttelialueelle on osoitettu kokonaisrakennusoikeudeltaan 2 800 k-m^2 kokoiselle ja enintään kaksikerroksiselle liikerakennukselle rakennusala, mikä mahdollistaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.8.2017 Lidl Suomi Ky:lle myöntämän suunnitteluvarauksen mukaisen päivittäistavaramyymälän rakentamisen tontin länsireunaan Hämeenlinnanväylää vasten. Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen siten, että näkymät kaupunkikuvan kannalta merkittävistä Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien suunnista huomioidaan. Avovarastointia ei sallita. Liike- ja toimistotilojen ulkokuorien rakenteet on äänieristettävä alueen lento- sekä tieliikennemelua vastaan. Tontin koillis- ja lounaiskulmauksiin on osoitettu rakennusalat mainospyloneille.

Kestävää liikkumista edistetään järjestämällä luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeiltä pääsisäänkäynnille sekä sijoittamalla polkupyöräpaikat pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Tontille ajetaan Vantaanlaaksontien tonttiliittymän kautta eikä liittymiä liikenneturvallisuus- ja katujärjestelyllisistä syistä sallita Martinlaaksontieltä ja tietyiltä Vantaanlaaksontien osuuksilta. Korttelialueen liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Henkilöautojen pysäköintialueet maantasossa (p) sijoittuvat tontin itä- ja eteläosiin. Tontin pohjoisreunaan on Isännänkujan asutuksen suojaksi toteutettava vähintään 2 m korkea melueste.

Tontin pohjoisosiin on puistoa vasten ja asutuksen suuntaan muodostettu noin 4 m levyinen reunavyöhyke, jolle on istutettava puita ja pensaita. Kumoutuvan asemakaavan mukaisen puistometsikön poistumista kompensoidaan asettamalla tontin vihertehokkuuden vähimmäistavoitetasoksi 0,6 sekä vaatimuksella istuttaa tontille suuriksi (yli 9 m) kasvavia puita yhteensä vähintään 30 kpl. Lisäksi tontilla tulee olla pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1 840 m². Tontin pohjoisosaan on myös varattu HSY:n esittämä tila kotitalouksien pakkausjätteen keräyspisteelle.

Hulevesien hallinnan kaavamääräykset huomioivat Vantaan kaupungin hulevesiohjelman tavoitteet.

Kaavamääräyksiä on nähtävilläolon jälkeen tarkistettu mm. naapurustoon kohdistuvan yömelun vähentämiseksi sekä Hämeenlinnanväylän, Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden varmistamiseksi.

4.3.2 Muut alueet

Katualueen osa

Kumoutuvan asemakaavan mukaiseen Koukkuniityn puistoon sen kaakkoisosan reunaan Martinlaaksontietä vasten 1970-luvun puolivälissä rakennettu kevyen liikenteen väylä liitetään osaksi Martinlaaksontien katualuetta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu uuden päivittäistavarakaupan hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset liikenteestä, liikennemelusta sekä hulevesien hallinasta.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on laadittuja selvityksiä yms. hyödyntäen arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

Asemakaavoitettava kaupan tontti sijoittuu alueelle, jolle kohdistuu jo nykytilanteessa paljon liikennemelua. Uusi kaupan tontti on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja se tiivistää ja täydentää yhdyskuntarakennetta. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos ei sisällä asuntorakentamista, joten sillä ei ole suoraa vaikutusta alueen väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Uusi päivittäistavarakaupan myymälä sijoittuu Vantaanlaakson pientaloalueen länsiosaan sinne johtavien keskeisten sisääntuloväylien ja katujen solmukohtaan nykyisten ja kehitettävien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Uusi liikerakennus (punaisella) monipuolistaa ja täydentää asuntoalueen yhdyskuntarakennetta.

Kaupunkikuva

Asemakaavoitettavan liikerakennusten korttelialueen rakennusten arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa, mitä kaavamääräykset ohjaavat. Korttelialueen kaavamääräyksillä edellytetään rakentamiselta korkealuokkaista arkkitehtuuria ja rakennustapaa siten, että kokonaisuudesta muodostuu kaupunkivallisesti yhtenäinen. Uusi päivittäistavarakaupan myymälä pihoineen muodostaa Hämeenlinnanväylän suunnasta tultaessa nykyistä kaupunkimaisemman sisääntulon Vantaanlaakson asuntoalueelle.

Asuminen

Kaavamuutos ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita, minkä osalta vaikutus asumiseen on vähäinen.

Kaavoitettava kauppa toimintoineen, kuten asiakasliikenne ja huolto, sijoittuvat olemassa olevan asutuksen tuntumaan alueelle, joka on aikaisemmin ollut metsikköä. Lähinaapurusto katsoo esittämiensä mielipiteiden mukaan muutoksen heikentävän heidän asuinolosuhteitaan. Kaavamuutos sisältää ratkaisuja, joilla kaupan toimintojen haitallisia vaikutuksia asumiselle rajoitetaan. Kaavoitettavan kaupan tontin pohjoisreunaan osoitettu n. 4 m levyinen reunavyöhyke, jolle on istutettava puita ja pensaita sekä toteutettava vähintään 2 m korkuinen melueste, toimii suojavyöhykkeenä asutuksen suuntaan. Isännänkuja 2 asuinkiinteistön ja tontin väliin jää kapeimmillaan myös n. 32 m levyinen vyöhyke Koukkuniityn puistoa. Uuden päivittäistavarakaupan myymälän toiminnoista asumiselle aiheutuvien haittojen ei katsota olevan merkittäviä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksen myötä Vantaanlaakson asuntoalueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy.

Vuonna 2015 laaditun Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja suunnitelman 2040 mukaan Vantaan asukasmäärän on ennustettu kasvavan vuodesta 2015 noin 50 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä ja olevan tuolloin noin 260 000. Vantaan väestöennusteen 2017 mukaan Myyrmäen suuralueen väkiluku kasvaa vuosina 2017-2027 yhteensä noin 6 800 asukkaalla. Vantaalaisten ostovoiman on päivittäistavarakaupan osalta ennustettu kasvavan vuosittain 1 % eli 455 mil-

joonaa euroa vuoteen 2040 mennessä. Myös työpaikkojen määrän kasvu Vantaalla lisää kaupallisten palveluiden tarvetta. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätilatarpeen on Myyrmäen suuralueella ilman ostovoiman siirtymiä arvioitu vuoteen 2040 mennessä olevan yhteensä 15 700 k-m^2. Kaavamuutoksen mukainen päivittäistavarakauppa vastaa osaltaan ko. lisätilatarpeeseen.

Päivittäistavarakaupan kilpailutilannetta voidaan arvioida mm. myymälätehokkuuden avulla. Myymälätehokkuusluku osoittaa kaupan myynnin ja kaupan koon välisen suhteen (kaupan myynti vuodessa / kaupan myyntipinta-ala). Mitä suurempi luku on, sitä enemmän kauppa kykenee myymään suhteessa sen pinta-alaan. Jos luku on vertailuaineistoa selvästi suurempi, tarkoittaa se sitä, että kyseisen kaupan vaikutusalueella pärjäisi myös suurempi tai useampi kauppa. Suuri myymälätehokkuusluku voi kertoa myös alueen heikosta kilpailutilanteesta.

Vantaalla on 78 koko päivittäistavaroiden valikoimaa myyvää päivittäistavarakauppaa. Näiden keskimääräinen myymälätehokkuus oli vuonna 2016 noin 10 000 euroa per myymälä-m^2. Tiedot perustuvat A.C. Nielsenin ylläpitämään myymälärekisteritietokantaan, joka kuvaa tilannetta vuoden 2016 lopussa. Erikokoisille päivittäistavarakaupoille on tyypillistä, että niiden myymälätehokkuudet eroavat toisistaan. Vantaanlaakson nykyisessä pienehkössä palvelukeskittymän liikekiinteistössä (Vantaanlaaksontie 44b) sijaitseva K-market kuuluu päivittäistavarakaupan kokoluokkaan 100-400 myymälä-m^2. Tässä kokoluokassa Vantaan päivittäistavarakauppojen keskimääräinen myymälätehokkuus oli noin 9 400 euroa per myymälä-m^2

Vantaanlaaksontie 44 B:n nykyisessä liikekiinteistössä sijaitsevan K-marketin suuri myymälätehokkuus suhteessa Vantaan 32 päivittäistavarakauppaan sekä Vantaan liki 20 K-markettiin indikoi alueen vajavaisesta kilpailutilanteesta. Kyseisten lukujen perusteella voidaan arvioida Vantaanlaakson ja sen lähialueen mahdollistavan useamman kuin yhden päivittäistavarakaupan kannattavan liiketoiminnan. K-ryhmän ruokakaupat toimivat osana Keskoa, joka myös osallistui sekä Vapaalan että Vantaanlaakson uusista päivittäistavarakaupan tonteista järjestettyyn toimijahakuun, vaikka sillä on lukuisia päivittäistavarakaupan myymälöitä mm. Länsi-Vantaalla. Vantaanlaaksontie 34 kaavamuutoksen ei katsota aiheuttavan sellaisia merkittäviä negatiivisia vaikutuksia lähistön K-marketin toimintaan siten kuin marketin kauppiaan ja asukkaiden mielipiteissä on esitetty. Vantaanlaaksontie 34 kaavamuutos lisää päivittäistavarakaupan tervettä kilpailua alueella, jolloin lähialueiden asukkailla ja vantaalaisilla on paremmat mahdollisuudet valita kauppansa, joissa asioivat.

Suunnitellulla maankäytöllä ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia Martinlaakson ja Myyrmäen keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Kaavamuutosalueelle muodostettava päivittäistavaramyymälä on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman vähäiset.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudelliset vaikutukset

Vantaanlaaksontie 34 koskeneen julkisen tonttihaun voittanut Lidl Suomi Ky on tarjoutunut ostamaan asemakaavoitetun tontin Vantaan kaupungilta kokonaisrakennusoikeuteen sidottuun hintaan 740 €/k-m^2. Uudelle kaupan tontille asemakaavoitetun 2 800 k-m^2 rakennusoikeuden perusteella Lidl Suomi Ky maksaa tontista Vantaan kaupungille yhteensä 2 072 000 €.

Uuden kaupan tontin luoteiskulmassa sijaitseva noin 40 m pituinen osuus Koukkuniityn puistossa sijaitsevasta avo-ojasta on siirrettävä aavistuksen verran lännemmäksi. Mikäli tontti halutaan liittää kaukolämpöverkostoon, sinne on rakennettava maanalainen kaukolämpöputki. Uutta tonttia lähin kaukolämmön putkiverkosto sijaitsee Isännänkujalla. Kaavamuutosta varten Ramboll Finland Oy:n laatimassa liikenneselvityksessä todetaan, että Vantaanlaaksontielle tarvitaan eteläsuunnasta oma ryhmittymiskaista kaupan tonttiliittymää varten. Vantaanlaaksontie-Martinlaaksontie -

kiertoliittymän pohjoishaaran hankkeen kustannusarvio on noin 300 000 € – 350 000 € (ALV 0 %). Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvalle rampille suositellaan liikennevalo-ohjausta sekä valo-ohjauksen kapasiteetin maksimoimista erillisten ryhmittymiskaistojen toteuttamisella Martinlaaksontielle itä- ja länsisuunnista. Länsihaaran sekä liikennevalo-ohjatun ramppiliittymän kustannukseksi arvioidaan noin 280 000 e – 330 000 e (AVL 0 %).

Vuoden 2040 ennustetilanteessa uudesta kaupasta riippumaton liikennemäärien yleinen kasvu katuverkolla edellyttää, että Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymään toteutetaan joko lisäkaistat tai, että liittymä muutetaan liikennevalo-ohjatuksi ja Martinlaaksontieltä sen itäsuunnasta Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvaa ramppia varten suositeltava ryhmittymiskaista muutettaisiin ns. vapaaksi oikeaksi. Kiertoliittymän mahdollinen muuttaminen ns. turbokiertoliittymäksi tai kanavointi valo-ohjatuksi tasoliittymäksi arvioidaan maksavan noin 450 000 e – 600 000 e (ALV 0 %). Nykytilanteen parannustoimien sekä vuoden 2040 tilanteen kustannukset olisivat siten yhteensä noin 1 030 000 e – 1 280 000 e (ALV 0 %).

Vantaan kaupunki vastaa edellä mainittujen yhdyskuntateknisten putki- ja liikenneverkostojen yms. toteuttamisen kustannuksista, joita katetaan mm. tontin myynnistä Lidl Suomi Ky:lle saatavalla tulolla sekä kiinteistöstä kaupungille maksettavilla kiinteistöveroilla yms.

Hankkeen katsotaan pitkällä aikavälillä olevan kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksen myötä Koukkupuiston kaakkoisosa kaventuu ja uusi kauppa toimintoineen rakentuu olemassa olevan asutuksen lähiympäristöön. Kaupan tontiksi muutettava Koukkupuiston osa ei ole lähialueen asukkaiden aktiivisimmassa käytössä olevaa keskeistä sosiaalista ympäristöä. Muutos ei ole lähinaapuruston asuinkortteleiden asukkaiden ensisijaisesti toivoma ratkaisu ja se muuttaa heidän suhdettaan lähiympäristöönsä ja kokemustaan siitä. Kaavamuutos ei kuitenkaan poista alueen sosiaalisen ympäristön keskeisiä osatekijöitä ja vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön ovat vähäisiä. Nykyisille ja uusille asukkaille muodostuu ajan myötä uusi side ja suhde lähiympäristöönsä alueen istutusten kasvettua ja alueen rakennuttua valmiiksi.

Virkistys

Koukkuniityn puiston kaakkoiskulmasta muutetaan n. 0,97 ha osa liikerakennusten korttelialueeksi ja Martinlaaksontien pohjoisreunaan liitettävän katualueen osaksi. Kaupan tontiksi kaavoitettavalla alueella ei ole ulkoilureittejä eikä epävirallista polkuverkostoa.

Virkistysalueita koskevat Valtioneuvoston ohjearvot liikenteen päivä- ja yöajalle ylittyvät kaupan tontiksi muuttuvalla osalla Koukkuniityn puistoa Hämeenlinnanväylän, Martinlaaksontien sekä Vantaanlaaksontien nykyisestä liikenteestä johtuen. Alueelle kulkeutuu myös liikenteen pakokaasupäästöjä ja tiepölyä em. liikenneväyliltä. Niistä aiheutuvat ympäristöhäiriöt heikentävät alueen soveltuvuutta virkistysaluekäyttöön.

Muutos ei ole merkittäviä Vantaanlaakson virkistysalueiden laajuuden ja virkistysalueverkoston rakenteen ja käytettävyyden kannalta. Kaavamuutos ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen lisäksi myös meluselvityksen, jossa on tarkemmat tiedot liikennemääristä.

Asemakaavoitettavalle kaupan tontille on suunniteltu yhteensä 137 henkilöautopaikkaa ja 40 polkupyöräpaikkaa. Autopaikoista seitsemän on tarkoitettu henkilökunnalle. Kauppaa varten rakennetaan tonttiliittymä tarvittavin kaista- ja suojatiejärjestelyin yms. Vantaanlaaksontien katualueel-

le. Kaupan asiakasliikenteestä (4 600 ajoneuvoa/vrk) on oletettu, että Vantaanlaaksontien tonttiliittymästä suuntautuu 70 % etelään ja 30 % pohjoiseen.

Liikenteen toimivuustarkasteluissa on tutkittu kaupan tuottaman ajoneuvoliikenteen vaikutuksia läheisiin liittymiin iltahuipputunnin (IHT) liikennemäärillä nykytilanteessa ja ennustevuonna 2040. Iltahuipputunti (IHT) tarkoittaa suurinta yhden alkuillan tunnin aikana esiintynyttä liikennemäärää.

Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän toimivuus on nykytilanteessa ilman uutta kauppaa hyvä tai kohtalainen ja sen liikenne saattaa jonotua mutta jonot purkautuvat nopeasti. Iltahuipputuntina, sisältäen myös Lidl:n lisäliikenteen, kiertoliittymän eteläisellä tulosuunnalla syntyy selvityksen mukaan 20 % simulointiajoista ruuhkaa. Suuremmilla liikennemäärillä kiertoliittymä vaatii parannustoimenpiteitä. Hämeenlinnanväylältä etelästä Martinlaaksontielle suuntautuva ramppi jonoutuu jo nykyliikennemääristä johtuen aika-ajoin merkittävästi, sillä kääntyminen vasemmalle on haastavaa Martinlaaksontien korkean liikennemäärän vuoksi.

LIIKENNEMÄÄRÄT (KAVL, ajon./vrk)	**v. 2017** lähtö-tilanne	**raskasta** liikennettä päivä / yö %	**v. 2017** kaupan lisä liikenne-määrään	**v. 2017** lähtötilanne ja uusi kauppa	**v. 2040** ennustetilanne ilman kauppaa	**v. 2040** yöliikenteen osuus %	**v. 2040** ennustetilanne ja uusi kauppa
Vantaanlaaksontie, liik.ymp. pohj.	9 630	7 / 13	4 600	14 230	10 600	6	15 200
- tonttiliittymästä pohjoiseen			1 380	+1 380			+1 380
- tonttiliittymästä etelään			3 220	+3 220			+3 220
Vantaanlaaksontie, liik.ymp. etel.	6 300	7 / 13	547	6 847	8 100	6	8 647
Martinlaaksontie	12 600	7 / 9	2 673	15 273	10 900	6	13 573
- ramppi pohjoiseen	6 900				7 700	12	7 700
- ramppi etelästä	2 160				2 400	12	2 400
Uusi kauppa yhteensä			4 600	4 600			4 600
Hämeenlinnanväylä	60 600	7			78 300	10	78 300

Kaupan liikenteestä suuntautuu Vantaanlaaksontien tonttiliittymästä 70 % etelään ja 30 % pohjoiseen.
Martinlaaksontien nykyliikennemäärä on mitattu Louhelantien liikenneympyrän tuntumasta, ennustevuoden 2040 tilanne on Vantaanlaaksontien tuntumasta.

Liikenneselvityksessä todetaan, että Hämeenlinnanväylältä etelästä Martinlaaksontielle johtavan rampin kapasiteetti lähestyy uuden kaupan tuottaman liikennemäärän myötä ylärajaa ja jonoutuu Hämeenlinnanväylälle saakka, ellei liittymään toteuteta liikennevalo-ohjausta. Liittymän liikennevalo-ohjauksen kapasiteetin maksimoimiseksi suositellaan myös erillisten ryhmittymiskaistojen toteuttamista Martinlaaksontielle itä- ja länsisuunnista. Lisäksi Vantaanlaaksontielle tarvitaan eteläsuunnasta oma ryhmittymiskaista kaupan tonttiliittymää varten.

Vuoden 2040 ennustetilanteessa uudesta kaupasta riippumaton liikennemäärien yleinen kasvu katuverkolla edellyttää, että Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymään toteutettaisiin joko lisäkaistat tai liittymä muutettaisiin liikennevalo-ohjatuksi ja Martinlaaksontieltä sen itäsuunnasta Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvaa ramppia varten suositeltava ryhmittymiskaista muutettaisiin ns. vapaaksi oikeaksi. Kiertoliittymän muuttaminen lisäkaistoilla ns. turbokiertoliittymäksi lisäisi nykyiseen kiertoliittymään verrattuna kevyen liikenteen ja autoliikenteen konfliktipisteiden määrää. Liikennevalo-ohjattu liittymä on kevyen liikenteen kannalta turvallisin. Liikenteen välityskyvyn kannalta em. liittymävaihtoehdot ovat lähes samanlaisia.

Vantaanlaaksontien nykyinen asemakaavan mukainen katualue tilavarauksineen mahdollistaa oman ryhmittymiskaistan rakentamisen kaupan tonttiliittymää varten, ml. mahdolliset liikennevalot, Vantaanlaaksontien etelän suunnasta tulevalle kaistalle. Ramboll Finland Oy:n laatimassa liikenneselvityksessä liikennevalo-ohjauksien tueksi suositellut muut ryhmittymiskaistat Martinlaaksontielle mahtuvat Martinlaaksontien asemakaavoitetulle katualueelle. Asemakaavamuutoksen mukaisen kaupan liikenne on mahdollista järjestää siten, ettei se oleellisesti heikennä alueen liikenneväylien, katuverkon ja kevyen liikenteen väylien toimivuutta ja turvallisuutta. Nähtävilläolon jälkeen tarkistetut kaavamääräykset edellyttävät, että korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Myös Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liike-

rakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantien tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa vesihuoltoverkostoa. Puiston avo-ojaverkostoa täytyy muokata siten, että puiston hulevedet ohjautuvat jatkossa kokonaisuudessaan Hämeenlinnanväylän alittaviin hulevesiviemäreihin, koska yhteys uuden kaupan tontin halki Vantaanlaaksontien hulevesiviemäriin katkeaa kaavamuutoksen myötä. Tontin luoteisnurkalla oja siirretään kulkemaan puiston puolella.

Ramboll Finland Oy on laatinut asemakaavamuutosta varten hulevesien hallintasuunnitelman, jossa uuden kaupan tontin hulevesiä esitetään viivytettävän maanalaisessa hulevesikasetissa tontilla pysäköintialueen alla. Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että tontilta poistuisi maksimissaan samansuuruinen virtaama kuin sieltä luonnontilassakin poistuisi ja virtaaman erotus viivytettäisiin tontilla. Hulevesien hallintasuunnitelma toimii lähtökohtana rakennussuunnittelulle. Rakennuslupaa haettaessa tulee hyväksyttää tarkennettu hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen sekä meluselvityksen. Kaavamuutosalueelle kulkeutuu sitä reunustavilta runsasliikenteisiltä liikenneväyliltä (Hämeenlinnanväylä, Martinlaaksontie, Vantaanlaaksontie) melua ja pakokaasupäästöjä yms. Uuden päivittäistavarakaupan myymälän myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi.

Kaavamuutosalueella rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä on huomioitu tarvittavina liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksina.

Suunnitellun päivittäistavarakaupan asiakasliikenne nostaa päiväajan melun keskiäänitasoja lähimpien asuintalojen piha-alueilla alle 1 dB. Yleisen käsityksen mukaan 2–3 dB muutos keskiäänitasossa on hyvissä olosuhteissa ja ilman häiritsevää muuta taustamelua pääsääntöisesti korvakuulolla havaittavissa. Kaupan lastauspihalla käy yöaikana (klo 22–7) yksi kuorma-auto. Kaupan toimintojen aiheuttama yöajan melun keskiäänitaso on kaupan tontin pohjoisreunaan edellytetyn vähintään 2 m korkean meluesteen johdosta lähimmällä asuinkiinteistöillä noin 40 dB (LAeq 22–7) eikä ylitä asuinkiinteistöjen pihoja koskevaa Valtioneuvoston yömelun ohjearvoa 50 dB. Tavaratoimituksista kuuluvista lastauksen ja purkamisen kolahduksista aiheutuva enimmäisäänitaso lähimmän asuintalon kohdalla on meluesteestä johtuen mallinnuksen mukaan 61 dB (LAFmax). Ko. asuintalon julkisivun ääneneristävyyden voidaan arvioida olevan luokkaa 25–30 dB (äänitasoero). Tällöin 61 dB melutaso julkisivulla vaimenee sisälle asuntoon mentäessä vähintään tasolle 36 dB. Kaikki kolahdukset eivät ole yhtä kovaäänisiä eivätkä kaikki melutapahtumat tuota em. suuruisia hetkellisiä äänitasoja asunnoissa sisällä. Melueste riittää vaimentamaan hetkelliset lastauksesta ja purkamisesta aiheutuvat melutapahtumat alle WHO:n ja Asumisterveysohjeen suosituksen 45 dB.

Kaupan ja sen toimintojen vaikutus yömelun keskiäänitasoihin alueen asuinkiinteistöillä on muu tie- ja katuliikenne huomioiden likipitäen olematon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uuden myymälätontin alle jäävän puiston osan nykyinen metsikkö hävitetään ja maaperän (entistä peltoa) routiva sekä kasvullinen maa korvataan rakentamisen edellyttämillä maalajeilla ja rakennekerroksilla. Em. alueella ei ole arvokkaiksi tai suojeltaviksi luokiteltuja luontokohteita, eläimiä tai kasveja. Asemakaavamuutos ei aiheuta haittaa Mätäojanlaakson luonnolle. Kaavamääräyksillä toisaalta myös edellytetään, että tontille on istutettava suuriksi (yli 9 m) kasvavia puita vähin-

tään 30 kpl ja muodostettava pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1840 m^2. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Metsäisestä Koukkuniityn puistosta muuttuu kaavamuutoksen myötä osa kaupan tontiksi ja sitä kautta vettä läpäisemättömäksi pinnaksi. Tämä tulee lisäämään kaava-alueelta muodostuvan huleveden määrää.

Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten hulevesien hallintasuunnitelman, jonka mukaan tontilta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva tontin rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia minimoidaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Viivytys tullaan toteuttamaan maanalaisin viivytysrakentein, koska tontin maanpinnalla ei ole tilaa hulevesien käsittelylle. Asemakaavamuutos ei vaikuta Mätäojanlaaksossa eläviin harvinaisiin eläin- ja kasvilajeihin eikä niistä merkittävimpään halavasepikkään.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Uudet rakennukset ovat kuitenkin energiataloudellisempia kuin vanhat.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan tontin kasvillisuuden sekä ns. läpäisevän pinnan painotettua määrää ja sillä edistetään kestävää kehitystä ja sopeutumista ilmastonmuutokseen. Uuden myymälätontin asemakaavamääräyksissä on määrätty mm. puiden, pensaiden ja puoliläpäisevien pinnoitteiden määrät, joilla tontilla saavutetaan vihertehokkuuden tavoitetaso 0,6. Se ylittää liikerakennusten tonteille Vantaalla asetetun vähimmäistavoitetason 0,4.

Alueen lisärakentaminen nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentäen luo edellytyksiä ilmastonmuutoksen kannalta haitallisten vaikutusten hillitsemiselle. Alueen rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutosalueelle ei tule uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta mutta kaupunkisuunnittelulautakunta on 21.8.2017 myöntänyt asemakaavoitettavaa tonttia koskevan suunnitteluvarauksen Lidl Suomi Ky:lle. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lidl Suomi Ky:	Lauri Kylmälä	
	Kristian Rantaharju	
Ramboll Finland Oy:	Salla Hostikka	
	Antti Mustaniemi	
	Janne Ristolainen	
	Roy Snellman	
	Ville Virtanen	
Innovarch Oy:	Jari Prittinen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Timo Kallaluoto	alue-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Elina Kettunen	vesihuollon suunnittelu
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 21. päivänä tammikuuta 2019.

Jukka Köykkä	Timo Kallaluoto
kaavasuunnittelija	aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	02.03.2018
Kaavan nimi	0002320 18 Vantaanlaakso VANTAANLAAKSONTIE 34		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.03.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002320
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9707	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,9707

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

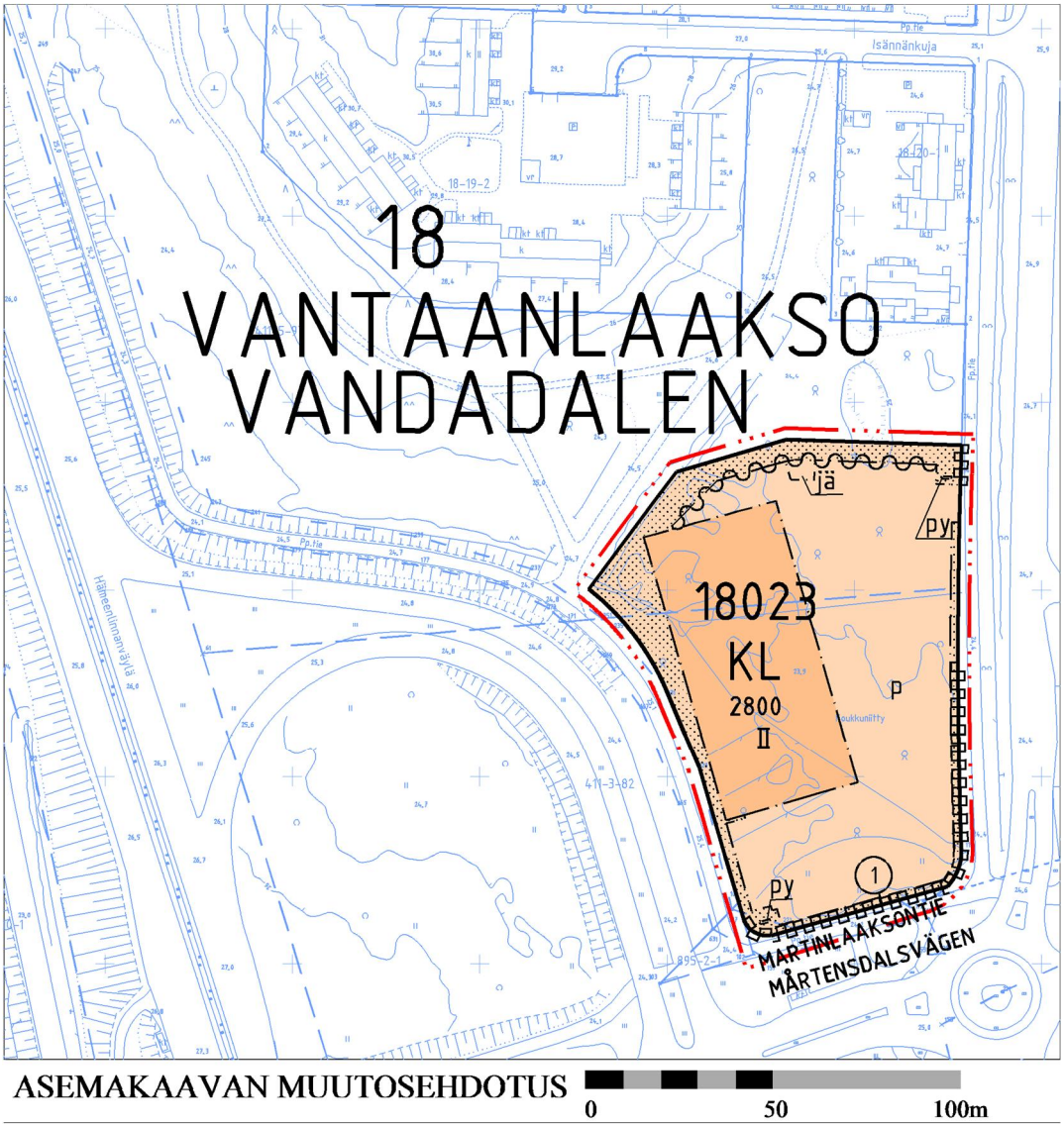
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,9707**	**100,0**	**2800**	**0,29**	**0,0000**	**2800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9551	98,4	2800	0,29	0,9551	2800
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,9707	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0156	1,6	0		0,0156	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

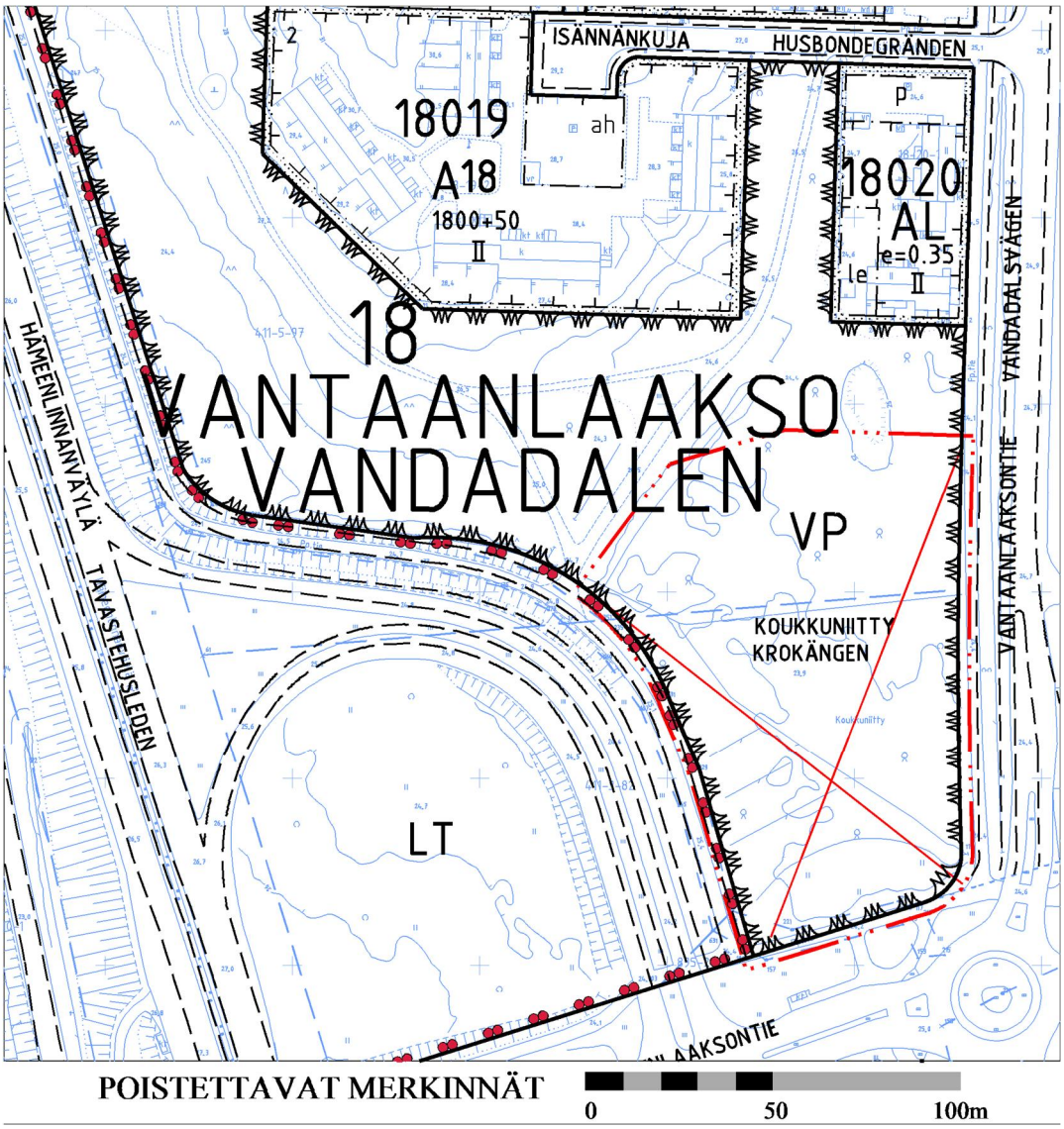
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,9707**	**100,0**	**2800**	**0,29**	**0,0000**	**2800**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9551	98,4	2800	0,29	0,9551	2800
KL	0,9551	100,0	2800	0,29	0,9551	2800
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,9707	0
VL	0,0000		0		-0,9707	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0156	1,6	0		0,0156	0
Kadut	0,0156	100,0	0		0,0156	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


18
VANTAANLAAKSO
VANDADALEN
Isännänkuja
18-19-2
18-120
Hämeenlinnanväylä
471-3-82
895-2-1
18023
KL
2800
II
p
pyr
liä
py
1
MARTINLAAKSONTIE
MÅRTENSDALSVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


ISÄNNÄNKUJA
HUSBONDEGRÄNDEN
18019
A18
1800+50
II
ah
18020
AL
e=0.35
le
II
P
18
VANTAANLAAKSO
VANDADALEN
VP
HÄMEENLINNANVÄYLÄ
TAVASTEHUSLEDEN
VANTAANLAAKSONTIE
VANDADALSVÄGEN
KOUKKUNIITTY
KROKÄNGEN
LT
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002320	21.1.2019	685492	

Vantaan kaupunki

VANTAANLAAKSONTIE 34

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso

Asemakaavan muutos

Kortteli 18023 sekä katualueet.

Tonttijako

Kortteli 18023.

1:2000

Vanda stad

VANDADALSVÄGEN 34

Stadsdel 18, Vandadalen

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 18023 samt gatuområden.

Tomtindelning

Kvarteret 18023.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KL **Liikerakennusten korttelialue.**

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen

Erityisesti tulee huomioida näkymät Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien suunnista.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Tontille on varattava tila kotitalouksien pakkausjätteen keräyspisteelle.

Tontti tulee rajata Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisin rakentein ja istutuksin. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Tontille on lähivirkistysaluetta vasten istutettava puita ja pensaita näkösuojaksi.

Tontille tulee istuttaa suuriksi (yli 9 m) kasvavia puita yhteensä vähintään 30 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita tulee olla yhteensä vähintään 1840 m².

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimelle asetettu tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass.

Särskilt vyerna från Mårtensdalsvägen och Vandadalsvägen ska tas i beaktande.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

På tomten ska utrymme reserveras för en insamlingspunkt för förpackningsavfall från hushåll.

Tomten ska avgränsas mot Mårtensdalsvägen och Vandadalsvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

På tomten ska träd och buskar planteras mot närrekreationsområden som skydd mot insyn.

På tomten ska sammanlagt 30 st. storvuxna träd (över 9 m) planteras. Det ska finnas minst 1840 m² område för buskar, peranner, slingerväxter, gräsmattor eller odlingar.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla grönytefaktorns målsättningstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

2 / 3

Tontin pohjoisreunaan on toteutettava melueste. Melueste on rakennettava rakennukseen kiinni niin, että niiden väliin ei jää rakoa. Meluesteen tulee olla rakenteeltaan tiivis eikä esteen alareunan ja maanpinnan välissä saa olla rakoa. Meluesteen yläreunan on oltava vähintään 2 metriä korttelialueen maanpinnantasoa korkeammalla.

Ett bullerskydd ska byggas på tomtens norra kant. Bullerskvar kyddet ska byggas fast i byggnaden så att det inte blir kvarnågot mellanrum. Bullerhindret ska ha en tät konstruktion och det får inte finnas någon glipa mellan bullerhindrets nedre kant och markytan. Bullerhindrets översida ska ligga minst 2 meter över markytans nivå i kvartersområdet.

Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.

Buller som orsakas av ventilationsanordningar samt lastnings- och lossningsverksamheter får inte nattetid (22-7) överskrida riktvärdena för ekvivalentbullernivån nattetid (LAeq 22-7) eller bullrets maximala ljudnivå LAFmax 65 dB i de närmaste objekten som utsätts för buller.

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.

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.

Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien puoleisille julkisivuille tulee sijoittaa ikkunapintaa.

Fasaderna mot Mårtensdalsvägen och Vandadalsvägen ska förses med fönsterpartier.

Liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i affärs- och kontorslokalers ytterhölje vara minst 32 dB.

Lastauskatokset saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Lastplatserna som är försedda med tak får nå utanför byggnadsområdet.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle. Pylonin pystyttämisestä on pyydettävä lausunto maantien tienpitäjältä.

Reklam- och informationspylonen intill landsvägsområdet får inte äventyra trafiksäkerheten på landsvägen. För att resa pylonen ska ett utlåtande skaffas av landsvägens väghållare.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat ja toimistot	1 ap / 50 k-m²
Liiketilat	1 pp / 70 k-m²
Toimistot	1 pp / 80 k-m²

Affärslokaler och kontor	1 bp / 50 m²-vy
Affärslokaler	1 cp / 70 m2-vy
Kontor	1 cp / 80 m²-vy

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna skaminst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantien tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.

Kvartersområdets verksamhet och trafiken från verksamheten får inte störa trafiken på Tavastehusleden. På Vandadalsvägen och Mårtensdalsvägen ska en smidig och säker trafik säkerställas genom nödvändiga gatureglerингar. Affärsbyggnaden och parkeringsområdena får inte tas i bruk innan ovanstående väg- och gatureglerингar har gjorts enligt det som landsvägens väghållare och gatuhållaren förutsätter.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
18	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VANT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
18023	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
MARTINLAAKSONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
py	Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainos- ja informaatiopylonin.	Byggyta på vilken reklam- och informationspylon får placeras.
jä	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Katu.	Gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

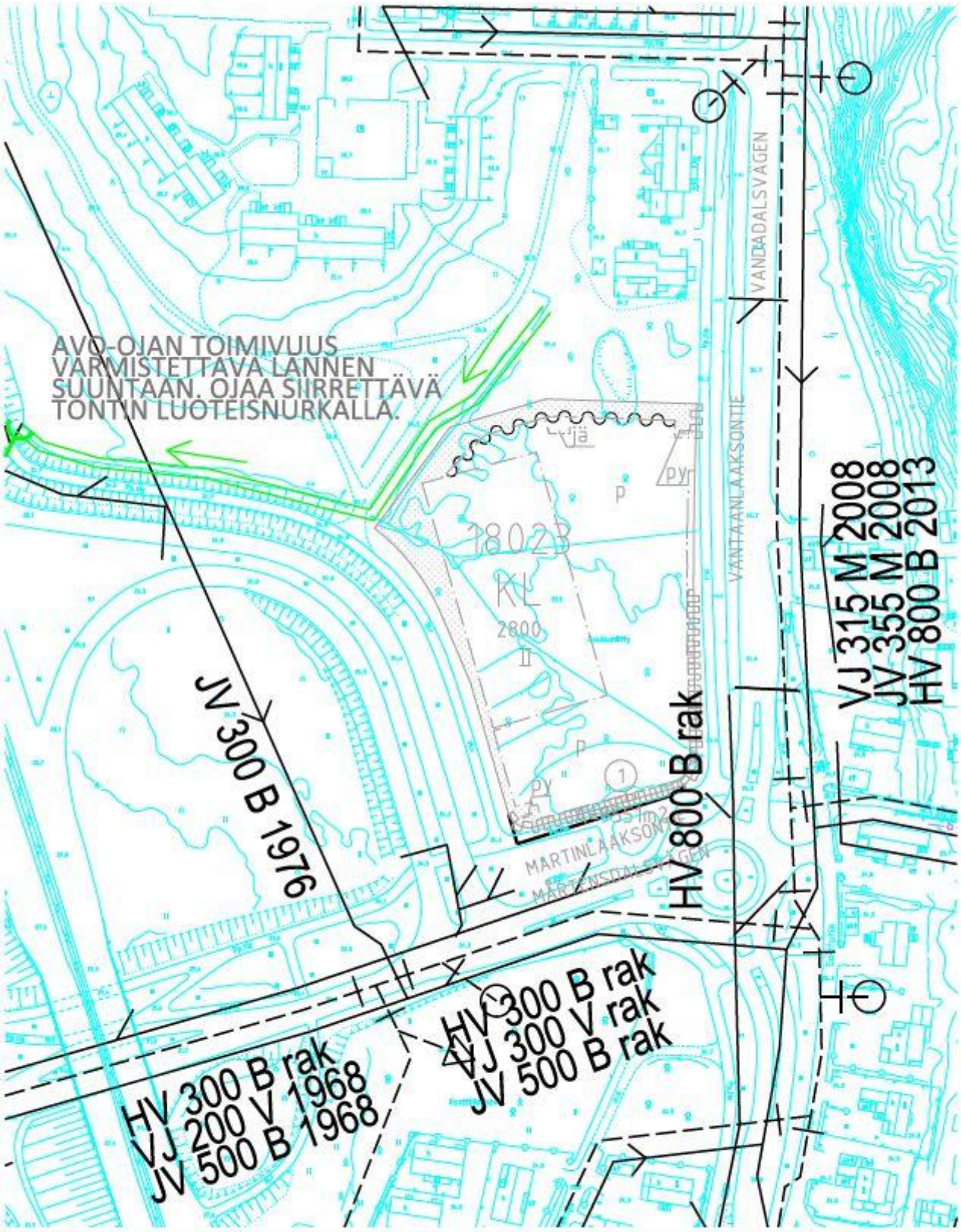
Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__ 20__


AVO-OJAN TOIMIVUUS
VARMISTETTAVA LÄNNEN
SUUNTAAN. OJAA SIIRRETTÄVÄ
TONTIN LUOTEISNURKALLA.
VANTAANLAAKSONTIE
VANTAADALSVÄGEN
MARTINLAAKSONTIE
MARTINSDALSVÄGEN
JV 300 B 1976
HV 800 B rak
VJ 315 M 2008
JV 355 M 2008
HV 800 B 2013
HV 300 B rak
VJ 200 V 1968
JV 500 B 1968
HV 300 B rak
VJ 300 V rak
JV 500 B rak
Vantaan kaupunki
copyright
Elina Kettunen
tulosteen laatija
21.2.2018
päiväys
Vesihuollon esisuunnitelma
002320 Vantaanlaaksontie 34
0
30
150 m
ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:1500
mittakaava

Tuloskortti

Päivämäärä: 2.1.2018
Lomakkeen täyttäjä: Elina Ekroos
Kaavamääräykset: Elina Ekroos

Kohteen osoite Vantaanlaaksontie 34, Lidl
Kortteli- ja tonttinumero -

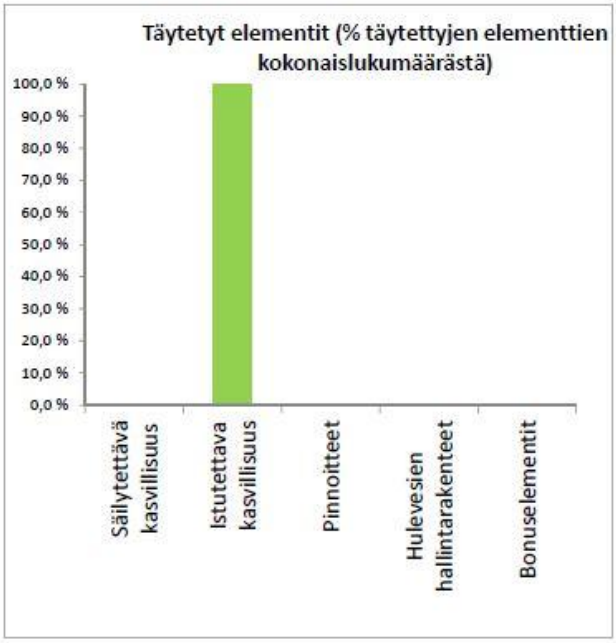
Saavutettu vihertehokkuus
0,6
Tavoitetaso
0,6
Minimitaso
0,4

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

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

Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on kaupan tonteilla oltava vähintään 0,6. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.

Kaavaselostukseen: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).
Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,6 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia puita vähintään 30 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1840 m2.



VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavamuutosehdotus nro 002320
Vantaanlaaksontie 34 / 18. Vantaanlaakso
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu **21.1.2019**

Asemakaavamuutosehdotus nro 002320 Vantaanlaaksontie 34 / 18. Vantaanlaakso on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **18.4. – 17.5.2018**. Tänä aikana jätettiin **(19 kpl) muistutusta. Yksi muistutus toimitettiin em. määräajan jälkeen.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
Muistuttaja 1	Muistutus on toimitettu 29.5.2018 eli nähtävänäoloajan jälkeen. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä (MRA 895/1999, 27 §). Muistutuksessa esitettyjä asioita ei siten oteta käsiteltäväksi mutta muistutus on sisällytetty tähän asiakirjaan.	–
Muistuttaja 2	Ei hyväksy puiston osan muuttamista kaupan tontiksi. Alueella on luontoarvoja. Tarvitaanko alueelle lisää palveluita ja riittääkö nykyisille ja uusille kaupoille asiakkaita? Liikenne ruuhkautuu entisestään. Liikennemelu lisääntyy.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 3	Kaupan hanke tulee hylätä. Alueen liikenne ylikuormittuu, onnettomuusriskit ja melu lisääntyvät. Puistossa on luontoarvoja. Alueen nykyiset pt-kaupan palvelut ovat riittävät.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 4	Vantaanlaaksontie on jo nyt vilkkaasti liikennöity. Hanke heikentää liikenneturvallisuutta, lisää melua ja valosaastetta yöllä. Tontiksi muutettava puisto on käytössä viheralueena. Alueelle ei tarvita uutta kauppaa.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 5	Ei hyväksy puiston osan muuttamista kaupan tontiksi. Alueen nykyinen kauppa ei pysty kilpailemaan uuden kaupan kanssa. Liikenneturvallisuus vaarantuu, ruuhkat ja melu lisääntyvät.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 6	Kaupan hanke tulee hylätä. Alueen liikenne ylikuormittuu, onnettomuusriskit ja melu lisääntyvät. Puistossa on luontoarvoja. Alueen nykyiset pt-kaupan palvelut ovat riittävät.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 7	Ei hyväksy puiston osan muuttamista kaupan tontiksi. Alueella on luontoarvoja. Tarvitaanko alueelle lisää palveluita ja riittääkö nykyisille ja uusille kaupoille asiakkaita? Liikenne ruuhkautuu entisestään. Liikennemelu lisääntyy.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja	Alueen nykyiset pt-kaupan palvelut ovat riittävät eikä alueelle tarvita uutta	Kaavaselostusta,

8 (2 hlöä)	kauppaa. Hanke lisää ruuhkia ja pakokaasuja.	liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 9	Kaupan hanke tulee hylätä. Hulevesisuunnitelmat vaikuttavat riittämättömiltä. Uhkana on, että Isännänkuja 2:n perustukset ja piha vettyvät.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 10	Vastustaa kaavamuutosta, hanke on täysin sopimaton ko. paikalle. Vantaanlaaksontien liikenne on jo nyt ruuhkaista. Alueelle ei tarvita uutta kauppaa.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 11 (13 hlöä)	Asemakaavamuutos tulee hylätä. Alueelle ei jää riittävästi puistoja. Alueen ruuhkat, liikenteen päästöt ja muut häiriöt lisääntyvät. Tontti on mahdollinen halavasepikän sekä liito-oravan elinympäristö. Ympäristöselvitykset, taloudellisten vaikutusten arviointi, esitetyt liikennejärjestelyt eivät ole riittäviä. Liikenneselvitys ja meluselvitys ovat puutteellisia. Yöajan asiakasliikenteestä aiheutuu suurta häiriötä lähinaapurustoon.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 12 (2 hlöä)	Alueen nykyiset kaupan palvelut ovat riittävät eikä uusia tarvita. Liikennemelua on nykyisellään tarpeeksi.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 13	Ei hyväksy puiston osan muuttamista kaupan tontiksi. Alueella on luontoarvoja. Tarvitaanko alueelle lisää palveluita ja riittääkö nykyisille ja uusille kaupoille asiakkaita? Liikenne ruuhkautuu entisestään. Liikennemelu lisääntyy.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 14	Ei ole hyväksyttävää lohkaista puistosta osa kaupan tontiksi. Jo alueen nykyinen melu ylittää ohjearvot. Myös rakentaminen paalutusmeluineen olisi rasittavaa.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 15	Ei ole hyväksyttävää lohkaista puistosta osa kaupan tontiksi. Jo alueen nykyinen melu ylittää ohjearvot. Myös rakentaminen paalutusmeluineen olisi rasittavaa.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 16	Ei ole hyväksyttävää lohkaista puistosta osa kaupan tontiksi. Jo alueen nykyinen melu ylittää ohjearvot. Myös rakentaminen paalutusmeluineen olisi rasittavaa. Alueen tiestöä rasittava ja yöaikainen tavaraliikenne meluineen lisääntyisi. Alueen nykyinen kauppa ei pysty kilpailemaan uuden kaupan kanssa.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 17	Ei ole hyväksyttävää lohkaista puistosta osa kaupan tontiksi. Jo alueen nykyinen melu ylittää ohjearvot. Myös rakentaminen paalutusmeluineen olisi rasittavaa. Alueen tiestöä rasittava ja yöaikainen tavaraliikenne	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä

	meluineen lisääntyisi. Alueen nykyinen kauppa ei pysty kilpailemaan uuden kaupan kanssa.	on täsmennetty.
Muistuttaja 18	Alueen nykyiset kaupan palvelut ovat riittävät eikä uusia tarvita. Liikennemelua on jo nykyisellään tarpeeksi.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 19	Hanke heikentää liikenneturvallisuutta, lisää melua ja valosaastetta yöllä. Tontiksi muutettava puisto on käytössä viheralueena. Alueelle ei tarvita uutta kauppaa.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.
Muistuttaja 20	Alueelle ei haluta lisää häiriöitä ja melua. Alueelle ei tarvita uutta kauppaa.	Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 1

Muistutus:

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 29.5.2018
Dn:o VD/8955/10.02.04.01/2016

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Asematie 7
01300 Vantaa

MUISTUTUS 1.5.2018

Asemakaavan muutos 002320 sekä tonttijakoehdotus, Vantaanlaaksontie 34

Minä allekirjoittaja esitän nähtävillä olevaa asemakaavan muutosta Koukkupuiston puistoalueen eteläosan muuttamiseksi päivittäistavarakaupan käyttöön hylättäväksi.

Alue on voimassa olevassa, oikeusvaikutuksellisessa asemakaavassa merkitty puistoalueeksi. Voimassaolevan asemakaavan, johon on merkitty puistoalue, muuttaminen täysin muuhun tarkoitukseen, edellyttää yleiskaavan tai ainakin osayleiskaavan uudelleentekemistä ao. alueen osalta. Yleiskaavan merkintöjen muuttaminen pelkällä asemakaavatyöllä on yleiskaavan periaatteiden vastainen, sillä yleiskaavassa määritellään puistoalueet, keskustatoimintojen alueet, palvelukeskusten alueet, jne. Näiden perusteet tässä asemakaavatyössä muuttuvat täysin ilman uuden yleiskaavan tekemistä.
Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinaluetta. Tähän samaiseen yleiskaavaan on merkitty keskustatoimintojen alakeskus, joka koskee ja mahdollistaa myös liikerakentamisen, täysin eri paikkaan, kuin tälle puistoalueelle. Asemakaavan aiottu muutos on yleiskaavan vastainen ja lisäksi keskustatoimintojen alakeskus on jo olemassa. Laaja palvelutarjonta Martinlaaksossa, Myyrmäessä ja Kaivokselassa on jo nykyisellään kohtuullisen etäisyyden päässä. Olemassa olevat lähialueen palvelut ovat lisäksi saavutettavissa helposti käyttäen julkista ja kevyttä liikennettä.

MRL 54 §
Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavoitettava alue on nykyisessä asemakaavassa puistoaluetta. MRL 54 § mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Alueen kaavoittaminen kauppapalveluita varten on siksi MRL 54 § vastainen.

Kaavaselostus

Kaavaselostuksen sivu 18, kohta Lähtökohta-alueiston antamat tavoitteet:
"Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 mukaan vantaalaisten määrän ja ostovoiman kasvu vaatii lisää liiketiloja. Maankäytön muutostarpeet ovat lisäämässä painetta muuttaa mm. Vantaanlaaksontiehen tukeutuva Hämeenlinnanväylän itäpuoleinen Kaivoksela työpaikka-alueesta asuntovaltaiseksi alueeksi."

Koska palveluverkkoselvityksessäkin selvästi osoitetaan että tulevat muutostarpeet olemassa oleviin käyttötarkoitusten muutoksiin kohdistuu Kaivokselan työpaikka-alueelle, niin myös liikerakentaminen ja mm päivittäistavarakaupan rakentaminen tulee kohdistaa sille alueelle, minne on tulossa lisää asutusta. Tämä asuinalueeksi muutettava alue olisi huomattavasti parempi sijoituspaikka päivittäistavarakaupalle. Aluetta kaavoitettaessa voisi aiottua paikkaa paremmin ottaa huomioon mm. päivittäistavarakaupan liikenteelliset tarpeet.
Nykyiselle, Vantaanlaakson alueelle ei ole tulossa mitään merkittävää asuntorakentamista tulevaisuudessakaan. Alueella on jo nyt toimiva lähipalvelukeskus, jossa on myös päivittäistavarakauppa, samoin pizzeria, kuntosali, parturikampaamo, sähköasennusliike, maustekauppa, Vantaanlaakson seurankuntatilat.

Kaavaselostuksen sivu 23, kohta Kaavan vaikutukset:
"Kaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu uuden päivittäistavarakaupan hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset liikenteestä, liikennemelusta sekä hulevesien hallinasta. "

Kunnalla on kaavamonopoli eli ilman Kunnan lupaa tai kaavaa on käytännössä mahdoton perustaa uutta, esimerkiksi päivittäistavarakauppaa. Samalla kun Kunnalla on ns. kaavamonopoli, heillä on myös velvollisuus ja vastuu huolehtia ja turvata olevan liiketoiminnan jatkuvuus. Nyt suunniteltu uusi päivittäistavarakauppa on kokonaispinta-alaltaan noin 2.800m2. Vantaanlaakson ostoskeskuksen päivittäistavarakaupan kokonaispinta-ala on 400m2. Uuden päivittäistavarakaupan tuleminen samalle markkina-alueelle selvästi isomman kokoluokan myymälällä, tulee johtamaan todennäköisesti nykyisen ostoskeskuksen päivittäistavarakaupan loppumiseen tai ainakin merkittävään supistumiseen ja kannattamattomaan liiketoimintaan. Uuden myymälän vähittäismyyntitavoitteet ovat ainakin 8.000.000€ vuositasolla. Tämä osaltaan voi johtaa myös Vantaanlaakson nykyisen ostoskeskuksen muiden palveluiden surkastusmiseen ja katoamiseen. Tämä edellyttäisi uuden kaupan välittömään läheisyyteen noin 2000-3000 uutta asukasta. Uutta asutusta ei ole odotettavissa tai osoitettu Kaupungin teettämässä palveluverkkoselvityksen asukasluvun kasvussa tälle alueelle, vaan Kaivokselan teollisuusalueelle, jota ehdotetaan muutettavaksi tulevaisuudessa asunto-alueeksi. Tälle alueelle on luontevaa osoittaa myös uusia kaupan eli myös päivittäistavarakaupan yksiköitä.

MRA 1 §:
*"**Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa***
Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:
1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

laajuudeltaan riittävät. Riittämättömyys johtuu mm. liikenneselvityksessä olevista virheistä ja puutteista, joista tarkemmin jäljempänä tässä muistutuksessa.
Jos uuden kaupan sijoittuminen kaikesta huolimatta sallitaan nykyiselle puistoalueelle, tulee kaikki edellä mainitut liikennejärjestelyt ja meluaidat olla rakennettu ja toteutettu, ennen kuin kauppaa saa avata. Tämä asia tulee selvästi kirjoittaa niin kaavamääräyksiin kuin mahdolliseen kauppakirjaan.

Kaavaselostuksen sivut 26 ja 27, kohta: Liikenne:
Liikenneselvitys, johon kaavaselostuksessa viitataan, on laadittu puutteellisesti ja virheellisesti. Selvityksessä ei ole lainkaan tarkasteltu aamun huipputunnin liikennettä (AHT). Aamun huipputuntiin perustuva tarkastelu tulee tehdä illan huipputuntiliikennetarkastelun lisäksi, sillä aamun liikenne suuntautuu osin eri suuntaan kuin illan liikenne. Kaupan liikenteellä aamun huipputunnin liikenteen sujuvuuteen ei liene kovin suurta merkitystä, mutta esitetyllä liikennevalo-ohjauksella on erittäin suuri merkitys liikenteen sujuvuuteen myös aamulla.
Liikenneselvityksestä puuttuu laajempi verkostollinen selvitys, jolla pystytään tarkastelemaan esitetyn valo-ohjauksen vaikutusta esim. koko Martinlaaksontien liikennevirran ja asuntokatujen Martinlaaksontielle liittymisen sujuvuuteen.
Valo-ohjauksen vaikutus Hämeenlinnan väylän pohjoisesta tulevan rampin liikenteen sujuvuuteen on tarkasteltava. Valo-ohjaus Martinlaaksontielle hankaloittaisi merkittävästi rampista vasemmalle Martinlaaksontielle kääntyvän liikenteen sujuvuutta.
Liikenneselvityksessä ei ole lainkaan huomioitu joukkoliikennettä, eikä varsinkaan Martinlaaksontiellä ja Vantaanlaaksontiellä olevien linja-autopysäkkien vaikutusta liikenteen sujuvuuteen. Linja-auton poistuminen pysäkiltä aiheuttaa suuren häiriön liikennevirtaan.
Liikenneselvityksessä ei myöskään ole lainkaan huomioitu kevyen liikenteen aiheuttamia häiriöitä liikennevirtaan ylitettäessä suojateitä.
Nämä puutteet ja virheet liikenneselvityksessä osoittavat, että kaavaselostuksessa esitetyt Vantaan kaupungin kustannuksella toteutettavat liikenteelliset toimenpiteet eivät ole laajuudeltaan riittävät. Valo-ohjaus tullaan tarvitsemaan ainakin myös pohjoisesta tulevaan ramppiin. Lisäksi Hämeenlinnan väylän alla sijaitsevan linja-autopysäkin liikennejärjestelyt vaativat uudelleen järjestelyä valo-ohjauksen myötä.
Valo-ohjattujen risteysten toteuttamisesta tällaiseen paikkaan tulee saada lausunnot vähintään HSL:ltä sekä Uudenmaan ELY-keskukselta.
Liikenneselvityksen liitteenä olevassa modulirekan ajouratarkastelussa (piirustusnumero LS-03-02) esitetään rekan kääntyminen oikealle Vantaanlaaksontielle käyttäen vasenta ajorataa. Tämä ei ole hyväksyttävä ratkaisu liikenneturvallisuuden kannalta, ellei rekan poistuessa järjestetä liikenteen ohjausta tontille tulevaa liikennettä varten.

Kaavaselostuksen sivu 28, kohta Ympäristöhäiriöt:
"Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen sekä meluselvityksen. Kaavamuutosalueelle kulkeutuu sitä reunustavilta runsasliikenteisiltä liikenneväyliltä (Hämeenlinnanväylä, Martinlaaksontie, Vantaanlaaksontie) melua ja pakokaasupäästöjä yms. Uuden päivittäistavarakaupan myymälän myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi."

Meluselvitys on laadittu puutteellisesti ja osin väärien lähtötietojen perusteella.
Meluselvityksessä on täysin jätetty huomiotta lähitulevaisuudessa Hämeenlinnan väylän kehittämisen yhteydessä toteutettavien meluesteiden vaikutus liikennemeluun alueella. Koukkupuiston merkitys virkistyskäytössä parantuu huomattavasti näiden meluesteiden ansiosta, jota Vantaan kaupunki voisi vielä lisätä toteuttamalla meluesteet Martinlaaksontielle ja Vantaanlaaksontielle. Meluselvityksessä tulee tarkastella mikä osa liikennemelusta aiheutuu Hämeenlinnan väylästä ja mikä osa katuliikenteestä.
"Suunnitellun päivittäistavarakaupan asiakasliikenne nostaa päiväajan melun keskiäänitasoja

lähimpien asuintalojen piha-alueilla alle 1 dB. Yleisen käsityksen mukaan 2-3 dB muutos keskiäänitasossa on hyvissä olosuhteissa ja ilman häiritsevää muuta taustamelua pääsääntöisesti korvakuulolla havaittavissa. Kaupan lastauspihalla käy yöaikana (klo 22-7) yksi kuorma-auto. Kaupan toimintojen aiheuttama yöajan melun keskiäänitaso jää kaupan tontin pohjoisreunaan edellytetyn vähintään 2 m korkean meluesteen johdosta lähimmillä asuinkiinteistöillä alle 45 dB, eikä ylitä asuinkiinteistöjen pihoja koskevaa Valtioneuvoston yömelun ohjearvoa 50 dB. Kaupan ja sen toimintojen vaikutus yömelun keskiäänitasoihin alueen asuinkiinteistöillä on muu tie- ja katuliikenne huomioiden likipitäen olematon."

Meluselvityksessä ei ole lainkaan huomioitu asiakasliikenteen vaikutusta ilta- ja yöajan meluun. Myöhäisen illan asiakasliikenteen ja asiakkaiden aiheuttama lisäys meluun aiheuttaa suurta häiriöitä lähiasukkaille.
Kauppojen aukioloajat ovat nykyisen lainsäädännön puitteissa vapaat. Kauppa voi, niin halutessaan, pitää ovet auki vuorokauden ympäri. Kauppa aiheuttaa myös yöllistä asiakasliikennettä, mikäli hanke toteutuu.
Samoin kaupan tarvitsema logistiikka hoidetaan yleensä yöaikaan ja on aivan selvää että uuden kaupan takaovella käy useampi kuin yksi jakeluauto vuorokaudessa, yleisesti myös yöaikaan.
Jakeluautoissa on pakolliset peruutushälytykset eli läpitunkeva peruutuksen piipitys tulee kuulumaan kauas asuntoalueelle, asuntojen sisälle, varsinkin yöaikaan ja aikaisin aamulla, kun muuta taustamelua ei ole.
Edellä mainituin perusteluin esitän että Vantaan kaupunki pysäyttää asemakaavatyön, jolla ollaan osoittamassa uudelle päivittäistavarakaupalle tiloja nykyisen, lainvoimaisen asemakaavan osoittamalle puistoalueelle.

Pyydän kirjallista vastausta muistutukseen, postitse osoitteeseen:

K-market Naapuri
osoite

Vastine:
Asemakaavamuutosta nro 002320 koskevien muistutusten toimittamiselle on asetettu määräaika 18.4.–17.5.2018. Siitä on ilmoitettu kaupungin virallisella kuulutuksella 18.4.2018. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä (MRA 895/1999, 27 §). K-market Naapurin muistutus on toimitettu kirjaamoon 29.5.2018, mikä on muistutuksille asetetun määräajan 17.5.2018 jälkeen. Muistutuksessa esitettyjä asioita ei siten oteta käsiteltäväksi.

Tarkistukset:
–

NRO 2

Muistutus:

Haen muutosta asemakaavamuutosehdotus nro 002320 hyväksymistä koskevaan päätökseen.

Olen asianosainen, koska asun kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä (Isännänkuja 4). Taloyhtiömme tontti rajoittuu kyseiseen puistoalueeseen, johon nyt on suunnitteilla päivittäistavarakauppa.

En hyväksy, että puistoalueesta lohkaistaisiin tontti kaupalle. Kaavamuutoksen perusteluna on asuinalueen kauppapalvelujen parantaminen.Tarvitaanko alueelle oikeasti lisää palveluja? Riittääkö kauppapalveluille käyttäjiä? Onko tarpeellista kaavoittaa puistoalueesta tontti kaupalle?

Vantaa on teettänyt kaupan palveluverkkoselvityksen, jossa arvioitiin että ostovoima ja palveluntarve kasvaa Myyrmäen suuralueella. Ennustettu palvelujen tarve luonnollisestikin lisääntyy alueen kasvukeskuksissa, mutta tuskin pientalovaltaisessa Vantaanlaaksossa. Epäilen että Myyrmäen, Kaivokselan tai edes Martinlaakson asukkaat tulisivat asioimaan Vantaanlaaksoon, koska heillä on omilla asuinalueillaan jo paremmat kauppapalvelut (myös Lidl Myyrmäessä ja Kaivokselassa). Suunnitelmassa vedottiin myös hyviin liikenneyhteyksiin. Kuvitellaanko oikeasti, että ihmiset lähtevät julkisilla liikennevälineillä ostoksille Vantaanlaaksoon? Todennäköisemmin he silloin menevät Myyrmäkeen tai Jumboon, jossa on parempi valikoima palveluita.

Vantaanlaakso on pientaloaluetta, ja tietääkseni ei alueelle ole tulossa suuria määriä uusia asukkaita, joten on vaikea uskoa, että tällä alueella pärjäisi 2 päivittäistavarakauppaa. Alueelta on jo aikaisemmin lopettanut R-kioski kun pienille kaupoille sallittiin laajemmat aukioloajat ja kilpailu viereisen K-marketin kanssa kasvoi. Ilmeisesti ei molemmille riittänyt asiakkaita, vaikka R-kioskissa oli alueen ainoa postin palvelupiste. Nyt alueella olevan K-Market Naapurin myymälätehokkuus-selvitys, johon myös kaavamuutoksen esittelyssä vedottiin oli tehty 2016 (myyntiluvut ilmeisesti vuodelta 2015). Asioidessani tuossa kaupassa säännöllisesti näyttäisi, että tilanne on huonontunut tuon selvityksen jälkeen. Lähialueilla esim. Martinlaaksossa lisääntyneet kauppapalvelut ja isojen kauppojen aukiolorajoitusten poistaminen ovat todennäköisesti vaikeuttaneet K-Market Naapurin tilannetta. Tiedotusvälineissä usein uutisoidaan miten pienet kaupat ovat vaikeuksissa suurempien puristuksissa. Kauppiasvetoinen pieni K-Market tuskin pystyy kilpailemaan Lidlin kanssa. Onko taloudellisesti ja ekologisesti järkevää investoida uuden kauppapaikan kaavoittamiseen ja rakentamiseen, jos jatkossakin alueella olisi kuitenkin vain 1 päivittäistavarakauppa?

Onko kaavoituksessa otettu huomioon riittävä virkistysaluetarve, jos osa puistoalueesta lohkaistaan kaupalle? Alue on luonnontilainen osa Koukkuniitynpuistoa. Suunnitelman esittelyssä sanottiin, että alue ei sovellu virkistyskäyttöön meluhaittojen takia. Tällä hetkellä sillä on nimenomaan virkistyskäyttöä, sinne on muodostunut polkuja (myös talvisin). Tällaisia luonnontilassa olevia alueita nimenomaan tarvitaan luonnon monimuotoisuudenkin takia. Alueelle on jätetty kaatuneet puut lahoamaan, se on hyvä. Alueella on nähty maamyyrä (joka on suojeltu), kettu, paljon eri lintulajeja jne. Kyseisen alueen reunalla on myös lehtomaista metsää, jossa kasvaa mm. tervaleppää, näsiä, keltavuokkoja jne. Vaikka alue onkin liian pieni ollakseen luonnonsuojelullisesti merkittävä, on erilaisten luontotyyppien varaaminen virkistyskäyttöön silti tärkeää. Muut lähialueella olevat metsälaikut ovat mäntyvoittoista sekametsää ja tämä on oikeastaan ainoa lehtomainen alue. On huomioitava myös liikennemäärien kasvu. Liikenne ruuhkautuu entisestään ja jalankulku, pyöräily, ym. kevytliikenne vaikeutuu. Liikennemelu lisääntyy huomattavasti, se on jo nyt yli ohjearvojen. Alueella kasvaa mm. isoja kuusia, jos se jäisi luonnontilaan, se edes vähän estäisi liikenteen melua ja saasteita.

Vaikuttaa siltä että Lidlille on päätetty saada kauppapaikka hinnalla millä hyvänsä, vaikka sitten puistoalueelle.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka

on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä kunnallistekniikan verkostojen tuntumassa eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Tontti on saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä, jotka palvelevat asiakkaita ja henkilökuntaa. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Vantaanlaakson kaupunginosassa yleis- sekä asemakaavoissa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus kaupunginosan pinta-alasta on 42 %. Niiden lisäksi on huomioitava se, että kaupunginosan asutus on pääasiassa pien- ja rivitalotyyppistä, joissa on runsaasti virkistäytymiseen sopivia piha-alueita. Koukkuniityn puistoa ja sen pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen välissä olevaa puutoista aluetta jää kauppatontin asemakaavoituksen jälkeen jäljelle yhä noin 8 hehtaaria. Vantaanlaakson kaupunginosaan Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen puolelle jää jäljelle noin 48 hehtaaria asemakaavoitettua puistoa ja lähivirkistysaluetta. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita. Myös Isännänkuja 4:n ja uuden kauppatontin väliin jää puistoa. Kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevaa kaavamääräystä on vielä täsmennetty lisäyksellä: *”Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.”*

Kaava-alue on entistä peltoa. Kontiainen (aiemmin maamyyrä) on rauhoitettu, mutta sen esiintymistä ei ole tarpeen selvittää, koska laji ei ole uhanalainen ja sille soveltuvia elinympäristöjä on runsaasti viereisillä viher- ja pientaloalueilla (ennakkotapaus kaavassa 511900 Lustikulla, KHO 25.4.2008). Kettu on yleinen. Liito-oravia ei esiinny nyt laadittavan asemakaavamuutoksen alueella. Tervalepän suhteen alue ei ole luonnonsuojeluasetuksen mukaisesti luhtainen tai lähteinen. Näsiä on rauhoitettu vain Ahvenanmaalla. Keltavuokko ei ole suojeltu.

Liikenneselvityksen mukaan katuverkko toimii, kun liittymiä parannetaan tie- ja katuverkon sujuvuus ja turvallisuus huomioiden siten kuin sekä tienpitäjä että kadunpitäjä edellyttävät. Siihen liittyen on asemakaavan nähtävänäolon jälkeen Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lisätty kaavamääräys *”Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantien tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.”*

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 3

Muistutus:

Vantaan kaupunkisuunnittelu / Asemakaavamuutosehdotus nro 002320

Tausta Asemakaavamuutos nro 002320 :n tarkoituksena on myydä tontti Lidlille perustettavaa päivittäistavarakauppaa varten. Asunto-osakeyhtiö Rian-Salpa rajoittuu välittömästi kyseiseen tonttiin, joten haluan yhtiön osakkaana muistuttaa kaavasta.

Esitän hankkeen hylkäämistä seuraavista syistä:

Liikenteen ylikuormitus

- Risteysalueen välittömässä läheisyydessä on omakotiasutusta, jota ulkopuolinen liikenne tulee lisääntyvästi häiritsemään. Liikenne ruuhkautuu jo nykyisellään asutuksen sisääntuloväylillä ja kasvattaa näin ympäristön saasteriskiä.
- Vantaanlaaksontie – Martinlaakson tie on jo tällä hetkellä ylikuormitettu, koska liikenne ohjautuu aiheettomasti Vantaanlaaksontielle viereisten pääväylien sijasta.
- Alueella on jo nykyisellään riittävästi erilaista melua (tieväylät, lentoliikenne)
- Suunniteltu pt-kauppa tuo risteysalueelle myös raskasta, tiestöä rasittavaa tavaraliikennettä.
- Aikaisempien yhteydenottojen perusteella tiedämme, että Vantaan kaupunkisuunnittelussa tunnetaan Vantaanlaaksontien tarpeettomaan läpikulkuliikenteeseen ja kuormitukseen liittyvät ongelmat.

Turvallisuushaitat

- Muutos lisäisi ratkaisevasti muualta tulevan liikenteen määrää.
- Pt-kaupan sijoittaminen Vantaanlaakson liityntärampin, välittömästi siihen liittyvän kiertoliittymän ja ylikuormitetun Vantaanlaaksontien väliin aiheuttaa exponentiaalisesti kasvavan onnettomuusriskin sekä jalankululle että henkilöauto- ja bussiliikenteelle. Liikenteen kasvaessa vastuu vaarasta ja Vantaanlaaksontien ylinopeuksista jää yhä enemmän asukkaille.

Maisemalliset tekijät

- Muutos poistaisi nykyisessä kaavassa Vantaanlaaksontien eteläkärjen suojametsäksi tarkoitetun viheralueen, jolla on nykyisellään alueen kannalta suuri merkitys. Puistoalue on mm. erittäin monimuotoinen lintujen pesimäalue, rusakkosuku on asunut metsässä yli 30 vuotta, sini- ja valkovuokot täyttävät puiston keväisin, ym. Kaikki tämä rikastuttaa alueen asukkaiden elämää ja antaa voimia nykymaailman kiireisiin, myös minun, sillä puisto on jokapäiväinen maisemani.

Palvelujen lisääntyminen

- Kaavamuutoksen mukaan tontille rakennettava kauppa parantaa selvästi pt-kaupan saatavuutta ja saavutettavuutta. Tiedossa ei ole, että alueen asukkaat kaipaisivat lisää pt-kaupan palveluita juuri suunnitellulle tontille. Meillä on hyvä lähikauppa Naapurikujalla, keskisuuri ostari Martinlaaksossa, kaksi kilpailevaa markettia Kaivokselassa sekä isot kauppakeskukset Myyrmanni, Jumbo ja Kaari kohtuullisen ajomatkan päässä.
- Asutuksen välittömään läheisyyteen tulevaa kauppaa ei ole kaiken edellä kerrotun perusteella syytä sijoittaa näin pienelle Koukkuniityn alueelle.

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Kauppatontin pohjoisreunan ja Asunto Oy Rian-Salpan tontin väliin jää vähimmillään noin 34 m levyinen vyöhyke Koukkuniityn puistoa. Kauppatontin pohjoisrajalle rakennetaan meluaita ja tontille istutetaan 30 puuta. Kauppa mahtuu tontille hyvin. Rusakko on yleinen asuinalueilla. Sinivuokko on poistettu rauhoitettujen lajien listalta 2005. Valkovuokko on laajalle levinnyt ja rauhoitettu vain Pohjois-Suomessa.

Liikennesuunnittelu on seurannut liikenteen kehitystä Vantaalla. Suoritettujen liikennelaskentojen mukaan liikennemäärä Vantaanlaaksontiellä on vähentynyt. Esimerkiksi vuonna 2016 kadun keskiarkivuorokausiliikennemäärä oli 9 630 ajon/vrk kun vuonna 2010 vastaava luku oli 11 040 ajon/vrk. Martinlaaksontien liikennemäärä on pysynyt jotakuinkin samansuuruisena viimeisten kuuden vuoden aikana. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä liikenteen toimivuustarkastelussa on tutkittu liikenteen toimivuutta ja esitetty toimenpiteitä, joilla liikenne toimii hankkeen toteutumisen jälkeen. Näitä ovat mm. kääntymiskaistat ja liikennevalot. Asemakaavamuutokseen on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lisätty kaavamääräys: *”Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin-em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantiealueen tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.”*

Asemakaavamuutoksen tilavaraukset katu- ja liikenneverkoille mahdollistavat turvallisten liikennejärjestelyjen toteuttamisen. Tavarantoimitukset hoitaa yksi kuorma-auto/vrk. Asemakaavamuutos

edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*” Pienhiukkasten osalta asuinrakennusten etäisyys ajoradan reunasta täyttää hyvin HSY:n vaatimukset.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 4

Muistutus:

Muistutus kaavamuutosehdotukseen nro 002320

(päivittäistavarakauppa Vantaanlaaksontielle)

Haluan tehdä muistutuksen kaavaehdotuksesta Vantaanlaaksoon Koukkuniityn puiston kaakkoisosaan suunnitellusta Lidl-päivittäistavarakaupasta.

Perusteluina esitän seuraavaa:

1. Vantaanlaaksotien on jo nyt vilkkaasti liikennöity pientaloalueella. Kaupalle liittymä jouduttaisiin tekemään pyörätien yli, mikä merkittävästi vähentää liikenneturvallisuutta. Pientaloalueella asuu paljon lapsiperheitä.
2. Kaupan tavaratoimitusliikenne tuo melua aikaisin aamulla/yöllä ja rasittaa tiestöä.
3. Kaupasta aiheutuu merkittävä valaistus, joka vähentää lähialueen taloyhtiöiden viihtyvyyttä.
4. Vantaanlaaksossa on jo päivittäistavarakauppa varta vasten kauppatilaksi suunnitellussa kiinteistössä. Lidl ei ole päivittäistavarakauppa, vaan vetää asiakkaita ympäristöstä. Miksi pientaloasukkaiden liikenneturvallisuus ja viihtyvyys Vantaanlaaksossa täytyy vaarantaa muualta tulevien asiakkaiden takia? Ja miksi rakentaa uusi kaupparakennus, kun parinsadan metrin päässä on jo kiinteistö olemassa?
5. Alue on puistoa, pieni viheralue, joka osaltaan puustolla vaimentaa pölyä ja melua ympäristöstä. Alue on käytössä koiranulkoiluttamisessa ja lasten leikkipaikkana.
6. Pientaloalueella asuvilla perheillä on auto ja kaupassa käydään lähellä olevissa ostoskeskuksissa Jumbossa, Myyrmäessä ja nyt on Kivistöönkin suunnitteilla ostoskeskus
7. Tontin rakentaminen kaupaksi lisää lähitaloyhtiöiden pihoilla läpikulkua, joka osaltaan lisää roskaamista ja ilkivaltaa.

Pyydän mustutukseeni vastausta.

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä kunnallistekniikan verkostojen tuntumassa eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Tontti on saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä, jotka palvelevat asiakkaita ja henkilökuntaa. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Vantaanlaakson kaupunginosassa yleis- sekä asemakaavoissa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus kaupunginosan pinta-alasta on 42 %. Niiden lisäksi on huomioitava se, että kaupunginosan asutus on pääasiassa pien- ja rivitalotyyppistä, joissa on runsaasti virkistäytymiseen sopivia piha-alueita. Koukkuniityn puistoa ja sen pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen välissä olevaa puutoista aluetta jää kauppatontin asemakaavoituksen jälkeen jäljelle yhä noin 8 hehtaaria. Vantaanlaakson kaupunginosaan Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen puolelle jää jäljelle noin 48 hehtaaria asemakaavoitettua puistoa ja lähivirkistysaluetta. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita. Myös kauppatontin ja Isännänkujan tonttien väliin jää puistoa ja kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Tavarantoimitukset hoitaa yksi kuorma-auto/vrk. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*” Alueella on tontteja kiertävät kevyen liikenteen reitit, joille asuinkiinteistöjen on rakentamalla tonteilleen aitoja yms. mahdollista ohjata kevyen liikenteen kulku.

Tontin valaistuksesta määrätään rakennusjärjestyksessä, jota on asemakaavan lisäksi noudatettava rakentamisessa. Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten on sovelluttava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Lidl:n tonttiliittymään tullaan toteuttamaan normaalin käytännön mukaiset liikennejärjestelyt. Liittymän kohdalle maalataan suojatie ja tontilta tuleville autoilijoille tullaan asettamaan kolmio, jolloin tontilta tuleva autoilija väistää kevyttä liikennettä.

Kaupungin liikennesuunnittelu on mallintanut alakoululaisten liikkumisvirtoja. Kivimäen kouluun kulkee Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän kautta noin 30 oppilasta/vrk. Viimeisen viiden vuoden aikana kiertoliittymässä ei ole tapahtunut yhtään poliisin tietoon tullutta onnettomuutta. Liikennemäärät tulevat jonkin verran lisääntymään Lidl:n tulon myötä. Kiertoliittymissä ei ole liikennevaloja, kuten ei nykyisessäkään, joten kevyen liikenteen turvallisuuden lisääminen valo-ohjauksella edellyttäisi kiertoliittymän poistamista ja muuttamista valo-ohjatuksi liittymäksi. Katualueille asemakaavassa

osoitettujen tilavarausten puitteissa voidaan toteuttaa eri liikennemuotojen kannalta turvallinen kiertoliittymä. Katualueeksi varattu tila on riittävä myös valo-ohjatulle liittymälle. Mahdollisiin onnettomuuksiin kiertoliittymässä vaikuttaa erityisesti se, miten liikenteen eri osapuolet huomioivat toisensa ja noudattavat liikennesääntöjä, liikennemerkkejä, suojatiesääntöjä yms.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 5

Muistutus:

Aihe: Valitus Vantaanlaakson puistoalueen muuttamisesta Lidl-kaupaksi

Hei,

Vantaanlaakson Koukkuniityn puistoalueelle on tulossa Lidl-kauppa. Asumme perheeni kanssa aivan kyseisen tontin vieressä emmekä voi hyväksyä että tontille tulee kauppa. Alueen meluhaitat ylittävät jo nyt ohjearvot ja jos puut poistetaan meluhaitat lisääntyvät. Samoin liikenneturvallisuus vaarantuu erityisesti lasten osalta sillä tontti on niin pieni ettei siihen saa kunnon liittymäkaistaa rakennettua. Alueella asuu paljon lapsiperheitä. Meillä on hyvä kauppa K-Market ihan lähellä ja alle km päässä kauppakeskus. Lisäksi Kaivokselassa Lidl ja Myyrmäessä paljon kauppapalveluita. Jos Lidl tulee ei K-Market pysty kilpailemaan ja se poistuu täältä. Samalla alueelle tulee lisää liikennettä (Lidliin tullaan kaukaa) jolloin liikenne ruuhkautuu pahasti kunnon kaistojen ja väylien puutteessa, samoin meluhaitat yhä vain kasvavat sietämättömiksi. Ei liene järkevää investoida uuteen kauppaan jos jatkossakin on vain yksi kauppa kun Lidl vie asiakkaat. Kauppapaikka taasen jäisi tyhjilleen kun K-Market poistuisi. Emme kaipaa Vantaanlaaksoon uutta kauppaa sillä lähialueella on erittäin hyvät kauppapalvelut monipuolisesti. Tämä hanke lisää merkittävästi alueen tyytymättömyyttä, melua, ilkivaltaa, valosaastetta, liikennepäätöjä, liikenneruuhkia sekä liikenneonnettomuuksia eikä edes lisää Vantaanlaakson kauppapalvelutarjontaa loppujen lopuksi. Asukkaana asia on meille tärkeä. Pyydämme luopukaa hankkeesta.

Vanha Nurmijärventiellä on ollut joskus bensa-asema mutta se on kai lakkautettu tarpeettomana jo kauan sitten (?). Voisiko ennemmin tätä tonttia ajatella hyödynnettävän mikäli alueelle halutaan lisätä kauppapalveluita? Tällöin kyseessä voisi olla pieni lähikauppa joka olisi "samalla viivalla" K-Marketin kanssa niin ettei K-Market katoaisi. Isoihin kauppoihin täältä yleensä lähdetään autolla hakemaan viikon ruoat, näin yleistyksenä.

Pyydän saisinko vastauksen tähän viestiin?

Vastine:

Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä kunnallistekniikan verkostojen tuntumassa eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Tontti on saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä, jotka palvelevat asiakkaita ja henkilökuntaa. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Muistutuksessa vaihtoehtoiseksi sijaintipaikaksi ehdotetulla Vanhan Nurmijärventien tontilla muistuttaja ilmeisesti tarkoittaa 2000-luvun alkuun saakka Kehä III:n eteläpuolella Vantaankosken viilatehtaan lähistöllä ollutta huoltoasemaa. Kyseinen paikka olisi pieni, irti asutuksesta ja nyt asemakaavoitettavaan tonttiin verrattuna liikenteellisesti ja asiakasvirtojen

suhteen heikommin saavutettavissa. Se on myös valtion omistamaa liikennealuetta. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Vantaanlaakson kaupunginosassa yleis- sekä asemakaavoissa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus kaupunginosan pinta-alasta on 42 %. Niiden lisäksi on huomioitava se, että kaupunginosan asutus on pääasiassa pien- ja rivitalotyyppistä, joissa on runsaasti virkistäytymiseen sopivia piha-alueita. Koukkuniityn puistoa ja sen pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen välissä olevaa puutoista aluetta jää kauppatontin asemakaavoituksen jälkeen jäljelle yhä noin 8 hehtaaria. Vantaanlaakson kaupunginosaan Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen puolelle jää jäljelle noin 48 hehtaaria asemakaavoitettua puistoa ja lähivirkistysaluetta. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita. Myös kauppatontin ja Isännänkujan tonttien väliin jää puistoa ja kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Tavarantoimitukset hoitaa yksi kuorma-auto/vrk. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ” *Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*”

Tontin valaistuksesta määrätään rakennusjärjestyksessä, jota on asemakaavan lisäksi noudatettava rakentamisessa. Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten on sovelluttava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä liikenteen toimivuustarkastelussa on tutkittu liikenteen toimivuutta ja esitetty toimenpiteitä, joilla liikenne toimii hankkeen toteutumisen jälkeen. Näitä ovat mm. kääntymiskaistat ja liikennevalot ja ne mahtuvat asemakaavassa varatuille Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien katualueille. Lidl:n tonttiliittymään tullaan toteuttamaan normaalin käytännön mukaiset liikennejärjestelyt. Liittymän kohdalle maalataan suojatie ja tontilta tuleville autoilijoille tullaan asettamaan kolmio, jolloin tontilta tuleva autoilija väistää kevyttä liikennettä.

Tarkistukset:

Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 6

Muistutus:

Vantaan kaupunkisuunnittelu / Asemakaavamuutosehdotus nro 002320

Tausta Asemakaavamuutos nro 002320 :n tarkoituksena on myydä tontti Lidlille perustettavaa päivittäistavarakauppaa varten. Asunto-osakeyhtiö Rian-Salpa rajoittuu välittömästi kyseiseen tonttiin, joten haluan yhtiön osakkaana muistuttaa kaavasta.

Esitän hankkeen hylkäämistä seuraavista syistä:

Liikenteen ylikuormitus

- Risteysalueen välittömässä läheisyydessä on omakotiasutusta, jota ulkopuolinen liikenne tulee lisääntyvästi häiritsemään. Liikenne ruuhkautuu jo nykyisellään asutuksen sisääntuloväylillä ja kasvattaa näin ympäristön saasteriskiä.
- Vantaanlaaksontie – Martinlaakson tie on jo tällä hetkellä ylikuormitettu, koska liikenne ohjautuu aiheettomasti Vantaanlaaksontielle viereisten pääväylien sijasta.
- Alueella on jo nykyisellään riittävästi erilaista melua (tieväylät, lentoliikenne)
- Suunniteltu pt-kauppa tuo risteysalueelle myös raskasta, tiestöä rasittavaa tavaraliikennettä.
- Aikaisempien yhteydenottojen perusteella tiedämme, että Vantaan kaupunkisuunnittelussa tunnetaan Vantaanlaaksontien tarpeettomaan läpikulkuliikenteeseen ja kuormitukseen liittyvät ongelmat.

Turvallisuushaitat

- Muutos lisäisi ratkaisevasti muualta tulevan liikenteen määrää.
- Pt-kaupan sijoittaminen Vantaanlaakson liityntärampin, välittömästi siihen liittyvän kiertoliittymän ja ylikuormitetun Vantaanlaaksontien väliin aiheuttaa exponentiaalisesti kasvavan onnettomuusriskin sekä jalankululle että henkilöauto- ja bussiliikenteelle. Liikenteen kasvaessa vastuu vaarasta ja Vantaanlaaksontien ylinopeuksista jää yhä enemmän asukkaille.

Maisemalliset tekijät

- Muutos poistaisi nykyisessä kaavassa Vantaanlaaksontien eteläkärjen suojametsäksi tarkoitetun viheralueen, jolla on nykyisellään alueen kannalta suuri merkitys. Puistoalue on mm. erittäin monimuotoinen lintujen pesimäalue, mikä rikastuttaa alueen asukkaiden elämää.

Palvelujen lisääntyminen

- Kaavamuutoksen mukaan tontille rakennettava kauppa parantaa selvästi pt-kaupan saatavuutta ja saavutettavuutta. Tiedossa ei ole, että alueen asukkaat kaipaisivat lisää pt-kaupan palveluita juuri suunnitellulle tontille. Meillä on hyvä lähikauppa Naapurikujalla, keskisuuri ostari Martinlaaksossa, kaksi kilpailevaa markettia Kaivokselassa sekä isot kauppakeskukset Myyrmanni, Jumbo ja Kaari kohtuullisen ajomatkan päässä.
- Asutuksen välittömään läheisyyteen tulevaa kauppaa ei ole kaiken edellä kerrotun perusteella syytä sijoittaa näin pienelle Koukkuniityn alueelle.

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Kauppatontin pohjoisreunan ja Asunto Oy Rian-Salpan tontin väliin jää vähimmillään noin 34 m levyinen vyöhyke Koukkuniityn puistoa. Asemakaavamuutos edellyttää, että kauppatontin pohjoisrajalle huoltopihalle rakennetaan meluaita ja tontille istutetaan 30 puuta. Kauppa mahtuu tontille hyvin. Tavarantoimitukset hoitaa yksi kuorma-auto/vrk. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä *”Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.”* Pienhiukkasten osalta asuinrakennusten etäisyys ajoradan reunasta täyttää hyvin HSY:n vaatimukset.

Liikennesuunnittelu on seurannut liikenteen kehitystä Vantaalla. Suoritettujen liikennelaskentojen mukaan liikennemäärä Vantaanlaaksontiellä on vähentynyt. Esimerkiksi vuonna 2016 kadun keskiarkivuorokausiliikennemäärä oli 9 630 ajon/vrk kun vuonna 2010 vastaava luku oli 11 040 ajon/vrk. Martinlaaksontien liikennemäärä on pysynyt jotakuinkin samansuuruisena viimeisten kuuden vuoden aikana. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä liikenteen toimivuustarkastelussa on tutkittu liikenteen toimivuutta ja esitetty toimenpiteitä, joilla liikenne toimii hankkeen toteutumisen jälkeen. Näitä ovat mm. kääntymiskaistat ja liikennevalot. Asemakaavamuutokseen on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lisätty kaavamääräys: *”Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja*

turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantiealueen tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla." Asemakaavamuutoksen tilavaraukset katu- ja liikenneverkoille mahdollistavat turvallisten liikennejärjestelyjen toteuttamisen.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 7

Muistutus:

Haen muutosta asemakaavamuutosehdotus nro 002320 hyväksymistä koskevaan päätökseen.
Olen asian osainen, koska asun kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, Isännänkuja 4. Taloyhtiömme tontti rajoittuu kyseiseen puistoalueeseen, johon nyt on suunnitteilla päivittäistavarakauppa.
En hyväksy, että puistoalueesta lohkaistaisiin tontti kaupalle.
Kaavamuutoksen perusteluna on asuinalueen kauppapalvelujen parantaminen. Tarvitaanko alueelle lisää palveluja? Riittääkö kauppapalveluille käyttäjiä? Onko tarpeellista kaavoittaa puistoalueesta tontti kaupalle?
Vantaa on teettänyt kaupan palveluverkkoselvityksen, jossa arvioitiin että ostovoima ja palveluntarve kasvaa Myyrmäen suuralueella. Ennustettu palvelujen tarve luonnollisestikin lisääntyy alueen kasvukeskuksissa, eikä pientalovaltaisessa Vantaanlaaksossa. Tuskin Myyrmäen, Kaivokselan tai edes Martinlaakson asukkaat tulisivat paljoakaan asioimaan Vantaanlaaksoon, koska heillä on omillakin asuinalueillaan runsaasti kauppapalveluja (myös Lidl Myyrmäessä ja Kaivokselassa). Suunnitelmassa vedottiin myös hyviin liikenneyhteyksiin. Kuvitellaanko tosiaankin, että ihmiset lähtevät julkisilla liikennevälineillä ostoksille Vantaanlaaksoon? Todennäköisemmin he silloin menevät Myyrmäkeen tai Jumboon. Vantaanlaakso on pientaloaluetta, ja tietääkseni ei alueelle ole tulossa suuria määriä uusia asukkaita, joten on vaikea uskoa että tällä alueella pärjäisi 2 päivittäistavarakauppaa. Aikaisemmin oli K-kaupan lisäksi R-kioski, joka lopetti kun pienille kaupoille sallittiin laajemmat aukioloajat. Ilmeisesti ei molemmille riittänyt asiakkaita. Nyt alueella olevan K-Market Naapurin myymälätehokkuus-selvitys, johon myös kaavamuutoksen esittelyssä vedottiin oli tehty 2016 (myyntiluvut ilmeisesti vuodelta 2015). Pitkäaikaisena vakioasiakkaana, omien havaintojeni perusteella, siellä asioidessani näyttäisi, että tilanne on huonontunut huomattavasti tuon selvityksen jälkeen. Lähialueilla esim. Martinlaaksossa lisääntyneet kauppapalvelut ja isojen kauppojen aukiolorajoitusten poistaminen ovat todennäköisesti vaikeuttaneet K-Market Naapurin tilannetta. Tiedotusvälineissä usein uutisoidaan miten pienet kaupat ovat vaikeuksissa suurempien puristuksissa. Kauppiasvetoinen pieni K-Market tuskin pystyy kilpailemaan Lidlin kanssa.
Onko taloudellisesti ja ekologisesti järkevää investoida uuden kauppapaikan kaavoittamiseen ja infran rakentamiseen, jos jatkossakin alueella olisi kuitenkin vain 1 päivittäistavarakauppa? Sijainti vain vaihtuisi puistoalueelle.
Onko otettu huomioon riittävä virkistysaluetarve ja luonnon monimuotoisuuden vaaliminen, jos osa puistoalueesta lohkaistaan kaupalle? Alue on luonnontilainen osa Koukkuniitynpuistoa. Suunnitelman esittelyssä sanottiin, että alue ei sovellu virkistyskäyttöön meluhaittojen takia. Tällä hetkellä sillä on nimenomaan virkistyskäyttöä, sinne on muodostunut polkuja, myös talvella. Tällaisia luonnontilassa olevia alueita nimenomaan tarvitaan luonnonmonimuotisuudenkin takia. Alueelle on jätetty kaatuneet puut lahoamaan, se on hyvä. Olen nähnyt siellä kontiaisen (joka on suojeltu), ketun, paljon eri lintulajeja jne. Eivätkä liito-oravien esiintymisalueetkaan kaukana ole. Kyseisen alueen reunalla on myös lehtomaista metsää, jossa kasvaa mm. tervaleppää, näsiä, keltavuokkoja jne. Lehtoalueita pitää vaalia, koska ne ovat vähentyneet hälyttävästi.
On huomioitava myös liikennemäärien kasvu. Liikenne ruuhkautuu entisestään ja jalankulku, pyöräily, ym. kevytliikenne vaikeutuu. Liikennemelu lisääntyy huomattavasti, se on jo nyt yli ohjearvojen. Alueella kasvaa mm. isoja kuusia, jos se jäisi luonnontilaan, se edes vähän blokkaisi liikenteen melua ja saasteita.
Ei voi välttyä poliittisen kähminnän ajatukselta. Lidlille on päätetty saada kauppapaikka hinnalla millä hyvänsä, vaikka sitten puistoalueelle.
Onko asiasta järjestetty aito ja avoin kilpailu?

Haluan vastauksen tähän muistutukseen.

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä kunnallistekniikan verkostojen tuntumassa eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Tontti on saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä, jotka palvelevat asiakkaita ja henkilökuntaa. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden

kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Vantaanlaakson kaupunginosassa yleis- sekä asemakaavoissa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus kaupunginosan pinta-alasta on 42 %. Niiden lisäksi on huomioitava se, että kaupunginosan asutus on pääasiassa pien- ja rivitalotyyppistä, joissa on runsaasti virkistäytymiseen sopivia piha-alueita. Koukkuniityn puistoa ja sen pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen välissä olevaa puutoista aluetta jää kauppatontin asemakaavoituksen jälkeen jäljelle yhä noin 8 hehtaaria. Vantaanlaakson kaupunginosaan Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen puolelle jää jäljelle noin 48 hehtaaria asemakaavoitettua puistoa ja lähivirkistysaluetta. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita. Myös Isännänkuja 4:n ja uuden kauppatontin väliin jää puistoa.

Kaava-alue on entistä peltoa. Kontiainen (aiemmin maamyyrä) on rauhoitettu, mutta sen esiintymistä ei ole tarpeen selvittää, koska laji ei ole uhanalainen ja sille soveltuvia elinympäristöjä on runsaasti viereisillä viher- ja pientaloalueilla (ennakkotapaus kaavassa 511900 Lustikulla, HHO 15.5.2007, KHO 25.4.2008). Kettu on yleinen. Liito-oravia ei esiinny nyt laadittavan asemakaavamuutoksen alueella. Tervalepän suhteen alue ei ole luonnonsuojeluasetuksen mukaisesti luhtainen tai lähteinen. Näsiä on rauhoitettu vain Ahvenanmaalla. Keltavuokko ei ole suojeltu.

Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ” *Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*” Pienhiukkasten osalta asuinrakennusten etäisyys ajoradan reunasta täyttää hyvin HSY:n vaatimukset. Kaupan tontille istutetaan 30 puuta.

Liikenneselvityksen mukaan katuverkko toimii, kun liittymiä parannetaan tie- ja katuverkon sujuvuus ja turvallisuus huomioiden siten kuin sekä tienpitäjä että kadunpitäjä ja asemakaavan nähtävänäolon jälkeen tarkistetut kaavamääräykset edellyttävät.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 8

Muistutus:

Emme todellakaan halua kauppaa naapuriimme.pakokaasun määrä jo nyt on aivan mahdoton johtuen Hämeenlinnan sekä vantaanlaakson hiestä.vantaanlaakson tiellä autot seisovat jonossa jo nyt aamuin sekä illoin.meillä on jo hyvä kauppa alueella joten uutta emme tarvitse.

Vastine:
Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Kauppapaikka on kilpailutettu. Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Koukkuniityn puistoa ja sen pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen välissä olevaa puutoista aluetta jää jäljelle yhä noin 8 hehtaaria. Uudelle kaupan tontille istutetaan 30 puuta.

Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Liikennesuunnittelu on seurannut liikenteen kehitystä Vantaalla. Suoritettujen liikennelaskentojen mukaan liikennemäärä Vantaanlaaksontiellä on vähentynyt. Esimerkiksi vuonna 2016 kadun keskiarkivuorokausiliikennemäärä oli 9 630 ajon/vrk kun vuonna 2010 vastaava luku oli 11 040 ajon/vrk. Martinlaaksontien liikennemäärä on pysynyt jotakuinkin samansuuruisena viimeisten kuuden vuoden aikana. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä liikenteen toimivuustarkastelussa on tutkittu liikenteen toimivuutta ja esitetty toimenpiteitä, joilla liikenne toimii hankkeen toteutumisen jälkeen. Näitä ovat mm. kääntymiskaistat ja liikennevalot. Asemakaavamuutokseen on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lisätty kaavamääräys: *”Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantiealueen tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.”*

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 9

Muistutus:

Vantaan kaupunkisuunnittelu / Asemakaavamuutosehdotus nro 002320

Tausta Asemakaavamuutos nro 002320 :n tarkoituksena on myydä tontti Lidlille perustettavaa päivittäistavarakauppaa varten. Asunto-osakeyhtiö Rian-Salpa rajoittuu välittömästi kyseiseen tonttiin, joten haluan yhtiön osakkaana muistuttaa kaavasta.

Esitän hankkeen hylkäämistä/uudelleen tarkastelua seuraavista syistä:

Hulevedet

- Jo tällä hetkellä Isännänkuja 2 B alue on useasti korkean veden ympäröimänä. Pelkona on, että teidän suunnitelmanne ei ole riittävä HULE-vesien osalta, jolloin B talon perustukset kastuvat ja piha-alue muutenkin vesittyy.
- Kuka on vastuussa, jos näin käy?

Vastine:
Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (Kala 9.11.2015) mukaan tontti on potentiaalinen kaupan paikka. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Kauppapaikka on kilpailutettu. Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppatontin pohjoisreunan ja Asunto Oy Rian-Salpan tontin väliin jää vähimmillään noin 34 m levyinen vyöhyke Koukkuniityn puistoa. rakennetaan meluaita ja tontille istutetaan 30 puuta. Asemakaavamuutos edellyttää, että kauppatontin pohjoisrajalle huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita.

Hulevesisuunnitelma on mitoitettu Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti, jolloin rakentamisen aiheuttama hulevesimäärän lisäys viivytetään tontilla eikä rakentaminen lisää ojien tulvimista ja alueen vettymistä.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 10

Muistutus:

Tervehdys,

Asiani koskee kaavamuutosta (Asemakaavamuutos nro 002320), jonka seurauksena Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenneympyrän kohdalle lähistölle, Koukkuniityn puistoon, on tulossa LIDL. Hanke on täysin sopimaton ko. paikalle ja vastustan kaavamuutosta.

Asumme Vantaanlaaksossa ja saimme eri lähteistä viime vuonna tietää, että läheiseen Koukkupuistoon suunnitellaan asemakaavan muutosta, jolla puistoalue muutettaisiin päivittäistavarakaupan paikaksi. Myöhemmin kävi ilmi, että puistotontti aiotaan myydä Lidlille, joka rakentaa siihen ison kaupan parkkipaikkoineen ja lastauslaitureineen. Kaupunki perustelee sitä sillä, että tällä tavoin lisätään Vantaanlaakson kauppapalvelutarjontaa. Perustelu on älytön; 1½ kilometrin säteellä on viisi (!) päivittäistavarakauppaa, joten niitä ei todellakaan täällä kaivata lisää.

Kaupan paikka tulisi olemaan todella ongelmallinen liikenteen kannalta. Jo nyt Vantaaanlaaksontien kautta kulkeva läpikulkuliikenne on todella vilkasta ja ruuhka-aikoina liikenne jonoutuu. Kaupan parkkipaikalle ajo tulisi käymään Vantaanlaaksontien puolelta, joka on todella ahdas paikka. Mielenkiintoista on, että n. 10 vuotta sitten samalla paikalle aiottiin ABC-liikennemyymälää. Silloin lähialueen taloyhtiöiden voimakkaan vastustuksen vuoksi ajatus hylättiin. Meidän asukkaiden perustelut olivat tuolloin aivan samat kuin nytkin.

Vantaan kaupungin kaavoitusosasto järjesti asian tiimoilta asukastilaisuuden 16.1. Kivimäen koululla, paikalla oli kaavoitusosastolta kaksi ihmistä ja Lidlin edustaja. Myös asukkaita oli paljon paikalla. Vantaan kaavoitusosaston edustaja aloitti tilaisuuden toteamalla, että "tämä nyt on tällainen tiedotustilaisuus, jossa käydään hankkeen pääpiirteet läpi...". Näin tehtiin, jonka jälkeen alkoi keskustelu. Kaikki paikallaolijat vastustivat voimakkaasti kauppaprojektia nimenomaan paikan ahtauden ja lisääntyvän liikennekaaoksen takia. Todettiin myös, että kauppapalveluihin ollaan täysin tyytyväisiä, lisää ei todellakaan tarvita.

Vantaan edustajat olivat kovin puolustuskannalla tämän projektin puolesta, vaikka heidän perustelunsa toinen toisensa jälkeen tyrmättiin. Myös kaupungin edustajat myönsivät, että "Vantaanlaaksontien liikennemäärät ovat jo nyt äärirajoilla". Kaupungin edustajat myös myönsivät, että heille suoraan tullut palaute ko. hankkeesta "on ollut pääosin negatiivista" (tarkemmin sanottuna he olivat saaneet yhden positiivisen palautteen, ja sekin oli tullut kaupungin virkamieheltä).

En ymmärrä miksi kaupunki ajaa niin epäilyttävän innokkaasti tätä hanketta. Miksi tämä hanke etenee vääjäämättömästi huolimatta siitä, että alueen asukkaat yksimielisesti sitä vastustavat? Vai onko näin, että jollain alueilla asukkaita kuunnellaan ja jollain alueilla taas muutos- ja kehityshankkeet jyrätään läpi asukkaista piittaamatta?

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan

pääkatuja. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Liikennesuunnittelu on seurannut liikenteen kehitystä Vantaalla. Suoritettujen liikennelaskentojen mukaan liikennemäärä Vantaanlaaksontiellä on vähentynyt. Esimerkiksi vuonna 2016 kadun keskiarkivuorokausiliikennemäärä oli 9 630 ajon/vrk kun vuonna 2010 vastaava luku oli 11 040 ajon/vrk. Martinlaaksontien liikennemäärä on pysynyt jotakuinkin samansuuruisena viimeisten kuuden vuoden aikana. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä liikenteen toimivuustarkastelussa on tutkittu liikenteen toimivuutta ja esitetty toimenpiteitä, joilla liikenne toimii hankkeen toteutumisen jälkeen. Näitä ovat mm. kääntymiskaistat ja liikennevalot. Mm. Lidl:n tonttiliittymään on liikenneselvityksessä esitetty toteutettavan kääntymiskaista. Asemakaavamuutokseen on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lisätty kaavamääräys: *”Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantiealueen tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.”*

Asemakaavamuutoksen tilavaraukset katu- ja liikenneverkoille mahdollistavat turvallisten liikennejärjestelyjen toteuttamisen. Tavarantoimitukset hoitaa yksi kuorma-auto/vrk. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä *”Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.”*

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 11

Muistutus:

Muistutus

Me allekirjoittaneet vaadimme nähtävillä olevaa asemakaavan muutosta Koukkupuiston puistoalueen eteläosan muuttamiseksi päivittäistavarakaupan käyttöön hylättäväksi.

Alue on voimassa olevassa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinaluetta, johon on merkitty keskustatoimintojen alakeskus. Asemakaavan aiottu muutos on yleiskaavan vastainen ja lisäksi keskustatoimintojen alakeskus on jo olemassa. Laaja palvelutarjonta Martinlaaksossa, Myyrmäessä ja Kaivokselassa on jo nykyisellään kohtuullisen etäisyyden päässä. Olemassa olevat lähialueen palvelut ovat lisäksi saavutettavissa helposti käyttäen julkista ja kevyttä liikennettä.

MRL 54 §
Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään"

Kaavoitettava alue on nykyisessä asemakaavassa puistoaluetta. MRL 54 § mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Alueen kaavoittaminen kauppapalveluita varten on siksi MRL 54 § vastainen.

MRL 58 §
Asemakaavan oikeusvaikutukset

"Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Asemakaava-alueelle ei saa myöskään sijoittaa toimintoja, jotka ovat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia."

Maankäytön muutos olisi myös MRL 58 § vastainen, koska alueen muuttaminen päivittäistavarakaupan käyttöön lisäisi lähialueen jo nyt ajoittain ruuhkaista liikennettä, liikenteen päästöjä sekä muita häiriöitä alueen asukkaille. Martinlaaksontien varrella kulkeva kevyen liikenteen väylä on alueen lapsille tärkeä yhteys muun muassa Kivimäen koulun suuntaan. Lisääntyvä liikenne alueella päivittäistavarakaupan myötä lisäisi vaarallisuutta alueen koululaisten koulumatkalla.

Mielestämme aluetta tulisi kehittää nykyisen asemakaavan mukaisesti palvelemaan lähialueen asukkaiden virkistyskäyttöä. Hämeenlinnan väylälle tullaan rakentamaan meluesteet, jolloin nykyisen liikennemelun 60...70 dB taso saataisiin alennettua virkistysaluekäyttöön soveltuvaksi (55 dB). Aluetta tulisi kehittää virkistysalueena perkaamalla ja kunnostamalla metsittynyttä aluetta. Alueen raitistoa tulisi kehittää nykyistä houkuttelevammaksi ja viihtyisämmäksi. Toimivan meluntorjunnan myötä alueen voisi vaihtoehtoisesti kaavoittaa esimerkiksi asuinkäyttöön.

Kaavaselostus

Kaavaselostuksen sivu 11, kohta Ympäristöhäiriöt:
"Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on annettu yleiset ohjearvot ulkoalueiden ja sisätilojen melun enimmäistasoista. Taajamissa olevia virkistysalueita koskevat ohjearvot ovat päiväajalle LAeq,7-22? 55 dB(A) ja yöajalle LAeq,22-7? 50 dB(A). Virkistysalueiden päivä- sekä yömelun ohjearvot ylittyvät jo nykyisen tieliikenteen johdosta koko Koukkuniityn puiston alueella eikä se ilman meluesteitä sovellu kumoutuvan asemakaavan mukaiseen virkistysaluekäyttöön."

Hämeenlinnan väylälle, Martinlaakson eritasoliittymän kohdalle on valmistumassa kehittämisselvitys, jonka lisäksi Uudenmaan ELY-keskus aikoo käynnistää osuuden tiesuunnitelman mahdollisimman pian. Selvityksessä Hämeenlinnan väylälle esitetään rakennettavaksi meluesteet. Meluesteet parantavat huomattavasti alueen edellytyksiä virkistyskäyttöön voimassa olevan yleis- ja asemakaavan mukaisesti. Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien aiheuttamaa melua voidaan myös torjua meluestein Vantaan kaupungin toimesta.

Kaavaselostuksen sivu 18, kohta Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet:
"Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 mukaan vantaalaisten määrän ja ostovoiman kasvu vaatii lisää liiketiloja. Maankäytön muutostarpeet ovat lisäämässä painetta muuttaa mm. Vantaanlaaksontiehen tukeutuva Hämeenlinnanväylän itäpuoleinen Kaivoksela työpaikka-alueesta asuntovaltaiseksi alueeksi."

Tämä asuinalueeksi muutettava alue olisi huomattavasti parempi sijoituspaikka päivittäistavarakaupalle. Aluetta kaavoitettaessa voisi aiottua paikkaa paremmin ottaa huomioon mm. päivittäistavarakaupan liikenteelliset tarpeet.

Kaavaselostuksen sivu 23, kohta Kaavan vaikutukset:
"Kaavamuutosta laadittaessa on tarkasteltu uuden päivittäistavarakaupan hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset liikenteestä, liikennemelusta sekä hulevesien hallinasta. "

MRA 1 §:
*"**Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa***
Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat

seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:
1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen."

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu välttämätöntä ympäristöselvitystä. Alueen välittömässä läheisyydessä on äärimmäisen harvinaisen halavasepikän esiintymispaikka. Aiottu päivittäistavarakaupan tontti on mm. puustoltaan ja muilta ominaisuuksiltaan halavasepikän potentiaalinen esiintymispaikka, jonka tontin rakentaminen tuhoaisi kokonaan.
Kaavamuutosalueesta noin 500 metrin etäisyydellä sekä etelään, että pohjoiseen sijaitsee liito-oravien käyttämät reitit Hämeenlinnan väylän ylitykseen. Aiottu tontti saattaa olla liito-oravien ruokailupaikka tai kulkureitti, jonka tontin rakentaminen tuhoaisi kokonaan.
Lisäksi kaavamuutoksen vaikutukset lähialueen asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön ovat kiistatta negatiiviset.

Kaavaselostuksen sivut 24 ja 25, kohta Palvelut ja työpaikat:
"Kaavamuutoksen myötä Vantaanlaakson asuntoalueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy. Vuonna 2015 laaditun Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen ja suunnitelman 2040 mukaan Vantaan asukasmäärän on ennustettu kasvavan vuodesta 2015 noin 50 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä ja olevan tuolloin noin 260 000. Vantaan väestöennusteen 2017 mukaan Myyrmäen suuralueen väkiluku kasvaa vuosina 2017-2027 yhteensä noin 6 800 asukkaalla. Vantaalaisten ostovoiman on päivittäistavarakaupan osalta ennustettu kasvavan vuosittain 1 % eli 455 miljoonaa euroa vuoteen 2040 mennessä. Myös työpaikkojen määrän kasvu Vantaalla lisää kaupallisten palveluiden tarvetta. Päivittäistavarakaupan liiketilan lisätilatarpeen on Myyrmäen suuralueella ilman ostovoiman siirtymiä arvioitu vuoteen 2040 mennessä olevan yhteensä 15 700 k-m2. Kaavamuutoksen mukainen päivittäistavarakauppa vastaa osaltaan ko. lisätilatarpeeseen. "

Päivittäistavarakaupan vaikutus työpaikkaomavaraisuuteen on merkityksettömän pieni etenkin aiotun toimijan konseptin mukaan.
Aiottu liikepaikka ei vastaa laajentuvan Myyrmäen ja Martinlaakson palvelutarpeeseen. Kyseisten alueiden asukkaiden asiointimatkat suuntautuvat hyvin suurella todennäköisyydellä toisaalle.

Kaavaselostuksen sivut 25 ja 26, kohtaTaloudelliset vaikutukset:
"Uuden kaupan tontin luoteiskulmassa sijaitseva noin 40 m pituinen osuus Koukkuniityn puistossa sijaitsevasta avo-ojasta on siirrettävä aavistuksen verran lännemmäksi. Mikäli tontti halutaan liittää kaukolämpöverkostoon, sinne on rakennettava maanalainen kaukolämpöputki. Uutta tonttia lähin kaukolämmön putkiverkosto sijaitsee Isännänkujalla. Kaavamuutosta varten Ramboll Finland Oy:n laatimassa liikenneselvityksessä todetaan, että Vantaanlaaksontielle tarvitaan eteläsuunnasta oma ryhmittymiskaista kaupan tonttiliittymää varten. Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvalle rampille suositellaan liikennevalo-ohjausta sekä valo-ohjauksen kapasiteetin maksimoimista erillisten ryhmittymiskaistojen toteuttamisella Martinlaaksontielle itä- ja länsisuunnista. Vuoden 2040 ennustetilanteessa uudesta kaupasta riippumaton liikennemäärien yleinen kasvu katuverkolla edellyttää, että Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymään toteutetaan joko lisäkaistat tai, että liittymä muutetaan liikennevalo-ohjatuksi ja Martinlaaksontieltä sen itäsuunnasta Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvaa ramppia varten suositeltava ryhmittymiskaista muutettaisiin ns. vapaaksi oikeaksi.
Vantaan kaupunki vastaa edellä mainittujen yhdyskuntateknisten putki- ja liikenneverkostojen yms.

toteuttamisen kustannuksista, joita katetaan mm. tontin myynnistä Lidl Suomi Ky:lle saatavalla tulolla sekä kiinteistöstä kaupungille maksettavilla kiinteistöveroilla yms.
Hankkeen katsotaan pitkällä aikavälillä olevan kaupungille taloudellisesti kannattava."

Selostuksessa esitetyt Vantaan kaupungin kustannuksella toteutettavat toimenpiteet eivät ole laajuudeltaan riittävät. Riittämättömyys johtuu mm. liikenneselvityksessä olevista virheistä ja puutteista, joista tarkemmin jäljempänä tässä muistutuksessa.
Mihin perustuu oletus, että hanke olisi edes pitkällä aikavälillä taloudellisesti kannattava? Oletusta tukevan taloudellisen selvityksen tulisi olla kaavaselostuksen liitteenä. Vai perustuuko oletus vain ns. "hihasta vedettyyn arvioon"?

Kaavaselostuksen sivut 26 ja 27, kohta: Liikenne:
Liikenneselvitys, johon kaavaselostuksessa viitataan, on laadittu puutteellisesti ja virheellisesti. Selvityksessä ei ole lainkaan tarkasteltu aamun huipputunnin liikennettä (AHT). Aamun huipputuntiin perustuva tarkastelu tulee tehdä illan huipputuntiliikennetarkastelun lisäksi, sillä aamun liikenne suuntautuu osin eri suuntaan kuin illan liikenne. Kaupan liikenteellä aamun huipputunnin liikenteen sujuvuuteen ei liene kovin suurta merkitystä, mutta esitetyllä liikennevalo-ohjauksella on erittäin suuri merkitys liikenteen sujuvuuteen myös aamulla.
Liikenneselvityksestä puuttuu laajempi verkostollinen selvitys, jolla pystytään tarkastelemaan esitetyn valo-ohjauksen vaikutusta esim. koko Martinlaaksontien liikennevirran ja asuntokatujen Martinlaaksontielle liittymisen sujuvuuteen.
Valo-ohjauksen vaikutus Hämeenlinnan väylän pohjoisesta tulevan rampin liikenteen sujuvuuteen on tarkasteltava. Valo-ohjaus Martinlaaksontielle hankaloittaisi merkittävästi rampista vasemmalle Martinlaaksontielle kääntyvän liikenteen sujuvuutta.
Liikenneselvityksessä ei ole lainkaan huomioitu joukkoliikennettä, eikä varsinkaan Martinlaaksontiellä ja Vantaanlaaksontiellä olevien linja-autopysäkkien vaikutusta liikenteen sujuvuuteen. Linja-auton poistuminen pysäkiltä aiheuttaa suuren häiriön liikennevirtaan.
Liikenneselvityksessä ei myöskään ole lainkaan huomioitu kevyen liikenteen aiheuttamia häiriöitä liikennevirtaan ylitettäessä suojateitä.
Nämä puutteet ja virheet liikenneselvityksessä osoittavat, että kaavaselostuksessa esitetyt Vantaan kaupungin kustannuksella toteutettavat liikenteelliset toimenpiteet eivät ole laajuudeltaan riittävät. Valo-ohjaus tullaan tarvitsemaan ainakin myös pohjoisesta tulevaan ramppiin. Lisäksi Hämeenlinnan väylän alla sijaitsevan linja-autopysäkin liikennejärjestelyt vaativat uudelleen järjestelyä valo-ohjauksen myötä.
Valo-ohjattujen risteysten toteuttamisesta tällaiseen paikkaan tulee saada lausunnot vähintään HSL:ltä sekä Uudenmaan ELY-keskukselta.
Liikenneselvityksen liitteenä olevassa modulirekan ajouratarkastelussa (piirustusnumero LS-03-02) esitetään rekan kääntyminen oikealle Vantaanlaaksontielle käyttäen vasenta ajorataa. Tämä ei ole hyväksyttävä ratkaisu liikenneturvallisuuden kannalta, ellei rekan poistuessa järjestetä liikenteen ohjausta tontille tulevaa liikennettä varten.

Kaavaselostuksen sivu 27, kohta Vesihuolto:
"Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoon, joten kaavaa varten ei ole tarvetta laajentaa vesihuoltoverkostoa. Puiston avo-ojaverkostoa täytyy muokata siten, että puiston hulevedet ohjautuvat jatkossa kokonaisuudessaan Hämeenlinnanväylän alittaviin hulevesiviemäreihin, koska yhteys uuden kaupan tontin halki Vantaanlaaksontien hulevesiviemäriin katkeaa kaavamuutoksen myötä. Tontin luoteisnurkalla oja siirretään kulkemaan puiston puolella."

Hämeenlinnan väylän alittaa jo rakennettu betoninen, halkaisijaltaan 300 mm oleva hulevesiviemäri. Puiston hulevesien johtaminen siihen ei liene mahdollista nykyisen putken kapasiteetin rajoissa.

Nykyisen hulevesiviemäriputken hyvin todennäköinen uusiminen kapasiteetiltaan suuremmaksi aiheuttaa merkittävän lisäyksen Vantaan kaupungin kustannuksella toteutettaviin yhdyskuntateknisiin toimenpiteisiin.

Kaavaselostuksen sivu 28, kohta Ympäristöhäiriöt:
"Ramboll Finland Oy on laatinut kaavamuutosta varten liikenneselvityksen sekä meluselvityksen. Kaavamuutosalueelle kulkeutuu sitä reunustavilta runsasliikenteisiltä liikenneväyliltä (Hämeenlinnanväylä, Martinlaaksontie, Vantaanlaaksontie) melua ja pakokaasupäästöjä yms. Uuden päivittäistavarakaupan myymälän myötä lisääntyvän liikennemäärän muutokset ilmanlaatuun jäävät pieniksi."

Meluselvitys on laadittu puutteellisesti ja osin väärien lähtötietojen perusteella.
Hämeenlinnan väylän nopeusrajoitus tällä kohtaa on 80 km/h, meluselvityksessä mainittu 100 km/h. Tällä nopeuserolla jo nykyisillä liikennemäärillä on suuri merkitys selvityksessä kuvattuun liikennemeluun.
Meluselvityksessä on täysin jätetty huomiotta lähitulevaisuudessa Hämeenlinnan väylän kehittämisen yhteydessä toteutettavien meluesteiden vaikutus liikennemeluun alueella.
Koukkupuiston merkitys virkistyskäytössä parantuu huomattavasti näiden meluesteiden ansiosta, jota Vantaan kaupunki voisi vielä lisätä toteuttamalla meluesteet Martinlaaksontielle ja Vantaanlaaksontielle.
Meluselvityksessä tulee tarkastella mikä osa liikennemelusta aiheutuu Hämeenlinnan väylästä ja mikä osa katuliikenteestä.

"Suunnitellun päivittäistavarakaupan asiakasliikenne nostaa päiväajan melun keskiäänitasoja lähimpien asuintalojen piha-alueilla alle 1 dB. Yleisen käsityksen mukaan 2-3 dB muutos keskiäänitasossa on hyvissä olosuhteissa ja ilman häiritsevää muuta taustamelua pääsääntöisesti korvakuulolla havaittavissa. Kaupan lastauspihalla käy yöaikana (klo 22-7) yksi kuorma-auto. Kaupan toimintojen aiheuttama yöajan melun keskiäänitaso jää kaupan tontin pohjoisreunaan edellytetyn vähintään 2 m korkean meluesteen johdosta lähimmillä asuinkiinteistöillä alle 45 dB, eikä ylitä asuinkiinteistöjen pihoja koskevaa Valtioneuvoston yömelun ohjearvoa 50 dB. Kaupan ja sen toimintojen vaikutus yömelun keskiäänitasoihin alueen asuinkiinteistöillä on muu tie- ja katuliikenne huomioiden likipitäen olematon."

Meluselvityksessä ei ole lainkaan huomioitu asiakasliikenteen vaikutusta yöajan meluun. Yöajan asiakasliikenteen ja asiakkaiden aiheuttama lisäys meluun aiheuttaa suurta häiriöitä lahiasukkaille. Kauppojen aukioloajat ovat nykyisen lainsäädännön puitteissa vapaat, joten kauppa aiheuttanee myös yöllistä asiakasliikennettä, mikäli hanke toteutuu.

Vastine:
Vantaanlaaksoon on yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alakeskus pienellä c-merkinnällä ©. Se on lähipalvelujen keskus, jonne saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia päivittäistavaramyymälöitä. Alakeskus sisältää sekä kaupalliset että julkiset palvelut. Yleiskaava ohjaa maankäyttöä yleispiirteisesti. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen kannalta oleellista ei ole se, missä em. lähipalvelujen keskus asuinalueella tarkasti sijaitsee vaan nimenomaan se, että Vantaanlaakso alueena ja kaupunginosana on ko. alakeskus. MRL:n sekä kaupan sijoittumista ohjaavan muun säännöstön yms. perusteella vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat yli 4 000 k-m^2 suuruiset myymälät. Mikäli päivittäistavarakauppa on suurempi kuin 5 000 k-m^2, se muuttuu seudullisesti merkittäväksi. Uusi kauppa ja Vantaanlaakson nykyisessä liikekeskuksessa sijaitseva K-market eivät erikseen eivätkä yhdessä ylitä seudullisen merkittävyyden rajaa.

Asemakaavan tarkoituksena on kauppatontin kaavoittaminen pääkatujen kulmaukseen. Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (Kala 9.11.2015) mukaan tontti on potentiaalinen kaupan paikka. Tämä on yleiskaavoituksen laatima yleiskaavaa tarkempi koko kaupungin kattava kaupallinen selvitys. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on Vantaan kaupungin omistuksessa ja liikenteellisesti keskeinen sekä lähellä asuin- ja yritysalueita. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle. Kyseessä ei kuitenkaan ole vähittäiskaupan suuryksikkö.

Väestönkasvu ja työpaikkamäärän kasvu lisäävät päivittäistavarakaupan kysyntää. Nyt vireillä olevat kaupan kaavahankkeet lisäävät kaupan kilpailua, jolloin Lidillä on Länsi-Vantaalla kattavasti neljä kauppapaikkaa (Vapaala, Myyrmäki, Kaivoksela, Vantaanlaakso). Kaupan kilpailu ja palveluvalikoima, liikenneyhteyksien sujuvuus, asiointimatkojen ketjutus muiden liikkumistarpeiden kanssa yms. vaikuttavat ihmisten ostoskäyttäytymiseen, eikä asiointipaikaksi aina valita esimerkiksi lähimpänä kotia olevaa myymälää. Asiointimatkat suuntautuvat myös alueilta toisille. Tämä on huomioitu mm. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040:ssä. Hankkeen vaikutusalueeseen kuuluu Martinlaakso, jossa on rakenteilla ja kaavoitteilla useita kerrostalo- ja työpaikkakohteita. Kaavamuutos parantaa kaupan palveluja ja kilpailua. Isompi kauppa tarjoaa kustannustehokkaasti laajemman valikoiman.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Kauppatontin viereen jää yhä 8,0 hehtaarin laajuinen puisto (Koukkuniitty ja Perkiönmäki), joka on 89 % nykyisestä puistosta. Lisäksi kaupunginosassa on tiemelun suhteen hiljainen Vantaanjokeen rajoittuva laaja virkistysalue (Lounaniitty), joka on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VN 5.1.1995) ja liittyy ulkoilureitein Helsingin keskuspuistoon. Kaupan tontille istutetaan 30 puuta.

Länsi-Vantaalta on tehty tuore liito-oravaselvitys 2016, jota on täydennetty 2017. Halavasepikkä ja liito-orava eivät esiinny kaava-alueella. Kuten asemakaavamuutoksen selostuksessa on todettu, halavasepikkä on erikoistunut elämään tulvivilla ja runsaasti puumaisia pajuja kasvavilla alueilla, jollainen kaupan tontiksi asemakaavoitettava alue ei ole. Kaavamuutoksen vaikutuksia selvitettäessä on otettu huomioon aluetta koskevat aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Kaavamuutoksen vaikutukset on selvitetty siten, että ne antavat riittävät tiedot kaavamuutoksen toteuttamisesta.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta. Kaavaselostuksessa 19.3.2018 ja kaavan liitteissä on arvioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 5.4.2017 arvioitaviksi esitetyt kaavan merkittävät vaikutukset (MRL 9 §). Kaavaselostuksessa on nähtävilläolon jälkeen täsmennetty vaikutusten arviointiosiota erityisesti taloudellisten sekä luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta.

Vantaan kaupungilla on laaja, koko kaupunkia koskeva vuoden 2040 liikenne-ennuste. Lidl:n liikenneselvitys perustuu vuoden 2040 liikenne-ennusteeseen, johon on lisätty Lidl:n synnyttämä liikenne. Liikenneselvityksessä liikenteen toimivuustarkastelut tehdään ilta- tai aamuhuipputunnin liikennemäärillä riippuen siitä, kumpi huipputunti on suurempi. Lidl:in toimivuustarkastelussa iltahuipputunti on todettu suuremmaksi. Liikennevalot tullaan aikanaan ohjelmoimaan aamulla aamuhuipputunnin liikennemäärien ja suuntautumisen mukaan, ja illalla vastaavasti iltahuipputunnin mukaan.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu Hämeenlinnanväylän pohjoisesta tulevan rampin liikenteen toimivuus. Simulointien perusteella siihen on esitetty pidennettyä kääntymiskaistaa. Martinlaaksontien ja Hämeenlinnanväylän rampin liittymä on liikenneselvityksessä esitetty muutettavan liikennevalo-ohjatuksi. Muutos valo-ohjaamattomasta liittymästä valo-ohjatuksi parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Toimivuustarkastelussa on huomioitu linja-auton pysähtyminen pysäkille ja kevyenliikenteen suojatien ylitykset. Näiden asioiden huomioiminen kuuluu normaaliin toimivuustarkastelun tekemiseen. Liikenneselvitysraporttiin on koottu pääasiat eikä siinä ole mainittu kaikkia yksityiskohtia. Jonoutuva liikenne ei vaikuta Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien kiertoliittymän poistumishaaroilla sijaitsevien linja-autopysäkkien toimintaan eikä toisinpäin. Saapuessaan liittymään linja-autot jonottavat muiden ajoneuvojen kanssa yhdessä. Martinlaaksontien lähin pysäkki sijaitsee kiertoliittymän ja Hämeenlinnanväylän ramppiliittymän välissä. Linja-autoilla on etuajo-oikeus poistua pysäkiltä, mikä vaikuttaa hyvin vähän muun liikenteen toimivuuteen. Mikäli Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen johtavalle rampille toteutetaan Martinlaaksontieltä idästä tulevalle liikenteelle pidennetty kääntymiskaista, linja-autopysäkin suositellaan palvelevan vain rampille suuntautuvaa linja-autoliikennettä ja ramppiliittymän jälkeinen pysäkki Martinlaaksontietä jatkavia linjoja. Liikennevalokierroissa jalankulkijan minimivihreä toteutuu, jolloin jalankulkijat pääsevät ylittämään suojatiet. Jalankulkijoiden vihreät valot on ajoitettavissa niin, etteivät ne häiritse merkittävästi suurimpia ajoneuvoliikennevirtoja.

Moduulirekan kääntyminen uuden kaupan tonttiliittymässä oikealle piirustuksessa (nro LS-03-02) esitetyllä tavalla on normaali, hyväksyttävä käytäntö.

Kaupungin liikennesuunnittelu on mallintanut alakoululaisten liikkumisvirtoja. Kivimäen kouluun kulkee Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän kautta noin 30 oppilasta/vrk. Viimeisen viiden vuoden aikana kiertoliittymässä ei ole tapahtunut yhtään poliisin tietoon tullutta onnettomuutta. Liikennemäärät tulevat jonkin verran lisääntymään uuden Lidl:n myötä. Kiertoliittymissä ei ole liikennevaloja, kuten ei nykyisessäkään, joten kevyen liikenteen turvallisuuden lisääminen valo-ohjauksella edellyttäisi kiertoliittymän poistamista ja muuttamista valo-ohjatuksi liittymäksi. Alueen asemakaavoissa ko. liittymän katualueeksi varattu tila on riittävä myös valo-ohjatulle liittymälle.

Asemakaavamuutosehdotuksesta on pyydetty lausunto ELY-keskukselta. HSL:n lausunto tullaan pyytämään myöhemmin katusuunnitelmien yhteydessä. Asemakaavamuutokseen on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lisätty kaavamääräys: *”Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa*

käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantiealueen tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla." Liikenneselvityksen mukaan tieverkko toimii, kun tarvittavat liittymäjärjestelyt toteutetaan. Kaavalla varataan maa-alueet eri käyttötarkoituksiin ja lopulliset yksityiskohtaiset liikenne-järjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmassa.

Hulevesisuunnitelma on mitoitettu Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti. Kovassa ja pitkässä rankkasateessa hulevesi viipyy tontilla ja puistossa lammikoissa. Hulevesiviemäri 300 B olisi liian pieni tällä valuma-alueella, mutta Vantaanlaaksontiellä on hulevesiviemäri 800 B ja Hämeenlinnanväylän alittaa hulevesiviemäri 800 B, joista jälkimmäinen ei näy vesihuollon esisuunnitelmakartalla. Hulevesiviemäreitä ei tarvitse uusia asemakaavamuutoksen vuoksi.

Kaupungin kaavahankkeet ovat hyvin kannattavia ja kaupungin talouden kannalta tarpeellisia huolimatta hankkeisiin liittyvistä katujärjestelyistä sekä ojien ja kunnallistekniikan siirroista. Nyt asemakaavoitettavasta kaupan tontista on kauppapaikan kilpailutuksessa (Kala 21.8.2017) tarjottu 740 euroa/k-m^2 eli noin 2 milj. euroa rakennusoikeudella 2 800 k-m^2. Ramboll Finland Oy:n liikenneselvitystä on täsmennetty lisäaineistoilla ja mm. kustannusarvioilla. Vantaanlaaksontie-Martinlaaksontie -kiertoliittymän pohjoishaaran hankkeen kustannusarvio sisältäen Vantaanlaaksontien eteläsuunnasta oman ryhmittymiskaistan uuden kaupan tonttiliittymää varten on noin 300 000 € – 350 000 € (ALV 0 %). Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvalle rampille suositellaan liikennevalo-ohjausta sekä valo-ohjauksen kapasiteetin maksimoimista erillisten ryhmittymiskaistojen toteuttamisella Martinlaaksontielle itä- ja länsisuunnista, minkä kustannukseksi arvioidaan noin 280 000 e – 330 000 e (AVL 0 %).
Vuoden 2040 ennustetilanteessa uudesta kaupasta riippumaton liikennemäärien yleinen kasvu katuverkolla edellyttää, että Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymään toteutetaan joko lisäkaistat tai, että liittymä muutetaan liikennevalo-ohjatuksi ja Martinlaaksontieltä sen itäsuunnasta Hämeenlinnanväylälle pohjoiseen suuntautuvaa ramppia varten suositeltava ryhmittymiskaista muutettaisiin ns. vapaaksi oikeaksi. Kiertoliittymän muuttaminen vuoden 2040 ennustetilanteessa ns. turbo-kiertoliittymäksi tai kanavointi valo-ohjatuksi tasoliittymäksi arvioidaan maksavan noin 450 000 e – 600 000 e (ALV 0 %). Nykytilanteen parannustoimien sekä vuoden 2040 tilanteen kustannukset olisivat siten yhteensä noin 1 030 000 e – 1 280 000 e (ALV 0 %).

Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Kaupan toimintojen aiheuttama yöajan melun keskiäänitaso on kaupan tontin pohjoisreunaan edellytetyn vähintään 2 m korkean meluesteen johdosta lähimmällä asuinkiinteistöllä noin 40 dB (LAeq 22–7) eikä ylitä asuinkiinteistöjen pihoja koskevaa Valtioneuvoston yömelun ohjearvoa 50 dB. Mallinnuksen mukaan tavaratoimituksista kuuluvista lastauksen ja purkamisen kolahduksista aiheutuva enimmäisäänitaso lähimmän asuintalon kohdalla on meluesteestä johtuen 61 dB (LAFmax). Ko. asuintalon julkisivun ääneneristävyyden voidaan arvioida olevan luokkaa 25–30 dB (äänitasoero). Tällöin 61 dB melutaso julkisivulla vaimenee sisälle asuntoon mentäessä vähintään tasolle 36 dB. Kaikki kolahdukset eivät ole yhtä kovaäänisiä eivätkä kaikki melutapahtumat tuota em. suuruisia hetkellisiä äänitasoja asunnoissa sisällä. Melueste riittää vaimentamaan hetkelliset lastauksesta ja purkamisesta aiheutuvat melutapahtumat alle WHO:n ja Asumisterveysohjeen suosituksen 45 dB. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä "*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*" Lidl ei ole auki yöaikaan klo 22 – 07, joten silloin ei ole asiakasliikennettä.

Eri katujen melun erottelu meluselvityksessä on tarpeetonta. Oleellista on erottaa uuden kaupan ja sen toimintojen melu alueen tieliikennemelusta, kuten meluselvityksessä on tehty. Meluselvityksen lähtötietoihin päätynyt Hämeenlinnanväylän väärä nopeusrajoitus on vain meluselvityksen taulukossa mutta laaditut melumallinnokset on tehty oikeilla nopeusrajoitustiedoilla. Meluselvitystä on tarkistettu (26.10.2018) sivun 1-4 taulukon 4. (Selvityksessä käytetyt liikennetiedot) osalta. Kun Hämeenlinnanväylän

meluesteet aikanaan toteutetaan, melutilanne helpottuu entisestään. Meluesteet toteuttaa valtio vasta tien parantamisen yhteydessä. Uudenmaan ELY-keskuksen käynnistämä selvitys valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän kehittämiseksi on vasta alkanut. Selvityksen suunnitelmat eivät ole valmiita. Niihin mahdollisesti sisältyvistä meluesteistä tai niiden toteuttamisesta sekä aikataulusta ei ole sitovia päätöksiä ja niiden toteutuminen on epävarmaa. Hämeenlinnanväylän parantaminen ei sisälly Helsingin seudun liikenne-järjestelmäsuunnitelmaan HLJ 2015, jossa on esitetty hankkeet, jotka tulisi aloittaa vuoteen 2025 mennessä. Vantaan kaupunki ei yksin rahoita valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän mahdollisten meluesteiden toteuttamista.

Pienhiukkasten osalta asuinrakennusten etäisyys ajoradan reunasta täyttää hyvin HSY:n vaatimukset.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 12

Muistutus:

Emme halua Lidl kauppaa lähellemme. Alueellamme on jo yksi kauppa ja pienen kävelymatkan päässä 4 päivittäistavara kauppaa. 3 kilometrin päässä2 Lidl kauppaa, että kyllä nämä riittävät.Tällä alueella on jo tarpeeksi liikennemelua ja jos puustoa hakataan, niin melu lisääntyy. Olemme odottaneet jo monta vuotta meluaitaa,joka on jo luvattukin ,mutta sitä vaan ei ole kuulunut, eikä näkynyt.Siis ei Lidl kauppaa Vantaanlaaksoon.

Vastine:
Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (Kala 9.11.2015) mukaan tontti on potentiaalinen kaupan paikka. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*” Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta.

Uudenmaan ELY-keskuksen käynnistämä selvitys valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän kehittämiseksi on vasta alkanut. Selvityksen suunnitelmat eivät ole valmiita. Niihin mahdollisesti sisältyvistä meluesteistä tai niiden toteuttamisesta sekä aikataulusta ei ole sitovia päätöksiä ja niiden toteutuminen on epävarmaa. Vantaan kaupunki ei yksin rahoita valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän mahdollisten meluesteiden toteuttamista.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 13

Muistutus:

Haen muutosta asemakaavamuutosehdotus nro 002320 hyväksymistä koskevaan päätökseen.
Asun kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, Isännänkuja 4. Taloyhtiömme tontti rajoittuu kyseiseen puistoalueeseen, johon nyt on suunnitteilla päivittäistavarakauppa.
En hyväksy, että puistoalueesta lohkaistaisiin tontti kaupalle.
Kaavamuutoksen perusteluna on asuinalueen kauppapalvelujen parantaminen. Tarvitaanko alueelle lisää palveluja? Riittääkö kauppapalveluille käyttäjiä? Onko tarpeellista kaavoittaa puistoalueesta tontti kaupalle?
Vantaa on teettänyt kaupan palveluverkkoselvityksen, jossa arvioitiin että ostovoima ja palveluntarve kasvaa Myyrmäen suuralueella. Ennustettu palvelujen tarve luonnollisestikin lisääntyy alueen kasvukeskuksissa, eikä pientalovaltaisessa Vantaanlaaksossa. Tuskin Myyrmäen, Kaivokselan tai edes Martinlaakson asukkaat tulisivat paljoakaan asioimaan Vantaanlaaksoon, koska heillä on omillakin asuinalueillaan runsaasti kauppapalveluja (myös Lidl Myyrmäessä ja Kaivokselassa). Suunnitelmassa vedottiin myös hyviin liikenneyhteyksiin. Kuvitellaanko tosiaankin, että ihmiset lähtevät julkisilla liikennevälineillä ostoksille Vantaanlaaksoon? Todennäköisemmin he silloin menevät Myyrmäkeen tai Jumboon. Vantaanlaakso on pientaloaluetta, ja tietääkseni ei alueelle ole tulossa suuria määriä uusia asukkaita, joten on vaikea uskoa että tällä alueella pärjäisi 2 päivittäistavarakauppaa. Aikaisemmin oli K-kaupan lisäksi R-kioski, joka lopetti kun pienille kaupoille sallittiin laajemmat aukioloajat. Ilmeisesti ei molemmille riittänyt asiakkaita. Nyt alueella olevan K-Market Naapurin myymälätehokkuus-selvitys, johon myös kaavamuutoksen esittelyssä vedottiin oli tehty 2016 (myyntiluvut ilmeisesti vuodelta 2015). Hiljaisempaa on ollut sen jälkeen, kun olen asioinut kaupassa. Lähialueilla esim. Martinlaaksossa lisääntyneet kauppapalvelut ja isojen kauppojen aukiolorajoitusten poistaminen ovat todennäköisesti vaikeuttaneet K-Market Naapurin tilannetta. Tiedotusvälineissä usein uutisoidaan miten pienet kaupat ovat vaikeuksissa suurempien puristuksissa. Kauppiasvetoinen pieni K-Market tuskin pystyy kilpailemaan Lidlin kanssa.
Onko taloudellisesti ja ekologisesti järkevää investoida uuden kauppapaikan kaavoittamiseen ja infran rakentamiseen, jos jatkossakin alueella olisi kuitenkin vain 1 päivittäistavarakauppa? Sijainti vain vaihtuisi puistoalueelle.
Onko otettu huomioon riittävä virkistysaluetarve ja luonnon monimuotoisuuden vaaliminen, jos osa puistoalueesta lohkaistaan kaupalle? Alue on luonnontilainen osa Koukkuniitynpuistoa. Suunnitelman esittelyssä sanottiin, että alue ei sovellu virkistyskäyttöön meluhaittojen takia. Tällä hetkellä sillä on nimenomaan virkistyskäyttöä, sinne on muodostunut polkuja, myös talvella. Tällaisia luonnontilassa olevia alueita nimenomaan tarvitaan luonnonmonimuotisuudenkin takia. Alueelle on jätetty kaatuneet puut lahoamaan, se on hyvä. alueella runsas kirjo lintuja etc. Eivätkä liito-oravien esiintymisalueetkaan kaukana ole. Kyseisen alueen reunalla on myös lehtomaista metsää, jossa kasvaa mm. tervaleppää, näsiä, keltavuokkoja jne. Lehtoalueita pitää vaalia, koska ne ovat vähentyneet hälyttävästi.
On huomioitava myös liikennemäärien kasvu. Liikenne ruuhkautuu entisestään ja jalankulku, pyöräily, ym. kevytliikenne vaikeutuu. Liikennemelu lisääntyy huomattavasti, se on jo nyt yli ohjearvojen. Alueella kasvaa mm. isoja kuusia, jos se jäisi luonnontilaan, se edes vähän blokkaisi liikenteen melua ja saasteita.
Ei voi välttyä poliittisen kähminnän ajatukselta. Lidlille on päätetty saada kauppapaikka hinnalla millä hyvänsä, vaikka sitten puistoalueelle.
Onko asiasta järjestetty aito ja avoin kilpailu?

Haluan vastauksen tähän muistutukseen.

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä kunnallistekniikan verkostojen tuntumassa eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Tontti on saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä, jotka

palvelevat asiakkaita ja henkilökuntaa. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Vantaanlaakson kaupunginosassa yleis- sekä asemakaavoissa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus kaupunginosan pinta-alasta on 42 %. Niiden lisäksi on huomioitava se, että kaupunginosan asutus on pääasiassa pien- ja rivitalotyyppistä, joissa on runsaasti virkistäytymiseen sopivia piha-alueita. Koukkuniityn puistoa ja sen pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen välissä olevaa puutoista aluetta jää kauppatontin asemakaavoituksen jälkeen jäljelle yhä noin 8 hehtaaria. Vantaanlaakson kaupunginosaan Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen puolelle jää jäljelle noin 48 hehtaaria asemakaavoitettua puistoa ja lähivirkistysaluetta. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita. Myös Isännänkuja 4:n ja uuden kauppatontin väliin jää puistoa. Kaupan tontille istutetaan 30 puuta.

Kaava-alue on entistä peltoa. Liito-oravia ei esiinny nyt laadittavan asemakaavamuutoksen alueella. Tervalepän suhteen alue ei ole luonnonsuojeluasetuksen mukaisesti luhtainen tai lähteinen. Näsiä on rauhoitettu vain Ahvenanmaalla. Keltavuokko ei ole suojeltu.

Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*”

Liikenneselvityksen mukaan katuverkko toimii, kun liittymiä parannetaan tie- ja katuverkon sujuvuus ja turvallisuus huomioiden siten kuin sekä tienpitäjä että kadunpitäjä ja asemakaavan nähtävänäolon jälkeen tarkistetut kaavamääräykset edellyttävät.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 14

Muistutus:

Hei!

Me lähialueen asukkaina emme hyväksy sitä, että puistoalueesta lohkaistaan tontti kaupalle (Lidl). Alueella meluhaitat ylittävät jo nyt ohjearvot. Meidän taloyhtiön tontti rajoittuu kyseiseen tonttiin. Alue on savimaata, joten rakentaminen paalutusmeluineen olisi jo rasittavaa. Myös liikenne kasvaisi, Hämeenlinnantie tuo jo ennestään melua yli sallittujen arvojen.
Haluaisi tähän valitukseen myös vastauksen.

Vastine:
Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (Kala 9.11.2015) mukaan tontti on potentiaalinen kaupan paikka. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle. Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä.

Uuden kauppatontin ja Asunto Oy Hannan-Salpan tontin väliin jää puistoksi vyöhyke, jonka leveys on kapeimmillaan noin 35 m ja leveimmillään noin 87 m. Kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Paalutusvaiheen melu on väliaikaista. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*”

Liikenneselvityksen mukaan katuverkko toimii, kun liittymiä parannetaan tie- ja katuverkon sujuvuus ja turvallisuus huomioiden siten kuin sekä tienpitäjä että kadunpitäjä ja asemakaavan nähtävänäolon jälkeen tarkistetut kaavamääräykset edellyttävät.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 15

Muistutus:

>
> Me lähialueen asukkaina emme hyväksy sitä, että puistoalueesta lohkaistaan tontti kaupalle (Lidl). Alueella meluhaitat ylittävät jo nyt ohjearvot. Meidän taloyhtiön tontti rajoittuu kyseiseen tonttiin. Alue on savimaata, joten rakentaminen paalutusmeluineen olisi jo rasittavaa. Myös liikenne kasvaisi, Hämeenlinnantie tuo jo ennestään melua yli sallittujen arvojen.
> Haluaisi tähän valitukseen myös vastauksen.
>

Vastine:
Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen (Kala 9.11.2015) mukaan tontti on potentiaalinen kaupan paikka. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle. Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä.

Uuden kauppatontin ja Asunto Oy Hannan-Salpan tontin väliin jää puistoksi vyöhyke, jonka leveys on kapeimmillaan noin 35 m ja leveimmillään noin 87 m. Kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Paalutusvaiheen melu on väliaikaista. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*” Liikenneselvityksen mukaan katuverkko toimii, kun liittymiä parannetaan tie- ja katuverkon sujuvuus ja turvallisuus huomioiden siten kuin sekä tienpitäjä että kadunpitäjä ja asemakaavan nähtävänäolon jälkeen tarkistetut kaavamääräykset edellyttävät.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 16

Muistutus:

Hei,

Haluan tähän muistutukseen/valitukseen vastauksen.

Lähialueen asukkaana vastustan sitä, että puistoalueesta lohkaistaan tontti kaupalle. Tällä alueella meluhaitat jo nyt ylittävät ohjearvot ja jos puita kaadetaan, niin meluhaitat pahenevat entisestään (meluhaitta johtuu Hämeenlinnan väylästä). Puusto katoaisi ja kauppa vieressä lisäisi läpikulkua, roskaamista, melua sekä ilkivaltariskiä taloyhtiön alueella. Lisäksi kauppa vieressä asiakasliikenteen lisäksi toisi myös raskasta, tiestöä rasittavaa sekä yöllistä melua aiheuttavaa tavaraliikennettä. Alue on ilmeisesti savimaata, joten rakennusvaiheessakin paalutusmeluineen olisi rasittavaa.

Pieni K-kauppias vetoinen K-Market tuskin pystyy kilpailemaan Lidlin kanssa. Onko taloudellisesti ja ekologisesti järkevää investoida uuden kauppapaikan kaavoittamiseen ja rakentamiseen, jos jatkossakinn olisi vain yksi päivittäistavarakauppa? Varsinkin, kun rahaa ei tunnu löytyvän Hämeenlinnan väylän meluaidan rakentamiseen. Olen tulevana äitinä huolissani lisääntyvästä melusta sekä lisääntyvästä liikenteen määrästä.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä kunnallistekniikan verkostojen tuntumassa eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Tontti on saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä, jotka palvelevat asiakkaita ja henkilökuntaa. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Vantaanlaakson kaupunginosassa yleis- sekä asemakaavoissa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus kaupunginosan pinta-alasta on 42 %. Niiden lisäksi on huomioitava se, että kaupunginosan asutus on pääasiassa pien- ja rivitalotyyppistä, joissa on runsaasti virkistäytymiseen sopivia piha-alueita. Koukkuniityn puistoa ja sen pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen välissä olevaa puutoista aluetta jää kauppatontin asemakaavoituksen jälkeen jäljelle yhä noin 8 hehtaaria. Vantaanlaakson kaupunginosaan Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen puolelle jää jäljelle noin 48 hehtaaria asemakaavoitettua puistoa ja lähivirkistysaluetta. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita. Myös kauppatontin ja Isännänkujan tonttien väliin jää puistoa ja kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Tavarantoimitukset hoitaa yksi kuorma-auto/vrk. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*” Paalutusvaiheen melu on väliaikaista. Alueella on tontteja kiertävät kevyen liikenteen reitit, joille asuinkiinteistöjen on rakentamalla tonteilleen aitoja yms. mahdollista ohjata kevyen liikenteen kulku.

Liikennesuunnittelu on seurannut liikenteen kehitystä Vantaalla. Suoritettujen liikennelaskentojen mukaan liikennemäärä Vantaanlaaksontiellä on vähentynyt. Esimerkiksi vuonna 2016 kadun keskiarkivuorokausiliikennemäärä oli 9 630 ajon/vrk kun vuonna 2010 vastaava luku oli 11 040 ajon/vrk. Martinlaaksontien liikennemäärä on pysynyt jotakuinkin saman suuruisena viimeisten kuuden vuoden aikana. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyssä liikenteen toimivuustarkastelussa on tutkittu liikenteen toimivuutta ja esitetty toimenpiteitä, joilla liikenne toimii hankkeen toteutumisen jälkeen. Näitä ovat mm. kääntymiskaistat ja liikennevalot. Asemakaavamuutokseen on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lisätty kaavamääräys: *”Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantiealueen tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.”*

Uudenmaan ELY-keskuksen käynnistämä selvitys valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän kehittämiseksi on vasta alkanut. Selvityksen suunnitelmat eivät ole valmiita. Niihin mahdollisesti sisältyvistä meluesteistä tai niiden toteuttamisesta sekä aikataulusta ei ole sitovia päätöksiä ja niiden toteutuminen on epävarmaa. Vantaan kaupunki ei yksin rahoita valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän mahdollisten meluesteiden toteuttamista.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 17

Muistutus:

Hei,

Haluan tähän muistutukseen/valitukseen vastauksen.

Lähialueen asukkaana vastustan sitä, että puistoalueesta lohkaistaan tontti kaupalle. Tällä alueella meluhaitat jo nyt ylittävät ohjearvot ja jos puita kaadetaan, niin meluhaitat pahenevat entisestään (meluhaitta johtuu Hämeenlinnan väylästä). Puusto katoaisi ja kauppa vieressä lisäisi läpikulkua, roskaamista, melua sekä ilkivaltariskiä taloyhtiön alueella. Lisäksi kauppa vieressä asiakasliikenteen lisäksi toisi myös raskasta, tiestöä rasittavaa sekä yöllistä melua aiheuttavaa tavaraliikennettä. Alue on ilmeisesti savimaata, joten rakennusvaiheessakin paalutusmeluineen olisi rasittavaa.

Pieni K-kauppias vetoinen K-Market tuskin pystyy kilpailemaan Lidlin kanssa. Onko taloudellisesti ja ekologisesti järkevää investoida uuden kauppapaikan kaavoittamiseen ja rakentamiseen, jos jatkossakinn olisi vain yksi päivittäistavarakauppa? Varsinkin, kun rahaa ei tunnu löytyvän Hämeenlinnan väylän meluaidan rakentamiseen. Olen tulevana isänä huolissani lisääntyvästä melusta sekä lisääntyvästä liikenteen määrästä.

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Vantaanlaakson kaupunginosassa yleis- sekä asemakaavoissa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus kaupunginosan pinta-alasta on 42 %. Niiden lisäksi on huomioitava se, että kaupunginosan asutus on pääasiassa pien- ja rivitalotyyppistä, joissa on runsaasti virkistäytymiseen sopivia piha-alueita. Koukkuniityn puistoa ja sen pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen välissä olevaa puutoista aluetta jää kauppatontin asemakaavoituksen jälkeen jäljelle yhä noin 8 hehtaaria. Vantaanlaakson kaupunginosaan Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen puolelle jää jäljelle noin 48 hehtaaria asemakaavoitettua puistoa ja lähivirkistysaluetta. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita. Myös kauppatontin ja Isännänkujan tonttien väliin jää puistoa ja kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Tavarantoimitukset hoitaa yksi kuorma-auto/vrk. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*” Paalutusvaiheen melu on väliaikaista. Alueella on tontteja kiertävät kevyen liikenteen reitit, joille asuinkiinteistöjen on rakentamalla tonteilleen aitoja yms. mahdollista ohjata kevyen liikenteen kulku.

Uudenmaan ELY-keskuksen käynnistämä selvitys valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän kehittämiseksi on vasta alkanut. Selvityksen suunnitelmat eivät ole valmiita. Niihin mahdollisesti sisältyvistä meluesteistä tai niiden toteuttamisesta sekä aikataulusta ei ole sitovia päätöksiä ja niiden toteutuminen on epävarmaa. Vantaan kaupunki ei yksin rahoita valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän mahdollisten meluesteiden toteuttamista.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 18

Muistutus:

Kaavamuutoksesta vantaanlaaksoon :miksi pitäisi rakentaa Lidl myymälä tälle alueelle ja vielä puisto alueelle.siitä seuraa lisää liikennettä jo ennestään meluisalla alueelle,hämeenlinnantie aiheuttaa jo liikaa melua ja saastetta ja nyt suunnitellaan omakoti -ja rivitaloalueelle , niiden keskelle mukamas tarvitaan isoa myymälää ,meillä on jo täällä k-kauppa se riittää . Parin kolmen kilometrin säteellä on isoja kauppoja ja Lidl iällä on jopa kaksi myymälää tuossa lähellä, pitääkö niitä olla joka kadun kulmassa,jos on pakko rakentaa ,viekää tuonne Mazdan autoliikkeen tontin kulmaan, siellä ei ole haittoja niin paljoa .vastustan ehdottomasti rakentamista puistikko!!!!!!

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit ja muistutuksessa sijaintivaihtoehdoksi esitetty autoliikkeen tontti eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Vantaanlaakson kaupunginosaan Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen puolelle jää jäljelle noin 48 hehtaaria asemakaavoitettua puistoa ja lähivirkistysaluetta. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita. Myös kauppatontin ja Isännänkujan tonttien väliin jää puistoa ja kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja*

purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.”

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 19

Muistutus:

Muistutus kaavamuutosehdotukseen nro 002320

(päivittäistavarakauppa Vantaanlaaksontielle)

Muistutuksen kaavaehdotuksesta Vantaanlaaksoon Koukkuniityn puiston kaakkoisosaan suunnitellusta Lidl-päivittäistavarakaupasta.

Perustelut:

Liittymä jouduttaisiin tulisi pyörätien yli, mikä merkittävästi vähentää liikenneturvallisuutta. Pientaloalueella asuu paljon lapsiperheitä ja kevyenliikenteenväylä on kovassa käytössä liikenneympyrän kohdalla.

Kaupan tavaratoimitusliikenne tuo melua aikaisin aamulla/yöllä ja rasittaa tiestöä. Lisäksi kaupparakennuksessa on pimeään aikaan voimakas valaistus, joka tuo valosaastetta lähitaloihin.

Vantaanlaaksossa on kauppakiinteistö vakiintuneella paikalla ja päivittäistavarakauppa. Miksi rakennetaan uusi kaupparakennus? Lidl vetää asiakkaita kaukaakin ja rasittaa alueen asumisviihtyvyyttä. Miksi juuri Vantaanlaaksossa asukkaiden viihtyvyys ja turvallisuus uhrataan?
Alue on puistoa, ja sellaisena lähitalojen lasten leikkipaikka ja myös alueen asukkaiden piknik- ja oleskelupaikka.

Toista lähikauppaa ei tarvita. Lähikaupasta haetaan vain pienet ostokset, alueella kaikilla on auto ja viikon ja viikonlopun ruokaostokset tehdään isoissa kauppakeskuksissa.

Olemme lähitalojen asukkaina erittäin huolissamme lisääntyvästä läpikulusta, pihoilla oleskelusta, roskaamisesta ja ilkivallasta, jota tämä väistämättä aiheuttaa.

Pyydän mustutukseeni vastausta.

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä kunnallistekniikan verkostojen tuntumassa eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Tontti on saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä, jotka palvelevat asiakkaita ja henkilökuntaa. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt

muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Vantaanlaakson kaupunginosassa yleis- sekä asemakaavoissa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus kaupunginosan pinta-alasta on 42 %. Niiden lisäksi on huomioitava se, että kaupunginosan asutus on pääasiassa pien- ja rivitalotyyppistä, joissa on runsaasti virkistäytymiseen sopivia piha-alueita. Koukkuniityn puistoa ja sen pohjoisosassa Hämeenlinnanväylän ja Vantaanlaakson asutuksen välissä olevaa puutoista aluetta jää kauppatontin asemakaavoituksen jälkeen jäljelle yhä noin 8 hehtaaria. Vantaanlaakson kaupunginosaan Hämeenlinnanväylän ja Vantaanjoen puolelle jää jäljelle noin 48 hehtaaria asemakaavoitettua puistoa ja lähivirkistysaluetta. Kaupunginosaan jää kaavamuutoksen jälkeen jäljelle riittävä määrä viheralueita. Myös kauppatontin ja Isännänkujan tonttien väliin jää puistoa ja kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Tavarantoimitukset hoitaa yksi kuorma-auto/vrk. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä ”*Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.*” Alueella on tontteja kiertävät kevyen liikenteen reitit, joille asuinkiinteistöjen on rakentamalla tonteilleen aitoja yms. mahdollista ohjata kevyen liikenteen kulku.

Tontin valaistuksesta määrätään rakennusjärjestyksessä, jota on asemakaavan lisäksi noudatettava rakentamisessa. Valolaitteiden sijoitus, suuntaus ja valoteho on sovitettava siten, että ne lisäävät alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä eivätkä tarpeettomasti ja haitallisesti häiritse alueen asukkaita, alueella liikkuvia tai naapurialueita. Julkisivuvalaistuksen tulee tukea rakennuksen luonnetta ja sen kaupunkikuvallista merkitystä. Valaisinten on sovelluttava kunkin alueen kaupunkikuvaan.

Lidl:n tonttiliittymään tullaan toteuttamaan normaalin käytännön mukaiset liikennejärjestelyt. Liittymän kohdalle maalataan suojatie ja tontilta tuleville autoilijoille tullaan asettamaan kolmio, jolloin tontilta tuleva autoilija väistää kevyttä liikennettä.

Kaupungin liikennesuunnittelu on mallintanut alakoululaisten liikkumisvirtoja. Kivimäen kouluun kulkee Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän kautta noin 30 oppilasta/vrk. Viimeisen viiden vuoden aikana kiertoliittymässä ei ole tapahtunut yhtään poliisin tietoon tullutta onnettomuutta. Liikennemäärät tulevat jonkin verran lisääntymään Lidl:n tulon myötä. Kiertoliittymissä ei ole liikennevaloja, kuten ei nykyisessäkään, joten kevyen liikenteen turvallisuuden lisääminen valo-ohjauksella edellyttäisi kiertoliittymän poistamista ja muuttamista valo-ohjatuksi liittymäksi. Alueen asemakaavoissa ko. liittymän katualueeksi varattu tila on riittävä myös valo-ohjatulle liittymälle. Asemakaavamuutokseen on Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lisätty kaavamääräys: *”Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantiealueen tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.”*

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

NRO 20

Muistutus:

Vastustan ehdottomasti rakentamista vantaanlaaksoon suunniteltua Lidl-myymälää! Täällä on jo liikenteen melua ja saastetta ihan tarpeeksi hämeenlinnantien takia .pieni koivumetsää suojaa edes hitusen ja on kaunis katsella , ja sekin pantaisiin kaataen mokoman kaupan takia,meillä on k kauppa ja se on ihan hyvä .lisäksi parin kilometrin säteellä on isoja kauppoja ja jopa kaksi lidliäkin .pitääkö todella jokaiseen vapaaseen puistoon rakentaa kauppoja ,tämä on omakotitaloja ja rivitalo-aluetta ! Antakaa meidän pitää puistomme ja rakentakaa vaikka meluaitaa hämeenlinnantien ja alueemme väliin! Emme halua lisää melua ja häiriöitä alueellemme!!!!!!!!

Vastine:
Asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesti Vantaanlaaksontie 34 alueelle muodostettava tontti on Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040 (Kala 9.11.2015) mukaan potentiaalinen kaupan paikka. Palveluverkkoselvitys on kaupungin, kaupan keskusliikkeiden ja muiden kaupan toimijoiden sekä kiinteistökehittäjien ja -omistajien yhteinen näkemys Vantaan kaupan tavoiteltavasta palveluverkosta. Paikka on yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen, sijaitsee pääkatujen risteyksessä eikä tiemelun vuoksi sovellu hyvin virkistykseen. Paikka on liikenteellisesti keskeinen ja lähellä asuin- ja yritysalueita. Vantaanlaaksontie, joka on Hämeenlinnanväylän rinnakkaiskatu, ja Martinlaaksontie ovat voimassa olevan yleiskaavan pääkatuja. Palveluverkkoselvityksessä Kaivokselaan ja Martinlaaksoon esitetyt muut päivittäistavarakaupan potentiaaliset tontit eivät ole Vantaan kaupungin omistuksessa eikä niiden kehittäminen yksinomaan kaupungin päätettävissä. Kaupungin tulee edistää palvelujen saatavuutta ja toimivan kilpailun kehittymistä (MRL 5 §). Vantaanlaakson nykyisen palvelukeskittymän päivittäistavarakauppaa isompi kauppa tarjoaa laajemman valikoiman ja mahdollistaa kahden suurimman päivittäistavarakauppaketjun ulkopuolisen toimijan sijoittumisen alueelle.

Kauppapaikka on kilpailutettu kaupan toimijoille järjestetyllä julkisella tonttihaulla, minkä tuloksena kaupunkisuunnittelulautakunta (21.8.2017) on valinnut haun voittajaksi Lidl Suomi Ky:n. Kaupan toimijat edellyttävät, että kauppapaikka on sijainniltaan yms. sopiva ja että paikka on saavutettavissa autolla, julkisilla liikennevälineillä sekä kevyellä liikenteellä. Käynnissä on myös kehityssuunta, jossa kauppa hakeutuu enenevässä määrin paikkoihin, jotka ovat hyvien tie- ja katuyhteyksien solmukohdissa mutta usein myös asuinalueiden ulkopuolella ja siten hankalasti lähistön asukkaiden saavutettavissa. Vantaanlaaksontie 34 kuitenkin sijaitsee olevan yhdyskuntarakenteen ja asutuksen keskellä, mikä osaltaan vähentää em. ongelmallisen kehityssuunnan toteutumista. Kaupan toimijat päättävät uusien päivittäistavarakauppojen perustamisesta asukasmäärien, liikenneverkon sekä niiden kehittymisen perusteella ja asiaa tarkastellaan uuden kaupan välitöntä lähialuetta laajempaa aluetta käsittävänä kokonaisuutena. Myös Länsi-Vantaalla toimivat kaupan kaksi suurinta toimijaa, S- sekä K -ryhmät (jolla on mm. Vantaanlaaksossa toimiva K-market Naapuri), osallistuivat kauppapaikasta järjestettyyn hakuun ja ovat siten osaltaan katsoneet uuden kauppapaikan heidän kaupan palveluverkkojensa kannalta sopivaksi. Uudenmaan ELY-keskus toteaa asemakaavamuutosta nro 002320 koskevassa 14.5.2018 lausunnossaan, että asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Kaupan tontiksi asemakaavoitettavan alueen nykyiset puut eivät merkittävästi suojaa lähialueen asutusta melulta. Kaupan tontille istutetaan 30 puuta. Asemakaavamuutos edellyttää, että huoltopihalle rakennetaan meluaita. Asemakaavamuutoksen kaavamääräykset ja ratkaisut ovat sellaisia, ettei uusi kauppa aiheuta suositukset ylittävää meluhaittaa. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaupan toimintojen yömelua koskevia kaavamääräyksiä on vielä täsmennetty lisämääräyksellä *”Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.”*

Uudenmaan ELY-keskuksen käynnistämä selvitys valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän kehittämiseksi on vasta alkanut. Selvityksen suunnitelmat eivät ole valmiita. Niihin mahdollisesti sisältyvistä meluesteistä tai niiden toteuttamisesta sekä aikataulusta ei ole sitovia päätöksiä ja niiden toteutuminen on epävarmaa. Vantaan kaupunki ei yksin rahoita valtion tienpitoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän mahdollisten meluesteiden toteuttamista.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta, liikenne- sekä meluselvitystä on täsmennetty.

VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavamuutosehdotus nro 002320
Vantaanlaaksontie 34 / 18. Vantaanlaakso
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / 21.1.2019

Kaupunginhallitus 26.3.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002320 Vantaanlaaksontie 34 / 18. Vantaanlaakso. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Uudenmaan ELY-keskus	Kaavan vaikutukset on palveluverkon osalta selvitetty riittävästi. Ilmastointilaitteiden sekä lastaus- ja purkutoimintojen aiheuttama meluhaitta yöaikaan on estettävä kaavamääräyksin. Hulevesien kaavamääräystä tulisi tarkentaa. Kaupan rakentaminen ei saa johtaa liikenteenteen jonoutumiseen Hämeenlinnanväylälle saakka, joten kaupungin on toteutettava asian edellyttämät liikenneverkon parantamistoimet. Muutoksessa on huomioitava Hämeenlinnanväylän kehittämisselvityksessä esitetyt tarpeet. Mainos- ja informaatiopylonista ei saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle.	Melumääräystä on tarkistettu yömelun osalta. Hulevesiä, liikenneverkon parantamistoimia sekä mainos- ja informaatiopylonia koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu.
NRO 2 HSY	Aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu eikä muutos edellytä niiden siirtämistä.	–

NRO 1

Lausunto:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Dn:o VD/8955/10.02.04.01/2016

Lausunto UUDELY/3597/2017

14.05.2018 Julkinen

kirjaamo@vantaa.fi

Vantaan kaupunki Maankäyttö ja ympäristö
Kielotie 28
01300 VANTAA

Viite: lausuntopyyntö 26.3.2018

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 18. Vantaanlaakso, Vantaanlaaksontie 34, nro 002320

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Vantaanlaaksontie 34 asemakaavan muutosehdotuksesta 17.5.2018 mennessä.

Hanketta ei koske maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevat erityiset sisältövaatimukset sen ollessa alle 4 000 k-m². Palveluverkkoselvityksessä suunnittelualue on todettu yhdeksi potentiaalisista päivittäistavarakaupan paikoista. Asemakaavan muutosehdotuksessa on riittävästi selvitetty kaavan vaikutukset palveluverkon kannalta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty meluntorjuntatoimenpiteitä korttelialueen pohjoisreunalle. Ilmastointilaitteiden sekä lastaus- ja purkutoimintojen aiheuttama meluhaitta naapurustolle yöaikaan on estettävä kaavamääräyksin.

Hulevesien viivytys maanalaisella kasettijärjestelmällä on alueen tuleva maankäyttö huomioiden ainoa käyttökelpoinen ratkaisu. Hulevesiä koskevaan kaavamääräykseen on syytä lisätä 15.12.2017 päivätyssä hulevesiselvityksessä määritetty viivytysjärjestelmän minimitilavuus 65 m³.

Asemakaava-alue rajautuu lännessä Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) ramppiin. Asemakaavan laadinnanyhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä todetaan, että Hämeenlinnanväylältä etelästä Martinlaaksontielle johtava ramppi jonoutuu uuden kaupan tuottaman liikennemäärän seurauksena Hämeenlinnanväylälle saakka, ellei ramppiliittymään toteuteta liikennevalo-ohjausta. Lisäksi voidaan tarvita kääntymiskaistoja tai niiden pidentämistä eri tulosuunnilla. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, ettei kaupan rakentaminen saa johtaa liikenteen jonoutumiseen Hämeenlinnanväylälle saakka, joten Vantaan kaupungin on toteutettava kaupan rakentamisen yhteydessä myös sen edellyttämät liikenneverkon parantamistoimet.

Hämeenlinnanväylälle on parhaillaan tekeillä kehittämisselvitys *Hämeenlinnanväylän (vt 3) parantaminen välillä Hakamäentie-Kehä III* Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Vantaan ja Helsingin kaupunkien yhteistyönä. Kehittämisselvityksessä esitetään Martinlaaksosta pohjoiseen johtavan rampin liittymiskaistan säteen suurentamista, jotta liittyminen Hämeenlinnanväylän liikennevirtaan olisi helpompaa. Hämeenlinnanväylän itäpuolella sijaitseva nykyinen jalankulun ja pyöräilyn väylä esitetään levennettäväksi pääreitiksi ja väylä siirrettäväksi osin kauemmaksi ajoradasta. Edellä mainitut muutokset aiheuttavat tarpeen laajentaa Hämeenlinnanväylän liikennealuetta hieman nykyistä laajemmaksi rampin itäpuolella. Kehittämisselvityksessä esitettävät parantamistoimet ja liikennealueen laajentamistarve on otettava huomioon tekeillä olevassa asemakaavassa.

Liikerakennuksen rakennusalan reunan tulee sijaita vähintään 20 metrin etäisyydellä Hämeenlinnanväylän ulomman rampin keskilinjasta. Näin turvataan riittävä suojaetäisyys rakennuksen ja rampin välillä. Liikerakennusten korttelialueen lounaiskulmaan on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa mainos- ja informaatiopylonin. Mainos- ja informaatiopylonista ei saa aiheutua haittaa liikenneturvallisuudelle. Kun pylonin pystyttämiselle haetaan lupaa, tulee siitä pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta, joka arvioi pylonia liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:
Asemakaavamuutoksessa edellytetään vähintään 2 m korkean meluesteen toteuttamista korttelialueen pohjoisreunalle. Laaditun meluselvityksen perusteella se estää, ettei uuden kaupan liikenteestä ja pihatoiminnoista aiheutuva melu kantaudu häiritsevästi naapurustoon ja hankkeen aiheuttama muutos alueella olevan melun keskiäänitasoihin on pieni. Kaupan toimintojen aiheuttama yöajan melun keskiäänitaso on lähimmällä asuinkiinteistöllä meluesteen johdosta noin 40 dB (LAeq 22–7) eikä ylitä asuinkiinteistöjen pihoja koskevaa Valtioneuvoston yömelun ohjearvoa 50 dB. Mallinnuksen mukaan tavaratoimituksista kuuluvista lastauksen ja purkamisen kolahduksista aiheutuva enimmäisäänitaso lähimmän asuintalon kohdalla on meluesteestä johtuen 61 dB (LAFmax). Ko. asuintalon julkisivun ääneneristävyyden voidaan arvioida olevan luokkaa 25–30 dB (äänitasoero). Tällöin 61 dB melutaso julkisivulla vaimenee sisälle asuntoon mentäessä vähintään tasolle 36 dB. Kaikki kolahdukset eivät ole yhtä kovaäänisiä eivätkä kaikki melutapahtumat tuota em. suuruisia hetkellisiä äänitasoja asunnoissa sisällä. Melueste riittää vaimentamaan hetkelliset lastauksesta ja purkamisesta aiheutuvat melutapahtumat alle WHO:n ja Asumisterveysohjeen suosituksen 45 dB. Naapurustolle yöaikaan aiheutuvan häiritsevän meluhaitan poistamiseksi asia kuitenkin vielä lisävarmistetaan tarkistamalla asemakaavamuutosehdotusta lisäämällä kaavamääräys: *”Ilmastointilaitteista sekä lastaus- ja purkutoiminnoista aiheutuva melu ei saa lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa yöaikana (22-7) ulkona ylittää melun yöajan ekvivalenttitason (LAeq 22-7) ohjearvoja eikä melun enimmäisäänitasoa LAFmax 65 dB.”*

Asemakaava ohjaa alueen maankäyttöä pitkälle tulevaisuuteen ja hulevesien hallinnan mitoituskriteerit voivat siinä välissä muuttua ja tiukentua. Kriteerien kirjaaminen tarkkoina numeraalisina kaavamääräyksinä johtaisi tällöin siihen, että ne ja kaava vanhenisivat hulevesien osalta liian pian. Vantaalla on rakennuslupaprosessissa aina noudatettava kaupungissa voimassaolevaa viimeisintä hulevesiohjelmaa, joka sisältää hulevesien kokonaisvaltaiseen hallintaan liittyvät tavoitteet, toimenpiteet ja hulevesien käsittelyn prioriteettijärjestyksen. Ohjelman keskeinen tavoite on, että veden kiertokulku rakentamisen jälkeenkin on

mahdollisimman paljon luonnontilaisen kaltainen eivätkä tontilta poisjohdettavien hulevesien virtaamat lisäänny. Kaavamuutos ei nykytilanteeseen verrattuna äärevöitä hulevesivirtaamia eikä lisää alueen ojien tulvimista. Asemakaavamuutosehdotusta tarkistetaan lisäämällä kaavamääräys: *”Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttää tontilla.”* Tarkistettu määräys sitoo hulevesien hallintaa koskevat viimeisimmät ja lopputuloksen kannalta parhaat kriteerit tonttien rakentamiseen.

Uuden kaupan rakentaminen edellyttää liikenneverkon parantamistoimia, jotta liikenne Hämeenlinnanväylälle Martinlaaksontieltä johtavalla rampilla, Martinlaaksontiellä ja Vantaanlaaksontiellä on sujuvaa. Siksi asemakaavamuutosehdotusta tarkistetaan lisäämällä kaavamääräys: *”Korttelialueen toiminta ja siitä aiheutuva liikenne eivät saa haitata liikennettä Hämeenlinnanväylällä. Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on varmistettava tarvittavin katujärjestelyin. Liikerakennusta ja pysäköintialueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin em. tie- ja katujärjestelyt on toteutettu maantien tienpitäjän sekä kadunpitäjän edellyttämällä tavalla.”*

Tekeillä olevassa kehittämisselvityksessä *Hämeenlinnanväylän (vt 3) parantaminen välillä Hakamäentie-Kehä III* esitetty Martinlaaksontieltä pohjoiseen Hämeenlinnanväylälle johtavan rampin liittymiskaistan säteen suurentaminen sekä siihen liittyvät muutostarpeet jalankulun ja pyöräilyn väyliin kohdistuvat rampin ja Hämeenlinnanväylän liittymiskohtaan, joka on asemakaavamuutosalueen ulkopuolella. Asemakaavamuutos ei estä em. mahdollisten laajennusten toteuttamista. Kehittämisselvityksessä esitettävät parantamistoimet ja liikennealueen laajentamistarve on otettu huomioon asemakaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutosehdotuksessa osoitetun liikerakennuksen rakennusalan länsireuna on noin 21,5 m etäisyydellä Hämeenlinnanväylän ulomman rampin keskilinjasta. Uusi liikerakennus sijaitsee Martinlaaksontieltä pohjoiseen Hämeenlinnanväylälle johtavan rampin alkupään suoralla osuudella, jossa väylän liikennevirtaan kiihdyttävien ajoneuvojen nopeudet ovat alhaiset eikä ajoneuvojen merkittävää suistumisvaaraa ole. Asemakaavamuutoksessa on otettu huomioon riittävä suojaetäisyys liikerakennuksen ja Hämeenlinnanväylän uloimman rampin välillä.

Asemakaavamuutosehdotusta tarkistetaan uuden liikerakennuksen lounaiskulmaan osoitetun mainos- ja informaatiopylonin osalta lisäämällä kaavamääräys: *”Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa haittaa maantien liikenneturvallisuudelle. Pylonin pystyttämisestä on pyydettävä lausunto maantien tienpitäjältä.”*

Tarkistukset:
Meluntorjuntaa, hulevesien hallintaa, liikenneverkon parantamistoimia sekä mainos- ja informaatiopylonia koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu vastineessa esitetyillä tavoilla.

NRO 2

Lausunto:

HSY

Lausunto 1 (2)

375/00.02.022.0220/2017

17.5.2018

VANTAAN KAUPUNKI - Kirjaamo
Saapunut: 18.5.2018
Dn:o VD/8955/10.02.04.01/2016

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa

VD/8955/10.02.04.01/2016

LAUSUNTO

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanlaakson kaupunginosassa Hämeenlinnanväylän ja Martinlaaksontien liittymän itäreunassa. Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Koukkuniityn puiston kaakkoisosa muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi enintään 2800 k-m² kokoista päivittäistavarakauppaa varten.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

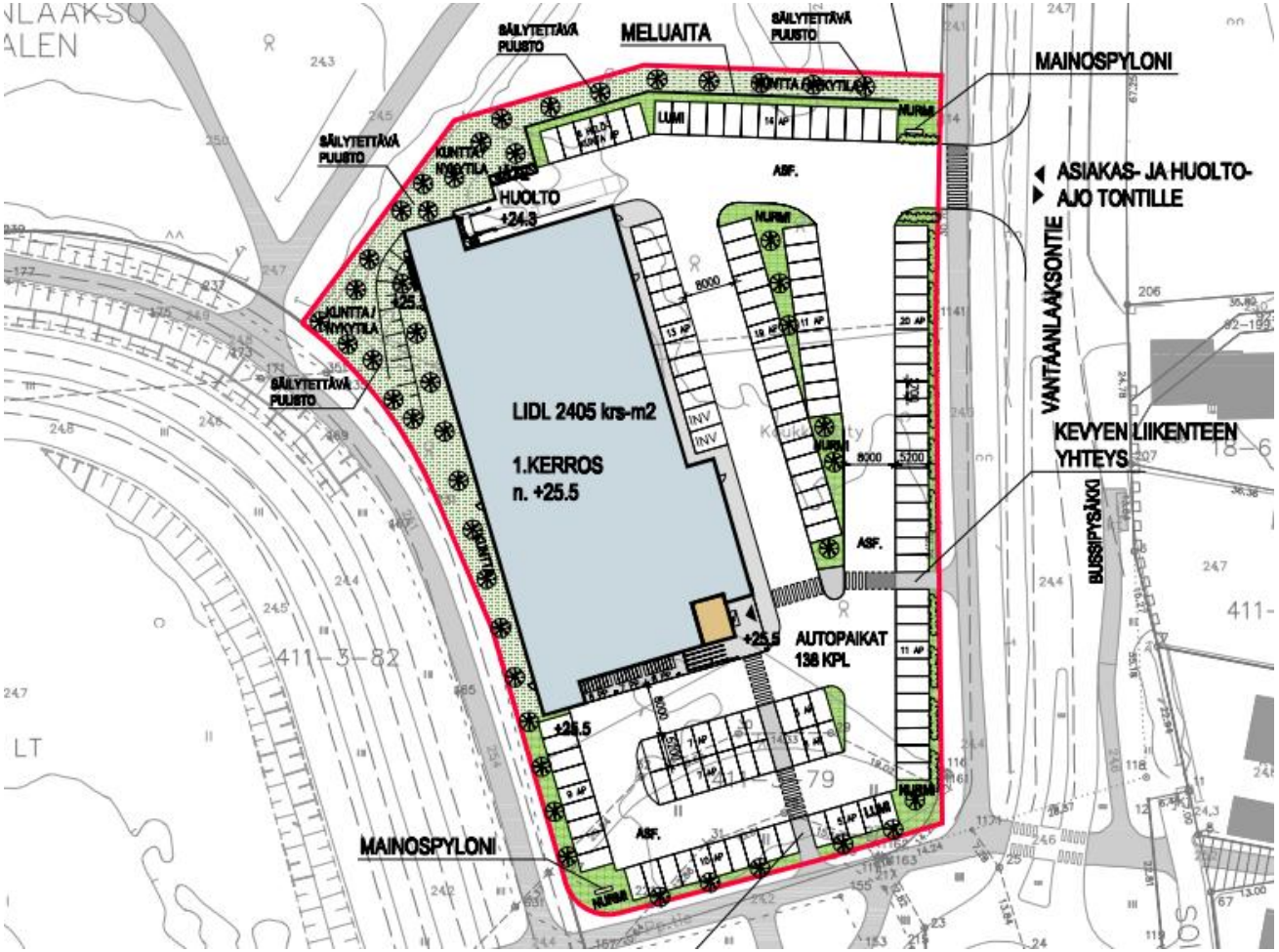
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vastine:
–

Tarkistukset:
–

LIDL

LIIKENTEELLISET TARKASTELUT -VANTAANLAAKSO



RAMBOLL

7.1.2019

SISÄLTÖ

- Ajouratarkastelut
- Liikenteelliset toimivuustarkastelut
- Yhteenveto

RAMBOLL

7.1.2019

AJOURATARKASTELUT VANTAANLAAKSO

- Suunnitelman mukainen järjestely mahdollistaa toimivan huoltoliikenteen täysperävaunulla

7.1.2019

TOIMIVUUSTARKASTELUT

- Toimivuustarkastelut tehtiin Synchro/SimTraffic ohjelmalla.
- Simuloinneissa tutkittiin Lidlin tuottaman ajoneuvoliikenteen vaikutuksia läheisiin liittymiin iltahuipputunnin (IHT) liikennemäärillä nykytilanteessa, että ennustevuonna 2040.
- Nykytilan ja ennustevuoden 2040 liikenne-ennusteet pohjautuvat Vantaan kaupungin toimittamiin KAVL laskentoihin. Liikenteen suuntautumisen määrittelyssä on käytetty apuna HELMET-mallia.
- Lidlin simuloinneissa käytetyt liikennemäärät perustuvat Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -oppaaseen ja kaupan yhteyteen suunniteltujen pysäköintipaikkojen määrään eli noin 260 ajoneuvokäyntiä/iltahuipputunti.
    - Oletuksena on, että huipputuntina yksi käynti kestää n. 30 min ja pysäköintialue on koko huipputunnin ajan täynnä tai lähes täynnä.
- Lidlin tuottama kavl saadaan matkatuotosoppaan tuntivaihtelukertoimien avulla. Huipputunnin osuus on saapuvista 11,6% ja poistuvista 11,5%, jolloin Lidlin kavl on 4 600.
- Myös Lidlin liikenteen suuntautumista on peilattu HELMET-mallin suuntautumisiin eli noin 30 % matkoista suuntautuu pohjoiseen ja 70 % etelään.

RAMBØLL

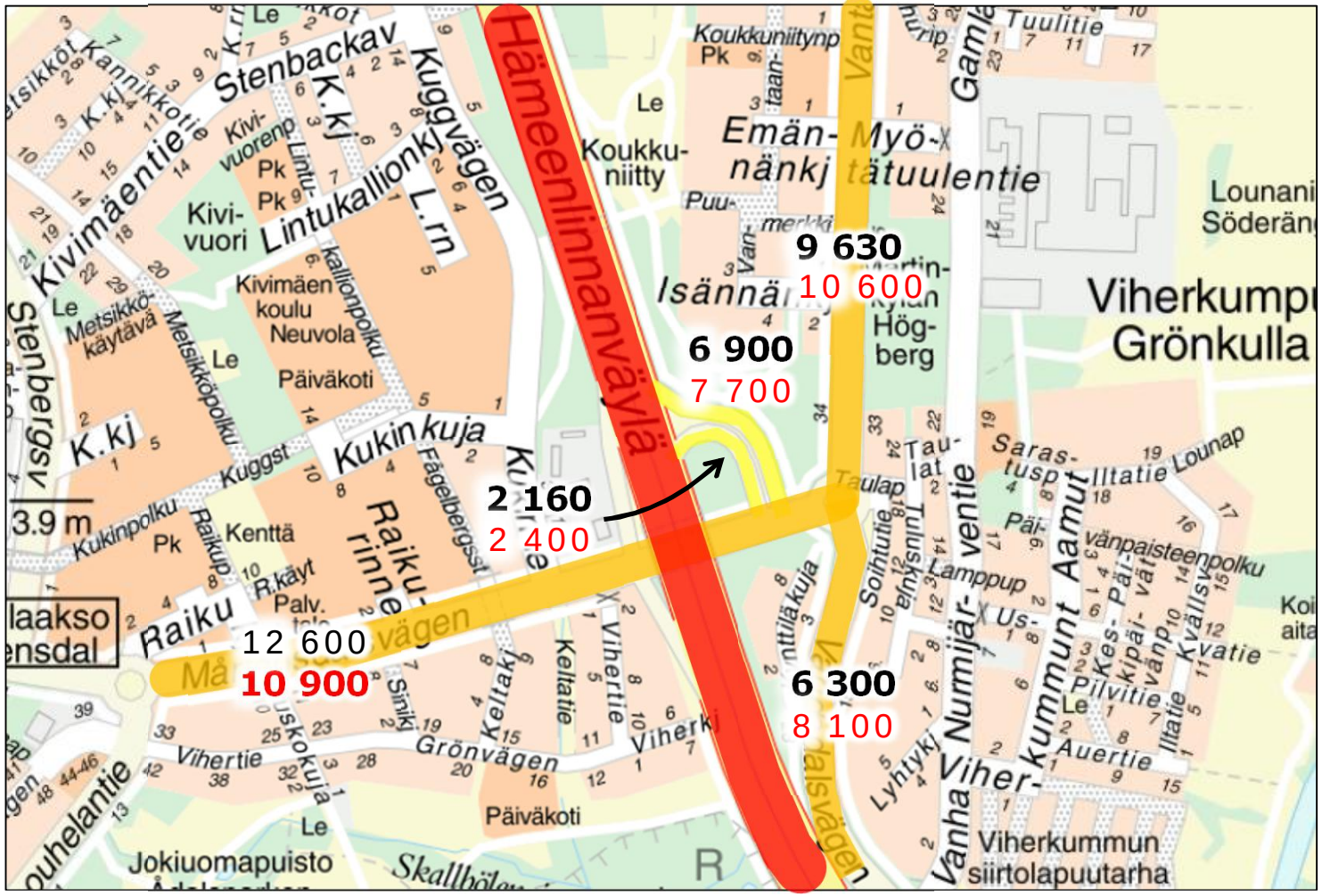
7.1.2019

SIMULOINTIMALLIT

- Tutkittiin 4 erilaista tilannetta
  - Nykytilanne ilman Lidl
  - Nykytilanne + Lidl
  - 2040 + Lidl, parannettu turbokiertoliittymä
    - Nykyinen kiertoliittymä ei toimi. Kaistajärjestelyt ei riittävät, jolloin liittymän kapasiteetti loppuu
  - 2040 + Lidl, liittymät valo-ohjattu
- Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattavat poiketa todellisesta
  - Esim. leveä kaista jossa kääntyvän ajoneuvon voi ohittaa on toteutettu mallissa omana kaistanaan

RAMBØLL

KAVL



KAVL 2015-2016

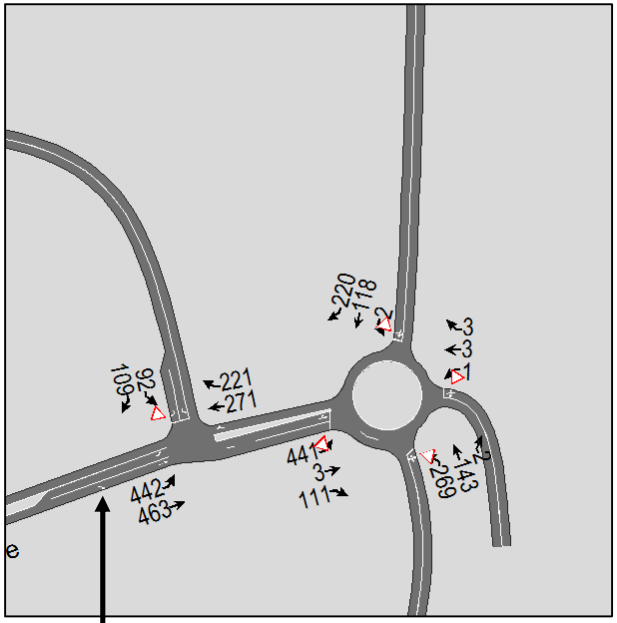
- Ramppien 2015 KAVL on arvioitu vuoden 2040 perusteella

KAVL 2040

7.1.2019

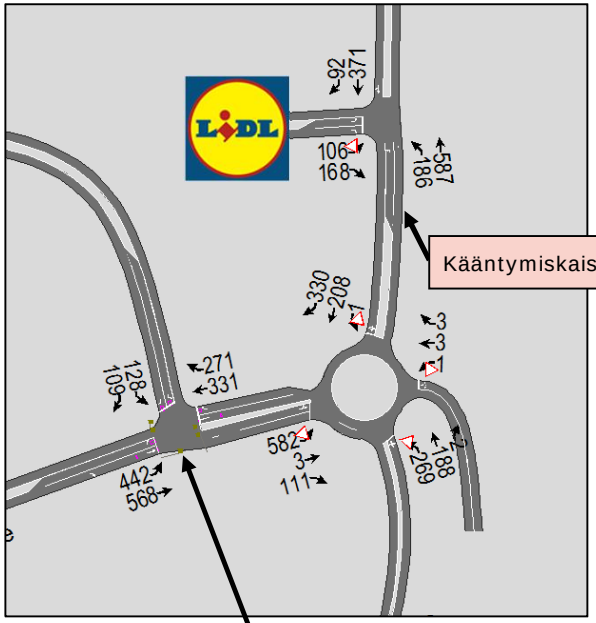
LIIKENNEMÄÄRÄT ILTAHUIPPUTUNTI

Nykytilanne 2025



Ylimääräinen kääntymiskaista, jotta kääntyvä ajoneuvo ei tuki suoraan ajavien kaistaa. Vastaa toiminnaltaan nykytilaa, muutamia ajoneuvoja mahtuu ohittamaan kääntyvän ajoneuvon

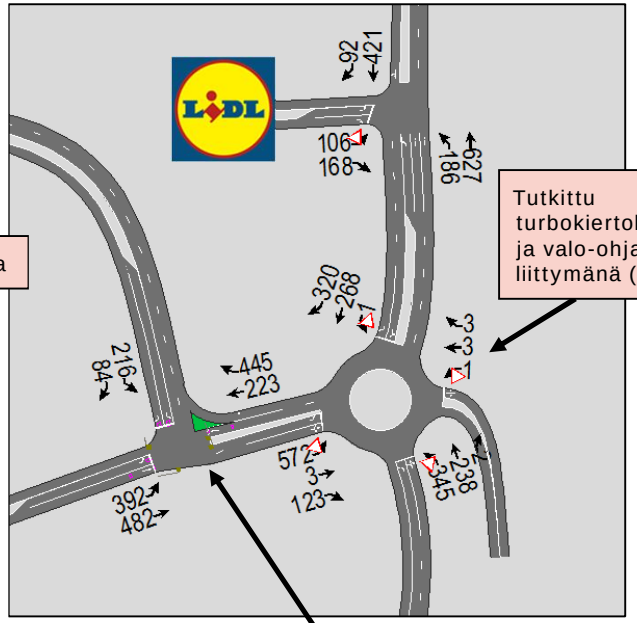
Nykytilanne 2025 + Lidl



Kääntymiskaista

Mallissa liikennevalot (60 s kierto), sekä pidennetyt kääntymiskaistat jotta kaikki liikenne saatiin kiertoliittymään. Ilman muutoksia jonoja koko rampin matkalla.

Ennustevuosi 2040 + Lidl



Tutkittu turbokiertoliittymänä ja valo-ohjattuna liittymänä (90 s kierto)

Liikennevalot (90 s) sekä vapaa oikea.

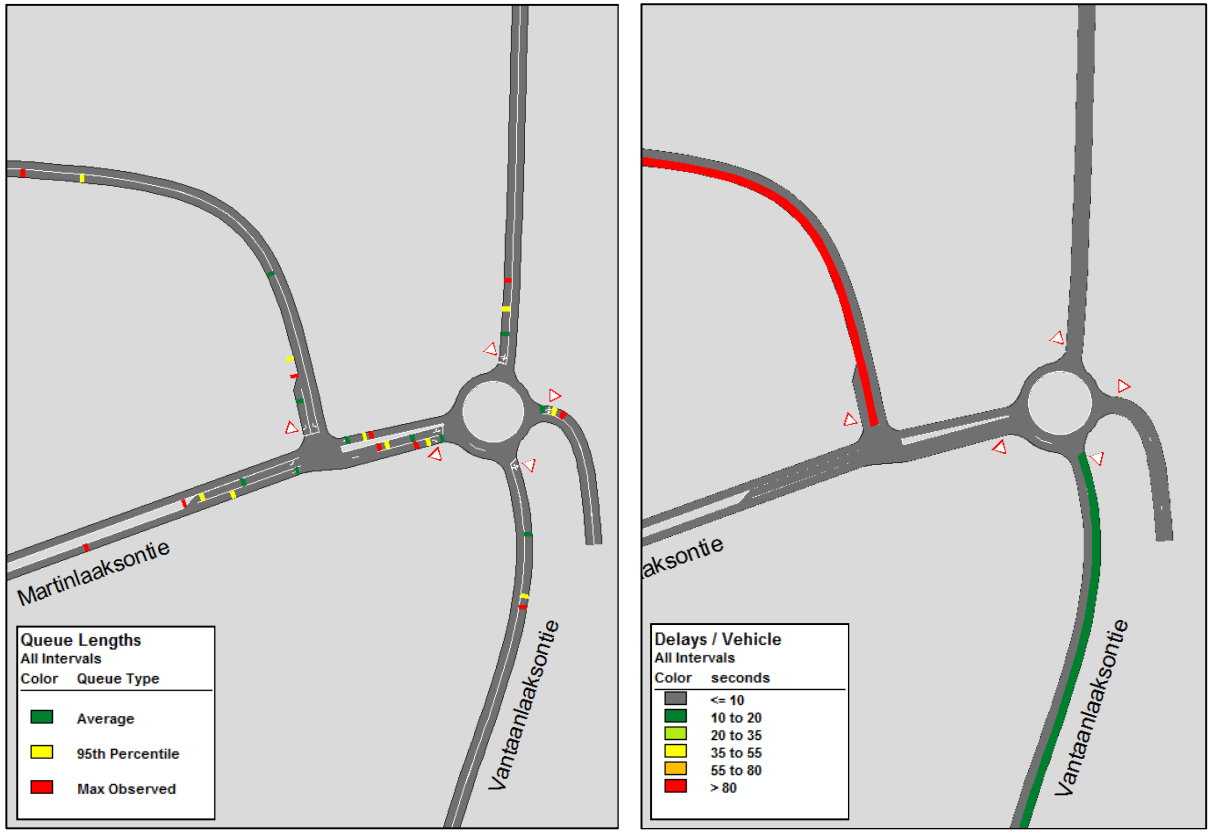
RAMBOLL

*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

7.1.2019

VANTAANLAAKSO NYKYTILANNE ILMAN LIDL (IHT)

- Nykytilanteessa kiertoliittymän toimivuus on hyvä/kohtalainen.
  - Huipputuntina saattaa esiintyä jonoutumista, mutta jonot purkautuvat nopeasti
- Hämeenlinnanväylän ramppiliittymässä etelästä saapuva ramppi jonoutuu aika-ajoin pahasti, sillä vasemmalle kääntyminen on haastavaa Martinlaakson korkean liikennemäärän vuoksi
  - Kääntymiskaistoilla saadaan hieman kasvatettua liittymän kapasiteettia.



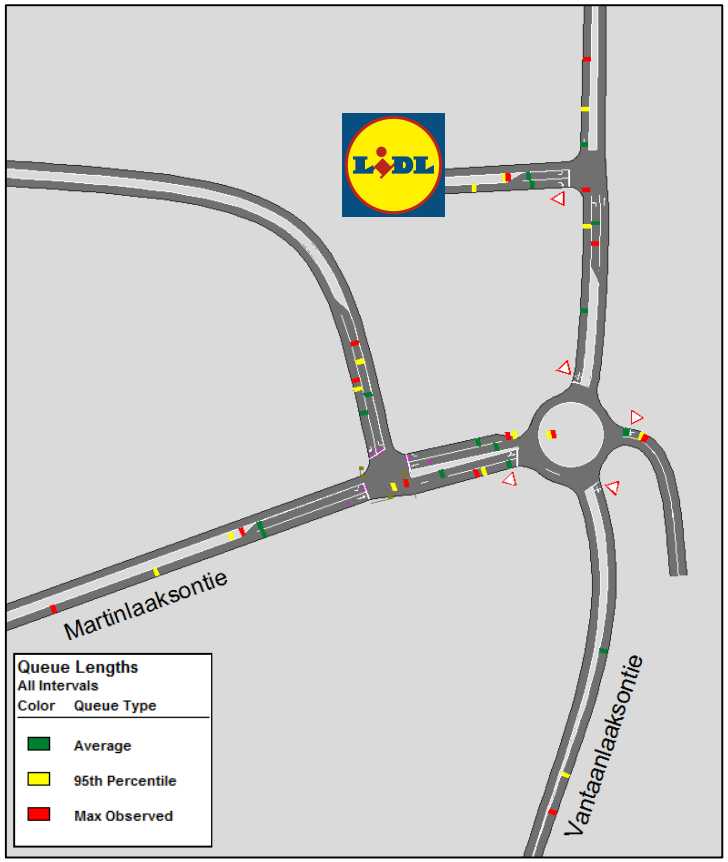
*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

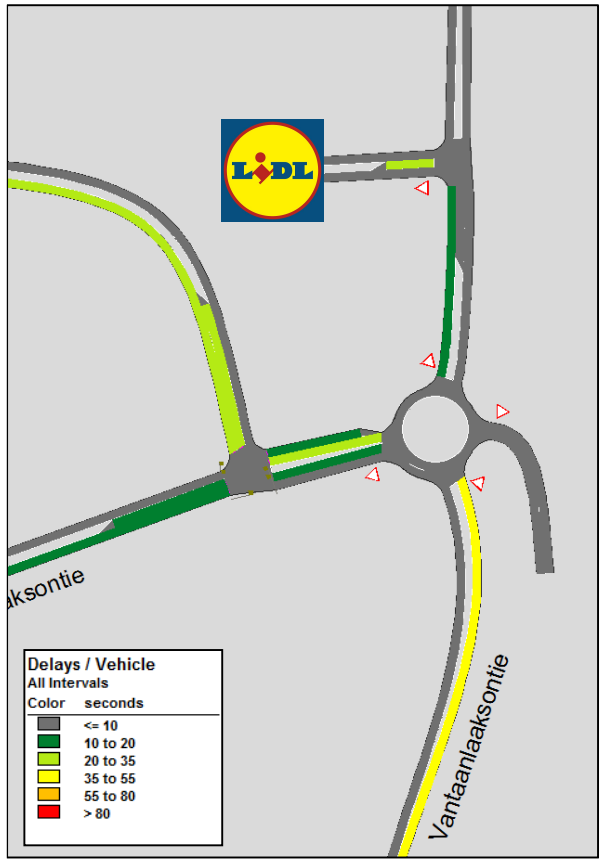
RAMBØLL

7.1.2019

VANTAANLAAKSO NYKYTILA + LIDL (IHT)

- Lidl:n liittymän toimivuus on hyvä, kun etelän tulosuuntaan ja parkkialueelta on erilliset vasemmalle kääntymiskaistat.
- Ramppiliittymän kapasiteetti on ylärajoilla. Lidlin tuottaman liikennemäärän myötä liittymä jonoutuu Hämeenlinnaväylälle ilman liikennevalo-ohjausta
  - Liikennevalo-ohjauksella liittymä toimii hyvin, mutta idän tulosuunta saattaa aiheuttaa hetkittäistä jonoutumista myös kiertoliittymään
  - Valo-ohjaus parantaa kiertoliittymän eteläisen tulosuunnan toimivuutta, sillä ohjelma katkoo tasaista liikennevirtaa, jolloin sivusuunnan ajoneuvot pääsevät liittymään helpommin
- Viereisissä tuloskuvissa ramppiliittymä on valo-ohjattu





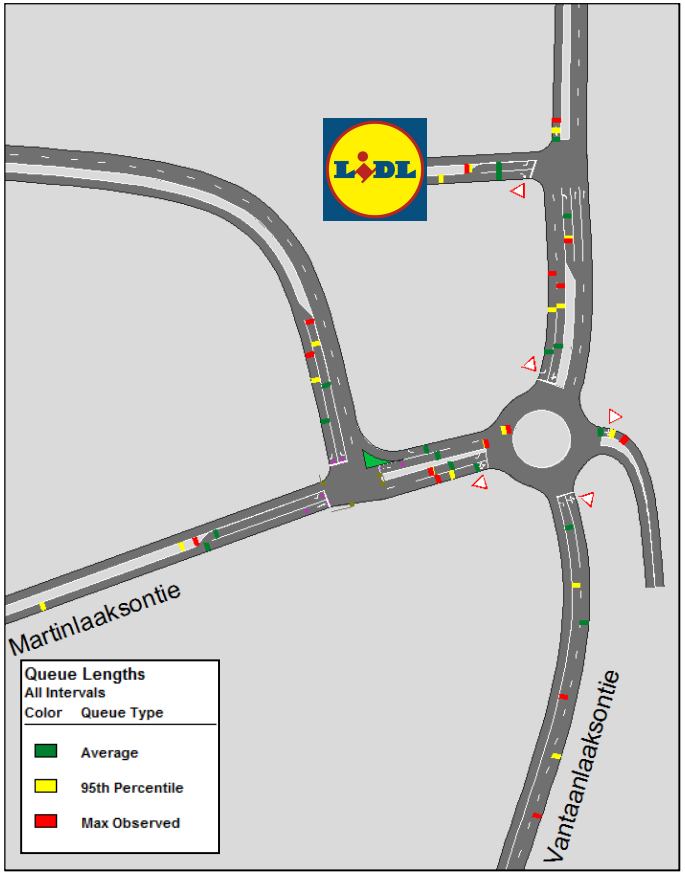
*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

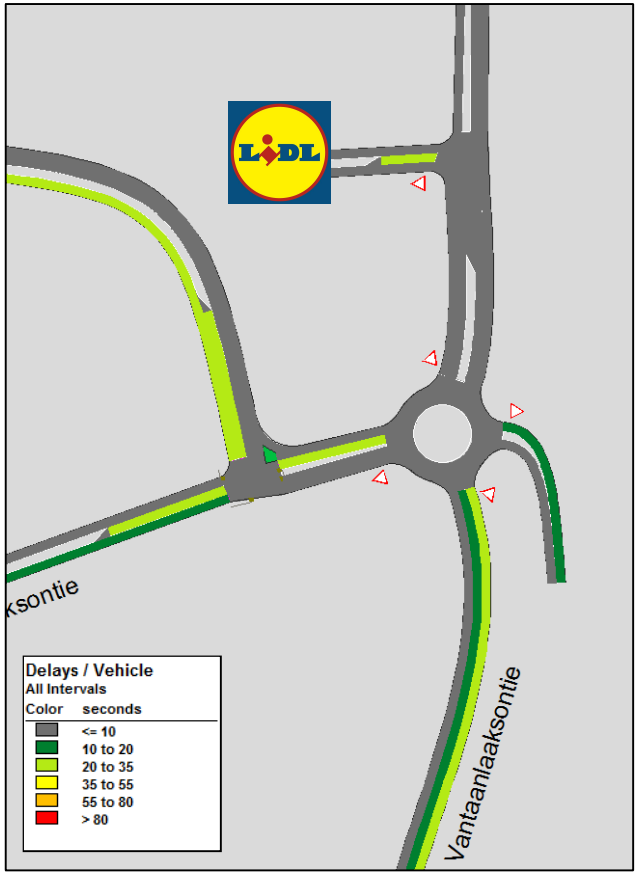
RAMBØLL

7.1.2019

VANTAANLAAKSO 2040 TURBOKIERTOLIITTYMÄ (IHT)

- Nykyisten ratkaisuiden kapasiteetti ei riittävä
- Lidl:n liittymän toimivuus on hyvä, kiertoliittymä ei jonoudu Lidlin liittymään asti
- Ramppiliittymä valo-ohjattu, 90s kierto.
  - Kääntymiskaista lisätty Hämeenlinnanväylän tulosuunnalle
- Turbokiertoliittymä vaatii paljon tilaa, sillä liikennemäärällisesti vilkkaimmat suunnat ovat keskenään konfliktissa.
  - Kiertotilan kasvattaminen lyhentää kiertoliittymän ja ramppiliittymän välistä etäisyyttä, jolloin suunta jonoutuu herkemmin ja vaikutukset näkyvät ramppiliittymässä.
- Jalankulkijoiden turvallisuus heikkenee nykyisestä turbo-kiertoliittymän haaroilla, sillä jalankulkijan ja autoilijan konfliktipisteiden määrä kasvaa.





*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

RAMBØLL

7.1.2019

TURBOKIERTOLIITTYMÄN RAKENNE

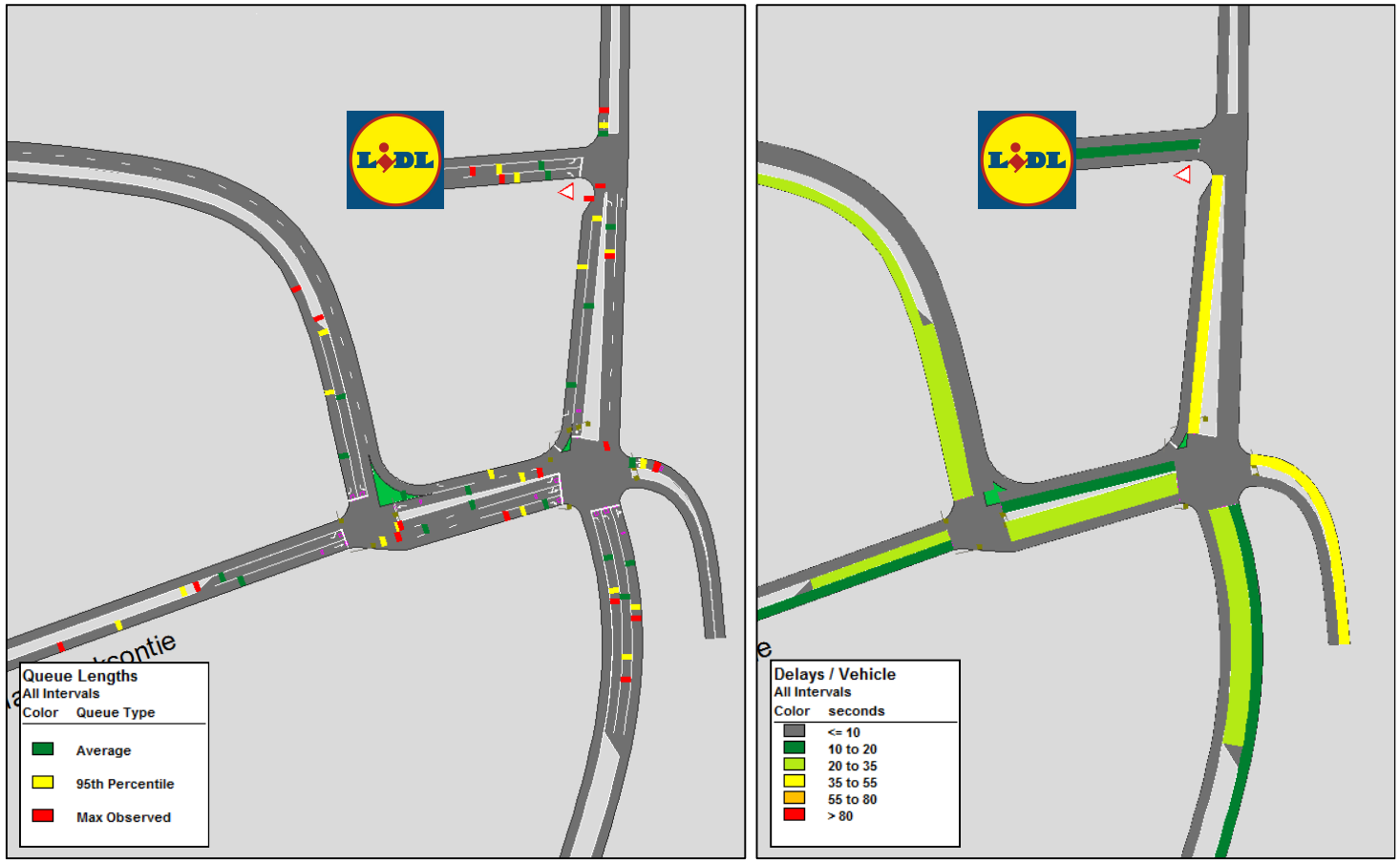
- Esimerkkikuva turbokiertoliittymän kaistajärjestelyistä ja tilatarpeista
- Vaihtoehto näyttäisi alustavasti mahtuvan kaavarajoihin, mutta liittymä ulottuisi hyvin lähelle jalkakäytäviä

RAMBOLL

7.1.2019

VANTAANLAAKSO 2040 LIIKENNEVALOT (IHT)

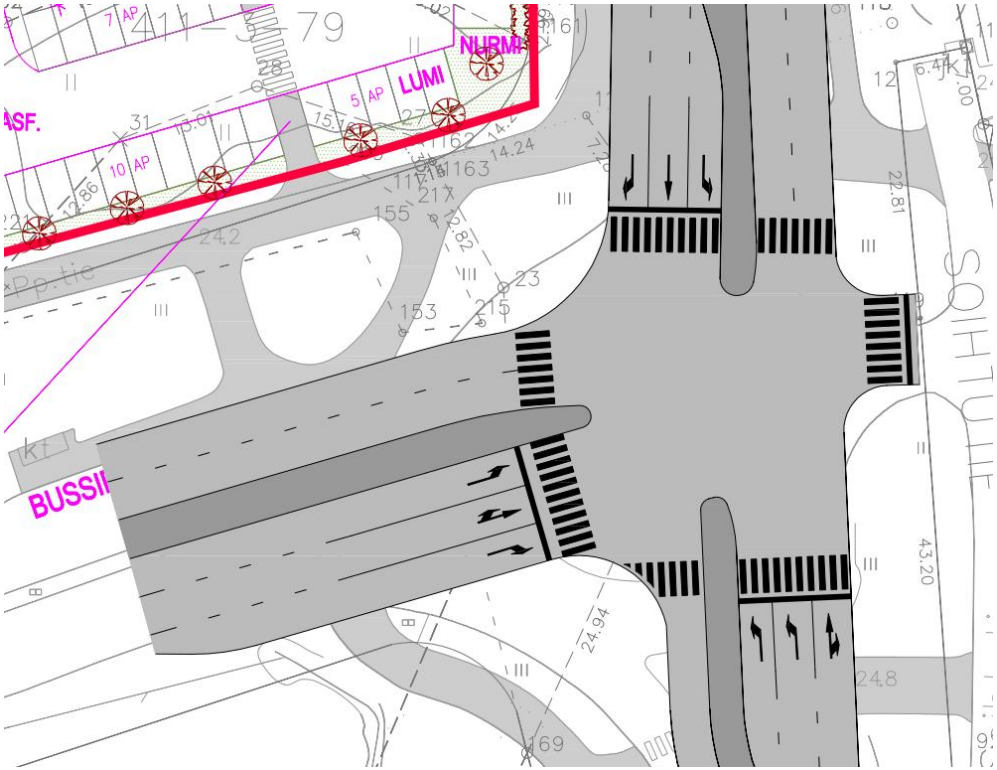
- Lidl:n liittymän toimivuus on hyvä.
- Vantaanlaaksontien ja Martinlaaksontien kiertoliittymä mallinnettiin valo-ohjattuina, 90s kierto.
  - Kaksi kääntyvää kaistaa lännestä pohjoiseen ja etelästä länteen
- Liikennevalo-ohjaus parantaa jalankulkijoiden turvallisuutta, sillä suojatiet ovat omissa vaiheissaan mukana.
- Liikennevalo-ohjatuilla järjestelyillä sekä ramppiliittymän, että nykyisen kiertoliittymän palvelutasot säilyvät hyvinä



*Mallinnusohjelman rajoitteista johtuen kaistajärjestelyjen visualisointi saattaa poiketa todellisesta

7.1.2019

LIIKENNEVALO-OHJATUN LIITTYMÄN TILATARPEET



- Valo-ohjattu nelihaararisteys alustavasti mahtuu alueelle ilman kaavarajojen ylitystä
- Vierekkäiset kaistat vie paljon tilaa ympäristöstä-> liikenteellistä kokonaisuutta tulee tutkia tarkemmin etenkin jalankulkijoiden osalta

RAMBØLL

7.1.2019

KUSTANNUSARVIOT

- Nykyhetkeen tarvittavien muutosten kustannusarvio
  - Vantaanlaaksontie-Martinlaaksontie -kiertoliittymän pohjoishaaran hanke, noin 300 000 e – 350 000 e (ALV 0 %).
    - Länsihaaran ja ramppiliittymän kustannukseksi arvioidaan noin 280 000 e – 330 000 e (AVL 0 %), sis. liikennevalo-ohjauksen.
  - Ensimmäisen vaiheen muutosten arvio ramppiliittymän parannukset mukaan lukien 580 000 – 680 000€
- Vuoden 2040 ennustetun tilanteen kustannusarvio
  - Turbokiertoliittymän laajentamisen kustannusarvio sama kuin tasoliittymäksi muuttamisella, noin 450 000 e – 600 000 e (ALV 0 %)
  - Kiertoliittymän muuttaminen ja kanavointi tasoliittymäksi noin 450 000 e – 600 000 e (ALV 0 %), sisältäen liittymän valo-ohjauksen
  - Kokonaisuudessaan kustannukset olisivat siis yhteensä noin 1 030 000 e – 1 280 000 e (ALV 0 %)

RAMBØLL

7.1.2019

YHTEENVETO

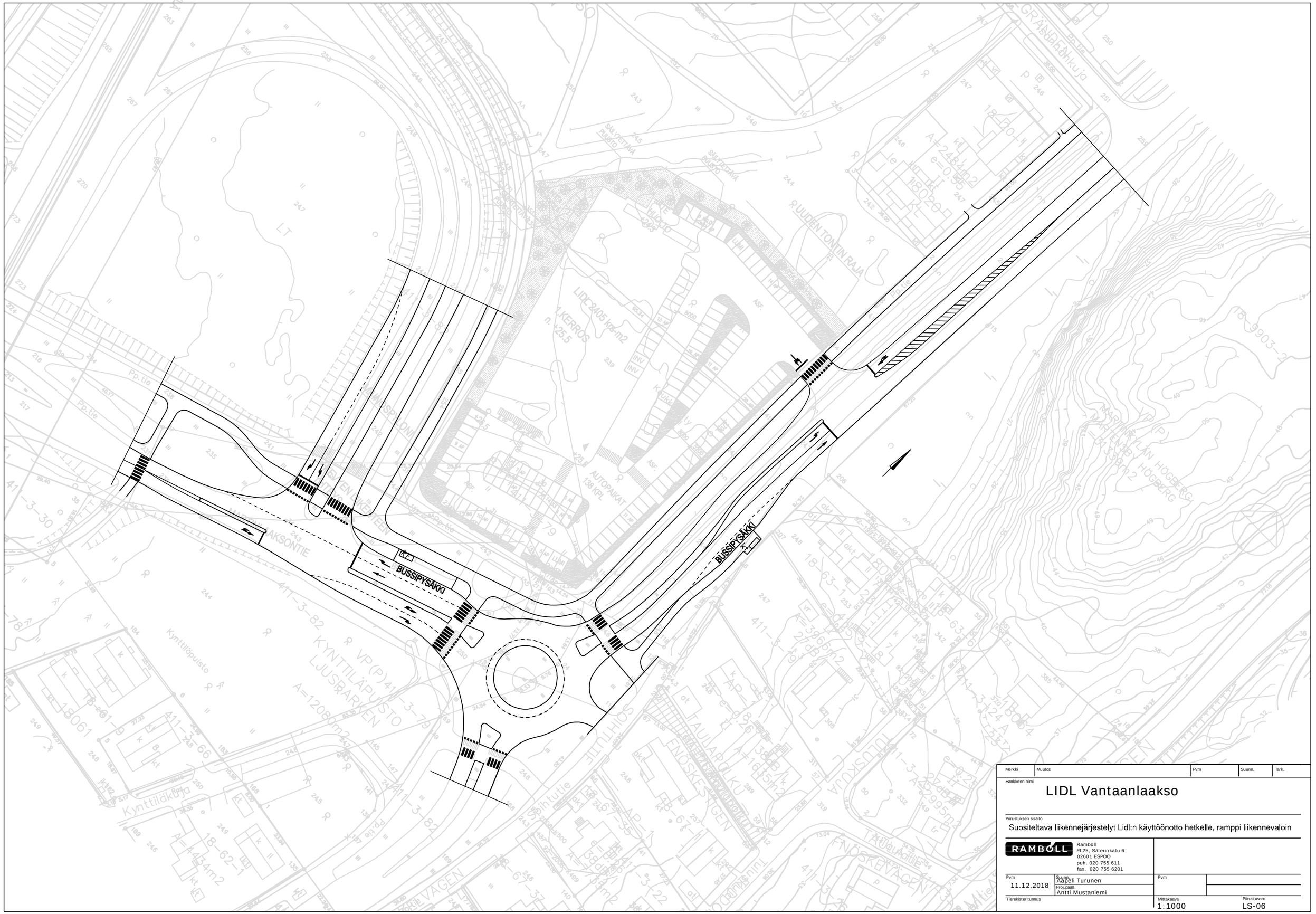
- Yhdistelmäajoneuvon ja jäteauton operointi huoltopihalle onnistuu
  - Yhdistelmäajoneuvon edellytetään käyttävän käännöksessä ensimmäistä pysäköinnin haara tontille ajettaessa

Toimivuus

- Nykytilanteessa ramppiliittymän kapasiteetti nousee ylärajoille Lildin tuottaman liikennemäärän myötä, suositellaan liittymän valo-ohjausta
  - Jos valo-ohjaus rakennetaan, suositellaan rampin kaistajakoa LS-06 mukaisesti. Jos valoja ei rakenneta suositellaan nykyistä järjestelyä
  - Valo-ohjaus parantaa kiertoliittymän eteläisen tulosuunnan toimivuutta, sillä ohjelma katkoo tasaista liikennevirtaa, jolloin Vantaanlaaksotien tulosuunnan ajoneuvot pääsevät liittymään hieman helpommin.
    - ➔ Muun liikenteen lisääntyessä myös kiertoliittymään tarvitaan parannustoimenpiteitä viimeistään vuonna 2040
- 2040 tilanteessa nykyiset järjestelyt ei riittävät.
  - Turbo-kiertoliittymä parantaa liittymän kapasiteettia, mutta heikentää jalankulkijoiden turvallisuutta
  - Liikennevalo-ohjattu liittymä parantaa jalankulkijoiden turvallisuutta. Liittymien valo-ohjelmat tulee yhteenkytkeä, jottei lyhyt liittymäväli pääse jonoutumaan
  - Jalankulkijoiden turvallisuuden näkökulmasta suositellaan liikennevalo-ohjattua liittymää

RAMBØLL

7.1.2019


BUSSIPYSÄKKI
BUSSIPYSÄKKI
BUSSIPYSÄKKI
LIDL 2405 krs-m2
4 KERROS
AUTOPAIKAT 138 KPL
RUUDEN TONTIN RAJA
SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO
SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO
SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO
GRÄNSÄNDENKUJA
KYNTTILÄPUISTO
KYNTTILÄKUJA
KYNTTILÄPUISTO
LUUSRANNAN HÖGBERG
A=1208m2
A=4454m2
A=2484m2
e=0,55
1802o
Pp.tie
Pp.tie
Pp.tie

UUDEN TONTIN RAJA

SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO

KUNTTA / NYKYTILA

LUMI

NURMI

6 HAKLÖ KUNTA AP

14 AP

KUNTTA / NYKYTILA

JÄTE HUOLTO +24.3

ASF.

NURMI

8000

13 AP

19 AP

11 AP

95.24

20 AP

LIDL 2405 krs-m2

1.KERROS

n. +25.5

INV

INV

Koukkujuitty

NURMI

8000

5200

ASF.

+25.5 AUTOPAIKAT 138 KPL

11 AP

25.1

239

231

KUNTTA

40.00

24.1

114

30.70

1141

24.7

2700

69.78

24.3

24.78

BUSSIPYSÄKKI

13.64

15.27

35.18

67.25

206

35.80

4.85

143

92-1993-K12

92-1993-K13

92-2000-K70

92-2000-

akt

II

at

13

4.84

142

13.2

18-63-1

21.10

207

24.8

KAM_R12
BT-Trailer13.5m

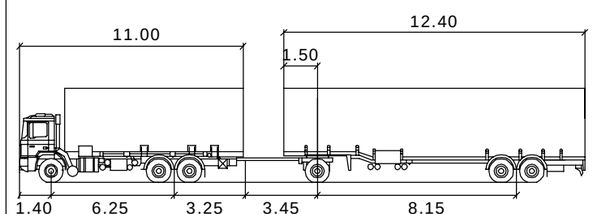
MODULIREKKA AJOTAPA=D

PITUUS : 25,25 m LEVEYS : 2.60 m

KÄÄNTÖSÄDE : 12,00 m KORKEUS : 4,20 m

Ajoneuvo

Ajovara



Hankkeen nimi: LIDL Vantaanlaakso	PIIRUSTUSNUMERO: LS-02-03
Piirustuksen sisältö: LS-02-01 Ajouratarkastelu, sisäänajo	PÄIVÄMÄÄRÄ: 7.3.2018
AJOURATARKASTELU MODULIREKKA 25,25 m	SUHDE: A3 1:400
RAMBOLL	SUUNNITTELIJA: Atte Riihelä PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ: Antti Mustaniemi

UUDEN TONTIN RAJA

SÄILYTETTÄVÄ PUUSTO

KUNTTA / NYKYTILA

LUMI

14 AP

NURMI

6 AKLÖ KUNTA AP

KUNTTA / NYKYTILA

JÄTE HUOLTO

ASF.

124.3

NURMI

8000

13 AP

19 AP

11 AP

20 AP

95.24

LIDL 2405 krs-m2

1.KERROS

n. +25.5

239

231

251

INV

INV

Koukkujuntty

NURMI

8000

5200

2700

9678

ASF.

+25.5 AUTOPAIKAT 138 KPL

11 AP

KUNTTA

25.1

40.00

24.1

30.70

1141

24.7

24.3

67.25

29

27

206

35.80

250

92-1993-K12

92-1993-K13

258

92-2000-K70

92-2000

4.85

143

13.2

4.84

142

13.10

21.10

24.78

24.8

207

18-63-1

253

BUSSIPYSÄKKI

13.64

15.27

35.18

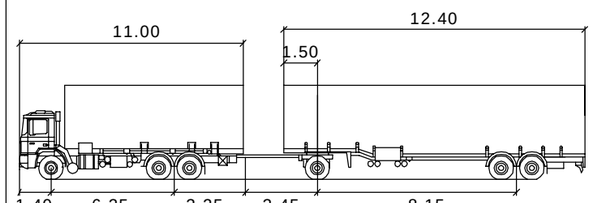
MODULIREKKA AJOTAPA=D

PITUUS : 25,25 m LEVEYS : 2.60 m

KÄÄNTÖSÄDE : 12,00 m KORKEUS : 4,20 m

Ajoneuvo

Ajovara



Hankkeen nimi: LIDL Vantaanlaakso	PIIRUSTUSNUMERO: LS-02-02
Piirustuksen sisältö: LS-02-01 Ajouratarkastelu, ulosajo	PÄIVÄMÄÄRÄ: 7.3.2018
AJOURATARKASTELU MODULIREKKA 25,25 m	SUHDE: A3 1:400
RAMBOLL	SUUNNITTELIJA: Atte Riihelä PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ: Antti Mustaniemi

Vastaanottaja
Lidl Suomi Ky

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
26.10.2018

Viite
1510037663

002320 LIDL VANTAANLAAKSON KAAVAMUUTOS, VANTAA

MELUSELVITYS

RAMBOLL

002320 LIDL VANTAANLAAKSON KAAVAMUUTOS, VANTAA
MELUSELVITYS

Päivämäärä	26.10.2018
Laatija	Ville Virtanen
Tarkastaja	Janne Ristolainen

Meluselvitys Vantaanlaaksoon suunnitellun päivittäistavarakaupan edellyttämää asemakaavan muutosta varten.

Ramboll
Piispanmäentie 5
PL 3
02241 ESPOO
T +358 20 755 611
F +358 20 755 6535
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	ASEMAKAAVA-ALUE	1
3.	Sovellettavat ympäristömelun ohje- JA SUOSITUSarvot	2
3.1	Melutason yleiset ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/1992)	2
3.2	Tavoitearvot enimmäisäänitasoille	2
4.	Menetelmät	2
4.1	Laskentamenetelmä	2
4.2	Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelma	3
4.3	Melulähteet ja liikennetiedot	3
5.	Tulokset	4
5.1	Ulko-oleskelualueiden melutasot	4
5.2	Kaupan tavaraliikenteestä aiheutuvat enimmäisäänitasot	5
6.	Yhteenveto	5
LIITTEET	6	

1. JOHDANTO

Tässä työssä laadittiin meluselvitys Vantaan kaupungin Vantaanlaaksontie 34 kohdalle, jossa tarkoituksena on toteuttaa asemakaavanmuutos Lidl:n päivittäistavarakaupan toteuttamista varten. Laskennallisella mallinnuksella selvitettiin suunnitellun päivittäistavarakaupan mukanaan tuoman liikenteen muutos nykytilanteen melutasoihin sekä yöajan aikaisen huoltoliikenteestä aiheutuvat yöajan keskiäänitasot sekä enimmäisäänitasot lähimpien asuintalojen kohdalla.

Työ on tehty Lidl Suomi Ky:n toimeksiannosta, jossa yhteyshenkilöinä ovat olleet ollut Jarmo Pehkonen ja Kristian Rantaharju. Rambollissa meluselvityksestä on vastannut projektipäällikkö Janne Ristolainen. Melumallinnuksen ja raportoinnin on tehnyt suunnittelija Ville Virtanen.

2. ASEMAKAAVA-ALUE

Asemakaava-alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella Martinlaaksontien ja Vantaanlaaksontien kiertoliittymän luoteispuolella. Kaava-alueen sijainti Vantaalla on esitetty kuvassa 1.

Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti. (Lähde: Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen tiedostopalvelu)

3. SOVELLETTAVAT YMPÄRISTÖMELUN OHJE- JA SUOSITUSARVOT

3.1 Melutason yleiset ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/1992)

Ympäristömelua kuvataan yleisimmin keskiäänitasolla L_{Aeq} (ekvivalenttitaso), jossa hetkelliset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu pitkälle ajalle ja taajuussisältö on painotettu korvan herkkyyden mukaan ns. A-painotuksella.

Valtioneuvosto on antanut melutason yleiset ohjearvot (valtioneuvoston päätös 993/1992). Taulukossa 1 on esitetty päivä- ja yöajan ohjearvot keskiäänitasolle ulkona ja sisällä. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi kaavoituksessa, rakentamisessa ja tiensuunnittelussa.

Taulukko 1. VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutason ohjearvot ulkona ja sisällä.

	L_{Aeq}, enintään	
Ulkona	Päivällä (07–22)	Yöllä (22–07)
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB [1)]
Uudet asuinalueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB [1)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet [3)], leirintäalueet ja virkistysalueet taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB [2)]
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

[1)] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa

[2)] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä

[3)] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

L_{Aeq} = melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso)

Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun ekvivalenttitasoa eli keskiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylitystä, mikäli aikaväli sisältää hiljaisempia jaksoja. Mikäli melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, siihen lisätään 5 dB.

3.2 Tavoitearvot enimmäisäänitasoille

WHO on julkaissut ohjeistuksen "Guidelines for Community Noise" vuonna 1999. Ohjeistuksessa on mm. annettu tavoitearvot melutasoille. Makuuhuoneeseen sisälle määritetty yöaikainen tavoitearvo enimmäisäänitasolle on L_{AFmax} 45 dB, kun ikkunat pidetään suljettuina.

Suomen lainsäädännössä ei ole annettu enimmäisäänitasoille (L_{AFmax}) varsinaisia ohjearvoja. Ympäristöministeriön Ympäristöoppaassa 108 (Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen) ja Uudenmaan ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 (Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa) sisällä sallittava enimmäisäänitaso olisi L_{Amax} 45 dB. Jos tapahtumia on runsaasti yön aikana, on tapauskohtaisesti hyvä soveltaa alempaa arvoa.

4. MENETELMÄT

4.1 Laskentamenetelmä

Melulaskennat on tehty 3D–maastomallin huomioivalla SoundPLAN 7.4 -melulaskentaohjelmistolla pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN 1996) käyttäen.

3D-laskentamalli ottaa huomioon etäisyysvaimenemisen, ilman ääniabsorption, maastonmuodot, esteet, heijastukset sekä maanpinnan absorptio-ominaisuudet. Laskentamallissa on oletuksena

ns. vähän ääntä vaimentavat olosuhteet, eli lievä myötätuuli melulähteestä laskentapisteeseen päin. Laskentatulosteissa olevat meluvyöhykkeet eivät siis esiinny yhtä laajoina samanaikaisesti, vaan ainoastaan laskentaoletuksen mukaisessa myötätuulitilanteessa.

Laskentamallissa käytetyt parametrit on listattu taulukossa 2. Tieliikennemelun laskentamallin epävarmuus on alle 500 metrin etäisyyksillä noin ±2 dB.

Taulukko 2. Laskentaparametrit

Laskentaverkko	laskentapisteiden väli 5 metriä
Laskentakorkeus	2 metriä maanpinnasta
Laskentaetäisyys	1500 metriä laskentapisteestä
Heijastukset/absorptio	Rakennukset ja tien pinnat absorptiokerroin 0 (kova); muut pinnat: absorptiokerroin 1 (pehmeä)
Heijastusten lukumäärä	2
Laskettavat melusuureet	Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$, dB Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$, dB

Melutarkastelut tehtiin nykytilanteen (v. 2017) liikennemäärillä. Melulähteinä huomioitiin Hämeenlinnanväylä, Martinlaaksontie sekä Vantaanlaaksontie Martinlaaksontien liittymän molemmin puolin. Melutasot laskettiin ulkoalueiden melutilanteen arvioimista varten 2 metrin korkeudelle. Lisäksi laskettiin rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot sisätilojen enimmäisäänitasojen arvioimiseksi.

4.2 Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelma

Maasto ja rakennukset mallinnettiin tilaajalta saadun kantakartta aineiston pohjalta. Meluselvitys tehtiin käyttäen 9.8.2017 päivätyn havainnekuvan mukaista rakennusmassoittelua. Suunnitellut rakennukset digitoitiin malliin havainnekuvan pohjalta. Mallissa huomioitiin pysäköintialueen pohjoisosaan suunniteltu 2-2,5m korkea meluaita.

4.3 Melulähteet ja liikennetiedot

Lastauspihan toiminnassa huomioitiin seuraavat melulähteet:

- 1 kuorma-auto käy yöaikana klo 3 ja 6 välillä, kuorma-auto on varustettu kylmälaitteilla (kompressorimelu)
- peruutussummeri (piippaus) kun auto peruuttaa lastaussiltaa kohti, 1 minuutti/käynti
- kuorma-auto viipyy lastaushallissa 15 minuuttia, jolloin:
    - kylmäkompressori käy auton hytin päällä 15 minuuttia
    - purku/lastaustapahtuman äänet kestävät 15 minuuttia
    - auto on tyhjäkäynnillä toiminnan ajan 15 minuuttia

Käytetyt äänitehotasot on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Selvityksessä käytetyt melulähteet

Äänilähde	Äänitehotaso (L_{WA})	Toiminta-aika	Tehollinen käyttöaika toiminta-aikana	Akustinen korkeus maanpinnasta
Purku ja lastaus	98 dB (L_{Wmax} 108 dB)	15 min / yö	100 %	+ 2 m
Auton tyhjäkäynti	88 dB	15 min / yö	100 %	+ 2 m
Peruutussummeri	100 dB	1 min / yö	100 %	+ 2 m
Kylmäkoneisto	106 dB	15 min / yö	100 %	+ 3 m

Peruutussummerin (piippaus) äänitaso perustuu asetuksen vaatimukseen 75 dB 7 m etäisyydellä. Kylmäkompressorin ja auton tyhjäkäynnin äänitasot perustuvat Rambollin mittaamiin arvoihin

toisessa vastaavassa kohteessa. Myös purku/lastaustapahtuman äänet perustuvat Rambollin mittaamiin arvoihin toisessa vastaavassa kohteessa, enimmäistasojen on arvioitu olevan +10 dB suurempia kuin mitattu (impulssikorjaus huomioitu) äänitehotaso.

Mallinnuksessa huomioitiin melulähteinä Hämeenlinnanväylä, Martinlaaksontie ja Vantaanlaaksontie, sekä lisäksi yöaikana Lidl:n tavaraliikenne. Ajoneuvojen nopeudet mallinnettiin nykyisten nopeusrajoitusten mukaisina. Mallinnuksessa käytetyt liikennetiedot on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 4. Selvityksessä käytetyt liikennetiedot

Nykytilanne	KAVL, ajon./vrk	Raskaita ajoneuvoja, %	Nopeus, km/h	Yöliikenteen osuus, %
Hämeenlinnanväylä	60 600	6,9	80 (ras.80)	10 %
Martinlaaksontie	12 600	Päivä: 7 / Yö: 13	40 (ras.40)	6 %
Vantaanlaaksontie Pohj. liikenneympyrästä	9 630	Päivä: 7 / Yö: 13	40 (ras.40)	6 %
Vantaanlaaksontie Et. liikenneympyrästä	6 300	Päivä: 7 / Yö: 9	40 (ras.40)	6 %
Ennustetilanne 2040	**KAVL, ajon./vrk**	**Raskaita ajoneuvoja, %**	**Nopeus, km/h**	**Yöliikenteen osuus, %**
Hämeenlinnanväylä (v.2025)	78 300	6,9	100 (ras.80)	10 %
Martinlaaksontie	10 900	Päivä: 7 / Yö: 13	40 (ras.40)	6 %
Vantaanlaaksontie Pohj. liikenneympyrästä	10 600	Päivä: 7 / Yö: 13	40 (ras.40)	6 %
Vantaanlaaksontie Et. liikenneympyrästä	8 100	Päivä: 7 / Yö: 9	40 (ras.40)	6 %
Ramppi pohjoiseen	7 700	-	60	12 %
Ramppi etelästä	2 400	-	60	12 %
Lidl asiakasliikenne	4 600	-	40	0 %

Lidl asiakasliikenteen on Rambollin laatimassa liikenteen toimivuustarkastelussa oletettu suuntautuvan 30% Vantaanlaaksontietä pohjoisen suuntaan ja 70 % etelän suuntaan. Tämä liikenne lisättiin Vantaanlaaksontien liikennemääriin.

5. TULOKSET

Mallinnustulokset on esitetty meluvyöhykekarttoina liitteissä 1-4. Ulko-oleskelualueiden melutilannetta kuvaavissa kartoissa on esitetty keskiäänitasot tai enimmäisäänitasot 5 dB välein värillisinä vyöhykkeinä.

5.1 Ulko-oleskelualueiden melutasot

Päivä- ja yöajan keskiäänitasot ulko-oleskelualueilla on esitetty liitteissä 1 ja 2 nykytilanteen 2017 liikenteellä ilman suunniteltua päivittäistavarakaupan rakennusta sekä suunnitellulla päivittäistavarakaupan rakennuksella ja asiakasliikenteellä.

Mallinnuksen mukaan tie- ja katuliikenteestä aiheutuva päiväajan keskiäänitaso ylittää nykytilanteessa päiväajan ohjearvon 55 dB useimpien suunnitellun kaupan tontin ympäristössä sijaitsevien asuintalojen tonttien piha-alueilla. Myös yöajan ohjearvo 50 dB ylittyy useimpien suunnitellun kaupan tontin ympäristössä sijaitsevien asuintalojen kohdalla.

Suunnitellun päivittäistavarakaupan asiakasliikenne nostaa päiväajan melutasoja lähimpien asuintalojen piha-alueilla alle 1 dB.

5.2 Kaupan tavaraliikenteestä aiheutuvat enimmäisäänitasot

Suurimmat hetkelliset enimmäisäänitasot aiheutuvat lastauksen ja purkamisen kolahduksista, kun tavaraa puretaan rekasta ja lastataan rekkaan. Rekan peruutussummerin ääni (hetkellinen enimmäisäänitaso) on hiljaisempi. Suurimmat lasketut asunnon julkisivuun kohdistuvat enimmäisäänitasot suunnitellun kaupan ympäristössä ovat L_{AFmax} 61 dB. Pysäköintialueen pohjoisosaan suunnitellun meluaidan korkeudella (mallinnuksessa tutkittiin pysäköintialueen reunan korkeustasosta mitattuna 2,0 m korkean ja 2,5 m korkean aidan vaikutusta) oli vaikutusta enimmäisäänitasoihin lähempänä Hämeenlinnanväylää olevien rakennusten kohdalla. Korkeammalla tutkitulla aitavaihtoehdolla mallinnetut enimmäisäänitasot olivat noin 2 dB pienempiä. Lähempänä Vantaanlaaksontietä olevien rakennusten kohdalla meluaidan korkeusvaihtoehdoilla ei ollut eroa julkisivuun kohdistuvan enimmäisäänitason osalta.

WHO suositus suurimmille enimmäisäänitasoille sisätiloissa yöaikana on L_{AFmax} 45 dB. Tyypillinen ulkoseinän ääneneristävyys on hieman vanhemmallakin rakennuskannalla noin 25-30 dB (äänitasoero), joten mikäli julkisivuun kohdistuva enimmäisäänitaso on alle L_{AFmax} 70 dB, enimmäisäänitaso asuntojen sisätiloissa jää alle WHO suositusarvon. Tämä toteutuu kummallakin pysäköintialueen pohjoisreunaan tutkitulla meluaitavaihtoehdolla.

6. YHTEENVETO

Lidl Suomi Ky suunnittelee päivittäistavarakauppaa Vantaanlaaksontie 34 kohdalle Vantaalle. Ramboll on selvittänyt kaupan asiakas- ja tavaraliikenteestä aiheutuvia melutasoja kaupan suunnitellun tontin ympäristössä. Laskennallisella mallinnuksella selvitettiin suunnitellun päivittäistavarakaupan mukanaan tuoman liikenteen muutos nykytilanteen melutasoihin sekä yöajan aikaisen huoltoliikenteestä aiheutuvat yöajan keskiäänitasot sekä enimmäisäänitasot lähimpien asuintalojen kohdalla.

Suunnitellun päivittäistavarakaupan asiakasliikenne tapahtuu ainoastaan päiväaikana. Päiväajan melutaso kaupan ympäristössä ylittää monin paikoin ohjearvon jo ilman suunnitellun päivittäistavarakaupan vaikutustakin, kaupan liikenteen vaikutus päiväajan melutasoon lähimpien asuintalojen piha-alueilla on alle 1 dB.

Yöaikana suurimmat hetkelliset enimmäisäänitasot aiheutuvat lastauksen ja purkamisen kolahduksista, kun tavaraa puretaan rekasta ja lastataan rekkaan. Rekan peruutussummerin ääni (hetkellinen enimmäisäänitaso) on hiljaisempi. WHO suositus suurimmille enimmäisäänitasoille sisätiloissa yöaikana on L_{AFmax} 45 dB ja mallinnuksen perusteella enimmäisäänitasojen arvioidaan jäävän asuntojen sisätiloissa alle suositusarvon.

Suunniteltu uusi kaupan rakennus sijoittuu L_{DEN} 55 dB:n lentomeluvyöhykkeelle, minkä vuoksi sen ulkovaipan ääneneristävyyden (äänitasoero ΔL) lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

LIITTEET

Liite 1.1 Meluvyöhykekartta päivällä, pelkästään Lidl asiakasliikenne
Liite 1.2 Meluvyöhykekartta yöllä, LIDLin lastauspihan toiminta

Liite 2.1 Meluvyöhykekartta päivällä, nykyinen tie- ja katuliikenne, Ilman LIDL rakennusmassoittelua
Liite 2.2 Meluvyöhykekartta yöllä, pelkästään nykyinen tie- ja katuliikenne, Ilman LIDL rakennusmassoittelua

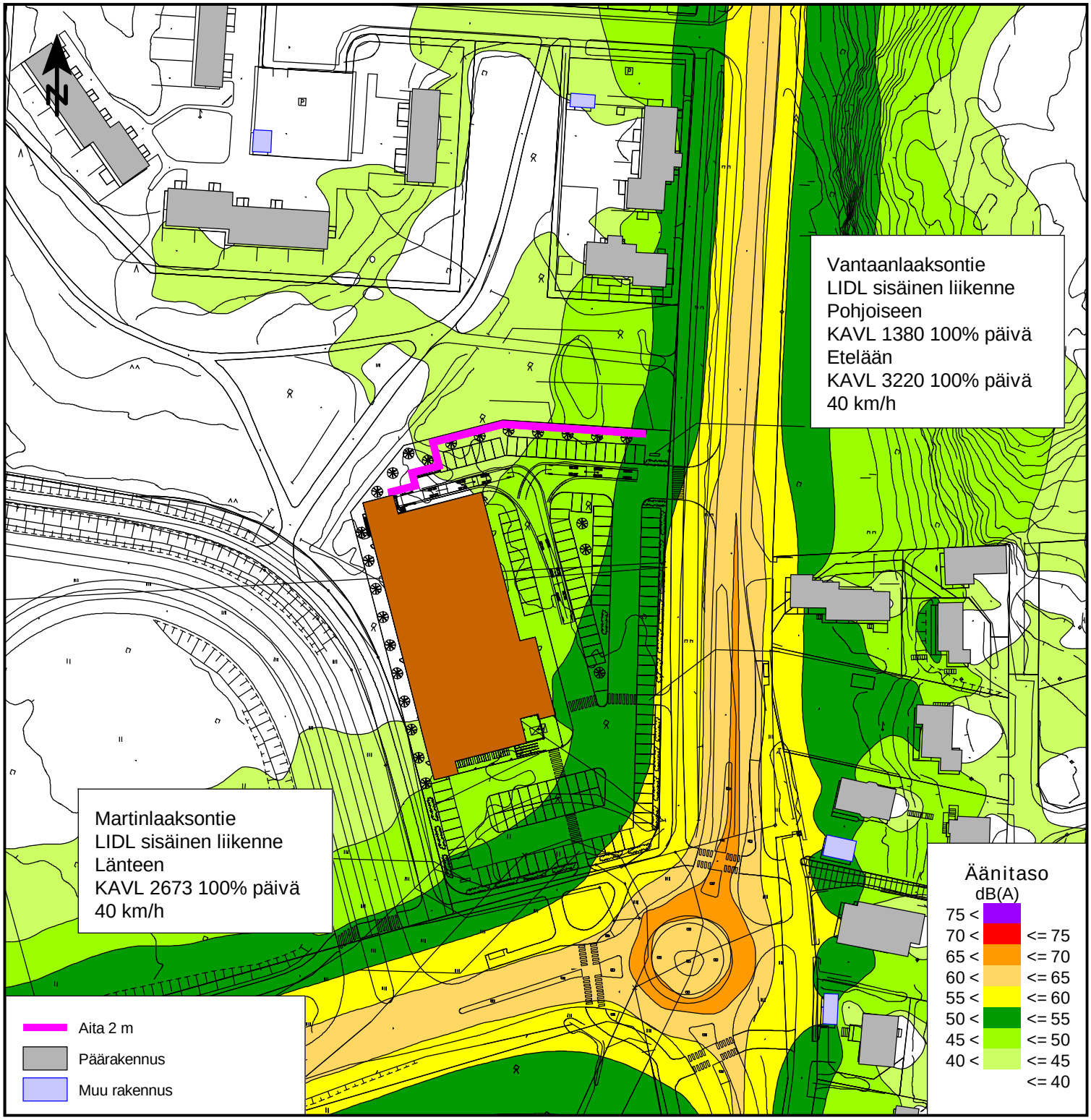
Liite 3.1 Meluvyöhykekartta päivällä, nykyinen tie- ja katuliikenne sekä Lidl asiakasliikenne
Liite 3.2 Meluvyöhykekartta yöllä, nykyinen tie- ja katuliikenne sekä Lidl tavarankuljetukset (yöajan keskiäänitasot)

Liite 4.1 Meluvyöhykekartta päivällä, Lidl liikenteen aiheuttama muutos nykytilanteeseen
Liite 4.2 Meluvyöhykekartta päivällä, Lidl liikenteen aiheuttama muutos vuoden 2040 ennustetilanteeseen

Liite 5.1 Meluvyöhykekartta päivällä, vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne, Ilman LIDL rakennusmassoittelua
Liite 5.2 Meluvyöhykekartta yöllä, vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne, Ilman LIDL rakennusmassoittelua

Liite 6.1 Meluvyöhykekartta päivällä, vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne sekä Lidl asiakasliikenne
Liite 6.2 Meluvyöhykekartta yöllä, vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne sekä Lidl tavarankuljetukset (yöajan keskiäänitasot)

Liite 7.1 Yöajan enimmäisäänitasot, kaupan tavaraliikenne (meluaita h=2,0 m)
Liite 7.2 Yöajan enimmäisäänitasot, kaupan tavaraliikenne (meluaita h=2,5 m)



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 1.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

LIDL asiakasliikenne

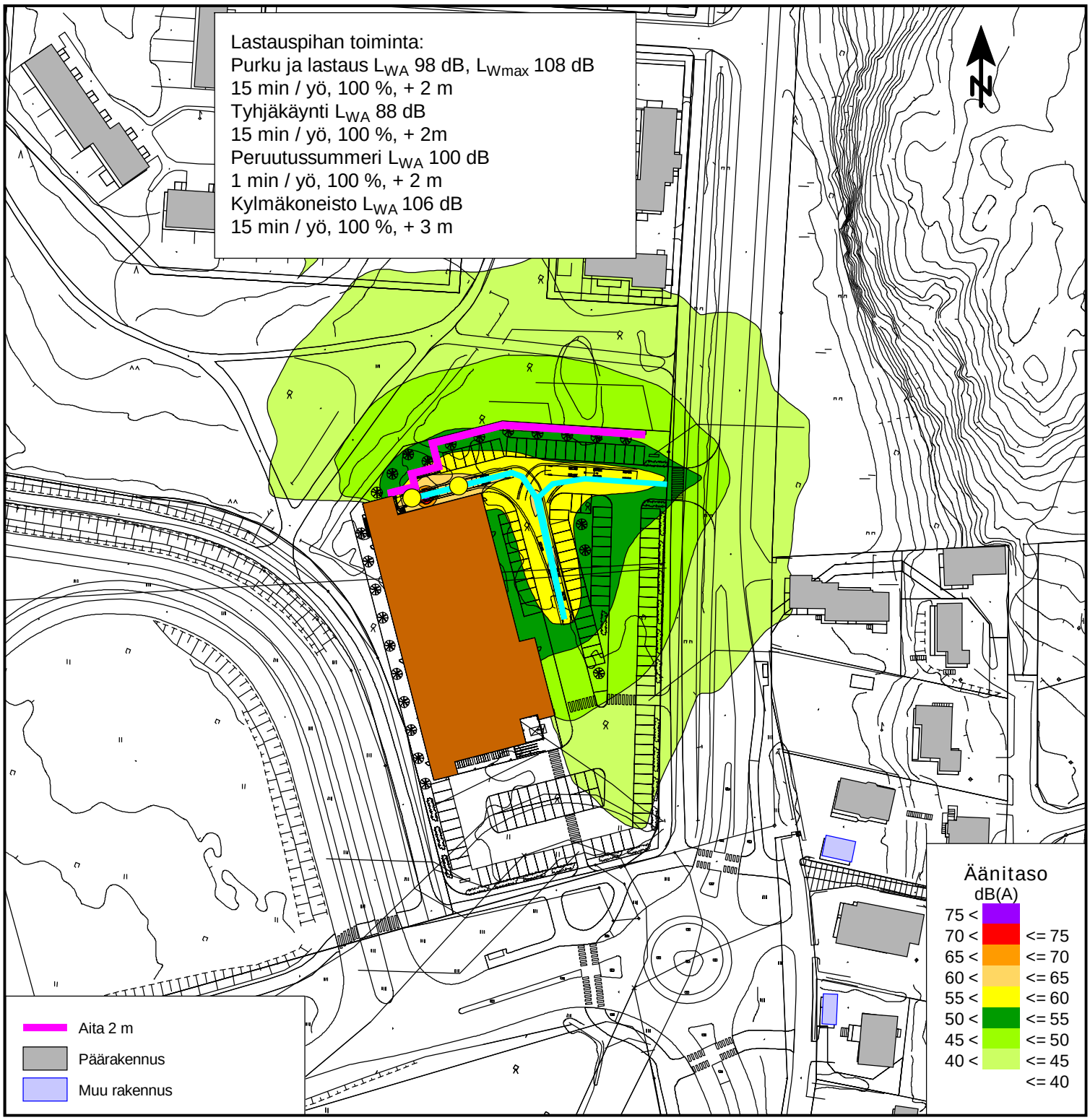
Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 11 §



RAMBØLL

Liite 1.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$

Lastauspihan toiminta

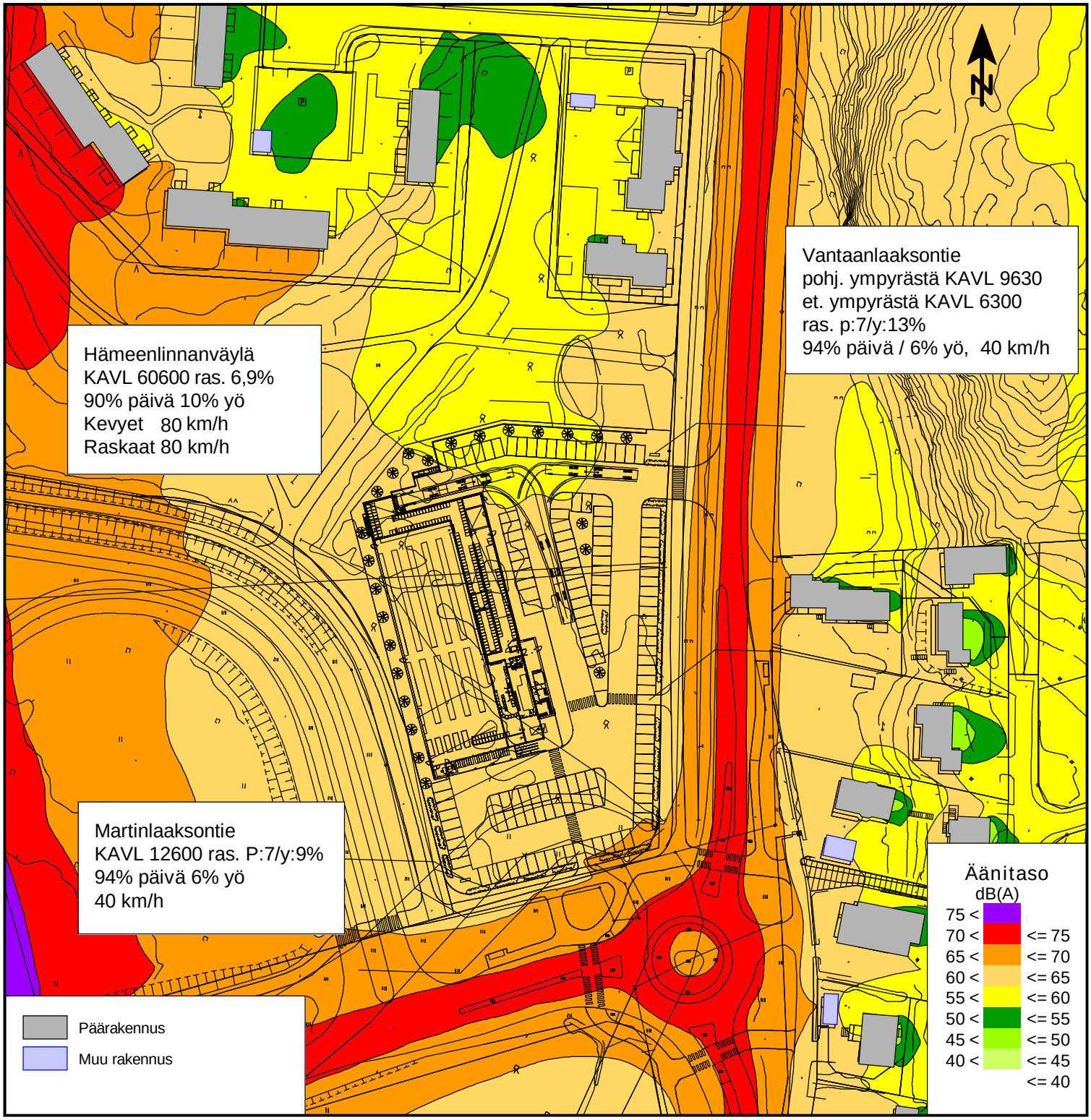
1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Yöajan ohjearvo 50 dB
ylittyy vihreästä värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 2.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

nykyinen tie- ja katuliikenne, ilman LIDL rakennusmassoittelua

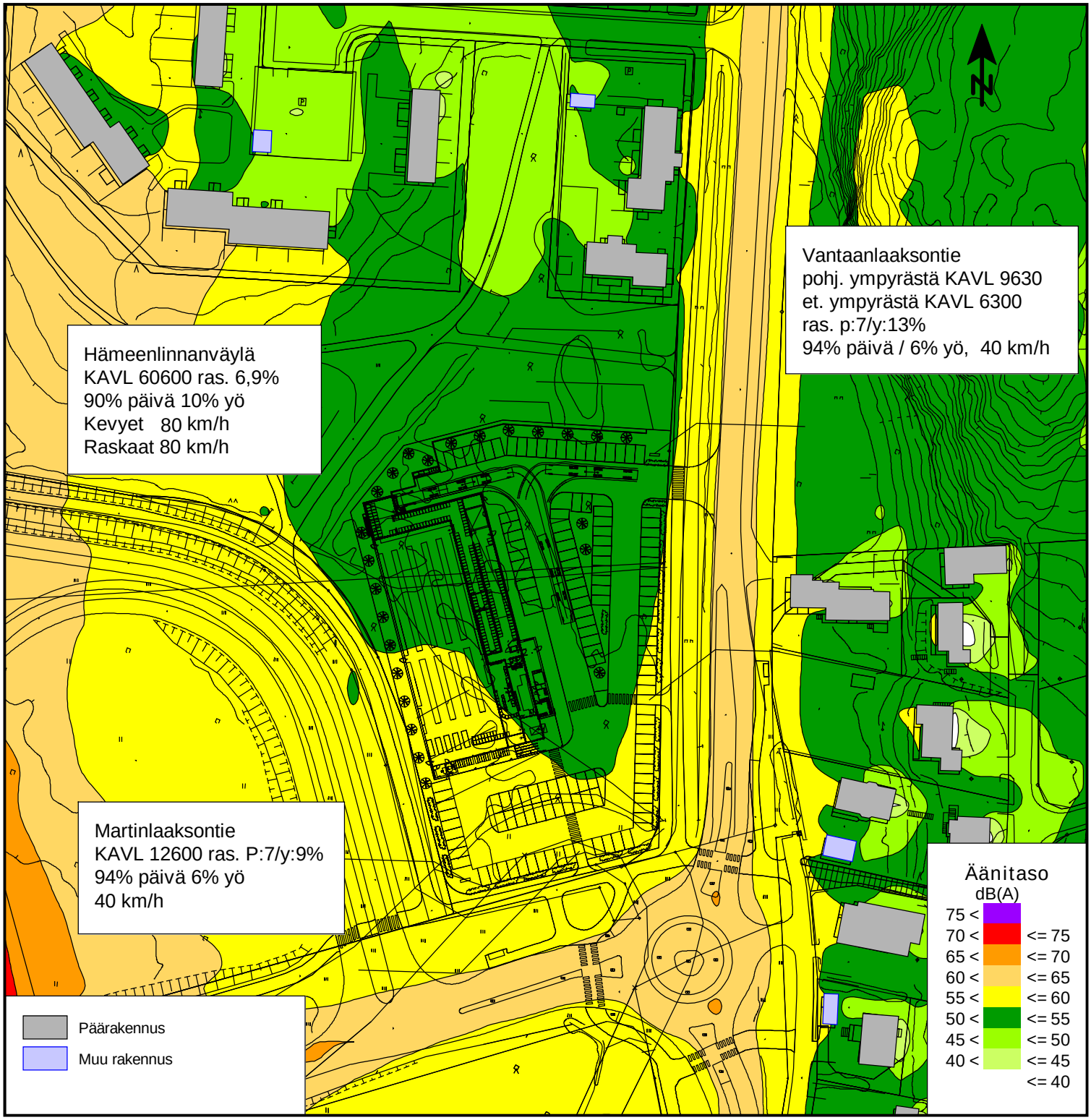
Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaises värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 11 §



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 2.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$

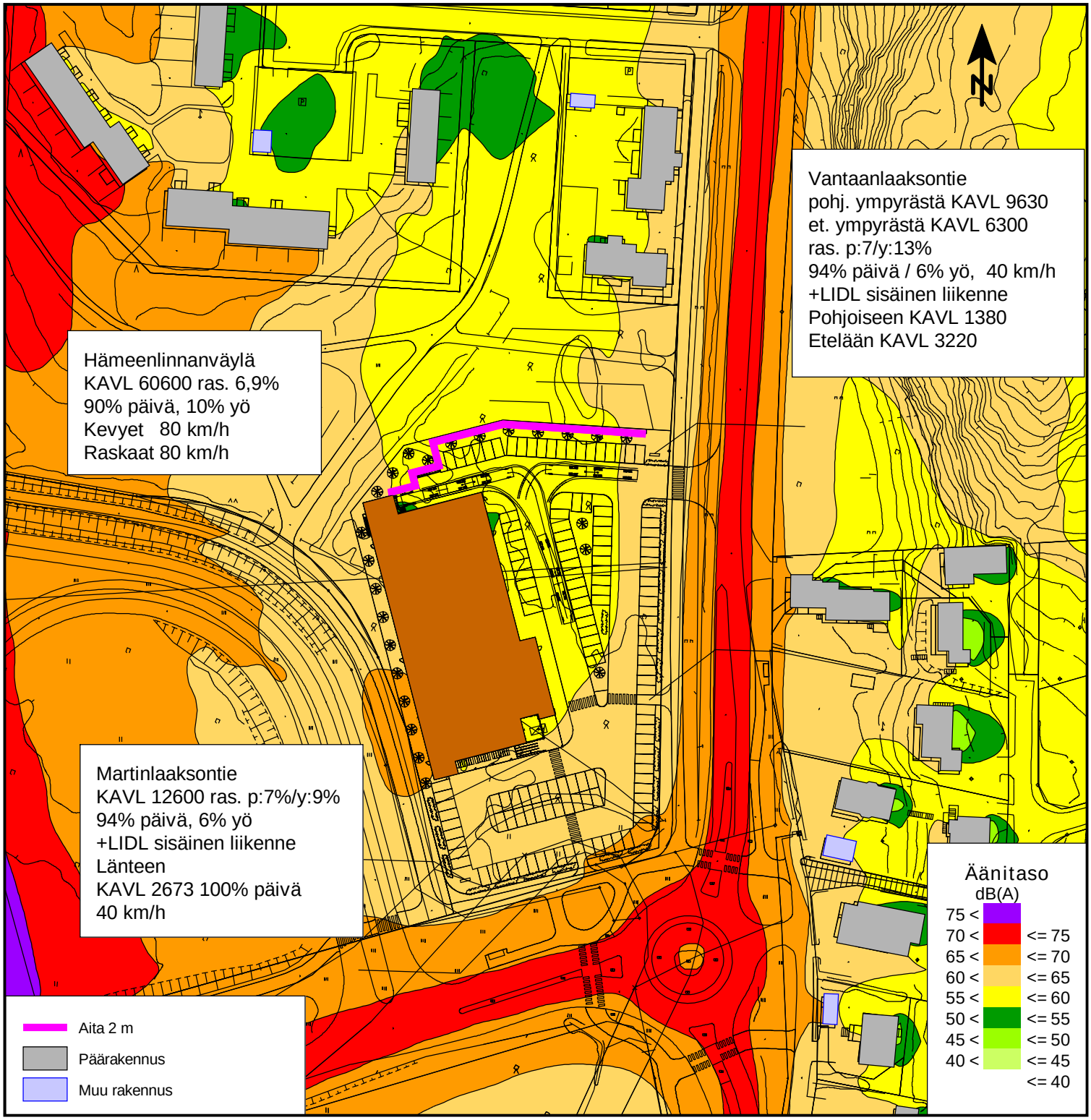
nykyinen tie- ja katuliikenne, ilman LIDL rakennusmassoittelua

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Yöajan ohjearvo 50 dB
ylittyy tumman vihreästä värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 3.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

Muun liikenteen ja Lidlin
asiakasliikenteen yhteismelu

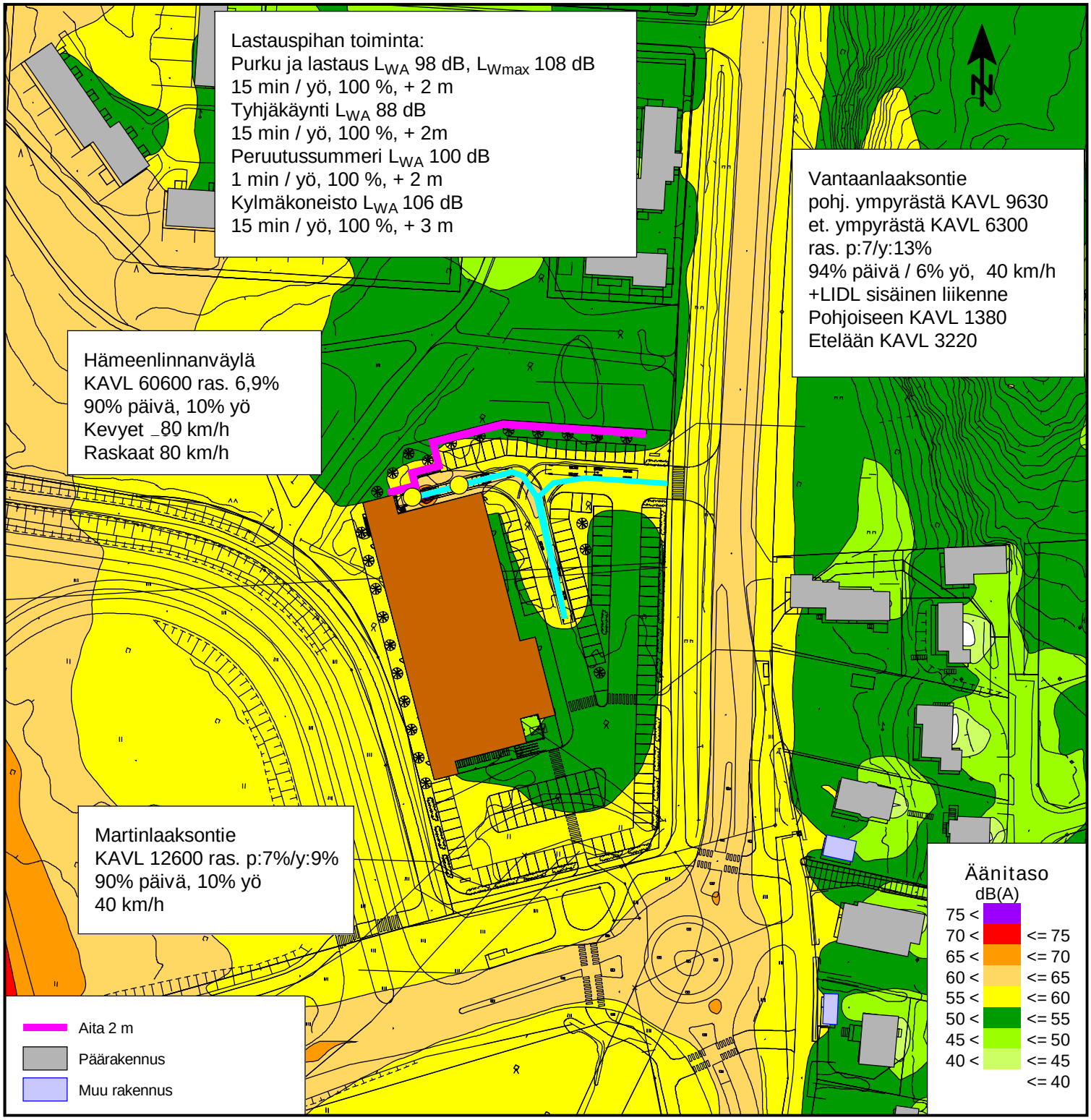
Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 11 §



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 3.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$

Yöajan liikenteen ja Lidlin
jakeluauton käynnin yhteismelu

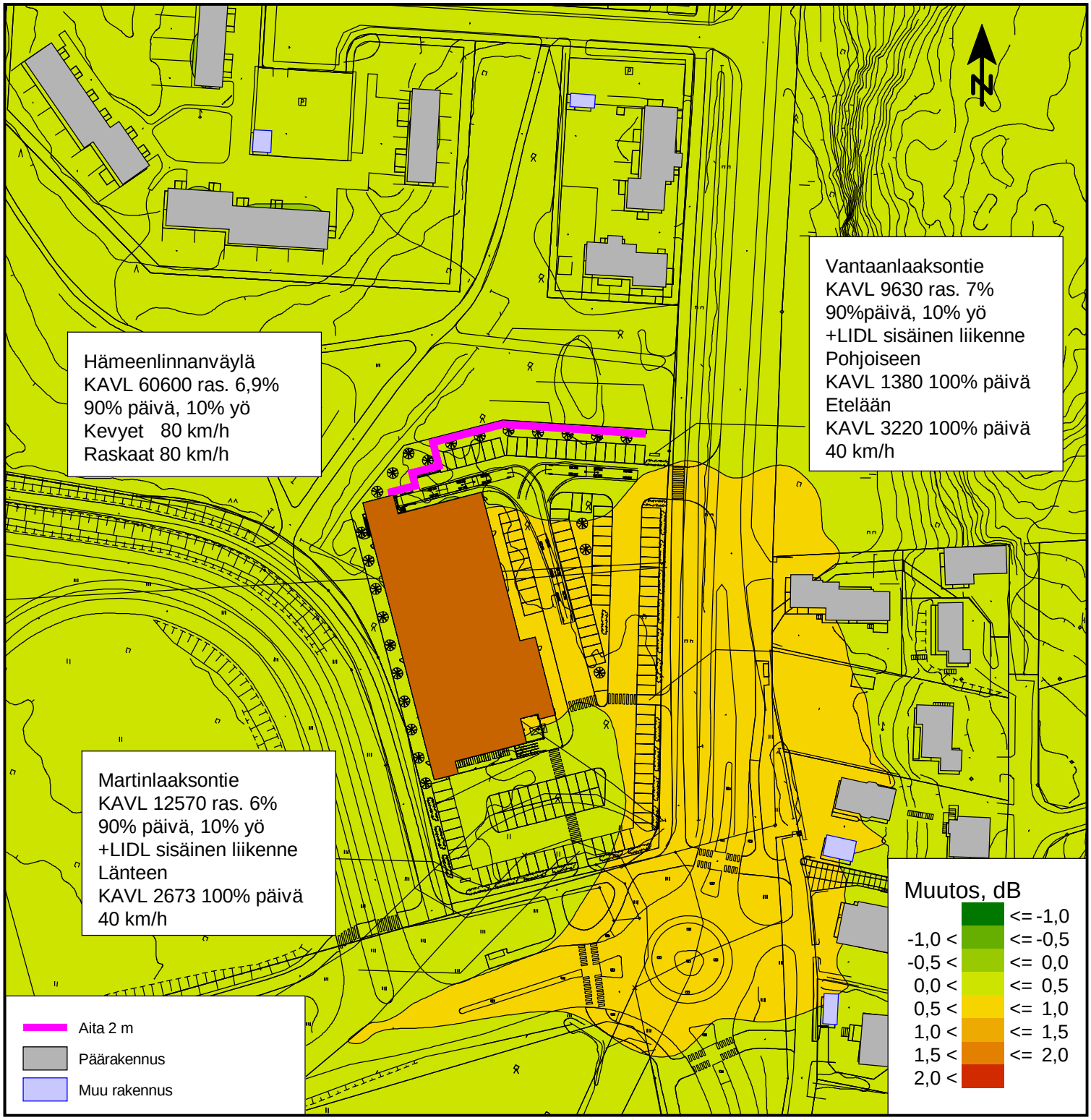
Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Yöajan ohjearvo 50 dB
ylittyy vihreästä värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 11 §



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

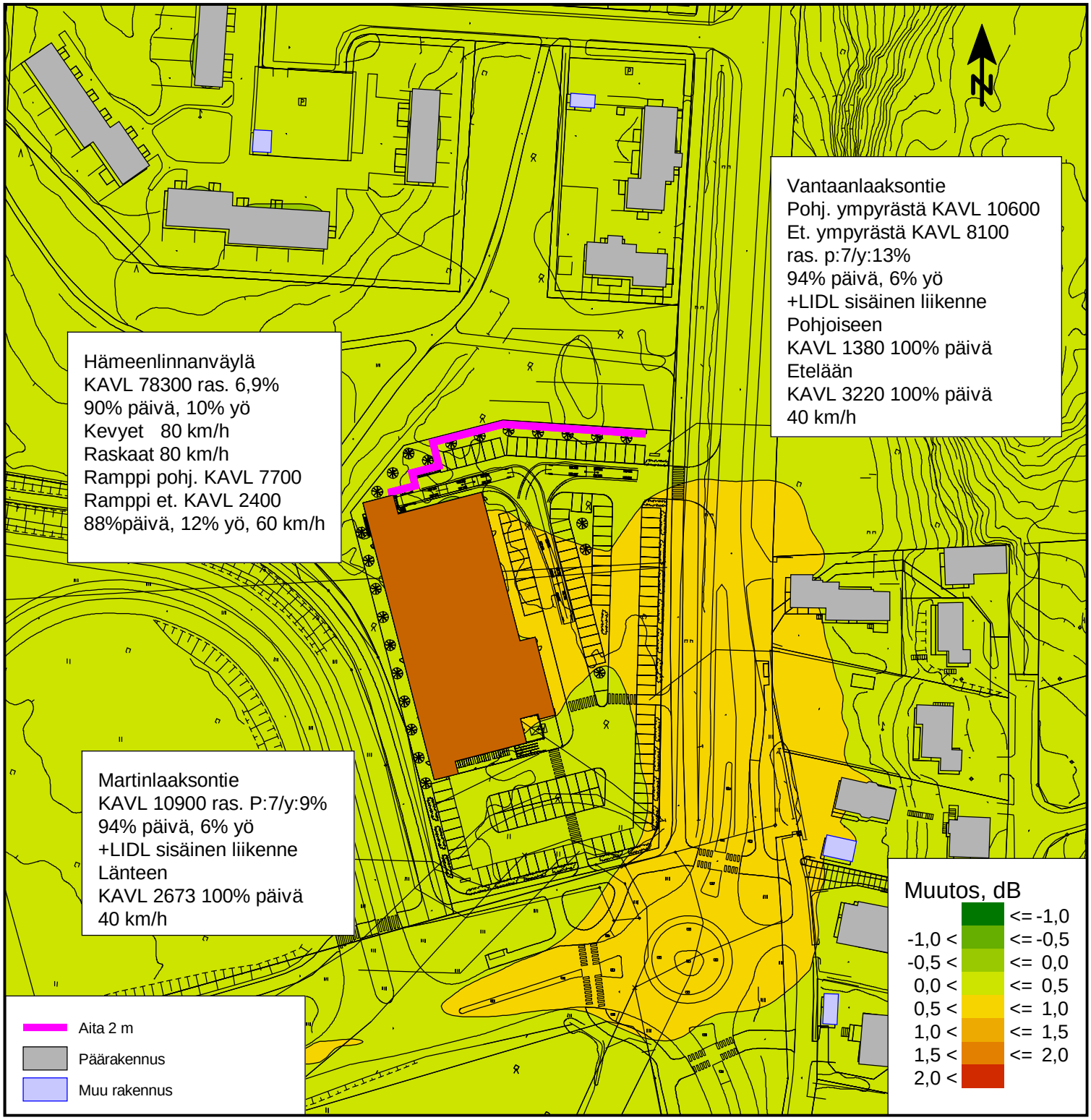
Liite 4.1

Lidlin asiakasliikenteen muutos
nykytilanteen päiväajan melutasoihin

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

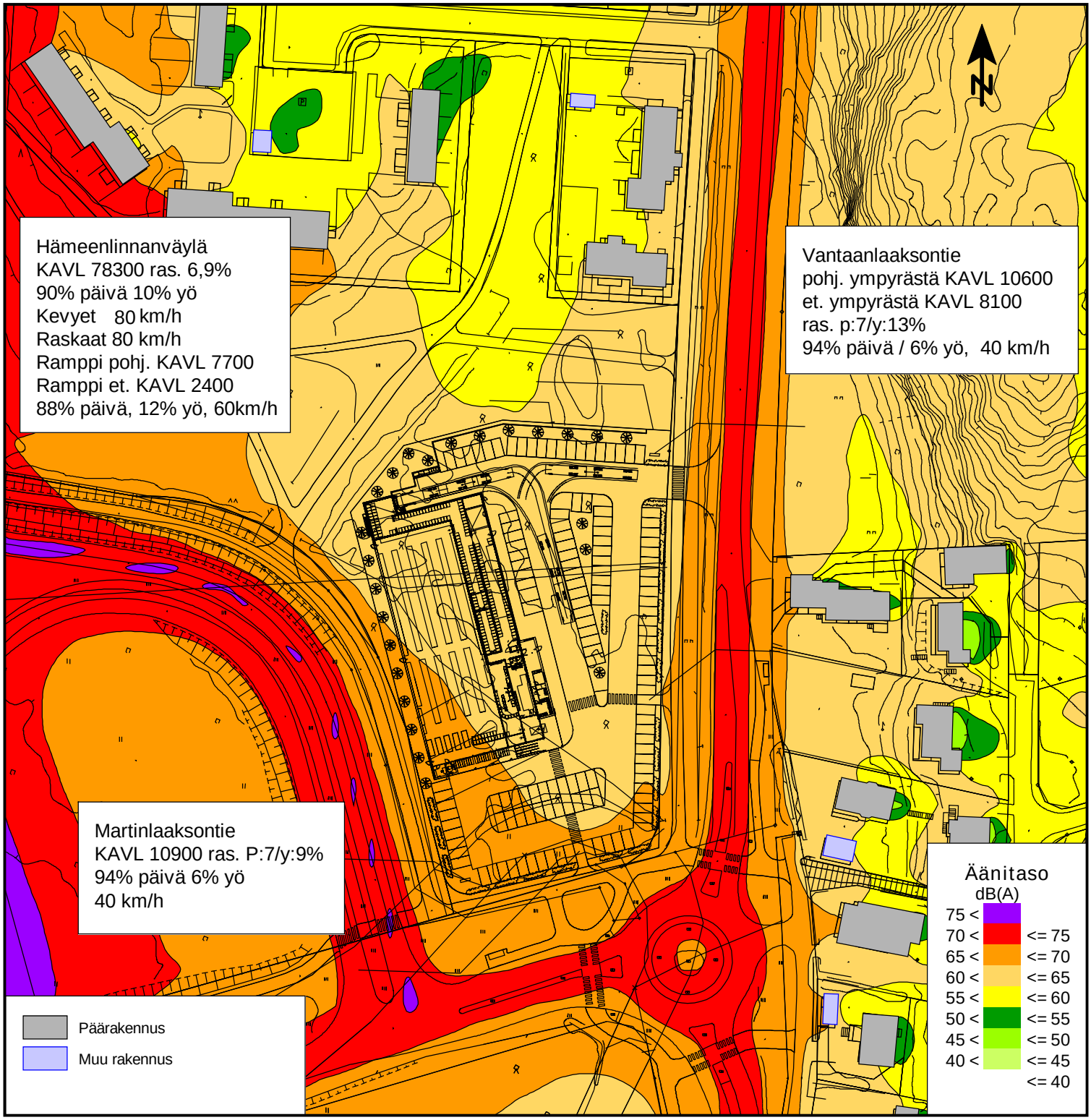
Liite 4.2

Lidlin asiakasliikenteen muutos
v. 2040 ennustetilanteen päiväajan melutasoihin

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 5.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

Vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne,
ilman LIDL rakennusmassoittelua

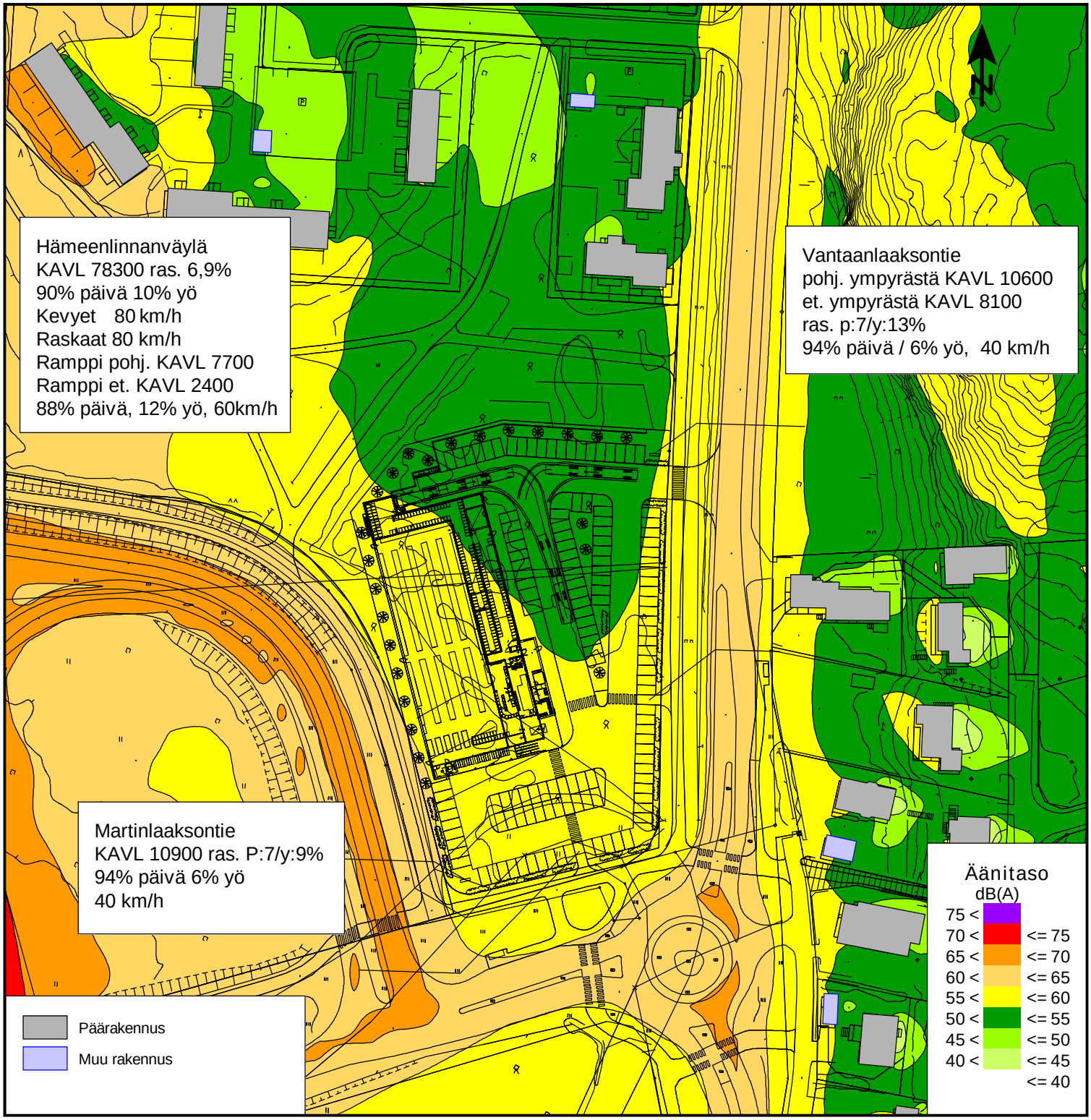
Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 11 §



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 5.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$

Vuoden 2040 ennuste tie- ja katuliikenne,
ilman LIDL rakennusmassoittelua

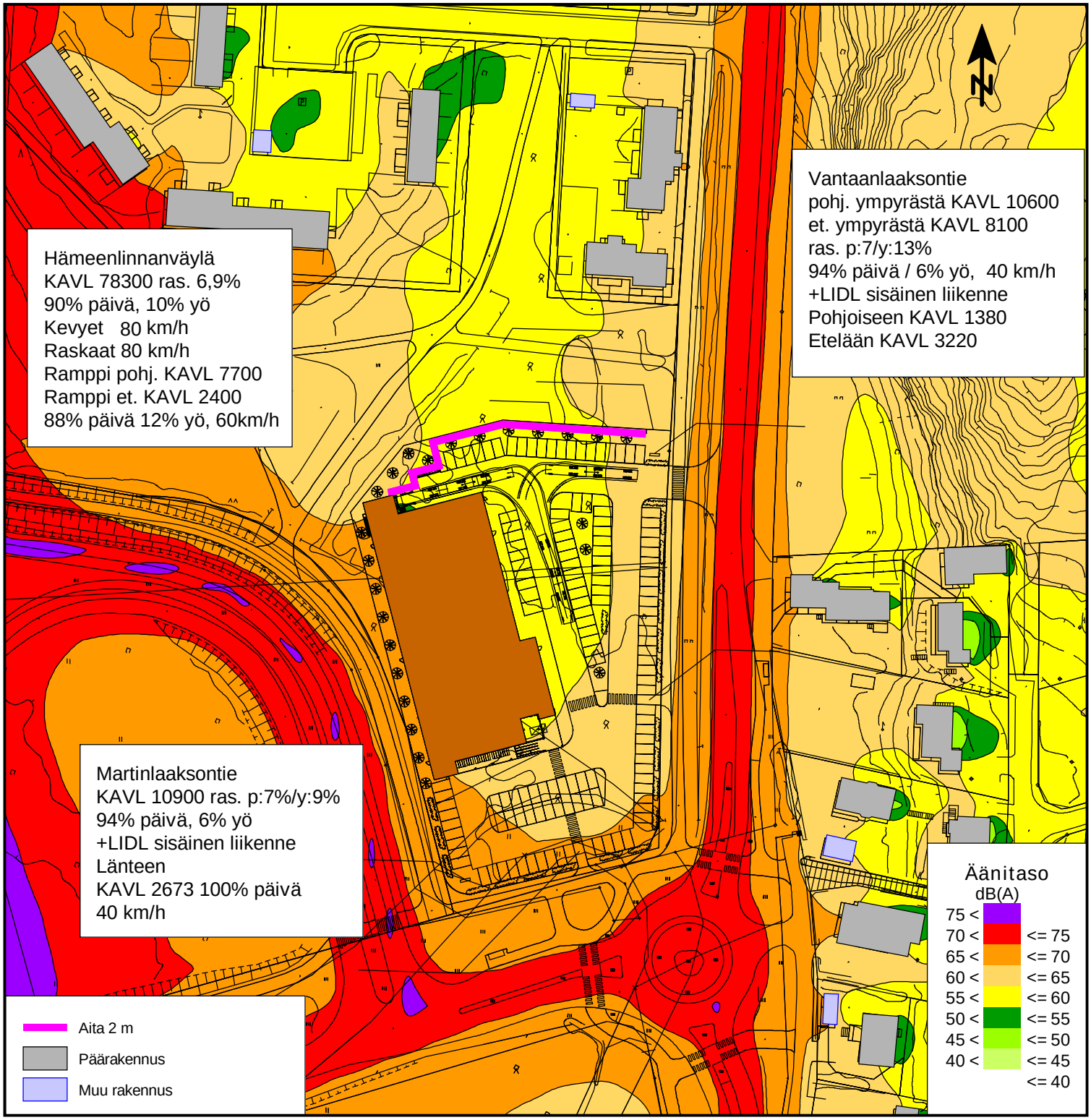
Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 11 §



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 6.1

Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$

Muun vuoden 2040 ennusteliikenteen ja Lidlin asiakasliikenteen yhteismelu

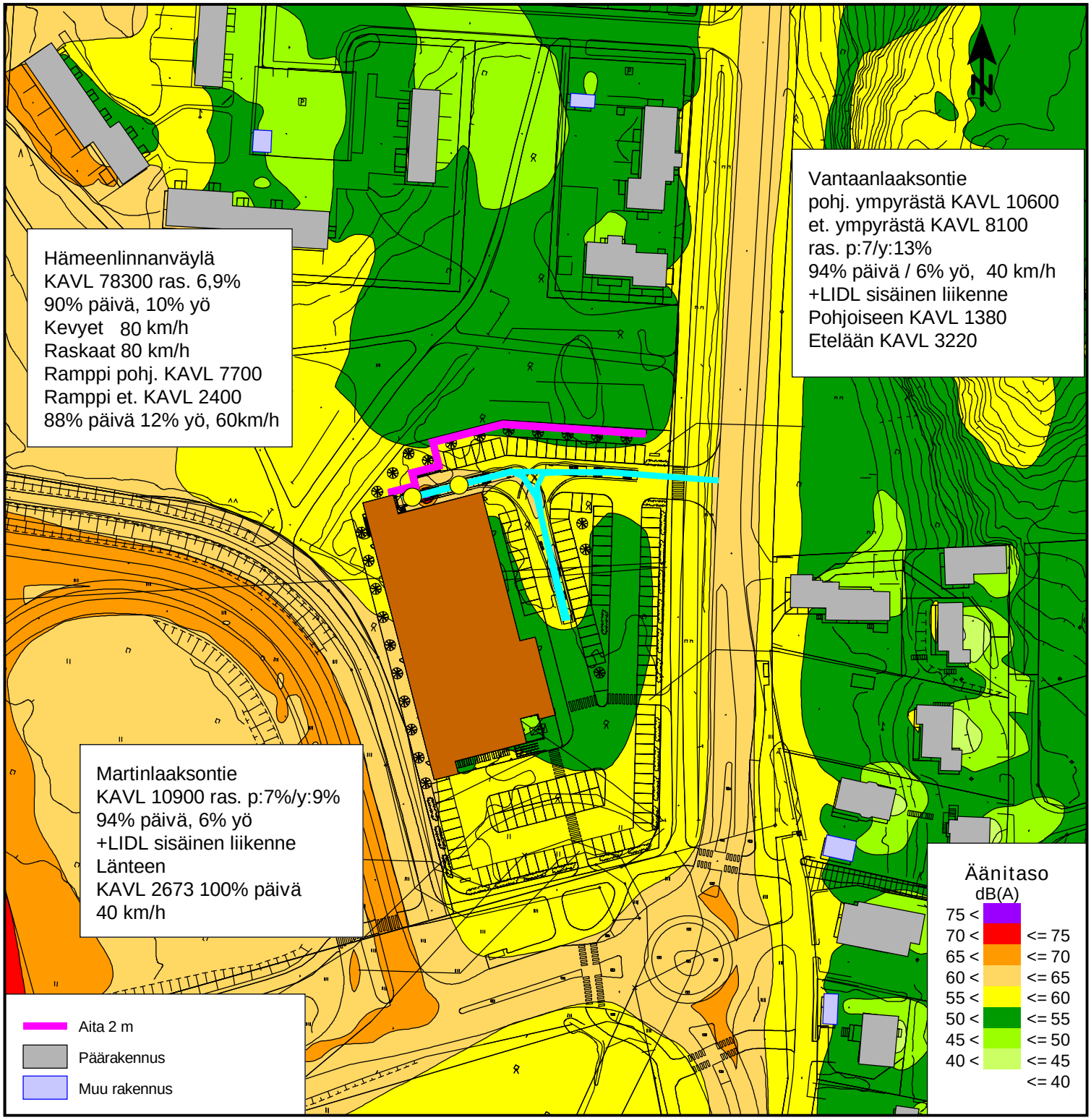
Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 11 §



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 6.2

Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$

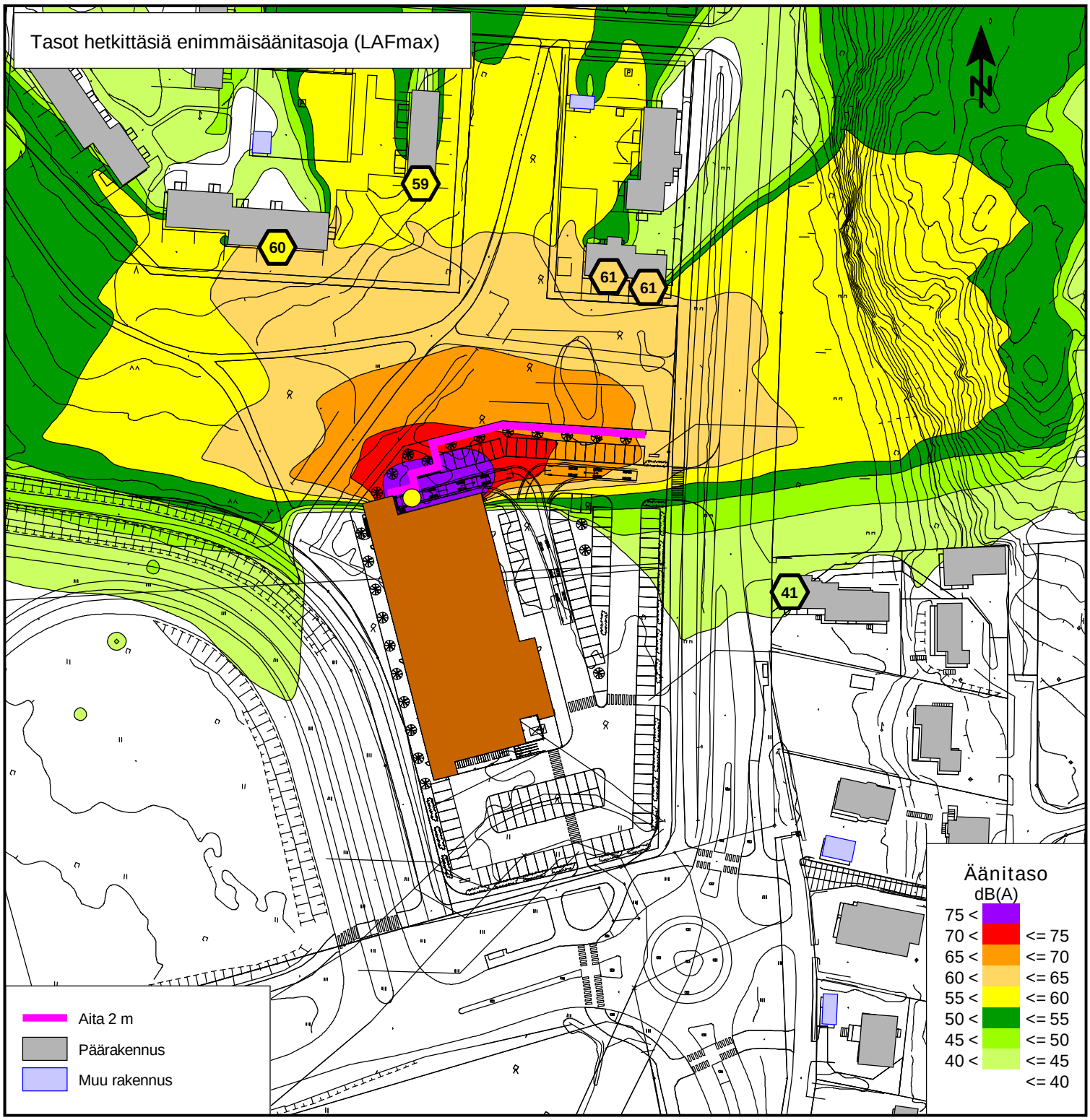
Muun vuoden 2040 ennusteliikenteen ja Lidlin jakeluauton käynnin yhteismelu

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 / General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Päiväajan ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisesta värivyöhykkeestä alkaen

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
26/10/2018 V. Virtanen



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 7.1

Yöajan maksimiäänitaso L_{Amax}

Lastaus- ja purkukolinat L_{WAmax} 108 dB

Aidan korkeus 2 m

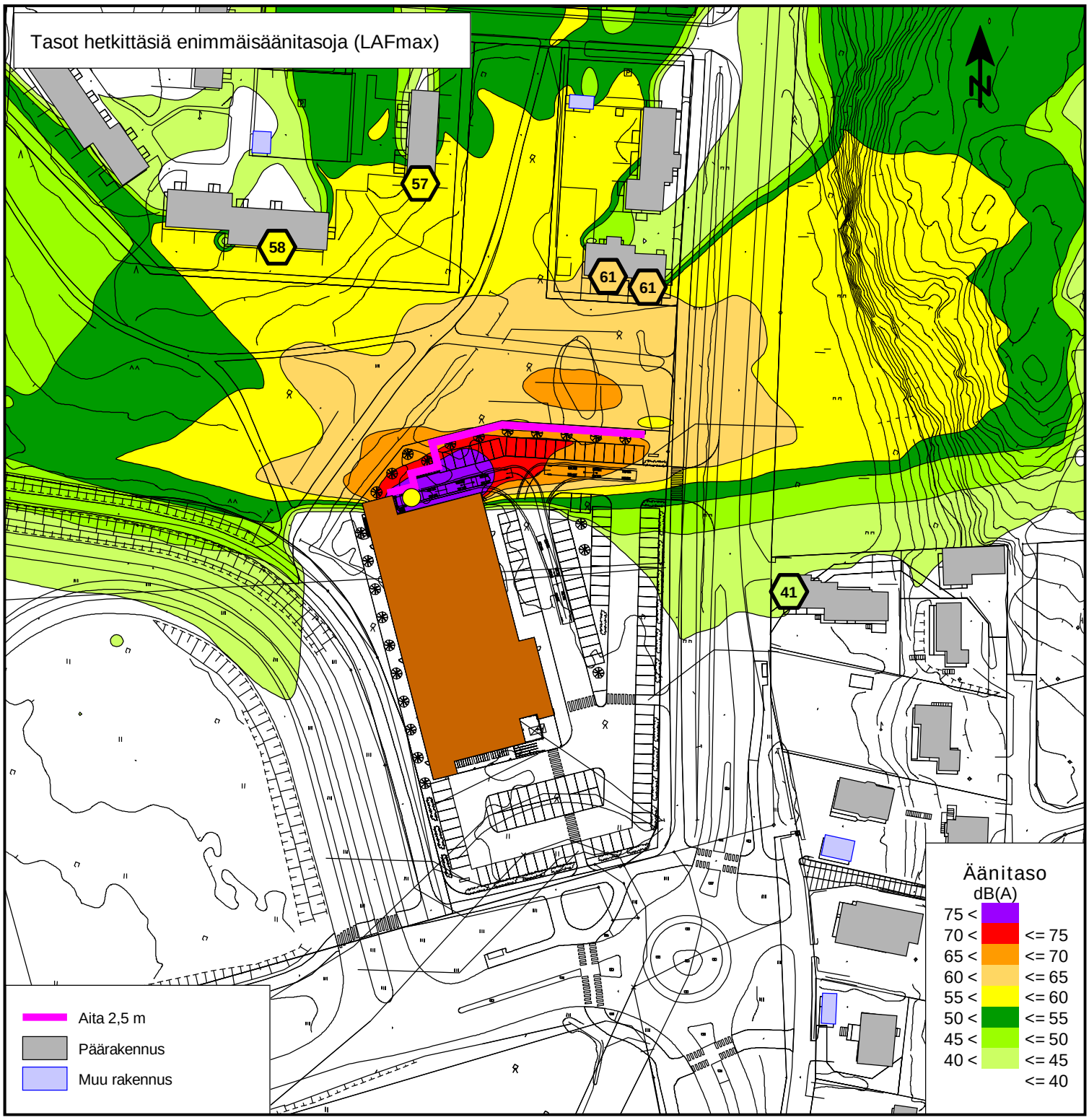
HUOM! Tasot enimmäisäänitasoja!

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 11 §



RAMBØLL

1510037663
Lidl
Vantaanlaakso
meluselvitys

Liite 7.2

Yöajan maksimiäänitaso L_{Amax}

Lastaus- ja purkukolinat L_{WAmax} 108 dB

Aidan korkeus 2,5 m

HUOM! Tasot enimmäisäänitasoja!

Melulaskennan tiedot
Ohjelma: SoundPlan 7.4
Menetelmä: RTN - Nordic 1996 /
General Prediction Method
Heijastusten lkm.: 2
Laskentasäde: 1500 m
laskentaverkko: Laskentapisteiden väli 5 m

Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60 m

Laskentakorkeus mp + 2m
21/02/2018 V. Virtanen

LIITE. Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 11 §

12 § **Asemakaavan muutos 002358 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Viikatepuisto / TLA**

VD/8385/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MKU

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalue hakee Viikatepuiston pohjoisosaan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle pientaloasumista ja päiväkotitontin laajennusta. Nykyisellä YL-tontilla on kuitenkin Hämevaarankoski ja liito-oravien kolopuita. Siksi alueelle kaavoitetaan uusi Y-tontti 1 600 k-m2 ja vain kaksi pientalotonttia 280 k-m2. Kaavaan sisältyy vain rakennettavaksi tuleva alue, jolloin muu alue säilyy yleisten lähipalvelurakennusten korttelialueena YL ja lähivirkistysalueena VL.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 11403, osaa korttelia 11034 sekä virkistys-, erityis- ja katualueita, kaupunginosassa 11 Hämevaara.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 11033 ja virkistysaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 11043 ja osaa korttelista 11034.

Alue sijaitsee Viikatepuistossa.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja lähivirkistysaluetta VL. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin puistoaluetta P ja osin yleisten rakennusten korttelialuetta Y 11033, joka tonttitehokkuus on e = 0,30, rakennusoikeus 990 k-m2 ja suurin kerrosluku kaksi.

Alueella on Hämevaarankenttä, ulkoilureitti, Multaoja, Hämevaaranoja ja jätevesiviemäri. Alue on pääosin metsää. Alueella on punatiilinen tornimuuntaja 1950-luvulta. Alueen eteläosassa on liito-oravan elinpiiri ja 110 kV voimalinja.

Asemakaavamuutos
Viikatepuistoon haetaan kaavamuutosta yleisten rakennusten tontin laajentamiseksi päiväkotia varten ja pientalotonttien kaavoittamista. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain pientalotontteja rakentamiseen. Kaupungin kasvu edellyttää uusien ja isompien päiväkotien rakentamista.

Asemakaavamuutoksessa Y-tontti laajenee, jolloin tontin pinta-alaksi tulee 6 550 m2 ja rakennusoikeudeksi 2 000 k-m2 (e = 0,31). Lisäksi alueelle kaavoitetaan pientalotontti 1 200 k-m2 ja kaksi

omakotitonttia 120 + 160 k-m2, asumista yhteensä 1 480 k-m2 (e = 0,33). Suurin kerrosluku on kaksi. Alueelle rakennetaan uusi katu, Viikatekuja.

Täydennysrakentamisalue on huomattavasti yleiskaavassa esitettyä pienempi, koska hämevaaralaisille tärkeä pallokenttä on säilytetty ja alueelle sijoittuu myös leikkikenttä vanhalle paikalleen.

Suurin osa alueesta jää edelleen puistoksi VP, jolle sijoittuu nykyinen pallokenttä ja uusi leikkipaikka. Hämevaarankosken alue merkitään suojaviheralueeksi EV.

Liito-oravien puut ja elinpiiri säilyvät.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 29.9.2017.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 3.10.2017.

Mielipiteitä saatiin 16 kpl. Asukkaat pitivät pallokentän säilymistä, uutta päiväkotia ja leikkipuistoa hyvänä ja ulkoilutietä tarpeellisena, mutta oltiin huolissaan naapuriin tulevasta rakentamisesta ja metsän eläimistä. – Eläimille jää laaja Linnaistenmetsä.
Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa päiväkodin ja asuntokerrosalaa 1 480 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002358 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 11 Hämevaara / Viikatepuisto

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 11043, osaa korttelia 11034 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 11 Hämevaara.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Tonttijako koskee korttelia 11043 ja osaa korttelista 11034.

Nähtävilläolo ja muistutukset
Asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.10. – 15.11.2018. Tällöin jätettiin viisi muistutusta.
Näistä yhdessä huomautettiin alueen luontoarvoista ja liito-oravista.
Muistutukset vastineineen ovat liitteenä.

Lausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme.

Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti, että alueella on enemmän liito-oravien kolopuita.
HSY ilmoitti runkovesijohdosta.
Vantaan Energia Oy ilmoitti muuntajasta ja sen kaapeleista.
Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

Tarkistukset
Länsi-Vantaan liito-oravainventointi on vuodelta 2016. Kaupungin ympäristösuunnittelija on inventoinut alueen uudet kolopuut 19.11.2018. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu 10.12.2018.

Uusien kolopuiden vuoksi kaavamuutos on rajattu koskemaan vain rakennettavaksi tulevia alueita. Tällöin kaavoitetaan Viikatekuja ja uusi Y-tontti 4 188 m2 rakennusoikeudella 1 600 k-m2, mikä riittää yksityiselle päiväkodille, joka tarvitaan Vihdintien vyöhykkeelle kiireellisesti, sekä kaksi AO-tonttia, yhteensä 280 k-m2 ja vanhaa tornimuuntajaa varten yhdyskuntateknisen huollon alue ET. Lisäksi kaavoitetaan pala lähivirkistysaluetta VL vanhojen kaavamerkintöjen poistamiseksi.

Tällöin kaava ei enää ulotu liito-oravien kolopuualueelle.

Samalla on tarkistettu tonttien johtorasitemääräyksiä.

Tarkistukset ovat olennaisia ja koskevat yleistä etua, joten asemakaavamuutos on asetettava uudelleen nähtäville.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa päiväkodin ja asuntokerrosalaa 280 k-m2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 21.1.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002358 sekä tonttijakoehdotus, 11 Hämevaara / Viikatepuisto

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.1.2019
- Muistutukset ja vastineet 21.1.2019
- Lausunnot ja vastineet 21.1.2019

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

002358 VIIKATEPUISTO

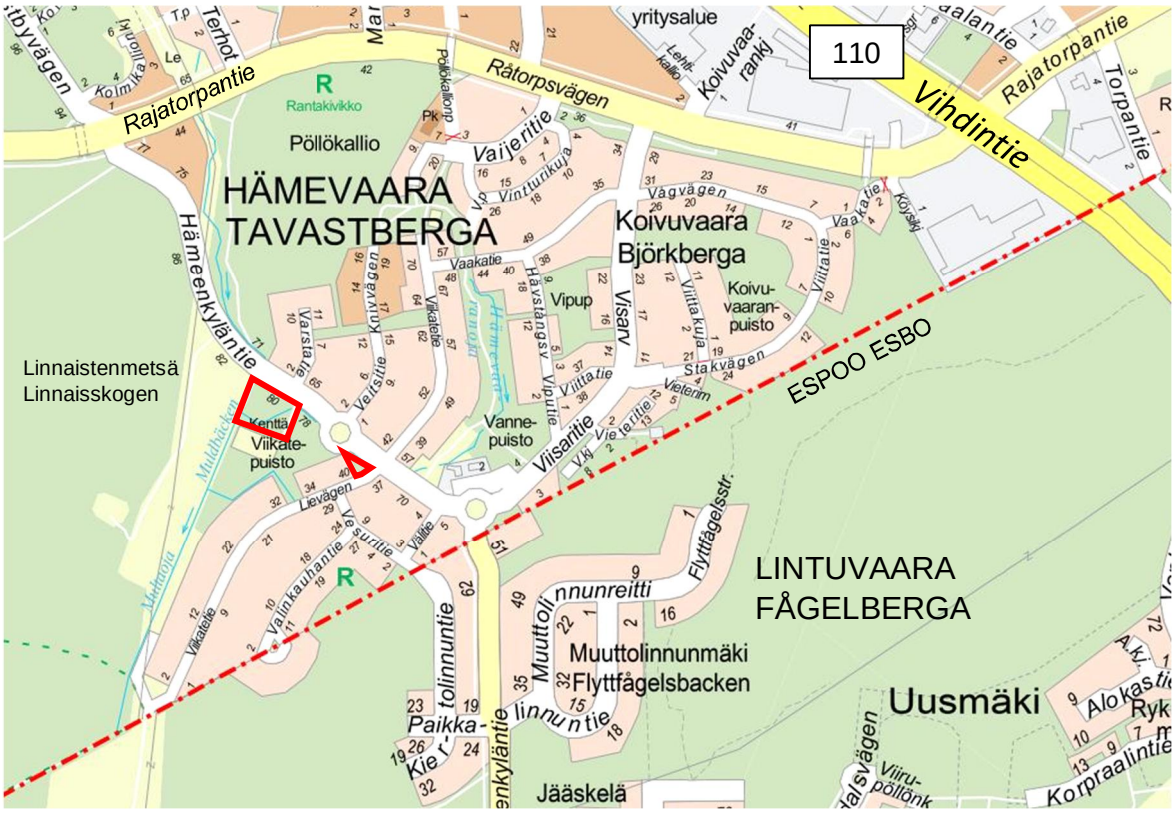
HÄMEVAARA

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 21.1.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002358

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Viikatepuiston pohjoisosaan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle pientaloasumista ja päiväkotitontin laajennusta. Vanhalla YL-tontilla on kuitenkin koski ja liito-oravien kolopuita. Siksi kaavoitetaan uusi Y-tontti.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 11 Hämevaara
kortteli 11043 ja osa korttelia 11034 sekä virkistys- ja katualueita.
(Kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

Tonttijako

kortteli 11043 ja osa korttelia 11034

Kaava-alueen sijainti

Viikatepuisto.

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4	Asemakaavan kuvaus	25
5	Asemakaavan toteutus	30

1. TIIVISTELMÄ

Ilmakuva lännestä 2016.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Viikatepuistoon kaavamuutosta yleisten rakennusten tontin laajentamiseksi päiväkotia varten ja pientalotonttien kaavoittamista. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain pientalotontteja rakentamiseen. Kaupungin kasvu edellyttää uusien päiväkotien rakentamista. Päiväkoti on tavoitteena toteuttaa vuonna 2020.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja lähivirkistysaluetta VL. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin puistoaluetta P ja osin YL-korttelia 11033, joka tonttitehokkuus on e = 0,30, rakennusoikeus on 990 k-m2 ja suurin kerrosluku II (kaksi).

Kaava-alue on pääosin metsää. Alueella on ulkoilutie, Multaoja, Hämevaaranoja, jätevesiviemäri ja punatiilinen tornimuuntaja 1950-luvulta. Nykyisellä YL-tontilla on Hämevaarankoski ja liito-oravien kolopuita, joten päiväkodille kaavoitetaan uusi tontti ja kaava-aluetta on supistettu.

Asemakaavamuutoksessa alueelle kaavoitetaan yleisten rakennusten korttelialue Y 1600 k-m2 päiväkotia varten ja kaksi omakotitonttia 120 + 160 k-m2, asumista yhteensä 280 k-m2 (e = 0,29). Suurin kerrosluku on kaksi. Alueelle rakennetaan myös uusi katu, Viikatekuja, ja lähivirkistysaluetta siltä osin, kuin on tarve poistaa vanhoja kaavamerkintöjä.

Täydennysrakentamisalue on yleiskaavassa esitettyä huomattavasi pienempi, koska hämevaaralaisille tärkeä pallokenttä on säilytetty. Myös liito-oravien kolo- ja yhteyspuut ja elinpiiri säilyvät kaava-alueen ulkopuolella.

2. LÄHTÖKOHDAT

Hämeenkyläntien kiertoliittymä. TKa 28.6.2017

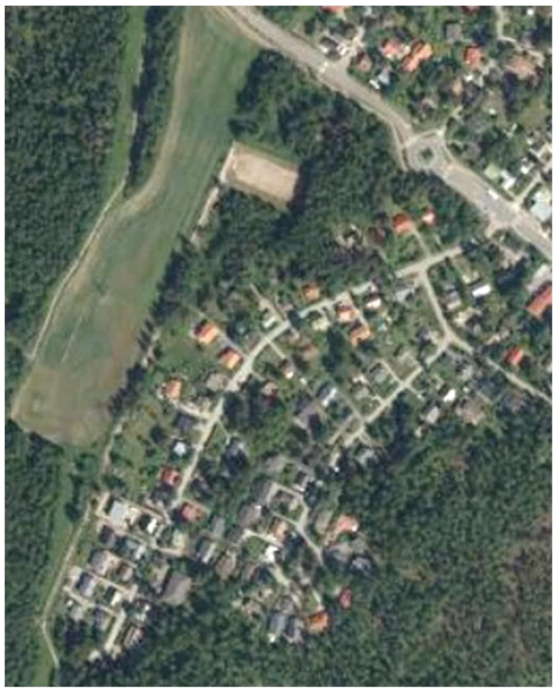
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Hämevaara on pääosin pientaloaluetta.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin metsää, pääpuulajeina koivu ja kuusi. Alueella on isoja ojia.



Ortoilmakuva 2015.

Maalajit.

Metsäsuunnitelma		
	Metsäkuvio 1735.0 Pääpuulaji: Rauduskoivu Kehitysluokka: Varttunut metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehto ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: – Seuraavat hoitotyöt: – Monimuotoisuus: C1 Lähimetsä, pajuja	Metsäkuvio 1736.0 Pääpuulaji: Kuusi Kehitysluokka: Kypsä metsä Kasvupaikkatyyppi: Lehto ja vastaava suo Seuraava hakkuutapa: – Seuraavat hoitotyöt: Mekaaninen raivaus Monimuotoisuus: C1 Lähimetsä

Maaperä

Alavin alue luoteisosassa on vanhaa peltoa. Maaperä on alavimmilla kohdilla savea, korkeammilla silttiä, moreenia ja kalliota. Alueen halki kulkee Hämevaaranoja. Alue ei ole pohjavesialuetta. Kaava-alueen maaperä on pääasiassa savea. Alueen itäosalla on kallioinen moreenimäki, jota ympäröi siltti. Kairausten perusteella savialueella saven paksuus on noin 3 – 6 metriä. Siipikairauksin mitattu saven redusoimaton leikkauslujuus on heikoimmillaan noin 6 – 7 kPa. Saven alla on silttiä ja kitkamaalajeja. Savialueella kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 4 – 12 m syvyydellä maanpinnasta. Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.
(Kuntatekniikan keskus / geotekniikka 4.5.2018)

Hämeenkyläntie on perustettu maanvaraisesti savikerroksen päälle. Hämeenkyläntien ja Varstatien risteyksessä sekä Hämeenkyläntiellä liikenneympyrän ja Viikatetien välisellä osuudella katualueen vakavuus etelän suuntaan on nykyisellään riittämätön (F<1,5).
(Kuntatekniikan keskus / geotekniikka 4.5.2018)

Katso jäljempänä → Perustaminen (s. 29).

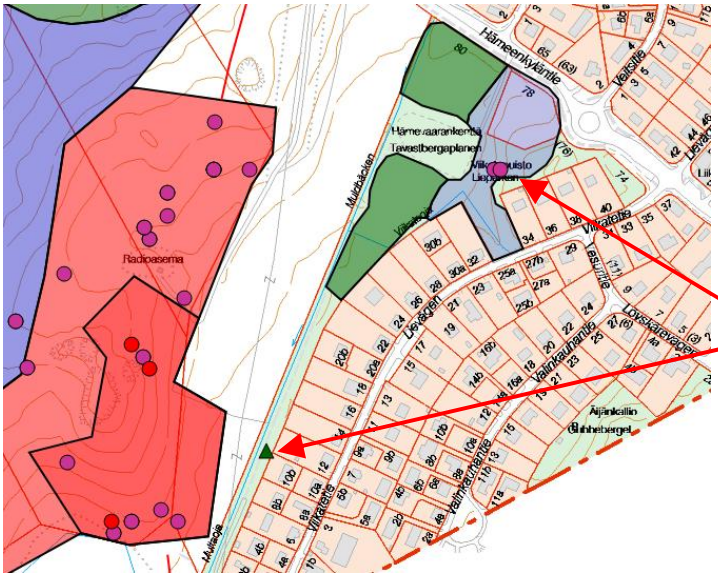
Rakennettu ympäristö

Viikatetie 42:n kohdalla on punatiilinen tornimuuntaja 1950-luvulta. Alueella on ulkoilutie, joka johtaa Hämevaarankentälle ja edelleen Espooseen sekä jätevesiviemäri. Muuten alue on rakentamaton.

Viikatetien varrella on loivakattoisia vaaleita yksi- ja kaksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja vuosilta 1955 – 2018, julkisivumateriaaleina puu, betoni ja tiili. Tämä alue on merkitty yleiskaavaan (2007) kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi sinänsä yhtenäisen katukuvansa vuoksi, mutta uudet rakennukset takatonteilla poikkeavat selvästi vanhoista. Alue ei enää esiinny kaupunginmuseon rakennusperintökohteiden kartalla.

Hämeenkyläntien koillispuolella on yksi- ja kaksikerroksisia yhden asunnon taloja vuosilta 1955 – 1989, julkisivumateriaaleina puu ja betoni.

Liito-oravat



Liito-orava-alueet 2016.

- Ydinalue.
- Elinympäristö.
- Kehittyvä elinympäristö.
- Hyvin soveltuva elinympäristö.
- Liikkumisympäristö.
- Pesäpuu.
- Kolopuu tai papanapuu (2 kpl).
- Yhteyspuu.

Kaava-alueella on kaksi kolopuuta/papanapuuta ja yksi yhteyspuu.

Vantaan ympäristökeskus 2016

Liito-oravaselvitys 2016, aluerajaukset.

- Ydinalue
- Elinympäristön rajaus
- Hyvin soveltuva elinympäristö
- Potentiaalinen elinympäristö
- Liikkumisympäristö
- Säilytettävä, tärkeä yhteys

Ydinalue 2,7 ha, elinympäristö 9,3 ha.
Pesäpuita 2 kpl, kolopuita 4 kpl.

Ramboll 2016

- *Elinalueen kuvaus:* Ydinalueen eteläosa on valoisaa lehtoa, jonka puusto on järeämpää koivua ja haapaa. Pohjoisempana ydinalue muuttuu suojaisemmmaksi kuusi-lehtipuu-sekametsäksi, jossa edelleen esiintyy järeämpää haapaa. Elinympäristöaluerajauksella puusto vaihtelee lounaisosan nuorista haapasekametsistä länsireunan kuusikoihin.
- *Ydinalueen rajausperusteet:* Ydinalueen rajaus perustuu havaittuihin kolo- ja pesäpuihin sekä osittain myös vanhaan, alueella tehtyyn lisääntymis- ja levähdyspaikan rajaukseen. Asumattomia kolopuita ja papanapuita havaittiin myös ydinaluerajauksen pohjoispuolella. Elinympäristön rajaus perustuu metsäkuvioiden soveltuvuuteen elinympäristönä.
- *Elinympäristöjen väliset kulkuyhteydet:* Linnaistenmetsän ydinalue sijoittuu laajalle metsäalueelle, joka kytkeytyy Linnaisten pohjoisosan ja Pähkinärinteen metsiin. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet Espoon puolella tunnistettuihin kulkuyhteyksiin Jupperin, Laaksolahden ja Lintuvaaran suunnilla. Vantaan puolella metsäiset kulkuyhteydet ulottuvat Soltorpin luonnonsuojelualueelle, Lammaslammen suuntaan ja edelleen Raappavuoren ydinalueiden suuntaan.
- *Merkittävimmät kulkuyhteydet laajemmassa tarkastelussa:* Linnaistenmetsä – Lammaslampi – Raappavuorenpuisto – Mätäojanlaakso. Osa-alueen tärkein itä-länsisuuntainen yhteys, joka jatkuu lännessä Espoon puolelle ja idempänä aina Pitkäkoskelle saakka. Yhteyden merkitys on suuri, koska se on tärkein kulkuyhteys Raappavuoren ja Raappavuorenpuiston alueilta itään ja länteen.

Vantaan kaupunki, Myyrmäen – Kivistön – Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016. Ramboll 30.9.2016.

Liito-oravien kolopuiden täydennysinventointi. Vantaan ympäristökeskus, Jarmo Honkanen 20.11.2018

Liito-oravien kolopuita. Vantaan ympäristökeskus, Jarmo Honkanen 14.11.2018

Uudet kolopuut on inventoitu marraskuussa 2018. Kaava-aluetta on rajattu niin, että kaava-alueella ei ole liito-oravien kolopuita.

Palvelut

Hämevaarassa on päiväkoti (Vaijeritie 7). Vihdintien suunnalla on tarve uusille päiväkodeille.

Koulu ja kaupat ovat Pähkinärinteessä. Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 4,2 km.

Virkistys

Viikatepuisto on Hämevaaran kaupunginosapuisto. Se rajoittuu laajaan asemakaavoittamattomaan Linnaistenmetsään, joka on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa virkistysaluetta.

Hämevaarankenttä on rakennettu vanhalle pellolle. TKa 28.6.2017

Liikenne

Hämeenkyläntie on yleiskaavan pääkatu, jolla on bussiliikennettä ja kevyen liikenteen raitti. Sen liikennemäärä on 2 000 ajon/vrk (2017) ja nopeusrajoitus on 30 km/h. Viikatetie on tonttikatu, jolla ei ole jalkakäytävää.

Hämeenkyläntiellä on tehty 2015 liikennelaskenta, jonka mukaan aamu- ja iltaruuhkien aikaan läpiajoa on 42 – 66 % eli noin puolet tien liikenteestä syntyy Hämevaarasta.

Bussit Hämeenkyläntieltä Leppävaaraan ja Myyrmäkeen sekä Rajatorpantieltä Elielinaukiolle.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Hämeenkyläntiellä ja Viikatetiellä on valmis kunnallistekniikka (hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, sähkökaapeli, tietoliikennekaapeli, vesijohto).

Viikatepuistossa Multaojan vieressä kulkee iso jätevesiviemäri ø800 (1968) ja sähkökaapeli.

Viikatepuistossa Hämeenkyläntie 74:n kohdalla on tornimuuntaja ja sähkökaapeleita.

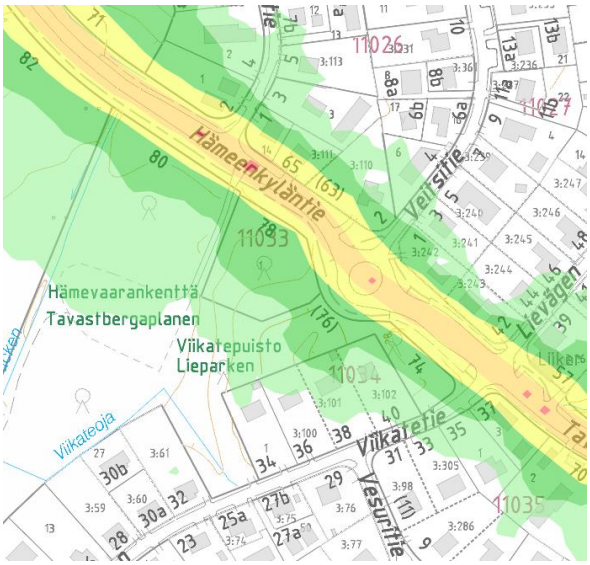
Kaukolämpöä ei ole.

Kaava-alue on pääasiassa rakentamatonta metsää ja siten hyvin vettä hyödyntävää pintaa. Alue ei ole pohjavesialuetta. Hulevedet johtuvat maaston muotoja mukaillen Hämevaaranojaan tai Viikatepuiston ojiin, jotka laskevat Multaojaan ja edelleen Espooseen.

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Painetaso vaihtelee arvioilta välillä +82.00 ... +95.00. Jätevedet johdetaan runkojätevesiviemäriin, josta ne johdetaan Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Alue ei ole lentomelualuetta. Lentomelutaso Lden on alle 50 dB.
- *Tiemelu:* Tulevilla tonteilla tiemelutaso on lähes kokonaan alle oleskelupihalta vaaditun raja-arvon 55 dB (2016, päivällä).



Tiemelu 2016.

Keskiäänitaso (LAeq), päivällä (klo 7-22)

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

Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen		
Tiemelu-vyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa sekä opetus- ja kokoon-tumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65…100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60…64,9	35	30
55…59,9	30	25
alle 55	30	–

Vantaan rakennusjärjestys Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

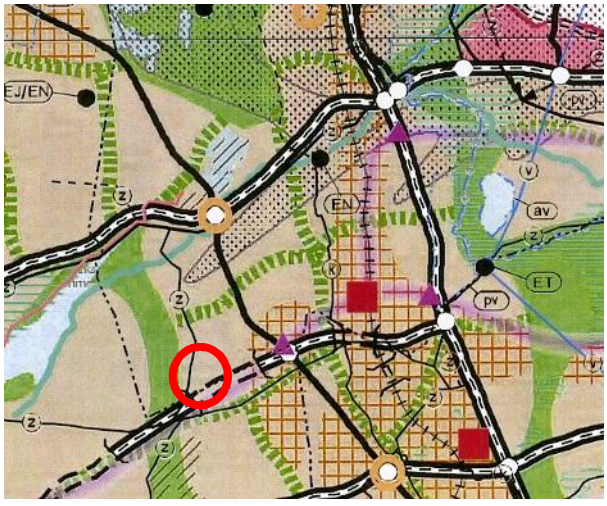
- *Pienhiukkaset:* Hämeenkyläntien lähimmästä ajoradasta tulee olla päiväkodin julkisivuun tai leikkialueelle vähintään 9,0 metriä.

Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue, joka liittyy olevaan kaupunkirakenteeseen ja sopii asumiseen muuten hyvin.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä (14.12.2017).
– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

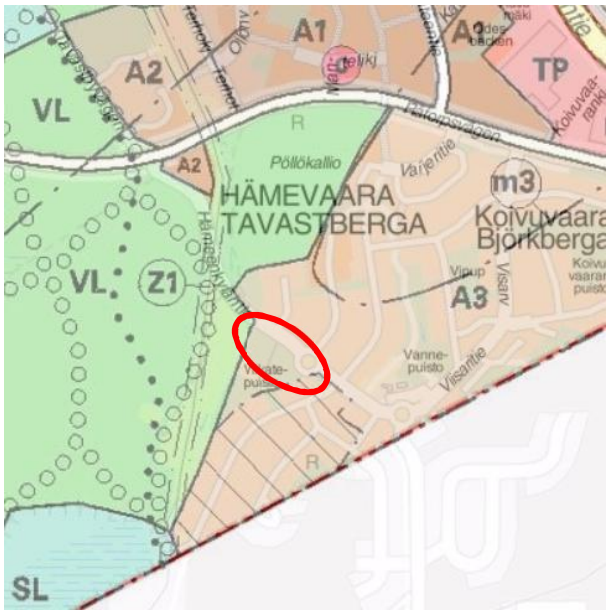


Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajama-toimintojen aluetta (YM 8.11.2006).
Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.
– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

Keskustatoimintojen alue.
Taajamatoimintojen alue.
Tiivistettävä alue.
Virkistysalue.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (kaavaselostus, kartta s. 67).

– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Vantaan yleiskaava.

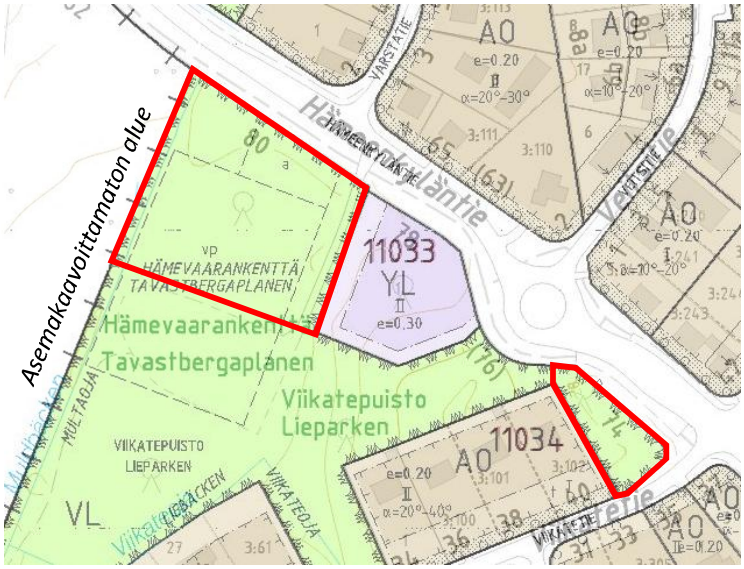
A1	Tehokas asuntoalue.
A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
SL	Luonnonsuojelualue.
TP	Työpaikka-alue.
VL	Lähivirkistysalue.

Yleiskaavan 2020 tavoitteet

hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018. Kaupunki varautuu 100 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa merkittävää määrää rakentamista.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 110200, Hämevaara 2, YM 1.3.1985, jossa alue on lähivirkistysaluetta VL.

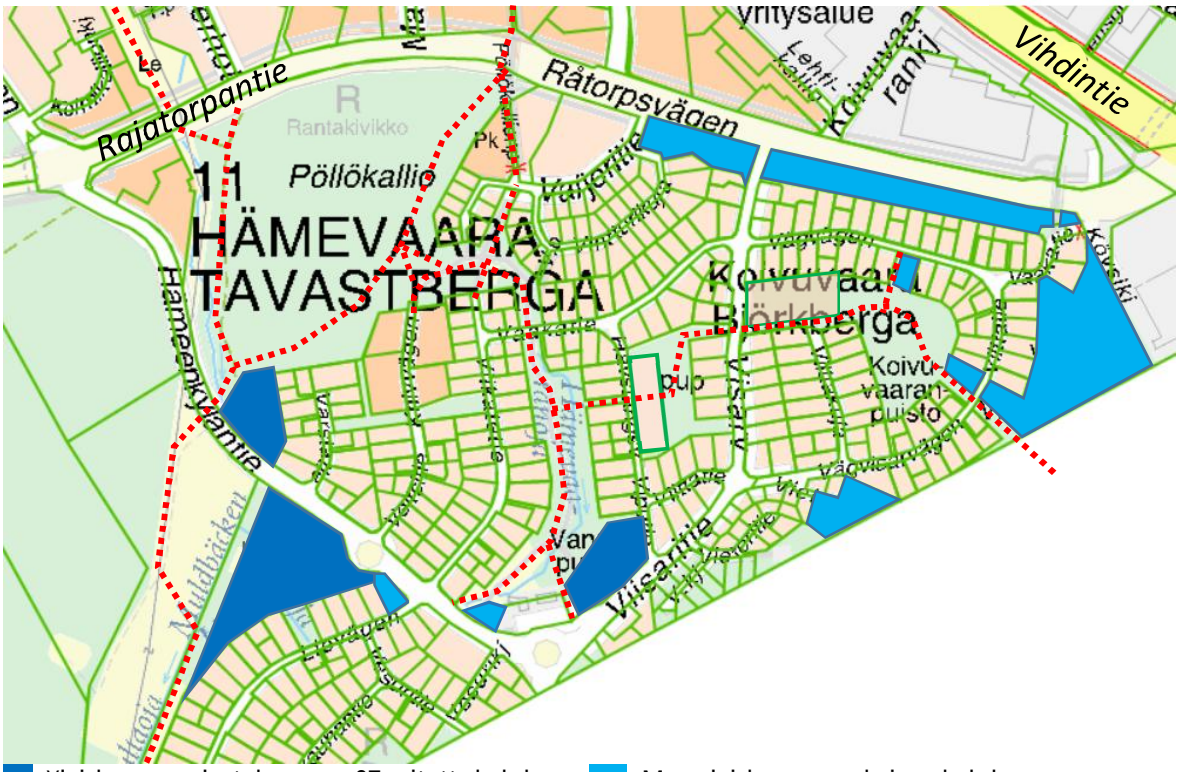


Ajantasa-asemakaava.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
11033	Korttelin numero.
II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
e=0,30	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
p	Pysäköintialue.
vp	Pallokenttä.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

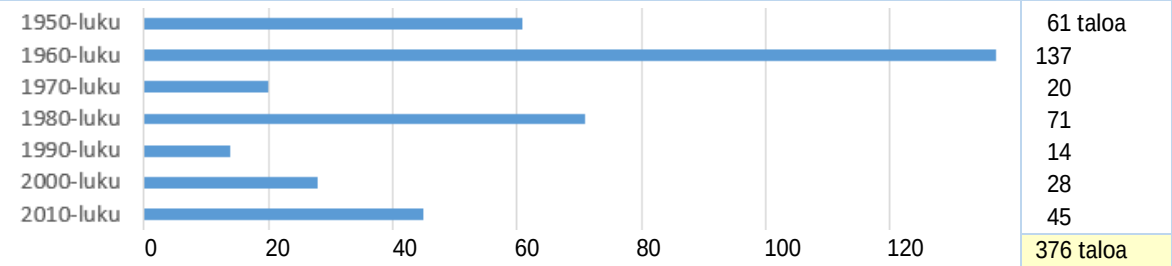
Hämevaaran täydennysrakentamismahdollisuuksia



Yleiskaavan selostuksessa s. 67 esitetty kohde. Muu yleiskaavan mukainen kohde.

Hämevaaran täydennysrakentamiskohteita.

Hämevaaran rakennuskanta



Hämevaaran alkuperäinen kaava on vuodelta 1957. Puolet (53 %) rakennuksista on 1950- ja 1960-luvuilta. Asemakaavassa 1985 tonteille annettiin lisää rakennusoikeutta, mikä näkyy lisärakentamisena. Rakennuskannassa näkyy myös 2000-luvun täydennysrakentaminen. Täydennysrakentamiskohteet keskittyvät pääkatujen varsille, jolloin muun alueen ilme säilyy.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Tähdätään riittävään, monipuoliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2019

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista Länsi-Vantaalle 100 000 k-m2.
– Kaava tuottaa päiväkotitontin ja kaksi pientalotonttia, asumista yhteensä 280 k-m2.

Päiväkodin tarve

Kaupungin kasvu edellyttää uusien päiväkotien rakentamista. Alueelle on tavoitteena toteuttaa yksityinen päiväkoti vuonna 2020.

Savilanpelto, Hämeenkyläntieltä lounaaseen. Kaava-alue vasemmalla. TKa 28.6.2017

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Nykyinen päiväkotitontti on metsää. TKA 28.6.2017

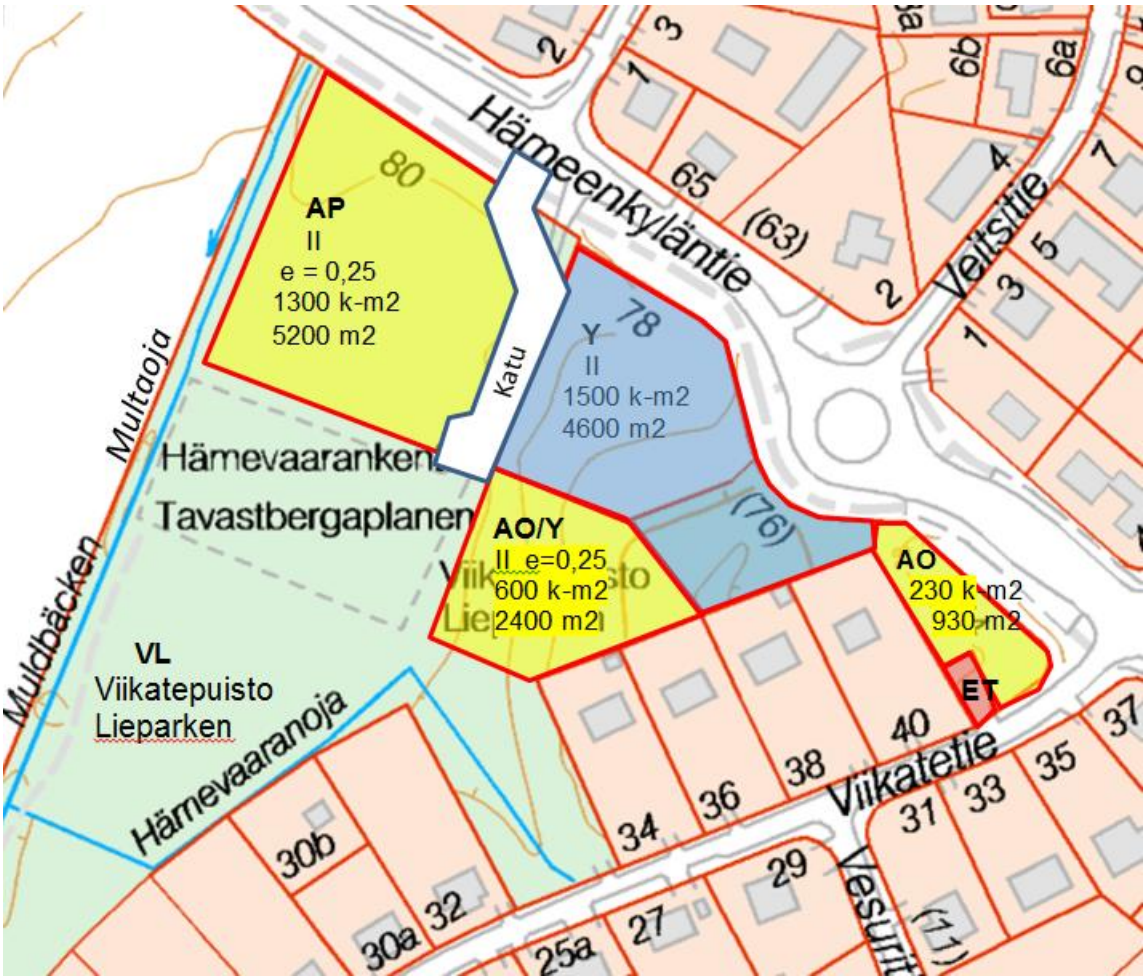
3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen haki 18.9.2017 Viikatepuistoon kaavamuutosta yleisten rakennusten tontin laajentamiseksi päiväkotia varten sekä pientalotonttien kaavoittamista. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta, kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Kaupungin kasvu edellyttää pientalotonttien ja päiväkodin kaavoittamista.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Kaavoituksessa osallisia olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, kaupungin asiantuntijat, Espoon kaupunki, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja Helsingin seudun liikenne HSL.



AO Erillispientalojen korttelialue. AP Asuinpientalojen korttelialue. ET Yhdyskuntateknisten laitosten korttelialue. VL Lähivirkistysalue. Y Yleisten rakennusten korttelialue. AO/Y Joko erillispientalojen korttelialuetta tai yleisten rakennusten korttelialueen laajennus. Suurin kerrosluku kaksi (II). Päiväkotitontti alustavasti noin 4600 m2, rakennusoikeus 1500 k-m2, tai noin 7000 m2, rakennusoikeus noin 2300 k-m2, tonttitehokkuus noin e = 0,33. Asumista yhteensä noin 2130 k-m2, tonttitehokkuus e = 0,25.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 21.9.2017 esitetty alustava maankäyttöluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 21.9.2017, jaettiin naapureille 21.9.2017 sekä postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 22.9.2017. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 23.10.2017 mennessä.
- Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 23.9.2017 ja kaavan vaiheesta kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018.
- Aluearkkitehti oli tavattavissa Hämevaarankentälle johtavan tien pohjoispäässä (Hämeenkyläntie 78) tiistaina 3.10.2017 klo 17.
- Kuulutukset: Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksianto, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.

Hämevaarankoski Hämevaarankentälle menevän tien itäpuolella. TKa 3.10.2017

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteistä saatiin 16 kpl. Asukkaat pitivät pallokentän säilymistä, uutta päiväkotia ja leikkipuistoa hyvänä ja ulkoilureittiä tarpeellisena, mutta oltiin huolissaan naapuriin tulevasta rakentamisesta ja metsän eläimistä.

1. Kaavatilaisuus paikalla Hämevaarankentälle johtavalla tiellä 3.10.2017 klo 17.00 - 18.10 Aluearkkitehdin muistio (tarkistettu):

Paikalla oli 16 asukasta ja aluearkkitehti. Satoi.

Jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmia, jossa on esitetty vasta alustava luonnos.

Kentälle vievän tien luona on Hämeenkylänojassa vuolas koski. Karttaan Hämeenkylänoja on kirjoitettu väärälle ojalle. Ojaan laskee Viikatetien kohdalla hulevesiputki. Oja virtaa Hämeenkyläntien vieressä ja edelleen AP-alueen halki diagonaalisesti. Oja voidaan siirtää loppuosaltaan Hämeenkyläntien viereen, jolloin rakentamisalueesta saadaan yhtenäinen. Ojan siirto ei vaadi aluehallintoviraston lupaa.

Jääkö koski päiväkotitontille? *=> Rajattu pois kaava-alueesta.*

Kyseessä on yleiskaavan 2007 täydennysrakentamiskohde, joka on esitetty yleiskaavan selostuksessa. Lisäksi kaupunginvaltuusto on 2014 päättänyt lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää.

Uusi katuliittymä tulee liikenneinsinöörin mukaan sijoittaa Vesuritietä vastapäätä eikä vähän sivuun, kuten nyt. Liittymiin tarvitaan kärkikolmiot, päivittäin sattuu vaaratilanteita, jopa poliisiautolle. Tarvitaan myös hidasteita Hämeenkyläntielle, koska nopeusrajoitusta 30 km/h ei noudateta, vaan ajetaan 60 - 70 km/h. Talo tärisee, kun bussi ajaa ohi. Muistio lähetetään tiedoksi liikenneinsinöörille.

Päiväkotia varten 1950-luvulla lahjoitettua tonttia ollaan nyt laajentamassa päiväkotia varten. Nykylain mukaan vanha sopimus ei sido kaavoitusta, koska maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §, voimaan 1.1.2000). Mutta lahjatontille ollaan nyt rakentamassa päiväkoti. Lahjatonttia on aiemmin pienennetty kiertoliittymää varten. Lahjoituksesta annettiin aluearkkitehdille dokumentteja (kaavamapissa), varsinainen lahjakirja on jo kaupungilla. Lahjakirjassa ei ole peruutusehtoa.

Miksi tonttia laajennetaan? – Päiväkodit ovat nykyisin isompia. Kaupunki on kasvanut ja isommassa päiväkodissa yksikkökustannus lasta kohti on pienempi. Tarvitaan kaksi uutta päiväkotia, yksityinen ja kunnallinen. Yksityinen päiväkoti tarvitaan jo 2019. Siihen ei tarvita budjettirahoitusta. Kunnallinen päiväkoti korvaisi Autioniityn päiväkodin, joka on huonokuntoinen ja sijaitsee Vihdintien lähellä. Lisäksi tutkitaan koulun alaluokkien sijoittamista päiväkodin yhteyteen, mitä pidettiin hyvänä. Päiväkodeista toinen sijoitetaan Viikatepuistoon ja toinen Koivuvaaranpuistoon.

Miksi päiväkotitontilla on suurempi rakennusoikeus kuin muilla tonteilla? => *Päiväkoti tarvitsee enemmän rakennusoikeutta kuin omakotitontit.*

Päiväkodin rakentamista ei vastustettu.

Hyvä, että päiväkoti tulee lähelle, tulee myös koulutiloja ja vieressä säilyy pallokenttä, joka on talvisin jäädytetty luistinradaksi ja on kyläjuhlien paikka. Kenttää varten tarvitaan vain muutama autopaikka, koska juhliin tullaan kävellen.

Hämevaarankenttä on käypä nimi. Sanotaan Kenttä, sijaitsee Hämevaarassa.

Mihin osaan tonttia päiväkoti rakennetaan? => *Viikatekujan länsipuolelle.*

Varattava myös riittävä kääntöpaikka, jolloin henkilöauton ei tarvitse peruuttaa.

On muutettu viheralueen viereen. AO/Y-alueeksi osoitetulla paikalla tavataan peuroja ja lintuja. Toivottiin, että rakennettaisiin vain päiväkoti, ei asuntoja. Aluearkkitehti Valolla oli tontitussuunnitelma, mutta kaupunginjohtaja Rantalan aikana asuntorakentamisesta luovuttiin. Toisaalta esitettiin, että AP-alueelle voitaisiin rakentaa rivitaloja.

Myös puistot on lahjoitettu. – Alue on osoitettu yleiskaavassa 2007 asuntoalueeksi, jopa nyt esitettyä laajemmin. Hämevaarankenttä nyt säilyy.

Tuleeko kerrostaloja? – Ei, vaan erillistaloja (omakotitaloja ja paritaloja) ja AP-tontille mahdollisesti rivitaloja. Rivitaloja pidettiin hyvänä, koska ne monipuolistavat asuntokantaa ja muutto alueen sisällä on mahdollista.

Tarvitaan myös vanhusten palvelutalo. – AP-alue on palvelutalolle liian pieni. Myyrmäkeen on rakenteilla iso vanhusten asumiskeskus ja Kylväjänkujalle on tulossa hoitokoti.

Nykyisin pientaloja kaavoitetaan tehokkuudella e = 0,25. Saako myös vanhoille tonteille saman tehokkuuden? – Kyllä, näin on myönnetty poikkeamisluvilla.

Tehokkuuden nostoa lisärakentamista varten pidettiin hyvänä, vaikka kaikki eivät sitä halua käyttää. – Poikkeamisluvalla rakennusoikeutta voidaan antaa niille, jotka sitä tarvitsevat.

Hämevaaranoja Hämevaarankentälle johtavan tien länsipuolella. TKa 3.10.2017

Eikö voisi olla e = 0,30? – Vapaalassa tutkittiin, että e = 0,30 tehokkuus muuttaisi jo merkittävästi ympäristöä ja pihaa jäisi vähän.

Sanottu, että suojellulle alueelle ei saisi rakentaa. – Kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta ei ole suojeltu vaan inventoitu ja hyväksytty kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena yleiskaavaan 2007. Rakennusoikeus on noussut vuoden 1985 asemakaavassa, nyt e = 0,20. Kaavan rakennusoikeus on annettava käyttää. Lisäksi alueelle on jo rakennettu lisää taloja toiseen riviin.

Muuntajaa ei voida siirtää, se tuhoutuisi. *=> Punatiilimuuntaja säilyy nykyisellä paikallaan.*

Onko muuntaja käytössä? – On, sieltä lähtee kaapeleita.

Tulisiko AO-tontille kaksi Kannustaloa? Miten ne sopivat kulttuurihistorialliseen alueeseen? – Annetaan alueelle sopivia kaavamääräyksiä. Nykykaavassa suurin kerrosluku on 2.

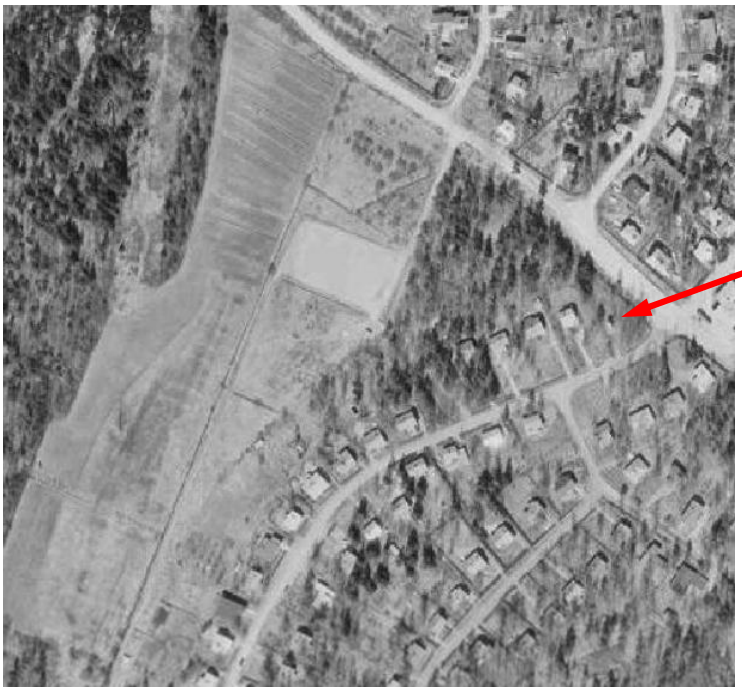
AO-tontilta kaadettaisiin puut, jolloin melu leviää. – Puut eivät merkittävästi vähennä melua.

Kuinka voidaan rakentaa melualueelle? – Tonteilla lento- ja tiemelutaso on alle 55 dB raja-arvon.

Koivuvaaranpuiston päiväkoti sijoittuu lentomelualueelle. – Lentomelutaso Lden 50 - 55 dB ei estä asuntojen, päiväkotien eikä oppilaitosten rakentamista, mutta edellyttää rakennuksilta ääneneristävyyttä.

Ulkoilutie Pöllökalliolta ja Hämeenkyläntieltä Espooseen puuttuu. Se on rakennettu vain eteläosaan uusien tonttien luokse. Espoon puolella ulkoilutie on valaistu. – Ulkoilutie voidaan rakentaa kentän ja päiväkodin kohdalla pellon puolelle, jossa on myös kaupungin maata.

Pidettiin hyvänä, että kaavatilaisuus järjestettiin paikalla ja tähän aikaan.



Viikatepuisto vuonna 1976, ortoilmakuva.

Tornimuuntaja 1950-luvulta.
TKa 28.6.2017

2. Kaavatilaisuus Viisaritie 23 – 25:n kohdalla, 5.10.2017 klo 17.00 – 18.00:
Kaavan 002360/Koivuvaaranpuisto kaavatilaisuudessa ehdotettiin, että Viikatepuistoon rakennettaisiin sekä yksityinen että kunnallinen päiväkoti ja koulutilat ja Koivuvaaranpuistoon asuntoja.

=> Kahden eri päiväkodin sijoittaminen vierekkäin ei ole suositeltavaa. Ensisijainen tavoite on sijoittaa kaikki koulutilat Pähkinärinteen kouluun. Koivuvaaranpuistoon on hyväksytty päiväkotikaava. Viikatepuistoon tulee vain yksityinen päiväkoti, ei koulutiloja.

3. Hämevaaralainen (sama kuin seuraava), 5.10.2017:
--- Tuo tämän iltakävelyn päiväkodit yhteen olisi todella järkevää ja Hämevaaran Pallo kentän laidalle kokonaan toinen laita vain y tonttia. Niin kyläläisetkin saisi vähän yhteistilaa päiväkoti alakoulutilaan ja pallokenttäkin olisi käytössä. Bussipysäkin vieressä ym.
Ihana puro solinoineen pitäisi jättää tien varteen laskuojaksi ja kaikkien iloksi ja aidata tietysti päiväkodin matkalta. ---

=> Kahden eri päiväkodin sijoittaminen vierekkäin ei ole suositeltavaa. Koski säilyy.

4. Hämevaaralainen (sama kuin edellinen), 6.10.2017:
--- noussut ehdotus yhdestä isommasta päiväkodista tuntui järkevältä. Sijainti pallokentän yhdellä laidalla kokonaan olisi tosi hyvä ja ne asunnot Koivuvaaran. Eikö alue riitä muuntajaympäristöineen isolle päiväkodille, jossa olisi alakoulutilaa ja vaikka vähän yhteistilaakin eri-ikäisten kyläläisten käyttöön ja palokenttä sopii koululaistenkin käyttöön.
Viisaritien liikenne tuntui aika kovalta ja paikka turvattomalta verrattuna omaan kadun pätkään pallokentälle.
Kaunis soliseva puro Hämeenkyläntien varressa tulisi säilyttää maisemoituna ja laskuojana kätkemättä sitä putkeen.
--- Seura lähettää myös virallisen mielipiteen.

=> Kahden eri päiväkodin sijoittaminen vierekkäin ei ole suositeltavaa. Puroa ei putkiteta.

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 11.10.2017:
Ei lausuttavaa.

6. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 16.10.2017:
Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeli sijaitsevat karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin kanssa tehdyn yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 18.10.2017:
Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tmv. alueille, esitetään asemakaavaan ns. johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa kuitenkin vähintään 6 m.

Asemakaavan muutosalueella, nykyisellä virkistysalueella sijaitsee alueellisesti merkittävä runkoviemäri (800 bet). Mikäli asemakaavamuutos edellyttää tämän siirtoa, tulee johtosiirto suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n ja Vantaan kaupungin kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

=> Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty jäljempänä. Y-tontille merkitään johtorasite.

8. Gasum Oy, 19.10.2017:
Ei huomautettavaa.

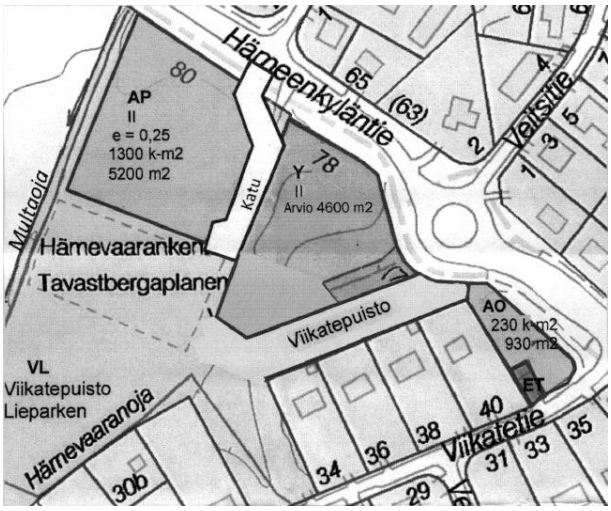
9. Naapuri Viikatetieltä, 20.10.2017:
1. Puollan päiväkodin rakentamista. Sille on varmasti tarvetta.

2. Hämevaaran kentän säilyttäminen on todella hyvä asia. Kenttä on erityisesti talvella kovassa käytössä. Se lienee myös lähialueella ainoa valaistu ja riittävän kokoinen hoidettu kenttä.

3. Ehdotettu ratkaisu päiväkotitontin laajentamiseen ja 2400 m2 tontti erillispientalojen rakentamiseen merkitsee kuitenkin koko alueen puuston lähes täydellistä katoamista. Tästä voi hyvinkin olla seurauksena ongelmia pintavesien kanssa. Puiston nykyinen runsas puusto ja tiheä aluskasvillisuus hoitavat pintavesiongelman tehokkaasti. Viikatetien kiinteistöt 34 – 38 ovat kaikki 50-luvun vanhoja rakennuksia. Salaojitus ei enää ole yhtä tehokas kuin uusissa rakennuksissa, joten kosteusvaurioiden lisääntyminen on todennäköistä.

4. Ehdotuksessa viitataan asemakaavamuutoksen vaikutuksista ”viereiseen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen”. Viikatetien varrella tilanne on sellainen, että Hämeenkyläntiestä länteen suunnilleen tontille 30 saakka kaupunkikuva on alkuperäisen mukainen. Jos ehdotettu kaavamuutos toteutetaan esitetyllä tavalla, niin tämäkin kuva muuttuu.

5. Olen tehnyt oman ehdotuksen päiväkodin sijoituksesta Viikatepuistoon. Ehdotus on liitteenä 1. Kuvaan merkityt pinta-alat ovat arvioita, koska jaetussa ehdotuksessa ei karttapohjiin ole merkitty mittakaavaa. Ehdotuksen olennainen sisältö on se, että nykyisten Viikatetien tonttien 34 – 38 ja päiväkotitontin väliin jätetään metsäinen vyöhyke puistoksi. Loput alueesta varataan päiväkodin käyttöön eikä ehdotetulle 2400 m2 tontille rakenneta erillistaloja. Tämä ratkaisumalli vähentää pintavesien aiheuttamaa riskiä sekä säilyttää Viikatetien kaupunkikuvan ennallaan. Samalla kapea puistovyöhyke toimii sekä melu- että näköesteenä.



Liite 1.

6. Nykyinen puistoalue on erittäin vilkas lintujen pesimäalue ja lisäksi eri eläinlajien suosima kulkualue.

7. Hämeenkyläntien varteen ehdotetun 930 m2 tontin suhteen minulla on huoli Hämevaaranojan kohtalosta. Pitäisin tärkeänä, että Hämevaaranoja pidetään avoinna mahdollisimman paljon eikä sitä laiteta tunneliin. Tontin rakentamatta jättäminen säilyttää puuston luonnollisen äänieristyksen ei ainoastaan Viikatetie 40:n kannalta vaan myös laajemman alueen suhteen. Myös Hämeenkyläntien varteen suunnitellun 5200 m2 tontin suhteen pitäisin tärkeänä Hämeenkylänojan säilyttämistä avo-ojana.

8. Yleisenä kommenttina sanoisin, että mielestäni olemassa olevia puistoalueita ei tulisi muuttaa asuinkäyttöön tai yleisten rakennusten rakennusalueeksi. On varsin ilmeistä, että Multaojan länsipuolella oleva pelto jossain vaiheessa muuttuu asuinalueeksi. Ainakin Multaojan varteen on jo vedetty sähkökaapelit. Todennäköisesti asuinalueet laajenevat tulevaisuudessa myös Linnaisten suuntaan. Tällöin puistoksi jäävä alue on todella pieni suuren asuinalueen keskellä.

=> 1. – 2. – 3. Omakotitontit laskevat Viikatetien suuntaan, jossa on oja, josta hulevedet virtaavat Viikateojaa Multaojaan. 4. Myös nykyisillä tonteilla on lisärakentamismahdollisuuksia voimassa olevan asemakaavan pohjalta ja mahdollisin poikkeamisluvin (katso havainnekuvaa sivulla 27). 5. Viikatekujan itäpuoli rajataan pois kaava-alueesta liito-oravien kolopuiden vuoksi. Päiväkoti sijoittuu Viikatekujan länsipuolelle. 6. Liito-oravan kolopuut ja elinpiiri säilyvät. Muut lajit eivät ole suojeltuja. 7. Hämevaaranoja siirretään, mutta ei putkiteta. Puusto ei merkittävästi vähennä tiemelua. 8. Alueella on jo lähipalvelurakennuksille varattu tontti. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

10. Kaksi naapuria Viikatetieltä, 21.10.2017:
On hyvä, että aluetta kehitetään ja muokataan nykypäivän tarpeiden mukaiseksi. Samoin on tärkeää huomioida luonnon säilyminen muutosten yhteydessä. Ottaen huomioon pienen metsäkaistaleen kentän vieressä, on sen luonnonmukainen käyttöarvo suurempi kuin tuhota alue 600 k-m2:n takia. Ihanteellinen päiväkoti käsittää rakennuksen ja pihan lisäksi luonnonmukaisen metsäalueen, jossa lapset pääsevät tutustumaan luontoon ja tekemään ”mörrimetsä” retkiä ”omaan” turvalliseen metsään. Mietityttää, onko tarkoituksen mukaista rakentaa päiväkoti tienviereen ja jättää hyödyntämättä puistokaistale ja ”uhrata” se muutamille asunnoille. Pientaloalueille löytynee parempaa tilaa muualta lähialueelta.

Vantaan kaupungille pitkällä tähtäimellä tuntuisi olevan tärkeää säilyttää alue yleisten rakennusten korttelialueena rauhallisen sijaintinsa takia, mikä mahdollistaisi tulevaisuudessa hyödyntää aluetta lasten ja vanhusten yhteisenä toiminta-alueena.

Asuinpientalojen korttelialue sopisi hyvin palvelutaloksi, joka voisi sopia hienosti päiväkodin viereen. Kummatkin hyödyntäisivät toisiaan. Kaikilla lapsilla Ei ole isovanhempia, eikä kaikilla vanhemmilla jälkeläisiä. Alue toimisi hyvinvointikeskuksena. Näin hienoa mahdollisuutta ei monessa paikassa ole. Kokemusta maassamme on useilta paikkakunnilla joissa yhdistetty lasten ja vanhusten yhteiset tarpeet.

Alueella on paljon luonnonvaraisia eläimiä, mikä on hyvä ottaa huomioon.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Alueella on jo nyt lähipalvelurakennuksille varattu tontti. Päiväkodille varataan riittävä tontti Viikatekujan länsipuolelta. Viikatekujan itäpuoli rajataan pois kaava-alueesta liito-oravien kolopuiden vuoksi. Muut lajit eivät ole suojeltuja. Alueelle jää myös lähivirkistysaluetta ja lähiluontoa.

11. Neljä naapuria Viikatetieltä, 22.10.2017:
--- olen keskustellut tästä naapureitten kanssa. --- samaa mieltä olevia on muitakin.
Molemmat sekä Multaojan että voimavirtajohtojen toisella puolella olevat polut ovat todella vilkkaassa käytössä. Olisi hyvä laittaa molemmat kuntoon.

- Multaojan viereen rakennettava polku olisi hyvä asia, jos se olisi talvikunnossapidolla ja katuvaloilla. Sähköjohdothan siihen on vedetty.
- Ei olisi ollenkaan huono juttu peruskorjata polku jo nyt heti, kun kaikenlaiset telaketjukoneet siinä ovat jyristelleet edestakaisin sähköjohtoputkien kaivamisesta lähtien – urittaen ja rikkoen polun todella huonoon kuntoon. Nyt savi on päällimmäisenä ja urat keräävät sadeveden, joten sateen jälkeen polku on pitkään pelkkää savivelliä. Tämä siis sähköjohtoputkien vetämisestä lähtien. Kun on ollut rahaa polun rikkomiseen, pitäisi olla rahaa myös laittaa se vähintään alkuperäiseen kuntoon. Miksi siitä ajellaan jatkuvasti isoilla koneilla?
- Viikatetien alkupään, eteläosan jatkoksi voisi tehdä Multaojan viereen menevästä kävelytiestä ajoneuvokelpoisen, jossa olisi ”tontille ajo sallittu” ja tontille saisi rakentaa ajotieliittymän. Olisi todella hienoa, jos pääsisi ajamaan tontille ”alakautta” suoraan eikä ”yläpuolen” tonttia halkovaa tietä tarvittaisi. Mäki on todella jyrkkä ja hankala talvisin liukkaalla kelillä. Alhaalta tullessa autolla pitää ajaa riittävällä vauhdilla, ettei jää puolitiehen, mikä vaarantaa Viikatetien liikennettä.
- Hämevaaran pieni ”koski” on todella nätti, olisi kiva, että vastaavanlainen koski olisi siirron jälkeenkin kiva, ehkä paremmin näkösälle.
- Sähköjohtojen toisella puolella oleva metsän reuna olisi syytä siistiä, esim. 20 – 30 m matkalla kaadettaisiin ryteikkö ja mm. kuuset pois. Siinä on hieno lehtimetsä, vahoja, isoja lehtipuita. Sillan jälkeinen osuus ennen hiekkatietä Hämeenkyläntielle olisi myös hyvä hiekoittaa, jotta se pysyisi paremmassa kunnossa sateella sekä keväällä että syksyllä.

=> Asemakaavalla vaikutetaan vain maankäyttöön ja rakentamiseen, ei kunnossapitoon. Viikatepuistoon sijoittuu ulkoilureitti. Ajoyhteyksiä ei sallita virkistysalueen kautta. Koski säilyy.

12. Hämevaara-Seura ry, 22.10.2017:
Viikatepuiston asemakaavamuutoksessa on otettava huomioon Vesihuolto-yhtymä Hämeenvaaran lahjakirja (18.8.1966) ja siihen liittyvä lahjanantajan ehto lahjoitetun omaisuuden käyttötarkoituksesta.

Kaupunginvaltuutettu Ulla Kaukolan valtuustoaloitteeseen kaupungille testamentatuista ja lahjoitetuista kiinteistöistä ja maaomaisuudesta vastattiin seuraavasti (kaupunginvaltuuston pöytäkirja 15.12.2014 – kohta 7): ”Ennen uuden maakaaren voimaantuloa (1.1.1997) tapahtuneisiin kiinteän omaisuuden luovutuksiin sovelletaan aikaisempia säännöksiä. Vanhan maakaaren aikana voitiin lahjakirjassa pätevästi asettaa monenlaisia ehtoja, jotka sitoivat saajaa” Lahjoituksen ehtona on Yleisten rakennusten korttelialue, joka pitää säilyttää.

Hämevaaran ainoa pallokenttä on säilytettävä ja laajennettava leikkipuistolla ja asukaspuistolla. Pallokenttä on kylän tärkeä kokoontumispaikka.

Päiväkoti voisi olla alueen yhteinen ja samaan rakennukseen voisi sijoittaa tarvittaessa myös alaluokkia, koska vieressä on pallokenttä ja puistoaluetta. Alue on myös Hämeenkyläntien bussireitin varressa, joten se on helposti saavutettavissa. Päiväkodin alue on aidattava Hämeenkyläntien ja puron vaaroilta.

Päiväkodin ja kentän liikennejärjestelyt vaativat Hämeenkyläntieltä kadun ja sen varteen vinoparkin noin 10 autolle sekä ympäriajettavan kääntöpaikan lasten kuljetukseen.

Kadun varressa on oltava myös turvallinen kävelytie päiväkotiin ja kentälle.

Hämeenkyläntien liikennenopeutta pitäisi rajoitta jo kylän kohdalla olevan 30 km rajoituksen lisäksi hidasteella tai muulla tavalla.

Pallokenttä tulee kunnostaa rakentamisen yhteydessä, aidata ja pieni alue rajoittaa koripallotelineelle ym. Lisäksi on rakennettava asukas- ja leikkipuisto.

Espoosta tuleva valaistu kevyenliikenteen väylä Viikatetien päähän on jatkettava kunnostettuna, valaistuna kävely/pyöräilytienä pellon laitaa/ojan vartta Hämeenkyläntielle, jonka yli pitää merkitä suojatie jo rakennetulle uudelle Pöllökallion puiston kävelytielle.

Läntisen Hämevaaran sadevesiviemäröinti laskee Hämeenkyläntien varren ojaan ja virtaa alueen läpi vinosti jatkuen Espoon suuntaan laskuojana pellon laidassa. Ojan toiminta on varmistettava jatkossakin.

Kauniin puron maisemointi on säilytettävä, nyt Hämeenkyläntien varressa solisevana koskena. Lisäksi pallokentän toisessakin laidassa kulkee pienempi laskuoja. Jos jalankulkureitti rakennetaan pellonpuolelle, niin ojan yli on oltava myös kävelysilta pallokentälle.

=> Nykylain mukaan maankäyttösopimuksissa ei voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä (MRL 91 b §). Lahjaa voi vaatia takaisin vain lahjan antaja. Yleisten rakennusten tontti kaavoitetaan Viikatekujan länsipuolelle liito-oravien vuoksi. Pallokenttä säilyy. Koululuokkien paras sijainti on Pähkinärinteen koululla. Viikatekujalle saadaan autopaikkoja, kääntöpaikka ja kävely-pyöräilytie. Hidasteet ratkaistaan katusuunnitemassa. Viikatepuiston eteläosa rajataan pois kaava-alueesta. Koski säilyy eikä puroa putkiteta. Asemakaavalla ei voi vaikuttaa alueiden kunnossapitoon.

13. Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 23.10.2017:
--- Kyseinen muuntamo on vanha ”tiilikoppi”. Kannattaa huomioida, että mikäli lähiympäristöä on ajateltu rakennettavan, tulee rakentamisessa huomioida palomääräykset. Tälle muuntamotyypille ei ole olemassa paloluokitusta, joten kohteessa joudutaan soveltamaan 8 metrin sääntöä. Mikäli halutaan rakentaa lähemmäksi kuin 8 metriä tulee rakenteet olla palomääräysten mukaisia. Lisätietoa rakennusvalvonnasta ja paloviranomaiselta. Muuntamosta lähtee myös kaapeleita Viikatetielle ja Hämeenkyläntielle.

Nämä muuntamot ovat ainakin jossakin tapauksissa olleet muuntamoita (rakennus), joita ei ole saatu purkaa vaan ne on jouduttu jättämään paikoilleen. Rakennusvalvonnasta saa luultavammin tästäkin lisätietoja.

=> Tiilimuuntamo jää paikalleen, mutta kaupunginmuseo ei edellytä sen suojelua. Rakennusala sijoittuu 8 metrin etäisyydelle muuntamosta.

14. Vantaan kaupunginmuseo, 23.10.2017:
Kaava-alue sijaitsee Hämevaaran lounaisen omakotialueen vieressä ja pieneltä osin myös päällekkäin sen kanssa. Alue on huomioitu Vantaan yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena, jonka kaupunkikuvaa on suojeltava. Yleiskaavan määräystä täsmentämään on laadittu ohjeistus uudis- ja täydennysrakentamisen periaatteista (Selvitys Hämevaaran rakennustaiteellisesti arvokkaista alueita, Vantaan kaupunki 13.11.2012) Nämä ohjeet tulisi huomioida suunnittelualueen tonteilla, jotka ovat Yleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella.

Alueella sijaitsee vanha 1950-60-luvun tiilimuuntamo, jonka säilyminen alueella olisi kulttuuriympäristön kerroksellisuutta positiivisesti lisäävä tekijä. Edellytykset kaavasuojeluun eivät ole kuitenkaan muuntamon suhteen riittäviä.

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 jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

=> AO-tonteille annetaan vanhaa rakennustapaa vastaavia asemakaavamääräyksiä, joita tosin voimassa olevassa asemakaavassa ei ole. Tiilimuuntamo säilyy, mutta sitä ei suojella.

15. Kaksi naapuria Viikatetieltä, 23.10.2017:
[*Alkuosassa kuvaillaan kaavatilannetta ja kaavamuutosta*] --- rajanaapureiksi on näillä näkymin tulossa pohjoisessa päiväkotitontti ja idässä pientalotontti. Ko. kiinteistön uusi naapuri Hämeenkyläntien varren puistoalueelle ahdettuna on huono ratkaisu. Varaus tunkeutuu ainoana uutena varauksena yleiskaavassa ”kaupunkikuvallisesti merkittävälle alueelle”, jonka rakentamisessa ja suunnittelussa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita. Esitettyä 930 m2:n pientalotonttia, jolle voisi rakentaa 230 k-m2 ei voi mitenkään pitää alueen alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden mukaisena. Huomautamme lisäksi, että tontilla oleva muuntamo on osa Vantaan teollista rakennusperintöä, eikä sitä näin ollen tule siirtää tai poistaa.

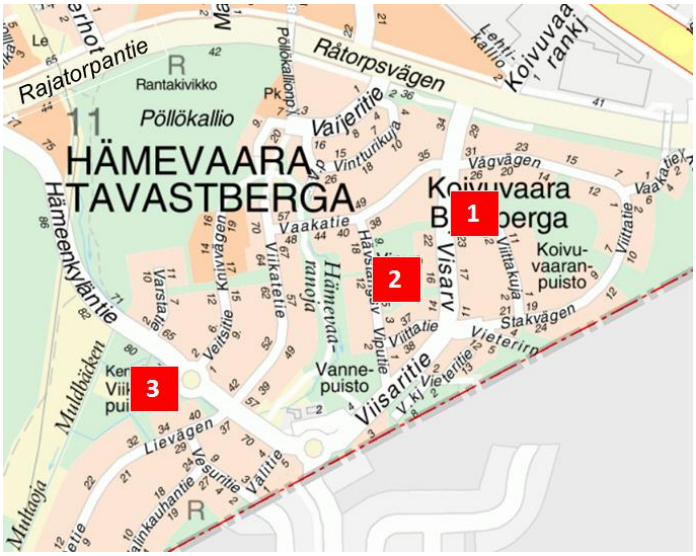
=> Yleiskaavan tavoitteena on tiivistäminen ja täydentäminen. Myös vanhoille tonteille voidaan rakentaa lisää (katso havainnekuvaa sivulla 27). Omakotitontti jaetaan kahtia, jolloin rakennuksista tulee pienempiä ja ympäristöön sopivampia. AO-tonteille annetaan vanhaa rakennustapaa vastaavia asemakaavamääräyksiä, joita tosin voimassa olevassa asemakaavassa ei ole. Tiilimuuntamo säilyy, mutta sitä ei suojella.

Hämevaara-seuran aiemmat aloitteet
31.3.2008 Hämevaaran senioritalon rakentaminen kaupungin v. 1966 saamalle lahjatontille.
10.9.2014 Hämevaaran Pallokentän kunnostaminen ja kävelyreitin rakentaminen Hämeenkyläntieltä Viikatetien päähän, Espoon rajaan asti, viheralueen reunaan.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

- Koulujen mitoituksessa on jo huomioitu yleiskaavan asuntoalueet. Jatkossa voidaan tarvita yksi tai kaksi alaluokkaa, joiden paras sijainti on Pähkinärinteen koulun yhteydessä.
- Uusi yksityinen päiväkoti tarvitaan 2020.
- Päivähoito ei toivo ratkaisua, jossa kunnallinen ja yksityinen päiväkoti olisivat samalla paikalla.
- Hämevaaranojaa siirretään, jolloin Y-tontista saadaan riittävän suuri.
- Pallokenttää ja päiväkotia varten tarvitaan kadunvarsipaikkoja ja kadulle kääntöpaikka.
- AO-tontit voi rakentaa. Muuntajasta rakennusalaan 8 metriä. Ajo ET-alueen kautta.
- Kaava-alue rajataan siten, että Hämevaarankoski ja liito-oravien kolopuut säilyvät kaava-alueen ulkopuolella.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Päiväkotitonttien vaihtoehdot.

1. Koivuvaaranpuisto, Viisaritie 23b. Lähinnä Rajatorpantietä, bussiyhteyksiä ja Pähkinärinteen kerrostaloja. Kaava on voimassa (Kv 28.5.2018). Tänne isompi kaupungin päiväkoti (2200 k-m2).

2. Vipupuisto, Viputie 5 / Viisaritie 14b. Kaavoitettu AO-tontteja (Kv 27.8.2018). Korttelia pitäisi laajentaa puistoon.

3. Viikatepuisto, Hämeenkyläntie 80. Paikalla on nyt YL-tontti (3300 m2, 990 k-m2), joka on liian pieni (tarve 4200 m2, 1600 k-m2). Vieressä on laaja virkistysalue ja pallokenttä. Yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vihdintien suunnalle tarvitaan kaksi uutta päiväkotia. Ne sijoittuvat Koivuvaaranpuistoon ja Viikatepuistoon, koska päiväkodeille sopivia muita vaihtoehtoja ei ole yleiskaavan rakentamisalueilla. Tontit sijaitsevat kokoojakatujen varsilla ja lähellä kysyntää ja bussipysäkkejä. Viikatepuiston tontin vieressä on pallokenttä ja laaja virkistysalue ja siellä on jo nyt lähipalvelurakennuksille kaavoitettu tontti.

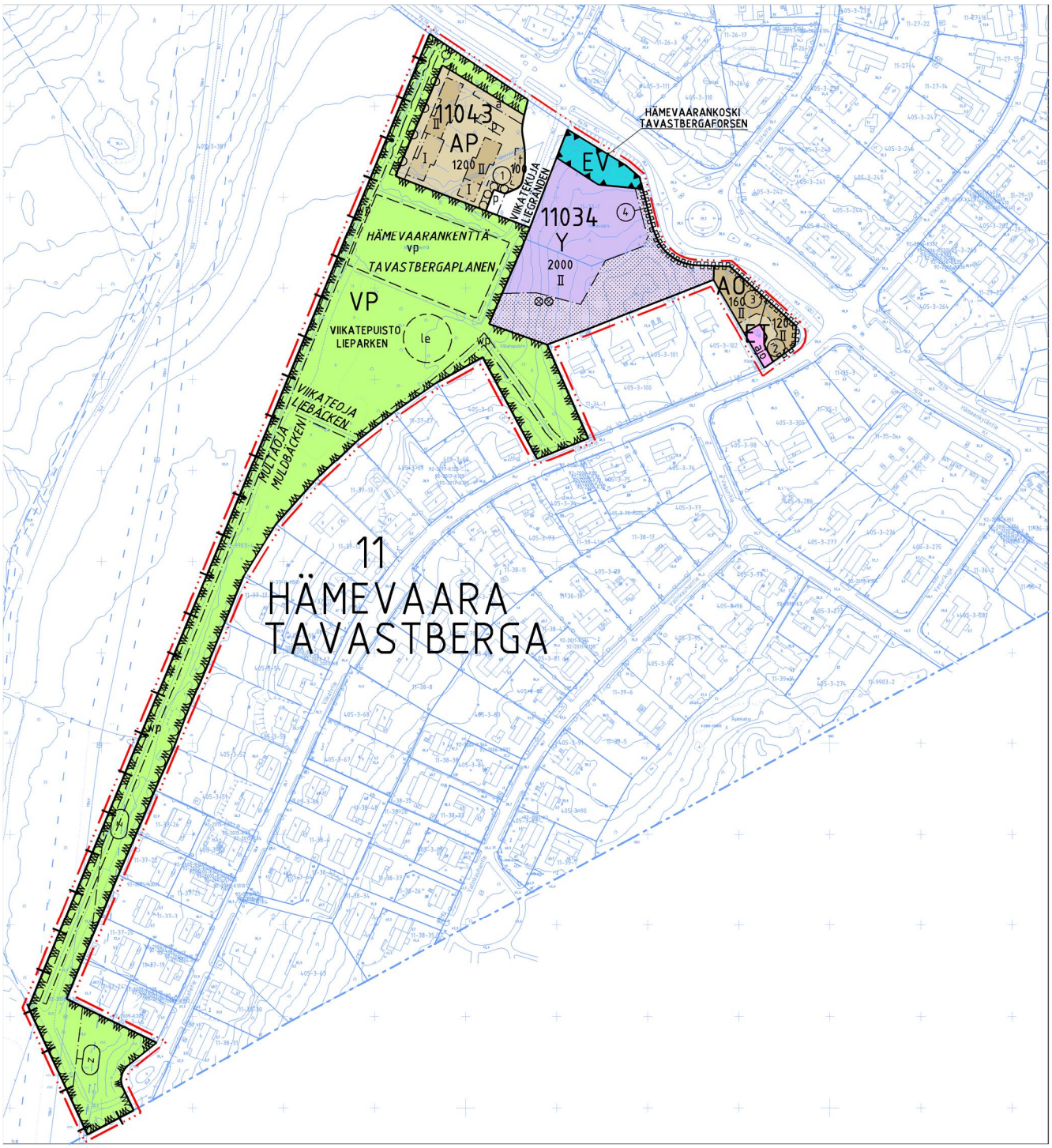
Hämevaarankenttä jää pallokentäksi ja asukkaiden kyläjuhlien paikaksi. Osa yleiskaavan täydennysrakentamisalueesta voidaan muuttaa päiväkotitontiksi ja asuintonteiksi. Hämevaarankosken ja liito-oravien kolopuiden alue jäävät kaava-alueen ulkopuolelle.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin päiväkotia ja pientaloja ei voida toteuttaa.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset, lausunnot ja neuvottelu

Kaavamuutos on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 17.10. – 15.11.2018, jolloin saatiin 5 muistutusta ja 3 lausuntoa. Nämä ovat vastineineen erillisenä liitteenä.

Alueelta on löytynyt lisää liito-oravien kolopuita. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa neuvoteltiin 10.12.2018. Tarkistusten vuoksi asemakaavamuutos asetetaan uudelleen nähtäville.



MRA 27 §:n mukaisesti 17.10. – 15.11.2018 nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotus.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat tarkistukset:

- Kaava-alue on rajattu niin, että se käsittää vain rakentamiseen tulevat alueet ja liito-oravien kolopuualue jää kaava-alueen ulkopuolelle.
- Asuinpientalojen korttelialue AP, osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella ja Viikatekujan loppupään pysäköintipaikat on muutettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y päiväkotia varten. Viikatekujalle jää kadunvarsipaikkoja. Y-tontin pysäköintipaikat ovat yleisessä käytössä päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

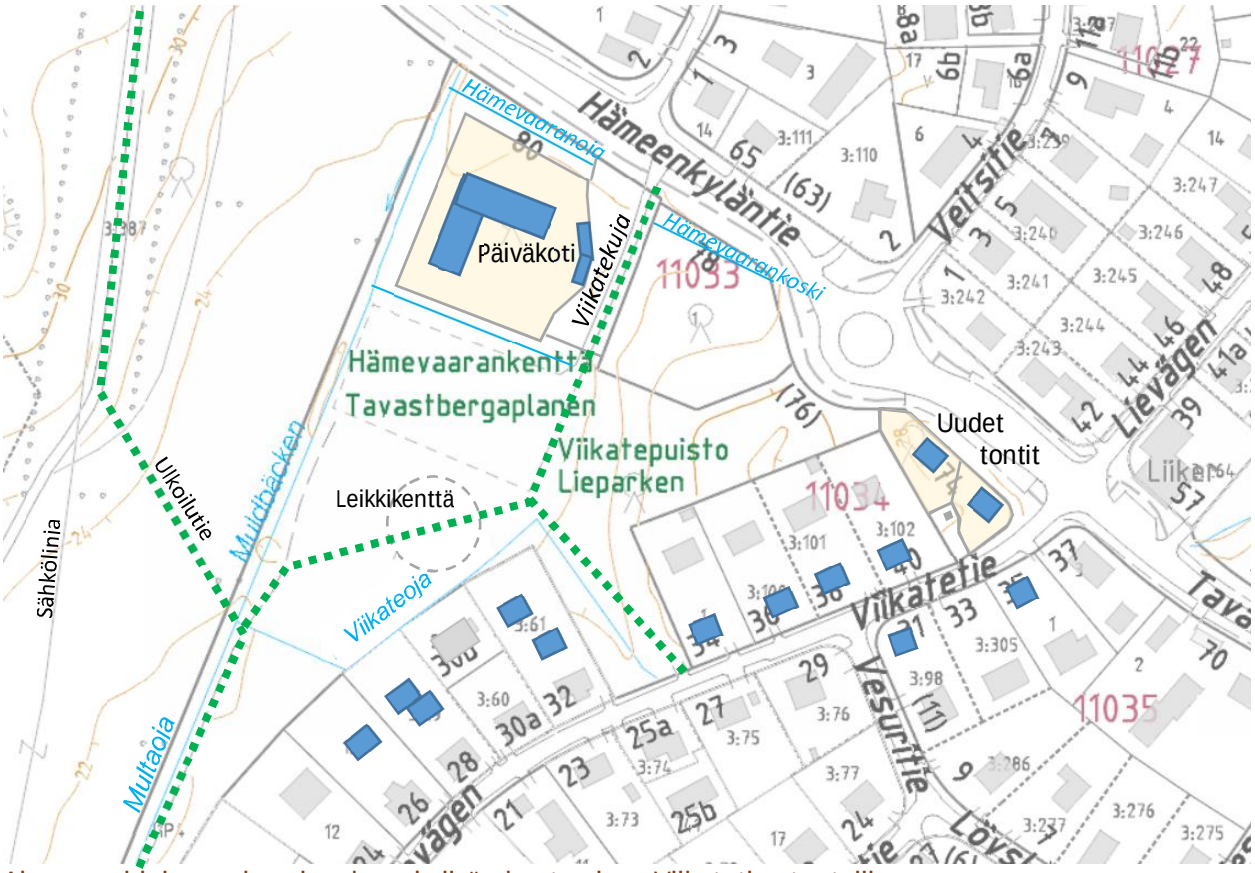
Asemakaavan havainnepiirros. TKa

4.1 KAAVAN RAKENNE

Viikatepuistoon sijoittuu päiväkotitontti ja tarvittava katu. Hämevaarantien ja Viikatetien kulmaukseen sijoittuu kaksi erillispientalojen tonttia. Hämevaarankoski ja liito-oravien kolopuut säilyvät kaava-alueen ulkopuolella. Samoin tornimuuntaja säilyy.

Lähivirkistysaluetta VL muutetaan osin yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, osin erillispientalojen korttelialueeksi AO, osin Viikatekujan katualueeksi sekä muuntajan tarvitsemalta osalta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi ET. Suurin osa virkistysalueesta jää yhä virkistysalueeksi.

Täydennysrakentamisalue on yleiskaavassa esitettyä huomattavasti pienempi, koska hämevaaralaisille tärkeä pallokenttä ja liito-oravien kolopuut, yhteyspuu ja elinpiiri on säilytetty kaava-alueen rajauksen ulkopuolella.



Alueen pohjoisosan havainnekuva ja lisärakentaminen Viikatetien tonteille. TKa

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Hämevaarankoski, Hämevaarankenttä, punatiilinen tornimuuntaja ja liito-oravien kolopuut säilyvät.

Vantaan ympäristökeskus on kartoittanut liito-oravien kolopuut 19.11.2018. Kolopuualue rajataan kaava-alueen ulkopuolelle.

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti avo-ojat pyritään säilyttämään avoimina ja hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti luontaisia maaston muotoja. Paikoin ojia on kuitenkin teknisistä, kunnossapito- tai turvallisuussyistä tarvetta putkittaa. Mikäli ojaa putkitetaan, rumpujen mitoituksessa pyritään huomioimaan kohteen koko valuma-alue ja säilyttämään ekologiset yhteydet tarvittavien rumpujen kohdalla.

Pientaloille annetaan korttelin nykyistä rakennustapaa vastaavia kaavamääräyksiä.

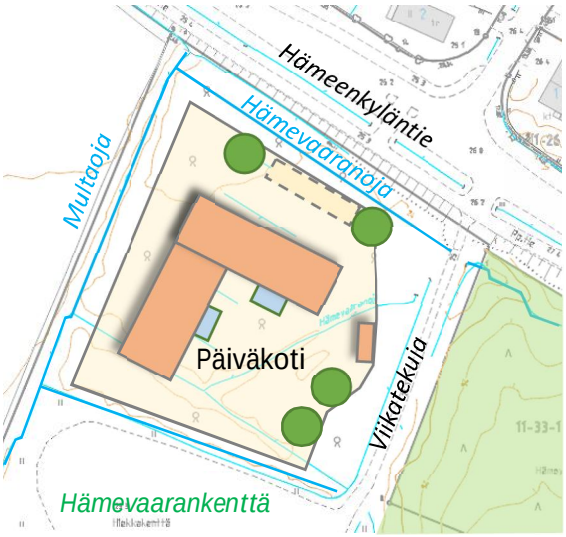
Nähtävillä 17.10. – 15.11.2018 olleeseen kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset
Kaava-aluetta on supistettu. Asuinpientalojen korttelialue AP, osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella ja Viikatekujan kääntöpaikalle suunniteltu pysäköintialue (p) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Myös johtorasitteita on tarkistettu.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue kaavoitetaan yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle.

Erillispientalojen korttelialue AO

Hämevaarantien ja Viikatetien kulmaukseen sijoittuu kaksi omakotitonttia, 120 + 160 k-m2, yhteensä 280 k-m2, tonttitehokkuus on e = 0,29. Tonttien ajoyhteys kulkee ET-alueen puolella, joten aluetehokkuus on e = 0,25. Suurin kerrosluku on kaksi. Rakennusten tulee olla vaaleita.



Päiväkotitontti, havainnekuva.

Omakotitontit, havainnekuva. TKa

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue ET

Alueella on energialaitoksen vanha tornimuuntaja. Alueen kautta tulee ajoyhteys AO-tonteille.

Lähivirkistysalue VL

Alue liittyy Viikatepuiston lähivirkistysalueeseen. Alueella on isoja ojia ja osittain jätevesiviemäri. Kaavamuutoksessa tarpeettomat kaavamerkinnät poistuvat.

Yleisten rakennusten korttelialue Y

Alue kaavoitetaan yksityistä päiväkotia varten. Nykyinen YL-tontti on pieni ja siellä on liito-oravan kolopuita ja Hämevaarankoski, joten tonttia on mahdoton rakentaa. Uuden Y-tontin pinta-ala on 4 118 m2 ja rakennusoikeus 1 600 k-m2, jolloin tonttitehokkuus on e = 0,39. Suurin kerrosluku on kaksi. Tontti liittyy pallokenttään ja laajaan virkistysalueeseen.

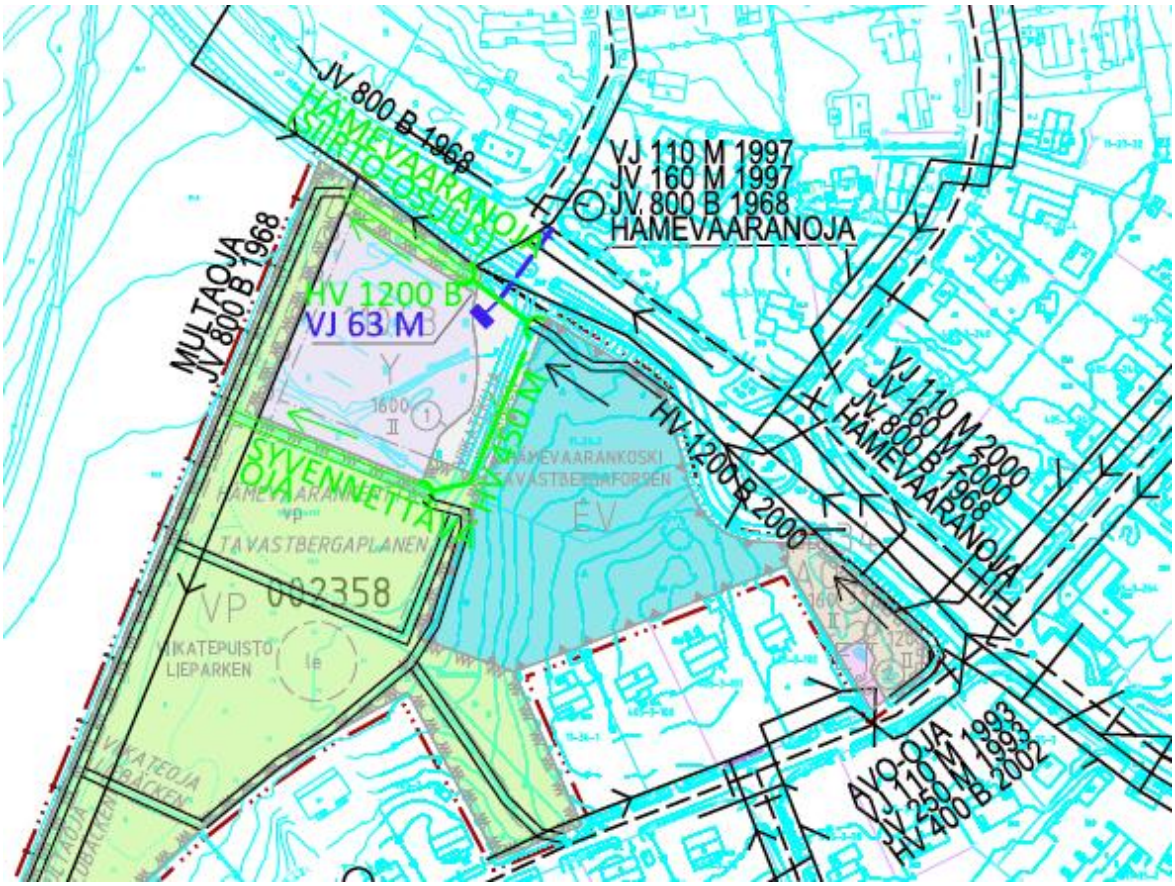
Viikatekujan katualue

Alueelle tarvitaan uusi katu, Viikatekuja, jolle sijoittuu päiväkodin ja pallokentän tarvitsemaa pysäköintiä ja kääntöpaikka.

Rakennusoikeudet

Kaava-merkintä	Käyttötarkoitus	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e
AO	Erillispientalojen korttelialue	975	280	0,29*
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue	167	0	0,00
Y	Yleisten rakennusten korttelialue	4 118	1 600	0,39

*) Tonttien ajoyhteys on ET-alueella.
Pinta-alat voivat tarkentua tontinmittauksessa.



Vesihuollon esisuunnitelma. / Marja Leppänen 8.1.2019

Tekninen huolto

- Vesihuolto

Kaavamuutosta varten yleistä vesijohtoa laajennetaan Viikatekujalle noin 30 m ja hulevesiviemäriä noin 60 m. Muilta osin kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Viikatekujan ympäristössä joudutaan kaavan myötä siirtämään Hämevaaranojaa sekä syventämään puistossa kulkevaa ojaa vesien johtamiseksi. Vesihuollon ja ojajärjestelyiden suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 90 000 €, josta HSY:n vesihuoltoverkoston osuus on noin 50 000 €.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. 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.

Kaava-alue rajautuu Hämevaaranojaan ja Multaojaan, joten kiintoaineksen kulkeutumiseen työmaalta tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisen aikaisia hulevesiä tulee hallita siten, että kiintoainesta laskeutetaan ennen vesien johtamista ojiin.

Kaavoitettavat uudet tontit rajautuvat kaikki koillissivuiltaan Hämevaaranojaan, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Ojaa ei saa putkittaa.

- Vesistöt ja vesitalous
Kaavamuutoksen myötä Hämevaaranojaa joudutaan siirtämään kaava-alueen pohjoisosassa. Oja siirretään Hämeenkyläntien varteen kaavoitettavan tontin koillispuolelle. Ojan siirrossa tulee huomioida ELY-keskuksen ohjeistus siirron suorittamiseen liittyen. Viikatetien pohjoispuolelle kaavoitettavan tontin koillisreunassa kulkee ennallaan säilyvä Hämevaaranojan.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyiseen verrattuna. Kaavoitettavia tontteja edellytetään viivyttämään hulevesiään. Viivytyksen lähtökohtana on, ettei maksimivirtaama kasvaisi luonnontilaan verrattuna.

Kentän viereistä ojaa ei putkiteta, koska putkitettu oja törmäisi HSY:n runkoviemäriin (JV 1000 B). Myös, jos putkitettu oja routaeristettäisiin, peitesyvyys jäisi liian pieneksi (30 – 40 cm).

Perustaminen
Viikatekujan rakentamisen myötä tehtävä maanpinnan tasauksen nosto parantaa Hämeenkyläntien vakavuutta. Lisäksi on suositeltavaa nostaa hieman myös Viikatekujaan rajautuvien tonttien tasausta nykyisestä maanpinnan tasosta. Hämeenkyläntien vakavuus on huomioitava suunniteltaessa maankaivuutöitä kadun lähellä.
(Kuntatekniikan keskus / geotekniikka 4.5.2018.)

Uusilla tonteilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet on pohjavahvistettava, esimerkiksi stabiloimalla. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.
(Kuntatekniikan keskus / geotekniikka 4.5.2018.)

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön: Kaavamuutoksessa menetetään metsäistä virkistysaluetta, mutta saadaan yleiskaavan mukaisia tontteja päiväkotia ja kahta omakotitaloa varten. Rakentaminen liittyy nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Hämevaarankenttä ja tornimuuntaja säilyvät. Kaava ei vaikuta viereiseen kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueeseen eikä sen lisärakentamiseen, jonka voimassa oleva asemakaava sallii.

Vaikutukset luonnonympäristöön: Luonnonympäristöä muuttuu osin rakennetuksi ympäristöksi, jolloin metsää kaadetaan, mutta tonteille tulee pihaistutuksia. Kaavamuutos ei vaikuta liito-oravien puihin eikä elinpiiriin. Alueella on käynyt isoja metsäneläimiä, joille jää riittävästi tilaa Viikatepuistoon ja Linnaistenmetsään. Hämevaaranoja siirretään Hämeenkyläntien varteen. Hämevaarankoski, liito-oravien kolopuut, isot männyt ja haavikko säilyvät.

Liikenteelliset vaikutukset: Päiväkodin (8 ryhmää, 128 lasta) liikennetuotos on noin 285 ajon/vrk, ja kahden omakotitontin noin 6 ajon/vrk. Lisäys ei vaikuta merkittävästi katuverkon toimivuuteen.

Sosiaaliset vaikutukset: Kaavamuutos mahdollistaa lainmukaisen päivähoidon toteuttamisen. Alueelle muuttaa uusia asukkaita nykyisten asukkaiden naapuriin. Rakentaminen tarjoaa työtä. Päiväkoti lisää asukkaiden yhteisöllisyyttä.

Taloudelliset vaikutukset: Kaupunki saa maanmyynti- ja verotuloja, mutta rakentaa kadun ja järjestää asukkaiden palvelut. HSY rakentaa Viikatekujalle tarvittavan kunnallistekniikan.

Laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä. Täydennysrakentaminen on hajarakentamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Rakennusten ääneneristävyydestä ja hulevesien hallinnasta määrätään ympäristöministeriön asetuksessa ja kaupungin rakennusjärjestyksessä, joten niistä ei ole tarpeen antaa kaavamääräyksiä.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunginosan nimi *Hämevaara* (1954) / *Tavastberga* (1972) liittyy läheisiin muihin 1950-luvun alueisiin Leppävaaraan ja Lintuvaaraan. Alue on ollut *Tavstbyn* (Hämeenkylän) takamaata ja osa *Tavastkullan* säteriratsutilaa.

Vaara-sana on itäsuomalainen. Aluetta 1950-luvulla kaavoittaessa maanomistajaa edusti pankinjohtaja Lauri af Heurlin (1913-1977), jonka äiti taiteilija Elli Tompuri oli kotoisin Vehkalahdelta. Maankohoumaa tarkoittava vaara-sana on saamelaisperäinen ja vanhoja vaara-paikannimiä esiintyykin vain Täyssinän rauhan rajan (1595) itäpuolella. Helsingin pitäjässä maankohoumista on käytetty vanhastaan sanoja mäki ja kallio. Ruotsinkielisissä luontonimissä -et ja asutusnimissä -a.

Multaoja / *Muldbäcken* (2013) liittyy vanhaan tilannimeen Muldbäck (1945) ja se vanhempaan luontonimeen. Lähellä Lammaslampea on ollut suo Mullhuskärr (1913).

Viikatekuja / *Liegränden* johtaa Viikatepuistoon (1982). Nimi liittyy läheiseen Viikatetiehen (1957), joka on viikatteen muotoinen ja johtuu v-alkuisten työkalujen aihepiiristä. (Nr 20.11.2017)

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Päiväkotitontin toteutus edellyttää Viikatekujan kadun ja kunnallistekniikan rakentamista ja Hämevaaranojan siirtoa. Ojan siirto ei edellytä aluehallintoviraston lupaa. Y-tontille on tarkoitus toteuttaa yksityinen päiväkoti vuonna 2020. Omakotitontit myydään tai vuokrataan rakentajille.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

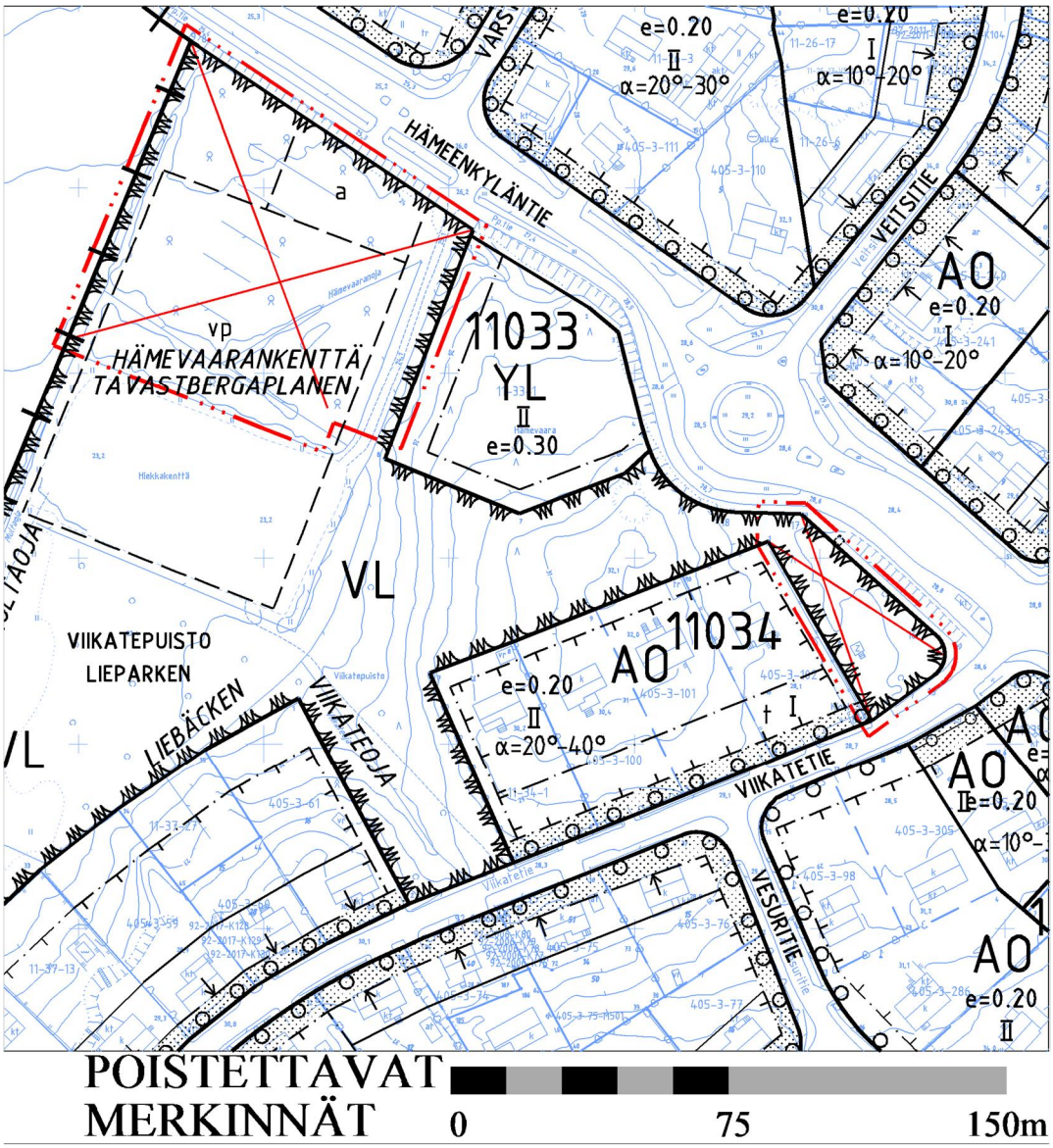
6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

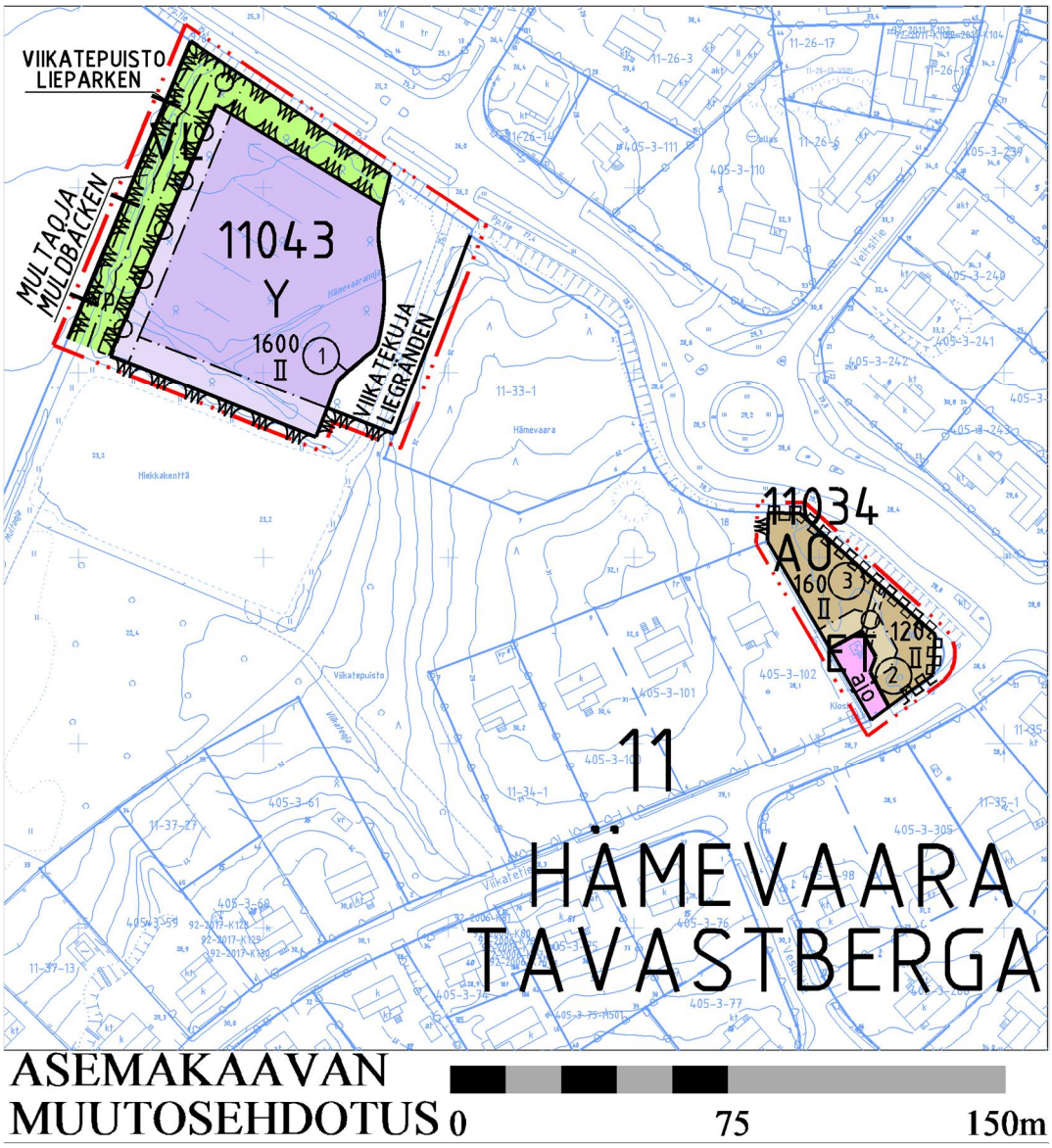
Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Tarja Laine	kaupunkisuunnittelujohtaja
	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
	Marja Hannikainen	asuntoinsinööri
	Leila Huotarinen	maankäyttöassistentti
Kuntatekniikan keskus	Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
	Pirjo Salo	liikenneinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Heidi Burjam	maisema-arkkitehti
	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
	Marika Orava	suunnitteluinsinööri
	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelupäällikkö
Hankevalmistelu	Merja Ryytty	hankekehitysarkkitehti
Talous- ja hallintopalvelut	Päivi Riehunkangas	suunnittelija
	Laura Malinen	strategia-asiantuntija
	Eija Kivineva	hankepäällikkö
Ympäristökeskus	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija

Aloituskokous pidettiin 21.9.2017.
Neuvottelut 25.10.2017, 27.6.2018, 21.8.2018, 21.11.2018, 27.11.2018.
Kaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 10.1.2018 ja 5.12.2018 sekä kaupunkisuunnittelun johtoryhmässä 7.1.2019.
Neuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen / Tuomas Autere ja Kirsi Hellas kanssa 10.12.2018.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Vantaa 21.1.2018

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


HÄMEENKYLÄNTIE
VARS
e=0.20
II
α=20°-30°
e=0.20
I
α=10°-20°
VEITSITIE
AO
e=0.20
I
α=10°-20°
a
vp
HÄMEVAARANKENTTÄ
TÄVASTBERGAPLANEN
11033
YL
II
e=0.30
VL
VIIKATEPUISTO
LIEPARKEN
LIEBÄCKEN
VIIKATEOJA
11034
AO
e=0.20
II
α=20°-40°
I
VIIKATETIE
AO
e=0.20
VESURITIE
AO
e=0.20
II
POISTETTAVAT
MERKINNÄT
0
75
150m


VIIKATEPUISTO
LIEPARKEN
MULTAOJA
MULDBÄCKEN
11043
Y
1600
II
1
VIIKATEKUJA
LIEGRÄNDEN
11034
AO
160
II
3
120
II
2
alo
11
HÄMEVAARA
TAVASTBERGA
ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002387	21.01.2019	683489

Vantaan kaupunki

VIIKATEPUISTO

Kaupunginosa 11, Hämevaara

Asemakaavan muutos

Kortteli 11043 ja osa korttelia 11034 sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Kortteli 11043 ja osa korttelia 11034.

1:2000

Vanda stad

LIEPARKEN

Stadsdel 11, Tavastberga

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 11043 och del av kvarteret 11034 samt gatu- och rekreationsområdena.

Tomtindelning

Kvarteret 11043 och del av kvarteret 11034.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon.	På varje tomt får byggas högst en bostad.
	Kattokaltevuuden tulee olla 20 - 40°.	Taklutningen ska vara 20 - 40°.
	Julkisivujen tulee olla puuta.	Fasaderna ska vara av trä.
	Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.	Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen.
	Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 20 % kaavassa annetusta rakennusoikeudesta.	På tomten får placeras sådana affärs-, kontors- och därmed jämförbara arbetsutrymmar som inte verkar störade på boendet, upp till högst 20 % av byggnadsrätten.
	Kellaria ei saa rakentaa.	Källare får inte byggas.
	Tontti on rajattava istutuksin.	Tomten ska avgränsas med planteringar.
	Isoja mäntyjä tulee säästää, jos mahdollista, ja ne on suojattava rakennusaikana.	Stora tallar ska bevaras om möjligt och de ska skyddas under byggandet.
	Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.	Asfaltbeläggning får inte användas.
	Ajoyhteys tulee järjestää ET-alueen kautta.	Körförbindelse ska ordnas genom ET-området.
	Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.	Bilplatser ska reserveras 2 bp / bostad.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
	Alueelle saa sijoittaa yleisiä ja yksityisiä palveluja.	På området får placeras allmänna och privata service.
	Johtorasitealueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.	På ledningsservitutsområdet får inte placeras varken fasta eller tunga konstruktioner eller planteras varken träd eller buskar.
	Autopaikat tulee olla päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella yleisessä käytössä.	Parkeringsplatser ska vara i allmänt bruk utanför daghemmets verksamhetstid.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikkaa / 150 k-m².	Bilplatser ska reserveras mist 1 bilplats/ 150 vy-m².
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
	Alueella tulee järjestää ajoyhteys tonteille 2 ja 3.	På området ska ordnas körförbindelse till tomterna 2 och 3.
-+—+—	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.
③	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

..11	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HÄME	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
11043	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VIIKATEKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
MULTAOJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
wp	Puro tai pienvesialue.	Bäck eller småvattenområde.
	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.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	10.01.2019
Kaavan nimi	002358 Viikatepuisto 11 Hämevaara		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	21.09.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002358
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7999	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7999

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	**0,7999**	**100,0**	**1880**	**0,24**	**0,0000**	**1880**
A yhteensä	0,0973	12,2	280	0,29	0,0973	280
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4118	51,5	1600	0,39	0,4118	1600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1558	19,5	0		-0,6440	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1183	14,8	0		0,1182	0
E yhteensä	0,0167	2,1	0		0,0167	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	**0,7999**	**100,0**	**1880**	**0,24**	**0,0000**	**1880**
A yhteensä	0,0973	12,2	280	0,29	0,0973	280
AO	0,0973	100,0	280	0,29	0,0973	280
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4118	51,5	1600	0,39	0,4118	1600
Y	0,4118	100,0	1600	0,39	0,4118	1600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1558	19,5	0		-0,6440	
VL	0,1558	100,0	0		-0,6440	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1183	14,8	0		0,1182	0
Kadut	0,1183	100,0	0		0,1182	0
E yhteensä	0,0167	2,1	0		0,0167	0
ET	0,0167	100,0	0		0,0167	0
EV			0			0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

VANTAAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS 002358 VIIKATEPUSITO 11 HÄMEVAARA
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKa

21.1.20198

Asemakaavan muutosehdotus 002358 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.10. – 15.11.2018. Tällöin jätettiin viisi (5) muistutusta.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 **Naapuri 1**	Kaavaselostuksen havainnekuva ei vastaa asemakaavaa, jossa on määritelty rakennusalan raja.	Tarkistetaan havainnekuvaa.
Nro 2 **Hämevaaralainen**	Säilyykö pallokenttä riittävän isona? Puro näyttää säilyvän Hämeenkyläntien varressa. Kunnostetaanko ulkoilureitti Espoon rajalle?	–
Nro 3 **Naapuri 2**	Ulkoilureitti pellon reunaan.	–
Nro 4 **Naapuri 3**	Ulkoilureitti pellon reunaan.	–
Nro 5 **Linnaislainen**	Viikatepuistossa on lehtokasvillisuutta, haavikko, vuokkoja, taikinamarjapensaita, näsiää, koski, mäntyjä, metsäkauriita, oravia, jäniksiä ja liito-oravan papanoita. Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen olisi tärkeää.	Liito-orava-alue rajataan kaavamuutoksen ulkopuolelle. AP-tontti ja osa puistoa muutetaan Y-tontiksi.

NRO 1
NAAPURI 1

Muistutus

” Ensinnäkin kiitokset hyvin laaditusta ja onnistuneesta kaavaehdotuksesta, joka mahdollistaa myös kylälle tärkeän urheilukentän säilymisen. Uskon, että ehdotettu kaava myös lisää sen käyttöä merkittävästi nykyisestä (tekonurmi olisi kiva lisä, mutta hyvä näinkin).

Viikatetien nykyisessä kaavassa alatonteille on määrätty “rakentamisen raja”. Tämä on mis. 26 elestäni erittäin tärkeä, jotta rakennukset pysyvät linjassa ja sitä myöten säilyttävät yksityisyyden kaikilla tonteilla rakentamista varsinaisesti rajoittamatta. Yksityisyyden lisäksi tämä mahdollistaa avaruuden tunteen kun olohuoneiden ikkunoista avautuu kaupunki rakentamisessa aika harvoin säilytettävissä oleva peltonäkymä naapuri talojen sijaan. Tämä siitäkin huolimatta vaikka talot ovatkin yhä enemmän kylki kyljessä. Kyseessä oleva raja on selkeästi merkitty esim. Selostuksen sivun 36 kaava kuvassa.

Ymmärtääkseni kaavassa ei ole ehdotettu tämän nykyisen kaavan muuttamista vaan sen on tarkoitus säilyä ennallaan. Tästä poiketen selostuksen luvussa 4.1, jossa esitetään täydennys rakentamista alueella ei kyseenomaista rajaa ole tonttien 26, 28,30b ja 32 osalta noudatettu. Uskoisin, että tässä on vain lukuun 4.1 liittyvä virhe ja pyytäisin kohteliaasti korjaamaan kuvan nykyistä kaavaa kunniottavaksi – jota ei ymmärtääkseni ole tältä osin esitetty muutettavaksi. Mikäli näiden tonttien osalta on tarkoituksen mukaista ko. Rajoitusta muuttaa (esim. Taipuvan tien johdosta muuttuvien olosuhteiden takia) se tulisi mielestäni nykyistä selkeäsanaisemmin selostuksessa ilmaista. Tästä riippumatta näkisin tämän voimassa olevan kaavan säilyttämisen erityisen tärkeänä vielä VIikatetien rakentamattomien alatonttien 12,14,16 ja 18 osalta.

Mikäli kommenttini on osoitettu väärään osoitteeseen pyytäisin tästä ilmoittamaan vastaamalla sähköpostiin ja mielellään myös osoittamaan oikean osoitteen tälle kommentille, jotta se tulee käsitellyksi asianmukaisesti.”

Vastine

Muistutus on toimitettu kirjaamoon, mikä on ilmoitettu muistuttajalle.

Kaavaselostuksen havainnekuva s. 27 tarkistetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

Muistutuksessa mainitut tontit eivät sisälly asemakaavamuutokseen. Muistuttaja ei omista kyseisiä tontteja eikä niiden naapuritontteja. Poikkeamiseen rakennusalan rajasta on mahdollisuus saada erityisestä syystä poikkeamislupa, mistä kuullaan naapurit.

Liito-oravien vuoksi kaavamuutos rajataan koskemaan vain rakennettavaksi tuleva alue. Asuinpientalojen korttelialue AP ja pieni osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella muutetaan yleisten rakennusten tontiksi Y päiväkotia varten, minkä vuoksi kaavamuutos asetetaan uudelleen nähtäville.

Tarkistukset

Kaavaselostuksen havainnekuva s. 27 tarkistetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

NRO 2
HÄMEVAARALAINEN

Muistutus

”Viikatepuiston kaava 002353 näyttää suht hyvältä. Muutamia kommentteja on tullut kyläläisiltä

- Säilyykö pallokenttä riittävän isona ja mahtuvatko sinne iltapäivisin myös kylän lapset päiväkotilasten lisäksi? Tämä on lasten kommentti. Pallokentällä pidimme taas perinteiset kesäjuhlat elokuussa (n 200 henkeä, perheitä) ja talvella siellä on ollut jää.

_ Arvokas puro näyttää säilyvän Hämeenkyläntien varressa ja jatkunee tien varressa pellon laitaan avoimena. Ei mielelään putkessa! kesällä raivasimme puron varresta jättibalsameita talkoilla Kaupungin yhteistyönä.

- Kaava-alue jatkuu puistona Espoon rajalle asti pellon laitaa. Kunnostetaanko siihen valaistu kävely/ulkoilureitti väylä Espoon rajalle, jonne on jo Espoosta valaistu ulkoilureitti valmiina Vantaan rajalle? Vantaan puolella reitti on nyt kurainen kävelytie Teleliikennekaapeleiden kaivuun jäljiltä talvelta 2017 -18.

Reitistä on Hämevaara-seura ry tehnyt jo aloitteen 2-3 vuotta sitten, koska valaistu ulkoilureitti on jo rakennettu Rajatorpantieltä Pöllökallionreunaa Hämeenkyläntielle asti. Kaavassa reitin jatke näyttää kulkevan Pallokenän ja leikkipaikan lomitse, mutta loppuu ojaan. Aloitteeseemme vastattiin aikoinaan, että reittiasiaa käsitellään, kun uutta kaavaa suunnitellaan.

Reitti on hyvin käytetty, sitä pääsee pyörällä Leppävaaraan turvallisesti. Talvella siinä on ollut latu. Alueen asukkaat kävelevät paljon koirineen siinä kylää ympäri. Tie on nyt kurainen ja pimeä kaivureiden runtelema.

Nämä kommentit ovat tulleet alueen asukkailta tietooni. Rajanaapurit lienevät lähettäneet omat kommenttinsa.

Yli 30 v Hämevaarassa asuneena ja hyvin täällä viihtyneenä ---

Vastine

Hämevaarankenttä säilyy nykyisen kokoisena. Hämevaaranoja siirretään Hämeenkyläntien viereen eikä sitä putkiteta. Vesihuollon esisuunnitelmassa ojan vieressä kulkee jätevesi-viemäri. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa ulkoilutien rakentamisen.

Liito-oravien vuoksi kaavamuutos rajataan koskemaan vain rakennettavaksi tuleva alue. Asuinpientalojen korttelialue AP ja pieni osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella muutetaan yleisten rakennusten tontiksi Y päiväkotia varten, minkä vuoksi kaavamuutos asetetaan uudelleen nähtäville.

Tarkistukset

–

NRO 3
NAAPURI 2

Muistutus

”Pellon reunassa on jo olemassa lenkkeilypolku, joten ei ole tarvetta rakentaa uutta. Edullisemmaksi tulisi kunnostaa nykyinen reitti. Lisäksi juuri harventamalla hoidettu metsä säilyisi ja elpyisi. Metsästä hyötyy päiväkodin lapset ja alueen asukkaat. Lisäksi metsässä on paljon luonnon eläimiä, mm. oravia, jäniksiä, kettuja, lintuja sekä valkohäntäpeuroja.”

Vastine

Ulkoilureitti on merkitty vain havainnekuvaan.
Asemakaavaan ei ole merkitty ulkoilureittejä, joita saa tehdä virkistysalueille.
Ulkoilureitti tulee luonnollisesti kulkemaan leikkikentän kautta uudelle Viikatekujalle.

Liito-oravien vuoksi kaavamuutos rajataan koskemaan vain rakennettavaksi tuleva alue. Asuinpientalojen korttelialue AP ja pieni osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella muutetaan yleisten rakennusten tontiksi Y päiväkotia varten, minkä vuoksi kaavamuutos asetetaan uudelleen nähtäville.

Tarkistukset

–

NRO 4
NAAPURI 3

Muistutus

”Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti Viikatepuisto on kaupunginosan toiminnallinen puisto, jonne sijoittuu pallokenttä, leikkikenttä ja ulkoilualue.
Viikatepuiston läpi on havainnepiirroksessa piirretty leikkialue sille paikalle, missä se aikanaan on ollut sekä ulkoilureitti. Ulkoilureitti on piirretty keskelle Viikatepuiston nyt harvennettua ja uusiutuvaa metsää.
Tämän ulkoilureitin tulisi mielummin kulkea pellon reunassa, missä se tälläkin hetkellä kulkee. Metsälle tulee antaa tilaa uusiutua eikä tämän läpi pidä tehdä ulkoilureittiä. Metsästä hyötyvät niin päiväkodin lapset, alueen asukkaat sekä metsän eläimet ja kasvillisuus.”

Vastine

Ulkoilureitti on merkitty vain havainnekuvaan.
Asemakaavaan ei ole merkitty ulkoilureittejä, joita saa tehdä virkistysalueille.
Ulkoilureitti tulee luonnollisesti kulkemaan leikkikentän kautta uudelle Viikatekujalle.

Liito-oravien vuoksi kaavamuutos rajataan koskemaan vain rakennettavaksi tuleva alue. Asuinpientalojen korttelialue AP ja pieni osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella muutetaan yleisten rakennusten tontiksi Y päiväkotia varten, minkä vuoksi kaavamuutos asetetaan uudelleen nähtäville.

Tarkistukset

–

NRO 5
LINNAISLAINEN

Muistutus

Viikatepuisto on pieni luonnon monimuotoisuuskohde parhaimmillaan.

Viikatepuiston rinnemetsässä on runsas lehtokasvillisuus: vuokkoja, taikinamarjapensaita, näsiää jne

Lehtoalueella lahopuujatkumo ja järeitä vanhoja koivuja ja kuusia sekä monipuolinen järeähkö haavikko.

Hämevaarankoski on lapsille kiinnostava lähiluontokohde. Yllä tytöt leikkivät kosken kivillä. Oikealla isoisä uittaa lapsenlapsensa kanssa kaarnavenettä koskea pitkin.

Koski kuohuaa.

Runsaasti näsiää kukassa keväällä.

Kuusien juurilla liito-oravan papanoita.

Komeita maisemapuita Mänty.

Onko Vantaan taas tuhottava eräs Hämeenkylän kauneimmista ja monimuotoisimmista metsäalueista? Viikatepuisto on keväisin useiden lintulajien pesimä ja ruokailualue. Sirkutus on huikeaa. Puiston suojasta hakevat turvapaikan myös monet eläimet kuten metsäkauriin, oravat ja jänikset. Nähty mm. metsäjäniksiä rusakkojen lisäksi. Kaiken kukkuraksi kosken vieressä olevien järeiden havupuiden tyvellä näkyy keväisin liito-oravien papanoita. Lienee siirtymäreitti ja suoja/ruokailualue.

Luulisi että luonnon monimuotoisuuden hävittäminen ei olisi kaupungin tavoite. Kauniin luonnontilaisen maiseman, joka liittyy kylän paikallisidentiteettiin – säilyttäminen sen sijaan olisi tärkeää.

Jos putkituksia tehdään, toivottavasti ne tehdään oikein ja ekologisin perustein, maa-pohjaisina. Ei näin kuten alla kuvassa oleva tierumpu.

Vastine

Asemakaavamuutos perustuu kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymään oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa alue on varattu pientaloalueeksi. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Alueelle tarvitaan kiireellisesti uusi päiväkoti, mikä vastaa kasvavan kaupungin tarpeisiin.

Mainituista lajeista vain liito-orava on suojeltu. Näsiä on rauhoitettu vain Ahvenanmaalla. Valkovuokko on laajalle levinnyt ja rauhoitettu vain Pohjois-Suomessa. Keltavuokko on Euroopassa yleinen, mutta Suomessa suhteellisen harvinainen eikä ole rauhoitettu. Sinivuokko on poistettu rauhoitettujen lajien listalta 2005.

Vantaan ympäristökeskuksen ympäristösuunnittelija on inventoinut liito-oravien kolopuut 19.11.2018. Niitä on suunnitellulla yleisten rakennusten korttelialueella Y.

Liito-oravien vuoksi kaavamuutos rajataan koskemaan vain rakennettavaksi tuleva alue. Asuinpientalojen korttelialue AP ja pieni osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella muutetaan yleisten rakennusten tontiksi Y päiväkotia varten, minkä vuoksi kaavamuutos asetetaan uudelleen nähtäville. Pienemmälle Y-tontille mahtuu vain yksityinen päiväkoti.

Eläimille on runsaasti tilaa myös Linnaistenmetsän virkistysalueella.

Hämevaarankoski säilyy.

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin mukaisesti avo-ojat pyritään säilyttämään avoimina ja hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti luontaisia maaston muotoja. Paikoin ojia on kuitenkin teknisistä, kunnossapito- tai turvallisuussyistä tarvetta putkittaa. Mikäli ojaa putkitetaan, rumpujen mitoituksessa pyritään huomioimaan kohteen koko valuma-alue ja säilyttämään ekologiset yhteydet tarvittavien rumpujen kohdalla.

Tarkistukset

Asemakaavamuutos rajataan koskemaan vain rakennettavaksi tuleva alue.

Asuinpientalojen korttelialue AP ja pieni osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella muutetaan yleisten rakennusten tontiksi Y päiväkotia varten, minkä vuoksi kaavamuutos asetetaan uudelleen nähtäville.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002358 / VIIKATEPUISTO 11 HÄMEVAARA LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/TKA

21.1.2019

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002358 / Viikatepuisto, Hämevaara.
Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto tiivistettynä	Tarkistukset
Nro 1 **Uudenmaan ELY-keskus**	Kentän itäpäässä on haapavaltainen alue, jossa on useita kolopuita. Alue on tulkittava liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, jota ei saa hävittää tai heikentää.	Liito-orava-alue rajataan kaavan ulkopuolelle. AP-tontti ja osa puistoa VP muutetaan Y-tontiksi.
Nro 2 **Helsingin seudun ympäristö-palvelut -kuntayhtymä HSY**	Kaavaan on merkittävä pääviemärille johtokuja ja annettava siitä kaavamääräys.	Y-tontille johtorasite ja kaavamääräys.
Nro 3 **Vantaan Energia Oy**	Alueella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita ja tiilikoppimuuntamo.	AO-tontille johtorasite.
Nro 4 **Espoon kaupunki**	Lausuntoa ei saatu.	–

NRO 1
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

”Asemakaavan aineistosta että käy ilmi, kentän itäpäässä on haapavaltainen alue, jossa on useita kolopuita. Alue on tulkittava liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, jota ei saa hävittää tai heikentää. Kaavaehdotuksessa Y-korttelin laajennus ulottuu tälle metsäalueelle. Y-korttelin laajennussuuntaa tulee tarkastella liito-oravan esiintyminen huomioiden. Asemakaava-aineiston vaikutusten arviointia tulee täydentää siten, että kolopuiden säilymisen turvaavat toimenpiteet käyvät selostuksesta ilmi. Kaavamääräyksiä tulee vastaavasti täydentää vaikutusten arvioinnin pohjalta.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut yksikön päällikön sijainen, alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.”

Vastine

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen ympäristösuunnitteija on inventoinut liito-oravien kolopuut 19.11.2018. Kaavamuutos rajataan niin, että kaava-alueeseen sisältyy vain rakentamiseen tuleva alue. Tällöin liito-orava-alueet jäävät kaavan rajauksen ulkopuolelle.

Vastaavasti asuinpientalojen korttelialue AP ja pieni osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, jolle mahtuu pienempi yksityinen päiväkoti.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu 10.12.2018.

Muutosten johdosta kaava asetetaan uudelleen nähtäville.

Tarkistukset

Kaavamuutokseen rajataan kuuluvaksi vain rakennettavaksi tuleva alue, jolloin liito-orava-alue jää kaavan rajauksen ulkopuolelle.

Vastaavasti asuinpientalojen korttelialue AP ja pieni osa puistoa VP Hämevaarankentän pohjoispuolella muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, minkä vuoksi kaavamuutos asetetaan uudelleen nähtäville.

NRO 2
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY

Lausunto

Kaava-aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoverkostoa Viikatekujalle. Yhteensä uutta vesijohtoa ja jätevesiviemäriä tullaan rakentamaan 40 m, ja hulevesiviemäriä noin 60 m. Kaava-alueen vesihuolto tullaan liittämään Hämeenkyläntiellä. Uuden vesihuollon alustava kokonaiskustannusarvio on kaavaselostuksen mukaan noin 70 000 € (alv 0 %). Kaavatyön yhteydessä on laadittu vesihuollon esisuunnitelma.

Viikatepuiston itäreunassa sijaitsee alueellisesti merkittävä pääviemäri, jota varten asemakaavaan tulee merkitä vähintään 8 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Vastine

Y-tontille merkitään pääviemäriä varten mainitun levyinen johtokuja, siltä osin kuin se ulottuu tontille, sekä lisätään mainittu kaavamääräys. Johtokuja on esitetty jo nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa.

Yleisillä alueilla kulkee lukuisia johtoja, jotka ilmenevät ja tarkistetaan alueita suunniteltaessa aina kaupungin johtokartasta. Jos kaavaan merkittäisiin sähkölinjojen ja hulevesiojien lisäksi johtokujat, ulkoilureitit ja huomionarvoiset puut, kaavakartasta tulisi sekava ja lukukelvoton.

Tarkistukset

Y-tontille merkitään johtokuja ja annetaan kaavamääräys:
Johtorasitealueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

NRO 3
VANTAAN ENERGIA OY

Lausunto

Sähköverkko:
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 – 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan muutoksen alueella sijaitsee tiilikoppimuuntamo M140. Muuntamosta 23.10.2017 annetut mielipiteet palomääräyksistä ja suojaetäisyyksistä tulee huomioida alueen rakentamisessa.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija.

Kaukolämpöverkko:
Ei huomautettavaa.

Vastine

Rakennusalat sijaitsevat vähintään 8 metrin etäisyydellä muuntamosta.
Eteläisemmälle AO-tontille lisätään johtorasite tornimuuntamon kaapeleita varten.
Tornimuuntamo ja muut kaapelit sijaitsevat ET-alueella.

Tarkistukset

AO-tontille lisätään johtorasite.

13 § **Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68 / 31 Luhtaanmäki / Luhtaanmäentie 67 / TLA**

VD/39/10.03.00.02/2019
TLA/MSI/KZU/MKU

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 8.11.2018 § 68, jolla myönnettiin varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen noin 2000 m^2:n osalta linja-autohalliksi ja rakennuksen laajentaminen noin 65 k-m^2:lla kiinteistöllä 92-416-1-69 Luhtaanmäen kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun toimialan suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksellä 8.11.2018 § 68, lupatunnus 31-68-18-PSR, on hyväksytty kiinteistön omistajan (jäljempänä ”Hakija”) hakemus suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta vuonna 1972 valmistuneen varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi noin 2000 m^2:n osalta linja-autohalliksi sekä noin 65 k-m^2:n suuruisen laajennuksen rakentamiseksi kiinteistöllä 92-416-1-69 osoitteessa Luhtaanmäentie 67, 01750 Vantaa. Päätös on annettu ehdolla, että rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään viideksi vuodeksi, jonka aikana voidaan seurata toiminnan aiheuttamaa vaikutusta ympäristöön.

Päätöksestä on jätetty kolme oikaisuvaatimusta rakennuspaikan naapurikiinteistöjen omistajilta. Hakija ja kiinteistölle sijoittuva toimija ovat jättäneet vastineensa oikaisuvaatimuksiin.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan päätöksen korjaamista, koska oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan naapurien kuulemisen yhteydessä jätettiin neljä muistutusta eikä kolme, kuten päätöksessä kerrotaan. Kaupunkisuunnittelu toteaa, että neljättä muistutusta ei saapunut kaupungille, vaikka naapurien kuulemislomakkeessa mainitaan yhden naapurin aikeesta muistutuksen jättämiselle seitsemän päivän kuluessa kuulemislomakkeen allekirjoittamisesta.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan poikkeamispäätöksen perumista, koska naapurien kuuleminen koski suunnittelutarveratkaisua eikä poikkeamispäätöstä.
Kaupunkisuunnittelu toteaa, että hakijalla on ennen hakemuksen jättämistä mahdollisuus itse kuulla naapurit lupahakemusta varten siihen tarkoitukseen laaditulla lomakkeella. Kuulemislomakkeessa on valittavana, koskeeko kuuleminen poikkeamislupaa vai suunnittelutarveratkaisua. Suunnittelutarveratkaisun hakija ei naapureita kuullessaan välttämättä tiedä poikkeamisen tarvetta. Suunnittelutarveratkaisun naapurien kuulemisessa noudatetaan kuitenkin samoja säädöksiä kuin poikkeamisluvassa ja kuuleminen on molemmissa saman sisältöinen. Päätösmenettely ratkaistaan hakemuksen käsittelyn yhteydessä. Asemakaavattomalla alueella sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ja laajentaminen edellyttävät suunnittelutarveratkaisua. Poikkeamista tarvitaan voimassa olevan yleiskaavan aluekohtaisista määräyksistä ja se ratkaistaan suunnittelutarveratkaisun yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan päätökseen mainintaa kiinteistön 416-1-68 käyttötarkoituksen osalta. Naapurien kuuleminen on koskenut kiinteistön 416-1-69 lisäksi myös kiinteistöä 416-1-68. Kaupunkisuunnittelu toteaa, että naapurien kuulemisessa esitetty rakennustoimenpide koskee osaa noin 4400 k-m^2:n suuruisesta varastorakennuksesta, joka sijaitsee kahden kiinteistön alueella.

Suunnittelutarveratkaisuhakemus ja siitä annettu päätös koskevat kiinteistöä 416-1-69 ja sille sijoittuvaa noin 2000 m^2:n suuruista osaa varastorakennuksesta. Kiinteistölle 416-1-68 sijoittuvalle rakennuksen osalle ei ole haettu muutosta tai rakennustoimenpidettä ja sen nykyinen käyttö pysyy ennallaan.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan päätöksen kumoamista kokonaisuudessaan edellä mainittujen seikkojen lisäksi seuraavista syistä:

- kiinteistöllä säilytettävien linja-autojen lisääntyminen lisää linja-autojen tyhjäkäynnistä aiheutuvia melu- ja ilmapäästöjä sekä liikennettä alueella,
- kiinteistölle sijoittuvan henkilökunnan liikenne lisääntyy ja aiheuttaa lisää ilmapäästöjä sekä aiheuttaa liikenne- ja pysäköintiongelmia,
- rakennukseen suunnitellusta pesuhallista ei ole kerrottu naapurien kuulemisen yhteydessä ja sen sijoittamisen rakennukseen on myönnetty suunnittelutarveratkaisulla ympäristökeskuksen kielteisestä lausunnosta huolimatta,
- pesuhallin jätevedet aiheuttavat haittaa ympäristölle,
- pesuhallin vedenkulutus vaikuttaa veden riittävyyteen alueella,
- veden vähenemisellä ja laadun huonontumisella sekä pakokaasupäästöjen lisääntymisellä on välitön vaikutus asukkaiden terveyteen ja asumisen laatuun sekä laskevasti kiinteistöjen arvoon.

Hakija esittää vastineissaan, että linja-autot säilytetään lämmitetyssä rakennuksessa, jolloin minkäänlaista tyhjäkäynnillä tapahtuvaa esilämmitystä ei enää pitäisi tarvita. Kuljettajien esimiehen kontrolloinnilla ja linja-autojen ajonseurantajärjestelmällä pystytään seuraamaan tyhjäkäynnin määrää ja puuttumaan siihen tarpeellisin osin. Hakijan mukaan linja-autot ovat mahdollisimman ympäristöystävällisiä. Hakija esittää pystyvänsä osoittamaan kaikille kiinteistössä työskenteleville pysäköintipaikan kiinteistön alueelta ja harkitsevansa pysäköintipaikkojen varustamista lämmitystolpilla tyhjäkäynnin vähentämiseksi.
Hakija toteaa, että pesuhallia ei ole naapurien kuulemisen aikana tuotu tarpeeksi selkeästi esille, koska sen toteuttamiseen liittyvät asiat eivät olleet vielä täysin tiedossa. Hakija esittää olevansa hankkimassa pesuhallin toimintaan liittyvää veden puhdistus- ja kierrätysjärjestelmää, joka pystyy kierrättämään 80 % pesuun kuluvasta vesimäärästä uusiokäyttöön sekä jätevesijärjestelmää, jossa otetaan huomioon juuri tämän kiinteistön tarpeet sekä kaupungin ympäristökeskuksen määritykset. Hakijan mukaan järjestelmät mahdollistavat katolta kerättävän ja säiliöihin varastoitavan huleveden käytön osana pesuveden tarpeesta. Hakijan mukaan linja-autot omistava yhtiö on sitoutunut käyttämään pesujärjestelmässä ainoastaan 100 % luonnossa hajoavaa pesunestettä. Hakijan tavoitteena on käyttää mahdollisimman vähän kaivovettä ja pitää huolta veden riittävyydestä kiinteistön ympäristössä.
Hakija esittää lisäksi, että linja-autot omistava yhtiö on paras, joka voidaan saada vuokralaiseksi kiinteistölle. Mikäli näin ei tapahdu, joudutaan rakennuksen käyttöä pilkkomaan pienempiin lohkoihin ja käyttäjäkokonaisuuksiin, jolloin on riski sekalaisen toiminnan aiheuttamista ongelmista. Yksi iso vuokralainen mahdollistaa toimintaan puuttumisen huomattavasti helpommin ja laadukkaammin.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että henkilökunnan pysäköintiä voidaan sijoittaa molemmille kiinteistöille. Kaupungin liikennesuunnittelulla ei lausunnossaan ollut huomauttamista liikenneasioista. Oikaisuvaatimuksen jättäjät ovat jo aikaisemmin naapurien kuulemisen yhteydessä jättämissään muistutuksissa esittäneet huolensa pesuhallin mahdollisesti aiheuttamista haitoista ja kaupunkisuunnittelu olettaa, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat saaneet tietoa suunnitellusta rakennukseen sijoitettavasta pesuhallista kuulemisvaiheessa.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Vantaan ympäristökeskukselta saadussa lausunnossa ympäristökeskus katsoi, ettei kiinteistölle tule myöntää suunnittelutarveratkaisua rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi linja-autohalliksi, joka sisältää pesu- ja huoltotiloja. Lausunnon perusteluina mainitaan, että yleiskaavassa alue on kyläaluetta ja toiminnasta saattaa aiheutua melu- ja ilmapäästöjen kautta haittaa lähellä sijaitsevalle asutukselle. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa ja lähimmät asuinrakennukset ovat omien kaivojen varassa, joten kiinteistöllä ei tule sallia sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Pesuhallin jätevesien asianmukainen käsittely tulisi olemaan haastavaa.
Kaupunkisuunnittelu toteaa, että ympäristökeskuksen lausunnosta johtuen päätöksessä ei anneta lupaa sijoittaa linja-autojen huoltotiloja kiinteistölle. Pesuhallin jätevesien käsittelystä edellytetään ympäristökeskuksen lausuntoa rakennusluvan yhteydessä, jotta järjestelmän tekninen ratkaisu on riittävän hyvä.

Kaupunki on myöntänyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

1. Hankkeen tarvitsema rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään 5 vuoden ajaksi
2. Hanke ei saa sisältää ajoneuvojen huoltotiloja. Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja
3. Kiinteistön toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Jätevesijärjestelmän riittävyydestä on rakennusluvan yhteydessä pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Kaupunki on todennut päätöksessään, että päätöksessä annetut ehdot huomioiden rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät.

Oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimukset tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 8.11.2018 § 68,

b) tarkastaa tämä pykälä heti ja

c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

– oikaisuvaatimukset (3 kpl) suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 20.11.2018

- hakijan vastineet oikaisuvaatimuksiin
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös 8.11.2018 § 68, lupatunnus 31-68-18- PSR
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 24.8.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen oikaisuvaatimus koskien allaolevaa:

Lupatunnus	31-0068-18-PSR
Päätös kirjattu	08.11.2018
Rakennuspaikka jota päätös koskee	Luhtaanmäki 092-416-0001-0069
	Luhtaanmäentie 67, 01750 Vantaa
Kiinteistön nimi	Ängsland

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen oikaisuvaatimus

Kuuleminen. Vaadin Suunnittelutarveratkaisun päätöksen korjaamista allamainitun osalta:

Suunnittelutarveratkaisun päätökseen on kirjattu että kuulemisessa jätettiin kolme (3) muistutusta. Tietojeni mukaan muistutuksia jätettiin neljä (4):

1.
2.
3.
4.

Poikkeamispäätös. Poikkeamispäätös on tehty ilman naapurien kuulemista. Vaadin poikkeamispäätöksen perumista:

Kuuleminen koski suunnittelutarveratkaisua, ei poikkeamispäätöstä.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksen kohde. Päätös koski kiinteistöä 092-416-0001-0069. Vaadin päätökseen mainintaa kiinteistön 092-416-0001-0068 käyttötarkoituksen osalta.

Naapurien kuuleminen koski kiinteistön 092-416-0001-0069 lisäksi kiinteistöä 092-416-0001-0068. Päätöksessä ei ole mitään mainintaa 092-416-0001-0068 käyttötarkoitukseen liittyen. Jääkö kiinteistö Kansallisteatterin puku- ja lavastevarastoksi? Koska naapurien kuuleminen on jo tehty kiinteistölle 092-416-0001-0068 jää epäilyttämään että ko. kiinteistö muuttuu linja – autovarikoksi vähin äänin, ilman uutta kuulemista. Tuolloin melu- ja ilmastopäästöt ja muut haitat lisääntyisivät Luhtaanmäessä entisestään.

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös. Vaadin päätösten kumoamista kokonaisuudessaan, edellämainittujen seikkojen lisäksi, allamainituista syistä:

Hakijan antamasta lupauksesta huolimatta tyhjäkäyntitilanne, kiinteistöä tällä hetkellä varikkona pitävien linja – autojen osalta, ei ole muuttunut hyväksyttäväksi. Lämpimästä hallista ulos peruutetujen linja – autojen tyhjäkäyntiaika pihalla on toistuvasti vähintään 15 min vaikka ulkolämpötila on selkeästi plussalla. Sallittu tyhjäkäyntiaikahan on 2 minuuttia ja kylmemmällä kuin -15C 4 minuuttia. Koska nykytilannettakaan ei ole saatu korjattu lain vaatimien rajojen puitteisiin, lupaus tilanteen muuttumisesta liikennemäärän lisääntyessä, on epäuskottava.

Päätöksessä hakijan vastine asiaan on että melu – ja ilmapäästöt olisivat vähäisiä koska toimintaa olisi vain aamuisin, keskipäivän jälkeen ja myöhään illalla. Lisäksi kiinteistöön sijoitettavat linja – autot olisivat päätasoltaan Euro 6 – luokkaa ja rakennukseen sijoittuva kuljettajien esimies valvoisi kuljettajien toimintaa ja varmistaisi ettei turhaa tyhjäkäyntiä tapahdu.

Kuljettajien esimies noudattanee työaikoja joten hän ei ole paikalla 24/7 valvomassa tilannetta. Vaikka tarpeetonta tyhjäkäyntiä ei esiintyisikään esimiehen työajan puitteissa niin muulloin tilanne on toinen. Lähiasuntojen asukkaat ovat perheineen asunnoissaan esimiehen työaikojen ulkopuolellakin. Tyhjäkäyntiongelmaa ei voi poistaa aukottomasti pelkällä valvonnalla. Tämä on jo käytännössäkin todettu koskapa ennen kuulemista elokuussa annettu suullinen lupaus ei ole pitänyt.

Useimmissa Euro 6 -normin autoissa moottorin esilämmitys ei onnistu, vaikka pakkasta olisi 35 astetta. Tästä syystä Euro 6 – luokan autoja jouduttaneen tyhjäkäyttämään varikon pihalla, ainakin talvisin, enenevässä määrin. Vaikka Euro 6 – luokan ajoneuvoissa hiilivetypäästöt (HC) ja typenoksidi- (NOx) ja pienhiukkaspäästöt (PM) vähenevät ei CO2-päästöjä ei ole rajoitettu EURO-luokissa. Ei Euro 6 – luokan autojen pakoputkista em. päästövähennyksistä huolimatta tule pelkkää vesihöyryä.

Hakijan vastineen mukaan varikolle tulevat linja-autot ovat pääsääntöisesti Euro 6 – luokkaa. Pääsääntöisesti tarkoittanee että 50% näistä linja-autoista täyttää Euro 6 - luokituksen vuoteen 2021 mennessä ja loput ovat vähintään Euro 5 – luokkaa ELY keskuksen vaatimusten mukaisesti? Euro 5 – luokan linja-autojen hiilivety- (HC) ja typenoksidipäästöt (NOx) ovat suuremmat kuin Euro 6 – luokassa.

Euro 6 – luokan päästövaatimukset täyttävät linja – autot ovat tulevaisuutta. Varikolla tällä hetkellä olevien ja ennen vuotta 2021 tulevien linja-autojen Euro – luokitus ei selviä päätöksestä. Hiilivety- (HC) ja typenoksidipäästöjen (NOx) osalta linja-autojen Euro – luokituksella on merkitystä.

Tulevan 20 linja – auton lisäksi kiinteistön alueelle tulevat myös linja – autokuljettajien henkilöautot. Arviolta 20 autoa. Koska kiinteistön alueella ei ole lämmitystolppia henkilöautoille, tämä tulee lisäämään ilmanpäästöjä kiinteistön alueella kun autoja lämmitetään kiinteistön piha – alueella. Tämä lisää tyhjäkäyntiongelmaa entisestään.

Asuntooni on -90 luvun rakennusmääräysten mukaisesti asennettu huippu – imuri. Yksittäisen linja – auton käynnissäolo ei ole aiheuttanut toistaiseksi aistein havaittavia ongelmia minun asuntoni sisäilmassa. Tilanne tulee olemaan toinen kun aamuisin, keskipäivän jälkeen ja myöhään illalla useita linja – autoja pidetään käynnissä hallin pihalla. Päästöjä tulee riippumatta siitä onko tyhjäkäynti sallitun puitteissa tai tarpeetonta. 20 linja – autoa tuottaa merkittävästi isomman määrän päästöjä kuin nykyinen varikolla oleva linja –

autojen määrä. En pysty, en halua eikä kiinteistöni kunnossapysymisen kannalta ole sallittuakaan että kytkisin huippu – imurin pois päältä aamuisin, keskipäivän jälkeen ja myöhään illalla.

Päätös pesupaikan rakentamisen sallimisesta on tehty poikkemalla yleiskaavan kyläaluetta AT koskevista määräyksistä, vastoin Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen lausuntoa jonka mukaan kiinteistölle ei tule sallia sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista sekä vastoin allekirjoittaneen Suunnittelutarveratkaisun kuulemiseen liittyviä huomautuksia.

Pesupaikkasuunnitelma selvisi minulle vasta kuulemiseen liittyvää asemapiirrosta katsoessa. Pesupaikasta ei ollut mainintaa hakijan kuulemiseen liittyvässä liitekirjeessä. Naapureilta kuulemani tiedon mukaan asiasta ei ollut mainittu myöskään heille kun hakija oli käynyt keskustelemassa suunnitelmista.

Päätöksessä pesupaikan toiminnan ei katsottu aiheuttavan merkittävää haittaa lähistön asutukselle. Päätökseen ei ole kirjattu sitä haittaa joka aiheutuu mutta ei ole merkittävä.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus pitää pesuhallin jätevesien käsittelyä haastavana. Päätökseen on kirjattu hakijan vastine vesienkäsittelyjärjestelmästä jolla päästöt saadaan minimoitua. Minimi ei ole sama kuin ettei jätevesipäästöjä tule lainkaan. Luotan Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen tietämykseen asiasta enemmän.

Päätökseen ei ole kirjattu aiotaanko pesulinjaa käyttää hallia varikkonaan käyttävien 20 linja-auton pesemiseen vai onko pesulinja käytössä linja – autoyhtiön muillekkin ajoneuvoille. Kuulemani mukaan muutkin yhtiön linja-autot pesetettäisiin kyseisellä pesulinjalla. Vaikken tiedä pesulinja – inventoinnin hintaa oletan että takaisinmaksuajan lyhentämiseksi, kyseisen pesulinjan on oltava varikolla olevan linja - autoyhtiön ensisijainen vaihtoehto.

Pestävien ajoneuvojen määrällä on merkittävä vaikutus jätevesikuormitukselle sekä muille päästöille. Riski puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamisesta maantien sivuojaan kasvaa, mikäli jätevesijärjestelmää ei ole suunniteltu ja rakennettu tarpeeksi suurelle jätevesimäärälle. Maanviljelijällä joka viljelee peltoa varikkokiinteistön takana voi olla sanottavaa ja vaatimuksia tähän riskiin liittyen. Uudenmaan ELY-keskuksen on kieltänyt puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamisen maantien sivuojaan.

Pesupaikalla on merkitystä myös veden määrän riittävyyteen. Alueen asukkaat käyttävät samoja vesisuonia kuin pesupaikkakin. Jokaisella on oma kaivo. Vedenkulutuksen suhteen on merkittävä ero käytetäänkö vettä vain alueen asukkaiden käyttövetenä vai linja-autovarikolla ajoneuvojen pesuvetenä.

Keskimääräinen vedenkulutus Suomessa on 140 l/asukas/vrk. Kotitalouksissa kuitenkin kulutetaan vettä hyvin vaihtelevia määriä. Toiset pärjäävät hieman vajaalla sadalla litralla vuorokaudessa, kun taas joillakin vettä kuluu vuorokauden mittaan enemmän. Vedenkulutus yhdellä 12m bussilla roll – over – laitteessa on välillä 365 l (peruspesu) – 1265 l (täydellinen pesu). 20 bussin osalta vedenkulutuksen kasvu on merkittävä niinä päivinä ja vuodenaikoina jolloin suomen kelit likaannuttavat ajoneuvoja.

Hakijan olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaamisen ja tehostamisen lisäksi oletan että yksi syy halukkuuteen sijoittaa linja-autojen pesupaikka juuri kyseiselle paikalle johtuu osin myös siitä että käytettävä vesi on ilmaista. Linja -autoyhtiön nykyinen varikko sijaitsee

Nurmijärvellä. Nurmijärven kunnan vesimaksu on 1,87 € /m3 (sis. ALV 24%). Lisäksi vesikuluihin kuuluu perusmaksut, mittarivuokrat ja vesimittarin tarkastusmaksut. Nämä kulut on poissa kun käytettävä vesi on ilmaista johtuen kiinteistöllä sijaitsevasta porakaivosta. Ymmärrän yritysten tarpeen säästää kaikissa kuluissa mutta yksittäisen yrityksen säästämistarve ei saa aiheuttaa aiheuttaa ongelmia alueen nykyisille ja tuleville asukkaille.

Päätökseen on kirjattu että pesulinja on tarkoitus varustaa veden kierrätysjärjestelmällä. Tarkoitus asentaa ei tarkoita että asennetaan. Tämä jäi epäselväksi. Jos asennetaankin niin veden kierrätysaste vaihtelee 10-68 prosentin välillä riippuen käytettävästä laitteistosta. Kierrätysjärjestelmällä ei pahimmillaan ole siis juurikaan vaikutusta pesulinjan veden kulutukseen.

Päätöksen perusteluhin on kirjattu myös ympäristönäkökulma jonka mukaan säilytyshallin käyttäminen olisi hyödyllistä, koska sillä minimoitaisiin turhia siirtoajoja Pohjois – Nurmijärvellä sijaitsevalta Alhonniityntien varikolta Klaukkalaan ja takaisin.

Turhat siirtoajot ovat aina tarpeeton ympäristökuormitus. Turha on turhaa. Luhtaanmäessa asuvana kiinteistönomistajana koen että tarpeellinenkin siirtoajo Klaukkalasta Pohjois – Nurmijärven Alhonniityntielle on pienempi ympäristöhaitta kuin se mitä tämä tuleva laajennettu varikkoalue Luhtaanmäessä tulee aiheuttamaan alueen asukkaille.

Linja- autoyhtiön nykyinen varikko sijaitsee teollisuusalueella Alhonniityntiellä Nurmijärvellä. Ajomatka Klaukkalasta Alhonniituntielle on kyllä pidempi kuin Klaukkalasta Luhtaanmäkeen. Mutta on ristiriitaista väittää että linja – autojen Euro 6 – luokituksen johdosta ilmastohaitta on vähäinen Luhtaanmäessä mutta merkittävä ajettaessa Klaukkalasta Nurmijärvelle. Alhonniituntien alueella ei ole asutusta. Ja siellä on jo linja – autovarikko. Motiivi siirtää varikkotoiminta Luhtaanmäkeen näyttää hyödyttävän vain hakijaa (saa vuokralaisen tyhjillään olevaan tilaan) ja linja – autoyhtiötä (vesimaksu ja polttoaine) säästöjen merkeissä.

Luhtaanmäen kiinteistön piha – alue on kooltaan n.2646 m2. Piha – alueen kapeudesta (n. 21 m) johtuen henkilökunnan henkilöautojen parkkialueet jouduttaneen sijoittamaan piha – alueen sivuille. En näe miten 20 henkilöauton parkkipaikat mahtuisi tontin sivuille. Sillä toisaalla sijaitessaan henkilöautot estäisivät linja – autojen ajon halliin. Tämä ongelma oli konkreettinen taannoin kun kiinteistössä vuokralla ollut käytettyjen autojen kauppa varastoi myytäviä autoja piha – alueella. Käytettyjen autojen kauppias joutui siirtämään myytäviä ajoneuvojaan pois linja – autojen kulkureitiltä. Uusi parkkialue ilmaantui Luhtaanmäentielle. Koska tien reunaan varastoidut autot haittasivat liikennettä ja aiheuttivat vaaraa mutkaisella Luhtaanmäentiellä, siirsi autoliikkeen omistaja autot pois tien varresta alueen asukkaan pyynnöstä. Käytännön kokemuksesta näen ison riskin että tilanne voi toistua mikäli henkilökunnan autoille ei ole osoitettu riittävästi parkkitilaa tontin alueelta. Niitä tullaan parkkeeraamaan Luhtaanmäentien varteen.

Päätökseen on kirjattu että annettu rakennusluvan määräaikaisuus edellyttää, että ennen määräajan loppua tulee rakennuksen käyttötarkoituksen jatkamista käsitellä poikkeamismenettelyllä, jossa arvioidaan toiminnasta siihen asti aiheutunut haitta ympäristölle.

Henkilön tekemä arviointi on aina subjektiivinen. Jotta varikon ja pesupaikan aiheuttaman ympäristöhaitan voisi objektiivisesti todeta, pitäisi nykytilanne tiedossa ja kirjattuna. Veden laadun nyt ja viiden (5) vuoden jälkeen voi mitata vesianalyyseillä. Samoin sisäilman hiilivety- (HC), typenoksidi- (NOx) ja pienhiukkasmäärät (PM) voi mitata tarkoitukseen soveltuvilla laitteilla. Mutta henkilön kokemaa aistivaraista haittaa (haju, meteli, liikennemäärän lisääntyminen) ei voi mitata objektiivisesti. Kenellä on todistusvastuu varikkotoiminnan aiheuttamasta haitasta ympäristölle? Asukkailla, hakijalla, linja-autoyhtiön edustajalla vai rakennusluvan hyväksyjällä? Pelkään että kiinteistöön varikko- ja pesupaikkatoiminnan myötä tehdyt investointikulut ajavat asukkaiden kokemien haittojen edelle.

Rakennuslupa on annettu määräaikaiseksi ja on nähty tarpeelliseksi arvioida varikkotoiminnasta aiheutunut haitta ennen käyttötarkoituksen jatkamista. Tämä ilmaisee että päätöstä tehdessä on havaittu riskejä jotka liittyy ympäristöhaittoihin.

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkemispäätöksen hakijan olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä linja-autoyhtiön etu ei saa mennä jo alueella asuvien kiinteistönomistajien edun (terveys, asumisen laatu ja kiinteistön arvo) eikä alueen ilmanlaadun edelle.

Alueella ei sijaitse vesi- eikä viemärijohtoja. Eikä niitä ole tulossa. Alueella asuvat ovat nyt ja tulevaisuudessa riipuvaisia omista kaivoistaan. Veden laatu ja käyttöveden määrä ei saa laskea.

Veden laadun huonontumisella ja pakokaasupäästöjen tulemisella kiinteistöjen sisäilmaan on välitön vaikutus asukkaiden terveyteen. Lisäksi veden määrän vähenemisellä sekä pakokaasupäästöjen lisääntymisellä sisä- ja ulkotiloissa on vaikutusta asumisen laatuun. Lisäksi veden laadulla ja riittävyydellä sekä suunnittelutarveratkaisun kohteena olevan kiinteistön toiminnan aiheuttamilla melu- ja ilmapäästöillä on vaikutusta alueen asukkaiden kiinteistöjen arvoon arvoa laskevasti.

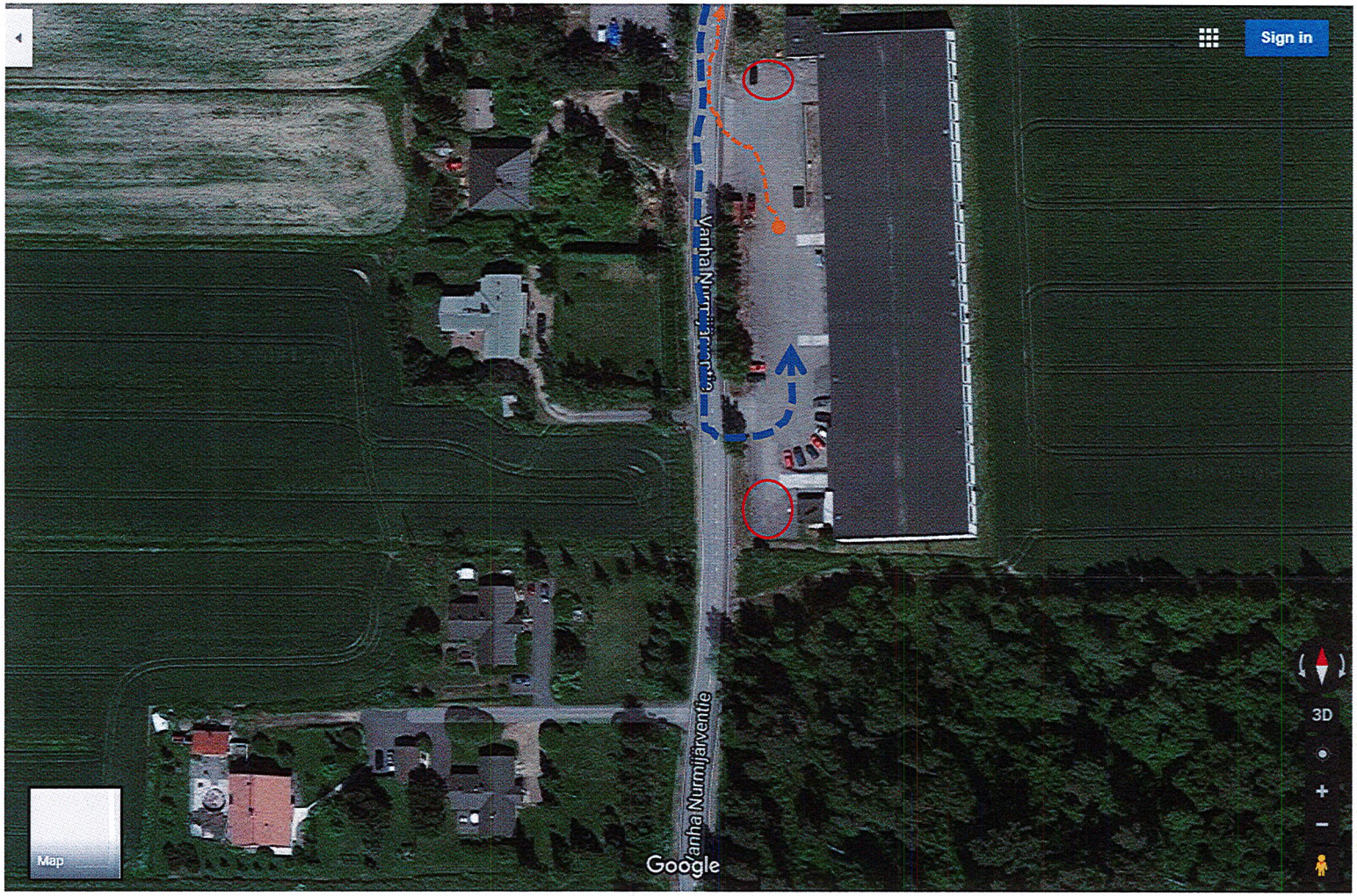
----- 19 / 11 ------- 2018

Liitteenä ilmakuva Luhtaanmäestä, Suunnittelutarve-ratkaisu ja poikkeamispäätös, Suunnittelutarveratkaisun naapurien kuuleminen -kaavake sekä hakijalta ~~kuulemista~~ kuulemisen liitekirje.

Ilmakuva Luhtaanmäestä. Googlessa tien nimi on edelleen Vanha Nurmijärventie vaikka nimi on muutettu vuosia sitten Luhtaanmäentieksi.

Halli jota suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös koskee, on tien oikealla puolella. Asutusta tien vasemmalla puolella.

Nuolilla merkitty linja – autojen nykyinen kulkusuunta. Punaiset ympyrät osoittaa alueita joihin tietämykseni mukaan olisi mahdutettava parkkitilat vähintään 20 henkilöautolle.



Vantaa

Vantaan kaupunki | Kaupunkisuunnittelu

NAAPURIEN KUULEMINEN
(MRL 173 §, MRA 86 §)

☐ POIKKEAMISLUPAAN

☒ SUUNNITTELUTARVERATKAISUUN

Hakija
Hemtorp & Ängsland / Luhtaanmäentie 67-69, 01750 Vantaa /

Rakennus-paikka	Kaupunki: Vantaa	Kaupunginosa: Riipilä	Korttelin nro: 1	Tontin nro: 68 & 69
	Kylä: 416 - Riipilä	☒ Tila R:no 1:68 & 1:69 ☐ Määräala tilasta R:no		

Rakennus-toimenpide	Rakennuksen käyttötarkoitus	Asuntojen lukumäärä	Kerrosluku	Kerrosala m2	Rakennuksen käyttötarkoitus	Kerrosluku	Kerrosala m2
	Omakotitalo / paritalo				Toimitilarakennus / varastorakennus / liikerakennus		
	Rivitalo				Talousrakennus (autotalli)		
	Kerrostalo				Muu, mikä (esim. laajennus, käyttötarkoituksen muutos, tilapäisen jatkolupa) Laajennus, muu muutos	2	4400
	Kuulemislomakkeen yhteydessä tulee naapureille esittää vähintään hankkeen asemapiirros, johon tulee pyytää naapureiden allekirjoitukset.						

Kirjalliset huomautukset hankkeesta tulee toimittaa seitsemän (7) päivän kuluessa allekirjoituspäivästä osoitteella:
Vantaan kaupunki, Maankäyttö / asiakaspalvelu, Kielotie 13, 01300 Vantaa, s-posti maankäyttö.asiakaspalvelu@vantaa.fi

Kiinteistötunnus 92-416- pvm. 27.08.2018

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

☒ Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa

☐ Ei huomautettavaa

Omistaja / haltija

Nimen selvennys

Kiinteistötunnus _____ pvm. _____

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

☐ Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa

☐ Ei huomautettavaa

Omistaja / haltija

Nimen selvennys

Kiinteistötunnus _____ pvm. _____

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

☐ Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa

☐ Ei huomautettavaa

Omistaja / haltija

Nimen selvennys

Kiinteistötunnus _____ pvm. _____

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

☐ Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa

☐ Ei huomautettavaa

Omistaja / haltija

Nimen selvennys

Hyvät naapurit,

Lähestyn teitä liittyen naapurikiinteistöönne, Luhtaanmäentie 67-69 01750 Vantaa, kiinteistötunnukset 92-416-1-68 ja 92-416-1-69. Rakennuslupatunnus: LP-092-2018-03191.

Olemme kehittämässä kiinteistöä Nurmijärven Linja Oy:n kanssa heille paremmin soveltuvaksi. Kiinteistö on aikanaan rakennettu Gärkmanin linja-autovarikoksi (Hämeenkylän liikenne) 1970-luvulla. Myöhemmin Gärkmanin perustama Hämeenkylän Liikenne myytiin Vantaan Liikenne Oy:lle. Nykyisellä omistajalla, Jere Hanttu, kiinteistö on ollut vuodesta 2001.

Nyt kiinteistöä on tarkoitus kehittää, jotta nykypäiväinen linja-autoliikenne voisi hyödyntää sitä linja-autojen suojana. Luhtaanmäentiellä ei ole tarkoitus jatkossakaan huoltaa ajoneuvoja tai harjoittaa muuta ympäristöä kuormittavaa toimintaa. Nurmijärven Linjan varikko pysyy edelleen Alhonniituntiellä Nurmijärven pohjoispuolella.

Kiinteistöön on suunnitteilla muun muassa seuraavanlaisia muutoksia:

- Julkisivulle asennetaan lisää nosto-ovia
- Tontti liittymää levennetään hieman turvallisuuden ja paremman näkyvyyden takaamiseksi
- Väestönsuojan päälle rakennetaan yksi toimistokerros
- Kiinteistön jätevesienkäsittelyä päivitetään

Nurmijärven Linja aloittaa liikennöinnin vuoden 2019 alusta alueella. Nurmijärven Linja voitti ELY-keskuksen ja Nurmijärven kunnan järjestämän kilpailutuksen alueen linja-autovuoroista. Kiinteistöön on määrä sijoittaa 18 ajoneuvoa, jotka ajavat pääasiassa Helsingin ja Klaukkalan väliä.

Nurmijärven Liikenteen lisäksi kiinteistössä jatkaa toimintaansa myös Suomen kansallisteatterin puku- ja lavastevarasto.

Pyydämme täyttämään oheisen lomakkeen ja palauttamaan toimitetussa palautuskuoressa mahdollisimman pian. Mikäli teillä on kysyttävää liittyen hankkeeseen, lisätietoja voitte tiedustella allekirjoittaneelta.

Ystävällisesti,

Vantaalla 21.8.2018

ı@toimitilanne.fi, Purjetuulenkuja 5B, 00850 Helsinki

Rakennuspaikka Luhtaanmäki, 092-416-0001-0069
Luhtaanmäentie 67, 01750 VANTAA

Kiinteistön nimi ÄNGSLAND

Hakija

Toimenpide Varastorakennuksen käyttötarkoitus muutetaan noin 2000 m^2 osalta linja-autohalliksi. Lisäksi rakennusta laajennetaan noin 65 k-m^2:n toimisto- ja valvontatilalla.

Poikkeaminen Poiketaan yleiskaavan kyläaluetta AT koskevista määräyksistä.

Kuuleminen Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa jätettiin kolme muistutusta.

Lausunnot Ympäristökeskus, ei puollettu
Liikennesuunnittelu, puollettu

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 137 § ja 171 §.

Päätös

Vantaan kaupunki myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen toimenpiteessä esitetylle rakentamiselle seuraavilla ehdoilla:

1. Hankkeen tarvitsema rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään 5 vuoden ajaksi.
2. Hanke ei saa sisältää ajoneuvojen huoltotiloja. Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja.
3. Kiinteistön toiminnasta ja jätevesistä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Jätevesijärjestelmän riittävyydestä on rakennusluvan yhteydessä pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Lähtökohtatiedot

Kiinteistön 416-1-69 pinta-ala on 3680 m^2. Sillä sijaitsee noin puolet 4178 k-m^2:n suuruisesta vuonna 1972 valmistuneesta varastorakennuksesta, joka sijoittuu kahdelle kiinteistölle. Kiinteistöjen välinen raja kulkee rakennuksen puolivälissä.

Varastorakennus sijaitsee yleiskaavan kyläalueella AT, joka on varattu maaseutumaiseen asumiseen. Yleiskaavan määräykset eivät salli varastoihin, linja-autohalleihin tai vastaaviin liittyvää toimintaa AT-alueille. Haettu toimenpide edellyttää poikkeamista yleiskaavan määräyksistä.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä.
Alueella ei sijaitse vesi- ja viemärijohtoja. Suomen ympäristökeskuksen kartta-aineiston perusteella kiinteistön alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Rakennuspaikan naapurikiinteistöillä sijaitsee omakotitaloja.

Hakemuksessa on esitetty olemassa olevan varastorakennuksen eteläpäädyn muuttamista noin 2000 m^2:n osalta linja-autohalliksi, johon sisältyy henkilökunnan sosiaali- ja taukotilat, pesuhalli ja huoltohalli linja-autojen kunnossapidolle. Nämä tilat on tarkoitus sijoittaa hallin sisälle. Lisäksi hakemuksessa on esitetty rakennuksen laajentamista olemassa olevan väestösuojan päälle noin 65 k-m^2:n suuruisella toimisto- ja valvontatilalla. Hankkeeseen sisältyy rakennuksen julkisivun kunnostamista ja nosto-ovien uusimista. Hakijan mukaan rakennukseen sijoittuvan linja-autojen pesuhallin toiminnassa tullaan hyödyntämään puhdistettavia kattovesiä ja jätevesijärjestelmään kiinnitetään erityistä huomioita.
Hakijan mukaan tilat on tarkoitus vuokrata pääkaupunkiseudulla liikennöivälle linja-autoyhtiölle noin 20 linja-auton säilytyspaikaksi, josta autot lähtisivät liikenteeseen ja palaisivat säilytykseen varhain aamuisin, keskipäivän jälkeen ja myöhään iltaisin. Päivittäin hallissa työskentelisi enintään 10 henkilöä.
Erityisenä syynä poikkeamiselle on esitetty olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen, joukkoliikenteen tukeminen sekä linja-autoyhtiön toiminta-alueeseen nähden optimaalinen sijainti.

Hakija on esitellyt hanketta naapureille kuulemisen yhteydessä. Naapurien kuulemisessa jätettiin kolme muistutusta. Muistutuksissa ei vastusteta esitettyjä nosto-ovien uusimista, tontin liittymän parantamista, rakennuksen laajentamista eikä jätevesien käsittelyjärjestelmien päivittämistä. Muistuttajat kuitenkin esittävät huolestuttavina asioina pesuhallin jätevesien käsittelyn riittävyyden ja ristiriitaiset tiedot siitä, että tuleeko kiinteistölle linja-autojen huoltotoimintaa ja siitä mahdollisesti aiheutuvia ympäristöhäiriöitä ja -vaurioita. Lisäksi huomattavasti lisääntyvän liikenteen ja linja-autojen tyhjäkäynnin aiheuttamien melu- ja ilmapäästöjen pelätään aiheuttavan haittaa asumiselle ja terveydelle.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu hankkeesta naapurina. Maantien 11430 (Luhtaanmäentie) suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44§). Maantien suoja-alueella ei saa myöskään pitää sellaista aitaa tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistölle maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja kulku kiinteistölle järjestetään nykyisen liittymän kautta, ei tienpitoviranomaisella ole huomautettavaa rakentamisesta. Uudenmaan ELY-keskus suhtautuu kielteisesti puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus katsoo lausunnossaan, että kiinteistölle ei tule myöntää suunnittelutarveratkaisua rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle linja-autohalliksi, joka sisältää myös pesu- ja huoltotiloja. Perusteluna esitetään, että haetusta toiminnasta saattaa aiheutua melu- ja ilmapäästöjen kautta haittaa yleiskaavassa kyläalueeksi osoitetulle alueella sijaitsevalle asutukselle. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa ja lähimmät asuinrakennukset ovat omien kaivojen varassa, joten kiinteistölle ei tule sallia sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua

maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Lisäksi pesuhallin jätevesien asianmukainen käsittely olisi haastavaa.

Kaupungin liikennesuunnittelulla ei ollut huomauttamista.

Hakija esittää vastineissaan, että linja-autohallissa ei tule olemaan huoltotiloja. Pesulinja on tarkoitus varustaa veden kierrätys- ja puhdistusjärjestelmällä. Jätevesien käsittelyyn on kiinnitetty erityistä huomioita ja kohteeseen suunnitellulla vesienkäsittelyjärjestelmällä päästöt saadaan minimoitua. Kyseessä olisi linja-autojen säilytyspaikka, josta autot lähtisivät ja palaisivat jälleen säilytykseen. Toimintaa olisi vain määrättyinä vuorokaudenaikoihin eli aamuisin, keskipäivän jälkeen sekä myöhään illalla. Tiloissa ei olisi kuljettajien kahvi- tai ruokataukoja, vaan nämä järjestetään Nurmijärven kunnan järjestämässä taukotilassa Viirinlaakson matkakeskuksen yhteydessä. Näin ollen päiväaikaisia säilytyshallilla käyntejä ei tulisi, vaan liikennöinti kiinteistöllä pidettäisiin minimissään. Melu- ja ilmapäästöt olisivat näin hyvin vähäisiä. Kiinteistölle sijoitettavat linja-autot ovat päätasoltaan puhtaita Euro 6 -luokkaa johtuen tilaajien (päätilaaja Uudenmaan ELY-keskus, muut tilaajat Nurmijärven kunta ja Hyvinkään kaupunki) asettamista kalustovaatimuksista, jotka kokonaisuutena ovat Suomen tiukimmat ja siten myös laadukkaimmat. Ympäristönäkökulmasta säilytyshallin käyttäminen olisi hyödyllistä, koska sillä minimoitaisiin turhia siirtoajoja Pohjois-Nurmijärvellä sijaitsevalta varikolta Klaukkalaan ja takaisin. Tällä olisi siten merkittävä vaikutus ajettaviin kilometreihin, polttoaineen kulutukseen ja lähipäästöihin.
Hakijan mukaan rakennuksen laajennusosaan sijoittuu kuljettajien esimies, joka valvoo kuljettajien toimintaa ja varmistaa, ettei turhaa tyhjäkäyntiä tapahdu.

Päätöksen perustelut

Hakija on vastineissaan esittänyt, että rakennukseen sijoittuu pelkästään linja-autojen säilytystä eikä toimintaan liity autojen huoltoa. Hakemuksen asiakirjoissa on kuitenkin esitetty huoltotiloihin viittaavia asioita, jolloin naapurien kuulemisessa on jäänyt ristiriitainen käsitys tulevasta toiminnasta. Päätöksessä annetulla ehdolla huolehditaan, että rakennuslupavaiheessa ei voida antaa lupaa autojen huoltoon liittyville tiloille tai varikkotoiminnoille varastointia lukuun ottamatta. Pesuhalli sijaitsee rakennuksen sisällä eikä sen toiminnan katsota aiheuttavan merkittävää haittaa lähistön asutukselle. Pesuhallin jätevesien käsittelyn riittävyydestä huolehditaan rakennusluvan yhteydessä.
Ehtona annettu rakennusluvan määräaikaisuus edellyttää, että ennen määräajan loppua tulee rakennuksen käyttötarkoituksen jatkamista käsitellä poikkeamismenettelyllä, jossa arvioidaan toiminnasta siihen asti aiheutunut haitta ympäristölle.

Koska suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen voidaan myöntää siten, että rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena, ei haettu hanke aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityisinä syinä ovat olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä joukkoliikenteen tukeminen.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on yksi vuosi, jona aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Valmistelija Kai Zukale

Mari Siivola
yleiskaavapäällikkö

Lunastus 600 euroa

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus
Vantaan ympäristökeskus
Muistuttajat

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimen asiakaspalvelu
Kielotie 13
01300 Vantaa

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kaupunkisuunnitteluyksikön aukioloajan päättymistä.

ASIAKASPALVELU ON AVOINNA
Ma – to 8.15 – 16.00
Pe 8.15 – 15.00

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen oikaisuvaatimus koskien allaolevaa:

Lupatunnus	31-0068-18-PSR
Päätös kirjattu	08.11.2018
Rakennuspaikka jota päätös koskee	Luhtaanmäki 092-416-0001-0069
	Luhtaanmäentie 67, 01750 Vantaa
Kiinteistön nimi	Ängsland

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen oikaisuvaatimus

Kuuleminen. Vaadin Suunnittelutarveratkaisun päätöksen korjaamista allamainitun osalta:

Suunnittelutarveratkaisun päätökseen on kirjattu että kuulemisessa jätettiin kolme (3) muistutusta. Tietojeni mukaan muistutuksia jätettiin neljä (4):

1.
2.
3.
4.

Poikkeamispäätös. Poikkeamispäätös on tehty ilman naapurien kuulemista. Vaadin poikkeamispäätöksen perumista:

Kuuleminen koski suunnittelutarveratkaisua, ei poikkeamispäätöstä.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksen kohde. Päätös koski kiinteistöä 092-416-0001-0069. Vaadin päätökseen mainintaa kiinteistön 092-416-0001-0068 käyttötarkoituksen osalta.

Naapurien kuuleminen koski kiinteistön 092-416-0001-0069 lisäksi kiinteistöä 092-416-0001-0068. Päätöksessä ei ole mitään mainintaa 092-416-0001-0068 käyttötarkoitukseen liittyen. Jääkö kiinteistö Kansallisteatterin puku- ja lavastevarastoksi? Koska naapurien kuuleminen on jo tehty kiinteistölle 092-416-0001-0068 jää epäilyttämään että ko. kiinteistö muuttuu linja – autovarikoksi vähin äänin, ilman uutta kuulemista. Tuolloin melu- ja ilmastopäästöt ja muut haitat lisääntyisivät Luhtaanmäessä entisestään.

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös. Vaadin päätösten kumoamista kokonaisuudessaan, edellämainittujen seikkojen lisäksi, allamainituista syistä:

Hakijan antamasta lupauksesta huolimatta tyhjäkäyntitilanne, kiinteistöä tällä hetkellä varikkona pitävien linja – autojen osalta, ei ole muuttunut hyväksyttäväksi. Lämpimästä hallista ulos peruutetujen linja – autojen tyhjäkäyntiaika pihalla on toistuvasti vähintään 15 min vaikka ulkolämpötila on selkeästi plussalla. Sallittu tyhjäkäyntiaikahan on 2 minuuttia ja kylmemmällä kuin -15C 4 minuuttia. Koska nykytilannettakaan ei ole saatu korjattu lain vaatimien rajojen puitteisiin, lupaus tilanteen muuttumisesta liikennemäärän lisääntyessä, on epäuskottava.

Päätöksessä hakijan vastine asiaan on että melu – ja ilmapäästöt olisivat vähäisiä koska toimintaa olisi vain aamuisin, keskipäivän jälkeen ja myöhään illalla. Lisäksi kiinteistöön sijoitettavat linja – autot olisivat päätasoltaan Euro 6 – luokkaa ja rakennukseen sijoittuva kuljettajien esimies valvoisi kuljettajien toimintaa ja varmistaisi ettei turhaa tyhjäkäyntiä tapahdu.

Kuljettajien esimies noudattanee työaikoja joten hän ei ole paikalla 24/7 valvomassa tilannetta. Vaikka tarpeetonta tyhjäkäyntiä ei esiintyisikään esimiehen työajan puitteissa niin muulloin tilanne on toinen. Lähiasuntojen asukkaat ovat perheineen asunnoissaan esimiehen työaikojen ulkopuolellakin. Tyhjäkäyntiongelmaa ei voi poistaa aukottomasti pelkällä valvonnalla. Tämä on jo käytännössäkin todettu koskapa ennen kuulemista elokuussa annettu suullinen lupaus ei ole pitänyt.

Useimmissa Euro 6 -normin autoissa moottorin esilämmitys ei onnistu, vaikka pakkasta olisi 35 astetta. Tästä syystä Euro 6 – luokan autoja jouduttaneen tyhjäkäyttämään varikon pihalla, ainakin talvisin, enenevässä määrin. Vaikka Euro 6 – luokan ajoneuvoissa hiilivetypäästöt (HC) ja typenoksidi- (NOx) ja pienhiukkaspäästöt (PM) vähenevät ei CO2-päästöjä ei ole rajoitettu EURO-luokissa. Ei Euro 6 – luokan autojen pakoputkista em. päästövähennyksistä huolimatta tule pelkkää vesihöyryä.

Hakijan vastineen mukaan varikolle tulevat linja-autot ovat pääsääntöisesti Euro 6 – luokkaa. Pääsääntöisesti tarkoittanee että 50% näistä linja-autoista täyttää Euro 6 - luokituksen vuoteen 2021 mennessä ja loput ovat vähintään Euro 5 – luokkaa ELY keskuksen vaatimusten mukaisesti? Euro 5 – luokan linja-autojen hiilivety- (HC) ja typenoksidipäästöt (NOx) ovat suuremmat kuin Euro 6 – luokassa.

Euro 6 – luokan päästövaatimukset täyttävät linja – autot ovat tulevaisuutta. Varikolla tällä hetkellä olevien ja ennen vuotta 2021 tulevien linja-autojen Euro – luokitus ei selviä päätöksestä. Hiilivety- (HC) ja typenoksidipäästöjen (NOx) osalta linja-autojen Euro – luokituksella on merkitystä.

Tulevan 20 linja – auton lisäksi kiinteistön alueelle tulevat myös linja – autokuljettajien henkilöautot. Arviolta 20 autoa. Koska kiinteistön alueella ei ole lämmitystolppia henkilöautoille, tämä tulee lisäämään ilmanpäästöjä kiinteistön alueella kun autoja lämmitetään kiinteistön piha – alueella. Tämä lisää tyhjäkäyntiongelmaa entisestään.

Asuntooni on -90 luvun rakennusmääräysten mukaisesti asennettu huippu – imuri. Yksittäisen linja – auton käynnissäolo ei ole aiheuttanut toistaiseksi aistein havaittavia ongelmia minun asuntoni sisäilmassa. Tilanne tulee olemaan toinen kun aamuisin, keskipäivän jälkeen ja myöhään illalla useita linja – autoja pidetään käynnissä hallin pihalla. Päästöjä tulee riippumatta siitä onko tyhjäkäynti sallitun puitteissa tai tarpeetonta. 20 linja – autoa tuottaa merkittävästi isomman määrän päästöjä kuin nykyinen varikolla oleva linja –

autojen määrä. En pysty, en halua eikä kiinteistöni kunnossapysymisen kannalta ole sallittuakaan että kytkisin huippu – imurin pois päältä aamuisin, keskipäivän jälkeen ja myöhään illalla.

Päätös pesupaikan rakentamisen sallimisesta on tehty poikkemalla yleiskaavan kyläaluetta AT koskevista määräyksistä, vastoin Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen lausuntoa jonka mukaan kiinteistölle ei tule sallia sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista sekä vastoin allekirjoittaneen Suunnittelutarveratkaisun kuulemiseen liittyviä huomautuksia.

Pesupaikkasuunnitelma selvisi minulle vasta kuulemiseen liittyvää asemapiirrosta katsoessa. Pesupaikasta ei ollut mainintaa hakijan kuulemiseen liittyvässä liitekirjeessä. Hakija ei maininnut asiasta kun kävi keskustelemassa suunnitelmista.

Päätöksessä pesupaikan toiminnan ei katsottu aiheuttavan merkittävää haittaa lähistön asutukselle. Päätökseen ei ole kirjattu sitä haittaa joka aiheutuu mutta ei ole merkittävä.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus pitää pesuhallin jätevesien käsittelyä haastavana. Päätökseen on kirjattu hakijan vastine vesienkäsittelyjärjestelmästä jolla päästöt saadaan minimoitua. Minimi ei ole sama kuin ettei jätevesipäästöjä tule lainkaan. Luotan Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen tietämykseen asiasta enemmän.

Päätökseen ei ole kirjattu aiotaanko pesulinjaa käyttää hallia varikkonaan käyttävien 20 linja-auton pesemiseen vai onko pesulinja käytössä linja – autoyhtiön muillekkin ajoneuvoille. Kuulemani mukaan muutkin yhtiön linja-autot pesetettäisiin kyseisellä pesulinjalla. Vaikken tiedä pesulinja – inventoinnin hintaa oletan että takaisinmaksuajan lyhentämiseksi, kyseisen pesulinjan on oltava varikolla olevan linja - autoyhtiön ensisijainen vaihtoehto.

Pestävien ajoneuvojen määrällä on merkittävä vaikutus jätevesikuormitukselle sekä muille päästöille. Riski puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamisesta maantien sivuojaan kasvaa, mikäli jätevesijärjestelmää ei ole suunniteltu ja rakennettu tarpeeksi suurelle jätevesimäärälle. Maanviljelijällä joka viljelee peltoa varikkokiinteistön takana voi olla sanottavaa ja vaatimuksia tähän riskiin liittyen. Uudenmaan ELY-keskuksen on kieltänyt puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamisen maantien sivuojaan.

Pesupaikalla on merkitystä myös veden määrän riittävyyteen. Alueen asukkaat käyttävät samoja vesisuonia kuin pesupaikkakin. Jokaisella on oma kaivo. Vedenkulutuksen suhteen on merkittävä ero käytetäänkö vettä vain alueen asukkaiden käyttövetenä vai linja-autovarikolla ajoneuvojen pesuvetenä.

Keskimääräinen vedenkulutus Suomessa on 140 l/asukas/vrk. Kotitalouksissa kuitenkin kulutetaan vettä hyvin vaihtelevia määriä. Toiset pärjäävät hieman vajaalla sadalla litralla vuorokaudessa, kun taas joillakin vettä kuluu vuorokauden mittaan enemmän. Vedenkulutus yhdellä 12m bussilla roll – over – laitteessa on välillä 365 l (peruspesu) – 1265 l (täydellinen pesu). 20 bussin osalta vedenkulutuksen kasvu on merkittävä niinä päivinä ja vuodenaikoina jolloin suomen kelit likaannuttavat ajoneuvoja.

Hakijan olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaamisen ja tehostamisen lisäksi oletan että yksi syy halukkuuteen sijoittaa linja-autojen pesupaikka juuri kyseiselle paikalle johtuu osin myös siitä että käytettävä vesi on ilmaista. Linja -autoyhtiön nykyinen varikko sijaitsee Nurmijärvellä. Nurmijärven kunnan vesimaksu on 1,87 € /m3 (sis. ALV 24%). Lisäksi

vesikuluihin kuuluu perusmaksut, mittarivuokrat ja vesimittarin tarkastusmaksut. Nämä kulut on poissa kun käytettävä vesi on ilmaista johtuen kiinteistöllä sijaitsevasta porakaivosta. Ymmärrän yritysten tarpeen säästää kaikissa kuluissa mutta yksittäisen yrityksen säästämistarve ei saa aiheuttaa aiheuttaa ongelmia alueen nykyisille ja tuleville asukkaille.

Päätökseen on kirjattu että pesulinja on tarkoitus varustaa veden kierrätysjärjestelmällä. Tarkoitus asentaa ei tarkoita että asennetaan. Tämä jäi epäselväksi. Jos asennetaankin niin veden kierrätysaste vaihtelee 10-68 prosentin välillä riippuen käytettävästä laitteistosta. Kierrätysjärjestelmällä ei pahimmillaan ole siis juurikaan vaikutusta pesulinjan veden kulutukseen.

Päätöksen perusteluhin on kirjattu myös ympäristönäkökulma jonka mukaan säilytyshallin käyttäminen olisi hyödyllistä, koska sillä minimoitaisiin turhia siirtoajoja Pohjois – Nurmijärvellä sijaitsevalta Alhonniityntien varikolta Klaukkalaan ja takaisin.

Turhat siirtoajot ovat aina tarpeeton ympäristökuormitus. Turha on turhaa. Luhtaanmäessa asuvana kiinteistönomistajana koen että tarpeellinenkin siirtoajo Klaukkalasta Pohjois – Nurmijärven Alhonniityntielle on pienempi ympäristöhaitta kuin se mitä tämä tuleva laajennettu varikkoalue Luhtaanmäessä tulee aiheuttamaan alueen asukkaille.

Linja- autoyhtiön nykyinen varikko sijaitsee teollisuusalueella Alhonniityntiellä Nurmijärvellä. Ajomatka Klaukkalasta Alhonniituntielle on kyllä pidempi kuin Klaukkalasta Luhtaanmäkeen. Mutta on ristiriitaista väittää että linja – autojen Euro 6 – luokituksen johdosta ilmastohaitta on vähäinen Luhtaanmäessä mutta merkittävä ajettaessa Klaukkalasta Nurmijärvelle. Alhonniituntien alueella ei ole asutusta. Ja siellä on jo linja – autovarikko. Motiivi siirtää varikkotoiminta Luhtaanmäkeen näyttää hyödyttävän vain hakijaa (saa vuokralaisen tyhjillään olevaan tilaan) ja linja – autoyhtiötä (vesimaksu ja polttoaine) säästöjen merkeissä.

Luhtaanmäen kiinteistön piha – alue on kooltaan n.2646 m2. Piha – alueen kapeudesta (n. 21 m) johtuen henkilökunnan henkilöautojen parkkialueet jouduttaneen sijoittamaan piha – alueen sivuille. En näe miten 20 henkilöauton parkkipaikat mahtuisi tontin sivuille. Sillä toisaalla sijaitessaan henkilöautot estäisivät linja – autojen ajon halliin. Tämä ongelma oli konkreettinen taannoin kun kiinteistössä vuokralla ollut käytettyjen autojen kauppa varastoi myytäviä autoja piha – alueella. Käytettyjen autojen kauppias joutui siirtämään myytäviä ajoneuvojaan pois linja – autojen kulkureitiltä. Uusi parkkialue ilmaantui Luhtaanmäentielle. Koska tien reunaan varastoidut autot haittasivat liikennettä ja aiheuttivat vaaraa mutkaisella Luhtaanmäentiellä, siirsi autoliikkeen omistaja autot pois tien varresta alueen asukkaan pyynnöstä. Käytännön kokemuksesta näen ison riskin että tilanne voi toistua mikäli henkilökunnan autoille ei ole osoitettu riittävästi parkkitilaa tontin alueelta. Niitä tullaan parkkeeraamaan Luhtaanmäentien varteen.

Päätökseen on kirjattu että annettu rakennusluvan määräaikaisuus edellyttää, että ennen määräajan loppua tulee rakennuksen käyttötarkoituksen jatkamista käsitellä poikkeamismenettelyllä, jossa arvioidaan toiminnasta siihen asti aiheutunut haitta ympäristölle.

Henkilön tekemä arviointi on aina subjektiivinen. Jotta varikon ja pesupaikan aiheuttaman ympäristöhaitan voisi objektiivisesti todeta, pitäisi nykytilanne tiedossa ja kirjattuna. Veden laadun nyt ja viiden (5) vuoden jälkeen voi mitata vesianalyyseillä. Samoin sisäilman hiilivety- (HC), typenoksidi- (NOx) ja pienhiukkasmäärät (PM) voi mitata tarkoitukseen soveltuvilla laitteilla. Mutta henkilön kokemaa aistivaraista haittaa (haju, meteli, liikennemäärän lisääntyminen) ei voi mitata objektiivisesti. Kenellä on todistusvastuu varikkotoiminnan aiheuttamasta haitasta ympäristölle? Asukkailla, hakijalla, linja-autoyhtiön edustajalla vai rakennusluvan hyväksyjällä? Pelkään että kiinteistöön varikko- ja pesupaikkatoiminnan myötä tehdyt investointikulut ajavat asukkaiden kokemien haittojen edelle.

Rakennuslupa on annettu määräaikaiseksi ja on nähty tarpeelliseksi arvioida varikkotoiminnasta aiheutunut haitta ennen käyttötarkoituksen jatkamista. Tämä ilmaisee että päätöstä tehdessä on havaittu riskeja jotka liittyy ympäristöhaittoihin.

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkemispäätöksen hakijan olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä linja-autoyhtiön etu ei saa mennä jo alueella asuvien kiinteistönomistajien edun (terveys, asumisen laatu ja kiinteistön arvo) eikä alueen ilmanlaadun edelle.

Alueella ei sijaitse vesi- eikä viemärijohtoja. Eikä niitä ole tulossa. Alueella asuvat ovat nyt ja tulevaisuudessa riipuvaisia omista kaivoistaan. Veden laatu ja käyttöveden määrä ei saa laskea.

Veden laadun huonontumisella ja pakokaasupäästöjen tulemisella kiinteistöjen sisäilmaan on välitön vaikutus asukkaiden terveyteen. Lisäksi veden määrän vähenemisellä sekä pakokaasupäästöjen lisääntymisellä sisä- ja ulkotiloissa on vaikutusta asumisen laatuun. Lisäksi veden laadulla ja riittävyydellä sekä suunnittelutarveratkaisun kohteena olevan kiinteistön toiminnan aiheuttamilla melu- ja ilmapäästöillä on vaikutusta alueen asukkaiden kiinteistöjen arvoon arvoa laskevasti.

Vastustan koko alkuperäisen lupahakemuksen hyväksymistä koska hakija on, oven takana käydessään ja hakemuksessaan, jättänyt asioita ja todellisen tilankäytön tarkoituksen kertomatta. Pesupaikasta hän ei ole maininnut sanallakaan mutta nyt, piirustusten perusteella, pesupaikka on ympäristölautakunnan vastustuksesta huolimatta ja lähiasukkaiden vastustuksesta huolimatta hyväksytty.

18 11
---------- ------- / ------- 2018

Vastaanottaja:
Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimen asiakaspalvelu
Kielotie 13
01300 Vantaa
ASIAKASPALVELU ON AVOINNA
Ma – to 8.15 – 16.00
Pe 8.15 – 15.00
Oikaisuvaatimus on jätettävä viimeistään 21.11.2018, jos postitse lähettää on tuolloin oltava perillä.

OIKAISUVAATIMUS
Päätökselle 31-68-18-PSR, joka on tehty 8.11.2018

Päätös poikkeaa yleiskaavan kyläaluetta AT koskevista määräyksistä, sillä alue on varattu maaseutumaiseen asumiseen.

Ympäristökeskus ei puolla päätöstä.

Minä, (kiinteistöt), haen peruttamista päätökselle 31-68-18-PSR.
Vastustin jo "Naapurin Kuuleminen"-yhteydessä suullisesti ja kirjallisesti esittämilläni perusteluilla hanketta ja nyt toiminta on laajentunut siitä poikkeamispäätöksen teon yhteydessä ja toteutuessaan ryöstäytyy käsistä, sillä hakija ovat osoittaneet "Naapurin Kuuleminen" jälkeen täyttä välinpitämättömyyttä meidän vastapäätä asuvien naapureiden, omakotiasukkaiden esityksien suhteen ja yleensäkään eivät huomioi ympäristöä. Vähintään liikennöitsijän Nurmijärven Linjan, alan ammattilaisena, jos kantaa vastuuta ympäristöstä, pitää ymmärtää hankkeen mahdottomuus!

" Naapurin Kuuleminen"-yhteydessä hakija haki "suunnittelutarveratkaisua", miten on mahdollista että kuitenkin on syntynyt "poikkeamispäätös"!!??

Pesuhallille annettu lupa on evättävä. Pesuhalli ei edes sisältynyt hakemukseen. Kun huomautimme 21.8.2018 "Naapurin Kuuleminen"- tietojen tuojalle , että miksi piirustuksessa näkyy pesuhalli ja rasvamonttu vaikka niitä ei tekstissä mainita, niin sanoi että pesuhalli ja rasvamonttu eivät ole tällä haavaa ajankohtaisia. Bussien pesu vaatii valtavia määriä vettä, täällä ei ole kunnallisvettä ei viemäröintiä, vaan me omakotiasukkaat olemme omien kaivojemme varassa. Vesi on kuivina kesinä loppunut kaivoista. Pesussa käytetään myös voimakkaita pesuaineita, joilla on tapana karata luontoon. Viereisessä Luhtaanjoessa on esimerkkejä kun jätevesiä on karannut Altian ja Havin tehtailta ja Nurmijärven jätevesilaitokselta. Bussien pesulaitteisto, vesi-, sakkakaivoinen, viemäreineen on vaativa, vaatii koulutettua, huolellista käyttäjää ja valvojaa, mutta tätä pesulaitteistoa tulee käyttämään/valvomaan mikä bussinkuljettaja nyt sattuu vuorollaan kiireessään pesemään autonsa. Suurin syy liikennöitsijän pesuhallikiinnostukseen on kun täällä, alueella jolla ei ole kunnallisvettä, vesi ei maksa mitään. Kun taas Nurmijärven Linjan päävarikko sijaitsee Nurmijärvellä ja siellä liikennöitsijä maksaa vedestään. Tämä lisää vaaraa että liikennöitsijä pesee kaikki omistamansa bussit täällä "maaseutumaiseen asumiseen tarkoitetulla alueella".

Nykyiset 4 – 5 bussia menettelevät vaikka talvella jouduin keskeyttämään bussien tyhjäkäyntipakokaasujen takia lumenkolaustyöni. En hyväksy niin isoa bussimäärää kun "Naapurin Kuuleminen"- paperissa ilmoitettin 18 kpl. Päätöksessä puhutaan jo noin 20 kpl:sta. Tyhjäkäyntimeteli, peruuttamisen piippaus-äänimerkit ja etenkin pakokaasumyrkyn määrä on kestämätön. Kun huomautin 21.8.2018 "Naapurin Kuuleminen"- tietojen tuojalle pakokaasuista/tyhjäkäynnistä hän lupasi viedä tiedon eteenpäin. Mitään parannusta ei ole käytännössä tapahtunut, bussit käyvät tyhjäkäyntiä mielin määrin vuodenajasta riippumatta. Esimerkiksi kun bussit ajetaan aamulla lämpimästä hallista ulos, jätetään ne tyhjäkäynnille noin 15 minuutiksi ennen kuin bussit lähtevät ajoon. Ison dieselin käyntiäänihän on jo häiritsevä, mutta myrkyllinen, haiseva pakokaasu tuntuu niin voimakkaana tässä pihallani, heti tien toisella puolen, etten voi ulkona olla. Lisäksihän se tulee ilmastointikanavia myöden sisällekin. Yrittäkää nyt päättäjät kuvitella minkälainen helvetti syntyy, jos naapuriinne ilmestyy aamuvarhaisella ja iltamyöhäisellä rouskuttamaan 20 kpl isoa bussia. Ellette te ymmärrä asian mahdottomuutta löydän varmasti instanssin, joka pelkästään pakokaasumyrkkyjen takia lopettaa moisen terrorisoinnin.

Bussinkuljettajien henkilöautoja tulee tällä hetkellä kymmenkunta aamulla. Jos bussit lisääntyvät 18 kappaleeseen henkilöautojen määrä moninkertaistuu. Eräät autot syöksyvät pihaan huomattavaa ylinopeutta, vaaraa aiheuttaen. Bussien lähtöaikatauluhan ei saa pettää, mutta myöhäisellä saapumisella ei saa ihmishenkiä vaarantaa. Henkilöautoille ei ole lämpötolppia, tiedätte miten paljon henkilöautopakokaasuja syntyy etenkin talvella, kun kylmiä autoja on käytettävä, että jäätyneet tuulilasit sulavat.

Hakija pyrki parantamaan kuvaa puhuessaan valvovasta ajojärjestelijästä. Miten yksi ajojärjestelijä valvoo pesulaitteistoa ja 20 bussia, etenkin kun ne ovat liikkeessä aamuvarhaisesta iltamyöhään.

Rakennus on käytännössä alun perin rakennettu varastokäyttöön, aikoinaan Stockmannin tavaratalon varastoksi ja pitkä, mutta kapea piha osoittautui jo tuolloin epäkäytännöllisen kapeaksi. Tuolle pihalle ei käytännössä montaa isoa bussia kerralla mahdu, lisäksi henkilökunnan nykyinen noin 10 kpl henkilöauton määrä moninkertaistuu. Tämä aiheuttaa jonottamista pihalle, ruuhkaa Luhtaanmäentielle ja lisää pakokaasumyrkkyä ja meteliä.

Hakijan välinpitämättömyyttä todistaa että kesällä hallin sisätiloista poistettua asfalttipinnoitetta ajettiin keskiyöhän saakka ulos pihalle kasaan, meteleineen. Nyt sunnuntaina 18.11.2018 kello 9:30 maanjäristykseltä kuulostava kova ryminä havahdutti, kun näitä asfalttilohkareita alettiin kuormata peltilavoille.

Omakotikiinteistömme arvo laskee, mahdollinen myynti vaikeutuu jos naapuriin tulee bussivarikko, joka ei kuulu tälle yleiskaavan kyläalueelle AT, joka on varattu maaseutumaiseen asumiseen.

Viimeksi kun tätä hallirakennusta korjattiin, mm. pystytukikoolinkeja ja ikkunoita uusittiin, vastaava rakennusmestari sanoi että rakennuksella on B-luokan museosuojaus. Ulkonäköön vaikuttavia muutoksia ei saa tehdä. Esimerkiksi alkuperäiset ovet eivät ole nosto-ovia vaan taittuvia, kääntyviä ovia.

Kunnioittavasti mutta kauhistuneena etenkin pakokaasumyrkyistä, joita noin 20 kpl bussia ja noin 20- 40 kpl henkilöautoa aiheuttaisivat,

Oikaisuvaatimuksen hakija:

Allekirjoitus	Pvm	Paikkakunta
	18.11.2018	Vantaa

Lähettäjä:
Lähetetty: 21. marraskuuta 2018 13:43
Vastaanottaja: Zukale Kai
Kopio: YHT Maankäyttö asiakaspalvelu
Aihe: Lisäystä oikaisuvaatimukselle päätökselle 31-68-18-PSR

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Valmis

Terve,

Minä, (kiinteistöt '), toin eilen aamulla 20.11.2018 kirjeessä toimistollenne kirjallisen oikaisuvaatimuksen päätökselle 31-68-18-PSR ja samalla myös kahden naapurini kirjalliset oikaisuvaatimukset. Olemme pärjänneet toistaiseksi toimineen 4 – 5 kappaleen bussitoiminnan kanssa joten kuten, mutta nyt, kuten kirjallisessa oikaisuvaatimuksessani kirjoitin, bussitoiminta on ryöstäytymässä. Lisätietona sain eilen illalla kuulla, että bussitoimintaan on vielä suunnitteilla hankkia tankkauspiste/polttoainesäiliö tuohon naapuritontille. Luulin että tuollaiset maanpäälliset polttoainesäiliöt eivät enää ole luvallisiakaan !?

Olen kokematon tällaisten asioiden käsittelyssä ja hätä kasvaa päivä päivältä !

Senkin voin mainita että olen aina ihmetellyt miten naapurin hallille, noin isokokoiselle rakennukselle tontin kokoon nähden, on aikoinaan saatu rakennuslupa. Rakennus ulottuu kolmelta sivultaan noin kahden metrin päähän naapurin tontilta. Maantien puolella ei näy niin selvästi kun siinä on piha rakennuksen ja tien välissä. Tuollaisilla vanhoilla päätöksillä ei taida olla enää merkitystä?

Kunnioittavasti,

CO

VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN 13.12.2018

Päätös: 31-68-18-PSR, päätöspäivämäärä 8.11.2018.

Kohde: Luhtaanmäentie 67-69, 01750 Vantaa.

Olemme vastaanottaneet naapureiden oikaisuvaatimukset kiinteistön suunnittelutarveratkaisuun liittyen.

Kiitämme naapureitamme heidän tekemistään huomioista ja haluamme käydä dialogia naapureiden kanssa aiheesta. Ymmärrämme, että hanke on suuri ja saattaa aiheuttaa monentyyppisiä huolia. Haluamme kuitenkin oikaista virheellisiä käsityksiä ja ottaa kantaa väittämiin, joita oikaisuvaatimuksissa on esitetty.

Syy minkä takia suunnittelutarveratkaisua haettiin, johtui kiinteistön sijoittumisesta yleiskaava-alueelle ja sillä ei ole täten määritetty rakennusoikeuden määrää. Jokainen laajennus vaatii yleiskaava-alueella suunnittelutarveratkaisun, jossa tarkastellaan sen tarpeellisuutta ja soveltuvuutta alueelle. Halumme on rakentaa yksikerroksinen toimisto nykyisen väestönsuojan päälle, johon tulisi kiinteistön toimintaa palvelevia toimistotiloja. En ole aivan varma, missä määrin kiinteistön käyttötarkoituksen muutos on oikea termi poikkeamisen haussa, sillä varastointikäytössähän kiinteistö pysyy jatkossakin. Rakennettava toimistosiipi on noin 60 krsm2 ja se vastaa kiinteistöstä noin 1,5 % sen kokonaiskerrosalasta. Tuo 1,5 % oli Vantaan kaupungin mielestä sen verran suuri ylitys, että suunnittelutarveratkaisu tarvitaan hankkeen edistämiseksi.

Hakiessamme emme olleet vielä aivan varmoja, mitä lupia tarvitsemme tähän hankkeeseen liittyen. Tämän takia myös ensimmäisestä kirjeestämme on voinut välittyä ristiriitainen kuva, sillä emme tienneet mitkä seikat ovat merkittäviä ja vaativat rakennusluvan. Suunnittelutarveratkaisu ottaa kantaa karrikoidusti käyttötarkoitus -termiin liittyviä kysymyksiä sekä toimistosiiven rakentamisen. Suunnittelutarveratkaisun jälkeen voimme hakea itse rakennuslupaa, jossa otetaan kantaa kaikkeen muuhun.

On valitettavaa, että ajoneuvoja on käytetty turhan pitkiä aikoja tyhjäkäynnillä kiinteistömme alueella. Tälle ei ole perusteita, sillä linja-autot tulevat kuitenkin lämmitetystä kiinteistöstämme, jolloin minkäänlaista esilämmitystä ei enää pitäisi tarvita. Toimistosiivessä työskentelevän kuljettajien esimiehen on myös määrä kontrolloida paikallisesti tyhjäkäynnin määrää. Nykyisin esimiestä ei työskentele kiinteistöllä. Huolta aiheutti ajat, jolloin kiinteistöllä ei ole esimiestä työvuorossa valvomassa tyhjäkäynnin määrää. Vuokralaisemme on ilmoittanut, että ajoneuvojen ajonseurantajärjestelmä kykenee seuraamaan myös tyhjäkäyntiä, jolloin he voivat sitä entistä paremmin seurata ja puuttua siihen tarpeellisin osin.

Oikaisuvaatimuksissa nousi myös huoli kuljettajien pysäköintipaikkojen ja pihan riittävyydestä turvalliseen toimintaan. Pystymme osoittamaan kaikille kiinteistössä työskenteleville ihmisille pysäköintipaikan kiinteistön alueelta. Maininnat autokauppiaan aikaan ahtaista paikoista johtuivat huolimattomasta ja epätarkasta pysäköinnistä sekä väärinkäytöksistä kiinteistömme alueella. Olemme harkinneet sijoittaa linja-autoyrityksen työntekijöiden pysäköintipaikoille lämmitystolpat, jolloin he saisivat talvipakkasilla henkilöautot esilämmitettyä. Osa kiinteistöllä tällä hetkellä pysäköitävistä ajoneuvoista ei kuulu kiinteistön päivittäiseen toimintaan ja ne voidaan vapauttaa linja-autonkuljettajien käyttöön.

Korsisaari -yhtiöiden asiakkaat pitävät huolen siitä, että yritys ajaa mahdollisimman ympäristöystävällisellä kalustolla. Tiettyjen asiakkaiden kilpailutuksessa ei pärjää, jos yrityksen käyttämä kalusto ei vastaa tiukimpia määräyksiä. Yritykselle on myönnetty mm. ISO 14001 ympäristösertifikaatti, joka myös ohjaa heidän toimintaansa kokonaisvaltaisesti.

Näkisimme, että toimijana Korsisaari-yhtiöt ovat ehdottomasti paras, jonka voimme saada vuokralaiseksemme kiinteistöömme. Kiinteistöllä on toiminut aiemmin mm. terästeollisuuden liike, jolloin tavaraliikennettä hoiti sekalainen valikoima vanhoja kuorma-autoja. Kun huomioidaan vielä asiakasliikenne, johon me emme kiinteistön taholta voi oikein puuttua tarjolla olisi melkoinen koktaili. Mikäli hankkeemme kaatuu, voimme mahdollisesti menettää tärkeän asiakkuuden Korsisaari-yhtiöistä. Tällöin riski sekalaisesta toiminnasta ja sen riskeistä on käsillä, sillä joudumme pilkkomaan hallin pienempiin lohkoihin ja käyttäjäkokonaisuuksiin. Suuret vuokralaiset tuovat mahdollisuuden ohjata ja puuttua toimintaan huomattavasti helpommin ja laadukkaammin. Moni huolissaan ollut naapuruston jäsen oli tyytyväinen tutun toimijan laajennuksesta, kun kuva kiinteistön tulevaisuudesta selvitettiin eikä tarvitse murehtia tyhjän hallin lieveilmiöistä.

Paljon keskustelua on aiheuttanut kiinteistöön suunniteltu pesulinja. Tätä ei tuotu suunnittelutarveratkaisun toimituksen yhteydessä tarpeeksi selkeästi esille, sillä sen toteuttamiseen liittyvät faktat eivät olleet vielä täysin tiedossa. Olemme tekemässä yhteistyötä turkulaisen Clewer Oy jätevesikäsittelijän kanssa, joka toteuttaa meille kustomoidun järjestelmän, jossa otetaan huomioon juuri tämä kiinteistö, tarpeet, pesuaineet ja Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen määritykset. Clewer on toimittanut useita erilaisia järjestelmiä myös autopesuloihin ja heidän toimittamiinsa järjestelmiin on myönnetty myös suomalainen Joutsenmerkki. Korsisaari -yhtiöt ovat sitoutuneet käyttämään järjestelmässä ainoastaan 100 % luonnossa hajoavaa pesunestettä. Asiakkaamme puolesta linjaa ja laitteistoa tulee käyttämään ja huoltamaan siihen koulutettu henkilö. Pesulinjaston toimintaa tulee valvomaan myös Vantaan kaupungin ympäristövirasto, joka tekee testejä käsiteltyyn veteen ja seuraa osaltaan laitteiston toimintaa. Vantaan kaupunki tulee määrittämään viimeiset vaatimukset, joita järjestelmän on täytettävä, jotta se voidaan toteuttaa. Oikaisuvaatimuksissa epäiltiin Vantaan kaupungin arvostelukykyä pesulan sallimisessa. Se, että ympäristökeskus näkee käsittelyn haastavana, ei tarkoita sen olevan mahdotonta. Mielestämme Vantaan kaupunki ja sen ympäristöväki on juuri oikea taho arvioimaan ja määrittämään rajat ja ehdot, jotka vesienkäsittelylaitoksen on täytettävä.

Clewer Oy:n jätevesijärjestelmä pystyy käsittelemään vuorokaudessa noin 10 m3 jätevettä. Yksittäisen ajoneuvon pesu vaatii vettä noin 400 l, josta kierrätettyä vettä voidaan käyttää noin 80% eli noin 320 l. Päivittäin maksimipesuilla tuoreveden tarve on noin 1,44 m3. Tuoretta vettä käytetään siis verrattain vähän. Ajoneuvoja pestään pääasiassa märillä ja likaisilla keleillä. Tämä antaa meille mahdollisuuden kerätä tarvittava tuorevesi kiinteistön kattokaivojen kautta, jonka varastoimme tarpeenmukaisiin säiliöihin. Tarvittavan tuorevesimäärän ylittävä määrä lasketaan luonnollisesti ojiin. Tavoitteenamme on käyttää mahdollisimman vähän kaivon vettä ja pitää huolta veden riittävyydestä kiinteistön ympäristössä.

Oikaisuvaatimuksissa epäillään, että vesikustannusten takia Korisaari-yhtiöt tulisi pesemään kaikki kalustonsa Luhtaanmäentien hallissa. Tämä ei pidä paikkaansa, kuten yhtiön toimitusjohtajan vastineestakin ilmenee.

Mikäli naapurustolla on kysyttävää hankkeeseemme liittyen, annan mielelläni lisätietoja. Kutsun teidät keskustelemaan asiasta kiinteistölle keskiviikkona 19.12.2018 klo 18:00. Paikalle tulee myös asiakkaamme edustaja.

KORSISAARI

Vastine koskien oikaisuvaatimuksia, lupatunnus 31-0068-18-PSR

Kohde: Luhtaanmäentie 67, 01750 Vantaa

Olemme perehtyneet esitettyihin oikaisuvaatimuksiin Vantaan kaupungin myöntämän suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen suhteen. Haluaisimme tässä yhteydessä kertoa omasta näkökulmastamme aikomuksistamme ja suunnitelmistamme tulevaisuuden suhteen.

Luhtaanmäkeen sijoitettavien autojen lukumäärä on täsmentynyt – vuodenvaihteessa alkavan liikennöintisopimuksen liikenteestä Luhtaanmäen autojen osuus on 12 autoa. Kaikki kohteesta liikennöivät automme täyttävät Euro6 -päästöluokan vaatimukset. Autojen säilytyspaikka tulee olemaan rakennuksen eteläpäädyssä kiinteistön 416-1-69 alueella.

Kiinteistön vierestä kulkeva Luhtaanmäentie on liikenteellisesti haastava. Liikenneturvallisuuden kannalta onkin ensiarvoisen tärkeää, että tien varteen ei pysäköidä ajoneuvoja. Omalta osaltamme kykenemme sijoittamaan oman pysäköintimme piha-alueelle niin, että siitä ei koidu haittaa tiellä liikkuville. Pihalla tapahtuvan tyhjäkäynnin valvontaan meillä on käytössämme nyt myös tekninen valvonta linja-autojen ajonseurantajärjestelmämme kautta.

Korjaamotoimintaa ei kiinteistölle tule, mutta pesuhallin toiminta on herättänyt kysymyksiä. Oikaisuvaatimuksissa esitetty olettamus siitä, että yrityksen autoja pestäisiin Luhtaanmäessä edullisen kaivoveden vuoksi, on täysin virheellinen. Luhtaanmäen toimipisteessä on tarkoitus pestä ko. toimipisteen autoja. Alhonniitun varikolle on päätetty hankkia uusi harjapesukone ja ko. varikon autot pestään luonnollisesti siellä. Sekä ympäristökuormituksen että liikennöintimme kannalta olisi täysin kestämätöntä ajaa autojamme Luhtaanmäkeen ulkopesuja varten, oli vesi sitten minkä hintaista hyvänsä.

Kohteeseen asennettava veden puhdistus- ja kierrätysjärjestelmä tulee täyttämään Vantaan kaupungin Ympäristökeskuksen sille asettamat vaatimukset. Järjestelmää huolletaan säännöllisesti ja viranomaiset seuraavat sen toimintaa.

Luhtaanmäessä tullaan pesemään ainoastaan siellä sijaitsevia autoja. Kohteeseen asennettava harjapesukone käyttää n. 400 litraa vettä yhden linja-auton pesuun. Veden puhdistus- ja kierrätysjärjestelmän toimittaja Clewer Oy on ilmoittanut, että heidän laitteistonsa pystyy kierrättämään n. 80 % pesuun kuluvasta vesimäärästä uusiokäyttöön. Yhden linja-auton pesuun kuluva kaivoveden määrä on siis noin 80 litraa. Autojen pesuista tulee olemaan vastuussa erillinen tähän työhön koulutettu henkilö.

Tavoitteemme on hoitaa liikennöintiä Luhtaanmäen toimipisteessä naapureitamme kunnioittaen. Nurmijärven Linja Oy:lle on myönnetty ISO 9001 laatusertifikaatti ja ISO 14001 ympäristösertifikaatti. Yritys toimii ympäristöasioissa vastuullisesti ja huomioi ympäristönäkökulmat kaikissa toimissaan.

Nurmijärvellä 14.12.2018

toimitusjohtaja, Nurmijärven Linja Oy

NURMIJÄRVEN LINJA OY
PL 49, Alhonniituntie 1
01901 Nurmijärvi

puh. +358 9 8789 9050
fax. +358 9 250 8499

myynti@korsisaari.fi
www.korsisaari.fi

Rakennuspaikka Luhtaanmäki, 092-416-0001-0069
Luhtaanmäentie 67, 01750 VANTAA

Kiinteistön nimi ÄNGSLAND

Hakija

Toimenpide Varastorakennuksen käyttötarkoitus muutetaan noin 2000 m^2 osalta linja-autohalliksi. Lisäksi rakennusta laajennetaan noin 65 k-m^2:n toimisto- ja valvontatilalla.

Poikkeaminen Poiketaan yleiskaavan kyläaluetta AT koskevista määräyksistä.

Kuuleminen Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa jätettiin kolme muistutusta.

Lausunnot Ympäristökeskus, ei puollettu
Liikennesuunnittelu, puollettu

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 137 § ja 171 §.

Päätös

Vantaan kaupunki myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen toimenpiteessä esitetylle rakentamiselle seuraavilla ehdoilla:

1. Hankkeen tarvitsema rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään 5 vuoden ajaksi.
2. Hanke ei saa sisältää ajoneuvojen huoltotiloja. Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja.
3. Kiinteistön toiminnasta ja jätevesistä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Jätevesijärjestelmän riittävyydestä on rakennusluvan yhteydessä pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Lähtökohtatiedot

Kiinteistön 416-1-69 pinta-ala on 3680 m^2. Sillä sijaitsee noin puolet 4178 k-m^2:n suuruisesta vuonna 1972 valmistuneesta varastorakennuksesta, joka sijoittuu kahdelle kiinteistölle. Kiinteistöjen välinen raja kulkee rakennuksen puolivälissä.

Varastorakennus sijaitsee yleiskaavan kyläalueella AT, joka on varattu maaseutumaiseen asumiseen. Yleiskaavan määräykset eivät salli varastoihin, linja-autohalleihin tai vastaaviin liittyvää toimintaa AT-alueille. Haettu toimenpide edellyttää poikkeamista yleiskaavan määräyksistä.

Alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä.
Alueella ei sijaitse vesi- ja viemärijohtoja. Suomen ympäristökeskuksen kartta-aineiston perusteella kiinteistön alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Rakennuspaikan naapurikiinteistöillä sijaitsee omakotitaloja.

Hakemuksessa on esitetty olemassa olevan varastorakennuksen eteläpäädyn muuttamista noin 2000 m^2:n osalta linja-autohalliksi, johon sisältyy henkilökunnan sosiaali- ja taukotilat, pesuhalli ja huoltohalli linja-autojen kunnossapidolle. Nämä tilat on tarkoitus sijoittaa hallin sisälle. Lisäksi hakemuksessa on esitetty rakennuksen laajentamista olemassa olevan väestösuojan päälle noin 65 k-m^2:n suuruisella toimisto- ja valvontatilalla. Hankkeeseen sisältyy rakennuksen julkisivun kunnostamista ja nosto-ovien uusimista. Hakijan mukaan rakennukseen sijoittuvan linja-autojen pesuhallin toiminnassa tullaan hyödyntämään puhdistettavia kattovesiä ja jätevesijärjestelmään kiinnitetään erityistä huomioita.
Hakijan mukaan tilat on tarkoitus vuokrata pääkaupunkiseudulla liikennöivälle linja-autoyhtiölle noin 20 linja-auton säilytyspaikaksi, josta autot lähtisivät liikenteeseen ja palaisivat säilytykseen varhain aamuisin, keskipäivän jälkeen ja myöhään iltaisin. Päivittäin hallissa työskentelisi enintään 10 henkilöä.
Erityisenä syynä poikkeamiselle on esitetty olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen, joukkoliikenteen tukeminen sekä linja-autoyhtiön toiminta-alueeseen nähden optimaalinen sijainti.

Hakija on esitellyt hanketta naapureille kuulemisen yhteydessä. Naapurien kuulemisessa jätettiin kolme muistutusta. Muistutuksissa ei vastusteta esitettyjä nosto-ovien uusimista, tontin liittymän parantamista, rakennuksen laajentamista eikä jätevesien käsittelyjärjestelmien päivittämistä. Muistuttajat kuitenkin esittävät huolestuttavina asioina pesuhallin jätevesien käsittelyn riittävyyden ja ristiriitaiset tiedot siitä, että tuleeko kiinteistölle linja-autojen huoltotoimintaa ja siitä mahdollisesti aiheutuvia ympäristöhäiriöitä ja -vaurioita. Lisäksi huomattavasti lisääntyvän liikenteen ja linja-autojen tyhjäkäynnin aiheuttamien melu- ja ilmapäästöjen pelätään aiheuttavan haittaa asumiselle ja terveydelle.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu hankkeesta naapurina. Maantien 11430 (Luhtaanmäentie) suoja-alue on 20 metriä maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44§). Maantien suoja-alueella ei saa myöskään pitää sellaista aitaa tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä aiheutuu vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistölle maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja kulku kiinteistölle järjestetään nykyisen liittymän kautta, ei tienpitoviranomaisella ole huomautettavaa rakentamisesta. Uudenmaan ELY-keskus suhtautuu kielteisesti puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus katsoo lausunnossaan, että kiinteistölle ei tule myöntää suunnittelutarveratkaisua rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle linja-autohalliksi, joka sisältää myös pesu- ja huoltotiloja. Perusteluna esitetään, että haetusta toiminnasta saattaa aiheutua melu- ja ilmapäästöjen kautta haittaa yleiskaavassa kyläalueeksi osoitetulle alueella sijaitsevalle asutukselle. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa ja lähimmät asuinrakennukset ovat omien kaivojen varassa, joten kiinteistölle ei tule sallia sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua

maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Lisäksi pesuhallin jätevesien asianmukainen käsittely olisi haastavaa.

Kaupungin liikennesuunnittelulla ei ollut huomauttamista.

Hakija esittää vastineissaan, että linja-autohallissa ei tule olemaan huoltotiloja. Pesulinja on tarkoitus varustaa veden kierrätys- ja puhdistusjärjestelmällä. Jätevesien käsittelyyn on kiinnitetty erityistä huomioita ja kohteeseen suunnitellulla vesienkäsittelyjärjestelmällä päästöt saadaan minimoitua. Kyseessä olisi linja-autojen säilytyspaikka, josta autot lähtisivät ja palaisivat jälleen säilytykseen. Toimintaa olisi vain määrättyinä vuorokaudenaikoihin eli aamuisin, keskipäivän jälkeen sekä myöhään illalla. Tiloissa ei olisi kuljettajien kahvi- tai ruokataukoja, vaan nämä järjestetään Nurmijärven kunnan järjestämässä taukotilassa Viirinlaakson matkakeskuksen yhteydessä. Näin ollen päiväaikaisia säilytyshallilla käyntejä ei tulisi, vaan liikennöinti kiinteistöllä pidettäisiin minimissään. Melu- ja ilmapäästöt olisivat näin hyvin vähäisiä. Kiinteistölle sijoitettavat linja-autot ovat päätasoltaan puhtaita Euro 6 -luokkaa johtuen tilaajien (päätilaaja Uudenmaan ELY-keskus, muut tilaajat Nurmijärven kunta ja Hyvinkään kaupunki) asettamista kalustovaatimuksista, jotka kokonaisuutena ovat Suomen tiukimmat ja siten myös laadukkaimmat. Ympäristönäkökulmasta säilytyshallin käyttäminen olisi hyödyllistä, koska sillä minimoitaisiin turhia siirtoajoja Pohjois-Nurmijärvellä sijaitsevalta varikolta Klaukkalaan ja takaisin. Tällä olisi siten merkittävä vaikutus ajettaviin kilometreihin, polttoaineen kulutukseen ja lähipäästöihin.
Hakijan mukaan rakennuksen laajennusosaan sijoittuu kuljettajien esimies, joka valvoo kuljettajien toimintaa ja varmistaa, ettei turhaa tyhjäkäyntiä tapahdu.

Päätöksen perustelut

Hakija on vastineissaan esittänyt, että rakennukseen sijoittuu pelkästään linja-autojen säilytystä eikä toimintaan liity autojen huoltoa. Hakemuksen asiakirjoissa on kuitenkin esitetty huoltotiloihin viittaavia asioita, jolloin naapurien kuulemisessa on jäänyt ristiriitainen käsitys tulevasta toiminnasta. Päätöksessä annetulla ehdolla huolehditaan, että rakennuslupavaiheessa ei voida antaa lupaa autojen huoltoon liittyville tiloille tai varikkotoiminnoille varastointia lukuun ottamatta. Pesuhalli sijaitsee rakennuksen sisällä eikä sen toiminnan katsota aiheuttavan merkittävää haittaa lähistön asutukselle. Pesuhallin jätevesien käsittelyn riittävyydestä huolehditaan rakennusluvan yhteydessä.
Ehtona annettu rakennusluvan määräaikaisuus edellyttää, että ennen määräajan loppua tulee rakennuksen käyttötarkoituksen jatkamista käsitellä poikkeamismenettelyllä, jossa arvioidaan toiminnasta siihen asti aiheutunut haitta ympäristölle.

Koska suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen voidaan myöntää siten, että rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena, ei haettu hanke aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityisinä syinä ovat olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaaminen ja tehostaminen sekä joukkoliikenteen tukeminen.

Päätöksen antaminen Annettu julkipanon jälkeen.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on yksi vuosi, jona aikana on haettava rakennuslupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Valmistelija Kai Zukale

Mari Siivola
yleiskaavapäällikkö

Lunastus 600 euroa

Tiedoksi Uudenmaan ELY-keskus
Vantaan ympäristökeskus
Muistuttajat

LUPAPISTE

Suunnittelutarveratkaisu

Luhtaanmäentie 69

Asiointikunta Vantaa	**Hakemuksen vaihe** Hakemus jätetty
Kiinteistötunnus 92-416-1-69	**Hakemus jätetty** 24.08.2018
Asiointitunnus: LP-092-2018-04935	**Käsittelijä** Zukale Kai
Hankkeen osoite Luhtaanmäentie 69	**Hakija**
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Haetaan olevalle varastorakennukselle käyttötarkoituksen muutosta ja hankkeeseen sisältyvälle pienelle toimistosiivelle n. 60 krsm2 rakennuslupaa laajennuksena.
Tontilla oleva suuri varastohalli 4203 krsm2 on alunperin 1970-luvun alussa rakennettu linja-autovarikoksi. Hallin eteläpäädylle (puolet hallista) haetaan käyttötarkoituksen muutosta linja-autohalliksi. Hankkeeseen sisältyy vaadittavat henkilökunnan sosiaali- ja taukotilat, pesuhalli ja huoltotila autojen päivittäiskunnossapidolle. Nämä tilat on tarkoitus sijoittaa olevan hallin sisälle. Toimisto- ja valvontatila on suunniteltu laajennuksena n. 65 krsm2 kerrosalalisäyksenä.
Halli toimii linja-autojen säilytyspaikkana yöaikaan. Liikennöinti tapahtuu varhain aamulla ja myöhään illalla aikataululiikenteen loputtua. Päivittäin hallissa ja toimistossa työskentelee enintään 10 henkeä.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Alueella on voimassa yleiskaava eikä suunniteltu rakennushanke etene rakennuslupana. Rakennus on merkitty kiinteitörekisteriin varastohallina.
Pientä laajennusta 65 krsm2 1.5% kokonaiskerrosalasta ei rakennusvalvonnan mukaan käsitellä pienenä poikkeuksena vaan se vaatii yksinään suunnittelutarveratkaisun. Laajennus on olennainen osa suunnitelmaa linja-autoyhtiön näkyvänä toimistotilana ja piha-alueen liikenteen kontrollikeskuksena.
Rakennuksessa tullaan hyödyntämään puhdistettavia kattovesiä pesu- ja talousvesinä. Rakennukseen tulee harmaavesisuodatus.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi ÄNGSLAND	**Rekisteröintipäivä** 18.01.1961
Maapinta-ala 0.3680	**Vesipinta-ala** (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste	Kaavatilanne
Oma	Oikeusvaikutteinen yleiskaava

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Yhteysosoite

Yhteystiedot

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.	Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa.
Ei	Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Laskutusosoite

Yhteystiedot

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Ei

Laskuviite
Luhtaanmäentie

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 4203	**Pääasiallinen käyttötarkoitus** 711 teollisuusvarastot

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 162 kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukset	**Toimenpide** Käyttötarkoituksen muutos
Huoneistoja 0	**Kerroksia** 1
Kerrosala 65	**Kokonaisala** 4268

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

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

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 5
Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun 5
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan 5
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin 5
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin 5
Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei

Muita vaikutuksia
Liikenne lisääntyy Luhtaanmäentie 67-69 ja Klaukkalantien välisellä tienpätkällä varhain aamulla liikenteen käynnistyessä ja myöhään illalla aikataululiikenteen loppuessa. Linja-autojen max. määrä ajossa on 18 kpl.

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

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

Luonto ja kulttuuri

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

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

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

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 700	**Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon** Ei
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys Olevan varastohallin ulkonäkö ja ympäristö paranee muutosten myötä. Liikenne lisääntyy hieman nykyisestä.

MITAT JA KOROT TARKISTETTAVA RAKENNUSPAIKALLA !

PINTA-ALALASKELMA

	KOK.ALA	KRS.ALA	KRS.250mm	TILAVUUS
1. KRS	4203m²+63m²	4203m²+63m²	4186m²+61m²	-
2. KRS	83m²	83m²	81m²	-
VÄESTÖ	63m²	63m²	-	-
YHTEENSÄ	**4412m²**	**4412m²**	**4328m²**	**-**

- RAKENNUSTEN PALOLUOKKA = P2
- KATTOVARUSTEET JA KAITEET YMPÄRISTÖMINISTERIÖN 1007/2017 SÄÄDÖKSEN MUKAAN.
- IKKUNOIDEN JA ULKO-OVIEN U-ARVO ENINTÄÄN 1,0
- RAKENNUKSEEN ASENNETAAN KIINTEÄSTI SÄHKÖVERKKOON KYTKETYT PALOVAROITTIMET
- RAKENNUS VARUSTETAAN KONEELLISELLA TULO- JA POISTOILMAVAIHDOLLA, JONKA LÄMMÖNTALTEENOTON HYÖTYSUHDE ON VÄHINTÄÄN 55%.

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

Muutos	Sisältö	Tekijä	Päivämäärä

K.osa/Kylä: 416 - RIIPILÄ	Kortteli/Tila: 1	Tontti/Rn:o: 69
Rakennuspaikan/ympäristön nimi ja osoite: **LINJA-AUTOVARIKKO** Luhtaanmäentie 69, 01750 Vantaa		
Rakennuspaikan/ympäristön laji: LAAJENNUS		
Suunnittelijan nimi, päiväys ja allekirjoitus: ARKVISIO OY Puustellinpolku 12, 00410 Helsinki E-mail: toimisto@arkvisio.eu Puh. +3589871381 05.01.18 Teemu Vilo SAFA		

Viranomaisen arkistointimerkintöjä varten

Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS	Juoks. n:o: 1 (4)
Piirustusten sisältö: ASEMAPIIRUSTUS	Mittakaavat: 1:200
Suunnitelualue, työn numero ja piirustuksen numero: ARK 18761 / 01	Muutos

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 13 §

14 § **Hämeenkylän tontin 12058/8 varausajan jatkaminen / Yrjö ja Hanna -säätiö / AK**

VD/3065/10.00.02.00/2014
AK/THe/HV

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.4.2014 § 28 varata Hämeenkylästä tontin osoitteesta Kylväjänkuja 12 (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle neuvottelumenettelyin toteutettavaksi. Investoriksi valittiin Yrjö ja Hanna -säätiö (Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25). Asemakaavasta tehtyjen valitusten vuoksi hanke viivästyi ja varausaikaa jatkettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.8.2017 § 32 tekemällä päätöksellä 31.1.2019 asti. Hankkeen eteneminen on sittemmin lykkääntynyt muun muassa ARAn tilaratkaisuihin edellyttämien muutosten vuoksi. Lisäksi rakennusluvasta on valitettu. Esitetään Hämeenkylän tontin 12058/8 varausajan jatkamista 31.7.2020 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.4.2014 varata Hämeenkylästä tontin osoitteesta Kylväjänkuja 12 (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investorin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa. Tarkoituksena on luovuttaa tontti parhaimman kokonaisratkaisun esittäneelle investorille. Hämeenkylän vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön tulisi olla käytössä vuonna 2016 ja valmiissa kohteessa olisi tarkoitus asua noin 48 ikääntynyttä henkilöä.

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimi kilpailuttaa tulevaan kohteeseen myöhemmässä vaiheessa palveluntuottajan järjestämään tiloissa tarvittavat palvelut. Vantaan kaupunki ei ole sitoutunut ostamaan asiakaspaikkoja tulevasta kohteesta.

Kiinnostuneita investoreita ilmoittautui hakuun viisi ja kaikki kutsuttiin esitettyjen referenssien perusteella esittelemään toimintaansa lyhyisiin neuvottelutilaisuuksiin 17.6.2014. Kaikille neuvotteluun osallistuneille oli lähetetty samat tiedot ja kysymykset toimintaansa liittyen ja heille kaikille annettiin yhtäläinen aika esittäytymiseen ja keskusteluun. Neuvottelutilaisuuksien pohjalta kaupungin asiantuntijaryhmä, joka koostui yrityspalvelujen ja vanhus- ja vammaispalvelujen työntekijöistä, arvioi investorien tarjoamaa kokonaisuutta.

Hämeenkylän vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatulle tontille esitetään valittavaksi investoriksi parhaimman kokonaisratkaisun perusteella Yrjö ja Hanna-säätiö, jolla on vankka kokemus hoivatalojen rakentamisesta ja tuntemus palveluiden tilatarpeesta myös hoitohenkilökunnan näkökulmasta. Yrjö ja Hanna-säätiöllä on myös tuntemusta ARAn kriteereistä ja niiden pohjalta suunniteltujen hankkeiden läpiviennistä. Yrjö ja Hanna-säätiö vakuutti asiantuntijaryhmän tilojen monikäyttöisyydellä, hoiva-asumisen kontekstin tuntemisella sekä hoivateknologiaratkaisuiden laajalla ymmärryksellä. Tärkeänä asiana pidettiin myös avointa suhtautumista kaupungin puolesta valittavaan palveluntuottajaan sekä asuntojen joustavaan vuokrausmahdollisuuteen tarvittaessa myös suoraan asukkaille.
Yrjö ja Hanna -konserni muodostuu yleishyödyllisestä Yrjö ja Hanna -säätiöstä sekä sen omistamasta Yrjö & Hanna Oy:stä, joka toimii yhteiskunnallisen yrityksen periaattein. Lisäksi konserniin kuuluvat säätiön omistamat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt. Yrjö ja Hanna-säätiöllä on asumiskohteita eri puolilla Suomea, mutta konsernin keskustoimisto sijaitsee Helsingissä. Säätiö on perustettu vuonna 1996 ja sen tarkoituksena on edistää vanhusten, vammaisten, lasten ja muiden päivittäisissä toiminnoissaan apua tarvitsevien hyvinvointia ja laadukasta elämää.

Vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatulla Hämeenkylän korttelin 12058 Ykt-tontilla nro 8 on pinta-alaa 6217 m2 ja rakennusoikeutta 1865 k-m2. Varauksen saajan on yhdessä kaupunkisuunnittelun aluearkkitehdin kanssa vietävä suunnitteluratkaisua eteenpäin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään varata Hämeenkylän korttelista 12058 Ykt-tontti nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Varaus on voimassa 30.6.2015 saakka.

2. Yrjö ja Hanna-säätiö sitoutuu ottamaan tiloihin palveluntuottajaksi kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan kilpailuttaman palveluntuottajan ja tekemään tämän kanssa yhteistyötä. Rakennettavaan kohteeseen tulee hakea ARAn erityisryhmien investointiavustusta. Suunnitelmaa tulee viedä eteenpäin yhdessä aluearkkitehdin kanssa.

3. Kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa.

4. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25 päätti varata Hämeenkylästä tontin 12058/8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Tonttia 12058/8 koskeva asemakaavamuutos nro 002269 kesti valitusten takia ennakoitua kauemmin ja asemakaava sai lainvoiman vasta 3.5.2017. Tontti on asemakaavassa osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P) ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2500 k-m2.

Hanna ja Yrjö -säätiö sr on saanut hankkeelle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta erityisryhmien investointiavustuksen ja korkotukilainan ehdolliselle varaukselle jatkoaikaa 31.12.2018 saakka. Hanna ja Yrjö -säätiö sr:n alustavien suunnitelmien mukaan rakentaminen voisi alkaa keväällä 2019 ja hanke valmistuisi syksyllä 2020.

Myyrmäen vanhusten hoiva- ja palveluasumista sisältävä asumiskeskus rakennetaan Länsi-Vantaalle arviolta vuosina 2017-2019. Kaupungin näkökulmasta on tarkoituksenmukaista toteuttaa Hämeenkylän tontille 12058/8 suunniteltu hanke vasta Myyrmäen asumiskeskuksen käyttöönoton jälkeen, koska Myyrmäen asumiskeskus lisää ikääntyneiden asumisen tarjontaa merkittävästi Länsi-Vantaalla. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan mukaan on kuitenkin tarpeellista rakentaa Myyrmäen asumiskeskuksen lisäksi Hämeenkylän tehostetun asumispalvelun yksikkö, kun otetaan huomioon Länsi-Vantaan asukkaiden ikärakenne ja palvelutarve sekä alueellinen palvelutarjonta pidemmällä aikavälillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 32

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hämeenkylän kaupunginosan korttelin 12058 tontin nro 8 varausaikaa 31.1.2019 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Yrjö ja Hanna -Säätiö sr on pyytänyt Hämeenkylän tontin 12058/8 varausaikaa jatkettavaksi 31.7.2020 asti. Hanke on viivästynyt, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ja Vantaan kaupunki ovat edellyttäneet tiloihin muuntojoustavuutta ja kodinomaisuutta. Tämän vuoksi tilojen pohja- ja varusteratkaisuja on jouduttu muokkaamaan. Lisäksi rakennuslupapäätöksestä on valitettu. Edellä mainituista syistä johtuen kiinteistöt ja asuminen -tulosalue esittää tontin 68053/5 varausaikaa jatkettavaksi 31.7.2020 asti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Hämeenkylän kaupunginosan korttelin 12058 tontin nro 8 varausaikaa 31.7.2020 saakka varusehtojen pysyessä muuttumattomina.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta tontin 12058/2 varauksen jatkaminen

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
vs. erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen,
puh. +358 50 302 7542
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

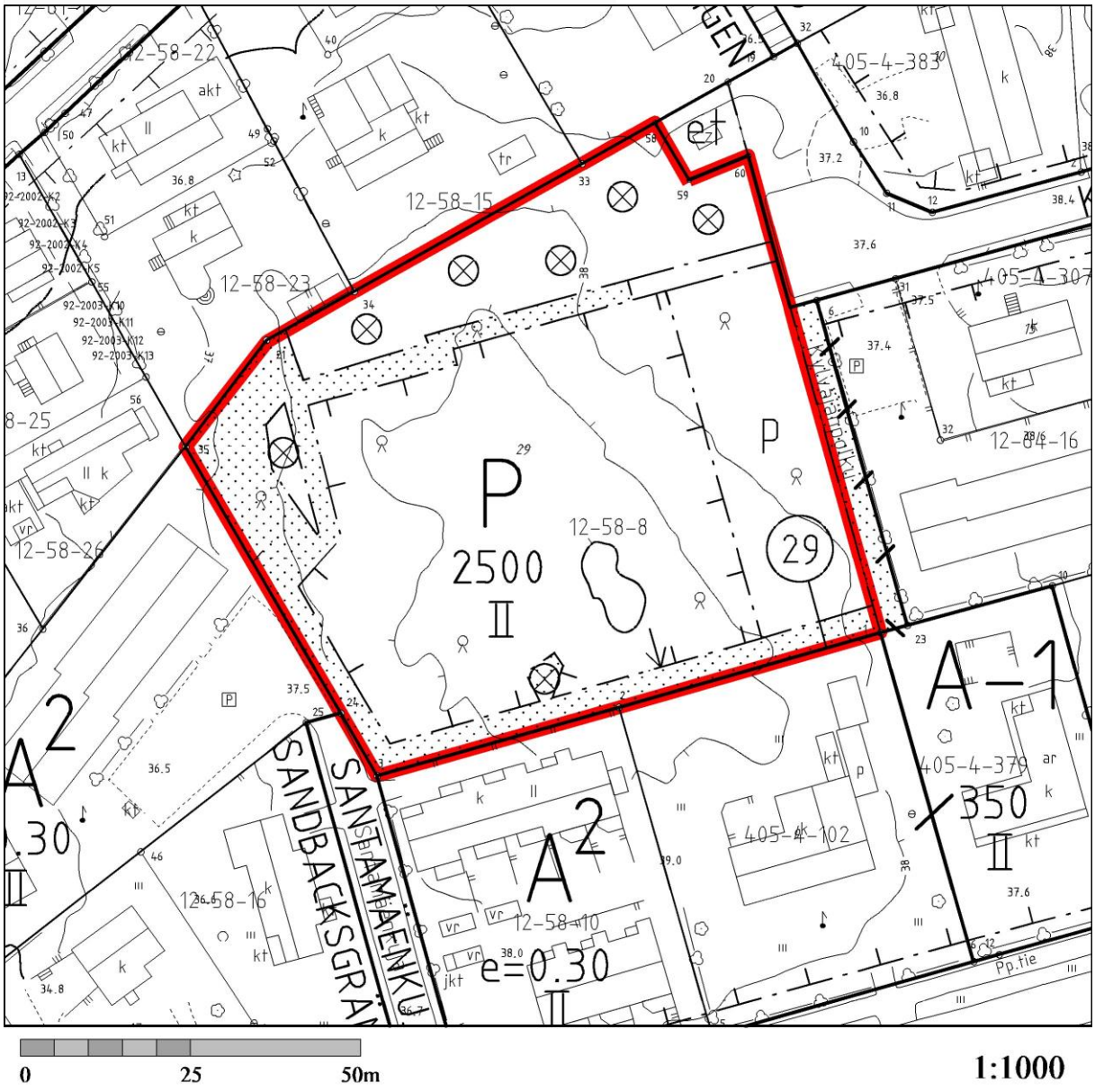
KOHTEEN SIJAINTI

TONTIN VARAUKSEN JATKAMINEN
/ Yrjö ja Hanna -säätiö sr

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12058

Tontti: 8



15 § **Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekannan myynti As. Oy Vantaan Vega / Skanska Talonrakennus Oy / AK**

VD/404/10.00.02.00/2019
AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle, että myydään Asunto Oy Vantaan Elviiran osakekanta As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon 1 184 376 eurolla. Asunto Oy Vantaan Elviira omistaa tontin 23132/10.

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus Kivistön keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 31.3.2014. Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 23132 lukuun ottamatta tontteja 23132/9 ja 11 (entinen tontti 23132/4) toteuttaa Skanska Talonrakennus Oy.

Tontille 23132/6 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Stella (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde), yhteensä 37 asuntoa. Tontille 23132/7 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karoliina (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 64 asuntoa. Tontille 23132/8 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Marjaana (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) yhteensä 37 asuntoa. Tontille 23132/5 on valmistunut As. Oy Vantaan Teresa (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 66 asuntoa. Lisäksi Teresan yhteyteen on rakentunut päiväkoti.

Skanska on suunnitellut käynnistävänsä rakentamisen tontilla 23132/10 keväällä 2019. Tontille tulee 47 asuntoa käsittävä vapaarahoitteinen omistusasuntokohde As. Oy Vantaan Vega. Skanska sulauttaa Elviiran osakekannan As. Oy Vantaan Vegaan. Skanska omistaa As. Oy Vantaan Vegan osakekannan.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (403 €/k-m2) 10 %:lla, kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen aikaisempaa myyntihintaa (myyntivuoden ARA:n ko. paikalla hyväksymä enimmäishinta+10%) korotetaan 10 %:lla. Asemakaava on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Tontin yksikköhinnaksi tulee tällöin 488 €/k-m2, joka on voimassa 31.12.2019 saakka.

Myytäväksi esitettävä tontti 23132/10 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 350 k-m2. Rakennusluvassa on myönnetty rakennusoikeutta 2 427 k-m2. Näin ollen tontin kauppahinnaksi tulee 488 €/k-m2 x 2 427 k-m2 = 1 184 376 €. Tontin hinta on voimassa 31.12.2019 saakka.

Mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2 350 k-m2), kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa (488 €/k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kiinteistöt ja asuminen -tulosyksikölle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 23132/10 on myönnetty.

Korttelin 23132 asuntotonttien autopaikat sijoittuvat LPA-tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen. LPA –tontin hinta sisältyy korttelin 23132 asuntotonttien hintoihin.

Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23132/10 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Tontti 23132/10 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9.luvun 1 §:n 19. kohdan mukaan osakkeiden myymisestä päättää kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) myydään As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle (Y: 2589309-5) Asunto Oy Vantaan Elviiran (Y: 2753270-1) koko osakekanta seuraavin ehdoin:

   - kauppahinta on 1 184 376 euroa. Mikäli rakennusoikeus lisääntyy rakennuslupavaiheessa, korotetaan kauppahintaa vastaavasti. Ostaja maksaa kauppahinnan lisäksi yhtiön tilillä olevat rahavarat.
   - yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23132 tontin 10 rakentamisessa on noudatettava 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksen ehtoja ja kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.
   - periä tontin toteuttajalta (Skanska Talonrakennus Oy) Kivistön aluemarkkinointikorvaus.
   - toteuttaja sitoutuu liittymään Kivistön alueen jätteiden putkikeräysjärjestelmään ja noudattamaan kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
   - yhtiön omistaman Kivistön korttelin 23132 tontin 10 rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta.
   - Skanska Talonrakennus oy vastaa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

b) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia,
c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:
Kiinteistöjohtajan esityksestä poistettiin teknisenä korjauksena päätösesityksen ensimmäiseltä sivulta virheellinen laskukaava.

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

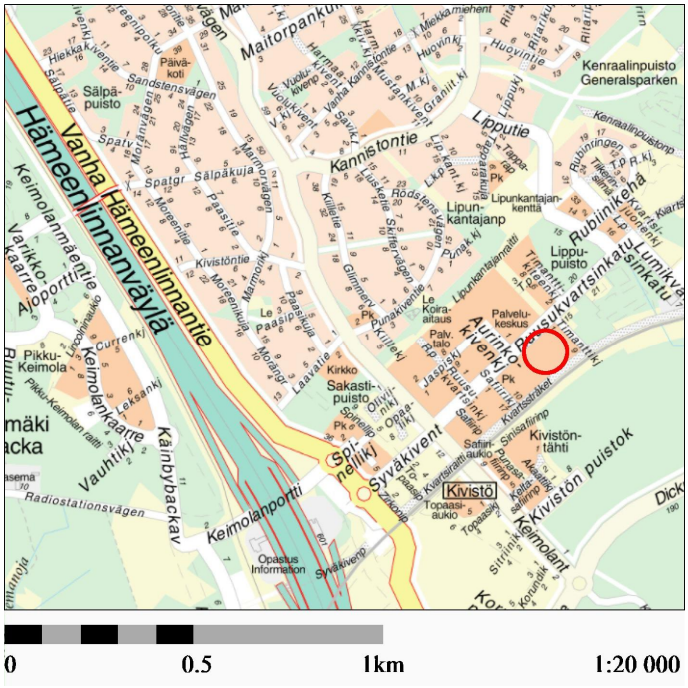
Liitteet:
- Kartta tontista 23150/10 myynti
- johtokartta tontista 23150/10 myynti

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

KOHTEEN SIJAINTI

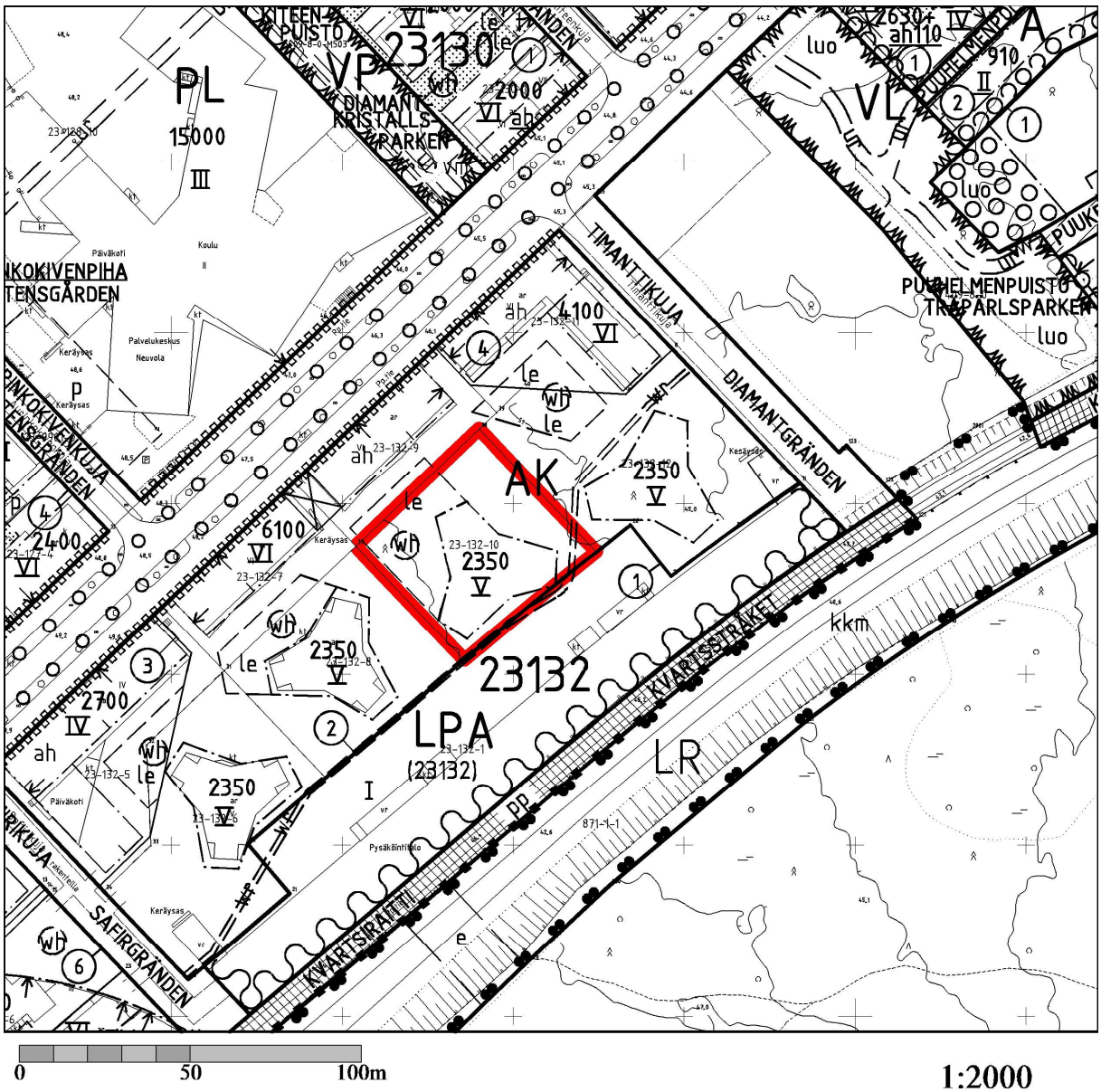


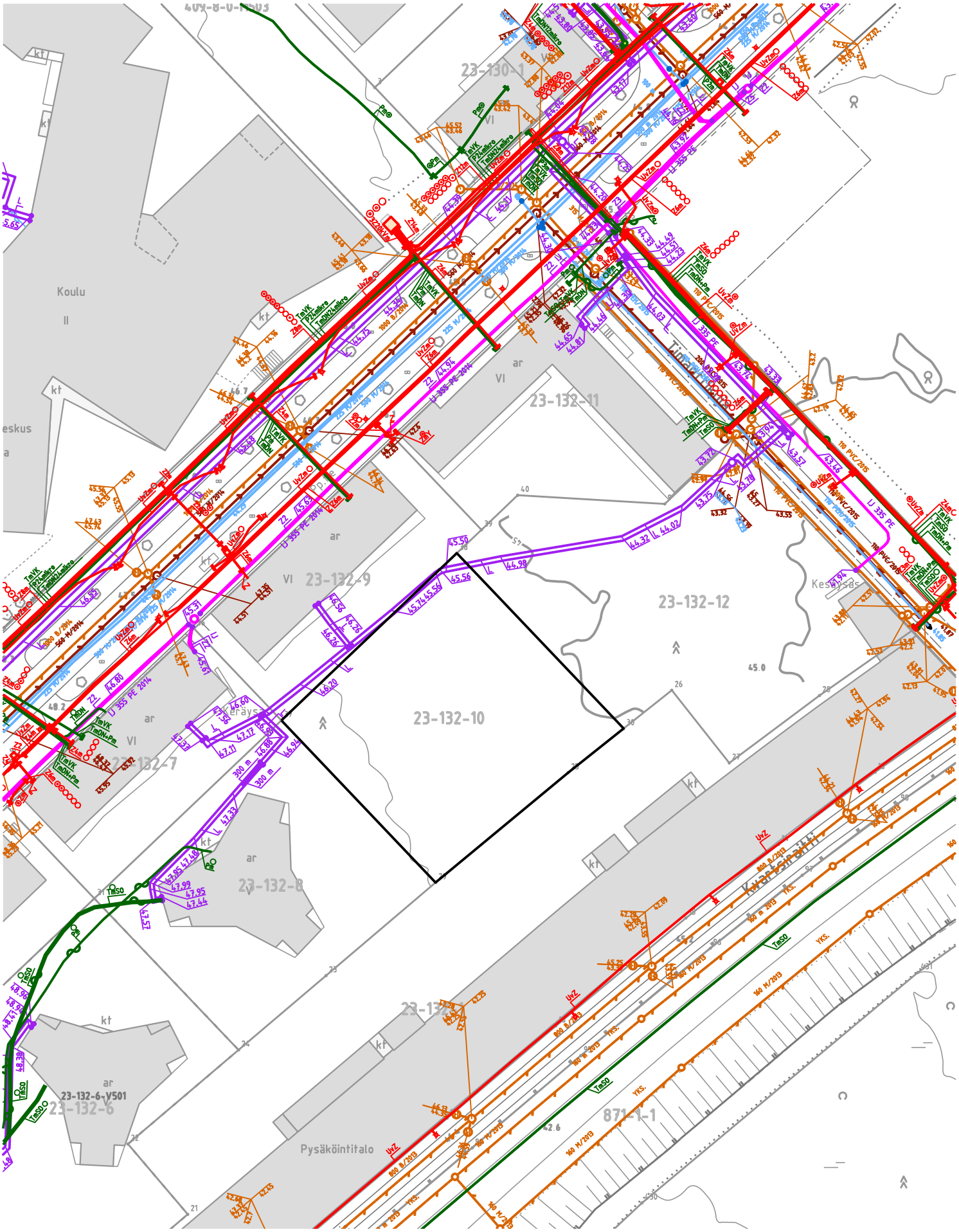
TONTIN MYYNTI /
As. Oy Vantaan Vega /
Skanska Talonrakennus Oy

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti 10
Pinta-ala 2385 m^2
Rakennusoikeus 2350 k-m^2




23-132-10
23-132-11
23-132-12
23-132-9
23-132-7
23-132-8
23-132-6
23-132-6-Y501
23-130-1
871-1-1
Koulu
Pysäköintitalo
Kerros
Kesäpaja
Kerros
Kerros
Kerros

16 § **Tontin 23132/12 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / As. Oy Vantaan Vega / Skanska Talonrakennus Oy / AK**

VD/404/10.00.02.00/2019
AK/MH

Esitetään Kivistöstä tontin 23132/12 myymistä As. Oy Vantaan Vega -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 203 896 euron hintaan.

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus Kivistön keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 31.3.2014. Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 23132 lukuun ottamatta tontteja 23132/9 ja 11 (entinen tontti 23132/4) toteuttaa Skanska Talonrakennus Oy.

Tontille 23132/6 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Stella (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde), yhteensä 37 asuntoa. Tontille 23132/7 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Karoliina (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 64 asuntoa. Tontille 23132/8 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Marjaana (vapaarahoitteinen omistusasuntokohde) yhteensä 37 asuntoa. Tontille 23132/5 on valmistunut Asunto Oy Vantaan Teresa (vapaarahoitteinen vuokra-asuntokohde), yhteensä 66 asuntoa. Lisäksi Teresan yhteyteen on rakentunut päiväkoti.

Skanska on suunnitellut käynnistävänsä rakentamisen tontilla 23132/12 keväällä 2019. Tontille tulee 29 asuntoa käsittävä vapaarahoitteinen omistusasuntokohde As. Oy Vantaan Vega.

Yhteistoimintasopimuksen 6.3 mukaan noin 20 % vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kerrosalasta on toteutettava kaupungin hyväksymään velattomaan enimmäismyyntihintaan. Tuon enimmäismyyntihinnan kaupunki on määritellyt olevan korkeintaan 4450 €/m2 ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Jos asuntojen myyntihinta ylittää sovitun hinnan, sopimussakkoa peritään enimmäismyyntihinnan ylittävän osuuden verran. Yhden tähtitalon toteuttaminen riittää täyttämään sopimusehdon. Näiden asuntojen tulee olla julkisesti myynnissä. Toteuttajayhtiön työntekijöiden on mahdollista ostaa näitä asuntoja vain omaan asumiskäyttöön tai siinä tapauksessa, että julkisella myynnillä ei kaikkia asuntoja ole varattu.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (403 €/k-m2) 10 %:lla, kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen aikaisempaa myyntihintaa (myyntivuoden ARA:n ko. paikalla hyväksymä enimmäishinta+10%) korotetaan 10 %:lla. Asemakaava on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Tontin yksikköhinnaksi tulee tällöin 488 €/k-2, joka on voimassa 31.12.2019 asti.

Myytäväksi esitettävä tontti 23132/12 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 350 k-m2.
Rakennusluvassa on myönnetty rakennusoikeutta 2 467 k-m2. Tontin kauppahinnaksi muodostuu siten 2 467 k-m2 x 488 €/k-m2= 1 203 896 €, joka on voimassa 31.12.2019 asti.

Kaupungilla on oikeus periä tontista 23132/12 lisäkauppahintaa (488 €/k-m2), mikäli tontille 23132/12 toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta (2350 k-m2). Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään yrityspalveluille

selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä sekä mahdollisesti määräytyvästä tontin lisäkauppahinnasta. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi (5) vuotta siitä alkaen, kun rakennuslupa tontille 23132/12 on myönnetty.

Korttelin 23132 asuntotonttien autopaikat sijoittuvat LPA-tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen. LPA –tontin hinta sisältyy korttelin 23132 asuntotonttien hintoihin.

Skanska Talonrakennus Oy sitoutuu suorittamaan tontin 23132/12 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy rakennusluvassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2 €/k-m2+alv. Tämä markkinointimaksu ei sisälly tontin myyntihintaan. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden aikana kauppakirjan allekirjoittamisesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Tontti 23132/12 luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

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 21.1.2019 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) myydä As. Oy Vantaan Vega –nimiselle yhtiölle Kivistön kaupunginosan korttelin 23132 tontti 12 vapaarahoitteisina omistusasuntoina toteutettavaksi 1 203 896 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin,

b) jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja,

c) periä Skanska Talonrakennus Oy:ltä tontin 23132/12 osalta Kivistön aluemarkkinointikorvaus,

d) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknisluonteisia korjauksia.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:
Kiinteistöjohtajan esityksestä poistettiin teknisenä korjauksena päätösesityksen ensimmäiseltä sivulta virheellinen laskukaava.

Päätös:
Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:
- kartta tontista 23132/12 myynti
- johtokartta tontista 23150/12 myynti

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

KOHTEEN SIJAINTI

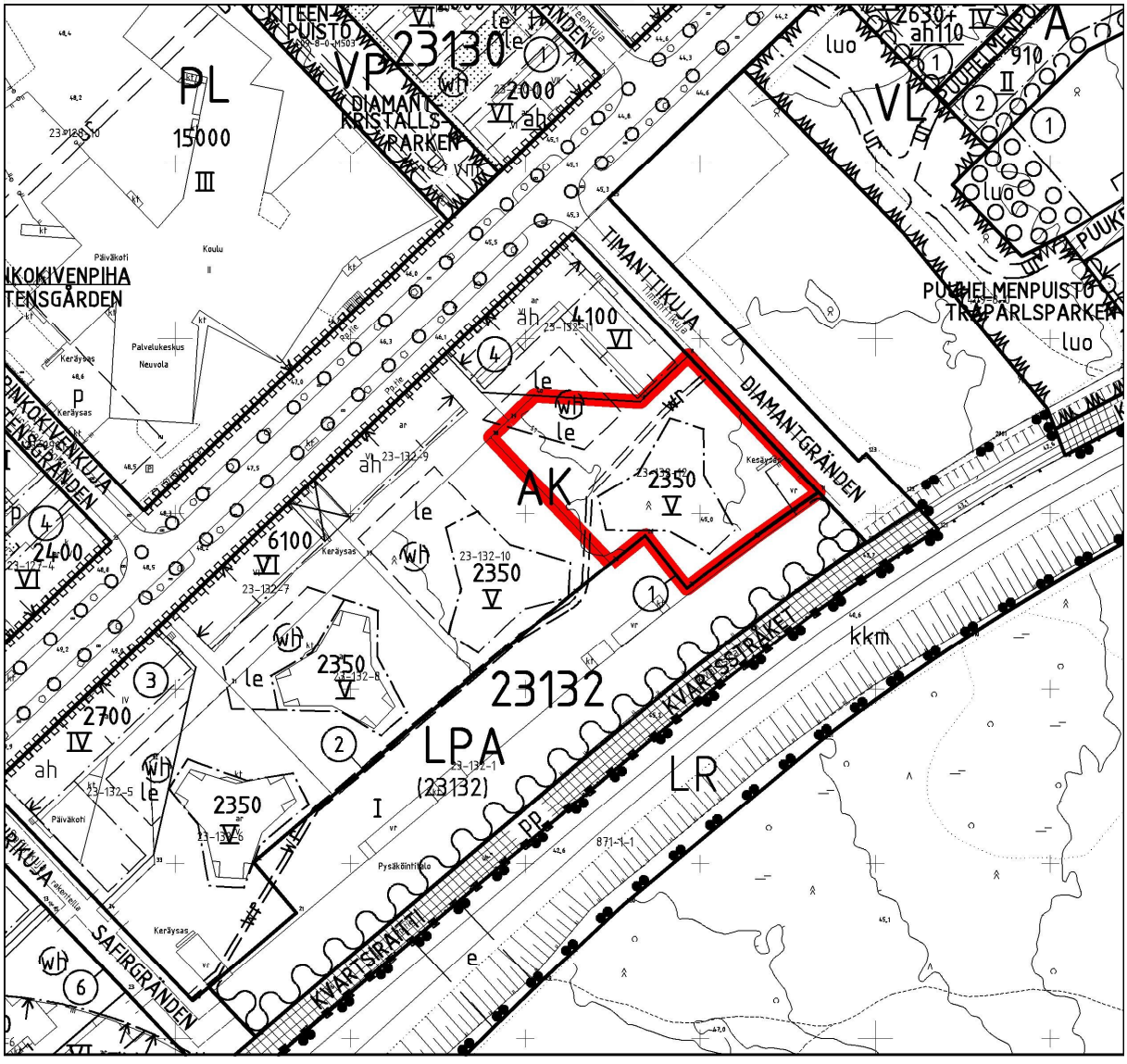
0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN MYYNTI /
As. Oy Vantaan Vega /
Skanska Talonrakennus Oy

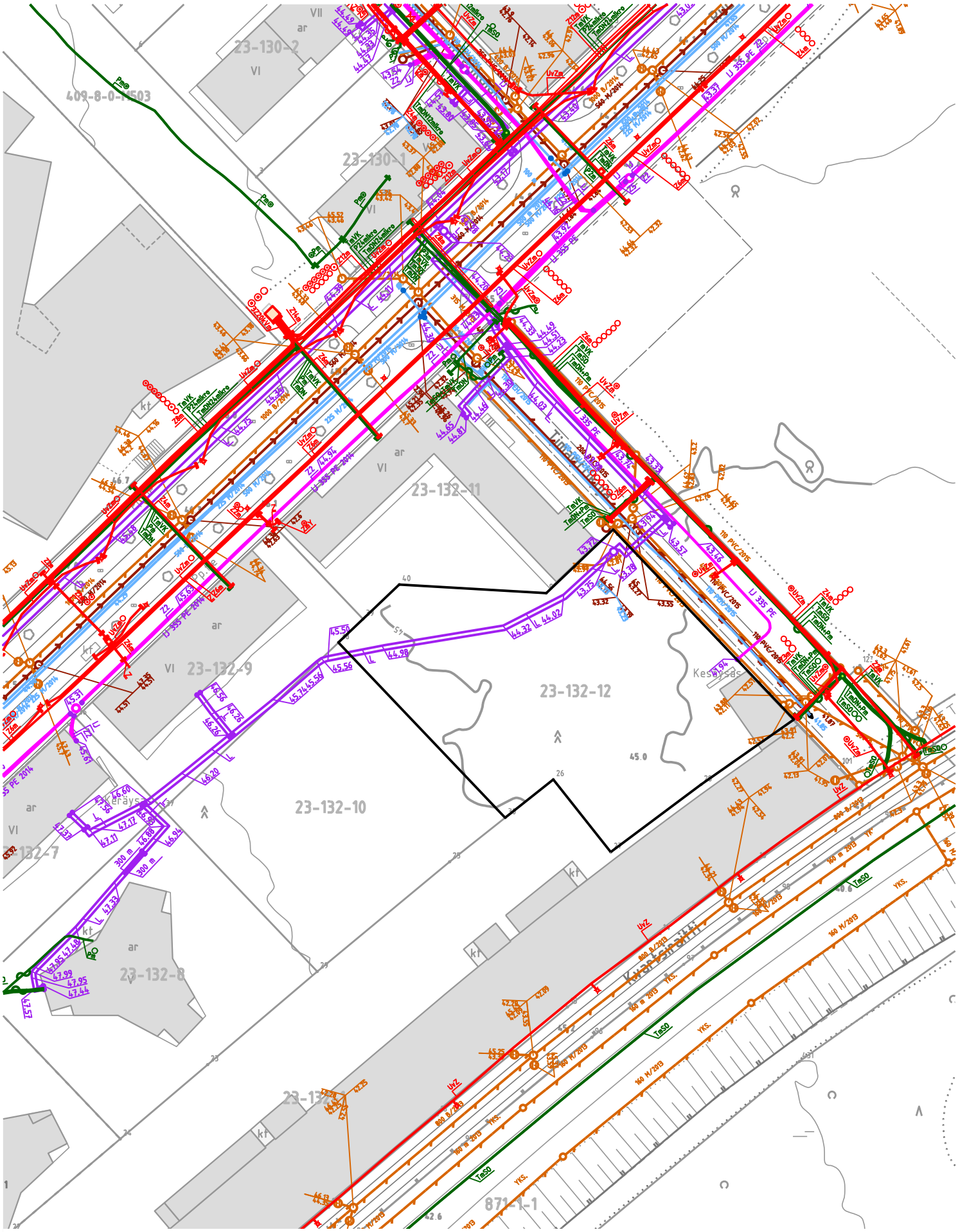
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti 12
Pinta-ala 3240 m^2
Rakennusoikeus 2350 k-m^2



0 50 100m 1:2000



Vantaan kaupunki
copyright

Kiinteistöt ja asuminen
tulosteen laatija

10.1.2019
päiväys

Johtokartta

Johtokarttaa ylläpidetään katujen ja muiden yleisten alueiden maanalaisista johdoista. Kiinteistöjen alueella olevista johdoista tiedot ovat puutteellisia. Toimenpidealueen rajauksen ylitys edellyttää uutta sijaintiselvitystä.

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.01.2019 / 16 §

17 § **Tonttihaun järjestäminen kerrostalotontista 22012/1 omistusasunto- sekä osaomistus- tai asumisoikeustuotantoon Keimolanmäestä vuonna 2019 / AK**

VD/313/10.00.02.00/2019
AK/MH/JL

Esitetään tonttihaun järjestämistä Keimolanmäen asuinkerrostalotontista 22012/1 vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja osaomistus- tai asumisoikeustuotantoon. Tontille on mahdollista toteuttaa pelkästään vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Kilpailu on tarkoitettu ammattimaisille rakennuttajille. Kilpailun tavoitteena on löytää yksi tai kaksi toteuttajaa rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Keimolanmäkeen. Tontin käypä yksikköhinta on määritelty etukäteen. Tontin saaja tai saajat valitaan arpomalla.

Kiinteistöt ja asuminen on valmistellut arvottavaksi kerrostaloasumiseen tarkoitetun tontin. Tontti 22012/1 sijaitsee Keimolanmäessä. Asemakaavassa tontti on merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontilla on asemakaavanmukaista asuinrakennusoikeutta 7 500 k-m2. Tonttihaun tontin kokonaisrakennusoikeudesta vähintään puolet osoitetaan vapaarahoitteiseen omitusasuntotuotantoon ja loput rakennusoikeudesta on mahdollista toteuttaa osaomistus- tai asumisoikeustuotantona. Tontti on mahdollista jakaa kahdeksi eri tontiksi tonttivarauksen jälkeen.

Tonttihaun tarkoituksena on löytää tontille yksi tai kaksi toteuttajaa, jotka rakentavat tontille/tonteille kohtuuhintaisia vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja mahdollisesti myös osaomistus- tai asumisoikeusasuntoja. Tontin saaja/saajat valitaan arpomalla.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 18 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään tai vuokrataan käypään hintaan. Omistusasumiseen sekä osaomistukseen osoitetut tontit tai tontinosat myydään käypään hintaan 381 €/k-m2 eikä niitä myydä tonttirahastoille. Asumisoikeustuotantoon osoitettu tontti myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymällä enimmäishinnalla.

Autopaikat
Asuintontin 22012/1 autopaikat sijoittuvat omalle tontille ja pysäköintitontille (LPA-tontille) 22012/2. Asuintontin rakentamisen yhteydessä on rakennettava varaus (kaapeli) sähköauton lataamiseen kaikille tontilla 22012/1 sijaitseville autopaikoille sekä LPA-tontille 22012/2 tulee rakentaa varaus sähköauton lataamiseen vähintään 10 % tontin 22012/1 autopaikoista.

Asuntojen myyntiä koskeva velvoite
Omistus- ja osaomistusasumisen tontin kauppakirjaan sisällytetään ehto, jossa asuntojen myyntiä rajoitetaan seuraavasti: asuntoja saa myydä ainoastaan yhden asunnon yhtä ostajaa kohden. Ostajan tulee olla luonnollinen henkilö.

Asuinrakennusten energialuokka
Luonnonvarojen hupeneminen ja ilmastonmuutos pakottavat yhteiskunnat ympäri maailmaa muuttumaan tehokkaammiksi ja vähäpäästöisemmiksi. Vantaa pyrkii omilla toimenpiteillään hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä. Käytännössä hiilineutraaliustavoite tarkoittaa ilmastoa lämmittävien päästöjen vähentämistä 80 % vuoden 1990 tasosta. Loput 20 prosenttia kompensoidaan esimerkiksi rahoittamalla vähähiilisyyteen tähtääviä hankkeita muualla.

Tonttihakuohjelmassa pyritään ottamaan huomioon kaupungin hiilineutraalisuustavoite muun muassa niin, että asuinrakennusten tulee olla vähintään B- energialuokkaa.

Asuntojen huoneistotyyppijakauma rakennuksittain
Asuntojen kokonaismäärästä
a) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä,
b) vähintään 20 % tulee olla kolmioita (nämä asunnot voi myös toteuttaa suurempina asuntoina) ja
c) vähintään 10 % tulee olla perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk).

Tonttihakuun osallistujan tulee sitoutua tähän huoneistotyyppijakaumaan ja se tullaan kirjaamaan myös kauppakirjaan ehdoksi. Ehdon rikkomisesta seuraa sopimussakko. Huoneeksi luetaan vain tilat, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalue. Tonttihaku järjestetään alkuvuodesta 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 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttihaku.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

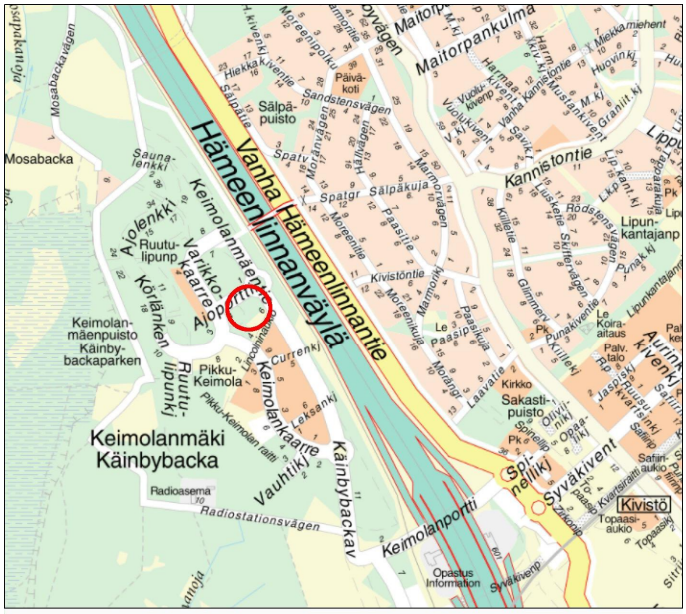
Liite:
- kartta tontista 20112/1 kilpailu

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 826 9177,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



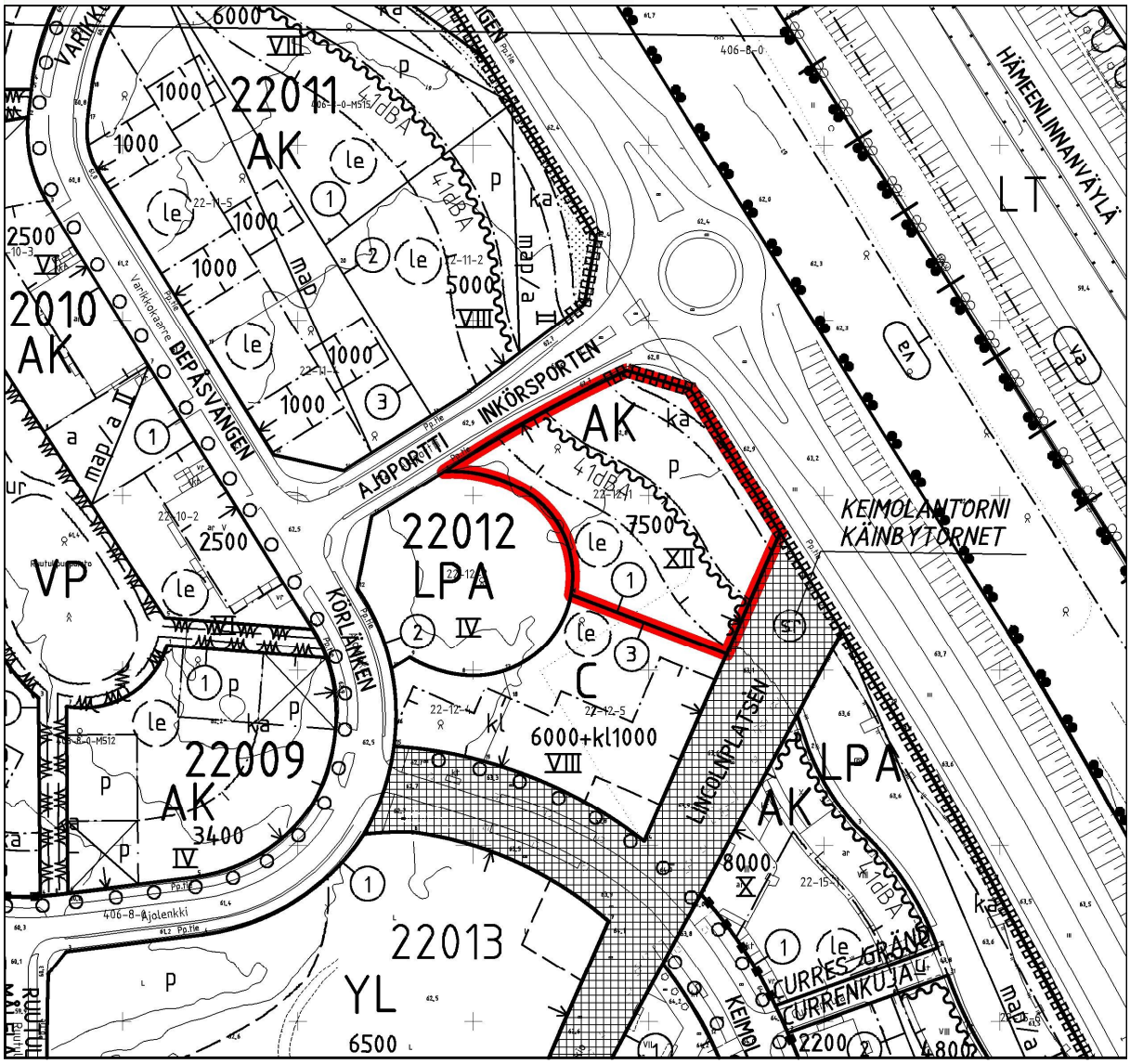
0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN HAKU

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22012

Tontti 1
Pinta-ala 4010 m^2
Rakennusoikeus 7500 k-m^2



0 50 100m 1:2000

18 § **Tontin keskimääräisen myyntihinnan tarkistus ja tonttivarauksen jatko Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosan korttelin 23184 tontteihin 1 ja 2 / SRV Rakennus Oy / AK**

VD/7705/10.00.02.00/2016
HP/AK/GK

Kaupunginhallitus päätti varata 10.10.2017 § 20 korttelin 23184 tontin 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle Kivistön koulun alueen kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. SRV Rakennus Oy on tarkentanut suunnitelmiaan, jättänyt korttelin 23184 tontin 2 rakennuslupahakemuksen ja on aloittamassa kohteen ennakkomarkkinoinnin. Yhtiö on pyytänyt kaupunkia sen johdosta tarkistamaan tontin 2 asuntojen keskimääräisiä myyntihintoja. Lisäksi yhtiö anoo tontin 1 tonttivarauksen jatkamista 30.6.2020 asti.

Kaupunki järjesti Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailu käsitti kahden korttelin asuntotonttien suunnittelua ja rakentamista. Kilpailualue oli jaettu kolmeen osaan.

Kilpailun teemana oli edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein (kaupunkikuva, rakennuskonsepti ja asunnot) ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous. Laadullisin perustein jatkoon valittiin kohteesta 1 (korttelin 23184 tontit 1 ja 2) kaksi ehdotusta.

Jatkoon valittujen kahden ehdotuksen vertailuhinnat vaihtelivat huomattavasti. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kohteessa 1 korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2 oli Koralli-ehdotus (4550 €/asm2) keskimäärin 225 €/asm2 edullisempi kuin Uniikki-ehdotus (4750-4800 €/asm2).

Kilpailun tulokset julkaistiin syksyllä 2017. SRV Rakennus Oy voitti Koralli-ehdotuksellaan korttelin 23184 tontit 1 ja 2. Kaupunginhallitus päätti varata nämä tontit 10.10.2017 § 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen SRV Rakennus Oy:lle. Tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti. Näiden tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaisesti 530 €/k-m2.

Kilpailua jatkettiin asuinrakennusten kilpailujen voittajien kesken pysäköintitalon suunnittelulla kortteliin 23185. Se pidettiin joulukuussa 2017 – huhtikuussa 2018. Kaupunki oli päättänyt, että väestönsuojat sijoitetaan pysäköintitaloon, ei siis asuinrakennuksiin. Tällöin kilpailijat eivät olleet tehneet tarpeetonta työtä asuinrakennusten suunnittelussa. Tavoitteena oli alun perin ollut, että väestönsuojista olisi saatu helpotus sisäasiainministeriöltä. Kaupunki joutui määrittelemään tarkennetut tilatarpeet pysäköintitalolle niin, että alueellinen väestönsuojavelvoite täyttyy.

Kilpailutuomaristo valitsi 21.6.2018 kahdesta ehdotuksesta Caravelle 1 -ehdotuksen, koska se oli ainoa, joka täytti kilpailuohjelman vaatimukset. Ehdotuksiin sisältyi optiovaihtoehto, joka mahdollistaisi lisäkerroksen rakentamisen kaupungin käyttöön. Caravelle 1:n perusratkaisun hinta (245 autopaikkaa) oli 7 498 000 €, 30 604 €/autopaikka (alv 0 %) ja optioratkaisun hinta (331 autopaikkaa) oli 8 391 000 €, 25 350 €/autopaikka (alv 0 %). Kilpailutuomariston kokouksessa todettiin, että kaupungilla ei ole tällä hetkellä mahdollisuuksia option käyttämiseen.

Pysäköintipaikan hinta oli kilpailuehdotuksessa jaettu asuntojen m2-hintaan ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuviin osuuksiin. Caravelle 1 perusratkaisun asuntojen m2-hintaan kohdistuva osuus oli 10 722 €

(alv 0 %) ja pysäköintipaikan hintaan kohdistuva osuus 19 882 € (alv 0 %). Asuntojen hintaan kohdistuivat pysäköintitalossa olevat asumista palvelevat tilat kuten väestönsuoja ja eräät aputilat.

SRV Rakennus Oy on lähettänyt 2.11.2018 kaupungille kirjeen, jossa yhtiö pyytää tarkistamaan kilpailussa voittamien asuntojen alkuperäisiä keskimääräisiä myyntihintojaan kilpailuohjelma 6.3.2 kohdan mukaisesti tontin 2 osalta ja jatkamaan tonttivarauksiaan 30.6.2019 asti. Yhtiö on täydentänyt kirjettään 7.1.2019 indeksitarkistuksen osalta. SRV Rakennus Oy on jättänyt korttelin 23184 tontista 2 rakennuslupahakemuksen 28.12.2018, ja yhtiö tarvitsee tietoa keskimääräisistä myyntihinnoista kohteen ennakkomarkkinointia varten.

SRV Rakennus Oy tutki kilpailun aikana yhden kerroksen (6. kerroksen ratkaisu) korotuksen vaikutukset asuntojen hintaan, ja kerroksen korotuksen alentava vaikutus hintaan on -125,00 €/htm2.

Pysäköintitalon asuntojen hintoja nostava vaikutus on +216,47 €/htm2. Nostava vaikutus syntyy pysäköintiratkaisusta, pysäköintitalon väestönsuojatiloista ja aputiloista, jotka tavallisesti ovat asuinkerrostaloissa.

Kilpailussa hintatarjous piti tehdä heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksitasoon (2015=100) sidottuna. Heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksi on ollut 100,48. Marraskuun 2018 indeksi on 105,7. Hintaindeksin nousun vaikutus hintaan on siten 104,57 % eli +212,03 €/htm2. Joulukuun 2018 hintaindeksiä ei ole vielä julkaistu, joten SRV Rakennus Oy:n esittämä peruste on asiallinen.

Näiden hinnan tarkistusten jälkeen tontin 2 lopulliseksi keskimääräiseksi myyntihinnaksi muodostuu 4853,50 €/htm2.

Kaupunginhallitus on tehnyt 10.10.2017 § 20 Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tulosten pohjalta päätöksen tonttivarauksista, joiden eräänä osana oli korttelin 23184 tonttien 1 ja 2 varaaminen SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten. Päätös koski niin tonttivarauksia kuin kilpailuehdotuksen mukaisia asuntojen keskimääräisiä myyntihintoja. Kaupunginhallitus ratkaisee tällöin myös tonttivarausten jatkamisen ja kilpailuehdotuksen mukaisen asuntojen keskimääräisen myyntihinnan tarkistuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki hyväksyy korttelin 23184 tontin 2 keskimääräiseksi myyntihinnaksi 4853,50 €/htm2.
b) kaupunki jatkaa korttelin 23184 tontin 1 tonttivarausta 30.6.2020 asti.
c) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa.
d) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka SRV Rakennus Oy:lle saattaa aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- SRV Rakennus Oy:n kirje 2.11.2018 / henkilötiedot peitetty
- SRV Rakennus Oy kirjeen täydennys 7.1.2019
- kaupunginhallituksen päätös 10.10.2017 § 20

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 050 3121915
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

SRV

Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle

Hintatarjoustarkennus

Viitaten Vantaan kaupungin järjestämään Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, SRV Rakennus Oy esittää kunnioittavasti ohessa kilpailuohjelman kohdan 6.3.2 mukaisia hintatarjoustarkennuksia ja tontin 1 tonttivarauksen jatkamista.

SRV Rakennuksen ehdotus "Koralli" valittiin korttelin kohteen 1 (92-23-184 tontit 1 ja 2) voittajaksi ja sille on myönnetty tonttivaraukset 30.6.2019 saakka.

Esitämme seuraavia periaatetarkennuksia tontin 2 osalta kohteen lopulliseen myyntihintaan perustuen kilpailuohjelmassa esitettyyn:

- Alkuperäisen 5. krs kilpailuratkaisun mukainen hinta 4550 €/htm2
- Kaupungin pyytämän yhden kerroksen korotuksen (6. krs ratkaisu) vaikutus -125 €/htm2
- Myöhemmin kilpaillun pysäköintiratkaisun (sis. VSS+aputiloja) vaikutus +216,5 €/htm2
- Indeksikorotuksen vaikutus (7/2016 -> rakennusluvan jättöpäivämäärä) +190,3 €/htm2

Jolloin kohteen lopulliseksi keskimääräiseksi myyntihinnaksi muodostuu **4831,8 €/htm2.**

Myyntihinta sidotaan rakennusluvan jättöpäivämäärän mukaiseen indeksiin ja rakennusluvan mukaisiin htm2- ja autopaikkamääriin. Näin ollen pienet muutokset edellä esitettyyn ovat mahdollisia. Hintatarjoustarkennusten vaikutus on nähtävissä tarkemmin liitteessä 1.

Aikataulu

Tavoitteenamme on jättää ensimmäisen hankkeen rakennuslupa (tontti 2) loppuvuoden 2018 aikana ja aloittaa hankkeen ennakkomarkkinointi tammikuussa 2019.

Tonttivarauksen jatko

Esitämme tontin 1 tonttivarauksen jatkamista yhdellä vuodella 30.6.2020 saakka.

Toivomme tarkennustemme ja tonttivarauksen jatkon käsittelyä ensimmäisen hankkeen ennakkomarkkinoinnin aloittamisen mahdollistamiseksi.

Espoossa 2.11.2018
Kunnioittaen,
SRV Rakennus Oy:n puolesta

[redacted]

Antero Nuutinen

[redacted]

Juha Kuusiniemi

Liite 1. Laskelmaperusteet hintatarjous tarkennukseen 2.11.2018

SRV - Kivistön koulun kilpailu Tla
23184 tontit 1 ja 2
2.11.2018
Päivitys voimassaoleva indeksi 7.1.2019

	€/htm2	Muutos ed. riviin
Alkuperäisen kilpailun mukainen hinta (5krs. Ratkaisu)	4 550,00 €	
6krs. Ratkaisun hinta	4 425,00 €	-125,00 €
Ap-vaikutus	4 641,47 €	216,47 €
Indeksikorotus	4 853,5 €	212,03 €

Lopullinen neliöhinta **4 853,5 €**

Hintatarjous tehdään sidottuna heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksi-tasoon 2015=100. Heinäkuun 2016 asuinkerrostalojen rakennuskustannusindeksi on ollut 100,48. Vertailuhinta on keskimääräinen myyntihinta/htm^2 velattomana sisältäen kaikki kohteen kustannukset veroineen ja maksuineen mukaan lukien tonttikustannukset ja kunnallistekniikan liittymismaksut kohdan 2.7 mukaan sekä yrittäjän katteet. Tarjoushinta ei sisällä pysäköintitalon kustannuksia, ne lisätään myöhemmin päätetyn pysäköintitaloratkaisun mukaisesti. Tarjouksessa ilmoitetaan myös kunkin kohteen kerrosala, asuntolukumäärä

PERUSTELU

Ap-vaikutus*

	Hinta	AP-määrä	Hinta/ap	
Perusratkaisu (alv 0)	7 498 000,00 €	245,00	30 604,08 €	
Perusratkaisu sis. Alv	9 297 520,00 €	245,00	37 949,06 €	
Pysäköintipaikan arvioitu myyntihinta			12 000,00 €	
Erotus			25 949,06 €	eli korotus €/ap

*Pysäköintitaloa ei sisällytetty alkuperäiseen tontinluovutuskilpailuun, vaan siitä järjestettiin kilpailu voittajien kesken noin vuotta myöhemmin. Pysäköintirakennuksen kustannus sisältää myös väestönsuojan ja muita aputiloja, jotka eivät kuuluneet alkuperäiseen laajuuteen ja jotka kaupunki myöhemmin sisällytti pysäköintirakennukseen.

kohde	ap määrä		asunnoille kohdistuva osuus (sis. Alv)	htm2 (arvioidut rak.lupaan)	€/htm2
SRV yhteensä	**85,00**		2 205 670,20 €	10189,5	216 €
tontti 1	42,00		1 089 860,57 €	5030,5	217 €
tontti 2	43,00		1 115 809,63 €	5159	216 €

Indeksikorotus

Sidottu indeksiin	07/2016	11/2018 (toteuma)	Muutosprosentti
Asuinkerrostalokustannusindeksi	100,48	105,07	104,57 %

Asuinrakentaminen 2015=100 muuttujina Vuosi, Kuukausi, Indeksi ja Tiedot

		01.2 Asuinkerrostalo
		Pisteluku
2016	Heinäkuu	100,48
	Marraskuu	101,44
2018	Heinäkuu	104,60
	Marraskuu	105,07

Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

25.10.2017

Päivi Kimpimäki
hallintosihteeri

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi __.__.____
2. luovutettu asianosaiselle __.__.____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus-/valitusaika päättyy 15.11.2017

Kaupunginhallituksen kokous

Aika 10.10.2017 klo 14.00–16.15
Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Multala Sari, puheenjohtaja	x	Kortesalmi Marilla	-
Tahvanainen Säde, I varapuheenjohtaja	x	Nieminen Irja	-
Juurikkala Timo, II varapuheenjohtaja	x	Bulut Emil	-
Abdi Faysal	x	Kähkönen Osmo	-
Bruun Susanna	x	Hämäläinen Anu	-
Hakulinen Pentti	x	Haverinen Soili	-
Kaira Lauri	x	Weckman Markku	-
Kotila Pirkko	x	Karinen Ville	-
Niikko Mika	x	Auvinen Timo	-
Norrena Vaula	x	Kuusela Minna	-
Orpana Anitta	x	Sieviläinen Marianne	-
Puoskari Pentti	x	Särkelä Jussi	-
Rokkanen Sakari	x	Kanerva Sami	-

Muut osallistujat	Läsnä
Lindtman Antti, valtuuston puheenjohtaja	x (klo 15.30-16.15)
Mäkinen Tapani, valtuuston I varapuheenjohtaja	x (klo 15.00-16.15)
Kauppinen Sirpa, valtuuston II varapuheenjohtaja	x
Nenonen Kari, kaupunginjohtaja	x
Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja	x
Lehto-Häggroth Elina, apulaiskaupunginjohtaja	x
Westlin Henry, apulaiskaupunginjohtaja vs.	x
Toiva Ari, apulaiskaupunginjohtaja vs.	x
Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja	x
Rainio Päivi, viestintäjohtaja	x
Marjamaa Patrik, talousjohtaja	x
Myllymäki Juha, kaupunginlakimies	x
Kimpimäki Päivi, hallintosihteeri	x
Yli-Leppälä Henna, pöytäkirjanpitäjä	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Sari Multala
Pöytäkirjanpitäjä	Henna Yli-Leppälä

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	23.10.2017, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)
	Pykälät 7, 8, 9, 14 ja 22 tarkastettiin ja hyväksyttiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	25.10.2017, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.

20 § **Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu**

VD/7705/10.00.02.00/2016
HP/GK/ET/HY-L

Vantaan kaupunki järjestää Kivistön koulun asemakaava-alueella (231 600) suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailun tavoitteena on yhdistää asuntojen laatu ja hinta. Alueelta on purettu vanhat koulurakennukset. Alue on kaupungin omistuksessa ja alueen kokonaisrakennusoikeus on 27600 k-m^2.

Kilpailun tavoitteena on suunnitella ja tuottaa laadukkaita kustannustasoltaan kohtuullisia vapaarahoitteisia asuntoja ja vuokra-asuntoja. Kilpailussa on lisäksi otettava huomioon asemakaavan vaatimukset vaihtelevasta kaupunkikuvasta, kestävää kehitystä ja taiteesta osana suunnittelua. Asuntojen lisäksi on suunniteltava laadukkaat yhteis- ja ulkotilat. Kaiken kaikkiaan tavoitteena on edistää edullista laatua asumisessa.

Kilpailu on myös Vantaan kaupungin normien kehittämiskohde. Keinoja ovat hyvän suunnittelun ja tehokkaan tilankäytön edistäminen koskien asuntojen, yhteis- ja varastotilojen ratkaisutapoja sekä kohteiden toteuttamista ilman väestösuojia. Väestönsuojan rakentamisvelvollisuuden luopumisesta vastaa kaupunki hakemalla asiaan lykkäystä tai poikkeusta kilpailualueelle.

Kilpailualue sijaitsee Kivistön aseman pohjoispuolella lyhyen kävelyetäisyyden päästä asemasta. Kilpailualue koskee asemakaavan itäosaa, jonka kaupunki omistaa kokonaan. Alueella olevat vanhat huonokuntoiset Kivistön koulun rakennukset kaupungin on tarkoitus purkaa talvella 2016-2017. Koulun toiminta on siirtynyt Aurinkokiveen elokuussa 2016.

Kilpailu koskee kortteleita 23184-23186. Kahden asuntokorttelin tonteista muodostetaan kolme erillistä suunnittelu- ja toteutuskohdetta. Kohteessa 1 on rakennusoikeutta 9000 k-m^2, kohteessa 2 on 7400 k-m^2 ja kohteessa 3 on 11200 k-m^2. Kohde 1 sisältää kaksi lamellikerrostaloa, kohde 2 kaksi kahdeksankerroksista pistekerrostaloa ja kohde 3 kaksi lamellikerrostaloa ja yhden kaupunkipientalojen kokonaisuuden.

Kilpailun osallistujan on laadittava tontin asemapiirros, asuntojen pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirustukset, perspektiivi- ja havainnekuvat. Kilpailijoiden on ilmoitettava asuntojen myyntihinta.

Tonttien hallintamuodot määritellään etukäteen. Kohteessa 1 on tarkoitus rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Kohteesta 2 yksi pistekerrostalo rakennetaan vapaarahoitteisiksi omistusasunnoiksi ja toinen pistetalo asumisoikeusasunnoiksi. Kohteessa 3 yksi lamellikerrostalo ja kaupunkipientalot toteutetaan lyhyen korkotuen ARA -vuokra-asuntoina, ja yksi lamellikerrostalo VAV Asunnot Oy:tä varten pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntoina.

Tonttien myyntihinnat ilmoitetaan myös etukäteen. Vapaarahoitteisten omistusasuntojen ja lyhyen korkotuen ARA -vuokra-asuntojen tonttien hinta on 530 €/k-m^2. Pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen tonttien hinta on ARA -hinta + asemalisä 15 % (vuonna 2016 371 €/k-m^2).

Vapaarahoitteisten omistusasuntokohteiden asunnot tarjotaan ainoastaan yksityishenkilöiden omistukseen ostettavaksi. Näin turvataan tilanne, ettei asuntokohteista synny sijoittajien omistamia vuokrakohteita. Tämän ehdon täyttämisen vakuudeksi asetetaan erillinen sopimussakko.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu on suunnattu rakennuttajille ja rakentajille suunnitteluryhmineen. Tontinluovutuskilpailun julkistuksen jälkeen kilpailuryhmät ilmoittavat halukkuutensa osallistua kilpailuun ja ilmoittavat samalla myös kilpailukohteen. Tämän jälkeen kaupunki lähettää ilmoittajille vahvistukset. Kohteessa 3 yhden tontin rakennuttajana on VAV Asunnot Oy, mutta rakentaja on tarkoitus valita kilpailulla.

Rakennuttajat ja / tai rakennusliikkeet suunnitteluryhmineen voivat jättää ehdotuksia yhteen tai enintään kahteen kilpailukohteeseen, kumpaankin erillisenä. Yhden tontin rakennuttajana on VAV Asunnot Oy. Toteuttajiksi valitaan laatuarviointien ja tarjotun hintatason perusteella 2-3 ryhmää, enintään kaksi kohdetta samalle ryhmälle.

Kilpailu ratkaisun perusteena ovat tontinluovutuskilpailun tavoitteiden toteutuminen ja esitetyt asuntojen myyntihinnat. Kilpailussa arvioidaan ensin ehdotusten laadulliset ansiot ja jatkoon valitaan enintään puolet mutta vähintään kaksi ehdotusta. Näistä kunkin kohteen voittajaksi valitaan alimpaan hintatasoon sitoutunut. Voittajan on oltava sitoutunut suunnitelmillaan ilmoittamaansa hintaan. Kilpailun tuloksena syntyy tonttien osto-oikeus voittajille, joille siirtyy jatkosopimuksin asuntojen toteutus, hallinnointi ja markkinointivastuu.

Kilpailuun kuuluu myös asuinrakennuksen asukkaita palvelevan pysäköintitalon suunnittelu, johon jokaisen asuinrakennusten kohteiden kilpailuun osallistuvan on osallistuttava. Pysäköintitalo sijaitsee asuinkortteleiden keskellä erillisessä korttelissa Keimolantien varrella. Pysäköintitaloon sijoittuisi myös muita asukkaita palvelevia tiloja.

Suunnittelukilpailua valmistellaan yhdessä ulkopuolisen konsultin arkkitehti Esko Kahrin kanssa. Kilpailu käydään talven 2016-2017 aikana. Tavoitteena on saada kilpailu ratkaistua keväällä 2017.

Päätöksen voittajista tekee kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 § 13

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja
b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan järjestämään ko. kilpailun.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) järjestää edellä esitetty Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, ja
b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala järjestämään ko. kilpailu.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Arja Niemelä poistui yhteisöjääviyden takia kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kivistö-projekti järjesti kilpailun talvella 2016-keväällä 2017. Kilpailusta tiedotettiin alan toimijoille laajalla jakelulla sähköpostitse 16.11.2016. Tuolloin lähetettiin kilpailuohjelma ja kutsu esittelytilaisuuteen, joka pidettiin Heurekassa 30.11.2016. Esittelytilaisuuteen osallistui 56 kilpailusta kiinnostunutta. Kilpailusta kiinnostuneilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä kilpailusta 25.11.2016 mennessä, joihin esittelytilaisuudessa annettiin vastaukset. Esittelytilaisuuden materiaali ja kilpailusta kiinnostuneiden kysymykset vastauksineen ovat olleet nähtävillä kaupungin kotisivuilla. Kaupunki antoi lopulliset vastaukset kysymyksiin 5.12.2016. Kilpailun ilmoittautumisaika päättyi 9.12.2016. Kilpailuun ilmoittautui 13 ryhmää, jotka koostuivat rakentajasta, rakennuttajasta ja pääsuunnittelijasta. Kohteesta 1 oli kiinnostunut kuusi kilpailijaa, kohteesta 2 kaksi kilpailijaa ja kohteesta 3 on kiinnostunut seitsemän kilpailijaa. Kaupunki vahvisti ilmoittautumiset kilpailuun 15.12.2016, jolloin varsinainen kilpailu alkoi.

Kilpailun eräänä ajatuksena on ollut hakea vapautusta väestönsuojavelvoitteesta osana maamme hallituksen normien purkutalkoita. Tällä tavoin on haluttu tuoda esille, kuinka väestönsuojaa koskevat määräykset rajoittavat asuntosuunnittelua ja toisaalta minkälaisia mahdollisuuksia velvoitteesta vapautuminen tarjoaa mm. irtainvarastojen sijoittamiselle esimerkiksi asuinkerroksiin. Samoin väestönsuojien asuntojen hintaa nostattava vaikutus haluttiin tuoda esille.

Kilpailun alkaessa 19.12.2016 kaupunki haki vapautusta väestönsuojien rakentamisvelvoitteesta kilpailualueella. Sisäministeriö pyysi 23.12.2016 kaupunkia täydentämään hakemusta. Täydennyspyyntö koski hakemuksessa viitattujen ylimääräisten väestönsuojien sijaintia ja haltijaa, evakuoinnin piirissä olevien ihmisten määrää ja evakuoinnin järjestämisestä. Kaupunki täydensi hakemusta 13.1.2017. Sisäministeriö päätti 28.2.2017 olla myöntämättä pelastuslain 75 §:n 3 momentin mukaista vapautusta väestönsuojien rakentamisesta kilpailualueella.

Kaupunki ilmoitti 9.3.2017 kilpailijoille sisäministeriön kielteisestä päätöksestä, jonka takia kaupunki päätti, että kilpailu keskeytetään pysäköintitalon osalta. Kaupunki päätti, että väestönsuojat sijoitetaan pysäköintitaloon, ei siis asuinrakennuksiin. Tällöin kilpailijat eivät olleet tehneet tarpeetonta työtä asuinrakennusten suunnittelussa. Pysäköintitalon suunnittelua ei kannattanut tässä vaiheessa jatkaa, koska lähtökohdat olivat muuttuneet. Pysäköintitalon osalta kilpailua päätettiin jatkaa asuinrakennusten kilpailujen voittajien kesken syksyllä, kun kilpailu on muuten ratkaistu. Kaupunki määrittelee tällöin tarkennetut tilatarpeet pysäköintitalolle niin, että alueellinen väestönsuojavelvoite täyttyy. Asuinrakennusten kilpailu jatkui kilpailuohjelman mukaisesti, eikä keskeytys siten koskenut asuinrakennusten kilpailua.

Kilpailu päättyi 28.4.2017. Kilpailuehdotuksia saatiin yhteensä 10 kappaletta. Kohteesta 1 jätettiin neljä ehdotusta, kohteesta 2 yksi ehdotus ja kohteesta 3 viisi ehdotusta. Kilpailuehdotukset ovat olleet nähtävillä kaupungin kotisivuilla ja Tikkurilassa maankäytön asiakaspalvelussa 23.5.-7.6.2017. Näiden lisäksi kilpailuehdotukset ovat olleet nähtävillä Kivistössä Rubiiniparkissa 23.5.-7.6.2017 kaksi tuntia kerrallaan päivisin tai iltaisin (ei viikonloppuisin). Asukkailta ja muilta asiasta kiinnostuneilta pyydettiin palautetta 7.6.2017 mennessä. Palautteita saatiin 18 kpl.

Kilpailun teemana on ollut edullista laatua asumiseen. Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin laadullisin perustein ja ehdotuksista kahdesta laadullisesti parhaimmasta valittiin asuntojen myyntihinnaltaan edullisin tarjous.

Kilpailuehdotuksia arvioitiin ensin kolmella laadullisella kriteerillä. Kaupunkikuvassa, joka käsittää katu- ja pihatilat sekä julkisivut, arvioitiin ehdotuksen julkisivusommittelua, -materiaalien ja -väritysten laatua asemakaavan, rakentamisohjeen ja taiteen konseptin pohjalta. Rakennuskonseptissa arvioitiin asuntojen ryhmittelyä ja yhteistilojen sovitusta, jossa arvostettiin kilpailun teeman toteutumista sekä ratkaisun antamia virikkeitä kerrostalojen kehittämiseen. Asuntojen laadussa arvioitiin asuntojakautumaa ja muunneltavuutta, asuntojen tilallisia ansioita sekä pohjaratkaisujen toimivuutta. Asuntojen materiaalinen laatutaso ei ollut laatuarvioinnin kohteena. Laadullisin perusteiin jatkoon valittiin kohteesta 1 ja 3 kummastakin kaksi ehdotusta ja kohteesta 2 ainoa jätetty ehdotus.

Yhteenvetona voidaan todeta, että kaupunkikuvaltaan voittajiksi valitut ehdotukset edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Asuntoratkaisut ovat yleiseen tapaan varsin tiukasti mitoitetut, mutta selvästi nykytarjontaa toimivammat erityisominaisuutena asuntokokojen jousto. Yhteistiloissa esiintyi tavallista enemmän hyviä ratkaisuja johtuen osin tilojen sijoitteluvapaudesta väestösuojien puuttuessa sekä kadunvarren liike- ja palvelutilojen monipuolisuudesta.

Jatkoon valittujen ehdotusten vertailuhinnat vaihtelivat kohteittain huomattavasti. Vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kohteessa 1 korttelissa 23184 tonteilla 1 ja 2 oli Koralli-ehdotus (4550 €/asm^2) keskimäärin 225 €/asm^2 edullisempi kuin Uniikki-ehdotus (4750-4800 €/asm^2). Mikäli Korallin kerroslukua korotetaan yhdellä kerroksella, niin se olisi keskimäärin 350 €/asm^2 edullisempi.

Kohteessa 2 Now&Zen2 -ehdotuksen vapaarahoitteisen tuotannon myyntihinta korttelissa 23184 tontilla 3 oli 4810 €/asm^2 ja korttelin 23186 tontin 3 asumisoikeustuotannon myyntihinta 522 €/asm^2 + pääomavuokra 12,90 €/asm^2/kk.

Kohteessa 3 Kivitasku-ehdotuksessa korttelilla 23186 tonteilla 1 ja 4 tuotettaisiin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Pääomavuokraa 12,80 €/asm2/kk vastaava myyntihinta oli 4033 €/asm^2. Vastaavasti Now&Zen -ehdotuksessa tuotettaisiin vapaarahoitteisia omistusasuntoja, niiden myyntihinta olisi tontilla 1 4850 €/asm^2 ja tontilla 4 5690 €/asm^2.

Korttelin 23186 tontti 2 on varattu VAV:lle pitkän korkotuen ARA -vuokra-asuntoja, niiden myyntihinta VAV:lle oli Kivitasku-ehdotuksessa 3196 €/asm^2 ja Now&Zen -ehdotuksessa 3600 €/asm^2.

Kilpailuohjelman mukaan kilpailutuomaristo päätti kolmen kilpailukohteen voittajat. Ne ovat kohteessa 1 Koralli-ehdotus, jonka olivat laatineet SRV Rakennus Oy, arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne ja Sito Oy, kohteessa 2 Now&Zen2 -ehdotus, jonka olivat laatineet Fira Oy, Asuntosäätiö ja Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik, sekä kohteessa 3 Kivitasku-ehdotus, jonka olivat laatineet OP Asuntorahasto I Ky , Haahtela Oy ja Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.

Kilpailun tulosten julkistamistilaisuus pidettiin 27.9.2017. Kilpailua jatketaan voittajien kesken pysäköintitalon laatu- ja hintasuunnittelulla syksyllä 2017. Kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset. Kauppakirjoissa noudatetaan kaupungin sillä hetkellä voimassa olevia tontinluovutusehtoja mm. rakentamisvelvoitteen ja sopimussakkojen osalta.

Kilpailuohjelma ja kilpailuehdotukset ovat edelleen nähtävillä kaupungin kotisivuilla
http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/suuralueet_ja_kaupunginosat/kivisto/kiviston_koulun_alueen_kilpailu

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki varaa korttelin 23184 tontit 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen kilpailun voittajalle SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
b) kaupunki varaa korttelin 23184 tontin 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
c) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 3 pitkän korkotuen asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
d) kaupunki varaa rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
e) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten.
f) kaupunki edellyttää kilpailun voittaneiden ehdotusten tekijät ottamaan yhteys Kivistö-projektiin pysäköintitalon kilpailun järjestämistä varten.
g) kaupunki edellyttää kilpailun voittaneet osallistuvat kukin erikseen pysäköintitalon suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, muussa tapauksessa tonttivaraukset keskeytetään.
h) tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti.
i) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa.
j) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajille saattavat aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen.
k) kilpailualueen tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaiset.
l) kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset.
m) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Hanna Valtanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava sosiaalidemokraattisen lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma, johon yhtyivät myös kokoomuksen, perussuomalaisten ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät:

Sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä esittää huolensa Kiviston alueen pysäkointiratkaisuihin. Lautakuntaryhmä epäilee vahvasti, ettei suunnitelmissa mainittu 1 autopaikka noin kahta asuntoa kohti ole tulevaisuudessa riittävä. Siksi alueella on otettava huomioon vahvemmin tulevissa suunnitelmissa alueen pysäköinnin lisääntyvä tarve. Tämä tarve tulee konkreettiseksi myös siinä tilanteessa, jos suunniteltu pysäköintitalo on vain sähkö- ja hybridiautoille. Siksi alueen tulevassa pysäköinnin kehittämistyössä on otettava huomioon myös se, että pysäköintitilaa löytyy myös vanhempaa autokantaa edustaville autoille.

Näistä syistä lautakuntaryhmä toteaa, että Kivistön pysäköintialueiden ja pysäköintimahdollisuuksien riittävyyttä tarkastellaan yhdessä Kivistö-projektin ja alueen asukkaiden kanssa pian. Perusteluina tälle tarpeelle on, että jo nyt kaupungissamme on ikäviä kokemuksia epäonnistuneista ja riittämättömistä pysäköintimahdollisuuksista asuinalueilla. Kivistön ja alueen asukkaiden osalta on varmistettava, että esimerkiksi uusi alueelle suunniteltu pysäköintitalo ja muut pysäköintivaihtoehdot valmistuessaan antavat asukkaille aidon mahdollisuuden kohtuuhintaiseen pysäköintiin.

Sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä pitää myös tärkeänä, että pysäköintitalossa sijaitsevien autopaikkojen tulevista myyntihinnoista saataisiin alustavat laskelmat päätöksentekijöiden käyttöön, ennen lopullista päätöstä pysäköintihallin ja muiden -paikkojen valmistumista. Usein autopaikkojen todellinen hinta ei ole asukkaiden/kuluttajien tiedossa ja sen paljastuminen esimerkiksi vasta asunnon vuokraus/ostotilanteen jälkeen voi tuntua kohtuuttomalta.

———

Kaupunginhallitus 10.10.2017 § 20

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

a) kaupunki varaa korttelin 23184 tontit 1 ja 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen kilpailun voittajalle SRV Rakennus Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten,
b) kaupunki varaa korttelin 23184 tontin 3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi yksityisomistukseen kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten,
c) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 3 pitkän korkotuen asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavaksi kilpailun voittajalle Fira Oy:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten,
d) kaupunki varaa rahoitus- ja hallintamuodoltaan kilpailun voittajan päätettävissä olevat korttelin 23186 tontit 1 ja 4 kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten,
e) kaupunki varaa korttelin 23186 tontin 2 pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi VAV Asunnot Oy:lle kilpailun voittajalle OP Asuntorahasto I Ky:lle kilpailuehdotuksen toteuttamista varten,
f) kaupunki edellyttää kilpailun voittaneiden ehdotusten tekijät ottamaan yhteys Kivistö-projektiin pysäköintitalon kilpailun järjestämistä varten,
g) kaupunki edellyttää kilpailun voittaneet osallistuvat kukin erikseen pysäköintitalon suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun, muussa tapauksessa tonttivaraukset keskeytetään.
h) tonttivaraukset ovat voimassa 30.6.2019 asti,
i) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunki tyydyttävään tulokseen niin laadussa kuin myynti- ja pääomavuokrahinnassa,
j) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajille saattavat aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen,
k) kilpailualueen tonttien hinnat ovat kilpailuohjelman mukaiset,
l) kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset, ja
m) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun loppuraportti
- Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun loppuraportin liitteet
- Kivistön koulun suunnittelu ja luovutuskilpailu, kartat kilpailualueesta

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä, puh. 09 8392 9019, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
projektijohtaja Gilbert Koskela, puh. 09 8392 2739, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KIVISTÖN KOULUN ALUE

SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

LOPPURAPORTTI

27.9.2017

Vantaa Kivistö

Sisällysluettelo

1 KILPAILUN YLEISKUVAUS 3
1.1 Kilpailutavoite ja menettely 3
1.2 Kilpailutehtävä 4
1.3 Kilpailukohteet ja -alueet 4
1.4 Asemakaavamääräykset ja ohjeet 5

2 ASUMINEN 5
2.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet 5
2.2 Asuinrakennusten laatutavoitteet 5
2.3 Väestösuoja ja pysäköinti 6

3 EHDOTUSTEN KÄSITTELY 7
3.1 Kilpailuun ilmoittautuneet 7
3.2 Saapuneet ehdotukset ja asiakirjat 8
3.3 Työvaliokunta ja kilpailutuomaristo 8

4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI 9
4.1 Laadun yleisarviointi 9
4.2 Jatkovalinnat laadun perusteella 10

5 EHDOTUSKOHTAISET ARVIOT 11
5.1 KOHDE 1 11
5.2 KOHDE 2 14
5.3 KOHDE 3 15

6 TARJOUKSET JA VALINNAT 20
6.1 Tarjousavaus ja jatkoselvitykset 20
6.2 Hintavertailut 21
6.3 Kivistön hintatasoon vertailu 22

7 KILPAILUN RATKAISU 22
7.1 Voittajien valinta 22
7.2 Pysäköintitalo ja jatkotoimet 23
7.3 Loppupäätelmiä ja kiitokset kilpailijoille 24

LIITTEET: Viiden kärkiehdotusten oleellisia kuvia / 1 sivu jokaisesta

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

1 KILPAILUN YLEISKUVAUS

Vantaan kaupunki järjesti suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun Kivistön koulun ympäristön kortteleiden 23184 – 23186 tonteista. Kilpailualue sijaitsee Kivistössä Hämeenlinnanväylän itäpuolella ja Kehä III:n pohjois-puolella, kehäradan Kivistön aseman pohjoispuolella. Kilpailualue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuk-sessa. Kaupunki on purkanut alueella olevan vanhan koulurakennuksen. Kilpailualueella on voimassa asema-kaava. Suunnittelukilpailu on valmisteltu ulkopuolisen konsultin johdolla, jota hoitaa kaupungin toimeksianto-na arkkitehti TkL Esko Kahri / ARK EK Konsultointi: **esko.kahri@kolumbus.fi**.

1.1 Kilpailutavoite ja menettely

Kilpailun teemana on *edullista laatua asumiseen*. Kilpailu on ollut Vantaan kaupungin normien kehittämiskohde. Keinoja olivat hyvän suunnittelun ja tehokkaan tilankäytön edistäminen koskien asuntojen, yhteis- ja aputilojen ratkaisutapoja. Kaupunki ilmoitti valmiutensa tehdä muitakin poikkeamispäätöksiä, jos ne ovat edistäneet kilpailun tavoitteiden toteuttamista edistäen uusia ja edullisia ratkaisutapoja. Kilpailu oli kutsukilpailu, ja se oli suunnattu rakennuttajille ja rakentajille suunnitteluryhmineen. Kilpailuryhmät ilmoittivat halukkuutensa osallistua kilpailuun sekä toivomansa suunnittelu- ja toteutuskohteen.

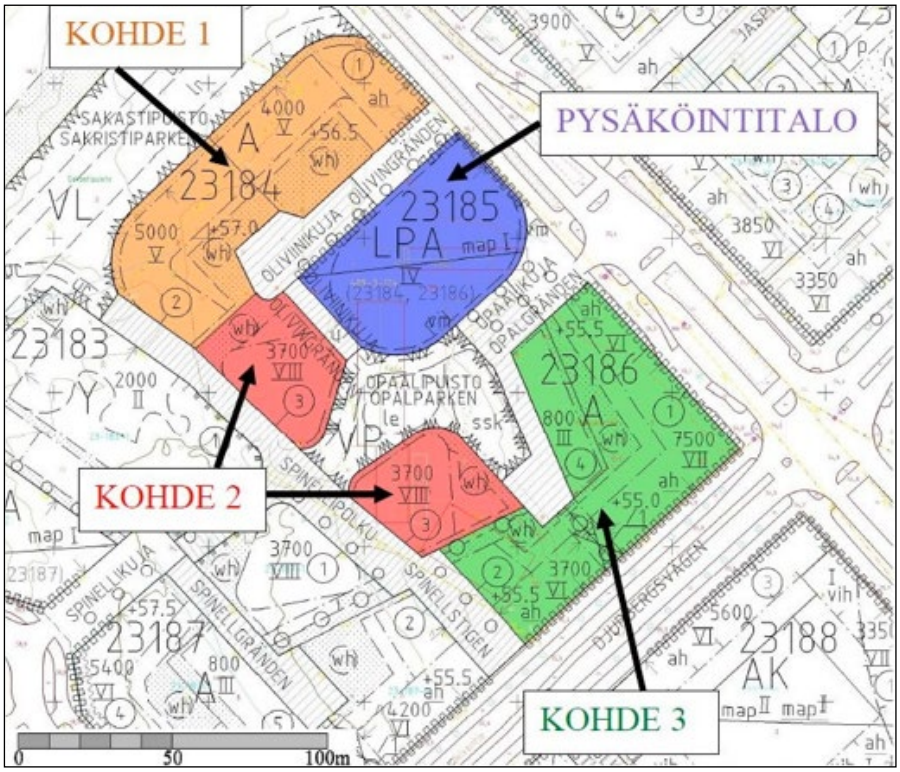
Kilpailualue käsitti kolme asuinrakennuskohdetta yhteensä noin 500 asunnon tontit käsittäen 28400 kerrosneliömetriä, joihin liittyi pysäköintitalo. Kilpailijaryhmät ovat voineet jättää ehdotuksia nimimerkillä enintään kahteen kilpailukohteeseen. Suunnitteluryhmään tuli kuulua arkkitehti, tarpeelliset erikoissuunnittelijat ja taiteen asiantuntijat. Arviointi oli kaksivaiheinen käsittäen erikseen laatu- ja hinta-arvioinnit, jotka toimitettiin erikseen. Kilpailussa noudatettiin kilpailuohjelman sääntöjä, jotka kilpailija on osoittanut hyväksyneensä osallistuessaan kilpailuun.

Toteuttajiksi ilmoitettiin valittavan laatuarviointien ja tarjotun hintatason perusteella 2-3 ryhmää, enintään kaksi kohdetta samalle ryhmälle. Jokaisesta kohteesta valittaisiin laatukriteerein jatkoon enintään puolet, kuitenkin vähintään kaksi ehdotusta. Kunkin kohteen voittajaksi valittaisiin alimpaan hintatasoon sitoutunut kilpailija. Voittajilla on oikeus ostaa kilpailun kohteena olevat tontit kilpailuohjelmassa ilmoitettuun hintaan ja velvollisuus tuottaa asuntoja sekä yhteis-, liike- ja työtiloja ilmoittamaansa hintaan.

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

1.2 Kilpailutehtävä

Asemakaavan tavoitteena on ollut laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan sekä hyvien asuntojen ja yhteistilojen syntyminen. Asemakaavassa on pääkatujen varren asuinkortteleissa osoitettu rakennusoikeuden lisäksi ah-merkinnällä rakennusaloja, joilla maantasokerrokseen on kadunpuolella toteuttava korkeita tiloja siten, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike-, työ- ja palvelutilakäyttöön. Asemakaavamääräysten mukaan ah-tilat saa rakentaa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi.



Kuva 3. Kilpailukohteet ja asemakaavakartta.

1.3 Kilpailukohteet ja -alueet

Kohde 1 käsitti kaksi tonttia viisikerroksisia rakennuksia varten, tonttien rakennusoikeudet olivat 5000 kem^2 (kortteli 23184 tontti 2) ja 4000 kem^2 (kortteli 23184 tontti 1). Molemmat tontit olivat vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten yksityisomistukseen. Tonttien rakennusoikeutta on ollut mahdollista siirtää tontilta toiselle. Tonttien myyntihinnat ovat 530 € /k-m^2.

Kohde 2 käsitti kaksi pistetalon tonttia, joiden kerrosluku on kahdeksan. Kummankin tontin rakennusoikeus oli 3700 kem^2. Korttelin 23184 tontti 3 on vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten yksityisomistukseen, tontin myyntihinta on 530 €/k-m^2. Kortteli 23186 tontti 3 on pitkän korkotuen asumisoikeusasuntoja. Tontin myyntihinta on ARA+15%: tällä hetkellä se on 371 € /k-m^2.

Kohde 3 käsitti kaksi lamellikerrostaloa 7500 (kortteli 23186 tontti 1) ja 3700 kem^2 (kortteli 23186 tontti 2) ja pienkerrostalon 800 kem^2 (kortteli 23186 tontti 4). Tonttien välillä kerrosalaa on voinut siirtää. Ah-tilaa sijoitetaan tontille 1 liike-, toimisto- tai työtiloina, joka on lisärakennusoikeutta. Näitä tulee olla vähintään 50 % katujulkisivusta ja 30 % tonttien 1 ja 2 pohjakerroksen alasta poislukien porrashuone- ja lv-tilat. Tontin 1 rahoitus- ja hallintamuoto on vapaa, tontin myyntihinta 530 € /k-m^2. Tontin 2 rakennuttaja on VAV Asunnot Oy. Tontille toteutetaan pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja, tontin myyntihinta on ARA+15%: tällä hetkellä se on 371 € /k-m^2. Kortteli 23186 tontti 4 on pienkerrostaloa varten, tontin myyntihinta on 530 € (sisätilat asukkaiden toteutettavaksi ns. raakatiloiksi): tontin rahoitus- ja hallintamuoto on vapaa.

Pysäköintitalo oli alun perin kilpailuohjelmassa siten, että jokaisen kilpailijan oli tarkoitus osallistua myös pysäköintitalon suunnittelukilpailuun. Tämä muuttui väestösuojan rakentamista koskevan Sisäasiainministeriön päätöksen vuoksi. Kaupunki luovuttaa pysäköintitalon korttelin 23185 korvauksetta kilpailualueen tonteille voittajien päättämän hallintamuodon mukaan.

Kadut ja puistot toteuttaa kaupunki. Kaupunki rakentaa ne joko itse tai tilaa kadunrakentamisen ulkopuoliselta urakoitsijalta. Nämä alueet osoitetaan kohteiden käyttöön rakennusaikana. Kilpailun tuloksen selvittyä sovitaan kohteiden aikatauluista sekä niiden toteutusten ja kunnallistekniikan yhteen sovituksesta. Kunkin tontin voittajan on liityttävä HSY:n vesihuollon verkostoon, Vantaan Energian Oy:n kaukolämpöverkkoon ja Kivistön Putkijäte Oy:n jätehuollon verkostoon kilpailuohjelmassa mainituin ehdoin ja maksuin.

1.4 Asemakaavamääräykset ja ohjeet

Lähtökohtana oli voimassa oleva asemakaava, Kivistön koulun ympäristön rakentamisohje, rakennuskohteiden yhteis- ja aputilojen mitoitus perustuen pääkaupunkiseudun yhtenäisohjeeseen tarkistuksineen sekä kilpailuohjelman suunnitteluohjeet. Todettiin, että kilpailija on voinut esittää myös kilpailuohjelmasta tai asemakaavasta poikkeavan ratkaisun tai muutosehdotuksia, joiden kilpailija katsoo merkittävästi edistävän kilpailun teeman kehittämistä. Kilpailijat ovatkin esittäneet kilpailuohjelmasta ja asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja, jotka ovat lisänneet kohteiden toteuttamiskelpoisuutta. Tuomaristo päätti, että poikkeukset ovat hyväksyttävissä ja että tarvittavista poikkeamispäätöksistä päätetään erikseen.

Maaperäkartan kuvassa oli näytetty pääpiirteittäin pohjaolosuhteet. Näiden perusteella oli todettu, että rakennukset voidaan pääosin perustaa suunnittelualueella anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan, edellyttäen rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

2 ASUMINEN

2.1 Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Kaupunkitilojen on tullut ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita. Pyrkimyksenä on ollut, että kohteita suunnittelevat eri arkkitehdit, jotta tavoite vaihtelevista katu- ja korttelitiloista toteutuisi. Kilpailijoiden oli esitettävä kohteisiin taiteen ratkaisut, joissa keskeistä oli sopeutuminen kilpailuehdotuksen rakennustaiteelliseen kokonaisuuteen huomioiden myös lähiympäristön uutta rakennuskantaa. Taiteen ratkaisut tuli esittää luonnoksina ja selostuksena ja niiden toteuttaminen tuli sisältyä kohteen hintaan.

2.2 Asuinrakennusten laatutavoitteet

Rakennusratkaisuissa on tullut hyödyntää asemakaavamääräysten ja kilpailuohjelman tarjoamia mahdollisuuksia. Asuntojen huoneistoalojen on oltava keskimäärin vähintään seuraavat:

- 55 m^2 tontit 23184/1, 2 ja 3: vapaarahoitteiset omistusasunnot
- 50 m^2 tontit 23186/1 ja 3: valinnaiset tai lyhen korkotuen ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnot
- 45 m^2 tontti 23186/2: pitkän korkotuen ARA-vuokra-asunnot rakennuttaja VAV.

ARA-kohteiden osalta noudatettiin ko. asuntojen suunnitteluohjeita.

Asuntojen laadussa on arvioitu asuntojakautuma ja muunneltavuutta, asuntojen tilallisia ansioita sekä pohjaratkaisujen toimivuutta kiinnittäen huomiota hyvään tilankäyttöön ja mitoitukseen. Kilpailussa arvostettiin pienasuntojen yhdistämismahdollisuutta. Suosituksena on ollut osin sivuasunnot, jotka voivat toimia sekä itsenäisenä että osana viereistä asuntoa. Asuntojen materiaalinen laatutaso ei ole ollut laatuarvioinnin kohteena. Asunnoissa oli oltava lasitettu parveke, yksiöissä riitti ranskalainen parveke. Palokysymyksistä tehtiin selvityksiä L2 Palokonsultointi Oy:n kanssa, jonka mukaan varastosijoitukset kevein osastoinnein asuinkerroksissa ovat määräysten mukaisia.

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

Yhteistilat tuli suunnitella pääkaupunkiseudun yhteisnormien pohjalta asemakaavan ja kilpailuohjelman mukaisesti. Saunallisten asuntojen osuus sai olla enintään puolet. Väestösuojia kilpailualueen asuinrakennuksiin ei rakenneta. Yhteistilojen ratkaisuperustana tuli olla asuinrakennusten yhteistilojen hyvä tilankäyttö ja myös vajarakennusten hyödyntäminen. Pihoille oli sijoitettava mahdolliset vajat, pihaistutukset ja leikkipaikat rakennelmineen. Asuntoyhtiöiden tarvitsemat huoltotilat sijoittuvat kokonaisuudessaan kuhunkin yhtiöön mitoitusohjeiden ja tarjoajien suunnitelmien mukaisesti.

Korttelin huoltotilat tulevat pysäköintitaloon vain koko kilpailualueen huoltoa varten. Kilpailualueella jätehuolto järjestetään jätteiden putkikeräysjärjestelmällä. Jätehuoltoa varten osoitetaan korttelialueen ulkotilaan neljä piha-alueilla olevaa syöttöasemaa. Syöttöasemat, niiden likimääräinen tilantarve ja sijainti sekä putkikeräyksen runkolinjat esitettiin periaatekuvassa.

2.3 Väestösuoja ja pysäköinti

Kilpailun keskeinen teema oli vapauttaa suunnittelua jäykistävistä säännöksistä, joista eräs keskeinen oli väestösuojien vaatimus. Alueelle oli haettu Sisäasiainministeriöstä poikkeusta väestösuojien rakentamisvelvoitteesta perusteena lähialueelle toteutuvat ylimääräiset väestösuojapaikat. Ministeriö eväsi luvan, ohessa otteita päätöksestä.

> *”Vantaan kaupunki on hakenut 9.12.2016 vapautusta väestösuojien rakentamisvelvoitteesta Kivistön kaupunginosa kortteleihin 23184 ja 23186.*
>
> *Pelastuslain 75§:n 3 momentin mukaan sisäasiainministeriö voi kunnan hakemuksesta myöstää vapautuksen väestösuojien rakentamisesta tietyllä alueella, jos siellä arvioidaan olevan ennestään riittävä määrä suojapaikkoja tai väestön suojaaminen on turvattu muulla tavoin.*
>
> *Vantaan kaupunki kertoo, että Kivistän keskustan uudella kerrostaloalueella oli 3.1.2017 yhteensä 2413 väestösuojapaikkaa ja vastaavasti näissä taloissa asui 1391 asukasta. Vantaan kaupunki ennakoi, että alueella olisi siten jatkossakin väestösuojapaikkoja yli oman tarpeen.*
> *Päätös 28.2.2017*
>
> *Sisäsasiainministeriö ei myönnä Vantaan kaupungille pelastuslain 75§:n 3 momentin mukaista väestösuojien rakentamisvelvoitteesta Kivistön kaupunginosa kortteleihin 23184 ja 23186*
>
> *Sisäasiainministeriö katsoo, ettei alueella ei ole osoitettu olevan ennestään riittävästi asetuksessa (408/2011) tarkoitetun suojaetäisyyden sisällä olevia suojapaikkaoja eikä väestön suojaamista ele esitetty turvattavan muullakaan tavoin.”*

Kielteisestä päätöksestä huolimatta oli perusteltua pitää kiinni kilpailun ohjelmasta toteuttaa rakennukset ilman väestösuoja ja rakentaa ne pysäköintitalon pohjakerrokseen. Korttelin oli ennakkoon tutkittu pysäköintitaloon sopiva sijainti, jossa yhteissuojalle on myös pysäköintikäytön madollisuus. Se on toimivampi ja taloudellisempi ratkaisu kuin normien tavanomaisen neljän talokohtaisen väestösuojan rakentaminen. Vapautushakemus oli tehty sen testaamiseksi, voitaisiinko väestösuojapaikkojen ylimitoitus alueella välttää. Näin olisi saavutettu toimivuus- ja kustannusetuja, mikä olisi ollut maan hallituksen normien joustotavoitteiden mukaista. Korttelin yhteinen väestösuoja toteutetaan pysäköintitalon pohjakerrokseen tarjouskilpailun perusteella kohteiden kolmen voittajan kesken käytävällä tarjouskilpailulla (kohta 7.2).

3 EHDOTUSTEN KÄSITTELY

3.1 Kilpailuun ilmoittautuneet

Kilpailuun osallistuminen perustui ilmoittautumismenettelyyn. Avoin esittelytilaisuus pidettiin keskiviikkona 30.11.2016. Kilpailukysymysten vastaukset toimitettiin ilmoittautuneille sähköpostitse sekä kilpailun nettisivuille. Ilmoittautumisaika päättyi 9.12.2016 seuraavin tuloksin.

Ilmoittautuneita on yhteensä 13 ryhmää.
Kohteesta 1 oli kiinnostunut kuusi ilmoittautujaa.
Kohteesta 2 oli kiinnostunut kaksi ilmoittautujaa.
Kohteesta 3 oli kiinnostunut seitsemän ilmoittautujaa.

Kaksi ilmoittautujaa oli kiinnostunut kahdesta kohteesta, muut olivat ilmoittautuneet yhteen kohteeseen. Kaikille ilmoittautuneilla ei ollut nimetty rakentajaa, pääsuunnittelijaa tai rakennuttajaa. Näitä pyydettiin nimeämään rakentaja ja pääsuunnittelija 16.1.2017 mennessä, jonka jälkeen hyväksyttiin kaikkien osallistuminen kilpailuun. Kilpailuun valittujen osallistujien nimet olivat julkisia, mutta ilmoitetut kilpailukohteet eivät olleet julkisia. Tarjoajat ovat voineet ilmoittaa muutoksia kohteisiin tai tekijöihin.

No	Rakentaja	Pääsuunnittelija	Sijoittaja/rakennuttaja
1	Fira Oy	Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik	Fira Oy
2	Haahtela Oy	Arkkitehtitoimisto Konkret Oy	OP Kiinteistö-sijoitus Oy
3	Sisco Oyj	ARK-suunnittelutiimi	Sisco Oyj
4	EKE- Rakennus Oy	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy/ Jukka Turtiainen	EKE- Rakennus Oy
5	Konsortio Aspa-säätiö sr – Edelman Group Oy – Y-Säätiö sr	Harry Edelman (prof.arkkit.TkT)	Konsortio Aspa-säätiö sr – Edelman Group Oy – Y-Säätiö sr
6	Bonava Suomi Oy	Arkkitehtitoimisto JKMM Oy / Asmo Jaaksi	Bonava Suomi Oy
7	Basso Building Systems Oy	Ari Paukio, Arkkitehti Safa Rosa Paukio, Arkkitehti Safa Arkkitehtitoimisto C&Co Oy	Basso Building Systems Oy
8	ei ole nimetty	Arkkitehtipalvelu Oy	Royal House Oy
9	ei ole nimetty	toimisto Helamaa Heiskanen	Avain yhtiöt Oy
10	YIT Rakennus Oy	Arkkitehtitoimisto Kanttia2 / Johan Lindfors, arkkitehti SAFA Pysäköintitalon suunnittelu: Arrak Arkkitehdit Oy / Esko Rautiola	YIT Rakennus Oy
11	SRV Rakennus Oy	Mika Päivärinne	SRV Rakennus Oy
12	Avara Oy	Jussi Murole Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy	Avara Oy
13	Rakennus Mi&Re Oy	Arkkitehdit a-live Osk	Rakennus Mi&Re Oy

Ilmoittautuneista tarjoajista peruutti osallistumisensa eräs kohteen 2 tarjoaja.
Joitakin hyväksyttyjä suunnittelijavaihdoksia tapahtui myöhemmin.

LIITE: Kaupunginhallitus 10.1.2017 / 20 § Kaupunginhallitus 21.1.2019 / 18 §

3.2 Saapuneet ehdotukset ja asiakirjat

Kilpailuaika oli 16.12.2016-28.4.2017. Kilpailuehdotusten jättöaika oli perjantaina 27.4.2017 klo 15.00 Vantaan kaupungin kirjaamoon. Kilpailuun saapui seuraavat 10 ehdotusta nimimerkein varustettuna määräaikana.

KOHDE 1 neljä ehdotusta
Geodi
Koralli
Kroko
Uniikki

KOHDE 2 yksi ehdotus
Now&Zen 2

KOHDE 3 viisi ehdotusta
Kivikirnu
Kivitasku
Now&Zen 1
Stemu
Tuhto

Kilpailutuomaristo totesi, että kaikista oli toimitettu riittävä aineisto ohjelman mukaisesti ja kaikki ehdotukset hyväksyttiin kilpailuun. Niissä ei ollut kilpailusalaisuuden vaarantavaa aineistoa eikä arvostelussa missään vaiheessa tullut esille tarjoajia tai tekijöitä koskevia tietoja.

Kilpailuasiakirjoja olivat kilpailuehdotukset ja tarjoustiedot kohdekohtaisina nimimerkillä. Kilpailuehdotukset olivat pdf-tiedostoina USB-muistitikulla A3-kokoisina plansseina ja kolme sarjaa sidottuna vihkoksi. Hintatarjouksen tiedot sekä tekijöiden nimikuoret ja referenssitiedot olivat erillisessä suljetussa kuoressa.

Asuntokohteiden suunnitelmien tuli olla julkaisukelpoisia ja tiiviitä esityksiä käsittäen seuraavat piirustukset, joiden sisältö oli tarkemmin määritelty, mittakaavoihin hyväksyttiin poikkeuksia.

- Asemapiirros tontista 1:400
- Pohjapiirrosluonnokset 1:250
- Yhteis- ja aputilakaaviot 1:250 (1:400)
- Julkisivu- ja leikkauspiirustukset 1:250
- Perspektiivi ja havainnekuvat
- Selostus ja laskelmat

Pysäköintitalo oli luonnostasoisena alkuperin mukana kilpailuohjelmassa, mutta peruutettiin (kohta 7.2).

3.3 Työvaliokunta ja kilpailutuomaristo

Arvostelun työvaliokunnassa oli 6 jäsentä: Vantaan kaupungin edustajat projektijohtaja Gilbert Koskela (Kivistö-projekti), lupa-arkkitehdit Jari Saajo (Rakennusvalvonta, ohjelmavaihe) Ifa Kytöaho (Rakennusvalvonta, arvosteluvaihe), kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki (Rakennusvalvonta), alue-arkkitehti Anna-Riitta Kujala ja asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki (Kivistön asemakaavayksikkö) sekä konsultti arkkitehti TkL Esko Kahri, joka suoritti esittelyn ja valmisteli arvioinnin.

Kilpailutuomaristo käsitti kokonaisuudessaan 12 jäsentä, työvaliokunnan lisäksi Vantaan edustajina puheenjohtajana apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä sekä yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo (ohjelmavaihe), asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, VAV:n edustajana rakennuttajapäällikkö Kari Nauska ja ARA:n edustajana kehittämispäällikkö Sampo Vallius.

LIITE: Kaupunginhallitus 10.01.2017 / 20.8.2019 / 18 §

4 KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI

Ehdotukset ladattiin nettiin sivulle **www.vantaa.fi/kiviston_koulun_alue**, jossa olivat ennestään avoimessa käytössä kilpailuohjelma liitteineen sekä vastaukset kilpailukysymyksiin. Kilpailun aikana tapahtuneet ohjelman muutokset keskeisenä em. Sisäasianministeriön väestösuojapäätöksen vaikutukset toimitettiin lisäksi suoraan kilpialijoille. Asemakaavan tulkintoja ja erityiskysymyksiä on selvitetty kokouksissa eikä niistä tarvittu erityislausuntoja.

Kilpailutuomaristo tutustui kilpailuehdotuksiin kokouksessa toukokuun alussa, jolloin annettiin evästyksiä jatkokäsittelystä. Työvaliokunta tutustui ehdotuksiin kukin omatoimisesti sekä Esko Kahrin toimittamien vertailujen pohjalta viidessä kokouksessa. Työvaliokunta päätyi yksimielisesti jäljempänä mainittuihin valintoihin, jotka esiteltiin tuomaristolle 8.6. kokoukseen, jossa avattiin tarjousten tekijät ja hintatarjoukset.

4.1 Laadun yleisarviointi

Arviointi tapahtui nimimerkein varustetuista suunnitelmista arvostelukriteerien pohjalta:

Kaupunkikuvassa, joka käsittää katu- ja pihatilat sekä julkisivut, on arvioitu ehdotuksen julkisivusommittelu, materiaalien ja -väritysten laatu asemakaavan, rakentamisohjeen ja taiteen konseptin pohjalta.

Rakennuskonseptissa on arvioitu asuntojen ryhmittely ja yhteistilojen sovitus, jossa arvostettiin kilpailun teeman toteutumista sekä ratkaisun antamia virikkeitä kerrostalojen kehittämiseen.

Asuntojen laadussa on arvioitu asuntojakautuma ja muunneltavuus, asuntojen tilalliset ansiot sekä pohjaratkaisujen toimivuus. Asuntojen materiaalinen laatutaso ei ollut laatuarvioinnin kohteena.

Kilpailuohjelman mukaisesti kilpailijat olivat voineet esittää kilpailuohjelmasta tai asemakaavasta poikkeavan ratkaisun tai muutosehdotuksia, joiden kilpailija katsoi merkittävästi edistävän kilpailun teeman kehittämistä. Kilpailussa oli sekä asemakaavan mukaisia että siitä poikkeavia ehdotuksia, joita arvioitiin saavutetun laadullisen hyödyn kannalta eikä mitään ehdotusta suljettu jatkosta kaavasta poikkeamisen perusteella. Työvaliokunnan jäsenet esittivät ehdotuksista arvioitaan ja toimittivat myös kommentteja arviointilomakkeella, jolta pohjalta konsultti laati jäljempänä esitetyt arvostelut.

Kaupunkikuvan arvioimiseksi työvaliokunta kävi läpi uuden Kivistön alueen toteutuneet sekä eriasteisessa lupavaiheessa olevat kohteet esittelijänä kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki. Erityisesti käytiin läpi viereisiä hankkeita, joita on rakenteilla tai lupakäsittelyn eri vaiheissa. Tämän pohjalta keskusteltiin Kivistön alueen kaupunkikuvan luonteesta ympäristön rakentuessa. Yleiseksi tavoitteeksi on muodostunut hankkeiden omaleimaisuuden vahvistaminen sekä tarve jäsentää rakennusmassaoja horisontaalisesti kohtuullisen osiin. Työvaliokunta tutustui eri ehdotusten julkisivuihin ja perspektiiveihin, joista jäsenet antoivat arvioitaan.

Ehdotusten ulkoarkkitehtuurin yleistaso vaihteli tavanomaisista huolella tehdyistä hyvin innovatiivisiin ratkaisuihin. Kilpailussa jatkovalitut edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Kilpailijoilla oli tietoja kaupunkikuvasta rajoitetusti, lähinnä asemakaavan ohjeita sekä joitakin rakennuksia lähiympäristöstä. Tämän vuoksi jatkosuunnittelussa joudutaan tarkistuksiin mm. rakennusmassojen materiaali- ja värivalinnoissa vaatien ehdotuksissa jatkokehittämistä.

Asuntoratkaisuissa eri tonttien hallintamuodot ja asuntojen pinta-alat oli tarkasti huomioitu. Kilpailuohjelman tarjoamia mahdollisuuksia kuten asuntokokojen joustoa ja varastosijoituksia hyödynnettiin hyvin. Ehdotuksissa oli onnistuneita ratkaisumalleja pää- ja sivuasunnoista sekä pienasuntojen yhdistämisestä, jolla rakennuksen elinkaarijousto paranee. Joissakin niitä oli varsin vähän, mutta useissa osuus oli merkittävä jopa asuntojen enemmistö. Asuntovarastoja oli tavallista sijoitttaa asunnon yhteyteen, josta rakennusvalvonnan kanta oli, että ne sisältyvät jatkossa asuin- ja kerrosalaan. Useissa oli myös parvekesijoitus, josta oli kehitetty innovatiivisia fasadiaiheita.

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

Asuntojen mitoitus oli varsin tiukkaa. Esiintyi myös jonkin verran ylikireää tilamitoitusta ja sokkeloisia asuntoja suuria porrashuonetehokkuuksia tavoiteltaessa. Ohjelman mukaan asunnon säilytystilat oli mitoitettava normaalisti riippumatta eri varastoratkaisusta. Tämä tulee huomioida voittajakohteiden jatkosuunnittelussa. Asuntoratkaisut olivat kilpailuissa Kivistön nykytarjontaa toimivammat ja irtaimistovarastojen käyttökelpoisuus parempi. Asuntokokojen elinkaarijousto oli joiltain osittain jopa kansainvälistä huipputasoa.

Yhteis- ja aputilat edellytettiin pääkaupunkiseudun yhteisnormien pohjalta, johon oli tehty tarkennuksia. Edellytettiin ko.tilojen kaaviomaista esittämistä vähintään tilavarauksina siten että aputilamäärät olivat osoitettu. Osa ehdotuksista oli tältä osin tutkittu melko tarkasti, osa oli luonnosmaisia. Yhteistiloista tehtiin vertailu, jossa havaittiin joissakin ehdotuksissa puutteita, jotka olivat kohtuullisin toimin korjattavissa. Tähän oli ohjelmassa varauduttu: *"Selvät virheet ja poikkeamat asunto ohjelmassa tai yhteis- ja aputilojen määrissä edellytetään voittajan oikaisevan ilman hintavaikutusta (kohta 5.4)."* Puutteet eivätkä vaikuttaneet jatkovalintaan eikä tarvittu jatkoselvityksiä tai muita korjaustoimia, koska em. ehdotukset karsiutuivat hinnan takia.

Yhteistiloissa esiintyi runsaasti tavallista parempia ratkaisuja johtuen osin tilojen sijoitteluvapaudesta väestösuojien puuttuessa. Vantaan merkittävä pyrkimys on saada katujen varsille liikkeitä ja palveluja, ns. Ah-tiloja. Näissä oli kilpailijoilla vaikeuksia ja esiintyi epätyydyttäviä ratkaisuja. Ohjelmasta poikkeavin ratkaisu oli Kivitaskun pihan asuintalosta luopuminen jolloin pihalle saatiin hyvät yhteistilat ja ulkomiljöö. Rakennusoikeus siirtyi katurakennukseen, jonne sijoittui pihan puolelle rivitalomaisia asuntoja, puolikerrokseen varastotilaa sekä katutasolle runsaasti Ah-tiloja. Katoilla oli monissa ehdotuksissa komeita saunaosastoja ja viihtyisiä kerhotiloja katoilla tai katutasossa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että *kaupunkikuvaltaan* voittajiksi valitut ehdotukset edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. *Asuntoratkaisut* ovat yleiseen tapaan varsin tiukasti mitoitetut, mutta selvästi nykytarjontaa toimivammat erityisominaisuutena asuntokokojen jousto. *Yhteistiloissa* esiintyi tavallista enemmän hyviä ratkaisuja johtuen osin tilojen sijoitteluvapaudesta väestösuojien puuttuessa sekä kadunvarren liike- ja palvelutilojen monipuolisuudesta.

4.2 Jatkovalinnat laadun perusteella

Työvaliokunta on yksimielisesti päätynyt seuraaviin valintoihin laatuarviointien perusteella

KOHDE 1: Saatu neljä ehdotusta, joista esitetään jatkoon kaksi.
Koralli: Erittäin hyvä lamellitalo soveltuen pienin tarkennuksin toteutuksen pohjaksi.
Uniikki: Uusi mielenkiintoinen asuntokonsepti, aputiloista tarvitaan tarkennusta.

KOHDE 2: Saatu yksi ehdotus, joka on lupaava ja kilpailusäännöissä mahdollista ottaa jatkotyön pohjaksi.
Now&Zen2 : Tavoitteiden mukainen ja erittäin hyvä pohja jatkokehittämiselle.

KOHDE 3: Saatu viisi ehdotusta, joista esitetään jatkoon kaksi:
Kivitasku: Hyvin tutkittu muunneltava kaupunkitalo, pihan yhteisrakennus poikkeaa kaavasta.
Now&Zen: Kaavan mukainen, erittäin innovatiivinen osin luonnosmainen pohja jatkokehittämiselle.

Kilpailutuomaristo hyväksyi valinnat tarjous- ja nimikuorien avaukseen työvaliokunnan esityksen mukaisesti. Vallius jätti kohteen 1 valinnasta eriävän mielipiteen, jonka mukaan olisi tullut valita nimimerkki *Kroko* nimimerkki *Uniikin* sijaan, koska Kroko on parempi ja toteuttamiskelpoisempi ajatellen kohtuuhintaisuutta.

5 EHDOTUSKOHTAISET ARVIOT

Seuraavassa on kustakin kohteesta esitelty ensin voittaja ja sen jälkeen toinen kärkiehdotus, joka hävisi hintavertailussa. Näiden jälkeen tulevat muut ehdotukset, joita ei ole asetettu paremmuusjärjestykseen. Kilpailun kärkiehdotuksista on loppuraportin liitteinä oleellisia kuvia ja koko aineisto on kilpailun verkkosivuilla **www.vantaa.fi/kiviston_koulun_alue**

5.1 KOHDE 1

KORALLI KOHTEEN 1 VOITTAJA | PIIRUSTUSOTTEITA LIITTEESSÄ

Huolella tutkittu erittäin ammattitaitoinen ehdotus, joka on asemakaavan ja ohjelman tavoitteiden mukainen vähäisin poikkeuksin. Taidekonseptina ovat komeat korallivärit sisäänkäyntiaulat, lisänä erikoisvalaistusta pihoilla. Ulkomiljöö ja massoittelu ovat kaavan mukaiset, puiston puoli selkeästi jäsentyvä, pihalla pienijakoista. Julkisivut ovat päätysiivissä tummaa tiiltä, puistofasadi jakautuu vaihteleviin väri- ja aukotuskenttiin, joissa on paljonlaisesti aiheita ja materiaaleja. Sivusiipien päädyissä on taitava fasadityypin vaihto. Pihalla parvekeosat ovat hyvin pienijakoisia kaivaten jäsennystä.

Rakennuskonseptina on selkeä lamellitalo, jossa porrasratkaisu on harkittu pyrkimättä ylimitoitettuun porrassyöttöön. Pääsy molemmin puolin rakennusta on hyvä. Kiertyvien portaiden käytöllä on saavutettu etuja, mutta niitä on harkittava ja voinevat olla myös suoria osia sisältäviä. Yhteistilat on asiallisesti mitoitettu ja hyvin sijoitettuja hyödyntäen pohjakerroksia, ullakkoja ja pihavajoja. Kerho/liikepalvelutilan sekä pysäköintitalon selvitys ovat ansiokkaat. Asuntojen jakautuma on luonteva, asuntopohjat ovat toimivia ja asiallisesti mitoitettuja. Muunneltavuutta esiintyy kohtalaisesti, sivu- ja pääasuntoyhdistelmät toimivia, mutta joidenkin yhdistelmien kokojen suhdetta on syytä harkita (säädettävissä). Pienten huoneiden kalustettavuudessa ja ovisijoituksissa on parannettavaa. Irtaimistovarastot on sijoitettu luontevasti asuntoihin ja komeroita on huoneissa asiallisesti. Kaarevien kulmien asunnot on taitavasti ratkaistu. Koralli sai yleisöesittelyn perusteella koko kilpailussa eniten myönteistä palautetta.

Ansiokas ehdotus, joka on asemakaavan ja ohjelman mukainen vähäisin poikkeuksin. Taidekonsepti on onnistunut, komeat korallivärit sisäänkäyntiaulat lisänä erikoisvalaistusta pihoilla. Pihajärjestelyt ovat toimivat ja hyvin saavutettavia. Keimolantien varrella on pysäköinnin toisella puolen rakennuksen pääty korotettu kerroksella, jonka vuoksi tästä ehdotuksesta on pyydetty selvitystä VI-kerrosta korkeana (kohta 6.1). Tämä aiheuttaisi yhteistilojen uudelleen järjestelyjä, joista on toimitettu selvitys.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 154 (20) | **keskiala** 60 (52) | 9076 kem^2 | 11030 brm^2-läm | 8018 asm^2

LIITE: Kaupunginhallitus 10.12.2018 / 21.01.2019 / 18 §

Ehdotus on innovatiivinen ja korkeatasoinen asuintaloratkaisu. Se poikkeaa asemakaavasta, mutta vastaa kilpailun kehittämistavoitteita. Ehdotus perustuu markkinaselvityksiin tähdäten varsinkin kasvavien nuorten perheiden asunnoiksi. Asuntojakautuma on muunneltava pää- ja sivuasuntoyhdistelmien avulla. Rakennusmassa sopii hyvin paikkaan, kerrosala ja -luku ylittyvät, mutta ovat hyväksyttäviä kilpailusääntöjen puitteissa.

Rakennuskonsepti on rohkean omaperäinen. Sivusiivet ovat IV kerrosta ranskalaisin ikkunoin, pitkä keskiosa VII kerrosta parvekkein. Julkisivut ovat keskiosalla vihreää raitabetonia, parvekkeet vuoroin pihalle tai puistoon, siipiosat ovat rapatut vihreät tai siniset. Aukotus on varmaotteinen ja ryhdikäs. Rakennusta jäsentävät rakennusmassojen väliin sijoittuvat porrashuoneet ja lasiaulat. Yhteistilat on periaatteessa hyvin sijoitettu, pohjakerroksen yhteistiloissa on puutteita vaatien jatkoselvitystä. Pihasuunnitelmat ovat viitteelliset..

Asuntokokojen muunneltavuus on hyvä keskiosan asuntoyhdistelmissä. Tarjolla on erikokoisia asuntoja, myös suuria perheasuntoja. Asunnoissa on paljon sisäportaita sisältäen aina selviytymisosan tasossa. Keskimassan vuorokerroksissa on keskikäytävät, joiden varrella ovat käynnit kahden kerroksen perheasuntoihin sekä sivuasuntoihin. Nämä voivat toimia pääasunnon yhteydessä tai erillisinä yksiöinä. Asunnot ovat mielenkiintoisia ja mitoitus on väljää. Päätysiipien kerroskorkeus on viisi metriä, asunnot ovat keskikäytävin varrella parviosia sisältäviä pienasuntoja. Ehdotus on erittäin innovatiivinen erilainen talotyyppi vastaten taitavasti kilpailun tavoitteisiin. Taidekonseptina on rakennuksen rohkea kokonaisratkaisu sekä värikäsittely.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 157 (42) | **keskiala** 55 (50) | 9412 kem^2 | 13115 brm^2-läm | 8624 asm^2

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

GEODI

Perusteltuja asumisratkaisuja kehittävä ammattitaitoinen ehdotus, jossa on kaavan nimistön jalokiviaiheeseen liittyvä taustaidea. Ulkomiljöö on hallittu ja massoittelu asemakaavan mukainen. Ehdotusta kokoaa yhtenäinen puistofasadi, jonka tumman tiilimuurauksen takana on värikkäitä parvekenäkymiä. Se on kuitenkin melko monotooninen ja kaarevissa nurkissa on kömpelyyttä. Pihafasadi on pääosin betonia, vaaleahko ja värikäs, vaihteleva ikkuna-aukotus. Pihalla on pitkää rakennusta jaottavaa värikkyyttä ja hieno taidekonsepti.

Rakennuskonsepti on selkeä ja porrasjäsentely harkittu käsittäen miellyttäviä porrastupia. Puiston puolen hätäpoistuminen on hyvä oivallus. Sivu- ja asuntokokojen muunneltavuutta on tutkittu ja ratkaisut ovat luontevia. Asuntojen jakautuma on monipuolinen, erilaisia perheasuntoja on tarjolla, asuntopohjat ovat selkeän toimivia ja hyvin mitoitettuja. Varastot sijoittuvat pääosin asuntoihin ja näissä on erityisen ansiokasta innovatiivinen tila- ja kalustekäsittely. Ah-tilat ovat onnistuneesti asuntojen osina. Kilpailutavoitteiden kannalta tasapainoinen, asemakaavan ja ohjelman mukainen ehdotus, jossa on lievä kerros-alanylitys. Taidekonsepti on innovatiivinen ja huolellisesti tutkittu, hieno valoteos pihavaraston katolla.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 139(14) | keskiala 57 (51) | 9053 k-m^2 | 10612 brm^2-läm | 7870 asm^2

KROKO

Edullisen asumisen innovatiivinen maamerkki, jonka massoittelu on kaavan mukainen, mutta vaikutelma on enemmän lähiömäinen kuin kaupunkimainen. Puiston puoli on vaihteleva ja eloisa, piha hillitty ja vaalea. Puistofasadi seuraa kaavan muotoilua siten, että julkisivun ulkopuolella on teräsverkko vihreän eri sävyjä. Tämän vaarana on karkea vaikutelma vaatien huolellista detaljointia. Verkko voi toimia köynnösalustana tuoden vehreyttä rakennukseen. Pihafasadi on vaaleaa rappausta, ulokeparvekkeita verkkokaitein.

Rakennuskonsepti tähtää hyvin halpaan ratkaisuun, jossa on pieni porrasluku. Ehdotus hyödyntää taidokkaasti ilmasuuntien mahdollistamaa kaksipuolista runkoa. Ratkaisun seurauksena syntyy hyvin pit-

kiä käytäviä kerroksiin, joita on kuitenkin käsitelty taideaiheena taitavasti. Irtaimistovarastot ovat pääosin asunnoissa maksimoiden tilankäytön tehokkuutta. Yhteistilat on periaatteessa toimivasti ratkaistu, piha on selväpiirteinen ja maantasoasuntoihin on liitetty pientyötiloja.

Asuntojakautuma on monipuolinen, asuntopohjat ovat yksinkertaisen toimivia, melko väljästi mitoitettuja ja monikäyttöisiä. Asunnoissa säilytyskalusteita on niukanlaisesti. Pitkien käytävien etu on, että asuntoihin päästään sisään melko keskeltä, mikä parantaa tilankäyttöä. Muunneltavuus rajoittuu vain sivu- ja pääasuntoyhdistelmiin. Ratkaisu on johtanut kustannustehokkuuteen ja suurehkoon keskialaan. Varapoistumistiet on huomioitu Sakastinpuiston puolella. Ehdotus oli ehdolla myös kärkijoukkoon eli hintakilpailuun, mihin tässä kohteessa sääntöjen mukaan voitiin ottaa kuitenkin vain kaksi ehdotusta.

Ehdotus on asemakaavan ja ohjelman mukainen vähäisin poikkeuksin ja siinä on vahva ote, Taidekonseptina on rakennuksen kokonaisratkaisu sekä aulojen ja käytävien perusteltu ja näyttävä taidekäsittely.

Asuntoja: yhteensä (sivuas) 117 (42) | **keskiala** 67 (50) | 8973 k-m^2 | 10780 br-läm | 7862 asm^2

5.2 KOHDE 2

NOW&ZEN 2 KOHTEEN AINOA EHDOTUS | PIIRUSTUSOTTEITA LIITTEESSÄ

Asemakaavan ja ohjelman mukainen laadukas talopari. Suunnitelma on luonnosmainen ja esteettisesti painottunut, ulkomiljöö ja massoittelu ovat korkeatasoiset. Parvekkeilla varastosijoitukset ovat oivaltava aihe asuntoarkkitehtuurissa ja tuovat rakennuksille plastinen ilmeen. Julkisivujen ratkaisutapa ennakoi hyvää miljöötä, mutta poikkeaa asemakaavan illustraatiosta ja viitekaaviosta. Niissä on kulmaparvekkeet ja sivuilla ulokeparvekkeita, samoin kolmannessa tornissa naapuritontilla. Fasadien jatkokehitystä tarvitaan ja väripohdintaa kolmen pistetaloryhmän suhteen. Materiaalit ovat alustavasti vaalea tiilimuuraus tai valkobetoni.

Rakennuskonsepti on taidokas. Asuntojakautuma on asiallinen, asunnot ovat tilallisesti kauniita ja toimivia. Muutamissa asunnoissa taloa kiertävät parvekkeet ovat ylimitoitettuja ja niissä on ahtaita kohtia. Kuvissa on luonnosmaisuutta ja joitakin ristiriitoja pohjien ja fasadien välillä. Sivu- ja asuntokokojen käyttö ja muunneltavuus on melko niukkaa. Porrashuoneet ja yhteistilat on periaatteessa hyvin ratkaistu ja tilamäärät ovat ohjelman mukaiset. Taidekonseptina on rakennuksen kokonaisratkaisu, fasadikäsittely ja korkeatasoiset piha-aiheet. Tavoitteena ollut hintakilpailu ja edullinen laatu ei toteutunut tässä kohteessa. Hinta on korkeahko ja selvitys ainakin ASO-talon suhteen on tarpeen. Ehdotuksen korkeatasoisuus ja merkittävät ansiot vaikuttivat siihen, että tarjousten tekijöitä esitetään kohteen toteuttajiksi kehittäen suunnitelmaa.

Asunnot: yhteensä (sivuas) 157 (42) | **keskiala** 55(50) | a´ 3700 k-m^2 | a´4582 brm^2 läm | a´3115 asm^2

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

5.3 KOHDE 3

KIVITASKU KOHTEEN 3 VOITTAJA | PIIRUSTUSOTTEITA LIITTEESSÄ

Huolellisesti tutkittu projekti, jossa on hallittu, mutta lisäjäsennystä vaativa kaupunkikuva sekä erinomaiset asunnot ja muunneltavuus. Pihan yhteistilarakennus ei ole asemakaavan mukainen, mutta hyväksyttävä. Ratkaisu tuo pihalle valoa ja ilmeikkään talon sekä pohjakerrokseen asuntoja omalla sisäänkäynnillä. Perusteltupoikkeama on myös Keimolantien rakennusmassan päätyosan tekeminen kerroksella korotettuna.

Katufasadit ovat selkeät ja rauhalliset paikalla muurattua tiiltä, pihafasadit hyvin yksinkertaiset ja valkobetonia. Kaupunkikuva edellyttää katufasadien jäsentymistä selvemmin osiin esim. tiilipintojen sävyeroilla. Harkittava on myös ikkunavaihtelun lisäämistä sekä tonttien 1 ja 2 liittymäkohdassa esitetyn katon vinoosan tarkistamista. Välikerros-varastot on oivaltava tontin ahtautta helpottava ratkaisu. Katutason tilat ovat komeat ja niitä on runsaasti. Rakennusvalvonta esittää varauksia Ah-tilojen käyttötarkoituksista ja tilajärjestelyistä, mutta perusratkaisu hyväksytään sovittavin tarkistuksin.

Rakennuskonsepti ja porrasjäsentely on huolellisesti harkittu. Asuntopohjat ovat toimivia, melko niukkoja mutta hyvin mitoitettuja. Asuntokokojen muuntelu on erinomainen luoden joustavaa asuntokantaa, jopa elinkaarimuunneltavan asuntojakautuman. VAV-osa on toimiva ja viihtyisä asuntola, mutta sen hinta on kilpailijaa kalliimpi. Kohde ei ole kilpailuohjelman mukaan jaettavissa ja tontteja on kaupunkikuvallisesti vaikea toteuttaa erikseen (kohta 6.2). Taidekonseptina on katukulman tiilireliefi ja pihamökki kierrätystiilistä.

	Asuntoja (sivuas)	**keskiala**	**kem²**	**brm²**	**asm²**
T1:	164 (36)	55	8351	11161	7041
T2:	64	45	3689	4755	3115
YHT:	228 (36)		12040	15916	10156

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8 Liite 10 a 10.10.2017 / 21.8.2019 / 18 §

Asemakaavan ja ohjelman mukainen innovatiivinen ehdotus, joka on varsin luonnosmainen jättäen avoimia kysymyksiä. Julkisivukäsittely on taidokasta, osin vaikeaselkoista pohjaratkaisuihin verrattaessa. Katumiljöön massoittelu on vaihteleva materiaalina vaalea tiilimuuraus. Pihafasadin vapaamuotoinen parvekereuna luo puurimoituksilla verhottuna plastisen ilmeen. Sen suuri muoto voi haitata mittakaavaa, mutta lienee hallittavissa mm. taustan jäsentelyllä. Pientalo on hyvin mielenkiintoinen, ehkä liiankin monimuotoinen. Rakennuskonsepti ja rakennuksen porrasjäsentely on hyvin harkittu luoden edellytykset hyville asunnoille. Nämä ovat perusmuodoltaan selkeitä ja toimivia, kalusteet on esitetty viitteellisesti mutta tilavaraukset vaikuttavat riittäviltä. Varastojen sijoittelu ulkoseinien osaksi on uusi ja mielenkiintoinen ajatus muodostaen plastisia julkisivuaiheita. Kaarevien pihaparvekkeiden yhteyteen on myös periaatteessa sijoitettavissa varastoja ja idea on hyvin lupaava, mutta tältä osin ratkaisu on epäselvä.

Asuntojakautuma on luonteva, pohjaratkaisut toimivia ja hyvin mitoitettuja. Pohjakerroksen ah-liike-/ työtilat ovat katua aktivoivia ja pieniä aukioita muodostuu. Muunneltavuutta on kohtalaisesti ja lamellin vaihtoehtoisten asuntojen sijoituskaavio on erinomainen. VAV-osaan muodostuu laadukas asuntola, mutta pohjakerroksen ratkaisu on epätyydyttävä. Ehdotus on asemakaavan ohjelman mukainen vähäisin poikkeuksin. Erityisen ansiokasta fasadi- ja parvekevyöhykkeiden käsittely, joka muodostaa ainulaatuisen miljöön. Taidekonseptina on pääosin rakennuksen luova kokonaisratkaisu, lisänä porrashuone- ja piha-aiheita.

	Asuntoja (sivuas)	**keskiala**	**kem²**	**brm²**	**asm²**
T1:	135(26)	55	8137	9646	6683
T2:	54 (8)	45	3064	3671	2405
T3:	24		797	987	726
YHT:	228 (34)		12040	14304	9814

KIVIKIRNU

Vahva ja rohkea massoitteluidea, jossa pihan pientalo korvataan viistoon leikatulla rakennusmassalla. Ajatus on looginen ahtaan tontin suuren kerrosalan sijoittamisessa. Katutila on hyvin umpinainen, mutta kadun kulman viiste on komea ja johtaa yhteistiloissa hyvään paikkaan.

Katufasadi on tummaa kattotiiltä ja synkänoloinen, ikkuna ovat pienet lisänä vain ranskalaisia parvekkeita ja pohjakerroksessa pieniaukkoista sommittelua. Pihafasadit ovat vaaleaa rappausta hallitsevana parvekeaiheet, puupintaisia kolmiomaisia parvekevarastoja muodostaen mielenkiintoista pihatilaa. Viisto rakennusmassa toimii hyvin ja muoto luo pihanpuolelle valoisan ja väljän vaikutelman.

Rakennus on tehokas perustuen vain neljään portaaseen, mikä johtaa käytäviin ja sisäänkäynteihin asuntojen kulmista. Kiertyvä päätyosa on luontevasti ratkaisu kerroksittain lyhenevän sivukäytävän avulla. Yhteis- ja liiketilat on onnistuneesti keskitetty kadun kulmaosaan. Rakennuskonsepti on looginen erikoistapaus tähän paikkaan. Asuntojakautuma käsittää lähinnä pienasuntoja, muunneltavuus niukkaa. Pohjakerroksessa on rivitalomaisia asuntoja omalla sisäänkäynnillä. Asuntomuodot ovat melko syviä, mutta mitoitus on asiallista. Asuntopohjat ovat yleensä toimivia, osin esiintyy käytävämäisyyttä ja ylikireää mitoitusta. VAV-asuntola on hyvin ratkaistu. Vahvan idean pohjalta asemakaavasta poikkeava rakennus, joka periaatteessa hyväksytään, mutta ratkaisu luo liian suurimittakaavaisen ilmeen suhteessa kaupunkikuvan tavoitteeseen.

	Asuntoja(sivuas)	**keskiala**	**k-m²**	**brm²**	**asm²**
T1:	154(16)	50	8300	10856	6841
T2:	64	45	3685	4916	2944
YHT:	218 (16)		11985	15772	9875

STEMU

Ammattitaitoinen tasaisen hallittu projekti. Rakennusmassa on komeasti nouseva muodostaen ryhdikästä kaupunkitilaa. Katufasadit ovat harmaata tiilimuurausta, kaakkoisfasadi on kokonaan parvekkeita. Koillisessa on aukkofasadi sivukäytävän edessä, mikä tuo katujulkisivuun epätoivottavan suurta mittakaavaa. Pihafasadit ja rivitalo ovat valkoista tiilimuurausta muodostaen totin halkaisevan sahalaidan. Aukotus on kauttaaltaan säännöllisen hallittua, mutta vivahteetonta.

Rakennuskonseptin jäsentely on harkittu, kaakkoisfasadi on kokonaan parvekkeita, jonka alle syntyy luonteva yhtenäinen arkadi Ah-liike- ja työtiloille. Kaksi porrashuonetta kaakkoismassaan on hyvin sijoitettu ja asunnot toimivia tarjoten muunneltavuutta kohtalaisesti sivuasuntojen avulla. Koillissiivessä on pitkällä käytävällä syötetty pienasuntojen rivi, jolla on ratkaistu tyylikkäästi kaavoittajan kapeneva rakennusmassa. Asuntopohjat ovat toimivia, asiallisesti mitoitettuja ja asuntojen kalustettavuus on hyvä. Rivitalo pihalle on ryhdikäs sahalaita pieniä rivitaloasuntoja, jotka muodostavat tontille sosiaalinen perhe-asumisen muodon. Yhteistilojen ja varastojen ratkaisut on erittäin hyvin harkittu. Tontin 1 irtaimistovarastot on sijoitettu pääosin parvekkeille osin kellariin. Uv-varastoja on pieni osa ilmoitettu pysäköintitaloon, minkä ohjelma mahdollisti. Kattosauna on sijoitettu komeasti rakennuksen kulmaan ullakolle kaupunkikuvallisesti näkyvään paikkaan. Tontin 2 VAVn asuntokonsepti on onnistunut ja asunnot hyviä muodostaen laatuasuntolan, jonka yhteistilat ja varastot ovat pohjakerroksessa paitsi kattosaunat ullakolla.

Taidekonsepti on hienosti tutkittu kivi-teema pääaiheena tonttien välisen aukon päätyseinät jatkaen aihetta monipuolisesti muuallakin tontilla. Asemakaavan ja ohjelman mukainen varmaotteinen ja laadukas projekti, jota harkittiin tämän kohteen hintavertailuun mahdollisena kolmantena kärkiehdokkaana.

	Asuntoja (sivuas)	**keskiala**	**k-m²**	**brm²**	**asm²**
T1:	133 (19)	55	7560	10010	6225
T2:	67 (10)	45	3640	4700	3060
T3:	11	62	800	990	682
YHT:	211 (29)		12000	14750	9967

TUHTO

Huolellisesti tutkittu, perusratkaisultaan toimiva projekti, jonka massa muodostaa näkyvän katujen kulmapäätteen. Pihayhteydet ovat erinomaiset molemmilta kaduilta. Rivitalot ovat punatiiltä, niissä on hauskaa pientaloilmettä ja sovitus pihalle on hyvä. Katufasadit punatiilimuurausta ja parvekkeet sisään vedetyt, ikkunat ovat pieniä. Pihamiljöö on vaalea ulkopuolisin parvekkein. Kivistön keskustaan katsottiin rakennuksen vaikuttavan melko kömpelöltä ja tekevän liian lähiömäisen vaikutelman.

Rakennuskonsepti minimiasunnoin on ratkaistu taitavasti hyödyntäen ilmansuuntien mahdollistamaa kaksipuolista runkoa. Kierreportaat ovat tilankäytöltään tehokkaita, mutta voidaan ratkaista myös suoravartisin osin. Varastosijoitus välikerrokseen on oivaltava ratkaisten tilan niukkuuteen. Asuntokanta on hyvin pienasuntovaltainen, mutta muunneltavuutta on melko runsaasti sivu- ja yhdistelyasunnoin. Pohjat ovat toimivia ja hyvin mitoitettuja. Kaupunkipientalot ovat perinteisiä rivitaloasuntoja. VAV-konsepti on hyvä, sitä huonontaa pitkä keskikäytävä ilman aulamaista osaa.

Taidekonsepti on vain värityksin kulkuaukoissa ja seinissä. Ehdotus on ammattitaitoisesti ratkaistu asemakaavan ja ohjelman mukainen, mutta rakennuksen vaikutelma on paikkaan liian lähiömäinen.

	Asuntoja (sivuas)	**keskiala**	**k-m²**	**brm²**	**asm²**
T1:	129(56)	50	7500	9400	6470
T2:	62(15)	49	3700	4360	3015
T3:	6	121	800	860	726
YHT:	191 (71)		12000	14620	10211

6 TARJOUKSET JA VALINNAT

6.1 Tarjousavaus ja jatkoselvitykset

Kokouksessa 8.6.2017 avattiin jatkoon valittujen ehdotusten hintakuoret ja myös nimikuoret, jotta olisi madollista tarvittaessa neuvotella tarjoajien kanssa ehdotuksista.

Kohde	Nimi-merkki	tontti	hallinta-muoto	myyntihinta / vuokrahinta	kilpailija / tarjoaja
1	Koralli	K23184 T1	vapaa	4550 €/htm^2	SRV Rakennus Oy, arkkitehtitsto Mika Päivärinne, Sito Oy
1	Koralli	K23184 T2	vapaa	4550 €/htm^2	SRV Rakennus Oy, arkkitehtitsto Mika Päivärinne, Sito Oy
1	Uniikki	K23184 T1	vapaa	4750 €/htm^2	EKE- Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
1	Uniikki	K23184 T2	vapaa	4800 €/htm^2	EKE- Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
2	Now&Zen2	K23184 T3	vapaa	4810 €/htm^2	Fira Oy, Asuntosäätiö, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
2	Now&Zen2	K23186 T3	ASO	522 €/htm^2 + 12,90 €/htm^2/kk	Fira Oy, Asuntosäätiö, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
3	Kivitasku	K23186 T1	vuokra	12,80 €/htm^2/kk	OP Asuntorahasto I Ky ja Haahtela Oy, Arkkitehtitsto Konkret Oy
3	Kivitasku	K23186 T2	vuokra	3196 €/htm^2	OP Asuntorahasto I Ky ja Haahtela Oy, Arkkitehtitsto Konkret Oy
3	Kivitasku	K23186 T4	vuokra	12,80 €/htm^2/kk	OP Asuntorahasto I Ky ja Haahtela Oy, Arkkitehtitsto Konkret Oy
3	Now&Zen	K23186 T1	vapaa	4850 €/htm^2	Fira Oy, Arkkitehtitsto Harris-Kjisik
3	Now&Zen	K23186 T2	vuokra	3600 €/htm^2	Fira Oy, Arkkitehtitsto Harris-Kjisik
3	Now&Zen	K23186 T4	vapaa	5690 €/htm^2	Fira Oy, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik

Vertailuhintojen selvittämiseksi em. tarjoukset vaativat tarkistusta, jotta ne ovat ohjelman mukaisia.

> *”Vertailuhinta on kohteen asuinrakennusten asuntojen huoneistoneliömetrin keskimääräinen myyntihinta kunkin kohteen ohjelman mukaan sisältäen myös tontin hankintahinnan ja kunnallistekniikan liittymismaksut. Vuokrakohteita arvioidaan sekä ilmoitetun vuokratason että myyntihinnan pohjalta olettaen että vuokrakohteet voidaan myydä jollekin institutionaaliselle sijoittajalle tai vuokratoimintaa harjoittavalle yhtiölle.”*

Kahri ja Koskela tutkivat tarjoukset ja totesivat niissä puutteita ja varauksia, jotka vaativat lisätietoja tarjousten tekijöiltä. Työvaliokunta teki esityksen toimista hintakuorien avauksen jälkeen koskien ehdotusten mahdollista kehittämistä sekä vertailuhinnan vaatimia kyselyitä epäselvyyksistä. Todettiin kohtuuhintaisuuden tavoitteen jääneen tavoitellusta, minkä perusteella työvaliokunta selvitti myös mahdollisia kehitysehdotuksia. Seuraavat kysymykset esitettiin tarjoajille vastattaviksi 18.8. mennessä, ohessa kysymykset ja vastaukset (tiivistelmiä):

Kyselykirje: *”Kilpailun työvaliokunta on tutustunut ehdotukseenne ja pohtinut, miten kohtuuhintaisuuden tavoitteeseen päästäisiin entistäkin paremmin. Tarvittaessa kaupunki on valmis poikkeamispäätösten tekemiseen tavoitteen saavuttamiseksi.” Seuraavassa kysymykset ja vastaukset em. seikkoihin sekä johtopäätös:*

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

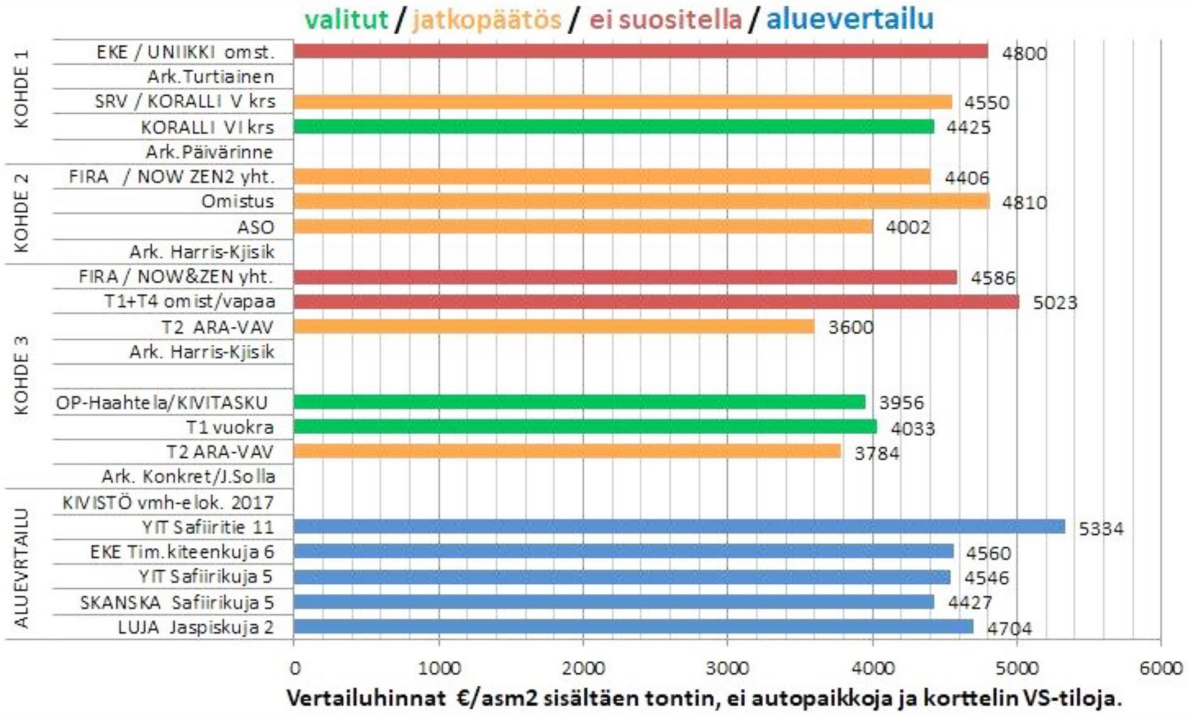
Kohde 1: SRV / Koralli
Kys1: Rakennuksen korotus kerroksella V > VI. Vaikutus kerros- ja asuntoalaan ja yhteistilojen muutokset?
Vast1: On halua korottaa, vaikutus: vrt.ehdotus +1944 kem², +1748,5 asm² (kaava >11020) aputilaselvitys
Kys2: Asunnon sisäisten irtaimistovarastojen vaikutus kerros- ja asuntoalaan
Vast2: Irtaimistovarastot jo huomioitu as- ja krs.alassa - ei vaikutusta
Kys3: Em. muutosten yht.vaikutus keskim. myyntihintaan| Yhteisvaikutus halvennus -125 € > 4425 €/asm²
Esitys: Kerrosluvun korotusta valmistellaan. Tehdään, jos kaavamuutos/poikkeuslupa ei tuo isoja ongelmia

Kohde 2: Fira / Now&Zen2
Kys1: Mahd.varastosiirto pysäköintitalon alle ja lisäasuntoja pohjakerrokseen, vaikutus?
Vast: Vaikutus on pieni ja laskee laatua, haittaa ARA-käsittelyä. Ei suotava.
Kys2: As.oikeusmaksu 522 €/hsto-m², joka on 15 %, onko vertailukelpoinen myyntihinta 3480 €/hsto-m²
Vast2: Hankinta-arvo on 3480 €/hsto-m², ei sisällä kaikkia samoja elementtejä kuin vapaarah.myyntihinta
Esitys: Luovutaan aputilamuutoksesta, jatkokehitys kaupungin ja ARA:n kanssa neuvotellen

Kohde 3: OP / Kivitasku
Kys1: Tontti 1:n pääomavuokra on 12,80 €/asm²/kk, mikä on laskennallinen myyntihinta vastaava €/asm²?
Vast1: 4033 €/asm²
Kys2: Tontti 2:n 3196 €/htm² hinnasta puuttuvat liittymismaksut ja tontin hinta, mikä on näiden vaikutus?
Vast2: €/asm²-lisät: kaukolämpö ja vesi n. 60 € | jätehuolto n. 89 €/asm² | tontin hintavaik. n.439 €/asm²
Esitys: Hyväksytään asemakaavan ja ohjelman poikkeamat, korjataan hintatarjous em. tiedoilla

6.2 Hintavertailut

Oheisessa taulukossa on saatujen tarjousten ja kaikkien em. vastausten vaikutukset koottuna tarjousten vertailulaskelmien perusteella tehtyyn taulukkoon, johon on otettu vertailukohteeksi myös Kivistän nykykohteita.



KOHDE 1: Hinta on Korallin eduksi 225 € ja kasvaa kerros lisätessä V > VI tasolle 350 €/asm^2. Eroa lisää loft-konseptin riisuttu taso Uniikissa, jonka aputilojen puutteet oletetaan korjatuksi ohjelman mukaan.

KOHDE 2: Now&Zen2 on ainoa tarjous. Sitä pidettiin paikkaan sopivana ja kehityskelpoisena, mutta korkea hintataso vaatii jatkopäätöksiä ja neuvottelua sekä ARA:n kantaa.

KOHDE 3: Kivitasku on tontit yhdistettynä 630 €/asm^2 halvempi kuin Now&Zen, mikä on kilpailuohjelman valintaperuste. ARA-hinta on kuitenkin kalliimpi vaatien jatkopäätöstä. Kohteen jakoa ei voi tehdä kilpailusääntöjen mukaan eikä olisi tehtävissä ratkaisujen erilaisuuden vuoksi. Hinnan alennus on kilpailusääntöjen vuoksi välttämätön ja tarve VAV:n arvion mukaan n. 300 €/m^2 ja huomioiden VAV:n rakennuttamiskustannukset.

> **Analyysi:** *Kivitaskun ARA-hinta on toista kilpailijaa 184 € kalliimpi johtuen osin asemakaavan lähtökohdista. Tontilla 1 on hyvin kompakti massa ja korkea tehokkuus, mutta VAV-osan ulkovaippa on 15 % isompi ja tehokkuus 5 % huonompi/htm^2 huomioiden ah-tilojen vuokramahdollisuus. Tontin 2 rakennus on 30 % kohteesta 3, jolloin 300 € ARA-halvennuksen kompensoisi laskennallisesti 40c vuokrakorotus tontilla 1. Vastaava yhdistetty vertailuhinta kasvaisi 130 € ja olisi 4163 €/asm^2 eli vielä n. 500 € halvempi kuin kilpailija ja vuokrataso selvästi Kivistön nykyistä edullisempi. Hintasiirto saman kohteen eri tonttien välillä on tehokas ja oikeudenmukainen ratkaisu tilanteeseen, minkä toteuttaminen riippuu tarjoajan ja kaupungin välisistä neuvotteluista.*

6.3 Kivistön hintatasoon vertailu

Kilpailun tulosten edullisuutta vertailtiin Kivistön nykyiseen hintatasoon elokuussa 2017. Kohteeksi valittiin kilpailun keskialaa vastaavat myynnissä olevat kaksiot omilla tonteilla viidessä kerrostalossa. Näissä asuntojen koko oli 50-55 m^2 ja velaton keskihinta 4720 €/asm^2 ilman autopaikkoja. Kilpailuindeksin 0,5 % nousu n. 20 € huomioiden valitut kohteet 1 + 3 ovat keskimäärin noin 400 €/asm^2 edullisempia ilman ARA-kohdetta, ne huomioiden 500 €. Kohteissa, joissa oli useita tarjouksia, hintahyöty on nähtävissä sekä hinnassa että laadussa. Kohteen 2 ainoa ehdotus on laadukas, mutta vapaarahoitteisena Kivistön nykytasoa 100 € kalliimpi, ASO-kohde huomioiden 300 € edullisempi. Lisäksi vertailtiin alueen vuokrahintojen tasoa käyden läpi nykytarjonta pienissä 1-2-3H asunnoissa (15kpl). Näissä keskivuokra on 21 €/m^2 eli asuntoa kohti 830 €/kk, kun Kivitaskun keskivuokrataso samoihin asuntotyyppeihin lisättynä 5 € hoitovastikkeella olisi 18 € eli asuntoa kohti 750 €/kk.

Kilpailukohteiden hinnoissa ei ole kustannuksia väestösuojasta, joka toteutetaan pysäköintitalon pohjakerrokseen tarjouskilpailulla voittajien kesken. Tämän merkitys on vähäinen, koska pysäköintitalossa väestösuoja saadaan pysäköintikäyttöön teknisten selvitysten ja rakennusvalvonnan hyväksymien viitesuunnitelmien perusteella. Tämä on talokohtaisia väestösuojia selvästi edullisempi ratkaisutapa. Lisähinnaksi jää lähinnä VS-rakenteiden erotus tavanomaisiin pysäköintitalon rakenteisiin verrattuna. Tilakustannusten pohjalta lisä on 25- 30 €/asm^2 tarkentuen viitesuunnitelmien kustannuslaskennan ja tarjouskilpailun perusteella.

7 KILPAILUN RATKAISU

7.1 Voittajien valinta

Kilpailutuomaristo hyväksyi kokouksessaan 29.8. työvaliokunnan ehdotuksen yksimielisesti. Kilpailutuomaristo edellyttää, että ARA-tuotantoon tarkoitettujen kohteiden hinnat ARA hyväksyy. Todettiin, että kohteissa on esitetty kilpailuohjelmasta ja asemakaavasta poikkeavia ratkaisuja, jotka ovat lisänneet toteuttamiskelpoisuutta. Kilpailutuomaristo päätti, että poikkeukset ovat hyväksyttäviä ja että tarvittavista poikkeamispäätökset tehdään erikseen. Todettiin seuraavat toteuttamispäätökset ja niiden edellytykset:

LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

- Kohteen 1 voittaja on tarjous KORALLI / SRV Rakennus Oy asemakaavan mukaisena viisi kerrosta korkeana tai kerroksella korotettuna. Viimeksi mainittu edellyttää joko asemakaavan muuttamista tai poikkeamispäätöstä. Mahdollisuus kerrosluvun nostoon ratkeaa myöhemmin.

- Kohteen 2 toteutuksen pohjaksi tulee tarjous Now&Zen2 / Fira Oy ja Asuntosäätiö, joiden tehtävänä on ratkaista kohteen jatkokehittäminen sekä miten voidaan toteuttaa ASO/ARA-kohde siten, että se on mahdollista hyväksyä ARA:n puolesta.

- Kohteen 3 voittaja on tarjous KIVITASKU / OP Kiinteistösijoitukset. Tontinluovutuksen ehto on, että voittaja pystyy toteuttamaan VAV:lle ARA-hintaisen kohteen, jonka hinta on saatava kohdan 6.2 mukaiseksi. Muuten tontille haetaan toista toteuttajaa.

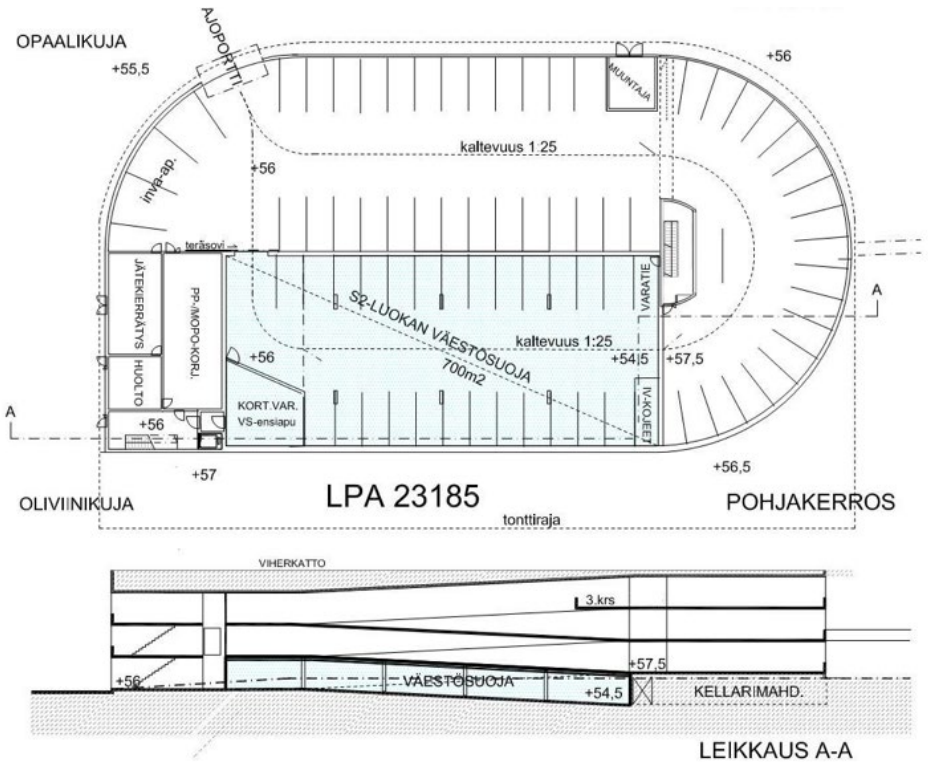
- Kaupungin tavoite ARA-hintaisten voittajien osalta ei toteutunut ja asia jää ratkaistavaksi jatkoneuvotteluissa. Niissä voidaan käsitellä tarjouskohteiden hintatasoa kokonaisuutena siten, että kohteiden eri tonttien välillä voi tapahtua siirtoja ARA-hintojen saavuttamiseksi.

- Todettiin että jatkosuunnittelusta on tarpeen antaa ohjeita jokaiselle voittajalle. Kaupunki antaa jatkosuunnitteluohjeensa normaalina virkatyönä, jossa noudatetaan loppuraportin ja tämän loppukokouksen päätöksen periaatteita.

7.2 Pysäköintitalo ja jatkotoimet

Pysäköintitalon viitesuunnitelma asetetaan pohjaksi tarjouskilpailulle kolmen voittajan kesken. Asiaa koskevissa ennakkoselvityksissä ja laaditussa määräysten mukaisessa rakennusvalvonnan hyväksymässä viitesuunnitelmassa oli todettu korttelin yhteissuojan olevan taloudellisin, kun suojaan voidaan sijoittaa autopaikkoja. Suojaan ajo erotetaan autohallista normaalisti auki olevalla teräsliukuovella, josta on hankittu suunnitelmat ja tarjous. Pysäköintitaloon sijoitettaisiin vain sähkö- tai hybridiautoja pakokaasuongelmien välttämiseksi.

Kuvan alustavassa viitekaaviossa, josta kilpailijat voivat poiketa, on huomioitu 15 lisäautopaikkaa tavoitteena kohteen 1 kerrosluvun nosto yhdellä kerroksella. Tarjousta pyydetään kilpailussa vain em. laajemmasta vaihtoehdosta. Pysäköintilaitoksen kilpailuohjelman, viitesuunnitelman ja toimintaohjeiden laadinnassa käytetään LVIS- ja kustannuskonsulttia ja kilpailu pyritään käynnistämään lokakuun 2017 aikana.



LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

Kilpailuohjelman mukaisesti kaikkien ehdotusten kilpailuaineistoa on mahdollista käyttää tutkimustarkoitukseen. Tutkimustarkoitukseen luovutettua materiaalia ei saa käyttää niin, että tarjoajien nimet tulevat julkisuuteen. Tutkimusta varten on laadittava tutkimusohjelma, jonka kaupunki hyväksyy.

Todettiin, että kilpailun arviointi päättyi tähän kokoukseen. Kilpailun tulos esitellään ja tämä loppuraportti jaetaan julkistamistilaisuudessa, joka pidetään 27.9. 2017.

7.3 Loppupäätelmiä ja kiitokset kilpailijoille

Kilpailukohde oli eri hallintamuotoja sisältävä 500 asunnon kortteli kaupungin omalle maalle. Se jaettiin kolmeksi kohteeksi, jotta mahdollisten toteuttajien joukko ja kilpailu lisääntyisi. Tavoite oli edullista laatua asumiseen, mikä vaati uudenlaisia menettelyjä. Korttelissa oli valmis asemakaava ja noudatettiin pääkaupunkiseudun rakennusohjeita. Niistä sitouduttiin poikkeamaan tarvittaessa sekä vapauttamaan suunnittelua normien joustolla merkittävänä väestösuojien poisto asuinrakennuksista. Kilpailuun saatiin likimain odotettu osanotto, jossa käytettiin em. mahdollisuuksia varsin onnistuneesti. Kun ensin valittiin kustakin kohteesta laatukärki, joista valituksi tulee halvempi, syntyi selvää kilpailua sekä laadulla että hinnalla. Nämä lähtökohdat ja kilpailijoiden luova työ ovat tuoneet haasteellisessa suhdanteessa selvää kehitystä asuntotuotantoon.

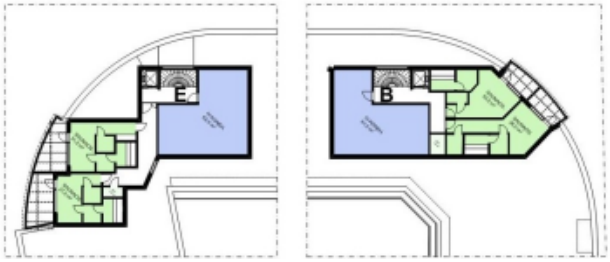
Laadultaan voittajat edustavat tasokasta asuntosuunnittelua painottuen ehdotuksissa eri tarvoin. Kaupunkikuvaltaan valitut ehdotukset edustavat Kivistön nykytason eturiviä kehittyen jatkossa rakennusvalvonnan tavoitteiden pohjalta. Asuntoratkaisut ovat yleiseen nykytapaan varsin tiukasti mitoitetut, mutta asunnot selvästi nykytarjontaa toimivammat erityisominaisuutena asuntokokojen jousto. Yhteistiloissa esiintyi tavallista enemmän hyviä ratkaisuja hyödyntäen tilojen sijoitteluvapautta väestösuojien puuttuessa sekä kadunvarren liike- ja palvelutilojen monipuolisuutta.

Edullisuutta kilpailun tulosten ja Kivistön nykyisen hintatason kesken vertailtiin elokuun 2017 tasoon. Kilpailukohteissa, joissa oli useita ehdotuksia, valitut kohteet ovat edullisempia keskimäärin noin 400 €/asm^2 ilman ARA-kohdetta tämä huomioiden 500 €. Kohteessa 2 syntyi laatuetua, mutta hintaetu jäi saavuttamatta. ARA tonttien hintatavoitteet eivät toteutuneet johtuen sekä suhdannetilanteesta että asemakaavan lähtökohtaeroista eri tonteilla. Voittajaehdotusten kehityskelpoisuus sekä hintatason tarkistukset kohteiden sisäisin siirroin antavat hyvät mahdollisuudet saada syntymään kilpailun arvokkaita tuloksia hyödyntävä ratkaisu.

VANTAAN KAUPUNKI JA KILPAILUN TUOMARISTO KIITTÄÄ LÄMPIMÄSTI SEKÄ SUUNNITTELIJOITA ETTÄ TARJOUSTEN TEKIJÖITÄ MERKITTÄVÄSTÄ TYÖSTÄ VAATIVASSA KILPAILUSSA, JOKA TULEE ANTAMAAN ARVOKKAITA VAIKUTTEITA LAADULLISESTI PAREMMAN JA EDULLISEMMAN ASUMISEN KEHITTÄMISELLE.

LIITE: Kaupunginhallitus 10.1.2017 / 20 Kaupunginhallitus 21.1.2019 / 18 §

KOHDE 1 VOITTAJA **KORALLI**



YHTEISTILAT

TARJOUS: SRV Rakennus Oy
Antero Nuutinen, Jukka Rasmus

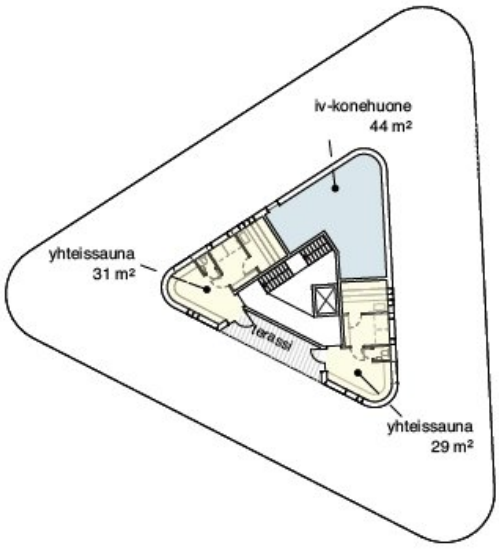
Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy
Mika Päivärinne, Per Hansen

KOHDE 1 TOINEN KÄRKIEHDOTUS **UNIIKKI**

TARJOUS: EKE-Rakennus Oy
Tea Ekengren-Sauren, Pasi Heikkonen

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
Jukka Turtiainen, Ulla Saarinen, Tuomas Saarinen

KOHDE 2 AINOA EHDOTUS



3 POJAVARIANTTIA, KUVASSA OMISTUS

TARJOUS: Asuntosäätiö / Fira Oy
Mari Takala, Laura Kiijärvi / Miska Eriksson

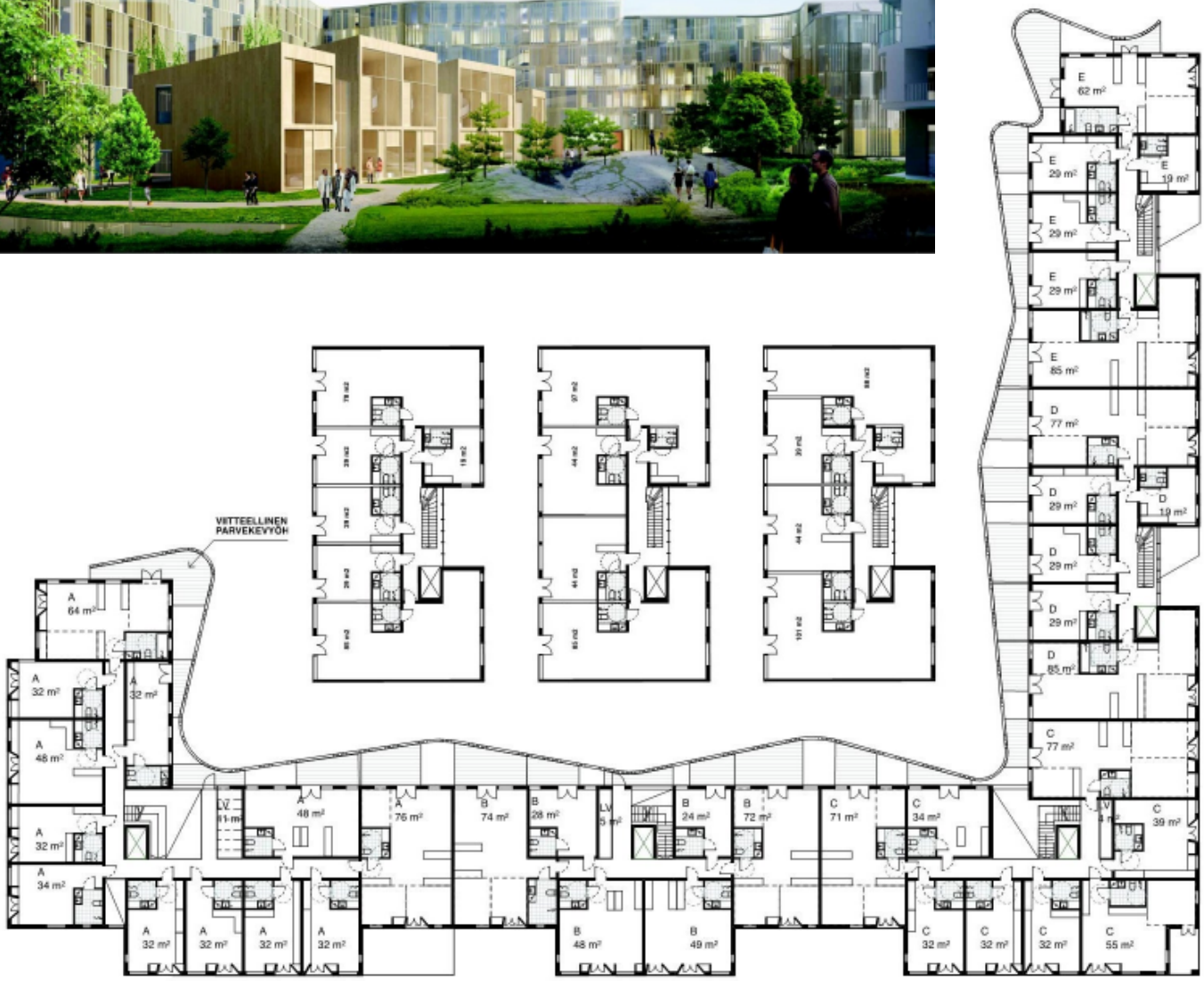
Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
Trevor Harris, Tuula Mäkiniemi, Helena Kemppainen

KOHDE 3 VOITTAJA **KIVITASKU**

TARJOUS: OP Asuntorahasto I Ky / OP Kiinteistösijoitus Oy
Antero Tenhunen / Konsulttina Haahtela Oy, Reima Luodemäki

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy
Jaakob Solla, Tapani Eronen

KOHDE 3 TOINEN KÄRKIEHDOTUS **NOW & ZEN**



TARJOUS: Asuntosäätiö / Fira Oy
Mari Takala, Laura Kiijärvi / Miska Eriksson

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
Trevor Harris, Tuula Mäkiniemi, Helena Kemppainen

Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

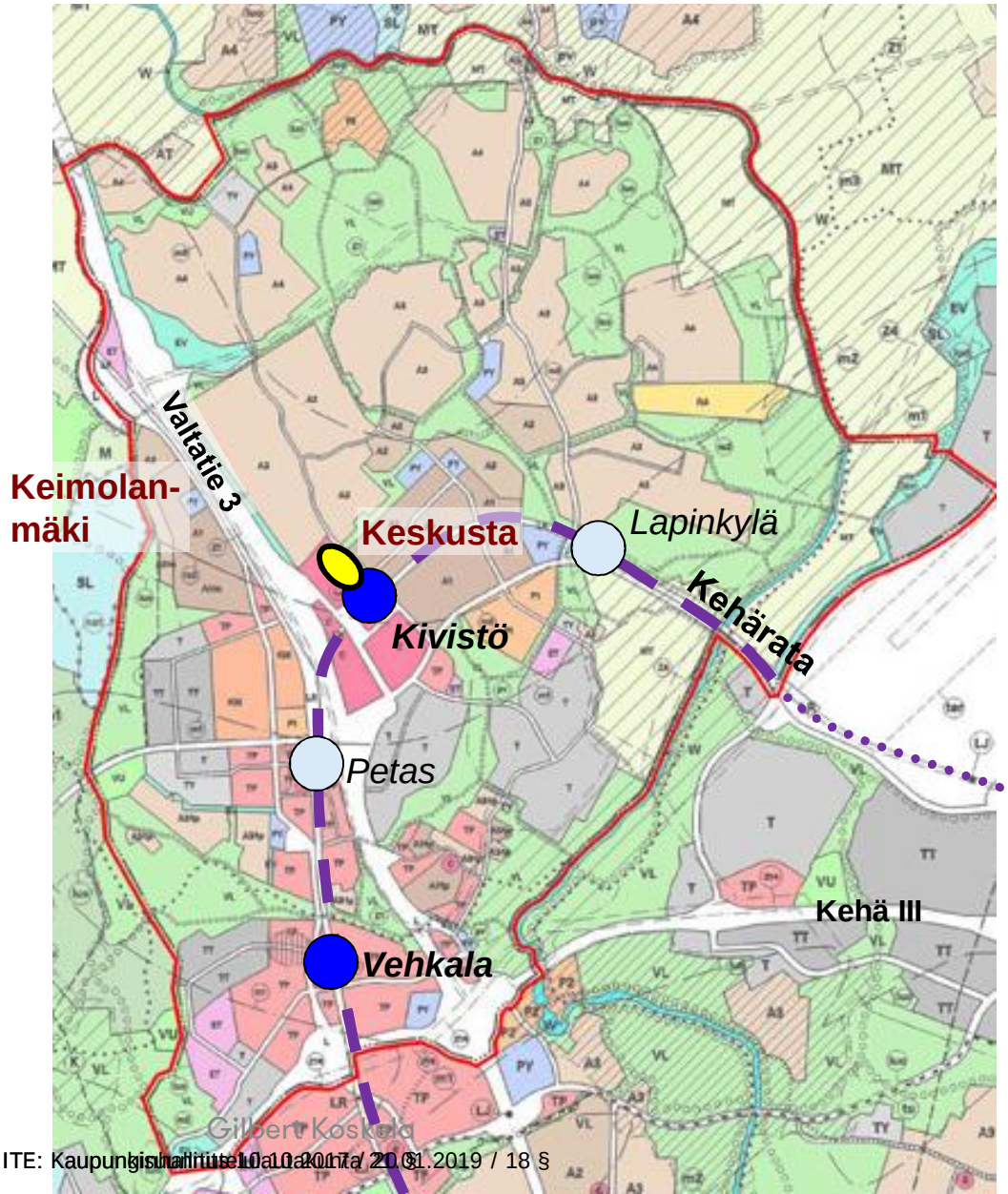
Projektijohtaja Gilbert Koskela

2.10.2017

Kilpailualue sijaitsee Kivistön aseman läheisyydessä

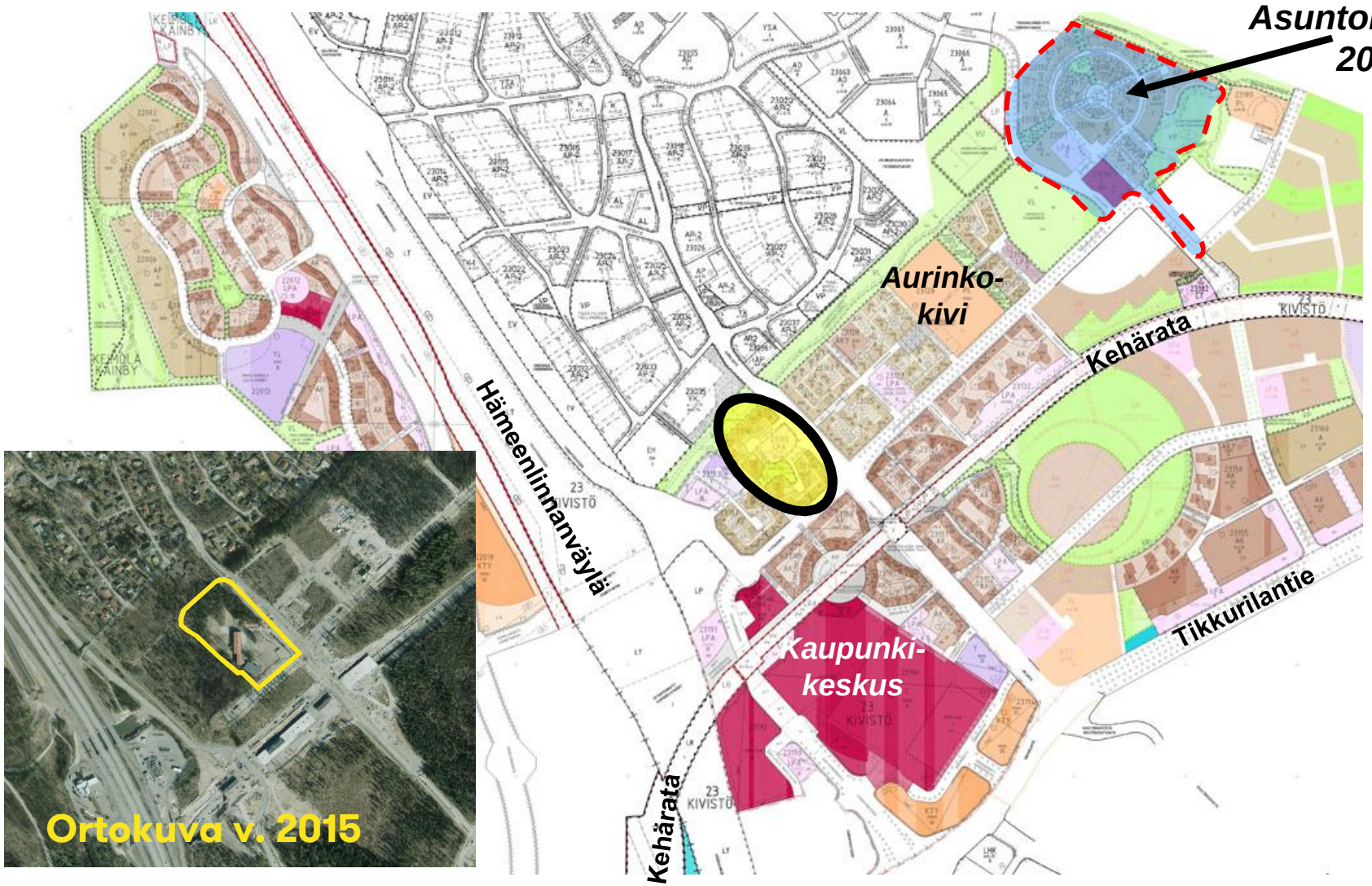
Kivistöstä on hyvät yhteydet muualle pääkaupunkiseudulle Kehäradan ansiosta.

Kivistön koulun alueen rakentaminen tukee pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteen tiivistymistä.



Gilbert Koskela

Kilpailualue ja Kivistön asemakaavatilanne



Kilpailualueen asemakaava

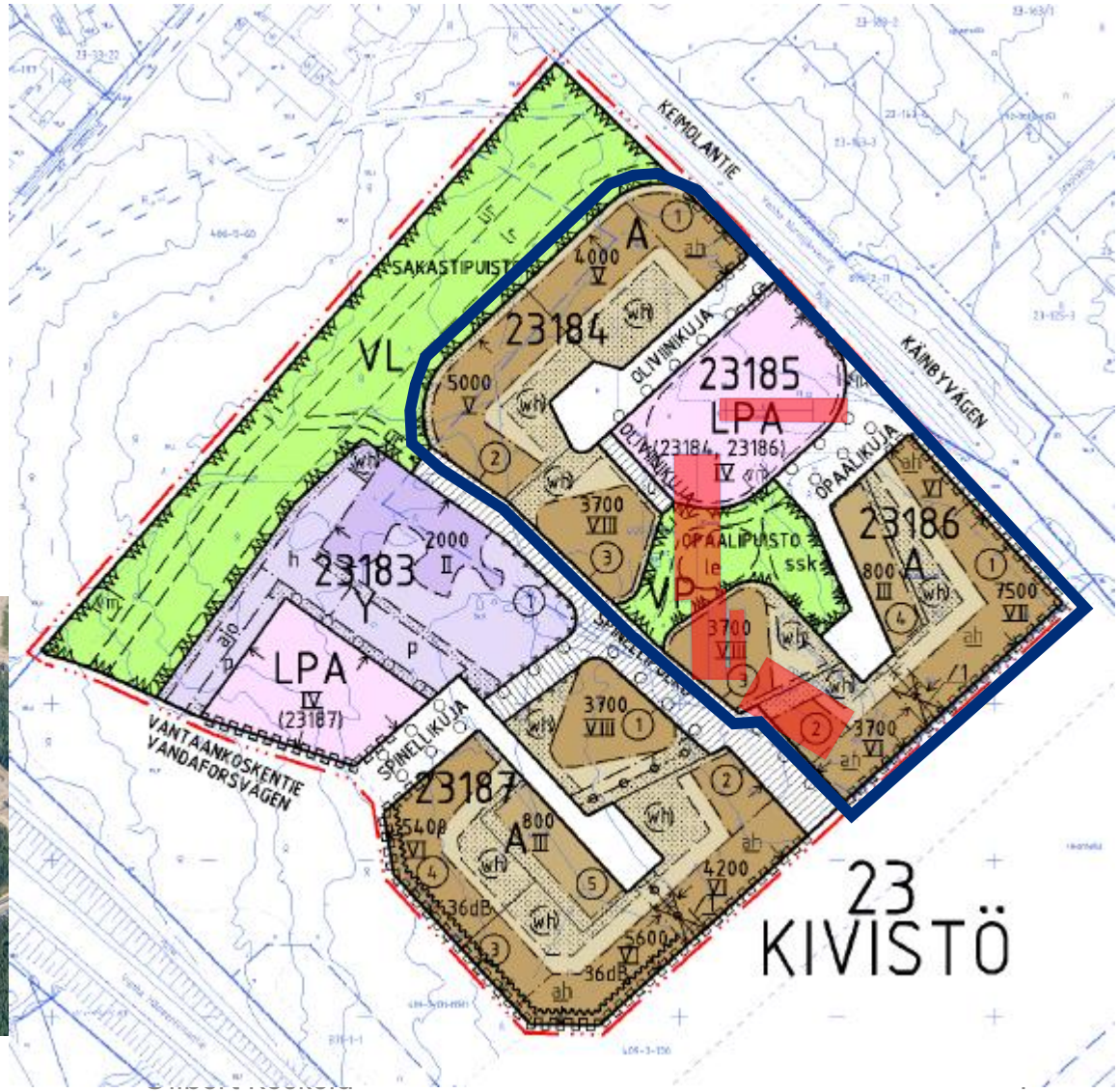
Kaupunki omistaa alueen

Alueella on toiminut Kivistön koulu toukokuuhun 2016 asti.

Koulun toiminta siirtyi elokuussa 2016 Aurinkokiveen.

Koulu puretaan talven 2016-2017 aikana

Kokonaisrakennusoikeus 24800 k-m^2.



Kilpailualue

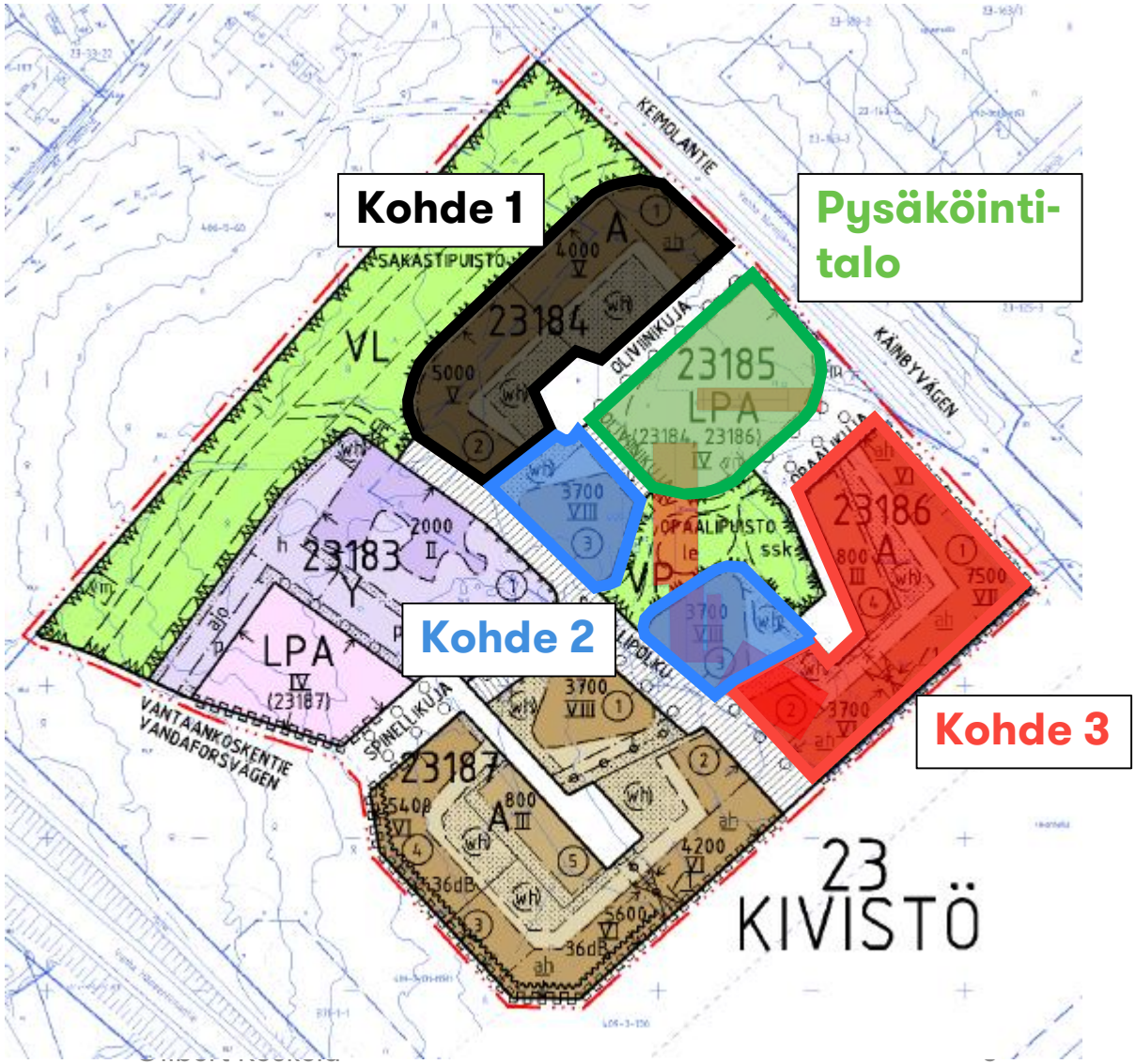
Kilpailukohteena ovat kaupungin omistamat korttelit 23184-23186, jossa on toiminut Kivistön koulu.

Kokonaisrakennusoikeus 24800 k-m^2.

Kolme kilpailukohdetta:

1. Lamellitalo: K23184 tontit 1 ja 2, yht. 9000 k-m^2.
2. Pistetalot: K23184 tontti 3 ja K23186 tontti 3, yht. 7400 k-m^2
3. Lamellitalo: K23186 tontit 1 ja 2, yht. 11200 k-m2 sekä kaupunkipientalo tontti 5, yht. 900 k-m^2

LPA-korttelista pyydetään esitys **jokaiselta** kilpailijalta.

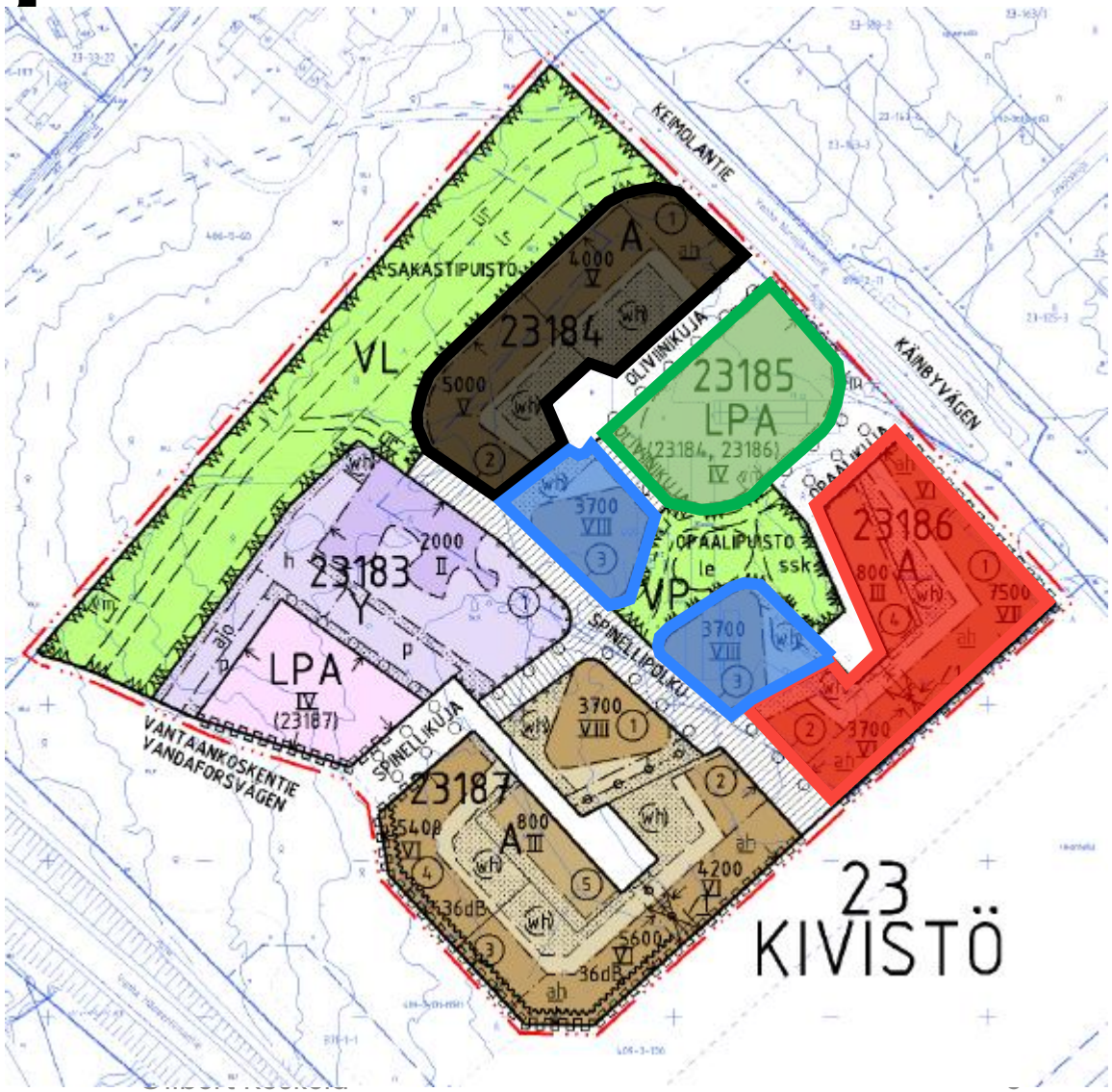


Rahoitus- ja hallintamuodot

- **Kohde 1**
  vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- **Kohde 2**
  Yksi pistetalo: vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

  Yksi pistetalo: asumisoikeusasuntoja.
- **Kohde 3**
  Yksi lamellitalo (7500 k-m2) ja kaupunkipientalot (sisätilat omatoimihankkeena) vapaarahoitteisia omistusasuntoja tai lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntoja.

  Yksi lamellitalo (3700 k-m2): pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja, rakennuttaja on VAV Asunnot Oy.



Tonttien myyntihinnat

Kohde 1

vapaarahoitteiset omistusasunnot

530 €/k-m^2

Kohde 2

Vapaarahoitteiset omistusasunnot

530 €/k-m^2

Asumisoikeusasunnot

ARA + 15 % (tällä hetkellä 371€/k-m^2)

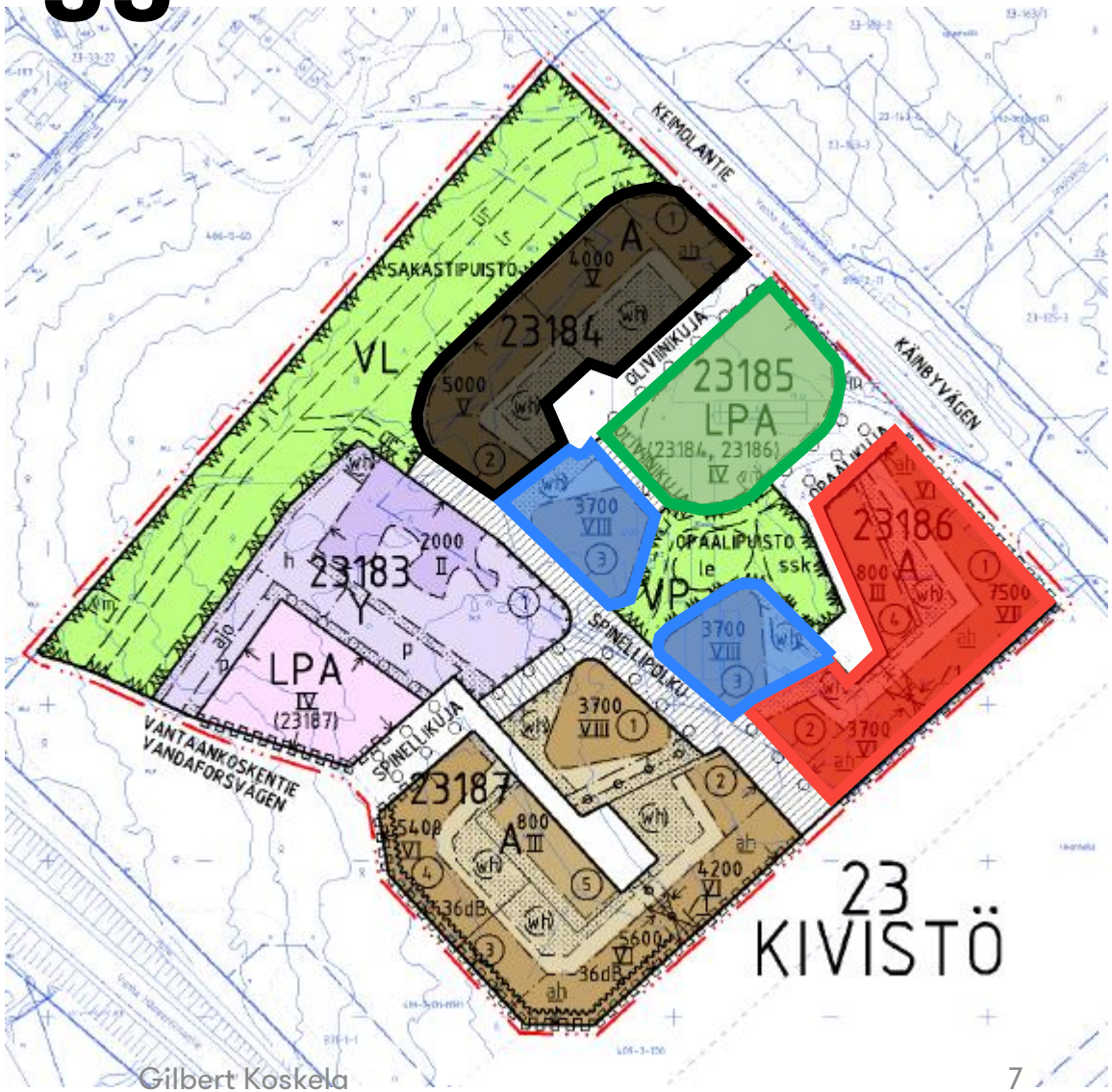
Kohde 3

Vapaarahoitteiset omistusasunnot tai lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntoja.

530 €/k-m^2

Pitkän korkotuen ARA-vuokra-asuntoja, (VAV Asunnot Oy)

ARA + 15 % (tällä hetkellä 371€/k-m^2)



LIITE: Kaupunginhallitus 10.10.2017 / 20.8.2019 / 18 §

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyyn päätökseen, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus tehdään **Vantaan kaupunginhallitukselle**.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on jätettävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuunottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana, tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen viranomaiselle

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen. Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Kirjelmässä on mainittava oikaisuvaatimuksen tekijän, ja jos hän ei ole allekirjoittajana, myös allekirjoittajan nimi, asuinkunta ja postiosoite.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

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

Oikaisuvaatimus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Yhteystiedot:

Vantaan kaupunginhallituksen osoite:

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

19 § **Suunnitteluvarauksen jatkaminen Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajan kanssa/ Health City Finland, Cor Group -konserni / AK**

VD/476/00.01.04.02/2019
HP/AK/PH/VK

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa suunnitteluvaraus on määritetty päättyväksi 31.12.2018. Kilpailun voittajaksi kaupunginhallitus päätti (22.5.2017 § 58) Health City Finland Cor Group -konsernin ehdotuksen. Voittajan kanssa kilpailualueen hanke on käynnistynyt kehityshankkeella ja kaupunki laatii osallisuus- ja arviointisuunnitelman (OAS). Health City Finland Oy, Cor Group -konserni on hakenut suunnitteluvarauksen jatkoaikaa 31.12.2019 saakka ja optiona kaavoituksen aikataulun mahdollisen pidentymisen johdosta tarvittava lisäaikaa edellä mainitun ajan jälkeen.

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin 15.8. – 30.11.2016. Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. Suunnitelmassa piti löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Kilpailun voittajan oli sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit ja vuokraamaan kirjaston tilat tekemällä pitkäaikainen vuokrasopimus kaupungin kanssa. Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, jota muutetaan kilpailun perusteella.

Koivukylän ostoskeskus sijaitsee kilpailualueeseen rajautuvalla viereisellä tontilla Hakopolku 3:ssa. Alueen suunnitellun kannalta ostoskeskuksen kehittämisellä on merkittävä rooli. Asian keskeneräisyys on hidastanut kaavoituksen aloittamista ja tästä syystä kilpailun voittajalle haetaan jatkoa kilpailuohjelmassa esitettyyn suunnitteluvarausaikatauluun. Koivukylän ostoskeskuksen edustajien kanssa kaupunki on ollut yhteistyössä.

Health City Finland Oy:n on pyytänyt lisäaikaa suunnitteluvarauksen jatkamiselle lähettämällä hankkeesta sähköpostin. Kaavoitustyö on aloitettu kesäkuussa 2017 ja alustavat arkkitehtisuunnitteluluonnosvaihtoehdot on laadittu syyskuussa 2017. Näiden vaihtoehtojen pohjalta on neuvoteltu Hakopolun ostoskeskuksen kehittämisestä Vantaan kaupunginmuseotoimen ja ostoskeskuksen hallituksen jäsenten kanssa. Kaupunki ja HCF Oy ovat aloittaneet Koivukylän vision määrittämisen kesäkuussa 2018 yhteistyössä alueen lähitulevaisuuden toimijoiden HOAS:n ja Lujatalo Oy:n kanssa. Kaupunki laatii osallistumis- ja arviointisuunnitelman vuoden alussa 2019.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala esittää, että kaupunki jatkaisi Health City Finland Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnittelun jatkamiseksi ja Koivukylän keskustan kehittämisen varmistamiseksi seuraavan työohjelman mukaisesti. Health City Finland Cor Group toimittaa seuraavat asiakirjat ja sitoumukset:

- kaupunkisuunnittelun kanssa yhteistyössä laadittu viitesuunnitelma asemakaavaluonnosta varten työstettynä voittajaksi valitusta ehdotuksesta
- riittävä havainnemateriaali ja suunnitelman selostus
- Koivukylän ostoskeskuksen tilanne pyritään ratkaisemaan ja suunnittelemaan kevään/kesän aikana
- suunnittelutyö on määrä alkaa tammikuussa 2019 ja kaavaluonnos pyritään saamaan valmiiksi kevään/kesän 2019 aikana ja asemakaavaehdotus marraskuussa 2019.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle,

a) että kaupunki jatkaa Health City Finland, Cor Group -konsernin suunnitteluvarausta Koivukylän keskustaan karttaliitteessä osoitetulle alueelle voittaneen kilpailutyön periaatteiden pohjalta 31.12.2019 asti edellä lueteltujen toimenpiteiden mukaisesti,
b) kaupunki voi yksipuolisesti keskeyttää tonttivarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen ja
c) kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka voittajille saattavat aiheutua siitä, että kaupunki on yksipuolisesti keskeyttänyt tonttivarauksen

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

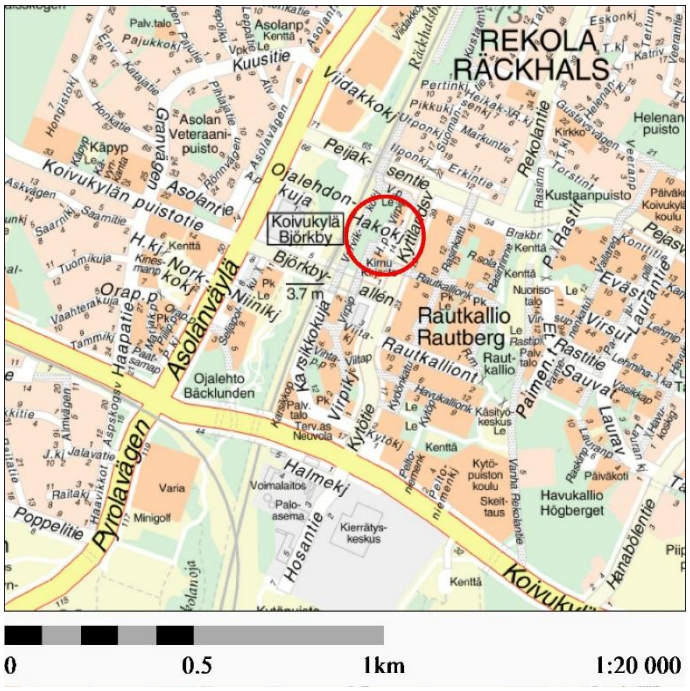
Liitteet: - Liite 1 / Kartta suunnitteluvarausalueesta
- Liite 2 / lisäaikahakemus 3.12.2018
- Liite 3 / Kaupunginhallituksen päätös 20.6.2018 § 19

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

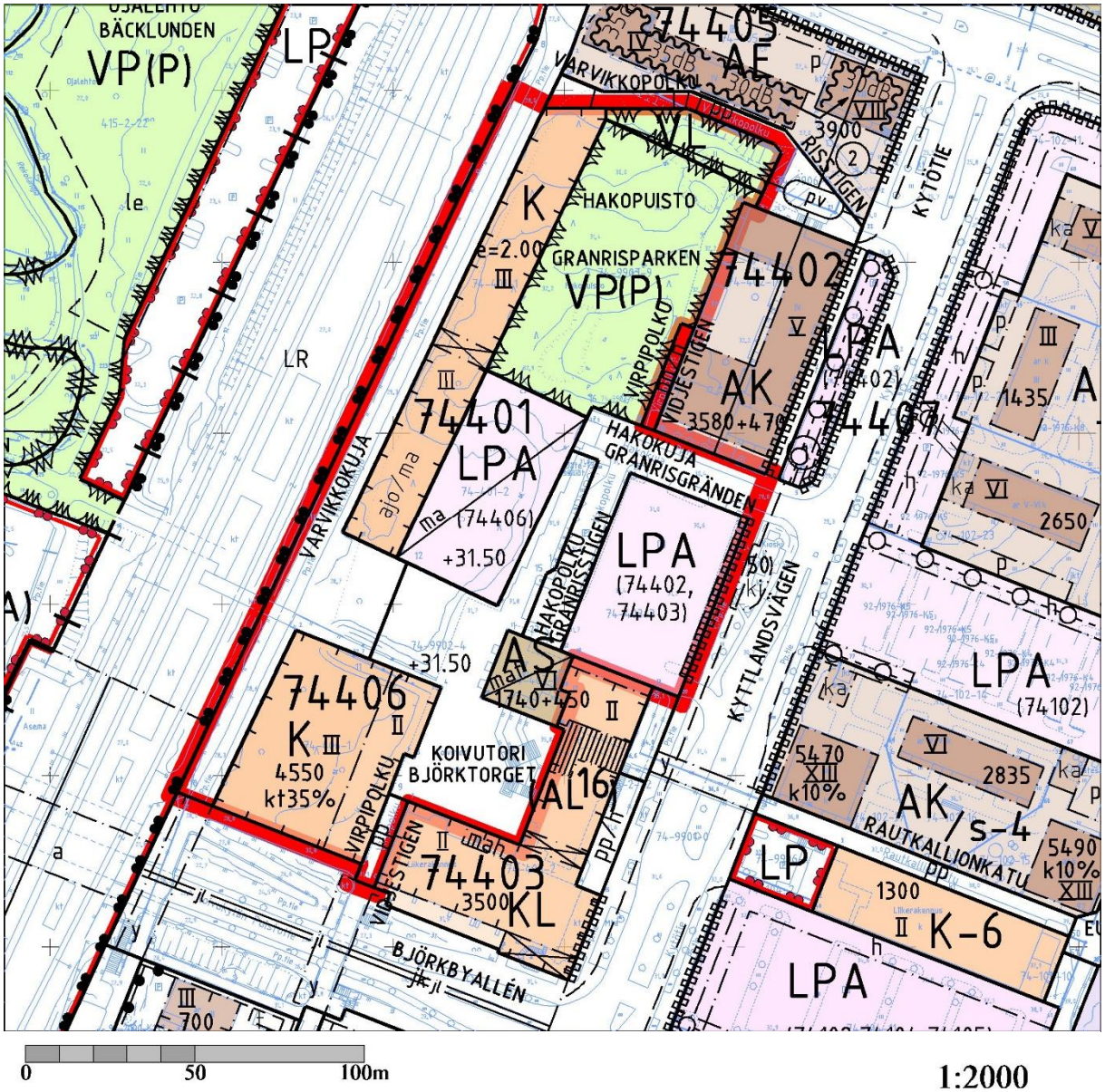
Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 09 839 2684
Kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 050 312 197
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



KOIVUKYLÄN KESKUSTAN suunnitteluvaraus (punaisella rajattu alue)



Jari-Pekka Kelhä
toimitusjohtaja, OTK
sähköpostiviesti 3.12.2018

Liite 2

Lähettäjä: Jari-Pekka Kelhä <jari-pekka.kelha@healthcity.fi>
Lähetetty: 3. joulukuuta 2018 11:32
Vastaanottaja: Hankivuo Petteri <petteri.hankivuo@vantaa.fi>
Aihe: VL: Vantaa, Koivukylä suunnitteluvaraus

Haemme suunnitteluvaraukselle jatkoa 31.12.2019 saakka sekä optiona kaavoituksen aikataulun mahdollisen pidentymisen johdosta tarvittavaa lisäaikaa edellä mainitulle ajanjaksolle.

Taustaa ja perusteet:

- Olemme kokoontuneet kaavoituksen aloittamiseksi 6/2017.
- Kaavoitustyö on käynnistetty 9/2017.
- Kokouksia on ollut 4kpl, joissa päähuomio on ollut ostoskeskuksen suojelutarpeen arvioinnissa, Koivukylän yleisilmeen parantamisessa sekä ostoskeskuksen osakkaiden lunastamisprosessin käynnistämisessä liikekiinteistön toimesta.
- Olemme käynnistäneet Koivukylän vision määrittämisen 6/2018 yhteistyössä alueen lähitulevaisuuden toimijoiden kanssa: HOAS, Lujatalo sekä Vantaan kaupunki.
- Vision ensimmäiset tulokset liitteenä.
- Tuloksista ilmenee mm. seuraavaa:
    - Koivukylän muutosta halutaan, alueelle ei ole tullut mitään uutta pitkään aikaan.
    - Hyvinvointi ja liikunta uudistuksen keskiössä.
    - Uusi ostari, uudella ”teemalla” hyvinvoinnin palveluineen on tervetullut.
    - Monimuotoinen kirjasto ml.kulttuuri halutaan aluekehitykseen mukaan.
    - Uusia kerrostaloja, joissa eri asukas kohderyhmät huomioitu halutaan myös alueelle.
    - Koivukylän nykyisen status koetaan haasteena ja jopa ongelmaisena.
- Jotta edellä mainitut on mahdollista toteuttaa edellyttää se vision laajempaa tarkastelua kuten nyt olemme yhteistyössä määrittäneet.
- Laajemman tarkastelun lopputuloksen tulee saavuttaa reaalinen toteutussuunnitelma, joka kommunikoidaan erikseen kaupungin päättäjille.
- Toteutussuunnitelman prioriteetti tulee olla nopeassa aluerakentamisessa ja erityisesti palvelut etupainossa aikataulun suhteen.
- Tavoitteena on saavuttaa Koivukylän alueelle etenemissuunnitelma, joka vastaa tarpeisiin niin sisällöllisesti kuin ajallisesti
- Yksikertaistaen: eri visioryhmässä mainitut toimijat rakennuttavat ja rakentavat useiden talojen kokonaisuuksina alueen valmiiksi 3-5 vuodessa palvelut edellä.
- Edellä olevaa voidaan verrata perinteiseen rakentamiseen ”TALO per VUOSI” ajattelulla, jolloin aikajänne olisi n. 10-15vuotta ja epävarmuus palveluiden syntymisestä jäisi erikseen arvioitavaksi
- Hyvällä suunnittelulla niin vision suhteen kuin kaavoituksen suhteen varmistutaan tavoitteen reaalisesta kokonaisvaltaisesta onnistumisesta nopeammassa aikataulussa kuin mitä ”perinteisellä” rakennuttamisen ja rakentamisen mallilla on tavattu saavuttaa.
- Asiassa on lisäksi huomioitava ostoskeskuksen lunastaminen ja purkaminen, joustava kaavoitus, markkinatilanne sekä saavutettava yhteinen tahtotila ”UUDEN KOIVUKYLÄN” rakentumiseksi nopealla aikavälillä.

Kunnioittavasti
Jari-Pekka Kelhä
toimitusjohtaja, OTK
Health City Finland Oy

Cor Group -konserni
Saaristonkatu 22, 2.krs.
90100 OULU
p. +358 400 589 170

UUDEN AJAN KAUPUNKIASUMISTA

Ajattelemme asumisen uudella tavalla. Luomme hyvinvointia ja modernia yhteisöllisyyttä tukevia asuinalueita, joissa kaikki sukupolvet voivat elää hyvää aktiivista elämää. Toimimme pitkäjänteisesti Kotikatu365-asuinalueiden hankekehittäjänä, rakennuttajana ja palveluoperaattorina. Hyödynnämme uudessa asumiskonseptissamme myös 100-prosenttisesti suomalaisen COR Group -emokonsernimme vahvaa hyvinvointi- ja digitaalisuuden osaamista.

Health City Finland Oy
www.kotikatu365.fi
http://www.corgroup.fi

Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu

VD/5323/02.08.00.00/2016
HP/LM-H/LT/PH/JB

Vantaan kaupunki järjestää Koivukylän keskustan kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Koivukylän aseman vieressä maa-alue on pääosin rakentamatonta ja sen pinta-ala on 22 000 m^2.

Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. Suunnitelmassa pitäisi löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Uusi tila voisi olla yhteinen asukastilojen kanssa. Kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit kilpailun voittajalle. VAV Asunnot Oy:n omistama asuintalo (74–403-1) on suunniteltu purettavaksi, rakennuksella on jo purkulupa. VAV Asunnot Oy:n kanssa tullaan laatimaan erillinen sopimus.

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, joka sallii liike-, toimisto- ja asuntorakentamista. Kaavaa tullaan muuttamaan voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta.

Kilpailuun osallistujan on laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Koivukylän keskustasta. Voittajiksi valitaan vähintään kaksi kilpailuehdotusta, joiden tekijöiden kanssa kaupunki jatkaa kaavasuunnittelua. Kilpailun voittajaksi voidaan vaihtoehtoisesti valita vain yksi kilpailuehdotus, jonka on laatinut usea toimija yhdessä. Kilpailun voittajan on sitouduttava ostamaan kilpailuehdotuksen pohjalta kaavoitetut tontit.

Vapaarahoitteisten omistusasuntojen, osaomistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen osalta tontit myydään tontin luovutushetkellä voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ARA-hinnalla (vuonna 2016 hinta on 368 €/k-m^2). Muiden asumisen rahoitus- ja hallintamuotojen osalta tontit myydään voimassa olevin tontinluovutusehdoin ja ARA-hinnalla, jota korotetaan 20 % (vuonna 2016 hinta on 442 €/k-m^2).

Vapaarahoitteisten omistusasuntokohteiden asunnot tarjotaan ainoastaan yksityishenkilöiden omistukseen ostettavaksi. Näin turvataan tilanne, ettei asuntokohteista synny sijoittajien omistamia vuokrakohteita. Tämän ehdon täyttämisen vakuudeksi asetetaan erillinen sopimussakko.

Tämän lisäksi kilpailuun osallistuvien tulee varata alueelle tilat kirjastolle, jonka huoneistoala on 500–700 htm^2. Kirjaston sijainti edellyttää, että on kirjasto on helposti ja esteettömästi saavutettavissa, kevyen liikenteen tasossa näkyvällä paikalla. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan tarvitsemansa toimitilat pitkäaikaisella huoneenvuokrasopimuksella pääomavuokralla 16 €/m^2. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen. Edellä mainittu vuokra (16 €/m^2) on voimassa vuoden 2017 loppuun. Mikäli vuokrasopimus tehdään tämän jälkeen, vuokrasopimukseen kirjattavaa alkuvuokraa muutetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti 1.1.2018 lähtien.

Varsinaisen kilpailutehtävän lisäksi pyydetään erillinen ideasuunnitelma Koivutorin ostoskeskuksen mielenkiintoisesta, innovatiivisesta, laadukkaasta ja toteuttamiskelpoisesta ratkaisusta. Aluetta ja rakennusta voidaan uudistaa nykyistä henkeä vaalien. Alue rajautuu varsinaisen kilpailualueen ulkopuolelle. Koivutorin ostoskeskuksen parhaan suunnitelman esittänyt saa palkinnoksi oikeuden ostaa kaupungilta Koivuhaasta parhaillaan kaavoituksen kohteena olevalta alueelta asuntotontin käyvällä hinnalla. Mikäli Koivuhaan asemakaavan kaavoitus pitkittyy, kaupunki tarjoaa Koivutorin ostoskeskuksen ideasuunnitelman voittajalle ostettavaksi vaihtoehtoisesti asuntotontin toisaalta. Kaupunki tulee arvioimaan ostoskeskuksen suunnitelmat yhdessä ostoskeskuksen omistajan Hakopolun Liikekiinteistö Oy:n kanssa. Mikäli mikään esitetty ideasuunnitelma ei ole kaupungin mielestä toteuttamiskelpoinen tai kelpaa jatkosuunnittelun pohjaksi, kaupunki ei tule luovuttamaan palkintotonttia kenellekään kilpailuun osallistuneelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Hakopolun Liikekiinteistö Oy valitsee halutessaan itse yhteistyökumppanin ostoskeskuksen kehittäjäksi.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun suunnitteluohjeet ovat seuraavat**:**

Koivukylän kaupunkikuvalliset tavoitteet

- Rakennusten ja julkisten ulkotilojen tulee luoda omaleimainen ja laadukas Koivukylän keskusta.

- Suhde Koivukylän ostoskeskukseen ja Koivutorin torialueeseen on erityisen merkittävä.
- Koivukylän keskusta-alue on nyt punatiilialuetta. Muitakin julkisivumateriaaleja voi kilpailutyössä esittää.
- Koivutorin ostoskeskus ja siihen liittyvät portaikot, terasoinnit ja muut detaljit suositellaan säilytettäviksi ja kunnostettaviksi.
- Tavoitteena on saada kilpailualueelle tehokasta kaupunkirakentamista, joka koostuu asuinkerrostaloista ja kaupoista sekä erilaisista muista toimitiloista
- Asuinrakentamisen tulee olla monimuotoista ja asuntojakautumaltaan monipuolista
- Rakennusten kerrosluvulle ei aseteta rajoitusta.
- Pysäköinnin tulee sijaita maanalaisissa ja/tai maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa.
- Kävely-yhteydet aseman sillalta Koivutorille ja itään Rautkallionkadun sillalle sekä etelään Virpipolulle on ratkaistava mahdollisimman sujuvina.
- Kilpailuohjelmassa pyydetään esittämään alustava alueen rakentamisjärjestys.

Kilpailu on kaikille avoin ja se ratkaistaan ehdotusten kokonaisuuden, toiminnallisuuden ja toteutteluttamiskelpoisuuden perusteella. Koivukylän asukkaille järjestetään tilaisuus, jossa on mahdollisuus kertoa kehittämisajatuksia alueen suunnittelusta. Lisäksi asukkailla on mahdollisuus arvioida kilpailuehdotuksia.

Päätöksen voittajista tekee kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) kaupunki järjestää edellä esitetyn Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ja
b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan vastaamaan ko. kilpailun järjestelyistä.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 20.6.2016 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) että kaupunki järjestää edellä esitetyn Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, ja
b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala vastaamaan ko. kilpailun järjestelyistä.
Käsittely:
Merkittiin, että Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja täydensi esityslistatekstin toisen kappaleen kuulumaan seuraavasti:

Tavoitteena on rakentaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen aluekokonaisuus, joka vahvistaa Koivukylän kaupunkikuvaa, yhteisöllisyyttä ja parantaa alueen palveluita. Alueelle toivotaan lähinnä asuin- ja liikerakentamista sekä kirjaston sijoituspaikka. *Suunnitelmassa pitäisi löytää ratkaisu kirjaston nykyisiin tilaongelmiin. Uusi tila voisi olla yhteinen asukastilojen kanssa.* Kaupunki tulee luovuttamaan rakennustontit kilpailun voittajalle. VAV Asunnot Oy:n omistama asuintalo (74–403-1) on suunniteltu purettavaksi, rakennuksella on jo purkulupa. VAV Asunnot Oy:n kanssa tullaan laatimaan erillinen sopimus.
Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Liitteet:
- Liite 1. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun sijainti
- Liite 2. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailualue

Vantaa

Täytäntöönpano:	maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Muutoksenhakuohje:	1. Oikaisuvaatimus
Lisätiedot:	asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 09 8392 2678 kiinteistökehityspäällikkö Petteri Hankivuo, puh. 09 8392 2357 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

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 **260** 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 2050 euroa alle miljoonan euron hankinnassa. Jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa, käsittelymaksu on 4100 euroa. Mikäli hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa, käsittelymaksu on 6140 euroa.

Yksityishenkilön oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 510 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 **260** 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 **260** 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.