SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 25.02.2019

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 § Yleiskaavaluonnos 2020 (YK0048) / TLA 10

- Yleiskaava 2020 luonnos, kartta 11.2.2019 13

- Yleiskaava 2020 luonnos, määräykset 11.2.2019 14

- Yleiskaava 2020 luonnos, selostus 11.2.2019 24

7 § Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki / TLA 135

- Kaavarunkoselostus 25.2.2019/Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki 141

- Mielipiteet ja vastineet 25.2.2019/Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki 187

- Lausunnot ja vastineet 25.2.2019/Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki 198

- Kaavarunkokyselyn 2018 vastausten koonti 25.2.2019/Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki 213

8 § Asemakaavan muutos 002364 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15. Myyrmäki / Kuohukuja 1 - 3 / TLA 238

- Asemakaavamuutosselostus 25.2.2019 / Asemakaavan muutos 002364, 15. Myyrmäki 242

- Muistutukset ja vastineet 25.2.2019/ Asemakaavan muutos 002364, 15. Myyrmäki 308

- Lausunto ja vastine 25.2.2019/ Asemakaavan muutos 002364, 15. Myyrmäki 316

9 § Asemakaavan muutos 002382 sekä tonttijaon muutos, 41 Viinikkala / Vasamakuja /TLA 319

- Asemakaavamuutosselostus 1.10.2018/Asemakaavan muutos 002382, 41 Viinikkala, Vasamakuja 322

10 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 13 Vapaala, 15 Myyrmäki, 18 Vantaanlaakso, 22 Keimola, 23 Kivistö, 24 Lapinkylä, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 40 Ylästö, 41 Viinikkala, 61 Tikkurila, 62 Jokiniemi, 74 Havukoski, 95 Rajakylä / TLA 346

- Selitysliite 25.2.2019, nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen 349

11 § Maa-alueen myynti Vihdin kunnasta / AK 356

- Kohdekartta myytävästä maa-alueesta 358

- Kiinteistörekisterin karttaote kaupungin omistamasta tilasta 359

12 § Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK 360

- Erillispientalotonttien Luovutusehdot 2019 - liite 362

13 § Esisopimus kiinteistön (tuleva tontti 92-18-23-1) kaupasta / Lidl Suomi Ky / AK 369

- Esisopimus kiinteistön kaupasta 372

- Liitekartta: Esisopimus tontin 92-18-23-1 myynnistä 378

14 § Vehkalan länsiosan esirakentaminen, urakkatarjouksen hyväksyminen / AK 379

15 § Koivuhaasta tontin 68161/13 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy /AK 381

- kartta tontista 68161/13 varauksen jatko 384
16 § Koivuhaasta tontin 68161/12 varausajan jatkaminen / Fira Oy /AK 385
- kartta tontista 68161/12 varauksen jatko 388
17 § Nikinmäen tontin 86168/7 myyminen As Oy Vantaan Virvelille / EAI Residential I Ky / AK 389
- Kartta tontista 86168/7 394
18 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Hiekkaharjussa / DNA Oyj / AK 395
- Sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03 397
- Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 11.12.2018 / DNA Oyj 400
- Viheralueyksikön lausunto 14.1.2019 405
19 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Rekolassa / Telia Towers Finland Oy / AK 407
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta 409
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 410
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 412
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 413
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus 414
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa 419
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa 420

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 25.2.2019 klo 17.00–19.34
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat **Paikalla**

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	x	Spets Jouni	
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Räsänen Minna	x (klo 17.00-18.45, §:t 1-2)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta		Laakso Sari	x
Valtanen Hanna	x (§:t 1-14, 17-19)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (klo 17.35-19.34, §:t 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
Mamia Virpi, yleiskaava-arkkitehti	klo 17.00–18.20
Muukka Laura, maisema-arkkitehti	klo 17.00-18.20
Holm Markus, liikennesuunnittelupäällikkö	klo 17.00-18.20

Kallaluoto Timo, aluearkkitehti	klo 17.00-19.15	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 28.2.2019 klo 11.00 mennessä

Mikko Mäkelä Niilo Kärki

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 1.3.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Mikko Mäkelä (varalla Piia Kurki ja Maija Vanhanen) ja Niilo Kärki (varalla Sveta Silvennoinen-Hiisku ja Tarja Eklund).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 28.2. klo 11.00 mennessä.

Päätös:
Päätettiin

a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Mikko Mäkelä ja Niilo Kärki ja,
b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 28.2. klo 11.00 mennessä.

3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 3

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

Käsittely:
Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 6 / Yleiskaavaluonnos 2020 (YK0048) / yleiskaava-arkkitehti Virpi Mamia, maisema-arkkitehti Laura Muukka ja liikennesuunnittelupäällikkö Markus Holm

Asia 7 / Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki / aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

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

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2019

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002114	Havukoski/74401, 74406, virkistys- ja puistoalueita, Asemakaavan muutos 74401-74403,74407	14.1.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/142939_OAS_002114_2019.pd
002349	Myyrmäki/15801 tontti 1	31.1.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/143249_kaupsu_002349_oas_

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 2

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

3.2.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 11/2019 Asemakaava-arkkitehdin työsopimussuhteisen tehtävän perustaminen kaupunkisuunnitteluun

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 3/2019 Maa-alueen (92-407-2-403-V501) uudelleen vuokraaminen kioskin pitämistä varten Korson Kulomäessä

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 1/2019 Johtoalueen käyttöoikeussopimus nro 2019-367 Lopen kunnassa / Elenia Oy
§ 2/2019 Maankäyttölupa työmaapysäköinnille Koivuhaassa / Bonava Suomi Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 3/2019 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien Kivistön korttelissa 23131 tontteja 6 ja 8
§ 4/2019 Maankäyttölupa tilapäiseen asukaspysäköintiin ja työmaapysäköintiin Kivistössä / Skanska Talon-rakennus Oy
§ 5/2019 Maa-alueiden (katualueita) vastikkeeton luovutus Hakkilassa / Kiinteistö Oy Vantaan Mainoskeskus
§ 6/2019 Viljelysmaan vuokraaminen Kirkonkylän ja Veromiehenkylän kylistä
§ 7/2019 Viljelysmaan vuokraaminen Seutulan kylästä
§ 8/2019 Viljelysmaan vuokraaminen Silvolan ja Martinkylän kylistä
§ 9/2019 Maa-alueen vuokraaminen mansikanviljelyä varten Martinkylässä
§ 10/2019 Vuokra-alueen ja vuokran tarkistus Helsingin kaupungin Länsisalmen kylästä
§ 11/2019 Viljelysmaan vuokraaminen Viinikkalan kylästä / Jordbrukssammanslutning Eklund Jarl, Sam o. Johan
§ 12/2019 Viljelysmaan vuokraaminen Hyrylän kylästä
§ 13/2019 Maankäyttölupa putkien tilapäiseen varastointiin Kivistössä / Kivistön Putkijäte Oy

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 1/2019 Pientalotontin 92-11-22-5 myyminen Hämevaarasta / tarjouskilpailu syksyllä 2018
§ 2/2019 Pientalotontin 92-20-46-4 myyminen Askistosta / jatkuva myynti vuonna 2019
§ 3/2019 Pientalotontin 92-11-40-19 myyminen Hämevaarasta

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

§ 3/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen / määräaikaisen vuokrasopimuksen jatko / Kiinteistö Oy M2 -kodit

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

§ 3/2019 Sopimussakon maksuohjelman muutos / Aita ja Kaide Oy Pihlajamaa

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 1/2019 Määräalan (lähivirkistysalueen) ostaminen Hiekkaharjussa tilasta RN:o 92-407-13-7 / Helsingin Seurakuntayhtymä ja Vantaan Seurakuntayhtymä / 9.1.19 allekirjoitetun kauppakirjan hyväksyminen kaupunkia sitovaksi

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 2/2019 Palstaviljelyalueen vuokraaminen Sotungin kylästä / Asunto Oy Vantaan Kaskelankuja 2-4

Vs. Erityisasumisen asiantuntija Helene Vanninen

§ 2/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen / Määräaikainen vuokrasopimus / VAV ja Vantaan tilakeskus

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 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 Jouni Kahila
§ 4/2019 Tilan 92-418-6-48 Hagabacka ostaminen Seutulassa / Kampin Redem Oy konkurssipesä

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

6 § Yleiskaavaluonnos 2020 (YK0048) / TLA

VD/4419/10.02.02.00/2017
RV/HP/TLA/MSI/KNU/MKU

Vantaan kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.2.2019 § 13 asettaa yleiskaavaluonnoksen nähtäville. Luonnos tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle tiedoksi.

Vantaan uuden koko kaupungin yleiskaavan laadinta käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 22.5.2017 § 59 ja tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018 § 8.

Yleiskaavasta on nyt valmistunut yleiskaavatoimikunnan ohjauksessa luonnos, jonka yleiskaavatoimikunta hyväksyi osaltaan 21.1.2019. Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.2.2019 § 13 asettaa yleiskaavan nähtäville MRA 30 § mukaisesti ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaupunginhallitus päätti samalla myös kolmesta muutoksesta yleiskaavaluonnokseen. Lentokenttäaluetta laajennettiin terminaalien lähialueen osalta, Hiekkaharjussa rajattiin asuntoalueesta osa virkistysalueeksi ja kaupan alueen määräyksiä muutettiin Porttipuistossa siten, että alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 4000 k-m^2.

Yleiskaavaluonnos on nähtävillä 18.2.-29.3.2019 ja lausunnot siitä pyydetään 23.4.2019 mennessä. Nähtävillä olon aikana järjestetään useita tilaisuuksia mm. asukkaille, lausunnonantajille ja elinkeinoelämälle. Lisäksi luonnoksen pohjalta laaditaan keväällä vaikutusten arvioinnit. Tavoite yleiskaavan valmistumiselle on valtuustokausi. Vuorovaikutuksen ja vaikutusten arviointien pohjalta valmistellaan ehdotus, joka tulee myös nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot. Viimeistelty ehdotus on tarkoitus tulla hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustolle loppuvuodesta 2020.

Tulevaisuuskuva Vantaan maankäytön kehityksestä on määritelty yleiskaavaluonnokseen. Uuden yleiskaavan tavoitevuosi on 2050. Yleiskaava on pitkän tähtäimen suunnitelma, jolla kaupunki ohjaa kehitystään haluamaansa suuntaan. Tehtävänsä mukaisesti yleiskaava linjaa kokonaiskuvan kasvun mahdollisuuksista, kaupungin rakenteesta ja kytkeytymisestä osaksi seutua, paikallisista muutoksista sekä yhteyksistä niin liikkujalle kuin luonnolle. Keskeisiä ajan ilmiöitä, jotka vaikuttavat suunnitelman taustalla ovat kaupungin vahva kasvu, ilmastonmuutos sekä segregaation uhka.

Yleiskaavaluonnos jatkaa voimassa olevan yleiskaavan viitoittamalla tiellä. Kasvu ohjataan kestävästi olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sitä eheyttäen ja vahvistaen. Vantaa erityispiirteenä on useat keskukset, joita uudistetaan ja kehitetään. Erityisesti Tikkurilaa, Myyrmäkeä ja Aviapoliksen aluetta laajennetaan ja tiivistetään. Nykyisen kaupunkirakenteen täydentäminen turvaa laajoja viheralue- ja kulttuurimaisemakokonaisuuksia. Seudullinen viheraluejärjestelmä ja Vantaan viheralueverkosto säilyvät.

Yleiskaavaluonnos on edeltäjäänsä strategisempi muun muassa joukkoliikenteen verkostoon pohjautuvan tavoitteellisen kasvun keskittämisessä. Tärkeimpiä suunnittelulinjauksia on olemassa olevien ja uusien asemanseutujen kehittäminen seudullisen joukkoliikennekaupungin osana. Vantaan ratikka parantaa merkittävästi poikittaisia yhteyksiä Itä-Vantaan, Tikkurilan ja Lentokentän välillä.

Ratikan varteen uskotaan rakentuvan vahva kehityskäytävä, joka tuo mukanaan uutta ja täydentävää asuntorakentamista. Ratikka kytkee eriytymiskehityksen uhkaamia asuinalueita tiiviimmin kiinni kaupunkirakenteeseen parantaen mm. työpaikkojen ja palvelujen saavutettavuutta. Nykyisten asemanseutujen lisäksi uusina nousee mukaan Kivistön keskustan laajennus Lapinkylän asemalle, Vallinojan asemanseutu pääradan varressa sekä metroaseman alue Länsisalmessa Östersundomissa.

Yleiskaava ohjaa kaupungin kehittymistä myös tarkemmalla tasolla. Kaavassa on uutena näkökulmana nostettu esiin laadukas liikkujien lähiympäristö. Yleiskaavaluonnoksessa on määritelty seudullisesti kattava ulkoilureittien verkosto sekä pyöräilyn baanat. Eteläisten poikittaisten baanojen ja reittien suunnittelua on luonnoksen pohjalta tarpeen jatkaa Helsingin kanssa, koska reitistöä tulee kehittää Vantaanjoen molemmin puolin. Peilinä tiivistyvälle joukkoliikennekaupungille, on yleiskaavaluonnokseen määritelty ekologinen verkosto sekä merkittävä määrä täydennyksiä nykyiseen luonnonsuojeluverkostoon.

Kansainvälisen lentokenttäkaupungin kehittämismahdollisuuksien ja sitä kautta seudun kasvun turvaamiseksi on yleiskaavaluonnoksessa määritelty riittävästi työpaikkarakentamisen mahdollisuuksia. Painetta alueiden muuttamiseen asuntorakentamiseen olisi, mutta elinkeinoelämän toimintaedellytykset tulee myös varmistaa. Aviapoliksessa erityisesti on varattu tilaa tiiviille keskustatoiminnoille sekä työpaikkaintensiiviselle rakentamiselle, mitä toki mahtuu kaikkiin keskuksiin. Aviapoliksen ja lentoaseman tiiviimpi yhteys on haluttu nostaa tarkemmin suunniteltavaksi rajaamalla terminaalialue kiinni läheisiin työpaikka-alueisiin ja tuomalla ratikka terminaalille asti.

Lentokenttä kasvaa ja lentämisen vaikutukset näkyvät vantaalaisessa kaupunkirakenteessa. Lentomelualueista merkittävä osa on varattu työpaikkarakentamiseen, koska uutta asumista niille ei voi sijoittua. Laajentuneet melualueet ulottuvat olemassa oleville asuntoalueille, joissa on haluttu turvata häiriöistä huolimatta nykyisen asutuksen säilymismahdollisuudet.

Yleiskaavaluonnoksessa pientaloalueet on osoitettu säilyviksi, mutta linjaus ei estä täydennysrakentamista. Pientaloalueiden tiivistyminen voi edistää alueen viihtyvyyttä ja turvata paikallisia palveluja. Yleiskaava ei ohjaa tarkasti yksittäisten palvelujen sijoittumista, vaan tavoite riittävistä palveluista on nostettu yleiskaavamääräyksiin. Yleiskaava ohjaa kaupan sijoittumista erityisesti suurimpien yksiköiden ja ns. kaupan alueiden osalta: tärkeimpinä linjauksina keskuksien kehittämisen tukeminen ja saavutettavuus kestävällä liikkumisella. Lähipuistoja ja virkistysalueita tulee varata riittävästi ja rakentamisen tulee olla vihertehokasta niin asunto- kuin työpaikka-alueellakin.

Uusi yleiskaavaluonnos on edeltäjänsä tavoin laadittu aluevarauskaavana, jotta sujuva jatkumo yleiskaavasta toteutukseen voi edelleen toimia. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja muuta tarkemman tason suunnittelua, kuten esimerkiksi liikennehankkeita ja teknisen verkoston rakentamista. Asemakaavoituksen tueksi on voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen täsmentämiseksi isommista aluekokonaisuuksista, usein keskuksista, laadittu kaavarunko. Tarvetta vastaaville ratkaisuille on tulevaisuudessakin, mutta mille alueille niitä yleiskaavan toteuttamisessa esitetään, ratkeaa vasta ehdotusvaiheessa.

Yleiskaavan eri käyttötarkoituksia linjaavat aluevaraukset on määritelty yleiskaavamerkinnöillä ja määräyksillä, joihin on kirjattu mukaan myös tarkempaa suunnittelua ohjaavia tavoitteita esimerkiksi

kaupunkitilan laadusta. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolisen alueen määräykset mitoittavat rakentamisen määrää 1983 yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti: kantatiloihin perustuva mitoitus on ohjausvaikutukseltaan tasapuolinen alueen maanomistajille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään merkitä yleiskaavaluonnos tiedoksi.

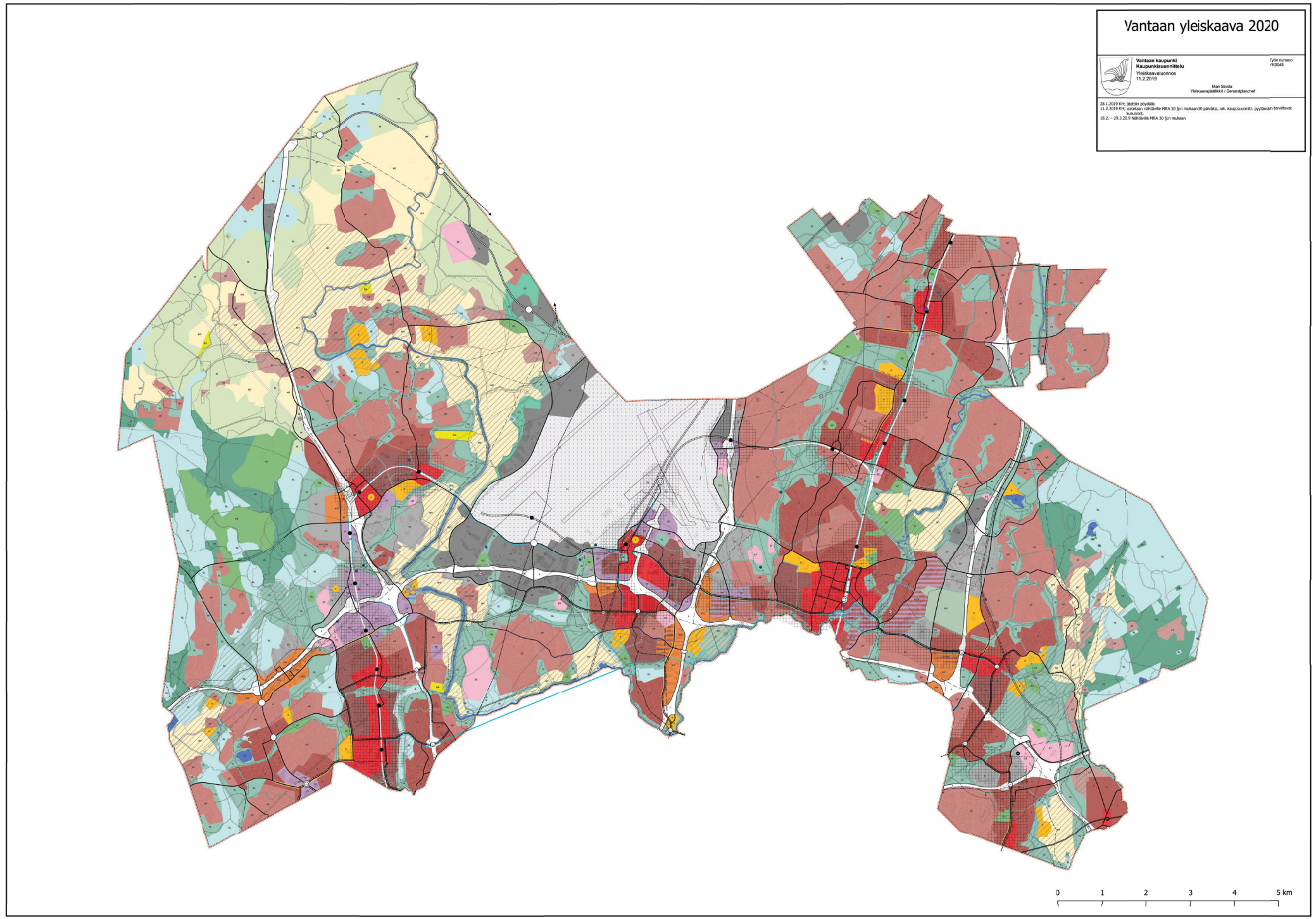
Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:
- Yleiskaava 2020 luonnos, kartta 11.2.2019
- Yleiskaava 2020 luonnos, määräykset 11.2.2019
- Yleiskaava 2020 luonnos, selostus 11.2.2019

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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


Vantaan yleiskaava 2020
Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavaluonnos
11.2.2019
Työn numero
/K0048
Mari Sivola
Yleiskaavapäällikkö / Generalplanchef
28.1.2019 KH: jätettiin pöydälle
11.2.2019 KH: asetetaan nähtäville MRA 30 §:n mukaan30 päiväksi, olk. kaup.suunnitt. pyytämän tarvittavat lausunnot.
18.2. – 29.3.20:9 Nähtävillä MRA 30 §:n mukaan
0
1
2
3
4
5 km

Vantaan yleiskaava 2020

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

Yleis- ja ajoitusmääräykset

Yleiskaava osoittaa kaupungin eri aluieden käyttötarkoituksen. AT, VL, VR, M ja MT -alueiden rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. Muilla alueilla edellytetään pääsääntöisesti asemakaavaa. Asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset muinaismuistolain suojaamat kohteet ja museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet ja selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset.

Hulevesien muodostumista on pyrittävä ehkäisemään. Muodostuvat hulevedet on viivytettävä. Avoimet ja luonnonmukaiset purot tulee lähtökohtaisesti säilyttää avoimena. Ekologiset yhteydet on otettava huomioon asemakaavoituksessa ja muussa jatkosuunnittelussa.

Koko kaava-alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Meluntorjuntatarve on otettava huomioon asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä.

Länsisalmen keskustan ja asuntoalueiden toteuttaminen edellyttää metroyhteyden sitovaa toteuttamispäätöstä. Länsisalmen asuntoalueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee varmistaa metsälajiston liikkumisen kannalta toimivan ekologisen yhteyden säilyminen Sipoonkorven ja Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen "Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet" välillä. Yhteyttä ei saa heikentää ennenkuin Länsisalmen alueen länsipuolinen uusi ekologinen yhteys on käytettävissä. Lapinkylän suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee turvata metsäisen etelä-pohjoisuuntaisen ekologisen yhteyden kehittäminen ja avoimen maaseudun kulttuurimaiseman rajaaminen.

Maantie 152 jatkeen varren uusien työpaikka-alueiden toteuttaminen ja työpaikka-alueiden laajentaminen on mahdollista vasta, kun maantie 152 jatke on käytettävissä.

Vanda generalplan 2020

Generalplanebeteckningar och bestämmelser

Allmänna bestämmelser

Generalplanen anger användningsändamålet för stadens olika områden. Byggandet av områdena AT, VL, VR, M och MT regleras huvudsakligen genom generalplanen. I övriga områden förutsätts i regel detaljplan. I detaljplanering och behandling av tillstånd ska objekt som är skyddade enligt lagen om fornminnen i det fornlämningsregister som upprätthålls av museiverket och viktiga byggnadsarvsobjekt som är skyddade enligt den kulturmiljödatabas som upprätthålls av museimyndigheten tas i beaktande och deras skyddsbehov och -förutsättningar ska utredas.

Man ska sträva efter att förebygga att det bildas dagvatten. Dagvatten som bildas ska fördröjas. Utgångspunkten är att öppna bäckar och bäckar i naturligt tillstånd ska bevaras så att de är öppna. Ekologiska förbindelser ska beaktas i detaljplanering och i övrig fortsatt planering.

I hela planområdet finns ett behov av bullerbekämpning mot flygbuller och annat trafikbuller. Behovet av bullerbekämpning ska beaktas i detaljplaneringen och i bygglovsbehandlingen.

För att Västersundoms centrum och bostadsområdena ska kunna byggas förutsätts ett bindande byggnadsbeslut för metroförbindelsen. I den mer ingående planeringen och byggandet av Västersundoms bostadsområde ska man med tanke på skogsarternas rörlighet se till att en fungerande ekologisk förbindelse bevaras mellan Sibbo storskog och området ”Svarta backens lundområde och Östersundoms fågelvatten”, vilket hör till nätverket Natura 2000. Förbindelsen får inte försämras innan den nya ekologiska förbindelsen väster om Västersundomområdet kan användas. I planeringen och byggandet av Lappböle ska utvecklandet av en ekologisk skogsförbindelse i syd-nordlig riktning och avgränsandet av det öppna kulturlandskapet på landsbygden säkerställas.

Byggandet av nya arbetsplatsområden längs förlängningen av landsväg 152 och utbyggandet av arbetsplatsområdena är möjligt först då förlängningen av landsväg 152 är i bruk.

Strategiset kehittämismerkinnät

Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Alueiden kehittämisessä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä. Kaupan rakentuminen alueelle tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. Raitiotien reitillä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Katukuvan kehitysalue

Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee merkinnällä merkitystä kadusta rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että katukokonaisuus on viihtyisä ja luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Jokivarren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan ensisijaiset virkistyskäyttöön kehitettävät jokien rannat. Rantoja kehitetään siten, että veden äärelle pääsee helposti ja monenlainen ulkoilu ja virkistys on mahdollista.

Strategiska utvecklingsbeteckningar

Zon för hållbar tillväxt

En zon som stöder sig på kollektivtrafikens stomlinje. Byggande som effektiverar markanvändningen i stadsdelen anvisas i första hand till denna zon. I småhusområdena ska ändringar i exploateringstalen planeras som helheter bestående av flera tomter.

Tillgängligheten och platsernas identifierbarhet förbättras i områdena kring stationerna och på hållplatserna. I samband med utvecklingen av områdena ska stationens och hållplatsens närmaste kvarter och dess verkningsområde utvecklas till ett centrum för service och handel. Utvecklingen av affärsverksamhet i området ska sammankopplas med byggandet av en spårväg och bostäder i närområdet. Spårvägens zon för tillväxt ligger i första hand vid hållplatserna. Hållplatsernas placering fastställs i samband med planeringen av spårvägen.

Gatubildens utvecklingsområde

När stadsstrukturen förtätas ska gator som angetts med beteckningen byggas till ett högklassigt stadsrum där gatan bildar en trivsam gatuhelhet med lätta möjligheter till mångsidig rörelse och motion. Byggandet i kvarteren utmed gatan ska bidra till att skapa en trivsam gatubild.

Utvecklingszon för rekreationsbruk utmed ån

Med beteckningen anges de åstränder som i första hand ska utvecklas för rekreationsbruk. Stränderna utvecklas så att det är lätt att ta sig ner till vattnet och att olika utomhusaktiviteter och all slags rekreation är möjlig.

Maankäyttö

Markanvändningen

C

Kaupunkikeskustan alue

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi. Länsisalmessa vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen tulee ajoittaa asuntorakentamisen aikatauluun.

Käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa palveluille, puistoille ja muille julkisille ulkotiloille. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Stadscentrumets område

Stadscentrumets område utvecklas till en mångsidig stadsmiljö med blandade funktioner. I de redan existerande centrumen ska man se till att antalet affärs- och kontorslokaler utvecklas ytterligare och att byggandet förbättrar kvaliteten på stadsrummet, särskilt i gatuplan. I centrala centrumområden ska de gatuplansvåningar som öppnas upp mot det offentliga stadsrummet anvisas som affärs- och kontorslokaler. I Västersundom ska byggandet av stora detaljhandelsenheter anpassas till bostadsbyggandets tidtabell.

Promenadvänlighet ska vara utgångspunkten i dimensioneringen av stadsmiljön. Områdena ska byggas gröneffektivt. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för tjänster, parker och andra offentliga uterum i områdena. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. Man genomför heltäckande parkeringslösningar i området och strävar efter lösningar med centraliserad och växelvis parkering med icke namngivna parkeringsplatser. Kortvarig gatuparkering ska ordnas i området.

AC

Asuntovaltainen keskusta-alue

Alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja. Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus viereisen keskustan kanssa. Alueella tulee varata riittävästi tilaa puistoille ja julkisille ulkotiloille. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Kulkuyhteyksien tulee olla läpikuljettavia kevyelle liikenteelle ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa.

Rakentamisen tulee olla vihertehokasta. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Bostadsdominerat centrumområde

Området reserveras i första hand för centrumboende. I området får också tjänster, arbetsplatser och andra funktioner placeras som passar in i bostadskvarteren. Stadsmiljön ska bilda en fungerande och trivsam helhet tillsammans med det närliggande centrumet. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för parker och offentliga uterum i området. Byggandet av nya bostäder i området ska vara effektivt och alla typer av hus kan ingå i byggandet. Vägförbindelser för gång- och cykeltrafik ska gå genom området och bilda ett enhetligt nätverk med lederna i centrumområdet.

Byggandet ska vara gröneffektivt. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. Parkeringslösningarna ska vara heltäckande. Lösningar med centraliserad och växelvis parkering och icke namngivna parkeringsplatser rekommenderas. Kortvarig gatuparkering ska ordnas i området.

A

Tiivis asuntoalue

Alue varataan ensisijaisesti asumiseen. Alueelle saa sijoittua asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Aluetta voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Pientaloalueiden täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa virkistysalueille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Tättbebyggt bostadsområde

Området reserveras i första hand för boende. I området får tjänster och lokaler placeras som passar in i boendemiljön och det lokala sekundärcentrumet. Alla typer av hus kan byggas i området. Vid kompletteringsbyggande i småhusområdena ska man värna om särdragen i den existerande miljön.

Området ska utvecklas och kompletteringsbyggas så att stadsrummet blir trivsammare och möjligheterna till gång- och cykeltrafik förbättras. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för rekreationsområden i områdena. Områdena ska byggas gröneffektivt. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

AP

Pientalovaltainen asuntoalue

Alue varataan asumiseen. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja hyvä saavutettavuus. Alueilla tulee säilyttää riittävästi tilaa virkistysalueille.

Rakentamista säädellään yleiskaavalla kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Småhusdominerat bostadsområde

Området reserveras för boende. Olika typer av småhus och närtjänster får placeras i området. Vid ny- och kompletteringsbyggande ska man värna om särdragen i den existerande miljön. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicen är tillräcklig och lättillgänglig. Tillräckligt med utrymme ska bevaras för rekreationsområden.

Generalplanen reglerar byggandet tills en detaljplan har utarbetats för området. Ifall byggandet inte försvårar områdets framtida detaljplanering, tillåter man byggande i området på fastigheter enligt 6.6.1983:
– en bostad på fastigheter med storleken 0,2–2 hektar.
– två bostäder på fastigheter med storleken 2-3 hektar.
– tre bostäder på fastigheter över 3 hektar.

AT

Kyläalue

Alue varataan maaseutumaiseen asumiseen. Alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Alueen rakentamista ohjataan yleiskaavalla.

Byområde

Området reserveras för boende av landsbygdskaraktär. I området tillåts byggande på fastigheter enligt 6.6.1983:

– en bostad på fastigheter med storleken 0,2–2 hektar
– två bostäder på fastigheter med storleken 2-3 hektar
– tre bostäder på fastigheter över 3 hektar

Områdets byggande styrs med generalplanen.

P

Palvelujen ja hallinnon alue

Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopeutuen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueella olevaa asumista saa ylläpitää ja täydentää harkitusti.

Område för service och förvaltning

Området reserveras för mångsidiga offentliga och privata servicefunktioner samt för bostadsutrymmen och servicelokaler som betjänar dessa. Byggandet ska anpassas till miljön. Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området. Områdets existerande bostadsbestånd får upprätthållas och kompletteras på ett övervägt sätt.

P

Julkisten palvelujen ja hallinnon paikka

Alueella on varattava tilaa julkisille palveluille. Merkintä osoittaa toiminnon likimääräisen sijainnin. Alueen lopullinen sijainti ja laajuus määritellään tarkemman tason suunnittelussa. Palvelun saavutettavuus kestävin kulkumuodoin tulee varmistaa.

Plats för offentliga tjänster och förvaltning

Det ska reserveras plats för offentliga tjänster i området. Beteckningen anger funktionens ungefärliga placering. Områdets slutgiltiga placering och omfattning fastställs i den mer ingående planeringen. Servicens tillgänglighet med hållbara transportmedel ska säkerställas.

KM

Kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan kaupallisille palveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotanto- ja varastotoiminnoille. Alueella voidaan sallia toimistotiloja. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla on merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset:

- Tammistoon voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
- Varisto-Petikossa ja Petaksessa ei sallita erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumista maakuntakaavan mukaisesti. Näille alueille ei saa sijoittaa keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Varisto-Petikossa ja Petaksessa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 1000 k-m2.
- Koivuhaassa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 2000 k-m2.
- Porttipuistossa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 4000 k-m2.
- Petaksessa kaupan suuryksiköiden toteuttaminen edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä asemasta

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Område för kommersiell service

Området reserveras för kommersiell service samt produktions- och lagerfunktioner som inte stör miljön. I området kan kontorslokaler tillåtas. Stora detaljhandelsenheter av regional betydelse som inte konkurrerar med affärer som förläggs till centrum får placeras i området. Sådana stora detaljhandelsenheter som är av betydelse för den dagliga tillgången till service får inte placeras i området. Stora dagligvaruenheter får inte placeras i området. Områdesspecifika bestämmelser för områdena för kommersiell service:

– I Rosendal kan man placera stora detaljhandelsenheter av regional betydelse och sådan ny detaljhandel som med beaktande av närliggande områden för centrumfunktioner stöder och förstärker servicestrukturen.
– I Varistorna-Petikko och Petas är det inte tillåtet att placera stora enheter för specialaffärer enligt landskapsplanen. Stora enheter för centruminriktade specialaffärer får inte placeras i dessa områden.
– I Varistorna-Petikko och Petas får dagligvarubutiker på totalt 1000 m²-vy placeras i området.
- I Björkhagen får dagligvarubutiker på totalt 2000 m²-vy placeras i området.
- I Portparken får dagligvarubutiker på totalt max 4000 m²-vy placeras i området.
- I Petas förutsätter byggandet av stora affärsenheter ett bindande beslut om byggande av en station.

När området byggs ska särskild uppmärksamhet fästas vid att stadsrummet blir trivsamt och att det finns möjligheter till gång- och cykeltrafik, särskilt i området för kollektivtrafikens stomförbindelser. Området ska byggas gröneffektivt.

A/KM

Asumiseen muuntuva kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan kaupallisille palveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotanto- ja varastotoiminnoille. Alueella voidaan sallia toimistotiloja. Tammistoon voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Aluetta voidaan kehittää vaiheittain joukkoliikenneyhteyksien parantuessa asumisen alueeksi. Muutos tulee suunnitella yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa julkisille puistoille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Ett område för kommersiell service som kan ändras till boendeområde

Området reserveras för kommersiell service samt produktions- och lagerfunktioner som inte stör miljön. I området kan kontorslokaler tillåtas. I Rosendal kan man placera stora detaljhandelsenheter av regional betydelse och sådan ny detaljhandel som stöder och förstärker servicestrukturen med beaktande av närliggande områden för centrumfunktioner. Stora dagligvaruhandelsenheter får inte placeras i området.

Området kan etappvis utvecklas till boendeområde i och med att kollektivtrafikförbindelserna förbättras. Ändringen ska planeras som en helhet som omfattar fler än en tomt. Förutsättningen för bostadsbyggande är att närområdets funktioner lämpar sig för bo ndemiljön. Vid utvecklingen av området ska trivseln i stadsrummet och möjligheterna till gång- och cykeltrafik förbättras. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för offentliga parker. Områdena ska byggas gröneffektivt. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

TP

Monipuolinen työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Mångsidigt arbetsplatsområde

Området reserveras för mångsidiga kontors- och servicefunktioner och för produktionsfunktioner som inte stör miljön. När området byggs ska särskild uppmärksamhet fästas vid att stadsrummet blir trivsamt och att det finns möjligheter till gång- och cykeltrafik. Området ska byggas gröneffektivt.

A/TP

Asumiseen muuntuva työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille.

Aluetta voidaan kehittää vaiheittain joukkoliikenneyhteyksien parantuessa asumisen alueeksi. Muutos tulee suunnitella yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueella suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Arbetsplatsområde som kan ändras till boendeområde

Området reserveras för mångsidiga kontors- och servicefunktioner och för produktionsfunktioner som inte stör miljön.

Området kan etappvis utvecklas till boendeområde i och med att kollektivtrafikförbindelserna förbättras. Ändringen ska planeras som en helhet som omfattar fler än en tomt. Förutsättningen för bostadsbyggande är att närområdets funktioner lämpar sig för boendemiljön. Vid utvecklingen av området ska trivseln i stadsrummet och möjligheterna till gång- och cykeltrafik förbättras. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för offentliga rekreationsområden i områdena. Områdena ska byggas gröneffektivt. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

TY

Tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

Område för produktions- och lagerverksamhet

Området reserveras för produktions- och lagerfunktioner som inte orsakar avsevärda olägenheter för miljön.

TT

Tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät raskaasta liikenteestä, melusta tai tärinästä.

Område för produktions- och lagerverksamhet som kräver utrymme

Området reserveras för funktioner för produktions-, lager-, logistik och samhällsteknisk försörjning. Sådana funktioner som störs av tung trafik, buller eller vibrationer ska inte placeras i området.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue

Alue varataan yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin.

Område för samhällsteknisk försörjning

Området reserveras för den samhällstekniska försörjningens behov.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon laite

Anläggning för samhällsteknisk försörjning

VL

Lähivirkistysalue

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Område för närrekreation

Området reserveras för rekreationsbruk. Områdena underhålls och utvecklas som sammanhängande, lättillgängliga, och till sina funktioner och sin naturmiljö mångsidiga rekreations- och grönområden. Vid en mer ingående planering av området och dess funktioner och i samband med tillståndsförfarandet ska naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden beaktas, kontinuiteten i friluftslederna och det ekologiska nätverket säkerställas samt ekosystemtjänsterna tryggas. I området tillåts byggande som betjänar utomhusaktiviteter eller annan allmän rekreationsverksamhet. Bostadshus i området kan bevaras. Ombyggnad, renovering och småskalig utbyggnad av byggnaderna är tillåten. Om en byggnad som används för boende förstörs kan den ersättas med en nybyggnad. Antalet bostäder i området får inte utökas.

Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut.

Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Ströv- och friluftsområde

Området reserveras för rekreationsbruk. Områdena underhålls och utvecklas som sammanhängande, lättillgängliga, till sin naturmiljö mångsidiga rekreations- och grönområden. Vid en mer ingående planering av området och dess funktioner och i samband med tillståndsförfarandet ska naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden beaktas, kontinuiteten i friluftslederna och det ekologiska nätverket säkerställas samt ekosystemtjänsterna tryggas.

Småskaligt byggande som betjänar utomhusaktiviteter eller annan allmän rekreationsverksamhet och turism tillåts i området. Områdets bostadshus kan bevaras. Ombyggnad, renovering och småskalig utbyggnad av byggnaderna är tillåten. Om en byggnad som används för boende förstörs kan den ersättas med en nybyggnad. Antalet bostäder i området får inte utökas.

Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Område för idrotts- och rekreationstjänster

Området reserveras för motions-, idrotts- och rekreationsfunktioner. Byggande i anslutning till dessa funktioner tillåts i området, förutom byggande av stora idrottsanläggningar.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen paikka

Alueelle on varattava tilaa virkistys- ja urheilupalveluille. Merkintä osoittaa toiminnon likimääräisen sijainnin, ja alueen lopullinen sijainti ja laajuus määritellään tarkemman tason suunnittelussa.

Plats för idrotts- och rekreationstjänster

I området ska plats reserveras för rekreations- och idrottstjänster. Beteckningen anger funktionens ungefärliga placering och områdets slutgiltiga placering och omfattning fastställs i den mer ingående planeringen.

Virkistysalueyhteys

Laajoja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueiden sarja tai ulkoilureittiyhteys. Tarkemman suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa yhteyden jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Yhteys tulee toteuttaa vähintään 30 metriä leveänä, jos mahdollista.

Förbindelse för rekreationsområden

Flera rekreationsområden eller en friluftsledsförbindelse som förenar vidsträckta rekreationsområden. I samband med närmare planering och genomförande ska man beakta närrekreationsområdenas tillräcklighet, naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden samt säkerställa kontinuiteten i förbindelsen. Förbindelsens art kan variera från byggd till naturenlig. Förbindelsen ska vara minst 30 meter bred om möjligt.

SL

Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue. Alueen suojelu turvataan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, kunnes luonnonsuojelulainsäädännön mukainen rauhoitus astuu voimaan. Alueella sallitaan ainoastaan sen käyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella sallitaan ulkoilureittien perustaminen siten, että alueen suojeluarvo ei vaarannu. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Naturskyddsområde

Ett område som är fridlyst eller som ska fridlysas med stöd av naturvårdslagen. Områdets skydd säkerställs med stöd av markanvändnings- och bygglagen tills fridlysning enligt naturvårdslagstiftningen träder i kraft. I området tillåts endast småskaligt byggande som betjänar områdets användningsändamål. I området är det tillåtet att anlägga friluftsleder så att områdets skyddsvärde inte äventyras. Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald

I områdets planering, användning och skötsel ska bevarandet av områdets särskilda naturvärden tryggas. Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Ekologinen runkoyhteys

Yhteys turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Ekologisk stomförbindelse

Förbindelsen tryggar arternas rörelser och att naturens mångfald bevaras. Kontinuiteten i det ekologiska nätverket ska tryggas.

Vid skötsel, användning och mer detaljerad planering av förbindelsen ska naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden beaktas och det ska säkerställas att den ekologiska förbindelsen bibehålls så vidsträckt som möjligt och har varierande naturförhållanden. Sådant markarbete och sådan trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Ulkoilureitti voidaan toteuttaa ulkoilutienä tai ulkoilupolkuna. Reitin sijainti on ohjeellinen. Ulkoilureitin sijainti ja tyyppi tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Riktgivande friluftsled

Friluftsleden kan byggas som en friluftsväg eller friluftsstig. Ledens läge är riktgivande. Friluftsledens läge och typ preciseras i den mer detaljerade planeringen.

Ohjeellinen ratsastusreitti

Riktgivande ridled

EV

Suojaviheralue

Alue varataan suojaviheralueeksi. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Skyddsgrönområde

Området reserveras för skyddsgrönområde. Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

EH

Hautausmaa-alue

Begravningsplatsområde

W

Vesialue

Vesialue, jonka lähialueella rakennettaessa vesistön ja sen rantojen luontoarvot ja ekosysteemipalvelut tulee ottaa huomioon, säilyttää ja hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla.

Vattenområde

Vattenområde där naturvärdena och ekosystemtjänsterna för områdets vattendrag och vattendragens stränder ska tas i beaktande, bevaras och utnyttjas på bästa möjliga sätt när det byggs i ett närliggande område till vattenområdet.

Pohjavesialue

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.

Grundvattenområde

Med beteckningen anges grundvattenområden som är särskilt viktiga med tanke på vattenförsörjningen och bibehållandet av vattnets användbarhet. Sådan verksamhet som kan äventyra grundvattnets kvalitet och kvantitet är inte tillåten i området. Trafikområden och -leder ska planeras så att eventuella olägenheter från trafik och väghållning för grundvattenkvaliteten kan undvikas.

MT

Maatalousvaltainen alue

Alue varataan maatalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT-alueille. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Jordbruksdominerat område

Området reserveras för jordbruk. I området tillåts byggande som betjänar det jordbruk som bedrivs på fastigheter enligt 6.6.1983:
– två bostäder på fastigheter med storleken 2-5 hektar
– tre bostäder på fastigheter med storleken 5-20 hektar
– därtill en bostad per fulla 20 hektar av fastighetens areal.
Dessutom tillåts småskaligt byggande som betjänar utomhusaktiviteter, rekreation eller turism.

Byggande ska i första hand förläggas så att det ligger i anslutning till fastigheternas centrumområden eller flyttas till AT-områdena. Friluftsledernas och det ekologiska nätverkets kontinuitet ska tryggas.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT-alueille. Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Jord- och skogsbruksdominerat område

Området reserveras för jord- och skogsbruk. I området tillåts byggande som betjänar det jordbruk som bedrivs på fastigheter enligt 6.6.1983:
– två bostäder på fastigheter med storleken 2-5 hektar
– tre bostäder på fastigheter med storleken 5-20 hektar
– därtill en bostad per fulla 20 hektar av fastighetens areal.

Byggande ska i första hand förläggas så att det ligger i anslutning till fastigheternas centrumområden eller flyttas till AT-områdena. Dessutom tillåts småskaligt byggande som betjänar utomhusaktiviteter, rekreation eller turism. Friluftsledernas och det ekologiska nätverkets kontinuitet ska tryggas.

RA

Loma-asuntoalue

Alue varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja.

Område för fritidshus

Området reserveras för fritidshus med en bostad och koloniträdgårdar. I området kan också gemensamma lokaler som betjänar området tillåtas.



Arvokas kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Värdefull kulturmiljö

En kulturmiljö som är värdefull ur riksomfattande, regionalt eller lokalt perspektiv. I områdesanvändningen ska man försäkra sig om att kulturmiljöns värden bevaras.

Vid mer detaljerad planering, byggande och användning ska man värna om kulturmiljöns särdrag. Vid utvecklingen av kulturmiljön ska dess värden tas i beaktande och anpassas efter markanvändningen enligt det användningsändamål som anges i generalplanen. Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

/LM1

Lentomelualueen laajenemisvyöhyke

Asuinrakentaminen mahdollista lentomeluun varautuminen huomioiden. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Parvekkeet tulee lasittaa ja ulko-oleskelualueita kattaa. Alueella ei sallita pientaloja.

Utvidgad zon för flygbulleromräde

Det är möjligt att bygga bostäder med beaktande av att man bör förbereda sig för flygbuller. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 35 dB. Balkongerna ska inglasas och uteplatserna ska takläggas. Småhus tillåts inte i området.

/LM2

Asuinalue voimakkaan lentomelun alueella

Lentomelualueella sijaitsevalla asuinalueella ei saa lisätä asuntojen määrää.

Bostadsområde i område med starkt flygplansbuller

Antalet bostäder får inte utökas i bostadsområden som ligger i ett flygbulleromräde.

RKY-kohde

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Kohteen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

RKY-objekt

Byggt kulturmiljöobjekt av riksintresse. I användningen av objektet ska det säkerställas att kulturmiljöns värden bevaras. Vid mer detaljerad planering, byggande och användning ska man ta i beaktande att den värdefulla kulturmiljön värnas. Vid utvecklingen av kulturmiljön ska dess värden tas i beaktande och anpassas efter markanvändningen enligt det användningsändamål som anges i generalplanen.

WH

Hulevesitulva-allas

Merkinnän osoittamalle alueelle tulee tarkemmassa suunnittelussa rakentaa hulevesitulviin varautumiseen tarvittava allas-alue.

Bassäng för dagvattenöversvämningar

I området som beteckningen anger ska man vid mer ingående planering bygga ett bassängområde som behövs för att kunna förbereda sig på dagvattenöversvämningar.

Suuri rantatie

Suuri rantatie on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä teemakartan osoittamalta osalta. Suuren rantatien linjaus säilytetään tai palautetaan kävellen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina, kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tieosuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Tarkemmanasteisessa suunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien, historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Tiestä löytyvät tierauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia.

Stora strandvägen

Stora strandvägen en del av den byggda kulturmiljön av riksintresse på det avsnitt som anges på temakartan. Stora strandvägens sträckning bevaras eller återskapas så att det är möjligt att ta sig fram på den till fots, på cykel eller ridande, alltid när det är möjligt. På de platser där vägsträckningen brutits planeras färdleder som förbinder vägpartierna. Vid närmare planering ska man undersöka bevarandet av vägsträckningen och byggnader och konstruktioner som avgränsar till den historiska vägmiljön och viktiga kulturväxter i miljön. Nytt byggande eller miljöbyggande ansluts till vägmiljön så att dess kulturhistoriska egenskaper betonas. De vägruinkonstruktioner som återfinns i vägen är skyddade enligt lagen om fornminnen.

L

Liikennealue

Valtakunnallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä.

Trafikområde

Led för riksomfattande eller regional trafik.

Liikenneyhteys

Tärkeä paikallista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Trafikförbindelse

Viktig led för lokaltrafik, för vilken det ska reserveras tillräckligt med utrymme.

Vaihtoehtoinen tielinjaus

Maantien 152 jatkeen vaihtoehtoiset linjaukset, jotka vaativat tarkempaa selvitystä.

Alternativ vägsträckning

Alternativa sträckningar för förlängningen av landsväg 152, vilka kräver närmare utredning.

Eritasoliittymävaraus

Varaus eritasoliittymälle, joka palvelee kaikkia liikennesuuntia.

Reservering för planskild anslutning

Reservering för planskild anslutning som betjänar samtliga trafikriktningar

Eritasoliittymävaraus

Varaus suuntaisliittymälle.

Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän suuntaisliittymän toteuttaminen edellyttää, että liittymä täyttää Euroopan laajuiselle TEN-T -ydinverkolle asetetut palvelutasotavoitteet.

Reservering för planskild anslutning

Reservering för ensidig anslutning.

Byggandet av Vitbäcksvägens och Lahtisledens ensidiga anslutning förutsätter att anslutningen uppfyller de servicenivåmål som ställts upp för det transeuropeiska kärnnätverket TEN-T.

LR

Raskaan raideliikenteen alue

Alue varataan rautateille.

Område för tung spårtrafik

Området reserveras för järnvägar.

Valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtoasema

Kansainvälisen, valtakunnallisen ja seudullisen joukkoliikenteen liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Riksomfattande bytesstation för kollektivtrafik

Anslutnings- och bytesförbindelserna för internationell, riksomfattande och regional kollektivtrafik ska hålla hög nivå.

LJ

Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka

Vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Viktig bytesplats för kollektivtrafik

Bytesförbindelserna ska hålla hög nivå.

Rautatieasema

Liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Järnvägsstation

Anslutnings- och bytesförbindelserna ska hålla god nivå.

M

Metroasema

Liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Metrostation

Anslutnings- och bytesförbindelserna ska hålla god nivå.

Metro

Alue varataan metrolle maan alla tai pinnalla.

Metro

Området reserveras för metro under eller på markytan.

Raitiotie

Raitiotien reitti, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Spårväg

Spårvägens rutt, för vilken en tillräckligt stor reservering ska göras.

Joukkoliikenteen runkoyhteys

Yhteys voidaan toteuttaa raitiotienä ja sille on tehtävä riittävä tilavaraus.

Stomförbindelse för kollektivtrafik

Förbindelsen kan byggas som en spårväg och en tillräckligt stor reservering ska göras för förbindelsen.

Pyöräilyn baana

Pitkämatkaisen pyöräilyn reitti, joka toteutetaan erityisen korkeatasoisena ja jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Cykelbana

Cykelled för långdistanstrafik, vilken anläggs så att den håller särskilt hög kvalitet och för vilken tillräckligt med plats ska reserveras.

Pyöräilyn baanan yhteystarve

Poikittaisen baanan reitin sijainti tulee selvittää yhteistyössä Helsingin kanssa.

Cykelbanans förbindelsebehov

Den tvärgående banans sträckning ska utredas i samarbete med Helsingfors.

Seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue

Infartsparkeringsområde av regional betydelse

Raskaan raideliikenteen tunneliosuus

Maanpinnan alle sijoitettava rautatien osuus, joka on rakennettava niin, ettei liikennöinti sillä häiritse olevaa eikä yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä.

Tunnelavsnitt för tung spårtrafik

Järnvägsavsnitt som placeras under markytan, vilket ska byggas så att trafiken på avsnittet inte stör den existerande markanvändningen eller markanvändning som anvisats i generalplanen.

Liikenneyhteyden tai raitiotien tunneliosuus

Maanpinnan alle sijoitettava liikenneyhteyden tai raitiotien osuus, joka on rakennettava niin, ettei liikennöinti sillä häiritse olevaa eikä yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä.

Tunnelandel för trafikförbindelse eller spårväg

Järnvägsavsnitt som placeras under markytan, vilket ska byggas så att trafiken på avsnittet inte stör den existerande markanvändningen eller markanvändning som anvisats i generalplanen.

RV

Raitiotien varikko

Raitiotien varikko, jolle on varattava riittävä tila.

Spårvägsdepå

Spårvägsdepå för vilken det ska reserveras tillräckligt med plats.

Lentoliikenteen alue

Alue varataan lentoliikenteelle ja lentoaseman toiminnalle välttämättömille rakennuksille ja laitteille.

Område för flygtrafik

Området reserveras för flygtrafik och för byggnader och anordningar som är nödvändiga för flygstationens verksamhet.

Lentoterminaalin alue

Alueelle saa sijoittua lentoaseman terminaalirakennuksia.

Område för flygterminal

I området får terminalbyggnader för flygstationen placeras.

Kiitotie

Startbana

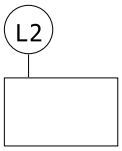
L1

Lentomeluvyöhyke 1 (LDEN yli 60 dB)

Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Korvaavan asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB.

Flygbullerzon 1 (LDEN över 60 dB)

Nya bostäder får inte byggas och andra funktioner som är känsliga för buller får inte placeras i området. Reparationsbyggande och ersättande av ett förstört bostadshus är tillåtet. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ett ersättande bostadshus ska vara minst 38 dB.

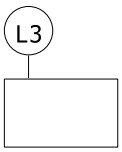


Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Rakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Flygbullerzon 2 (LDEN 55–60 dB)

Nya bostadsområden eller andra funktioner som är känsliga för buller får inte placeras i området. Kompletteringsbyggande i nuvarande bostadsområden är tillåtet. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i byggnader ska vara minst 35 dB.



Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Flygbullerzon 3 (LDEN 50-55 dB)

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 32 dB.



Laskeutumisvyöhyke

Lentokoneiden laskeutumisvyöhyke, jolla melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Landningszon

Landningszon för flygplan där buller ska beaktas vid byggande. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 32 dB.

Maakaasun runkolinja

Rakennusten, teiden ja ratojen suojaetäisyydet maanalaiseen maakaasun siirtoputkeen tulee huomioida ympäröivän maankäytön suunnittelussa.

Huvudledning för naturgas

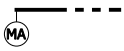
Skyddsavstånden för byggnader, vägar och järnvägar till det underjordiska överföringsröret för naturgas ska beaktas vid planeringen av markanvändningen i omgivningen.

Voimajohto

Johtokäytävässä voi kulkea 110 kV ja 400 kV voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä.

Kraftledning

Kraftledningar på 110 kV och 400 kV kan löpa genom ledningsgatan. Ledningsområdet begränsar markanvändningen runtomkring.



Maanalainen voimajohto

400 kV maakaapeliyhteys

Underjordisk kraftledning

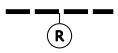
Jordkabelförbindelse på 400 kV

Kehitettävä voimajohto

Voimajohto, jonka sijoittaminen maan alle tulee selvittää johdon uusimisen tai ympäröivän maankäytön muutoksen yhteydessä.

Kraftledning som ska utvecklas

Kraftledning, vars placering under jorden ska utredas i samband med att ledningen förnyas eller omgivningens markanvändning ändras.

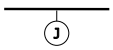


Raakavesitunneli

Raakavesitunnelin suoja-alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle.

Råvattentunnel

I råvattentunnelns skyddsområde tillåts inte sådan verksamhet som kan äventyra tunneln eller vattnets kvalitet.



Jätevesitunneli

Avloppsvattentunnel

Kaupungin raja

Stadsgräns

20 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

Linje 20 meter utanför generalplaneområdet



YLEISKAAVA 2020

YK0048

luonnos

SELOSTUS 11.02.2019

Sisällysluettelo

Johdanto 5
Tiivistelmä 6
Yleiskaavan tehtävänä yhteensovittaa 8
Mitoitus 10
Yleiskaavaluonnos – kaavakartta ja -määräykset 12
Maankäytön ratkaisut 24
Rakentamisen aluejaot ja maankäytön muutosten perustelut 24
Sisäänpäin kasvulla parempaa joukkoliikennekaupunkia 24
Uudistuminen on mahdollisuus 25
Keskustat 26
Asemanseudut 28
Kaupan sijoittamisen ohjaaminen 30
Palvelut 32
Toimitila-alueet ja työpaikat 34
Asuntorakentamisen ohjaus 36
Kaupunkitila joukkoliikennekaupungissa 45
Vihreä voimavara – tiivistävän kasvun vastavoima 48
Ekologinen verkosto 49
Virkistyskäyttö 53
Kulttuuriympäristö 56
Kaupungin kytkeytyminen 61
Liikennejärjestelmä 61
Lentokenttä 66
Tekninen verkosto 66
Yleiskaavaluonnoksen kaavatekninen ratkaisu 71
Yleiskaava 2020 kaavaperiaate 71
Yleiskaavaluonnos alueittain 73
Myyrmäki 73
Keskustat ja asuminen 74
Palvelut 74
Suojeluarvot 75
Toimitila-alueet 78
Liikenne 78
Tekninen verkosto 79
Kivistö 80

Keskustat ja asuminen 81
Palvelut 81
Suojeluarvot 82
Toimitila-alueet 84
Liikenne 85
Tekninen verkosto 86
Aviapolis 87
Keskustat ja asuminen 87
Palvelut 88
Suojeluarvot 89
Toimitila-alueet 91
Liikenne 91
Tekninen verkosto 92
Tikkurila 93
Keskustat ja asuminen 93
Palvelut 94
Suojeluarvot 94
Toimitila-alueet 95
Liikenne 96
Tekninen verkosto 97
Korso ja Koivukylä 98
Keskustat ja asuminen 98
Palvelut 99
Suojeluarvot 99
Toimitila-alueet 101
Liikenne 101
Tekninen verkosto 102
Hakunila 103
Keskustat ja asuminen 104
Palvelut 104
Suojeluarvot 105
Toimitila-alueet 107
Liikenne 107
Tekninen verkosto 108
Suunnitteluprosessin vaiheet: osallistuminen ja vuorovaikutus 109
Viestintä ja vuorovaikutus 109
Aloitus- ja tavoitevaihe 109

Luonnosvaihe 109
Miten yleiskaavan valmistelu jatkuu? 111

Johdanto

Vantaan neljäs koko kaupungin yleiskaava kantaa vuosilukua 2020. Yleiskaavasta on laadittu luonnos, jonka ratkaisuja tämä selostus avaa ja perustelee. Mukana on vielä vaihtoehtoja, keskeneräisiä luonnosmaisia ratkaisuja ja varmasti virheitäkin. Lähdetiedot eivät ole kattavia ja osa selvityksistä vielä puuttuu, koska ne kaipasivat pohjaksi luonnoksen määrittelyä.

Rohkenemme silti antaa yleiskaavaluonnoksen avoimesti arvioitavaksi, jotta saamme erilaiset näkökulmat mukaan yhteensovitettavaksi kokonaisuuteen. Seuraavaksi on vuorovaikutuksen ja vaikutusten arviointien aika. Varsinainen yleiskaava 2020 viimeistellään niiden myötä.

Anna-Mari, Antonina, Eeva, Jonna, Joonas, Laura, Mari, Paula, Ritva-Leena, Sakari, Tiina & Virpi

Tiivistelmä

Tulevaisuuskuva Vantaan maankäytön kehityksestä on nyt alustavasti määritelty yleiskaavaluonnokseen. Tehtävänsä mukaisesti yleiskaava linjaa kokonaiskuvan kasvun mahdollisuuksista, kaupungin rakenteesta ja kytkeytymisestä osaksi seutua, paikallisista muutoksista sekä yhteyksistä niin liikkujalle kuin luonnolle.

Uusi yleiskaava jatkaa voimassa olevan yleiskaavan viitoittamalla tiellä. Voimassa olevan yleiskaavan linjauksia seuraten kasvu ohjataan kestävästi olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen sitä eheyttäen ja vahvistaen. Yhtäläisyyksistä voimassa olevaan yleiskaavaan huolimatta uusi yleiskaavaluonnos on edeltäjäänsä strategisempi muun muassa joukkoliikenteen verkostoon pohjautuvan tavoitteellisen kasvun keskittämisessä.

Uuden yleiskaavan tärkein maankäytöllinen ratkaisu on ohjata kasvu kokonaisuudessaan nykyiseen kaupunkirakenteeseen säästäen resurssiviisaasti maata luonnolle – ja tulevaisuuden muutoksille. Yleiskaavaluonnos keskittää merkittävän osan kasvusta joukkoliikennekaupungin kestävän kasvun vyöhykkeelle. Kestävän kasvun vyöhykkeeksi on yleiskaavassa osoitettu asemanseudut sekä kaupungin poikittaisia yhteyksiä parantavan Vantaan ratikan vaikutusalue Länsimäestä lentoasemalle. Uuden ratikan kehityskäytävä kytkee kaupunkiseudun verkostoihin myös eriytymiskehityksen uhkaamia alueita.

Monikeskuksisen kaupungin ytiminä ovat uudistuvat keskustat, joista etenkin kolmea pääkeskustaa Tikkurilaa, Aviapolista ja Myyrmäkeä vahvistetaan mahdollistamalla niihin voimakasta laajentumista ja tiivistymistä. Ratikan kehityskäytävän lisäksi joukkoliikennekaupunkia vahvistetaan uudistamalla ja täydentämällä sekä pääkeskustojen lisäksi olemassa olevia että uusia asemanseutuja ja keskuksia **seudullisen joukkoliikennekaupungin** osana. Uusina asemanseutuina yleiskaavaluonnoksessa esitetään Kivistön keskusta laajentavaa Lapinkylän asemaa, Vallinojan asemanseutua pääradan varressa ja Östersundomin ensimmäistä uutta metroasemaa Länsisalmea.

Yleiskaava 2020 määrittelee seudulliset pyöräilyn baanat sekä kattavan ulkoilureittien verkoston ja ottaa kantaa myös kevyen liikenteen reittien laatuun. Vantaan eteläisten poikittaisten baanojen ja reittien suunnittelua jatketaan Vantaanjoen molemmin puolin yhteistyössä Helsingin kanssa.

Peilinä tiivistyvälle joukkoliikennekaupungille on yleiskaavaluonnokseen määritelty ekologinen verkosto sekä merkittävä määrä täydennyksiä nykyiseen luonnonsuojeluverkostoon. Yleiskaavassa linjataan myös lähipuistojen ja virkistysalueiden määrästä ja rakentamisen vihertehokkuudesta niin asunto- kuin työpaikka-alueellakin.

Kansainvälisen lentokenttäkaupungin kehittämismahdollisuuksien ja sitä kautta seudun kasvun turvaamiseksi on yleiskaavaluonnoksessa määritelty riittävästi työpaikkarakentamisen mahdollisuuksia lähivuosikymmenille. Vaikka paine asuntorakentamiselle tiedostetaan, elinkeinoelämän toimintaedellytykset on haluttu varmistaa yleiskaavassa. Keskustoista erityisesti Aviapoliksessa on varattu tilaa tiiviille keskustatoiminnoille sekä työpaikkaintensiiviselle rakentamiselle. Yleiskaavaluonnoksessa on myös vahvistettu Aviapoliksen ja lentoaseman välistä yhteyttä.

Lentokenttä kasvaa ja lentämisen vaikutukset näkyvät vantaalaisessa kaupunkirakenteessa yhä voimakkaammin. Uudelleen määritellyistä lentomelualueista merkittävä osa on luonnoksessa varattu työpaikkarakentamiseen. Laajentuneet melualueet ulottuvat joissain kohdin myös olemassa oleville asuntoalueille. Näillä alueilla yleiskaavaluonnos turvaa nykyisen asutuksen säilymismahdollisuudet meluhäiriöistä huolimatta.

Yleiskaavaluonnos esittää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja uudistamista koko kaupungin alueella, niin kerros- kuin pientaloalueillakin. Toteutuessaan suunnitelma tuo siten muutoksia paikallisiin elinympäristöihin kaikilla kaupunkialueilla. Kaupunkirakenteen uudistumisen voi nähdä mahdollisuutena, jonka myötä asukkaat ja alueiden käyttäjät voivat vaatia ja saada parannuksia niin toiminnallisen arjen sujuvuuteen kuin kaupunkiympäristön visuaaliseen laatuunkin.

Tavoite riittävistä palveluista on esitetty yleiskaavamääräyksiin. Yleiskaava ohjaa kaupan sijoittumista erityisesti suurimpien yksiköiden ja ns. kaupan alueiden osalta. Yleiskaava ei kuitenkaan ohjaa tarkasti yksittäisten palvelujen tarkkaa

sijoittumista. Tärkeimpinä linjauksina kaupan sijoittumisessa on keskuksien kehittämisen tukeminen ja saavutettavuus kestävällä liikkumisella.

Uusi yleiskaavaluonnos on edeltäjänsä tavoin laadittu aluevarauskaavana, jotta se edelleen ohjaisi sujuvasti asemakaavoitusta ja muuta tarkemman tason suunnittelua, kuten esimerkiksi liikennehankkeita ja teknisen verkoston rakentamista. Asemakaavoituksen tueksi on voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen täsmentämiseksi isommista aluekokonaisuuksista, usein keskuksista, laadittu kaavarunko. Tarvetta kaavarunkoja vastaaville suunnitelmille on tulevaisuudessakin, mutta mille alueille niitä yleiskaavan toteuttamisessa esitetään, ratkeaa vasta yleiskaavan ehdotusvaiheessa.

Yleiskaavan käyttötarkoituksia linjaavat aluevaraukset on luonnoksessa määritelty yleiskaavamerkinnöillä ja määräyksillä, joihin on kirjattu mukaan myös tarkempaa suunnittelua ohjaavia tavoitteita esimerkiksi kaupunkitilan laadusta. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolisen alueen määräykset mitoittavat rakentamisen määrää vuoden 1983 yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti: kantatiloihin perustuva mitoitus on ohjausvaikutukseltaan tasapuolinen alueen maanomistajille.



Kuva 1. Vantaan yleiskaavan keihäänkärjet

Yleiskaavan tehtävänä yhteensovittaa

Valtakunnallinen Vantaa on liikkumisen ja kasvun kaupunkia. Lentokenttä yhdistää Suomen ja seudun kansainvälisiin virtoihin. Vantaa on kasvamassa Suomen kolmanneksi suurimmaksi kaupungiksi ohitse Tampereen. Valtakunnallinen kasvu, asuminen ja työpaikat, keskittyy pääkaupunkiseudulle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet määrittelevät reunaehtoja yleiskaavatyölle. Tavoitteet on valtioneuvosto hyväksynyt 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VN 14.12.2017) on jaettu viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaikki nämä kokonaisuudet määrittelevät Vantaan yleiskaavan sisältöä. Liikennejärjestelmän toimintaa ja taloudellisuutta edistetään eri liikennemuodoin. Kansainväliset ja valtakunnalliset liikenneyhteydet turvataan ja niiden kehittämismahdollisuudet huomioidaan yleiskaavassa. Terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön liittyy mm. ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varautuminen sekä muiden ympäristöhäiriöiden, kuten lentomelun, pölyn ja tärinän aiheuttamien ympäristöhaittojen ehkäisy. Luonnon monimuotoisuuden säilyminen on nostettu yleiskaavan raamissa keskeiseksi kaupungin kehittämisen reunaehdoksi. Myös kulttuuriympäristön säilyminen ja saavutettavat ja verkostomaiset virkistys- ja viheralueet turvataan yleiskaavassa. Kiertotalousnäkökulman toimintaedellytykset on otettu kaavassa huomioon. Kaupungin huolto- ja toimintavarmuus on huomioitu turvaamalla energiahuollon verkosto.

Vantaan rooli osana Uudenmaan maakuntaa keskittyy liikkumiseen, väyliin, lentokenttään, mutta myös kasvavaan kaupunkiseutuun, viherrakenteeseen, luonnon ja kulttuuriperinnön suojeluun. Uudenmaan rajaaminen omaksi toiminnalliseksi kokonaisuudekseen on vaikeaa, koska harva asia noudattaa maakunnan rajoja ja kasvu keskittyy vahvasti Helsingin seudulle. Uudenmaanliitto laatii parhaillaan uutta kokonaismaakuntakaavaa Uusimaa 2050, jossa koko maakunnan tasolla kuvataan vain rakennesuunnitelma. Varsinainen kaava laaditaan kolmena alueellisena vaihekaavana, joiden alueet määrittyvät toiminnallisina kokonaisuuksina. Vantaa kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueeseen. Voimassa olevat maakuntakaavat sekä tämä uusi työn alla oleva ohjaavat yleiskaavan laadintaa. Ohjaaminen painottuu maakunnallisesti merkittäviin asioihin, eikä yksityiskohtiin. Rinnakkaiset laadintaprosessit ovat mahdollistaneet hyvän vuorovaikutuksen kaavaratkaisuja pohdittaessa. Uusimaa 2050 – kaavan luonnos oli loppuvuodesta 2018 lausunnoilla: joitain ristiriitaisuuksia yleiskaavaluonnokseen oli maankäytön ratkaisuissa. Keskustelu jatkuu ehdotusvaiheessa. Suunta suunnitelmilla on yhteinen: kohti kestävämpää kaupunkiseutua.

Helsingin seudulla Vantaan rooli on merkittävä, koska kaupunki on fyysisesti keskellä seutua ja sen verkostoja. Vantaa on seudun kolmanneksi suurin kaupunki, joka kasvaa voimakkaasti. Lentokenttä on seudun ja Vantaan elinkeinoelämän kasvun moottori. Helsingin seudulle laaditaan parhaillaan ensimmäistä 14 kunnan yhteistä MAL-suunnitelmaa, jossa määritellään seudun ensisijaiset maankäytön kehittämisvyöhykkeet, asuntorakentamisen painopisteet ja kasvua generoivat liikennehankkeet. MAL 2019-suunnitelmasta on valmistunut luonnos, joka on vuodenvaihteessa lausunnoilla. Yleiskaavaluonnoksen ratkaisut ovat linjassa MAL 2019-suunnitelman kanssa niin maankäytön kuin liikennehankkeiden osalta. Suunnitelma valmistuu maaliskuussa 2019 ja toimii neuvoteltavan uuden MAL-sopimuksen 2020-2023 tausta-aineistona.

Yleiskaavan mittakaavassa sovitetaan yhteen **naapurikuntien** kanssa rajaseutujen maankäytön ja erilaisten verkostojen ratkaisut. Helsingin uusi yleiskaava tuo merkittäviä muutoksia mm. Malmin lentokentän ja Jakomäen suuntaan sekä Tuusulanväylän ja Vihdintien kaupunkibulevardien kautta. Espoo laatii parhaillaan Pohjois- ja Keski-Espoon uutta

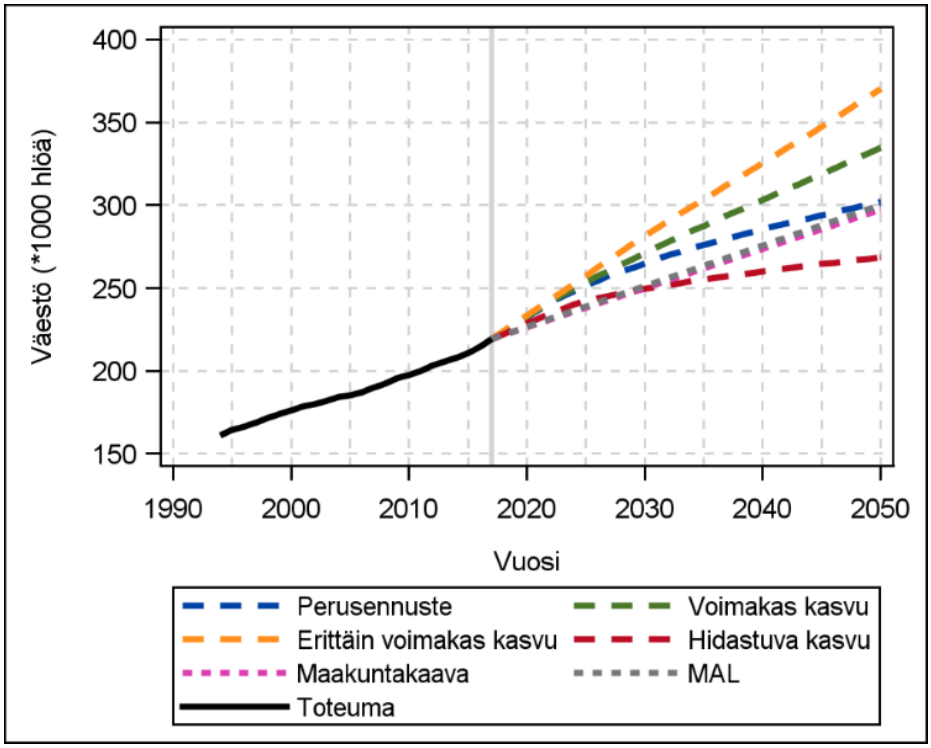
yleiskaavaa, joka tuo uuden kasvusuunnan Viiskorpeen ja Kalajärvelle. Nurmijärven kanssa yhdessä on laadittu uusi joukkoliikenneselvitys Klaukkalan ja Kivistön välisistä yhteyksistä, jotka tukevat Klaukkalan kasvua uuden osayleiskaavan mukaisiin laajuuksiin. Tuusula työstää uutta yleiskaavaa aikatähtäimellä 2040. Siinä tavoitteena on ratkaista mm. Hyrylän ja Focuksen suunnan maankäyttöä ja liikenneyhteyksiä. Keravan yleiskaava on uusi, joten keskustelua on käyty enemmän yksityiskohdista kuten reittien ja ekologisen verkoston jatkumisesta. Sipoon kanssa aktiivisin vuorovaikutus on liittynyt Östersundomin yhteisen yleiskaavan laadintaan yhdessä Helsingin kanssa. Kaava on hyväksymisvaiheessa joulukuussa 2018. Kaavan ratkaisut on tuotu lähes sellaisenaan Vantaan yleiskaavaluonnokseen.

Mitoitus

Yleiskaavaluonnokseen ei ole määritelty yhtä ainoaa mitoitustavoitetta, vaan useamman skenaarion kautta on selvitetty kasvun mittakaavaa ja sitä, miten siihen tulisi varautua. Yleiskaavan on tarkoitus mahdollistaa kaupungin kasvu. Todellisuudessa se voi olla hitaampaa tai nopeampaa. Resurssiviisas kaupunki kasvaa viisaasti ja ennakoi tulevaa, siksi pitää osata varautua tulevaisuuteen.

Vantaa kasvaa jatkossakin sisään päin olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen. Täydennysrakentamisen ja purkamisen suuri osuus aiheuttaa merkittäviä epävarmuuksia toteuttamisen suhteen, minkä vuoksi rakentamismahdollisuuksia on syytä olla laskennallisesti tarvetta suurempi määrä. Sisään päin kasvun mitoittaminen on vaikeaa ja olemassa olevasta rakenteesta voi myös löytyä merkittävästi ennakoitua enemmän rakentamismahdollisuuksia tarkemmassa tarkastelussa.

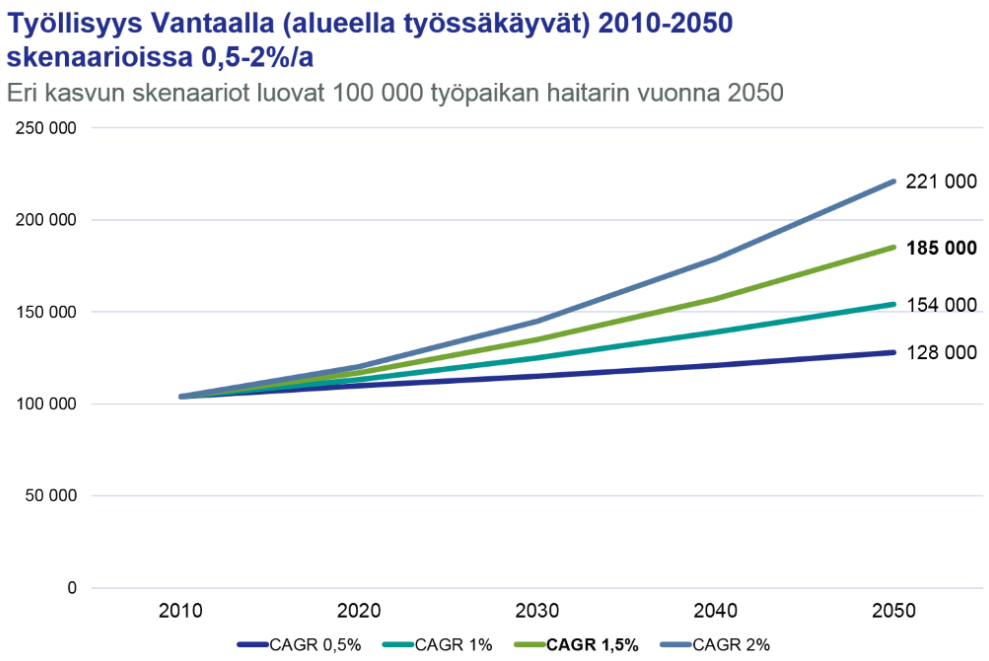
Yleiskaavan tavoitteita varten laadituissa väestö- ja työpaikkaskenaarioissa Vantaan kasvun ennustettiin jatkuvan vahvana tulevina vuosikymmeninä. Erittäin voimakkaan kasvun skenaariossa väestön määrä kasvaisi 370 000 asukkaaseen, voimakkaan kasvun skenaariossa 335 000 asukkaaseen ja perusennusteessa 302 000 asukkaaseen. Hidastuvan kasvun skenaariossa väestön määrä kasvaisi edelleen, mutta vain 268 000 asukkaaseen.



Kuva 2. Väestöskenaariot

Työpaikkaskenaarioissa työpaikkojen määrä vuonna 2050 vaihtelee skenaarioittain 128 000 ja 221 000 työpaikan välillä. Perusennusteessa työpaikkojen määrä kasvaisi nykyisestä noin 80 000 työpaikalla 185 000 työpaikkaan. Kasvua odotetaan tapahtuvan etenkin osaamisintensiivisissä liike-elämän palvelu -työpaikoissa ja majoitus- ja ravitsemustoiminnan alalla.

Skenaariot ovat linjassa seudullisia MAL- ja maakuntakaavatöitä varten laadittujen selvitysten kanssa, joissa Helsingin seudulla arvioidaan olevan vuonna 2050 2 miljoonaa asukasta ja yli miljoona työpaikkaa.

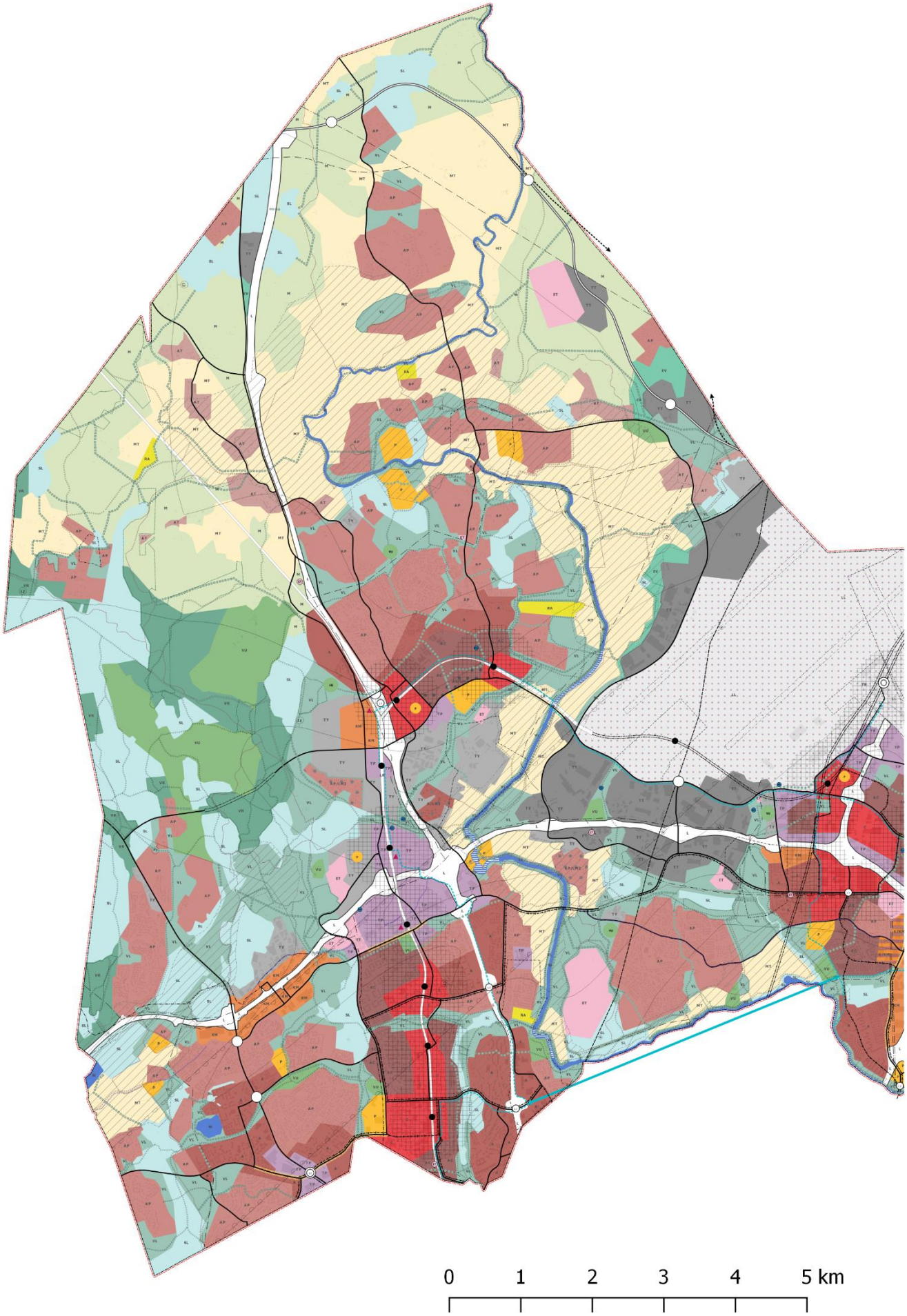


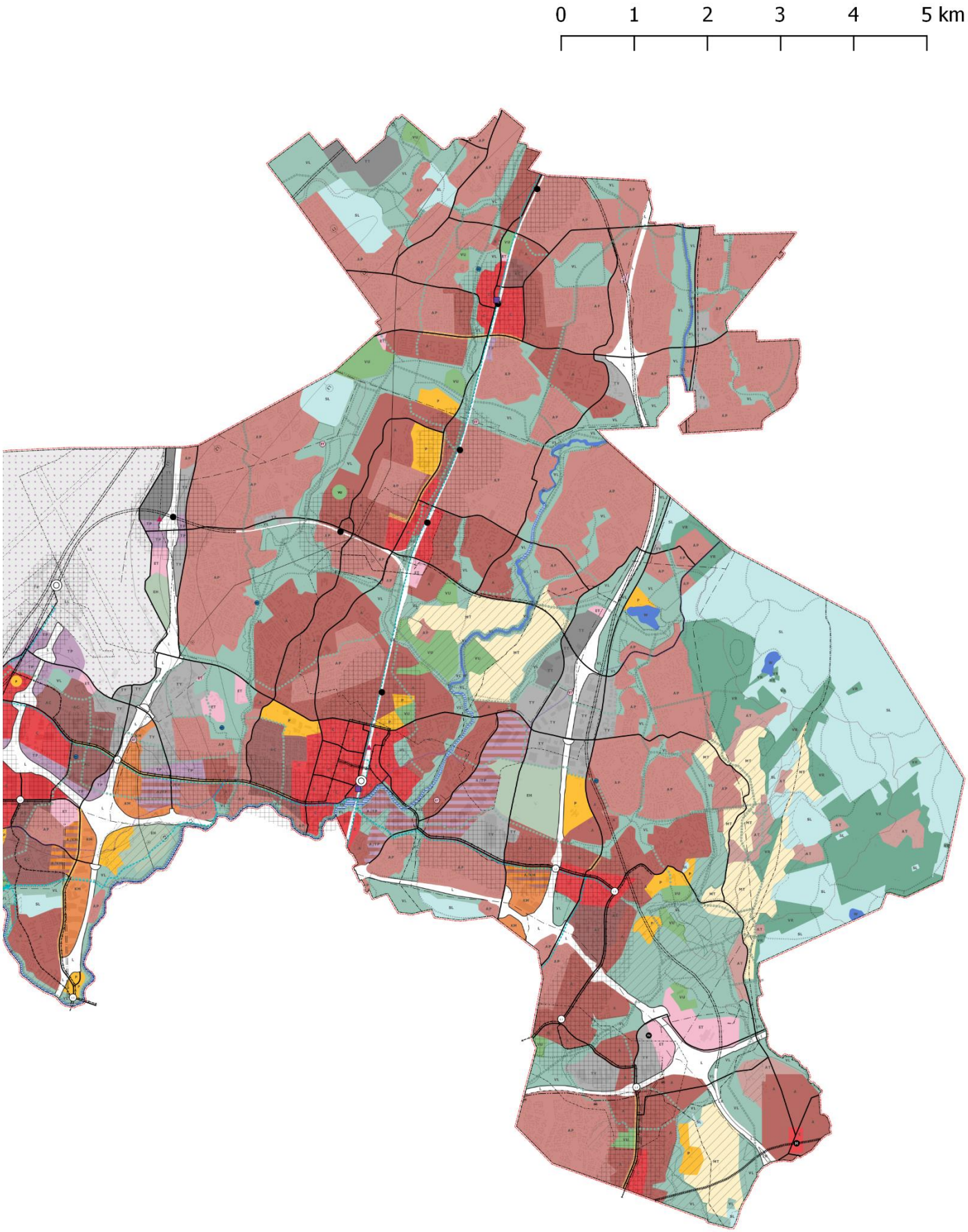
Kuva 3. Työpaikkaskenaariot

Yleiskaavassa varaudutaan 335 000 asukkaaseen Vantaalla vuonna 2050. Väestönkasvun mahdollistamiseksi on olemassa olevien realististen asemakaavavarantojen lisäksi rakennettava reilut 7 miljoonaa uutta kerrosneliömetriä asumiselle. Yleiskaavavarantoa tulee kuitenkin olla selvästi tätä enemmän, sillä kaikkea yleiskaavavarantoa ei syystä tai toisesta voida hyödyntää.

Yleiskaavassa varaudutaan 185 000 työpaikkaan Vantaalla vuonna 2050. Työpaikkakasvun edellyttämän toimitilakerrosneliömetrimäärän arvioiminen on asumista haastavampaa, mutta uutta toimitilakerrosalaa tarvittaneen vähintään 3,5 milj. kem^2. Yleiskaavaluonnoksessa esitetty olemassa olevien toimitila-alueiden muuttaminen asuinvaltaisiksi edellyttää suurimmillaan yli miljoonaa toimitilakerrosneliömetriä tämän lisäksi. Epävarmuuksista johtuen yleiskaavan tulee mahdollistaa noin 6 miljoonan uuden toimitilakerrosneliömetrin rakentaminen.

Yleiskaavaluonnos – kaavakartta ja -määräykset




0
1
2
3
4
5 km

Vantaan yleiskaava 2020

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

Yleis- ja ajoitusmääräykset

Yleiskaava osoittaa kaupungin eri aluieden käyttötarkoituksen. AT, VL, VR, M ja MT -alueiden rakentamista säädellään pääasiassa yleiskaavalla. Muilla alueilla edellytetään pääsääntöisesti asemakaavaa. Asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset muinaismuistolain suojaamat kohteet ja museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet ja selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset.

Hulevesien muodostumista on pyrittävä ehkäisemään. Muodostuvat hulevedet on viivytettävä. Avoimet ja luonnonmukaiset purot tulee lähtökohtaisesti säilyttää avoimena. Ekologiset yhteydet on otettava huomioon asemakaavoituksessa ja muussa jatkosuunnittelussa.

Koko kaava-alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Meluntorjuntatarve on otettava huomioon asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä.

Länsisalmen keskustan ja asuntoalueiden toteuttaminen edellyttää metroyhteyden sitovaa toteuttamispäätöstä. Länsisalmen asuntoalueen tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee varmistaa metsälajiston liikkumisen kannalta toimivan ekologisen yhteyden säilyminen Sipoonkorven ja Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen "Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet" välillä. Yhteyttä ei saa heikentää ennenkuin Länsisalmen alueen länsipuolinen uusi ekologinen yhteys on käytettävissä. Lapinkylän suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee turvata metsäisen etelä-pohjoisuuntaisen ekologisen yhteyden kehittäminen ja avoimen maaseudun kulttuurimaiseman rajaaminen.

Maantie 152 jatkeen varren uusien työpaikka-alueiden toteuttaminen ja työpaikka-alueiden laajentaminen on mahdollista vasta, kun maantie 152 jatke on käytettävissä.

Vanda generalplan 2020

Generalplanebeteckningar och bestämmelser

Allmänna bestämmelser

Generalplanen anger användningsändamålet för stadens olika områden. Byggandet av områdena AT, VL, VR, M och MT regleras huvudsakligen genom generalplanen. I övriga områden förutsätts i regel detaljplan. I detaljplanering och behandling av tillstånd ska objekt som är skyddade enligt lagen om fornminnen i det fornlämningsregister som upprätthålls av museiverket och viktiga byggnadsarvsobjekt som är skyddade enligt den kulturmiljödatabas som upprätthålls av museimyndigheten tas i beaktande och deras skyddsbehov och -förutsättningar ska utredas.

Man ska sträva efter att förebygga att det bildas dagvatten. Dagvatten som bildas ska fördröjas. Utgångspunkten är att öppna bäckar och bäckar i naturligt tillstånd ska bevaras så att de är öppna. Ekologiska förbindelser ska beaktas i detaljplanering och i övrig fortsatt planering.

I hela planområdet finns ett behov av bullerbekämpning mot flygbuller och annat trafikbuller. Behovet av bullerbekämpning ska beaktas i detaljplaneringen och i bygglovsbehandlingen.

För att Västersundoms centrum och bostadsområdena ska kunna byggas förutsätts ett bindande byggnadsbeslut för metroförbindelsen. I den mer ingående planeringen och byggandet av Västersundoms bostadsområde ska man med tanke på skogsarternas rörlighet se till att en fungerande ekologisk förbindelse bevaras mellan Sibbo storskog och området "Svarta backens lundområde och Östersundoms fågelvatten", vilket hör till nätverket Natura 2000. Förbindelsen får inte försämras innan den nya ekologiska förbindelsen väster om Västersundomområdet kan användas. I planeringen och byggandet av Lappböle ska utvecklandet av en ekologisk skogsförbindelse i syd-nordlig riktning och avgränsandet av det öppna kulturlandskapet på landsbygden säkerställas.

Byggandet av nya arbetsplatsområden längs förlängningen av landsväg 152 och utbyggandet av arbetsplatsområdena är möjligt först då förlängningen av landsväg 152 är i bruk.

Strategiset kehittämismerkinnät

Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Alueiden kehittämisessä aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden ja kaupan keskittymänä. Kaupan rakentuminen alueelle tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen. Raitiotien reitillä kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Katukuvan kehitysalue

Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee merkinnällä merkitystä kadusta rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että katukokonaisuus on viihtyisä ja luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen. Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muodostumista.

Jokivarren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan ensisijaiset virkistyskäyttöön kehitettävät jokien rannat. Rantoja kehitetään siten, että veden äärelle pääsee helposti ja monenlainen ulkoilu ja virkistys on mahdollista.

Strategiska utvecklingsbeteckningar

Zon för hållbar tillväxt

En zon som stöder sig på kollektivtrafikens stomlinje. Byggande som effektiverar markanvändningen i stadsdelen anvisas i första hand till denna zon. I småhusområdena ska ändringar i exploateringstalen planeras som helheter bestående av flera tomter.

Tillgängligheten och platsernas identifierbarhet förbättras i områdena kring stationerna och på hållplatserna. I samband med utvecklingen av områdena ska stationens och hållplatsens närmaste kvarter och dess verkningsområde utvecklas till ett centrum för service och handel. Utvecklingen av affärsverksamhet i området ska sammankopplas med byggandet av en spårväg och bostäder i närområdet. Spårvägens zon för tillväxt ligger i första hand vid hållplatserna. Hållplatsernas placering fastställs i samband med planeringen av spårvägen.

Gatubildens utvecklingsområde

När stadsstrukturen förtätas ska gator som angetts med beteckningen byggas till ett högklassigt stadsrum där gatan bildar en trivsam gatuhelhet med lätta möjligheter till mångsidig rörelse och motion. Byggandet i kvarteren utmed gatan ska bidra till att skapa en trivsam gatubild.

Utvecklingszon för rekreationsbruk utmed ån

Med beteckningen anges de åstränder som i första hand ska utvecklas för rekreationsbruk. Stränderna utvecklas så att det är lätt att ta sig ner till vattnet och att olika utomhusaktiviteter och all slags rekreation är möjlig.

Maankäyttö

Markanvändningen

C

Kaupunkikeskustan alue

Kaupunkikeskustan aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi. Länsisalmessa vähittäiskaupan suuryksiköiden rakentaminen tulee ajoittaa asuntorakentamisen aikatauluun.

Käveltävyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa palveluille, puistoille ja muille julkisille ulkotiloille. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Stadscentrumets område

Stadscentrumets område utvecklas till en mångsidig stadsmiljö med blandade funktioner. I de redan existerande centrumen ska man se till att antalet affärs- och kontorslokaler utvecklas ytterligare och att byggandet förbättrar kvaliteten på stadsrummet, särskilt i gatuplan. I centrala centrumområden ska de gatuplansvåningar som öppnas upp mot det offentliga stadsrummet anvisas som affärs- och kontorslokaler. I Västersundom ska byggandet av stora detaljhandelsenheter anpassas till bostadsbyggandets tidtabell.

Promenadvänlighet ska vara utgångspunkten i dimensioneringen av stadsmiljön. Områdena ska byggas gröneffektivt. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för tjänster, parker och andra offentliga uterum i områdena. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. Man genomför heltäckande parkeringslösningar i området och strävar efter lösningar med centraliserad och växelvis parkering med icke namngivna parkeringsplatser. Kortvarig gatuparkering ska ordnas i området.

AC

Asuntovaltainen keskusta-alue

Alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja. Kaupunkiympäristöstä tulee muodostua toimiva ja viihtyisä kokonaisuus viereisen keskustan kanssa. Alueella tulee varata riittävästi tilaa puistoille ja julkisille ulkotiloille. Alueen uuden asuntorakentamisen tulee olla tehokasta ja sitä voidaan toteuttaa kaikilla talotyypeillä. Kulkuyhteyksien tulee olla läpikuljettavia kevyelle liikenteelle ja muodostaa yhtenäinen verkosto keskusta-alueen reittien kanssa.

Rakentamisen tulee olla vihertehokasta. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Pysäköintiratkaisut on toteutettava kokonaisvaltaisesti. Keskitetyt, nimeämättömät ja vuorottaiskäyttöiset pysäköintiratkaisut ovat suositeltuja. Alueelle tulee toteuttaa lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä.

Bostadsdominerat centrumområde

Området reserveras i första hand för centrumboende. I området får också tjänster, arbetsplatser och andra funktioner placeras som passar in i bostadskvarteren. Stadsmiljön ska bilda en fungerande och trivsam helhet tillsammans med det närliggande centrumet. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för parker och offentliga uterum i området. Byggandet av nya bostäder i området ska vara effektivt och alla typer av hus kan ingå i byggandet. Vägförbindelser för gång- och cykeltrafik ska gå genom området och bilda ett enhetligt nätverk med ledema i centrumområdet.

Byggandet ska vara gröneffektivt. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. Parkeringslösningarna ska vara heltäckande. Lösningar med centraliserad och växelvis parkering och icke namngivna parkeringsplatser rekommenderas. Kortvarig gatuparkering ska ordnas i området.

A

Tiivis asuntoalue

Alue varataan ensisijaisesti asumiseen. Alueelle saa sijoittua asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Aluetta voidaan rakentaa kaikilla talotyypeillä. Pientaloalueiden täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa virkistysalueille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Tättbebyggt bostadsområde

Området reserveras i första hand för boende. I området får tjänster och lokaler placeras som passar in i boendemiljön och det lokala sekundärcentrumet. Alla typer av hus kan byggas i området. Vid kompletteringsbyggande i småhusområdena ska man värna om särdragen i den existerande miljön.

Området ska utvecklas och kompletteringsbyggas så att stadsrummet blir trivsammare och möjligheterna till gång- och cykeltrafik förbättras. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för rekreationsområden i områdena. Områdena ska byggas gröneffektivt. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

AP

Pientalovaltainen asuntoalue

Alue varataan asumiseen. Alueelle saa sijoittaa erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia olemassa olevan ympäristön ominaispiirteitä. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palvelujen riittävyys ja hyvä saavutettavuus. Alueilla tulee säilyttää riittävästi tilaa virkistysalueille.

Rakentamista säädellään yleiskaavalla kunnes alueelle on laadittu asemakaava. Mikäli rakentaminen ei vaikeuta alueen tulevaa asemakaavoitusta, alueelle sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Småhusdominerat bostadsområde

Området reserveras för boende. Olika typer av småhus och närtjänster får placeras i området. Vid ny- och kompletteringsbyggande ska man värna om särdragen i den existerande miljön. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicen är tillräcklig och lättillgänglig. Tillräckligt med utrymme ska bevaras för rekreationsområden.

Generalplanen reglerar byggandet tills en detaljplan har utarbetats för området. Ifall byggandet inte försvårar områdets framtida detaljplanering, tillåter man byggande i området på fastigheter enligt 6.6.1983:
– en bostad på fastigheter med storleken 0,2–2 hektar.
– två bostäder på fastigheter med storleken 2-3 hektar.
– tre bostäder på fastigheter över 3 hektar.

AT

Kyläalue

Alue varataan maaseutumaiseen asumiseen. Alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- yksi asunto 0,2 -2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2-3 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 3 hehtaarin suuruisilla tiloilla.

Alueen rakentamista ohjataan yleiskaavalla.

Byområde

Området reserveras för boende av landsbygdskaraktär. I området tillåts byggande på fastigheter enligt 6.6.1983:

– en bostad på fastigheter med storleken 0,2–2 hektar
– två bostäder på fastigheter med storleken 2-3 hektar
– tre bostäder på fastigheter över 3 hektar

Områdets byggande styrs med generalplanen.

P

Palvelujen ja hallinnon alue

Alue varataan monipuolisille julkisille ja yksityisille palvelutoiminnoille, sekä niitä palveleville asuin- ja huoltotiloille. Rakentaminen tulee toteuttaa ympäristöön sopeutuen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueella olevaa asumista saa ylläpitää ja täydentää harkitusti.

Område för service och förvaltning

Området reserveras för mångsidiga offentliga och privata servicefunktioner samt för bostadsutrymmen och servicelokaler som betjänar dessa. Byggandet ska anpassas till miljön. Ingen stor detaljhandelsenhet får placeras i området. Områdets existerande bostadsbestånd får upprätthållas och kompletteras på ett övervägt sätt.

P

Julkisten palvelujen ja hallinnon paikka

Alueella on varattava tilaa julkisille palveluille. Merkintä osoittaa toiminnon likimääräisen sijainnin. Alueen lopullinen sijainti ja laajuus määritellään tarkemman tason suunnittelussa. Palvelun saavutettavuus kestävin kulkumuodoin tulee varmistaa.

Plats för offentliga tjänster och förvaltning

Det ska reserveras plats för offentliga tjänster i området. Beteckningen anger funktionens ungefärliga placering. Områdets slutgiltiga placering och omfattning fastställs i den mer ingående planeringen. Servicens tillgänglighet med hållbara transportmedel ska säkerställas.

KM

Kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan kaupallisille palveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotanto- ja varastotoiminnoille. Alueella voidaan sallia toimistotiloja. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joilla on merkitystä päivittäiseen palvelujen saavutettavuuteen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset:

- Tammistoon voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.
- Varisto-Petikossa ja Petaksessa ei sallita erikoiskaupan suuryksiköiden sijoittumista maakuntakaavan mukaisesti. Näille alueille ei saa sijoittaa keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä.
- Varisto-Petikossa ja Petaksessa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 1000 k-m2.
- Koivuhaassa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä 2000 k-m2.
- Porttipuistossa alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa yhteensä korkeintaan 4000 k-m2.
- Petaksessa kaupan suuryksiköiden toteuttaminen edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä asemasta

Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Område för kommersiell service

Området reserveras för kommersiell service samt produktions- och lagerfunktioner som inte stör miljön. I området kan kontorslokaler tillåtas. Stora detaljhandelsenheter av regional betydelse som inte konkurrerar med affärer som förläggs till centrum får placeras i området. Sådana stora detaljhandelsenheter som är av betydelse för den dagliga tillgången till service får inte placeras i området. Stora dagligvaruenheter får inte placeras i området. Områdesspecifika bestämmelser för områdena för kommersiell service:

– I Rosendal kan man placera stora detaljhandelsenheter av regional betydelse och sådan ny detaljhandel som med beaktande av närliggande områden för centrumfunktioner stöder och förstärker servicestrukturen.
– I Varistorna-Petikko och Petas är det inte tillåtet att placera stora enheter för specialaffärer enligt landskapsplanen. Stora enheter för centruminriktade specialaffärer får inte placeras i dessa områden.
– I Varistorna-Petikko och Petas får dagligvarubutiker på totalt 1000 m²-vy placeras i området.
- I Björkhagen får dagligvarubutiker på totalt 2000 m²-vy placeras i området.
- I Portparken får dagligvarubutiker på totalt max 4000 m²-vy placeras i området.
- I Petas förutsätter byggandet av stora affärsenheter ett bindande beslut om byggande av en station.

När området byggs ska särskild uppmärksamhet fästas vid att stadsrummet blir trivsamt och att det finns möjligheter till gång- och cykeltrafik, särskilt i området för kollektivtrafikens stomförbindelser. Området ska byggas gröneffektivt.

A/KM

Asumiseen muuntuva kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan kaupallisille palveluille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotanto- ja varastotoiminnoille. Alueella voidaan sallia toimistotiloja. Tammistoon voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja sellaista uutta vähittäiskauppaa, joka tukee ja vahvistaa palvelurakennetta läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä.

Aluetta voidaan kehittää vaiheittain joukkoliikenneyhteyksien parantuessa asumisen alueeksi. Muutos tulee suunnitella yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa julkisille puistoille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Ett område för kommersiell service som kan ändras till boendeområde

Området reserveras för kommersiell service samt produktions- och lagerfunktioner som inte stör miljön. I området kan kontorslokaler tillåtas. I Rosendal kan man placera stora detaljhandelsenheter av regional betydelse och sådan ny detaljhandel som stöder och förstärker servicestrukturen med beaktande av närliggande områden för centrumfunktioner. Stora dagligvaruhandelsenheter får inte placeras i området.

Området kan etappvis utvecklas till boendeområde i och med att kollektivtrafikförbindelserna förbättras. Ändringen ska planeras som en helhet som omfattar fler än en tomt. Förutsättningen för bostadsbyggande är att närområdets funktioner lämpar sig för bo ndemiljön. Vid utvecklingen av området ska trivseln i stadsrummet och möjligheterna till gång- och cykeltrafik förbättras. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för offentliga parker. Områdena ska byggas gröneffektivt. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

TP

Monipuolinen työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Mångsidigt arbetsplatsområde

Området reserveras för mångsidiga kontors- och servicefunktioner och för produktionsfunktioner som inte stör miljön. När området byggs ska särskild uppmärksamhet fästas vid att stadsrummet blir trivsamt och att det finns möjligheter till gång- och cykeltrafik. Området ska byggas gröneffektivt.

A/TP

Asumiseen muuntuva työpaikka-alue

Alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille.

Aluetta voidaan kehittää vaiheittain joukkoliikenneyhteyksien parantuessa asumisen alueeksi. Muutos tulee suunnitella yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Asuntorakentamisen edellytyksenä on, että lähialueen toiminnot soveltuvat asuinympäristöön. Alueen kehittämisessä tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueilla tulee varata riittävästi tilaa julkisille virkistysalueille. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla. Alueella suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Arbetsplatsområde som kan ändras till boendeområde

Området reserveras för mångsidiga kontors- och servicefunktioner och för produktionsfunktioner som inte stör miljön.

Området kan etappvis utvecklas till boendeområde i och med att kollektivtrafikförbindelserna förbättras. Ändringen ska planeras som en helhet som omfattar fler än en tomt. Förutsättningen för bostadsbyggande är att närområdets funktioner lämpar sig för boendemiljön. Vid utvecklingen av området ska trivseln i stadsrummet och möjligheterna till gång- och cykeltrafik förbättras. Det ska reserveras tillräckligt med utrymme för offentliga rekreationsområden i områdena. Områdena ska byggas gröneffektivt. I samband med detaljplaneringen ska det säkerställas att servicenätet räcker till och att servicen är tillgänglig med hållbara färdmedel. I området ska effektiva parkeringslösningar prioriteras.

TY

Tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhaittoja.

Område för produktions- och lagerverksamhet

Området reserveras för produktions- och lagerfunktioner som inte orsakar avsevärda olägenheter för miljön.

TT

Tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät raskaasta liikenteestä, melusta tai tärinästä.

Område för produktions- och lagerverksamhet som kräver utrymme

Området reserveras för funktioner för produktions-, lager-, logistik och samhällsteknisk försörjning. Sådana funktioner som störs av tung trafik, buller eller vibrationer ska inte placeras i området.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon alue

Alue varataan yhdyskuntateknisen huollon tarpeisiin.

Område för samhällsteknisk försörjning

Området reserveras för den samhällstekniska försörjningens behov.

ET

Yhdyskuntateknisen huollon laite

Anläggning för samhällsteknisk försörjning

VL

Lähivirkistysalue

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Område för närrekreation

Området reserveras för rekreationsbruk. Områdena underhålls och utvecklas som sammanhängande, lättillgängliga, och till sina funktioner och sin naturmiljö mångsidiga rekreations- och grönområden. Vid en mer ingående planering av området och dess funktioner och i samband med tillståndsförfarandet ska naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden beaktas, kontinuiteten i friluftslederna och det ekologiska nätverket säkerställas samt ekosystemtjänsterna tryggas. I området tillåts byggande som betjänar utomhusaktiviteter eller annan allmän rekreationsverksamhet. Bostadshus i området kan bevaras. Ombyggnad, renovering och småskalig utbyggnad av byggnaderna är tillåten. Om en byggnad som används för boende förstörs kan den ersättas med en nybyggnad. Antalet bostäder i området får inte utökas.

Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

VR

Retkeily- ja ulkoilualue

Alue varataan virkistyskäyttöön. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, varmistaa ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus sekä turvata ekosysteemipalvelut.

Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa ja matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella olevat asuinrakennukset voidaan säilyttää. Rakennusten perusparantaminen, korjaaminen ja vähäinen laajentaminen ovat sallittuja. Mikäli asuinkäytössä oleva rakennus tuhoutuu, voidaan se korvata uudisrakennuksella. Asuntojen määrää alueella ei saa lisätä.

Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Ströv- och friluftsområde

Området reserveras för rekreationsbruk. Områdena underhålls och utvecklas som sammanhängande, lättillgängliga, till sin naturmiljö mångsidiga rekreations- och grönområden. Vid en mer ingående planering av området och dess funktioner och i samband med tillståndsförfarandet ska naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden beaktas, kontinuiteten i friluftslederna och det ekologiska nätverket säkerställas samt ekosystemtjänsterna tryggas.

Småskaligt byggande som betjänar utomhusaktiviteter eller annan allmän rekreationsverksamhet och turism tillåts i området. Områdets bostadshus kan bevaras. Ombyggnad, renovering och småskalig utbyggnad av byggnaderna är tillåten. Om en byggnad som används för boende förstörs kan den ersättas med en nybyggnad. Antalet bostäder i området får inte utökas.

Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alue varataan liikunnan, urheilun ja virkistyksen vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

Område för idrotts- och rekreationstjänster

Området reserveras för motions-, idrotts- och rekreationsfunktioner. Byggande i anslutning till dessa funktioner tillåts i området, förutom byggande av stora idrottsanläggningar.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen paikka

Alueelle on varattava tilaa virkistys- ja urheilupalveluille. Merkintä osoittaa toiminnon likimääräisen sijainnin, ja alueen lopullinen sijainti ja laajuus määritellään tarkemman tason suunnittelussa.

Plats för idrotts- och rekreationstjänster

I området ska plats reserveras för rekreations- och idrottstjänster. Beteckningen anger funktionens ungefärliga placering och områdets slutgiltiga placering och omfattning fastställs i den mer ingående planeringen.

Virkistysalueyhteys

Laajoja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueiden sarja tai ulkoilureittiyhteys. Tarkemman suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa yhteyden jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Yhteys tulee toteuttaa vähintään 30 metriä leveänä, jos mahdollista.

Förbindelse för rekreationsområden

Flera rekreationsområden eller en friluftsledsförbindelse som förenar vidsträckta rekreationsområden. I samband med närmare planering och genomförande ska man beakta närrekreationsområdenas tillräcklighet, naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden samt säkerställa kontinuiteten i förbindelsen. Förbindelsens art kan variera från byggd till naturenlig. Förbindelsen ska vara minst 30 meter bred om möjligt.

SL

Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue. Alueen suojelu turvataan maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, kunnes luonnonsuojelulainsäädännön mukainen rauhoitus astuu voimaan. Alueella sallitaan ainoastaan sen käyttötarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen. Alueella sallitaan ulkoilureittien perustaminen siten, että alueen suojeluarvo ei vaarannu. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Naturskyddsområde

Ett område som är fridlyst eller som ska fridlysas med stöd av naturvårdslagen. Områdets skydd säkerställs med stöd av markanvändnings- och bygglagen tills fridlysning enligt naturvårdslagstiftningen träder i kraft. I området tillåts endast småskaligt byggande som betjänar områdets användningsändamål. I området är det tillåtet att anlägga friluftsleder så att områdets skyddsvärde inte äventyras. Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald

I områdets planering, användning och skötsel ska bevarandet av områdets särskilda naturvärden tryggas. Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Ekologinen runkoyhteys

Yhteys turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy mahdollisimman leveänä ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muut näihin verrattavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Ekologisk stomförbindelse

Förbindelsen tryggar artemas rörelser och att naturens mångfald bevaras. Kontinuiteten i det ekologiska nätverket ska tryggas.

Vid skötsel, användning och mer detaljerad planering av förbindelsen ska naturvärden, kulturhistoriska värden och landskapsvärden beaktas och det ska säkerställas att den ekologiska förbindelsen bibehålls så vidsträckt som möjligt och har varierande naturförhållanden. Sådant markarbete och sådan trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Ulkoilureitti voidaan toteuttaa ulkoilutienä tai ulkoilupolkuna. Reitin sijainti on ohjeellinen. Ulkoilureitin sijainti ja tyyppi tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Riktgivande friluftsled

Friluftsleden kan byggas som en friluftsväg eller friluftsstig. Ledens läge är riktgivande. Friluftsledens läge och typ preciseras i den mer detaljerade planeringen.

Ohjeellinen ratsastusreitti

Riktgivande ridled

EV

Suojaviheralue

Alue varataan suojaviheralueeksi. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Skyddsgrönområde

Området reserveras för skyddsgrönområde. Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

EH

Hautausmaa-alue

Begravningsplatsområde

W

Vesialue

Vesialue, jonka lähialueella rakennettaessa vesistön ja sen rantojen luontoarvot ja ekosysteemipalvelut tulee ottaa huomioon, säilyttää ja hyödyntää parhaalla mahdollisella tavalla.

Vattenområde

Vattenområde där naturvärdena och ekosystemtjänsterna för områdets vattendrag och vattendragens stränder ska tas i beaktande, bevaras och utnyttjas på bästa möjliga sätt när det byggs i ett närliggande område till vattenområdet.

Pohjavesialue

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää.

Grundvattenområde

Med beteckningen anges grundvattenområden som är särskilt viktiga med tanke på vattenförsörjningen och bibehållandet av vattnets användbarhet. Sådan verksamhet som kan äventyra grundvattnets kvalitet och kvantitet är inte tillåten i området. Trafikområden och -leder ska planeras så att eventuella olägenheter från trafik och väghållning för grundvattenkvaliteten kan undvikas.

MT

Maatalousvaltainen alue

Alue varataan maatalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT-alueille. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Jordbruksdominerat område

Området reserveras för jordbruk. I området tillåts byggande som betjänar det jordbruk som bedrivs på fastigheter enligt 6.6.1983:
– två bostäder på fastigheter med storleken 2-5 hektar
– tre bostäder på fastigheter med storleken 5-20 hektar
– därtill en bostad per fulla 20 hektar av fastighetens areal.

Dessutom tillåts småskaligt byggande som betjänar utomhusaktiviteter, rekreation eller turism.

Byggande ska i första hand förläggas så att det ligger i anslutning till fastigheternas centrumområden eller flyttas till AT-områdena. Friluftsledernas och det ekologiska nätverkets kontinuitet ska tryggas.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:
- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT-alueille. Lisäksi sallitaan ulkoilua, virkistystä tai matkailua palveleva vähäinen rakentaminen. Ulkoilureittien ja ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata.

Jord- och skogsbruksdominerat område

Området reserveras för jord- och skogsbruk. I området tillåts byggande som betjänar det jordbruk som bedrivs på fastigheter enligt 6.6.1983:
– två bostäder på fastigheter med storleken 2-5 hektar
– tre bostäder på fastigheter med storleken 5-20 hektar
– därtill en bostad per fulla 20 hektar av fastighetens areal.

Byggande ska i första hand förläggas så att det ligger i anslutning till fastigheternas centrumområden eller flyttas till AT-områdena. Dessutom tillåts småskaligt byggande som betjänar utomhusaktiviteter, rekreation eller turism. Friluftsledernas och det ekologiska nätverkets kontinuitet ska tryggas.

RA

Loma-asuntoalue

Alue varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja.

Område för fritidshus

Området reserveras för fritidshus med en bostad och koloniträdgårdar. I området kan också gemensamma lokaler som betjänar området tillåtas.



Arvokas kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Värdefull kulturmiljö

En kulturmiljö som är värdefull ur riksomfattande, regionalt eller lokalt perspektiv. I områdesanvändningen ska man försäkra sig om att kulturmiljöns värden bevaras.

Vid mer detaljerad planering, byggande och användning ska man värna om kulturmiljöns särdrag. Vid utvecklingen av kulturmiljön ska dess värden tas i beaktande och anpassas efter markanvändningen enligt det användningsändamål som anges i generalplanen. Markarbete och trädfällning eller någon annan med dessa jämförbar åtgärd som förändrar landskapet kräver tillstånd i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen.

/LM1

Lentomelualueen laajenemisvyöhyke

Asuinrakentaminen mahdollista lentomeluun varautuminen huomioiden. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Parvekkeet tulee lasittaa ja ulko-oleskelualueita kattaa. Alueella ei sallita pientaloja.

Utvidgad zon för flygbulleromräde

Det är möjligt att bygga bostäder med beaktande av att man bör förbereda sig för flygbuller. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 35 dB. Balkongerna ska inglasas och uteplatserna ska takläggas. Småhus tillåts inte i området.

/LM2

Asuinalue voimakkaan lentomelun alueella

Lentomelualueella sijaitsevalla asuinalueella ei saa lisätä asuntojen määrää.

Bostadsområde i område med starkt flygplansbuller

Antalet bostäder får inte utökas i bostadsområden som ligger i ett flygbulleromräde.

RKY-kohde

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Kohteen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

RKY-objekt

Byggt kulturmiljöobjekt av riksintresse. I användningen av objektet ska det säkerställas att kulturmiljöns värden bevaras. Vid mer detaljerad planering, byggande och användning ska man ta i beaktande att den värdefulla kulturmiljön värnas. Vid utvecklingen av kulturmiljön ska dess värden tas i beaktande och anpassas efter markanvändningen enligt det användningsändamål som anges i generalplanen.

WH

Hulevesitulva-allas

Merkinnän osoittamalle alueelle tulee tarkemmassa suunnittelussa rakentaa hulevesitulviin varautumiseen tarvittava allas-alue.

Bassäng för dagvattenöversvämningar

I området som beteckningen anger ska man vid mer ingående planering bygga ett bassängområde som behövs för att kunna förbereda sig på dagvattenöversvämningar.

Suuri rantatie

Suuri rantatie on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä teemakartan osoittamalta osalta. Suuren rantatien linjaus säilytetään tai palautetaan kävellen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina, kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tieosuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Tarkemmanasteisessa suunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien, historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Tiestä löytyvät tierauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia.

Stora strandvägen

Stora strandvägen en del av den byggda kulturmiljön av riksintresse på det avsnitt som anges på temakartan. Stora strandvägens sträckning bevaras eller återskapas så att det är möjligt att ta sig fram på den till fots, på cykel eller ridande, alltid när det är möjligt. På de platser där vägsträckningen brutits planeras färdleder som förbinder vägpartierna. Vid närmare planering ska man undersöka bevarandet av vägsträckningen och byggnader och konstruktioner som avgränsar till den historiska vägmiljön och viktiga kulturväxter i miljön. Nytt byggande eller miljöbyggande ansluts till vägmiljön så att dess kulturhistoriska egenskaper betonas. De vägruinkonstruktioner som återfinns i vägen är skyddade enligt lagen om fornminnen.

L

Liikennealue

Valtakunnallista tai seudullista liikennettä palveleva väylä.

Trafikområde

Led för riksomfattande eller regional trafik.

Liikenneyhteys

Tärkeä paikallista liikennettä palveleva väylä, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Trafikförbindelse

Viktig led för lokaltrafik, för vilken det ska reserveras tillräckligt med utrymme.

Vaihtoehtoinen tielinjaus

Maantien 152 jatkeen vaihtoehtoiset linjaukset, jotka vaativat tarkempaa selvitystä.

Alternativ vägsträckning

Alternativa sträckningar för förlängningen av landsväg 152, vilka kräver närmare utredning.

Eritasoliittymävaraus

Varaus eritasoliittymälle, joka palvelee kaikkia liikennesuuntia.

Reservering för planskild anslutning

Reservering för planskild anslutning som betjänar samtliga trafikriktningar

Eritasoliittymävaraus

Varaus suuntaisliittymälle.

Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän suuntaisliittymän toteuttaminen edellyttää, että liittymä täyttää Euroopan laajuiselle TEN-T -ydinverkolle asetetut palvelutasotavoitteet.

Reservering för planskild anslutning

Reservering för ensidig anslutning.

Byggandet av Vitbäcksvägens och Lahtisledens ensidiga anslutning förutsätter att anslutningen uppfyller de servicenivåmål som ställts upp för det transeuropeiska kärnnätverket TEN-T.

LR

Raskaan raideliikenteen alue

Alue varataan rautateille.

Område för tung spårtrafik

Området reserveras för järnvägar.

Valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtoasema

Kansainvälisen, valtakunnallisen ja seudullisen joukkoliikenteen liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Riksomfattande bytesstation för kollektivtrafik

Anslutnings- och bytesförbindelserna för internationell, riksomfattande och regional kollektivtrafik ska hålla hög nivå.

LJ

Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka

Vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Viktig bytesplats för kollektivtrafik

Bytesförbindelserna ska hålla hög nivå.

Rautatieasema

Liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Järnvägsstation

Anslutnings- och bytesförbindelserna ska hålla god nivå.

M

Metroasema

Liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina.

Metrostation

Anslutnings- och bytesförbindelserna ska hålla god nivå.

Metro

Alue varataan metrolle maan alla tai pinnalla.

Metro

Området reserveras för metro under eller på markytan.

Raitiotie

Raitiotien reitti, jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Spårväg

Spårvägens rutt, för vilken en tillräckligt stor reservering ska göras.

Joukkoliikenteen runkoyhteys

Yhteys voidaan toteuttaa raitiotienä ja sille on tehtävä riittävä tilavaraus.

Stomförbindelse för kollektivtrafik

Förbindelsen kan byggas som en spårväg och en tillräckligt stor reservering ska göras för förbindelsen.

Pyöräilyn baana

Pitkämatkaisen pyöräilyn reitti, joka toteutetaan erityisen korkeatasoisena ja jolle on tehtävä riittävä tilavaraus.

Cykelbana

Cykelled för långdistanstrafik, vilken anläggs så att den håller särskilt hög kvalitet och för vilken tillräckligt med plats ska reserveras.

Pyöräilyn baanan yhteystarve

Poikittaisen baanan reitin sijainti tulee selvittää yhteistyössä Helsingin kanssa.

Cykelbanans förbindelsebehov

Den tvärgående banans sträckning ska utredas i samarbete med Helsingfors.

Seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue

Infartsparkeringsområde av regional betydelse

Raskaan raideliikenteen tunneliosuus

Maanpinnan alle sijoitettava rautatien osuus, joka on rakennettava niin, ettei liikennöinti sillä häiritse olevaa eikä yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä.

Tunnelavsnitt för tung spårtrafik

Järnvägsavsnitt som placeras under markytan, vilket ska byggas så att trafiken på avsnittet inte stör den existerande markanvändningen eller markanvändning som anvisats i generalplanen.

Liikenneyhteyden tai raitiotien tunneliosuus

Maanpinnan alle sijoitettava liikenneyhteyden tai raitiotien osuus, joka on rakennettava niin, ettei liikennöinti sillä häiritse olevaa eikä yleiskaavassa osoitettua maankäyttöä.

Tunnelandel för trafikförbindelse eller spårväg

Järnvägsavsnitt som placeras under markytan, vilket ska byggas så att trafiken på avsnittet inte stör den existerande markanvändningen eller markanvändning som anvisats i generalplanen.

RV

Raitiotien varikko

Raitiotien varikko, jolle on varattava riittävä tila.

Spårvägsdepå

Spårvägsdepå för vilken det ska reserveras tillräckligt med plats.

Lentoliikenteen alue

Alue varataan lentoliikenteelle ja lentoaseman toiminnalle välttämättömille rakennuksille ja laitteille.

Område för flygtrafik

Området reserveras för flygtrafik och för byggnader och anordningar som är nödvändiga för flygstationens verksamhet.

Lentoterminaalin alue

Alueelle saa sijoittua lentoaseman terminaalirakennuksia.

Område för flygterminal

I området får terminalbyggnader för flygstationen placeras.

Kiitotie

Startbana

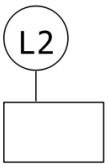
L1

Lentomeluvyöhyke 1 (LDEN yli 60 dB)

Alueelle ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja. Korjausrakentaminen ja tuhoutuneen asuinrakennuksen korvaaminen on sallittu. Korvaavan asuinrakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 38 dB.

Flygbullerzon 1 (LDEN över 60 dB)

Nya bostäder får inte byggas och andra funktioner som är känsliga för buller får inte placeras i området. Reparationsbyggande och ersättande av ett förstört bostadshus är tillåtet. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ett ersättande bostadshus ska vara minst 38 dB.

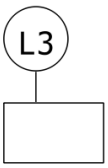


Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Rakennuksen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Flygbullerzon 2 (LDEN 55–60 dB)

Nya bostadsområden eller andra funktioner som är känsliga för buller får inte placeras i området. Kompletteringsbyggande i nuvarande bostadsområden är tillåtet. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i byggnader ska vara minst 35 dB.



Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Flygbullerzon 3 (LDEN 50-55 dB)

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 32 dB.



Laskeutumisvyöhyke

Lentokoneiden laskeutumisvyöhyke, jolla melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Landningszon

Landningszon för flygplan där buller ska beaktas vid byggande. Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterskiktet i byggnader som används för boende och andra funktioner känsliga för buller ska vara minst 32 dB.

Maakaasun runkolinja

Rakennusten, teiden ja ratojen suojaetäisyydet maanalaiseen maakaasun siirtoputkeen tulee huomioida ympäröivän maankäytön suunnittelussa.

Huvudledning för naturgas

Skyddsavstånden för byggnader, vägar och järnvägar till det underjordiska överföringsröret för naturgas ska beaktas vid planeringen av markanvändningen i omgivningen.

Voimajohto

Johtokäytävässä voi kulkea 110 kV ja 400 kV voimajohtoja. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä.

Kraftledning

Kraftledningar på 110 kV och 400 kV kan löpa genom ledningsgatan. Ledningsområdet begränsar markanvändningen runtomkring.



Maanalainen voimajohto

400 kV maakaapeliyhteys

Underjordisk kraftledning

Jordkabelförbindelse på 400 kV

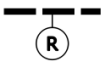


Kehitettävä voimajohto

Voimajohto, jonka sijoittaminen maan alle tulee selvittää johdon uusimisen tai ympäröivän maankäytön muutoksen yhteydessä.

Kraftledning som ska utvecklas

Kraftledning, vars placering under jorden ska utredas i samband med att ledningen förnyas eller omgivningens markanvändning ändras.

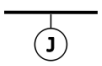


Raakavesitunneli

Raakavesitunnelin suoja-alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle.

Råvattentunnel

I råvattentunnelns skyddsområde tillåts inte sådan verksamhet som kan äventyra tunneln eller vattnets kvalitet.



Jätevesitunneli

Avloppsvattentunnel

Kaupungin raja

Stadsgräns

20 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

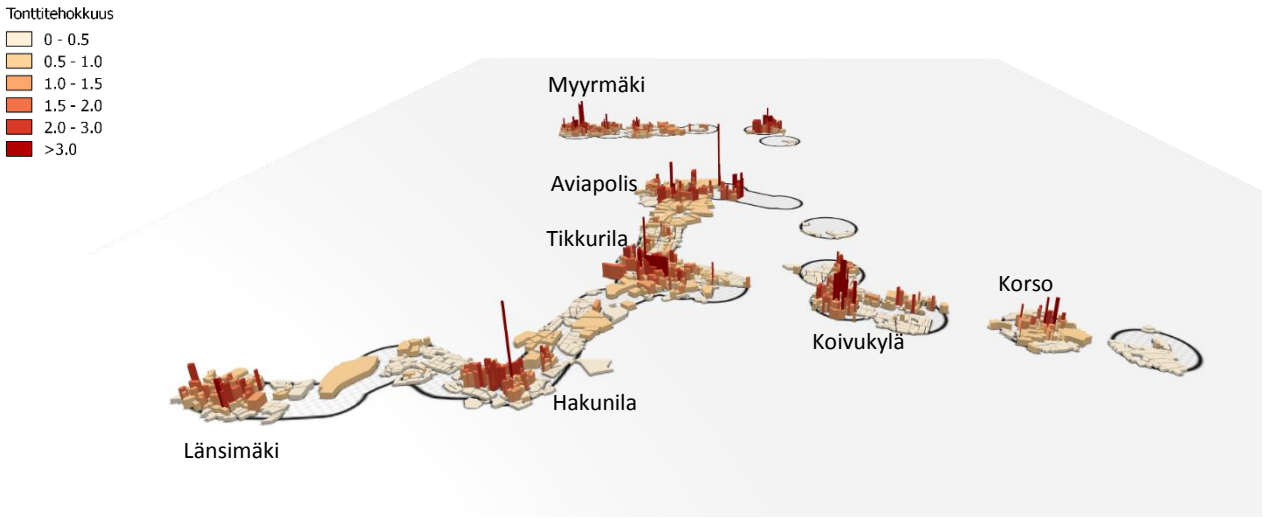
Linje 20 meter utanför generalplaneområdet

Maankäytön ratkaisut

Rakentamisen aluejaot ja maankäytön muutosten perustelut

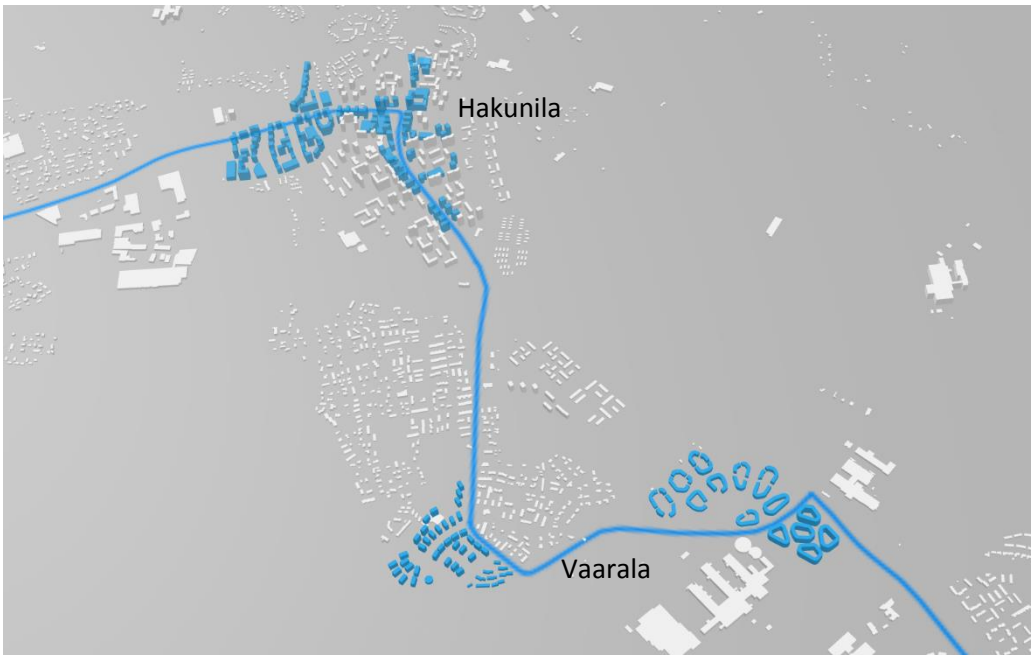
Sisäänpäin kasvulla parempaa joukkoliikennekaupunkia

Uuden yleiskaavaluonnoksen tärkein maankäytöllinen ratkaisu on ohjata kasvu kokonaisuudessaan nykyiseen kaupunkirakenteeseen säästäen resurssiviisaasti maata luonnolle – ja tulevaisuuden muutoksille. Sisäänpäin kasvun tavoitteelle on esitetty yleiskaavaluonnoksessa oma strateginen merkintä *kestävän kasvun vyöhyke* vahvan joukkoliikennevyöhykkeen alueelle. Merkinnällä keskitetään suuri osa kasvusta joukkoliikennekaupungin alueelle, missä liikkuminen voi tukeutua ensisijaisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Kestävän kasvun vyöhykkeeksi on yleiskaavassa osoitettu asemanseudut sekä Vantaan ratikan vaikutusalue Länsimäestä lentoasemalle. Nykyisellään vyöhykkeellä asuu reilu kolmannes vantaalaisista, mutta rakentamisen tehokkuus on monin paikoin alhainen. Koko vyöhykkeen kaavoitettu aluetehokkuus on 0,31 ja keskimääräinen tonttitehokkuus 0,58. Tiivistämisen ja tehostamisen edellytyksiä vyöhykkeellä on runsaasti, mikä mahdollistaa myös kaupunkitilan järjestämisen uudelleen joukkoliikennekaupunkia tukevaksi.



Kuva 4. Kestävän kasvun vyöhyke on yleiskaavaluonnoksessa aluevarausmerkintöjä täydentävä päällekkäismerkintä, joka on merkitty keskisten ja itäisten kaupunginosien raitiotien reitille ja asemanseuduille. Keskimääräinen kaavoitettu tonttitehokkuus vyöhykkeellä on nykyisin hieman alle 0,6.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen edellyttää aiempaa suurempia panostuksia kaupunkiympäristön ja virkistysalueiden laatuun sekä palveluiden saavutettavuuteen, jotta täydennysrakentamisen myötä syntyy parempaa kaupunkia. Kaupunkitilassa erityisesti kävelijän olosuhteet, paikkojen tunnistettavuus ja joukkoliikennevälineen esteetön saavutettavuus merkitsevät paljon myös joukkoliikenteen toimivuudelle. Yleiskaavamääräyksiin on nostettu nämä tavoitteet mukaan.



Kuva 5. Maankäytön kehittämismahdollisuuksia on tutkittu yleiskaavaluonnoksen pohjaksi mm. Vantaan ratikan vaikutusalueella

Uudistuminen on mahdollisuus

Voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuna oli kaupunkirakenteen eheyttäminen, missä on täydennysrakentamisella onnistuttu hyvin. Uusi yleiskaava jatkaa eheyttämistä kaupunkia uudistaen. Sisäänpäin kasvaminen edellyttää olemassa olevan muuttumista, mutta muutos on samalla ainutkertainen mahdollisuus kehittää aiempaa parempaa, toimivampaa ja viihtyisämpää kaupunkiympäristöä, yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sosiaalisesti, kulttuurisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävämpää kaupunkia.

1960-1970-luvut ovat olleet Vantaalla voimakkaan kaupunkirakenteen kasvun ja laajentumisen aikaa. Tehokas aluerakentaminen tuotti Vantaalle uusia asuinalueita, lähiöitä, joiden asunnot ovat peruskorjausten edessä ja asuinympäristö kaipaa päivitystä. Osalla alueista asuntokanta on kovin yksipuolista. Monessa kohteessa korjaustaakka voi olla taloudellisesti mahdoton ja purkaminen todellinen vaihtoehto. 1980-luvulla rakennettiin mm. keskuksia kuten Tikkurilaa, missä sen aikajänteen rakennuskantaa nyt arvioidaan uusin silmin. 1990-luvulta on tuloksena asuntoalueita, joihin laman takia rakentui vain vuokra-asuntoja. Erilaisia esimerkkejä hankkeista on jo olemassa: osa uudistumisesta on pienimuotoista rakennuskohtaista ja joissain käynnissä on jo nyt korttelitasoisia hankkeita.

Jotta uudistumisesta seuraa hyvää, tulee sitä suunnitella. Kyse ei ole vain kaupunkisuunnittelusta vaan myös mm. asunto- ja maapolitiikasta, palveluverkon suunnittelusta ja eriytymiskehityksen estämisestä. Uhkana uudisrakentamisessa on jälleen asuntokannan yksipuolisuus esimerkiksi asuntokoon osalta. Jotta näihin tarkemman tason ratkaisuihin päästään kiinni, tulee yleiskaavan linjauksia jatkaa kaupunkiuudistuksen ohjaamisella.

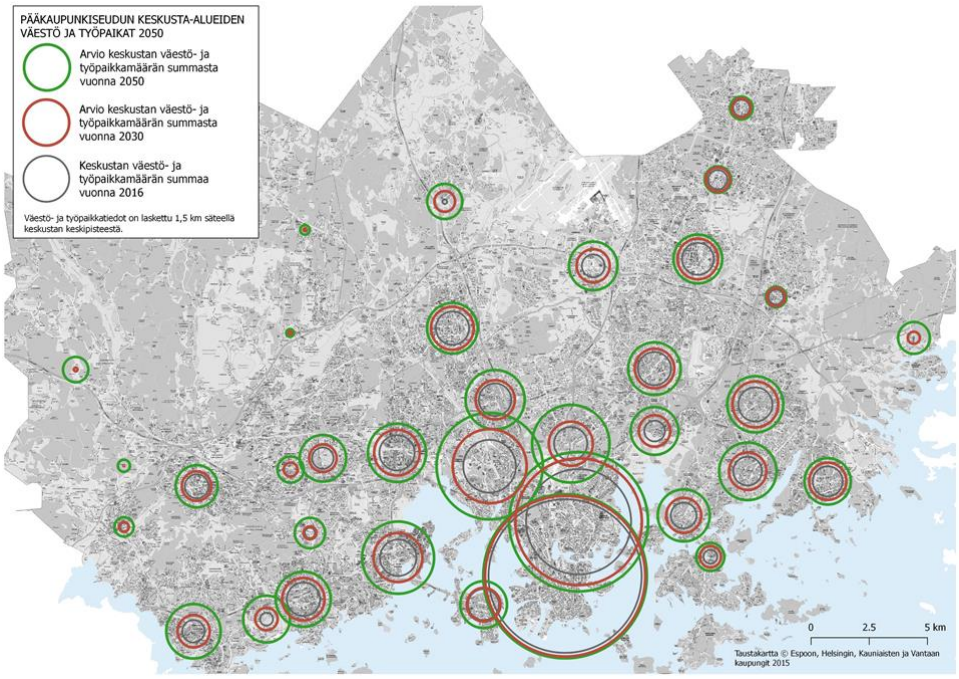
Yksi ilmiö, mihin uudistamisella voidaan vaikuttaa, on asuinalueiden eriytymiskehitys. Rakennuskannan korvaaminen uudella voi vaikuttaa alueen sosiaalisesti negatiiviseen kierteeseen parantamalla ympäristön laatua, monipuolistamalla asuntojen hallintamuotoja sekä tuomalla uutta vireyttä alueille lisäämällä asukasmäärää ja siten luomalla uusille palveluille toimintaedellytyksiä.

Kaikkea ei pidä uudistaa, vaan kaupungissa pitää säilyä ajallista kerroksellisuutta, joka kertoo yhteistä historiaa - myös lähiöiden aikakaudelta. Osana kaupunkiuudistusten alueellista suunnittelua tulee tarkastella rakennuskannan arvoja ja linjata keinot, joilla säilyttää niitä. Joissain tapauksissa joudutaan tekemään arvovalintoja, koska sosiaalisten kysymysten ratkaiseminen voi olla tärkeämpää kuin alueen tai rakennuksen suojelu.

Purkamisen hiilijalanjälki on suuri ja sen tähden yleiskaavaluonnoksen vaikutusten arvioinneissa on tarkoitus hahmottaa kasvun vaikutuksia ja mittakaavaa. Kestävyyttä arvioidaan kaikista neljästä näkökulmasta.

Keskustat

Vantaa on monikeskuksinen kaupunki, jolla on yhdeksän keskustaa ja keskusverkko jatkuu naapurikuntiin. Yleiskaavan tavoitteet nostavat kolme keskusta Tikkurilan, Aviapoliksen ja Myyrmäen pääkeskuksiksi, joihin on luonnoksessa mahdollistettu riittävän laajat keskusta-alueet. Nämä kolme keskustaa ovat myös seudullisesti merkittävimpiä muiden kasvaessa paikallisina ytiminä.



Kuva 6. Pääkaupunkiseudun keskustaverkosto vuoden 2016 väestö- ja työpaikkamäärien summana sekä vuoden 2030 ja 2050 ennustelukujen summana. Vantaan seudullisesti merkittävimpinä keskustoina kehittyvät Aviapolis, Tikkurila ja Myyrmäki.

Kaikkien keskustojen kehittämisen osalta yleiskaavassa tavoitteena on monipuolistaa, eheyttää ja vahvistaa keskustoja kaupungin toiminnallisina solmupaikkoina entisestään. Keskustoista tulee rakentaa niin asukkaita, palveluita, kauppaa kuin työpaikkojakin sisältäviä paikkoja, joissa asukkaiden ja työntekijöiden lisäksi vierailijoillekin löytyy syynsä tulla käymään. Alueellisen eriytymiskehityksen hidastamiseksi on haettu ratkaisuja mm. asuntokannan monipuolistamisesta sekä palveluverkon uusista linjauksista. Palveluverkossa ehdotetaan esim. urheilupalvelujen sijoittamista suoraan asemanseudulle. Keskustojen saavutettavuutta parannetaan raitiotiellä. Paikallisia ratkaisuja on kuvattu tarkemmin aluekohtaisissa teksteissä.

Keskustojen (C) yleiskaavaratkaisut

Yleiskaavan ohjaa rakentamista siten, että Vantaan kaupunkirakenne monipuolistuu ja täydentyy korttelitasolla. Yleiskaavan perinteisistä maankäyttöluokista keskustamerkintä (C) on ainoa, joka suoraan mahdollistaa monipuolisesti sekoittuneen tiiviin korttelirakenteen toteuttamisen. Yleiskaavaluonnoksessa esitetään huomattava pinta-alallinen lisäys keskusta-alueisiin. Laajimmat C-aluelisäykset painottuvat ensisijaisesti kolmeen pääkeskustaan, mutta aluelaajennuksia ja keskustamerkintä lisäyksiä esitetään eri puolille kaupunkia.

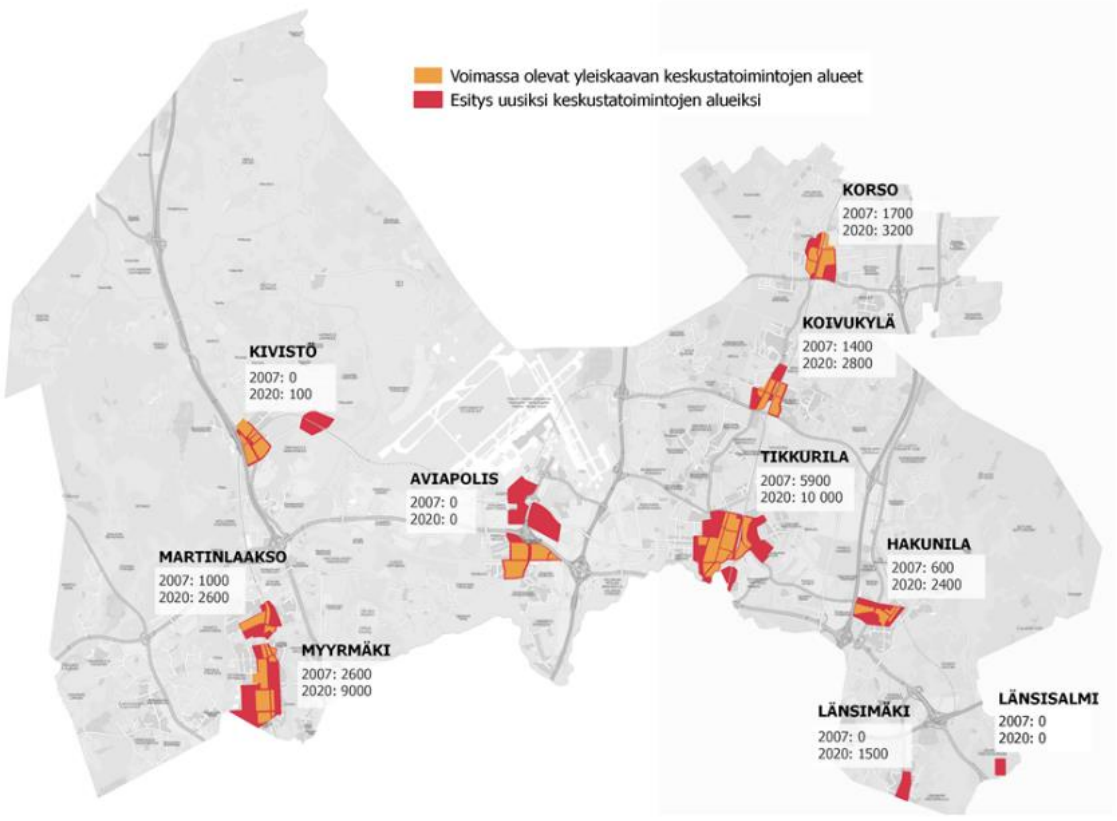
Yleiskaavassa kaupungin rakennetusta maa-alasta monipuolisesti ja tehokkaasti rakennetuksi ympäristöksi määritellyn alueen laajuus kasvaa yli puolella verrattuna aiempaan. Keskusta-alueiden merkittävällä laajentamisella halutaan

edistää niin joukkoliikennekaupungin kehittymisen edellytyksiä, kaupunkilaisten palveluiden saavutettavuutta ilman autoa kuin kasvattaa kaupunkitilan laatuvaateiden ohjausta takaamaan väestörikkaiden alueiden asumisviihtyisyyttä yhä useammassa paikassa.

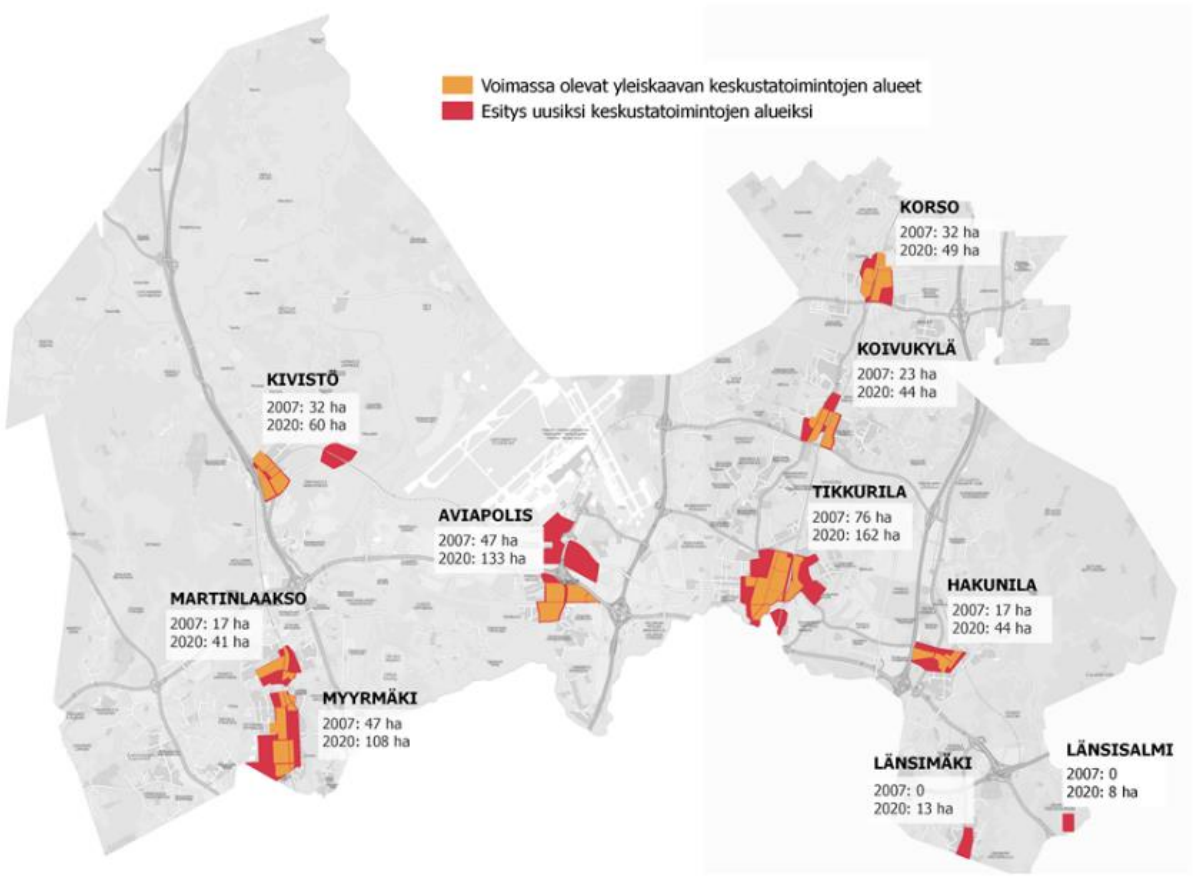
Aluelaajennusten lisäksi yleiskaavan tavoitteena on täydentää Vantaan keskustoja tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi. Kaupunkikeskustan alueen maankäyttöluokassa ohjataan kaupunkitilan luomista, kävel-tävyyden, viherrakentamisen ja pysäköinnin järjestämisen osalta. Monipuolisen ja tiiviin kaupungin kehittämiseksi keskusta-alueiden katu- ja korttelirakenne tulee olla reiteiltään jatkuva ja läpikuljettava. Käveltävyys ja paikkojen tunnistettavuus on määräävää keskustoissa. Viherympäristöstä keskustoissa tavoitellaan laadukasta rakennettua vihreää. Liikenne keskusta-alueilla ohjataan järjestettäväksi jalankulkijoita ja kevyenliikenteen muotoja priorisoivaksi. Pysäköinnin järjestämiseen edellytetään ratkaisuja, jotka tukevat mahdollisimman tehokkaassa käytössä olevia ja kaupunkikuvasta vähän tilaa vaativia järjestelyjä. Asuminen on keskusta-alueilla yksi toiminnan muoto siinä missä palvelut ja työpaikatkin. Toimintoja ohjataan kortteleihin toistensa lomaan, siten että korttelirakenteeseen ei synny pelkästään yhdelle pääkäyttötarkoitukselle varattuja kortteleita. Monipuolinen toimintojen sijoittaminen takaa elävyyden keskusta-alueelle mahdollisimman jatkuvasti. Ensisijaista keskustojen kehittämisessä on tuottaa inhimillisen viihtyisyyden kautta arvoa ja laatua rakennettuun ympäristöön.

Keskustojen ympäristön laadukkaalle ympäristölle haetaan selkärankaa niiden ympärille muotoillusta asumisen merkinnästä. Yleiskaava esittää seudullisessa verkostossa nousevien Vantaan kolmen pääkeskustan ja kasvavien radanvarsi keskusten ympäristöön keskustan kehittämistä tukevan asumisen aluevarausmerkinnän (AC). Tämä esitellään tarkemmin asumisen merkintöjä ja määräyksiä käsittelevässä luvussa.

Keskustojen ja niiden lähialueiden kehittämistä tuetaan yleiskaavaluonnoksessa myös maankäyttöluokkien päällä vaikuttavin strategisin merkinnöin. Näitä merkintöjä esitellään selostuksessa eri luvuissa.



Kuva 7. Nykyiset asukkaat lukuina voimassa olevan yleiskaavan (2007) mukaisilla C-alueilla sekä yleiskaavaluonnoksen (2020) esittämillä C-alueilla.



Kuva 8. Yleiskaavaluonnoksen ratkaisussa keskusta-alueiden pinta-ala kokonaisuutena yli kaksinkertaistuu verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan. Kuvassa keskustakohtaiset muutokset pinta-aloina: voimassa olevan yleiskaavan (2007) mukaiset C-alueet sekä yleiskaavaluonnoksen (2020) esittämät C-alueet.

Asemanseudut

Vantaan jokaisessa keskustassa on vähintään yksi raideliikenteen asema. Asemia on myös keskustojen ulkopuolella. Jokainen asema muodostaa lähialueen palveluille ja muille toiminnoille luonnollisen solmukohdan. Yleiskaavaluonnoksessa on 19 rautatieasemaa, joista 15 palvelee kehäradan liikennettä ja kuusi pääradan liikennettä. Kaksi asemista palvelee molempien ratojen liikennettä. 14 on käytössä ja loput viisi ovat asemavarauksia. Asemanympäristön maankäyttöpotentiaali osoittaa, mitkä varauksina olevista asemista olisivat Vantaan kannalta edullista ottaa seuraavina käyttöön. Rakennetussa ympäristössä sijaitsevien asemien ympärille on määritelty 600 m säteellä *kestävän kasvun vyöhyke*. Vyöhykkeellä korostetaan aluetta, jolla tehokas maankäyttö on perusteltua joukkoliikenteen käyttäjämäärien kasvattamiseksi.

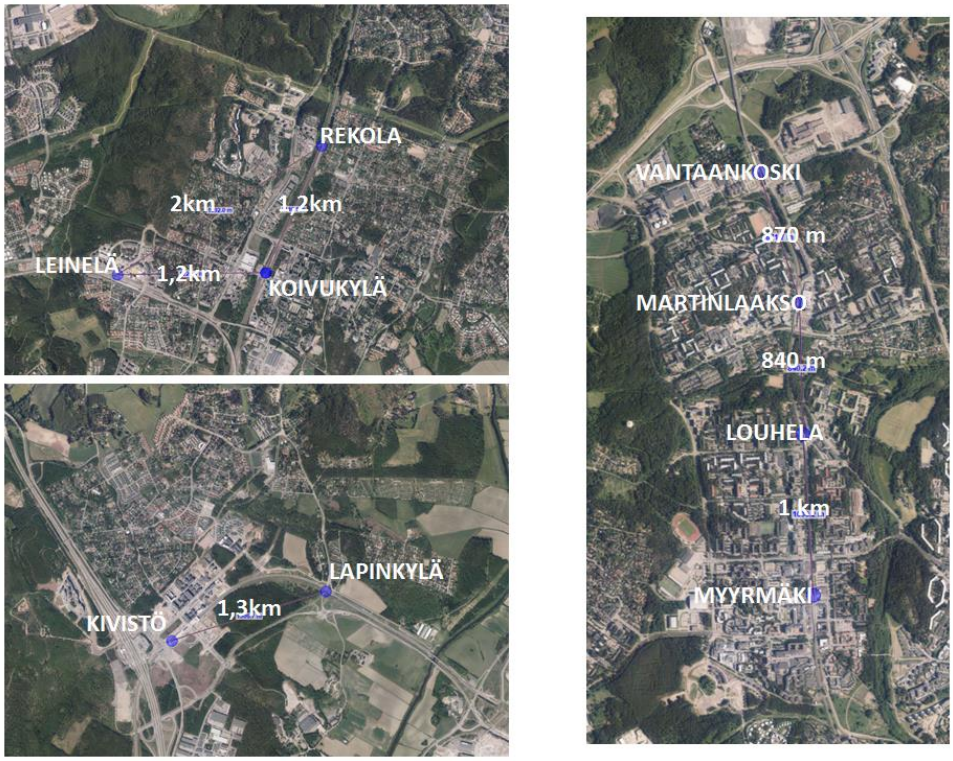
Maankäytön tehokkuus ei yksin takaa joukkoliikenteelle toimivuutta. Asemien määräys vaatii, että liityntä- ja vaihtoyhteydet tulee toteuttaa laadukkaina. Joukkoliikennejärjestelmän helppo saavutettavuus kävellen on olennainen osa järjestelmän toimivuutta. Joukkoliikenteen käytettävyydessä on suomalaisessa kaupunkiympäristössä vielä paljon parantamisen varaa moniin kansainvälisiin verrokkeihin vertailtuna. Joukkoliikenteen palvelutaso on sitä korkeampi, mitä helppokäyttöisempi järjestelmä kaupunkitilassa on kävelijälle.



Kuva 9. Kestävän kasvun vyöhykkeen nykyisitä asukkaista 62% asuu yleiskaavan rautatieasemien lähellä. Kuvassa nykyiset väestömäärät asemaseuduittain (r=600m).

Yleiskaavalla halutaan ohjata kaupungin kehittämistä myös vierailevien käyttäjien näkökulmasta, sillä tämä palvelee yhtä lailla vakiokäyttäjiä. Tämä korostuu joukkoliikennekaupungin vyöhykkeellä ja keskustoissa. Asemaympäristöjen yleiskaavamääräyksissä on huomioitu kaupunginosiin ja kortteleihin sijoittuvien toimintojen tunnistettavuutta joukkoliikennematkustajan näkökulmasta; junasta noustessa voi olla haastavaa hahmottaa paikkaa, johon on juuri saapunut ja sitä mihin suuntaan on matkalla. Kaupunkirakenteella tätä orientoitumista voidaan helpottaa osana joukkoliikennematkustusmukavuuden lisäämistä.

Vantaan asemanseuduista on selvästi löydettävissä toisistaan kävelyetäisyydellä sijaitsevien asemien muodostamia kokonaisuuksia. Näillä alueilla kaupunkirakenteen kehittäminen asemien välillä helposti kävellen tai muulla kevyellä liikenteellä liikuttavaksi ja helposti orientoitavaksi, toisi synergiaa lähekkäin sijaitsevien asemien kehittämiseen. Kaupunkirakenteen esteettömyys on osa aseman ja joukkoliikenteen vaihtoalueen esteettömyyttä. Läheisten keskustojen ja asemanseutujen keskinäisellä kytkeytymisellä ja nk. *inhimillisellä käytettävyydellä (esteettömyys & orientoitavuus)* on iso merkitys kaupungin toimivuudelle.



Kuva 10. Kävelyetäisyydellä toisistaan sijaitsevia asemanseutukokonaisuuksia ovat mm. Myyrmäki-Louhela-Martinlaakso-Vantaankosken asemien nauhakaupunkimainen kokonaisuus, Kivistö-Lapinkylän kaksoisasemakeskusta, sekä Leinelä-Koivukylä-Rekola-kolmio, jonka luoteislaidalla sijaitsee seudullisestikin merkittävä Peijaksen sairaala-alue. Läheisten kaupunginosien keskinäisellä kytkeytymisellä on tulevaisuudessa entistä isompi merkitys myös Peijaksen palvelunoodin toimivuudelle.

Kaupan sijoittamisen ohjaaminen

Yleiskaavan yhtenä tehtävänä on määritellä kaupunkitasoiset kaupan sijoittamisen ohjaamisen periaatteet ja täsmentää maakuntakaavan linjauksia kaupunkitasoisesti. Yleiskaavan tavoitteissa on kaupasta linjattu erityisesti paikallisen elinympäristön osalta, koska maankäytön suunnittelussa yleisestä edusta huolehtiminen on tärkeimpiä tavoitteita. Elinvoiman ja seudullisen kaupanverkon näkökulmasta on keskeistä, että yleiskaava mahdollistaa keskustojen ja kaupanalueiden kasvun sekä parantaa niiden saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. Tasa-arvoinen saavutettavuus ja autoriippuvuuden vähentäminen tukevat myös kaupungin tavoitteita vähentää eriytymiskehitystä ja olla hiilineutraali vuonna 2030. Asukkaiden eniten käyttämä yksityinen lähipalvelu on päivittäistavarakauppa, siksi niiden sijainnin ohjauksella on merkitystä myös segregaation näkökulmasta. Lähikaupan tulee palvella kaikilla liikennemuodoilla liikkuvia kuluttajia ja mahdollistaa kohtuulliset asiointimatkat. Suuryksiköiden sijoittuminen ei saa heikentää lähipalvelujen saavutettavuutta.

Yleiskaavaluonnos jatkaa voimassa olevan yleiskaavan mukaista vantaalaista kaupan ohjaamisen linjaa. Vuonna 2015 laadittua “Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040” selvitystä on hyödynnetty yleiskaavatyössä sekä käynnissä olevan uuden maakuntakaavan laadinnassa.

Selvityksellä päivitettiin Vantaan kaupan maankäytöllisen kehittämisen ja ohjaamisen periaatteet. Selvityksessä esitettiin Vantaan kaupan tavoiteltava palveluverkko: tavoitteena on monipuolinen kaupan rakenne. Selvitys hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.11.2015 § 10 jatkosuunnittelun pohjaksi. Selvityksessä määritellyt kaupan ohjaamisen yleiset periaatteet ovat:

Yleisohjeistus

- Vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan keskusta-alueille ja kaupan alueille.
- Päivittäistavarakaupat ja muut erikoiskaupat tulee sijoittaa keskusta-alueille tai niiden tulee tukeutua asuntorakenteeseen tai raideliikenteeseen.
- Keskusta-alueiden ulkopuolisilla asuntovaltaisilla alueilla tulee edistää kaupallisten lähipalvelujen muodostumista.
- Työpaikka-alueille (muu kuin kaupan alue) saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoitusta tukevia liiketiloja tapauskohtaisesti. Liiketiloja ei saa rakentaa ilman tontin varsinaisen liiketoiminnan rakentamista. Tästä poikkeuksena ovat kehäradan asemanseudut, joille saa rakentaa kaikkia kaupan laatuja.
- Kaupungin tulee edistää riittävää kaupan tonttitarjontaa.

Nykyiset keskusta-alueet ja keskusta-alueiden laajennukset

- Tavoitellaan laaja-alaisesti kauppaa, erityisesti muuta erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa.
- Myymälätilojen suunnittelussa on otettava huomioon keskustojen erityispiirteet tiiviinä kaupunkirakenteen ytiminä. Keinoina ovat muun muassa liiketilojen integroiminen muihin toimintoihin ja myymälätilojen avautuminen katutilaan.
- Keskustojen liiketilat on suunniteltava tavalla, joka kannustaa asioimiseen kevyellä ja julkisella liikenteellä.
- Rakennusten maantasokerrosten kadulle aukeavat tilat on osoitettava keskeisillä paikoilla liiketiloiksi.
- Liiketilojen pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena ja osin kadunvarsipysäköintinä.
- Julkisten ja yksityisten palvelujen yhteisasioinnin helppoutta tulee edistää.

Nykyiset kaupan alueet ja kaupan alueiden laajennukset

- Tavoitellaan kauppaa, joka ei suuren kokonsa vuoksi sovellu keskustatoimintojen alueille ja joissa myytävät tuotteet vievät paljon tilaa.
- Tammistoa, Porttipuistoa, Petikko-Varistoa ja Vantaanporttia kehitetään monipuolisina kaupan alueina. Kaupan toimiala ja laatu ei kuitenkaan saa olla sellaista, joka haittaa merkittävästi keskusta-alueiden kehittämistä. Alueita tulee kehittää tavalla, joka edistää asioimista kevyellä ja julkisella liikenteellä. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle voidaan sallia päivittäistavarakauppoja, jotka palvelevat lähiasutusta (alle 1000 k-m2) ja tukeutuvat asuntorakenteeseen.
- Koivuhakaa, Viinikkalaa ja Hakkilaa kehitetään paljon tilaa vaativaan kaupan alueina, jonne ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppoja tai muuta erikoiskauppaa.

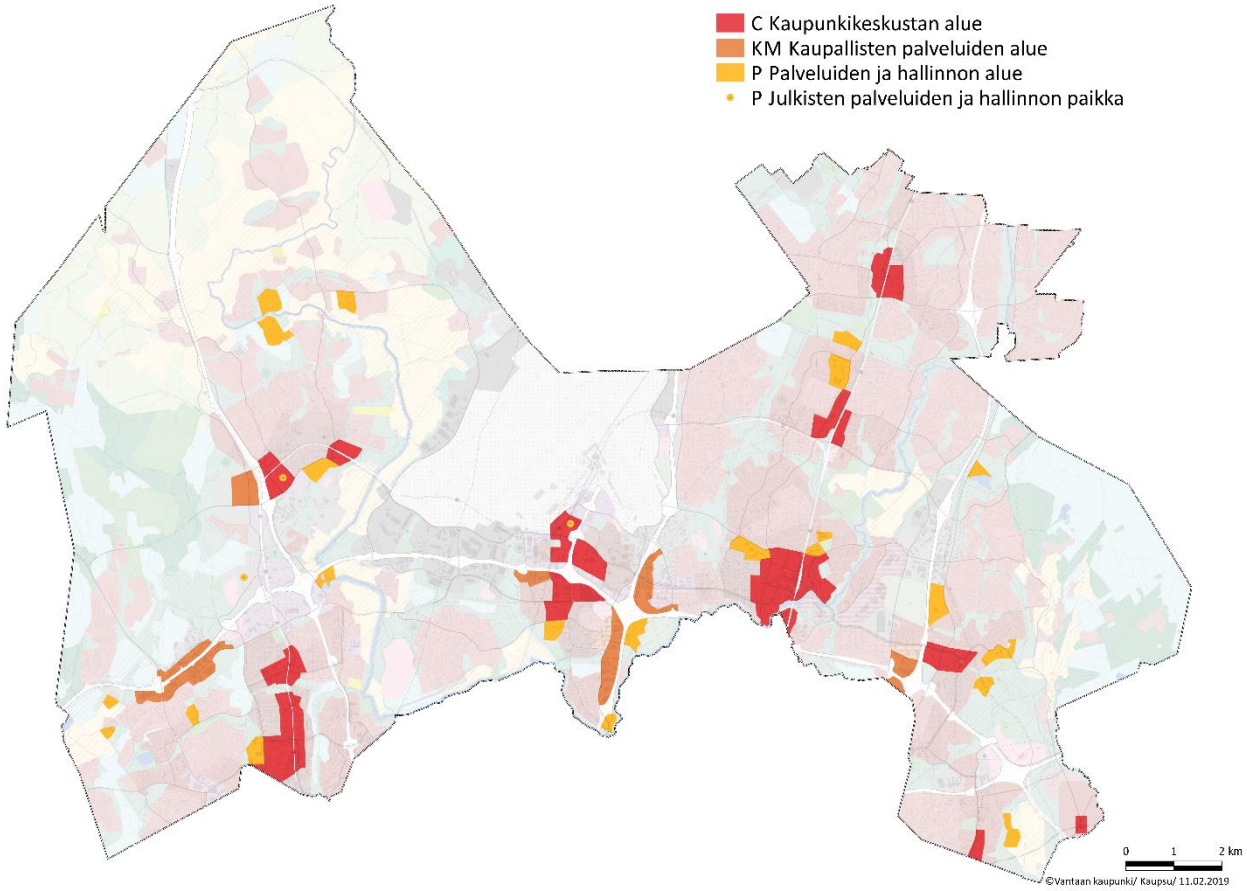
Yleiskaavaluonnoksen pohjaksi teetettiin ~~vielä~~ lisäselvitys ”Vantaan yleiskaavan kaupan ratkaisun täsmentäminen” (WSP Oy, 2018), jossa käytiin läpi mm. maankäyttö- ja rakennuslaissa tapahtuneet muutokset kauppaa koskevan ohjauksen osalta ja arvioitiin, mitä muutoksia kaupan ohjaamisen periaatteisiin on tehtävä. Lainsäädännön muutos 2017 nosti kaupan sijoittumisen ensisijaisiksi kriteereiksi palvelujen saavutettavuuden ja vaikutukset keskustojen kaupallisiin palveluihin.

Yleiskaavaluonnoksessa kaupan ohjaamisen ratkaisuna on keskustojen kehittyminen ensisijaisina monipuolisina kaupan ja palveluiden paikkoina. Kauppa on tärkeä vetovoimainen keskustatoiminto, mutta kaupan varaan ei niiden kehittämistä voi laskea. Kaupan tuleva kehitys on epävarmaa, joten pelkän kaupan varaan ei keskuksien kehittämistä voi rakentaa vaan kaupan lisäksi on kyse palveluiden tuomisesta kaupunkikeskuksiin. Tämän lisäksi kauppa tarvitsee keskuksiin riittävästi asukkaita ja työpaikkoja, viihtyisää kaupunkiympäristöä ja hyviä yhteyksiä. Kaupungin pitää edesauttaa kaupan toimintaedellytyksiä keskuksissa kaikin keinoin, koska elävää keskustaa ei ole ilman kaupallisia palveluita.

Kaupan alueet täydentävät kaupallisten palveluiden tarjontaa. Kaupan alueille sijoittuu suuria erikoiskauppoja sekä tilaa vaativaa kauppaa. Näitä täydentävät paikalliskeskukset ja lähipalvelut. Kauppaa sijoittuu myös jonkin verran työpaikka-alueille. Yleiskaavaan ei ole erikseen määritelty paikallisia lähipalvelujen keskittymiä, vaan ne sijoittuvat yleensä

asutuksen lähelle joko asuntoalueille tai työpaikka-alueille, asukkaiden helposti saavutettaviin sijainteihin. Niiden sijoittamista ohjataan asemakaavoilla.

Kaupan alueet (KM) ovat yleiskaavaluonnoksessa samassa laajuudessaan kuin voimassa olevassa yleiskaavassa, mutta Tammiston pohjoisosaan on esitetty A/KM- alue, joka voisi joukkoliikenneyhteyksien paranemisen myötä muuttua vaiheittain asumiseen. Tilaa lisärakentamiselle on vielä kaikilla alueilla. Tilaa löytyisi lisää, mikäli alueiden sisäinen rakenne suunniteltaisiin toimivammaksi ja aikaa myöten myös tiiviimmäksi. Petaksessa säilyy varaus kaupan alueelle, mutta sitä ei ole tarkoitus ottaa käyttöön ennen aseman käyttöönottoa.



Kuva 11. Yleiskaavan palveluiden alueet.

Palvelut

Alueiden houkuttelevuus asumisen tai yrittämisen paikkana perustuu mm. alueen palveluiden saavutettavuuteen, viihtyisyyteen ja ulkoilumahdollisuuksiin. Alueiden vetovoima ei koostu pelkästään asumisen laatutekijöistä, vaan myös erilaisten palveluiden tarjonnasta ja saavutettavuudesta. Elinympäristön vetovoimatekijät ovat erilaisia tiivisti rakennetuilla kerrostaloalueilla, pientalovaltaisilla alueilla ja haja-asutusalueilla. Palveluiden ja erilaisten toimintojen saavutettavuus vaikuttaa merkittävästi ihmisten jokapäiväiseen elämään ajankäytön ja liikkumistarpeen muodossa. Ideaalitilanteessa keskustamaisilla alueilla palvelut voi saavuttaa helposti kestävin kulkumuodoin, eli kävellen, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

Vantaa kasvaa voimakkaasti. Uudisrakentamisen painopiste on tällä hetkellä tiiviissä ja tehokkaassa rakentamisessa. Vantaalaisilla asukkailla on odotusarvoja urbaanin asumisen eduista: sujuvasta arjesta ja palvelujen saavuttamisesta kävellen.

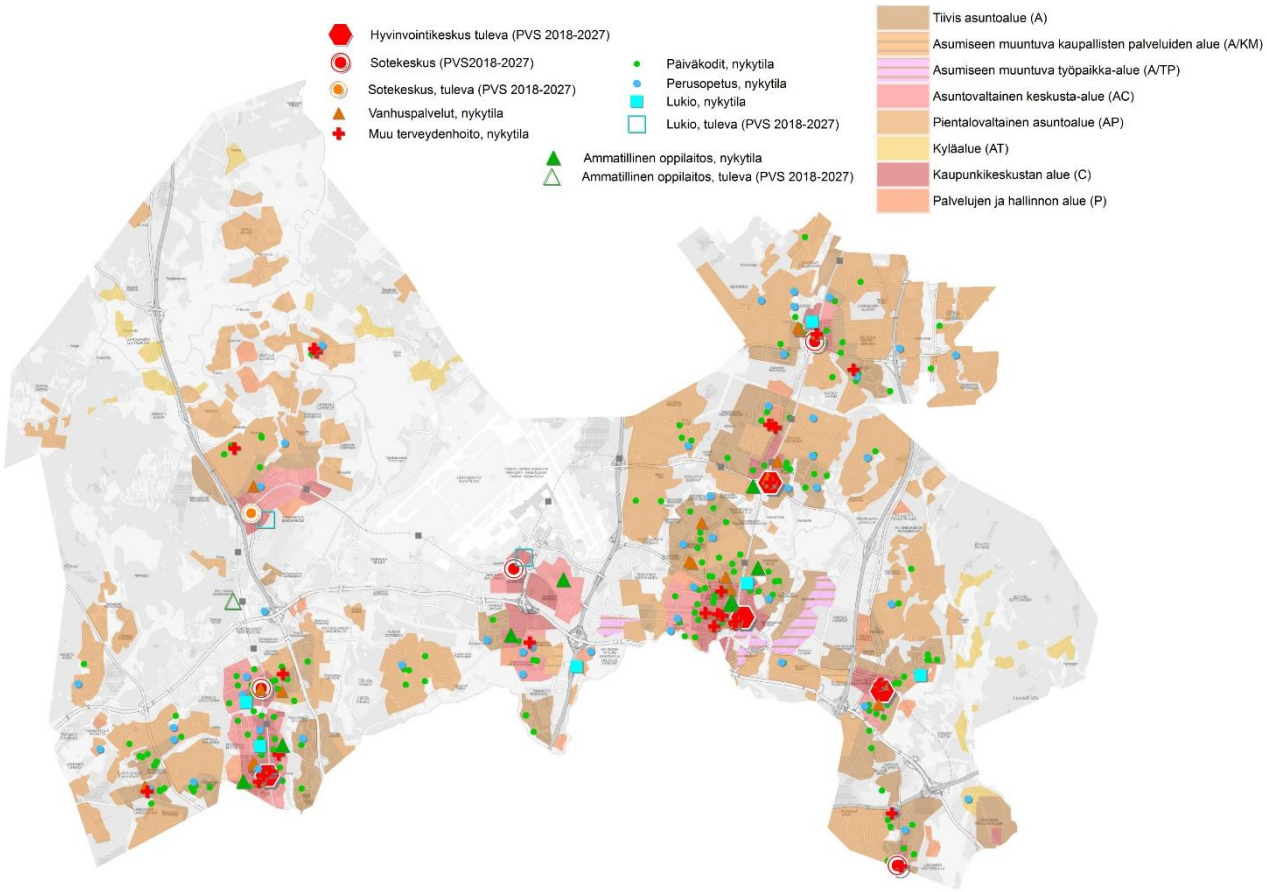
Elinympäristötavoite on kaupungin eri alueille määriteltävä kokonaisvaltainen tavoite eri toimintojen saavutettavuudesta, käytettävyydestä sekä ympäristön laadusta ja ylläpidon tasosta. Elinympäristötavoite muodostuu keskeisesti palveluiden saavutettavuudesta, liikkumismahdollisuuksista, virkistysmahdollisuuksista sekä kaupunkiympäristön ilmeestä. Elinympäristötavoitteella voidaan käytännössä tuoda tiedoksi asukkaille kaupungin mahdollisuudet erilaisten

aluetyyppien palvelutason toteutuksesta. Tavoite ei voi asukasmäärien ja palveluverkon tiheyden takia olla sama kaikilla alueilla, vaan on hyväksyttävä tosiasia, että tiivis kaupunkirakenne tarjoaa palvelut lähempänä kuin pientaloalue tai maaseutu.

Voimassa olevassa yleiskaavassa on osoitettu runsaasti alueita palvelurakentamiselle. Ne on luokiteltu kolmeen: PY on varattu vain julkisille palveluille. P1 ja P2 –merkintöjen keskeinen ero on se, että ensimmäisen alueelle voi sijoittua urheilulaitoksia ja jälkimmäiselle asuintiloja. Käytännössä PY-alueilla sijaitsee kouluja, sairaaloita ja vankila, P1-alueilla urheilu- ja kulttuurikeskittymiä ja P2-alueilla kartanoita ja muita toimintoja. Lisäksi keskustatoimintojen alueille (C) ja keskustatoimintojen alakeskuksiin (c) ohjattaan palvelutoimintoja.

Yleiskaavan ajantasaisuuden arvioinnissa (2017) tarkasteltiin voimassa olevan yleiskaavan toteutumista ja arvioitiin kaavamerkintöjen ja määräysten toimivuutta. Yleiskaavan P1- ja P2-varaukset eivät ole juurikaan onnistuneet synnyttämään yleiskaavassa niille kaavailtua rakentamista. Tarkasteluajanjaksolla on rakennettu viisi koulurakennusta, joista kaksi on sijoittunut yleiskaavan PY-alueille ja kolme A-alueille. Koulujen yleiskaavallinen ohjaaminen on ollut haastavaa. Julkisten palvelujen keskittämistä keskustatoimintojen alakeskuksiin yhdessä yksityisten palvelujen kanssa voidaan katsoa toteutuneen vain osittain. Arvioinnin tuloksena voidaan todeta, että palveluverkon esittäminen yksityiskohtaisin aluevarauksin ei ole toiminut.

Muun muassa tästä syystä uudessa yleiskaavaluonnoksessa esitetään yleispiirteisempi, mutta joustavampi palveluverkko, jolla lisätään palveluverkon toteuttamisen mahdollisuuksia elinympäristötavoitteen mukaisesti sinne, missä palvelut ovat käyttäjilleen kestävin kulkumuodoin saavutettavissa. Yleiskaavassa ei suunnitella yksityiskohtaista tulevaisuuden palveluverkkoa, vaan luodaan sille maankäytölliset edellytykset. Palveluiden toteuttamismahdollisuuksia lisätään ja vahvistetaan nostamalla palveluverkon riittävyys ja saavutettavuus keskustoja ja asumista koskeviin määräyksiin. Tämä tarkastelu tulee tehdä asemakaavoituksen yhteydessä.



Kuva 12. Julkiset palvelut sijoittuvat keskusta- ja asumisen alueille palvelujen ja hallinnon alueiden lisäksi. Kartalla on esitetty palveluiden nykytilaa sekä Kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan (PVS 2018-2027) perustuvia tunnistettuja palvelutarpeita.

Yleiskaavaluonnos määrittelee paikat laajoille palvelujen ja hallinnon alueille (P), jotka sijaitsevat keskusta-alueiden ulkopuolella. Merkinnällä osoitetaan mm. kartanot, urheilupuistot sekä sairaalat. Osalla aluevarauksista on samaan sijaintiin keskittynyt useampi julkinen tai yksityinen palvelutoiminto. Julkisten palvelujen ja hallinnon paikka -merkintä osoittaa tunnistettuja tulevaisuuden tarpeita toisen asteen koulutuksen osalta. Nämä toiminnot halutaan ohjata sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen joukkoliikenteellä hyvin saavutettaviin sijainteihin, jolloin nähdään parhaaksi osoittaa yleiskaavassa tarve riittävän tilavarauksen huomioimiseksi tarkemman tason suunnittelussa.

Matkailun kehittämisen näkökulmaa sekä kulttuuriympäristöjen roolia osana kaupunkilaisten elinympäristöä tukevat myös kartanoalueet ja muut historialliset miljööt. Nämä kohteet korostavat Vantaan monisatavuotista tarinaa, jota on syytä korostaa voimakkaan kasvun rinnalla. Kulttuurihistoriallisia palveluiden alueiksi merkittyjä kohteita kehitettäessä suojeluarvot ovat huomioonotettava reunaehto.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.09.2018 palveluverkkosuunnitelman vuosille 2018-2027. Suunnitelman sisältö on otettu huomioon yleiskaavan palveluiden aluevarauksia ja määräyksiä laadittaessa.

Toimitila-alueet ja työpaikat

Työpaikkojen määrä Vantaalla on kasvanut voimakkaasti Suomen pitkästä taantumasta huolimatta. Kuluvalla vuosikymmenellä työpaikkamäärä on kasvanut yli kuusi prosenttia. Määrän ennustetaan kasvavan myös jatkossa. Teollisuuden ja kaupan työpaikkojen osuus työpaikoista pienenee, kun taas etenkin matkailu- ja ravitsemistoiminnan, kiinteistö- ja tutkimuspalveluiden, elinkeinoelämän palveluiden sekä muiden palveluiden osuus kasvaa. Määrällisesti eniten uutta kerrosalaa tarvitaan varastorakennuksiin, tilankäytön tiivistyessä etenkin toimistoissa.

Yleiskaavaluonnoksen toimitila-alueiden ratkaisu nojaa vahvasti kestävän kasvun raamiin. Toimitilarakentamiselle on esitetty riittävästi rakentamismahdollisuuksia nykyrakenteesta, mahdollistaen samalla maankäytön tehostaminen kaupunkirakenteellisesti keskeisillä paikoilla.

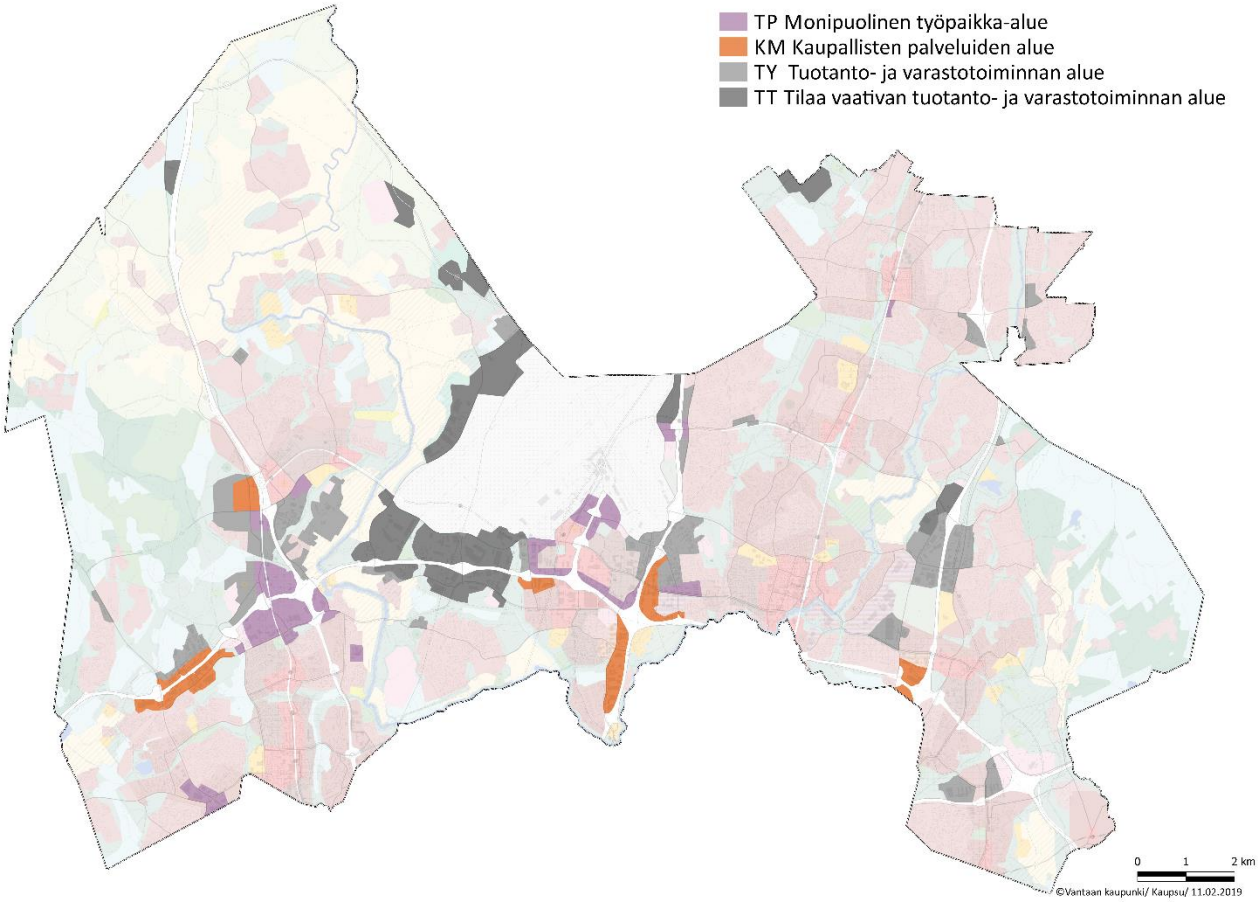
Toimitila-alueet on yleiskaavassa jaettu neljään luokkaan, kaupallisten palvelujen alueeksi, monipuolisiksi työpaikka-alueiksi, tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi sekä tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi. Työpaikkoja ja toimitilarakennuksia sijoittuu jatkossakin runsaasti myös keskustatoimintojen, asumisen ja työpaikkojen sekä lentokentän alueille.

Uusia toimitila-aluekokonaisuuksia on niukasti, sillä toimitilarakentamisen kaavavarantoa on runsaasti voimassa olevissa kaavoissa. Suurimpana uutena toimitila-alueena esitetään Tuusulan katuverkkoon kytkeytyvää kokonaisuutta Vierumäen lentomelualueella. Lavangon moottoriurheilukeskuksen merkintää on muutettu toimitilarakentamisen mahdollistavaksi.

Monipuolisiksi työpaikka-alueiksi on varattu etenkin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varsilla sijaitsevia toimitila-alueita, jossa on hyvät edellytykset toimisto-, palvelu- ja tehokkaan tuotantotoiminnan kehittämiseen. Alueiden kehittämisessä tulee huomioida jatkossa paremmin myös laadukkaan kaupunkitilan syntyminen, jalankulkijan ja pyöräilijän liikkumismahdollisuudet sekä vihertehokkuus. Suurimmat monipuolisten työpaikka-alueiden kokonaisuudet sijoittuvat Vantaankoski-Vehkalan ja Aviapoliksen alueille.

Yleiskaavassa ympäristöhäiriöitä, kuten melua, tärinää ja raskasta liikennettä, aiheuttavia toimintoja on ohjattu alueille, joissa niistä aiheutuisi mahdollisimman vähän haittaa. Nämä alueet on osoitettu tilaa vaativan tuotantotoiminnan alueiksi (TT). Alueet sijaitsevat pääasiassa voimakkaan lento- tai tiemelun alueella lentokentän ympäristössä.

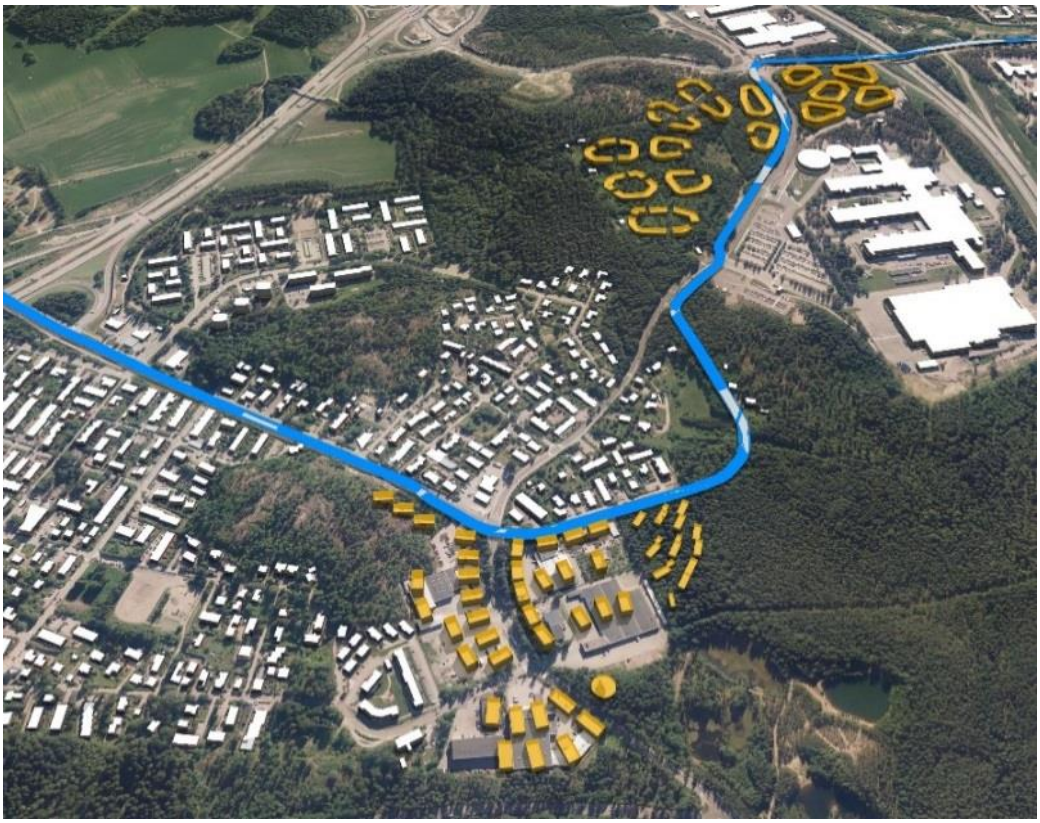
Tuotanto- ja varastotoiminnan alueiksi (TY) on osoitettu toimitila-alueet, joita halutaan edelleen kehitettävän rouheampien toimintojen alueena ja joiden joukkoliikenneyhteydet eivät tarjoa hyviä edellytyksiä työvoimaintensiivisen työpaikkatoiminnan kehittämiseen. Isoja kokonaisuuksia sijaitsee muun muassa Vaaralassa, Hakkilassa, Koivuhaassa, Petikossa ja Kivistön suuralueella.



Kuva 13. Toimitila-alueet.

Useita edellisten yleiskaavojen toimitila-alueita, jotka sijoittuvat kaupunkirakenteessa keskeisesti, on muutettu asumisen muuntuviksi tai asuinvaltaisiksi alueiksi. Käyttötarkoitusta on muutettu etenkin Kaivokselassa, Tammiston luoteisreunassa, Veromiehen ydinalueilla, Tikkurilan itäreunassa, Hakkilan alueella, Porttipuiston pohjoisreunassa, Kuussillantien työpaikka-alueella, Havukosken eteläreunassa, Korson keskustan koillisreunassa sekä Koivuhaassa. Lisäksi toimitilarakentamisen alueita on pienennetty Koivuvaarassa ja Vaaralassa.

Muutokset mahdollistavat kaupungin tiivistymisen joukkoliikennevyöhykkeille tavoitteiden mukaisesti. Monessa kohtaa ratkaisu mahdollistaa toiminnallisen rakenteen monipuolistumisen, vaikka paikoin se yksipuolistaa rakennetta asuinvaltaiseksi. Kun vanhoja toimitila-alueita muutetaan asumiseen muuntuviksi tai asuinvaltaisiksi alueiksi, tulee mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet huomioida.



Kuva 14. Useita olemassa olevia työpaikka-alueita on osoitettu yleiskaavassa asuinvaltaiseksi erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella.

Asuntorakentamisen ohjaus

Asumiseen kohdistuvia muutostekijöitä

Tulevaisuuden asuntorakentamisen ohjaukseen kohdistuu suuria yhteiskunnallisia muutospaineita. Nykyisen globaalin kaupunkirakennemallin tukema kulutuskäyttäytyminen on ilmastonmuutoksen näkökulmasta osoittautumassa kriittiseksi tekijäksi. Yksilön elämäntapavalinnat nousevat ratkaisevaan asemaan kestävän ympäristön kehittämiseksi. Väestön ikääntyminen, perhemuotojen moninaistuminen ja monikulttuuristuminen muuttavat asumiseen kohdistuvia odotuksia. Kaupunkilaisten asumiseen kohdistuvista tarpeista on haastavaa vetää yksinkertaista mallia. Väestömäärän kasvu kaupungeissa muuttaa tilajaon merkityksiä. Digitalisaation ja teknologian kehitys arvottavat paikkojen sijaintia ja suhdetta toisiinsa uudella tavalla: etäisyyksien merkitykset muuttuvat. Merkitysyhteiskunta pyörii merkitystaloudella. Tarinan tarve ihmisten toiminnan motiivina säilyy, vaikka tarina muuttuisi. Asumiskustannusten nousu muokkaa asuntojen hallintamalleja, mikä voi vaikuttaa alueidentiteetteihin ja olla uhka tai mahdollisuus alueen kehitykselle.

Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ja väestöpohjan kirjavoituessa on asuntotuotantoon löydettävä uusia ratkaisuja. Asumisen tulee tukea kestävän yhdyskunnan toimintamalleja. Jaottelu kerrostaloihin ja pientaloihin on mustavalkoinen malli, missä kestävyyden tavoitetta parhaiten toteuttavat ratkaisut saattavat jäädä löytymättä. Talotyyppien ja korttelirakenteiden kehittämiseltä tarvitaan uudelleen määrittelyä vastataksemme tulevaisuuden kaupungille asetettuihin tavoitteisiin. Rivitalokortteli voi sijaita liikerakennuksen katolla yksityisalueena keskellä kaupunkia ja erillispientalojen vehreä tonttimatriisi ympärillä kiemurtelevien kerrostalonauhojen keskellä kaikkien umpikorttelin käyttäjien yhteisenä keitaana.

Asumiselle varatut paikat yleiskaavassa

Asuminen levittäytyy monipuolisessa kaupungissa kaikkialle. Asuntorakentamisen sijoittumista ohjaavat saavutettavuus ja asumisterveydelliset olosuhteet. Asukkaat tuottavat eloa kaupunkiin vuorokauden ympäri vuoden ajasta riippumatta, kunhan asuminen ei ole alueen ainoa toiminto. Yleiskaavan asuntoalueilla on sallittua sijoittaa asumista tukevia palveluita ja asumiselle häiriötä tuottamattomia muita toimintoja, kunhan asuntoalueeksi määritelty alue säilyy

valtaosin asumiselle varattuna. Ainoastaan lentoliikenne rajoittaa asumista. Lentomelualueilla on asuntoja, mutta niiden lisäämistä rajataan yleiskaavan lentomelumääräyksillä.

Yleiskaavaluonnoksessa tilaa uudelle asuntorakentamiselle on mitoitettu ensisijaisesti olemassa olevan, väljästi rakennetun rakenteen sisään täydentämään, korvaamaan ja muuttamaan nykyistä.

Uusina asuntorakentamiseen varattavina alueina on esitetty monia aiemmin muuhun maankäyttöön osoitettuja alueita. Esimerkiksi raitiotien reitin varrella on muutettu työpaikka-alueita asumiselle. Vahvan joukkoliikenteen vyöhykkeellä ja keskustoissa asuntorakentamisen alueiden merkintämaailmaa on tarkistettu siten, että alueiden täydennysrakentaminen ja rakenteen monipuolistaminen tulee yleiskaavan myötä mahdolliseksi. Jo asuinkäytössä olevien alueiden asuntorakentamisen luokittelua on muutettu ja myös nykyisin toisenlaisessa maankäytössä olevia alueita on esitetty asuntorakentamiselle muuttaviksi. Suurin muutos asuntorakentamisen yleiskaavallisessa käsittelyssä on merkintöjen entistä joustavampi määritelmä uudisrakentamisen tavasta, mikä monin paikoin mahdollistaa nykyistä monipuolisempaa ja tehokkaampaa maankäyttöä. Kaupunkirakenteen monipuolisuutta on yleiskaavan merkinnöillä ja määräyksillä haluttu paitsi rakennustypologian osalta myös toimintojen sijoittamisen osalta mahdollistaa aiempaa väljemmin.

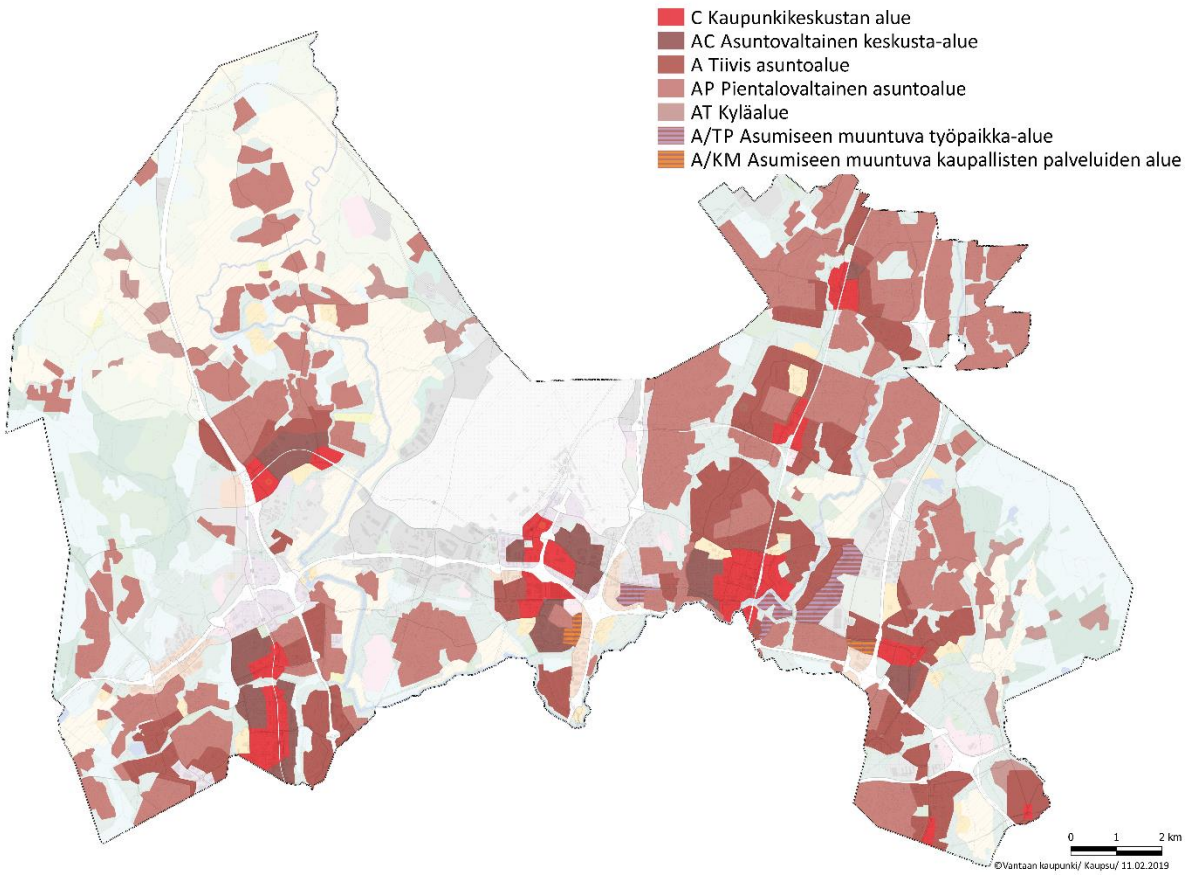
Yhtenä yleiskaavan täydennysrakentamisen ja kaupunkirakenteen eheyttämisen ratkaisuna esitetään tehokkaan asuntorakentamisen sijoittamista tiemäisten katujen avoimiin maisemiin paikan identiteetin muovaamiseksi urbaanimmaksi, tiiviiksi kaupungiksi ja virkistyskäytön kannalta vähempiarvoisten rakentamattomien alueiden hyödyntämiseksi. Nämä alueet on luonnoksessa määritelty katukuvan kehittämisalueiksi (ns. *"Urbaanit käytävät).* Kaikkia tämän tyyppisiä katuja ei ole nostettu merkinnän alle, mutta asuntorakentamisen aluevarausten merkinnöissä näitä alueita on huomioitu.

Luonnos ei esitä laajoja uusia aluevarauksia asuntorakentamiselle rakentamiseen aiemmin osoittamattomilta alueilta. Kaikki uutena rakentamisen alueena kartalle nostetut paikat ovat nykyisen rakenteen laidassa tai keskellä. Näitä alueita on Lapinkylän aseman ympäristössä, Hämevaarassa, Leinelässä, Vallinojan aseman ympäristössä, Hiekkaharjussa, Päiväkummussa sekä Länsimäessä. Vain Länsisalmeen esitetyn metroaseman ympäristö tekee tässä poikkeuksen. Sinne on esitetty laajalti uusia rakentamisen alueita.

Rakentamattomia aluevarauksia siirtyy voimassaolevista yleiskaavoista edelleen yleiskaavaluonnokseen. Joitakin asumiseen aiemmin varattuja rakentamattomina säilyneitä alueita muutetaan viheralueiksi.

Asumisen aluejaot ja jakotapa

Asumisen aluevarauksia on yleiskaavassa eniten kaikista maankäyttöluokista. Asuntovaltaisille alueille on varattu maapinta-alaa yhteensä noin 7200 ha. Asuntoalueet on luokiteltu niiden kaupunkirakenteellisen sijainnin ja alueiden olemassa olevan rakenteen arvojen perusteella. Asuntoalueiden määräyksiin on sisällytetty paljon esim. palveluverkon ja viherrakenteen kehittämiseen kohdistuvia asioita, joita kartan merkinnöistä ei muilla tavoin ole esitetty. Asuinaluetyypit eroavat toisistaan enemmän niille asetetussa elinympäristötavoitteessa kuin siinä, millaisia rakennuksia alueille on mahdollista rakentaa.



Kuva 15. Asumiseen varatut alueet yleiskaavaluonnoksessa.

Asuntoalueiden monipuolistamisen mahdollisuuksia:

Vyöhykemalli asumisen maankäyttöluokkien jakoperusteena

Yleiskaavan asumisen alueet on luokiteltu kaavaluonnokseen alueiden kaupunkirakenteellisen sijainnin perusteella poiketen perinteisistä rakennustypologiaan nojaavista aluejakoperusteista. Merkintätavan tavoitteena on vahvistaa sekoittuneen kaupunkirakenteen toteutumisen edellytyksiä. Toisena tavoitteena on edistää asuinkortteleiden toteutuksessa uusien ratkaisumallien kehittämistä.

Yleiskaavan asuntorakentamisen ohjauksessa talotyyppi ei ole hallitseva. Vain pientalovaltaisilla alueilla ohjataan rakentamista talotyyppi-termillä ja sielläkin tavoite on lähinnä sovittaa uusi rakentaminen korkeudeltaan pientaloympäristöön soveltuvaksi. Kaikkia muita alueita voi rakentaa ns. ‘kaikilla talotyypeillä’. Tällä tavoitellaan monipuolisia, inhimillisiä, tiiviitä, identiteetiltään toisistaan poikkeavia alueita, joille voisi kehittyä toistaiseksi luokittelemattomiakin asuntorakentamisen ratkaisuja.

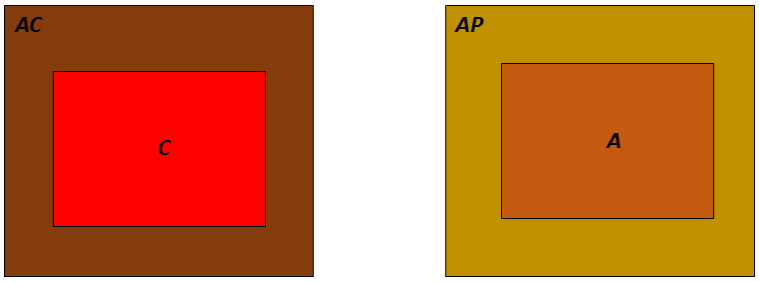
Rakennustypologiaan tukeutumattomalla merkintätavalla halutaan edistää väljien kortteleiden täydentymistä rakennetta monipuolistavin ja ympäristöä rikastuttavin ratkaisuin. Tehokas rakentaminen ei aina ole tiivistä ja inhimillistä kaupunkitilaa tukevaa, jos se sijoitetaan kasvavasti kerroksiin. Kerroksiin sijoitettava rakentaminen on usein mahdollista toteuttaa samalla tehokkuudella, samalla tontilla matalasti ja ulkotilallisesti mielekkäämpinä ratkaisuina.

Yleiskaavalla samaan kortteliin halutaan mahdollistaa sekä kerrostalojen että pientalojen toteutuminen ja näiden talotyyppien välimuotojen ja variaatioiden kehittyminen. Uudenlaisten korttelityyppien lisäksi Vantaan lähiöaikakauden olemassa olevia korttelirakenteita olisi monessa paikassa mahdollista monipuolistaa toteuttamalla toisentyyppisiä taloja olemassa olevien sekaan. Esimerkiksi kerrostalokortteleiden laajojen pysäköintialueiden käyttöä voisi monipuolistaa kansiratkaisuilla siten, että pysäköintikansien päälle voisi rakentaa kaupunkipientaloja. Tai vilkkaiden katujen varsilla olevien pientaloalueiden viihtyisyyttä voisi parantaa toteuttamalla katujen varsille sopivia tehokkaita asuintalomalleja, mitä ei haluta määritellä kerrostaloina.

Asumisen alueiden nk. vyöhykemallijako syntyi, kun kaikki asumisen alueet määriteltiin ensin vain yhdellä asumisen merkinnällä. Siitä nostettiin esiin alueet, joilla nykyisen rakenteen vaalimista haluttiin tukea ja/tai jotka sijaitsevat etäällä palvelukeskittymistä ja keskustoista. Toisena korostettiin yhtenäisestä asumisen alueesta alueet, joille haluttiin osoittaa selvästi muutosta tehokkaammaksi ja monipuolisemmaksi kaupungiksi säilyttäen kuitenkin alueiden luonne asuntovaltaisena alueena. Tästä muodostui asuntoalueiden jako joko etäällä keskustoista ja vahvoista joukkoliikennereiteistä oleviin tai pientaloympäristöinä sijainnista huolimatta säilytettäviin pientaloalueisiin (AP), keskustojen välittömässä läheisyydessä kehittyviin alueisiin (AC) ja näiden luokittelujen väliin jäävät kaikki muut asuntovaltaiset alueet (A). Lopulta keskustojen läheisiä asuntoalueita määrittelevä maankäyttöluokka jätettiin osoittamaan vain kolmea pääkeskustaa tukevia asumisen vyöhykkeitä.

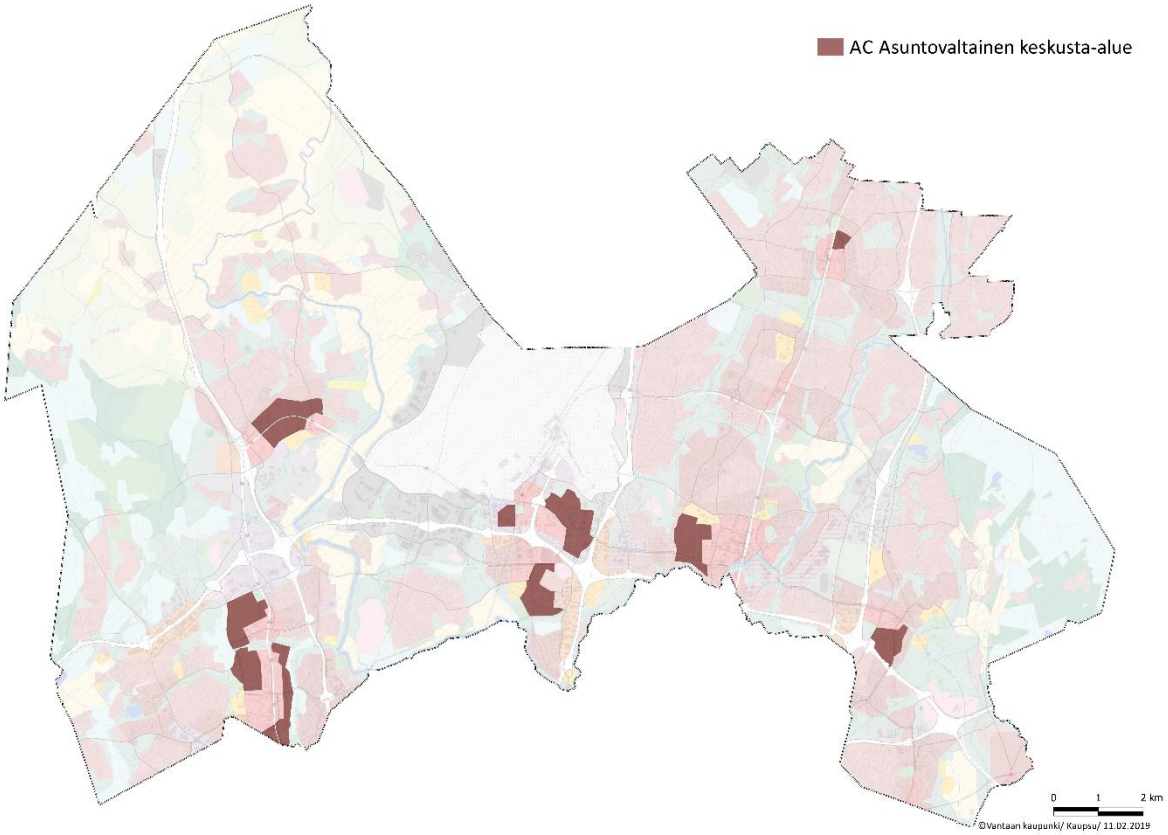


Kuva 16. Asumisen merkintöjen vyöhykemallin periaate.



Kuva 17. Asumisen eri maankäyttöluokkien suhteellinen sijainti kaupunkirakenteessa. Kestävän kasvun vyöhykkeiden ulkopuolella olevat tiiviit asumisen keskittymät toimivat myös lähialueiden palveluiden sijoittamisen alueina ja ympäröivien pientaloalueiden keskusalueina, kun taas keskustan läheinen asuntoalue on keskustan reunavyöhykkeellä sijaitsevaa asuntovaltaista keskusta-aluetta.

Asumisen alueiden maankäyttöluokat
Asuntovaltainen keskusta-alue AC:

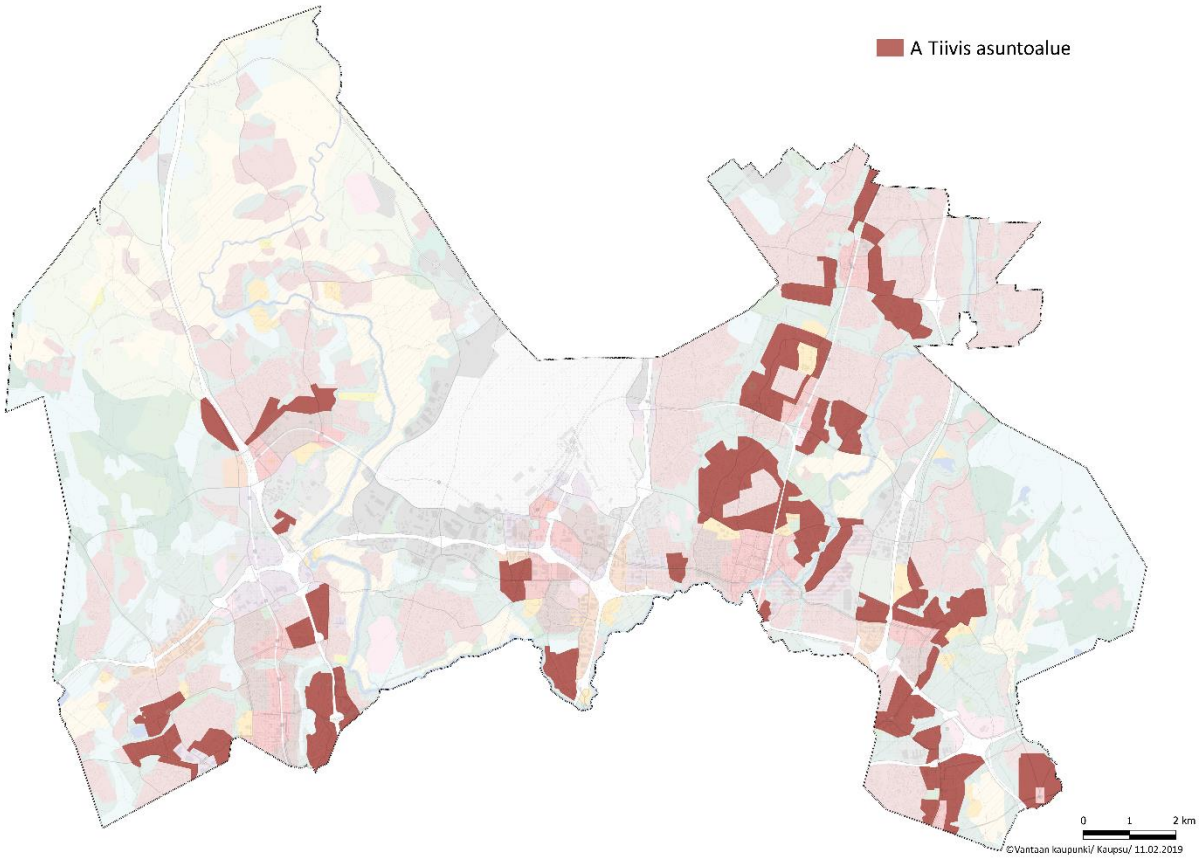


Kuva 18. Asuntovaltaiset keskusta-alueet yleiskaavaluonnoksessa.

Maankäyttöluokka on muotoiltu antamaan selkärankaa voimakkaasti kehittyviin keskustoihin rajoittuvien asuntovaltaisten alueiden kehittämiselle keskusta-alueita tukeviksi. Kaupunkitilan laatuun, viherrakenteeseen ja korttelirakenteeseen pätee samat tavoitteet ja vaateet kuin keskusta-alueillakin. Vain kaupan sijoittamisen edellytykset erottavat asuntovaltaisen keskusta-alueen kaupunkikeskustan alueesta. Tällä halutaan yleiskaavassa antaa tukea asemakaavoituksen vaatia näillä alueilla rakentamiseen ratkaisuja mitä ei väljemmillä alueilla olisi perusteita vaatia. Asuntovaltaisen keskusta-alueen merkinnän alla alue voi kehittyä kuin Kartanonkoski tai Kivistö, tai Tukholman Hammarby Sjöstad tai keskusta, tai kuten Helsingin Arabianranta tai Alppikylä, esimerkkeinä mainittaviksi.

AC-alueet rajoittuvat kartalla Myyrmäki-Martinlaakson, Aviapolis-Pakkalan, Tikkurilan, Kivistön, Hakunilan ja Korson keskusta-alueisiin. Tikkurilan ja Aviapoliksen ympärillä AC-alueiksi määriteltiin alueita, jotka jäävät näiden kahden pääkeskustan väliselle vyöhykkeelle. Martinlaakson keskusta-alueen pohjoispuolella AC-merkinnällä halutaan tukea Vantaanlaakson aseman ympäristössä kehittyvää työpaikka- ja toimitila-aluetta. Kivistöön AC on merkitty yhdistämään kahtena alueena merkittyä C-aluetta. Kivistöön toteutuneet korttelitratkaisut toteuttavat asuntovaltaista keskusta-aluetta. Hakunilassa AC merkintää on esitetty keskusta-alueen eteläpuoleisella raitiotiereitinvarrella. Korsossa AC on merkitty C-alueen koillispuolella muuntuvalle työpaikka-alueelle. AC-alueiksi on määritelty yhteensä 530 ha maata.

Tiivis asuntoalue A:



Kuva 19. Tiiviit asuntoalueet yleiskaavaluonnoksessa.

Maankäyttöluokka edustaa nk. asumisen perusmerkintää. Alueilla on sallittua rakentaa monen erinäköisiä asuntovaltaisia alueita. Paikan kaupunkirakenteellinen sijainti ohjaa kunkin alueen tavoitetasoa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. A:n alla on vapaus toteuttaa alueen luonteen mukaan asumiseen sopivaa ja mukavaa ympäristöä. Maankäyttöluokka on määritelty tiiviiksi syystä, että tavoitteena on tehostaa monia alueita kaupungissa ja asumisen perusmerkintää ei lopulta ole merkitty niin paljon kuin luokitteluperiaatteen pohjalta voisi olettaa. A-alueita on yleiskaavakartalla yhteensä vain 1900 ha.

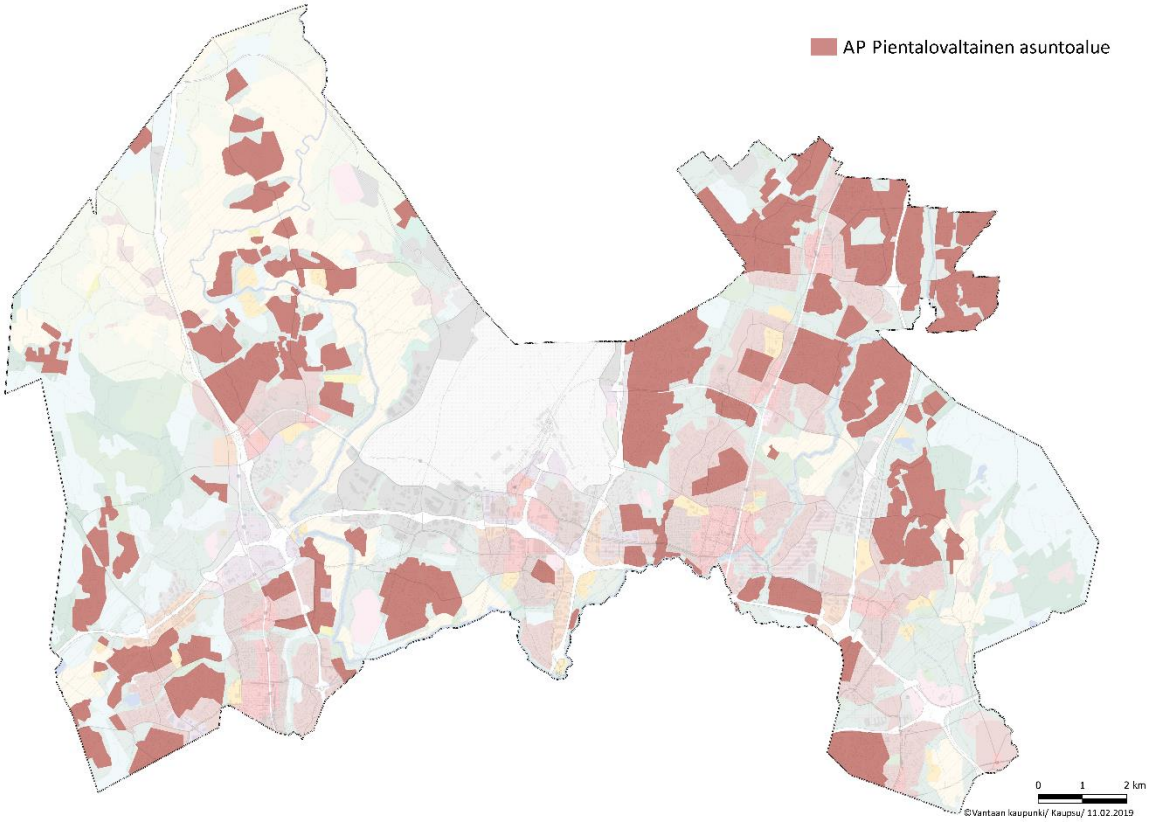
A-merkinnän alle on yhdistetty idässä kestävän kasvun vyöhykkeen alla olevia asumisen alueita, lännessä väylien ja vahvan linja-autoliikenteen varsilla olevia asuntoalueita ja muualla kaupungissa rakenteeltaan jonkin verran muuttuvia ja/tai toistaiseksi rakentumattomia asuntoalueita. A-merkinnän alla asuntoalueita on mahdollista kehittää kuten AC-merkinnän allakin, mutta A-merkinnän alla alueita voi väljemmin myös vaalia kuten AP-alueilla eikä yleiskaava edellytä viheralueiden rakentamisesta ja pysäköintiratkaisuista samaa kuin AC-alueilla.

Tiiviinä asuntoalueena on mahdollista kehittää asuntoalueita kuten Vantaan Kartanonkoskea tai Helsingin Alppikylää, tai Helsingin Arabianrantaa tai Myllypuroa. Kaikkien vanhojen keskustojen viereiset asuntoalueet on pääosin merkitty tiiviiksi asuntoalueiksi.



Kuva 20. Aluevarausluokkien määräysten muotoilussa on tavoiteltu eroavaisuuksia ja samankaltaisuuksia siten, että C-alueet ja AC-alueet ovat osittain samanlaisia mutta silti selvästi erilaisia. Samaa muotoiluperiaatetta on sovellettu AC- ja A-alueiden välillä. Aluevarausten määräyksiin on sisällytetty mm. Alueiden palvelutasoa koskeva elinympäristötavoite, mikä väljenee asteittain C-alueilta A-alueille päin.

Pientalovaltainen asuntoalue AP:

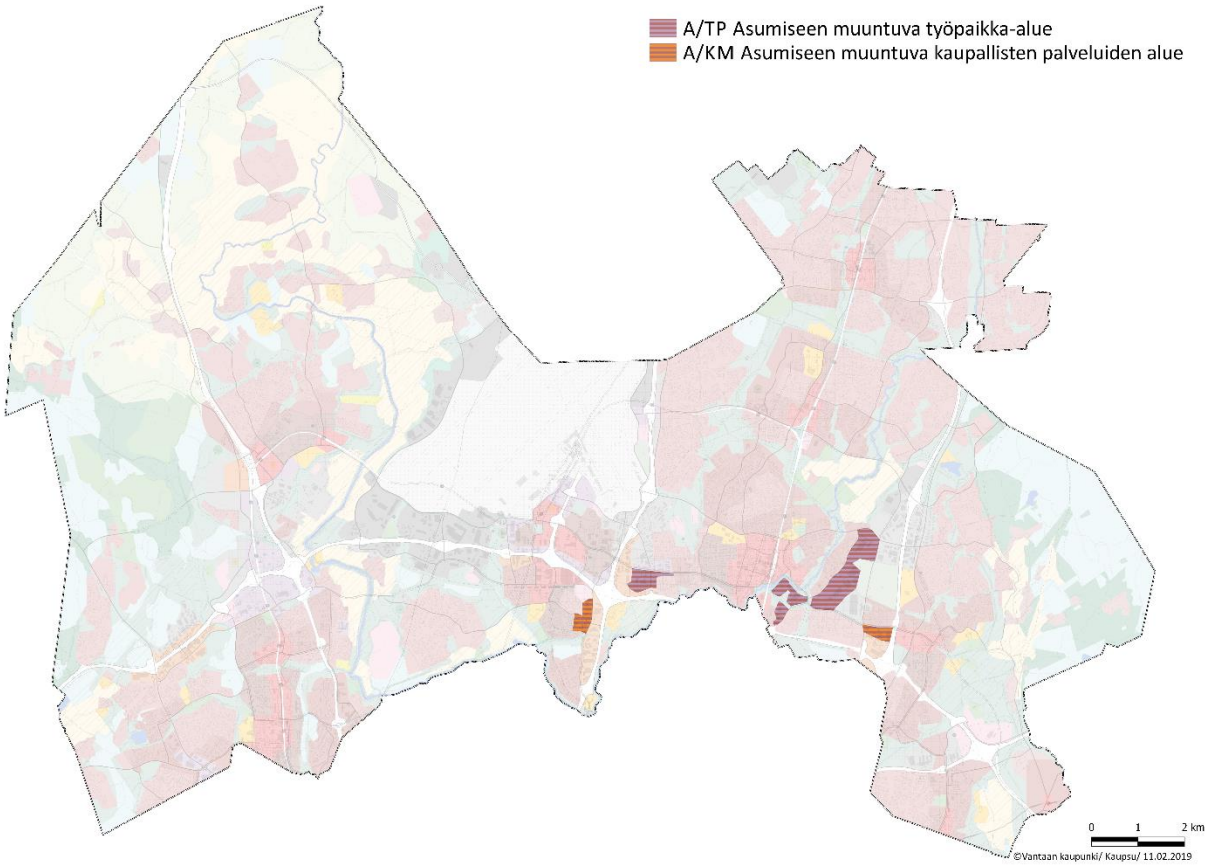


Kuva 21. Pientalovaltaiset asuntoalueet yleiskaavaluonnoksessa.

Maankäyttöluokka on muotoiltu vaalimaan olemassa olevia pientalomiljöitä. Pientalovaltainen asuntoalue voi rakentua niin yhtiömuotoisilla ratkaisuilla kuin erillispientaloinakin. Alueilla voi olla yksittäisiä kerrostaloratkaisujakin. Merkinnän tavoite on vaalia pientaloalueille tyypillistä oma-ulko-ovi-henkistä asumisen miljöötä. Pientalovaltaisen asuntoalueen miljöö voi olla hyvin urbaani tai väljä ja vehreä kiemurtelevien kivituhkapintaisten katujen varsille rakentunut omakotitalojen nauha tai jotain siltä väliltä. Niin Vantaan Ylästö kuin Kartanonkoskikin ja Espoon Säterinmetsä käyvät mallista millaista pientalovaltaisella asuin alueella voi olla, miksei Helsingin Alppikyläkin.

AP-alueita on määritelty yleiskaavakartalle eniten koilliseen, luoteeseen ja lounaaseen, pääosin Vantaan perinteisille pientaloalueille, vahvan joukkoliikennevyöhykkeen ulkopuolelle, laajojen viheralueiden vierelle ja asemakaavoitettujen alueiden reunoille. Pientalovaltaisia asuntoalueita on yleiskaavakartalla yhteensä 4270 ha.

Asumiseen muuntuvien alueiden merkinnät A/KM ja A/TP:



Kuva 22. Asumiseen muuntuvat alueet yleiskaavaluonnoksessa.

Kahden maankäyttöluokan merkinnöillä, nk. raitamerkinnöillä on yleiskaavaluonnoksen kartalle merkitty alueita, jotka vielä toimivat ja kehittyvät jonkin muun maankäytön pääkäyttötarkoitusluokassa kuin asumisen, mutta alue olisi kaupunkirakenteen kehittämisen kannalta tavoitteellista muuttaa hiljalleen myös asumiseen soveltuvaksi. Näiden alueiden toimivuuden kannalta erittäin tärkeää on ohjata muutosta tapahtuvaksi kokonaissuunnitelmallisesti, ei yksittäisinä tonttimuutoksina. Kaikki kahden maankäyttöluokan alueet kehittyvät osittain nykyisessä käytössä vielä ainakin lähitulevaisuudessa. Kahden maankäyttöluokan merkinnällä asumiseen muuntuvia alueita on merkitty yleiskaavaan yhteensä vain 180 ha.

Asuntorakentamista ohjaavien maankäyttöluokkien määräykset on rakennettu siten että alueille sijoitettavat puistot, virkistysalueet ja -reitit sisältyvät asumisen aluevaraukseen. Vehreys on läpileikkaava tavoite kaiken uuden rakentamisessa. Asumisen alueita halkovat laajimmat viheraluekokonaisuudet on esitetty asumisen aluevarausmerkinnän päällä niiden likimääräistä sijaintia esittävällä merkinnällä. Yleiskaavamääräyksissä vehreyden läpileikkaavuutta ohjataan vihertehokkuudella.

Lähipalveluiden sijoittamisesta asuinalueilla linjataan yleiskaavaluonnoksessa samoin kuin viheralueista. Ne voidaan sijoittaa asumisen lomaan ja yleiskaavamääräyksessä vaaditaan, että asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään lähipalvelujen riittävyys ja varataan niille tarvittava tila.

Maaseutualueiden asuntorakentamisen ohjaus

Yleiskaava toteutuu rakentamisen osalta valtaosin asemakaavoituksen kautta. Vantaalla on kuitenkin huomattava määrä asemakaavoittamatonta aluetta, jonka rakentamisen ohjaamisen pohjana yleiskaava toimii. Kyse on lähinnä maaseudusta, joten rakentamisen määrä ei ole vuositasolla suuri ja pääosa hankkeista on yksittäisiä pientaloja. Tiiviimmän kaupunkirakenteen alueella hankkeilta on edellytetty lähes aina asemakaavaa. Hankalin tilanne on asemakaavoitetun alueen lähialueilla mm. yleiskaavan pientaloalueilla, missä rakentamisen painetta on, mutta resursseja pientaloalueiden asemakaavojen laadintaan ei ole.

Rakentamisen ohjaamisen väline asemakaavoitetun alueen ulkopuolella on suunnittelutarveratkaisu, mikä valmistellaan maanomistajien hakemuksesta kaupunkisuunnittelussa. Suunnittelutarveratkaisuissa arvioidaan hankkeen sopivuus kyseiselle paikalle. Siitä ei saa aiheutua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei saa vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

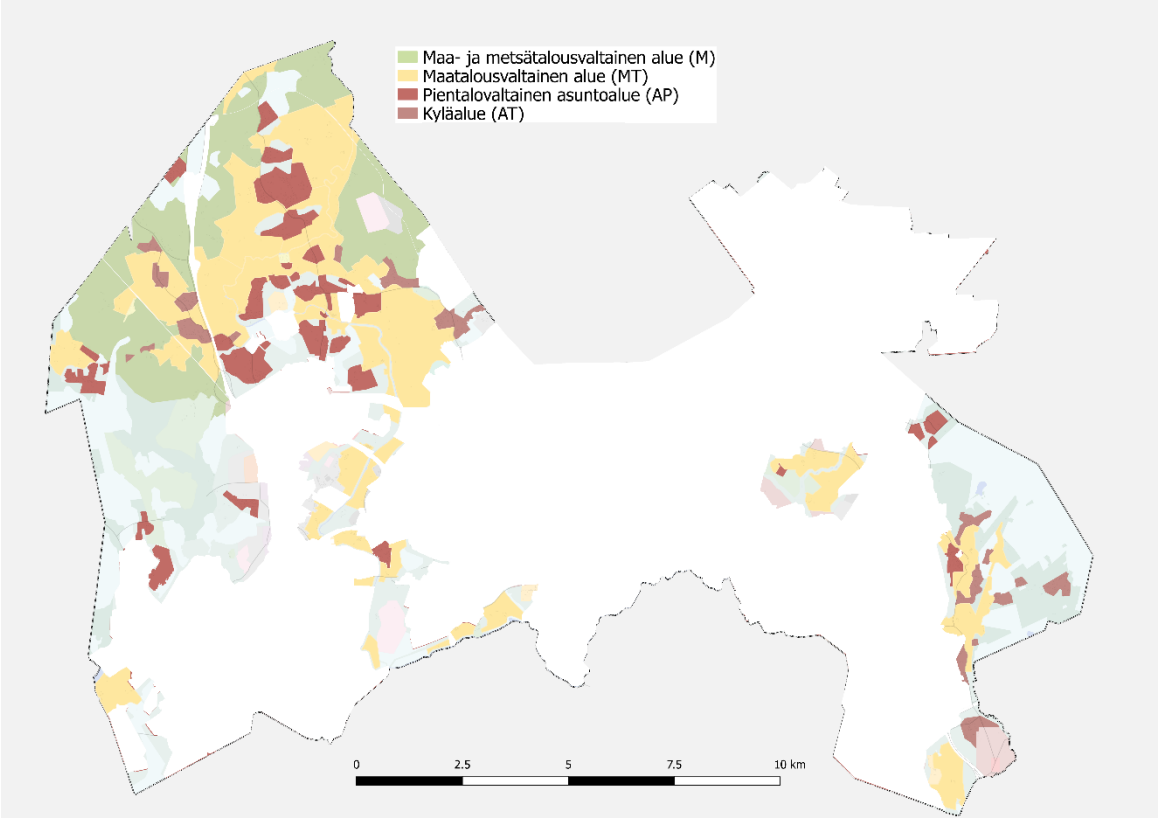
Rakentamisen ohjaamisessa yleiskaavan AP-, AT-, M- ja MT-alueilla käytetään kantatilaperiaatetta, mikä tarkoittaa, että tilalla sallittujen asuntojen enimmäismäärä lasketaan kantatiloittain. Rakennusoikeuden laskentasäännöt ilmaisevat, kuinka monta asuntoa voidaan enintään rakentaa tietyn ajankohdan kiinteistöjaotustilanteen mukaista tilaa kohti. Kantatilatarkastelu perustuu Vantaalla kaupunginvaltuuston 6.6.1983 hyväksymään yleiskaavaan, jolloin päätettiin maaseutualueiden rakennusoikeuksien jakautumisesta kantatilaperiaatteella. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaisesti päätöstä on noudatettu vuosien 1992 ja 2007 yleiskaavoissa, ja samaa periaatetta on tarkoitus noudattaa edelleen. Kunkin kantatilan kokonaisrakentamismahdollisuudet on laskettu taulukon 1. laskusäännön mukaisesti kantatilakohtaisesti.

Taulukko 1. Rakentamismahdollisuuksien määräytymisperusteet yleiskaavassa

	AP pinta-ala	**AT pinta-ala**	**M pinta-ala**	**MT pinta-ala**
Ei asuinrakentamista	Alle 0,2 ha	Alle 0,2 ha	Alle 2 ha	Alle 2 ha
1 asunto	0,2-2,0 ha	0,2-2,0 ha	-	-
2 asuntoa	2,0-3,0 ha	2,0-3,0 ha	2,0-5,0 ha	2,0-5,0 ha
3 asuntoa	Yli 3,0 ha	Yli 3,0 ha	5,0-20,0 ha	5,0-20,0 ha
Lisäksi			1 asunto/ täysi 20,0 ha	1 asunto/ täysi 20,0 ha

Laskusäännön mukaisesti maaseutumaisilla asemakaavoittamattomilla alueilla luoteis-Vantaalla ja itä-Vantaalla on yhteensä 674 kpl rakentamismahdollisuuksia (1 asunto). AP- ja AT-alueiden osalta laskusääntöä on muutettu aikaisemmasta siten, että kantatila saa kolmannen asunnon 3 hehtaarin pinta-alan ylittyessä. Tämä muutos tuottaa noin 20 rakentamismahdollisuutta lisää aiempaan laskukäytäntöön nähden.

Huomioitavaa on, että laskelma on teoreettinen, koska se ei ota huomioon esimerkiksi rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennuspaikkojen pinta-alasta ja sijainnista. Myöskään tarkkoihin rakentamispaikkoihin ei yleiskaavassa oteta kantaa, koska rakennuspaikat määritellään aina suunnittelutarveratkaisuissa.



Kuva 23. Maaseutualueilla asuinrakentamista ohjataan yleiskaavan kantatilaperiaatteen mukaisesti ja suunnittelutarveratkaisuun perustuen.

Kaupunkitila joukkoliikennekaupungissa

Modernisaation vaikutus kaupunkirakentamiseen

1960-luvulle saakka kaupunkeja kehitettiin lähinnä vuosisatoja kehittyneen tiedon pohjalta kohteina ensisijaisesti elämä kaupungin julkisessa tilassa ihmisten ehdoilla. Kaupunkien nopean kasvun myötä suunnittelujärjestelmä alkoi kehittyä nopeasti ja kehittäminen siirtyi asiaan perehtyneiden ammattilaisten käsiin. Suunnittelun painopiste siirtyi kaupunkitilasta rakennuksiin ja liikkumisen järjestelmiin. Kaupungin toimivuus käsitettiin kaupunkirakenteen järjestelmien toimivuutena ja samalla hukattiin ihminen perimmäisenä toimijana tilassa. Viimeisen 20-vuoden aikana olemme palanneet kaupunkisuunnittelussa tilaan, jossa ihmisen merkitys kaupunkielämän ytimessä jälleen tunnustetaan. Myös kaupunkien asukkaat ovat alkaneet aktiivisesti vaatia ihmisen näkökulman aiempaa vahvempaa huomioimista suunnittelussa. (Jan Gehl: Ihmisten Kaupunki, 2018)

Kaupungeissa, joissa modernisaation ajattelutapa kaupungista koneena on ollut vuosikymmeniä vallitsevana suunnitteluparadigmana, on ajattelutavan muutoksesta huolimatta edelleen työtä muuttaa ympäristö tukemaan sekä ihmislähtöistä kaupunkielämää että kaupunkijärjestelmien toimivuutta.

Ihmisen näkökulma

Modernisaation myötä autoilu on heikentänyt kaupunkielämän edellytyksiä kaupunkitilassa. Ihmisten olemisen olosuhteet kaupunkitilassa ovat muuttuneet alisteiseksi liikennejärjestelmien toimivuudelle. Kaupunkikehityksen historiaa tarkastellessa voidaan huomata, miten kaupunkirakenne vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen. Ihmiset valitsevat toimintamallikseen, olemisen ja liikkumisen tavakseen sen, minkä kaupungin tilallinen järjestelmä tekee helpoimmaksi ja turvallisimmaksi. (Jan Gehl: Ihmisten Kaupunki, 2018)

Kaupunkitila vaikuttaa myös liikkumisen tahtiin, mitä enemmän huomioitavaa tilassa on sitä hitaammin ihminen siinä etenee välineestä riippumatta ja sitä enemmän reagoi ympärillä oleviin asioihin; kohtaa muita ihmisiä, asioi liikkeissä, väistää vastaantulijaa.

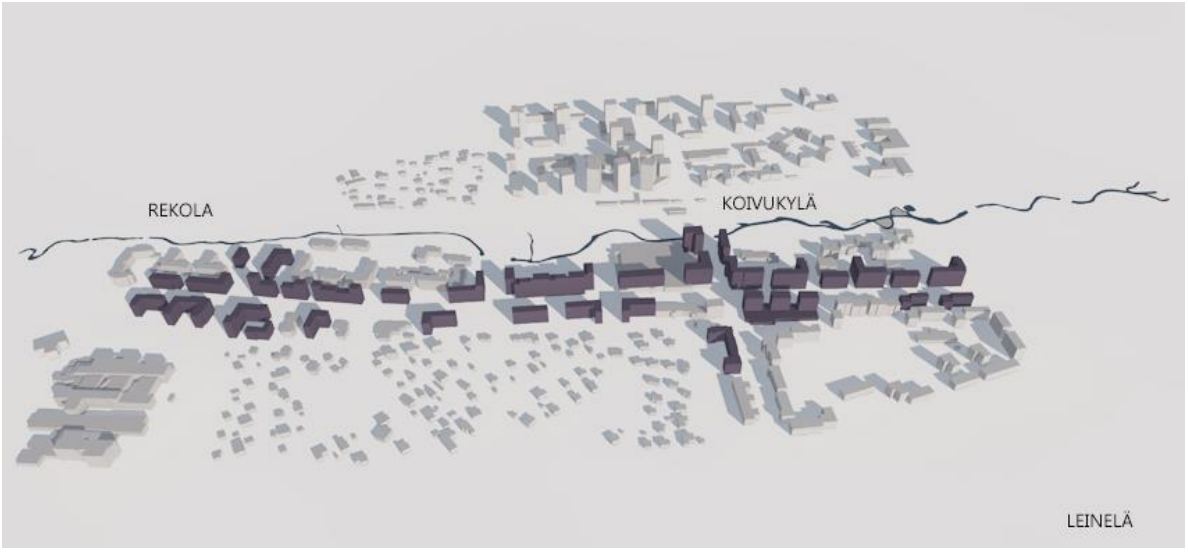
Yleiskaavan läpileikkaava strategia

Kaupunkitilan laadun parantaminen on yleiskaavamääräyksissä läpileikkaava teema niin maankäyttöluokkien rakentamisen ohjaamisessa kuin maankäyttöluokkine päälle merkityissä strategisissa merkinnöissäkin. Vantaan kaupunkirakenteen perimä nojaa modernisaation ajattelutapaan toimintoja erottelevasta kaupunkirakennejärjestelmästä. Modernisaation periaatteissa ihmisen ympäristökokemus ja sen vaikutukset ihmisen toiminnalle jätettiin toissijaisiksi. Ollakseen resurssiviisaasti toimiva ja kestävästi kasvava kaupunki, kaupunkitilan tulee nykyistä vahvemmin ohjata käyttäjiensä valintoja kestävyyttä tukien; kaupunkitila voi kannustaa liikkumaan lihasvoimalla ja kestävillä kulkumuodoilla sekä valitsemaan turhan kuluttamisen sijasta muuta tekemistä. Kaupunkitila voi parhaimmillaan vahvistaa paikallisyhteisöjen muodostumista.

Katukuvan kehitysalue

Yleiskaavakartalle on joukkoliikennekaupungin maankäytön tehostamista ja kaupunkitilan laatua ohjaavan strategisen merkinnän lisäksi tuotu keskusta-alueiden läheisten merkittävien katujen varsille epäsuorasti kaupunkielämän kehittymiseen kantaa ottava strateginen merkintä **Katukuvan kehitysalue**. Merkintä kehittyi asuntorakentamisen sijoituskohteita haarukoitaessa, kun pohdittiin asuinalueiden asuinviihtyvyyteen ja liikkumisen edellytyksiin vaikuttavia tekijöitä. Vantaalla on modernistisen kaupunkirakentamisen peruna paljon katumaisemia, joiden ympäristö näyttäytyy kulkijalle ensisijaisesti suojaviheralueina ja joilla liikkumisen vauhti nousee ympäristöstä johtuen helposti yli järjestelmässä annetun ohjearvon. Tiemäisten katuympäristöjen täydennysrakentamista ohjaavalla merkinnällä tavoitellaan korttelirakenteen eheytymistä ja paikan parempaa tunnistettavuutta keskustojen läheisillä alueilla.

Katukuvan kehitysalue merkintä on kehitetty ensisijaisesti kaupunkitilan laatua ohjaavaksi aluevarausmerkinnästä riippumattomaksi päällekkäismerkinnäksi. Kaupunkitilan laadun lisäksi merkintä ottaa kantaa alueen täydennysrakentamisen sijoittamisen ja maankäytön tehostamisen mahdollisuuksiin sekä maankäytön ja liikennejärjestelmän yhteensovittamiseen. Potentiaalisia katukuvan kehitysalueita löytyy Vantaalta monia, mutta yleiskaavakartalle kohteita merkittiin seitsemän: Rajatorpantielle, Martinkyläntielle, Tammiston kauppatielle, Tikkurilantielle, Asolanväylälle, Kulomäentielle ja Länsimäentielle. Merkintää ei esitetä suoraan C-alueiden päälle, sillä C-alueiden määräykseen on sisällytetty samat teemat. Merkinnät on esitetty kohteisiin, jotka toimivat reittinä läheisille keskusta-alueille ja vaikuttavat niiden kehitykseen. Asolanväylällä merkintä on asumisen ja keskusta-alueen rajalla. Martinkyläntiellä merkinnän tavoitteena on vaikuttaa kehittyvän työpaikka-alueen profiiliin korottaen.



Kuva 24. Visio Asolanväylän katukuvaa kohentavasta täydennysrakentamisesta kolmen kävelyetäisyydellä toisistaan sijaitsevan aseman keskellä.

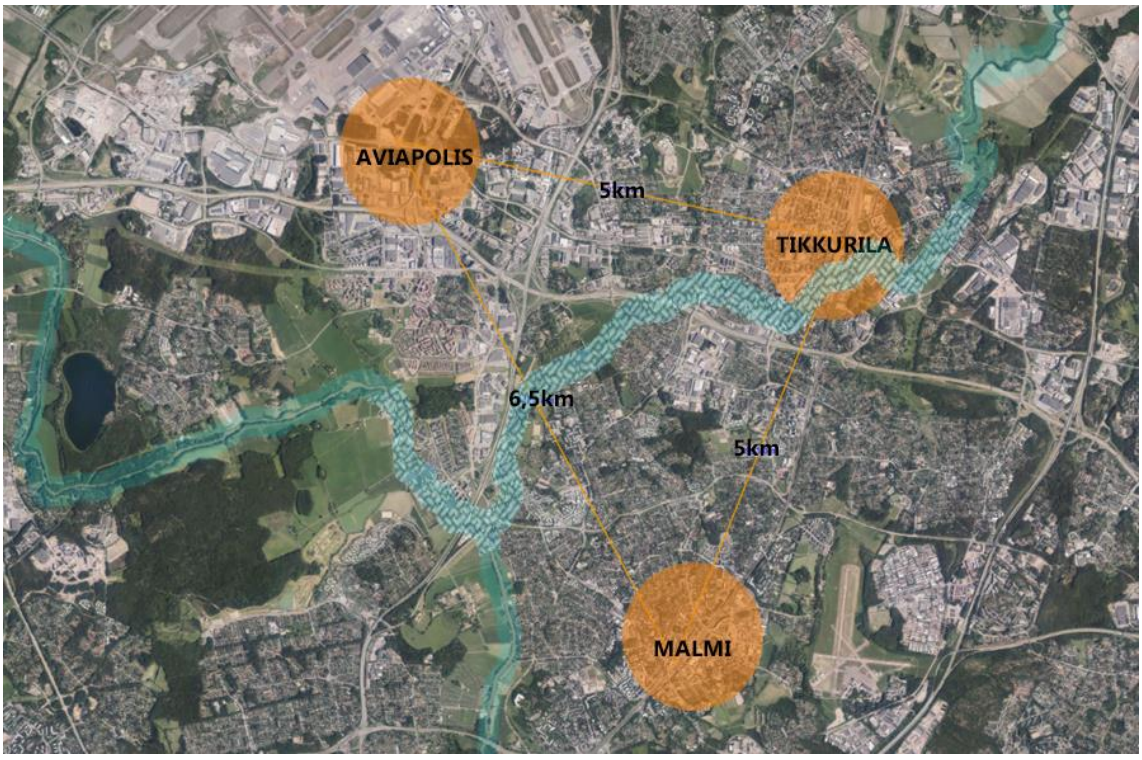
Jokivarsi kasvavia keskustoja yhdistävä vehreä kaupunkitila

Kaupunkitilaan laatua tuottaa myös rakentamattomina kehittyvät alueet. Kaupungin kasvun ohjaaminen sisäänpäin olemassa olevaa rakennetta tehostaen tuo lisää käyttäjiä rakennettuja alueita reunustaville rakentamattomille

alueille. Rakentamattomilla alueilla kaupunkitilan laatuun voi panostaa alueiden käyttöä ohjaamalla, ikään kuin ottaa hallitusti väkeä vastaan. Tällaisena rakentamattomana kaupunkitilan osana kaupungin vetovoima resurssina virtaa Vantaalla joet.

Yhtenä kaupunkitilan laatua strategisesti ohjaavana merkintänä yleiskaavakartalle on tuotu jokivarsien virkistyskäytön kehittämisen merkintä. Jokivarren kehittämisen merkinnällä tuetaan kaupunkirakenteen tiivistämistä ja monipuolistamista sekä luonnon monipuolisuuden vaalimista virkistysalueiden käyttäjämäärien lisääntyessä. Merkintää on esitetty yleiskaavaluonnoksessa niille jokivarren alueille, missä lähellä on merkittävää väestökasvupotentiaalia ja alueille, missä mm. matkailun kehittämiselle on erityisiä mahdollisuuksia. Merkintä avataan tarkemmin myöhemmin selostuksessa.

Merkinnän keskeisenä sijoituskohteena on Vantaan joista Keravanjoen osuus, joka sijaitsee kolmen pääkaupunkiseudun merkittävän, kehittyvän keskustan, Tikkurilan, Aviapoliksen ja Malmin keskellä, kävelyetäisyyksillä kaikista näistä keskustoista, mutta käytännössä haastavien yhteyksien päässä ainakin Aviapoliksesta ja Malmilta tarkasteltuna. Jokivarren kohta sijaitsee kahden kunnan rajalla kuntia erottavana elementtinä. Jokivarsi voisi olla toisistaan pyöräilyetäisyyksillä sijaitsevia keskustoja yhdistävä paikka.



Kuva 25. Keravan jokivarsi karttaan korostetulla vyöhykkeellä voisi tulevaisuudessa olla ympärillä kasvavia keskustoja yhdistävä, alueen matkailua ja vierailupotentiaalia kohottava vyöhyke, kaupunginosia toisiinsa kytkevä paikka.



Kuva 26. Käyttäjämäärien kasvaessa jokivarsilla voi rantojen luonnon kulumista hillitä rakentamalla paikkoja ja reittejä veden äärelle pääsyn helpottamiseksi.

Vihreä voimavara – tiivistävän kasvun vastavoima

Yleiskaavassa esitetään Vantaan viheralueverkoston suuret linjat: laajat viheraluekokonaisuudet ja yhteydet niiden välillä. Vantaan viheralueverkostoa on suunniteltu pitkäjänteisesti, ja Vantaalle on muodostunut hyvä ja toimiva vihreä infrastruktuuri − strategisesti suunniteltu luonnontilaisten tai osittain luonnontilaisten alueiden verkosto, joka tuottaa hyötyjä eli ekosysteemipalveluja ihmisille. Tätä vihreää infrastruktuuria aiomme vaalia edelleen.

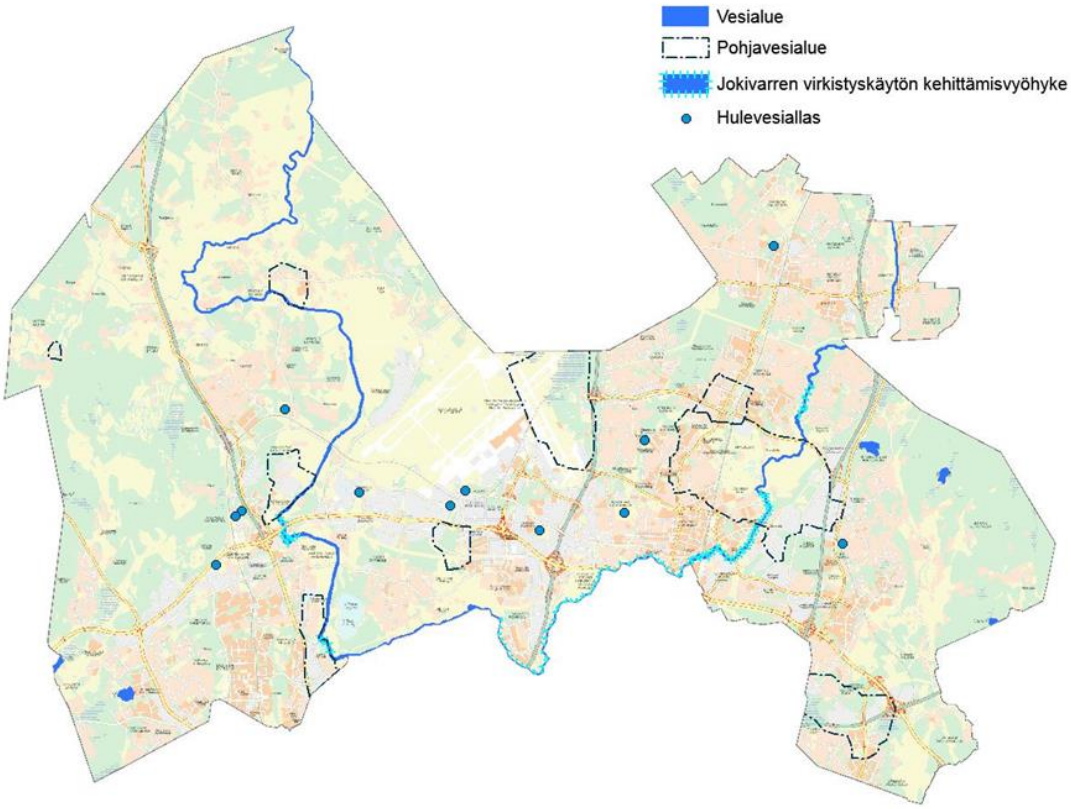
Luonnon itseisarvon tunnustamisen lisäksi on hyvä ymmärtää, miten monenlaisia hyötyjä kaupunkiluonto ihmisille tuottaa. Kaupungin viherrakenne on ihmisten terveydelle ja hyvinvoinnille olennainen ja tuottaa myös taloudellisia hyötyjä. Yleiskaavaluonnoksen perustavin maankäyttöratkaisu on se, että kaupunki jatkaa pääosin kasvuaan jo rakennetuilla alueilla, ja siten viheralueet ja niillä toimivat biologiset prosessit ja rakenteet säästyvät. Niiden vaaliminen on paras ja kustannustehokkain tapa varmistaa luonnon ihmisille tuottamat hyödyt. Viheralueiden tuottamien hyötyjen kompensointi ennallistamalla tai luomalla uutta viherrakennetta on vasta toissijainen.

Vantaan viherrakenneselvitys (2017) on yleiskaavan maankäyttöratkaisujen taustalla. Selvityksessä esitetään maisemarakenteen sekä luonnon ja kulttuuriympäristön arvojen määrittämät rajat kaupunkirakenteen laajentumiselle ja seudun ja Vantaan kaupungin rakenteessa tärkeä viherverkosto, jota vaalitaan maankäytön muutoksissa. Lisää tietoa Vantaan viherrakenteesta saamme vuoden 2018 loppuun mennessä valmistuvasta ekosysteemipalveluselvityksestä (Vantaan luontohyödyt), jota olemme osin voineet hyödyntää jo luonnosta laadittaessa, mutta kattavammin vaikutusten arvioinnissa.

Laajan viheralueverkoston lisäksi olemme halunneet huolehtia myös pienipiirteisestä, ihmisiä lähimpänä olevasta viherrakenteesta. Keskustoissa ja asuntovaltaisilla keskusta-alueilla määrätään varaamaan riittävästi tilaa puistoille ja julkisille ulkotiloille ja muilla asuinalueilla virkistysalueille. Puistoista puhuminen keskustojen yhteydessä sisältää ajatuksen siitä, että siellä, missä on eniten ihmisiä, on viheralueiden laatuun panostettava sekä kulutuskestävyyden ja toimivuuden että esteettisyyden näkökulmista. Virkistysalueyhteyden merkintä sitoo yhteen kaupunginosien sisäisiä viheralueita ja turvaa lähivirkistysalueiden riittävyyttä.

Useimmat rakennettaviksi tarkoitetut alueet on määrätty toteutettaviksi vihertehokkaasti. Vihertehokkuus on rakennetun ympäristön suunnittelun tueksi kehitetty väline, jonka tarkoitus on edistää ekologisten toimintojen ja ekosysteemipalvelujen tuotannon huomioon ottamista rakennushankkeiden toteutuksessa. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen kasvullisen (=alue, jolla kasvaa eläviä kasveja) pinta-alan suhdetta alueen koko pinta-alaan pisteytettynä elementtien vaikuttavuuden mukaan. Esimerkiksi säilytettävästä puusta saa paljon pisteitä, koska puusta juurineen on paljon hyötyä. Vihertehokkuuden arviointiin on kehitetty laskuri, jonka avulla voidaan määritellä minimivaatimukset tavoitteen täyttymiseksi. Yleiskaavamääräyksessä vihertehokkuusvaatimus ei sido suunnittelua nykyiseen laskuriin, vaan laskuria ja sen lähtöoletuksia voidaan tarvittaessa muuttaa ja kehittää.

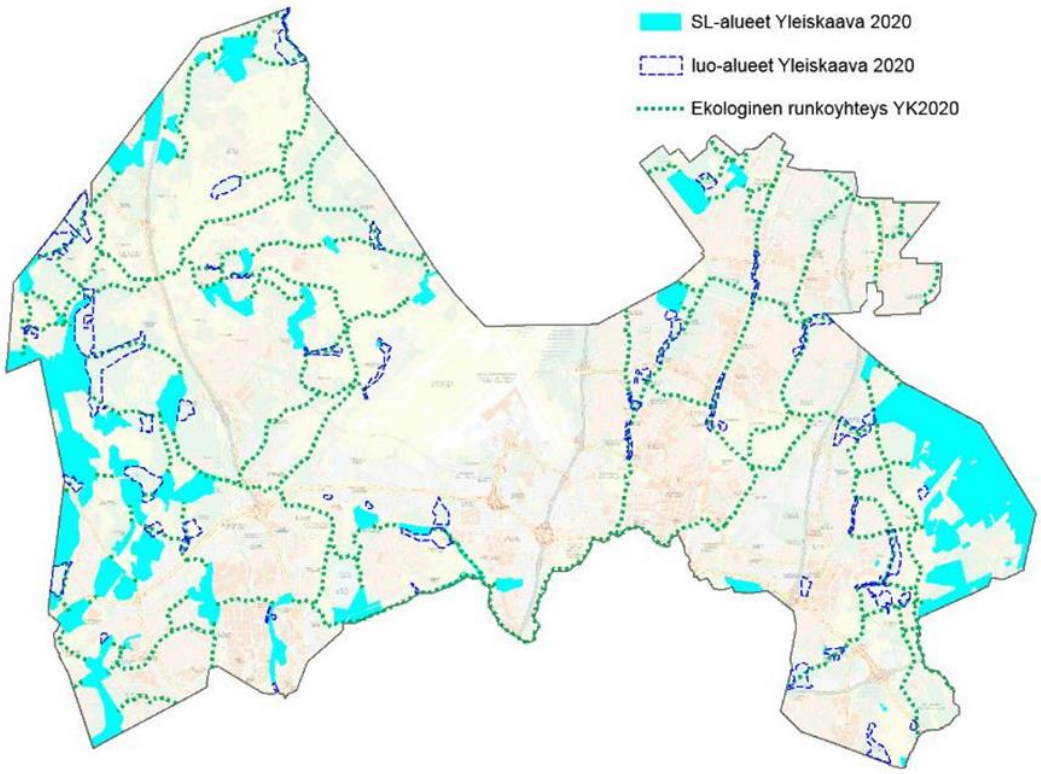
Hulevesitulviin varautumiseksi yleiskaavassa on osoitettu paikkoja vesitulva-altaille alueille symbolimerkinnällä, ja niiden paikat ja koot tarkentuvat tarkemmassa suunnittelussa. Hulevesitulvien arvioidaan lisääntyvän rakentamisen tehokkuudesta ja ilmastonmuutoksesta johtuen. Yleiskaavassa on varauduttu tulviin siten, että rakentaminen ohjataan tulva-alueiden ulkopuolelle. Rakentamisen ohjaaminen vesistötulva-alueiden ulkopuolelle ja hulevesitulviin varautuminen ovat keinoja sopeutua muuttuvaan ilmastoon ja lisätä resilienssiä kaupungissa.



Kuva 27. Yleiskaavan vesiin liittyviä kaavamerkintöjä.

Ekologinen verkosto

Yleiskaavan tavoitteiden raami on kestävä kehitys, jonka oleellinen osa on ekologisen kestävyyden turvaaminen. Yleiskaavassa luonnon monimuotoisuutta ja toimivia ekosysteemejä turvataan vahvistamalla ekologista verkostoa, osoittamalla uusia luonnonsuojelualueita ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita sekä kytkemällä suojelualueita toisiinsa ekologisilla runkoyhteyksillä. Luonnonsuojelualueet yhdessä muiden luontoarvoiltaan merkittävien alueiden kanssa muodostavat Vantaan ekologisen verkoston perustan, jonka tavoitteena on turvata eliölajiston sekä luontotyyppinen säilyminen ja monimuotoisuus pitkällä aikavälillä. Vantaa sijaitsee eliöstöltään rikkaalla hemiboreaalisella vyöhykkeellä, joka kattaa vain Suomen eteläisimmän osan. Vantaan suojelualueilla on tärkeä merkitys eteläisen luonnon monimuotoisuuden vaalimisessa ja turvaamisessa. Vantaalla on sekä valtakunnallisesti että paikallisesti merkittäviä suojelualueita, ja osa suojelualueista kuuluu myös EU:n Natura 2000 -verkostoon.



Kuva 28. Vantaan ekologisen verkoston ytimen muodostavat luonnonsuojelualueet, suojelualueita yhdistävät ekologiset yhteydet sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi osoitetut alueet (luo-alue).

Luonnonsuojelualueet

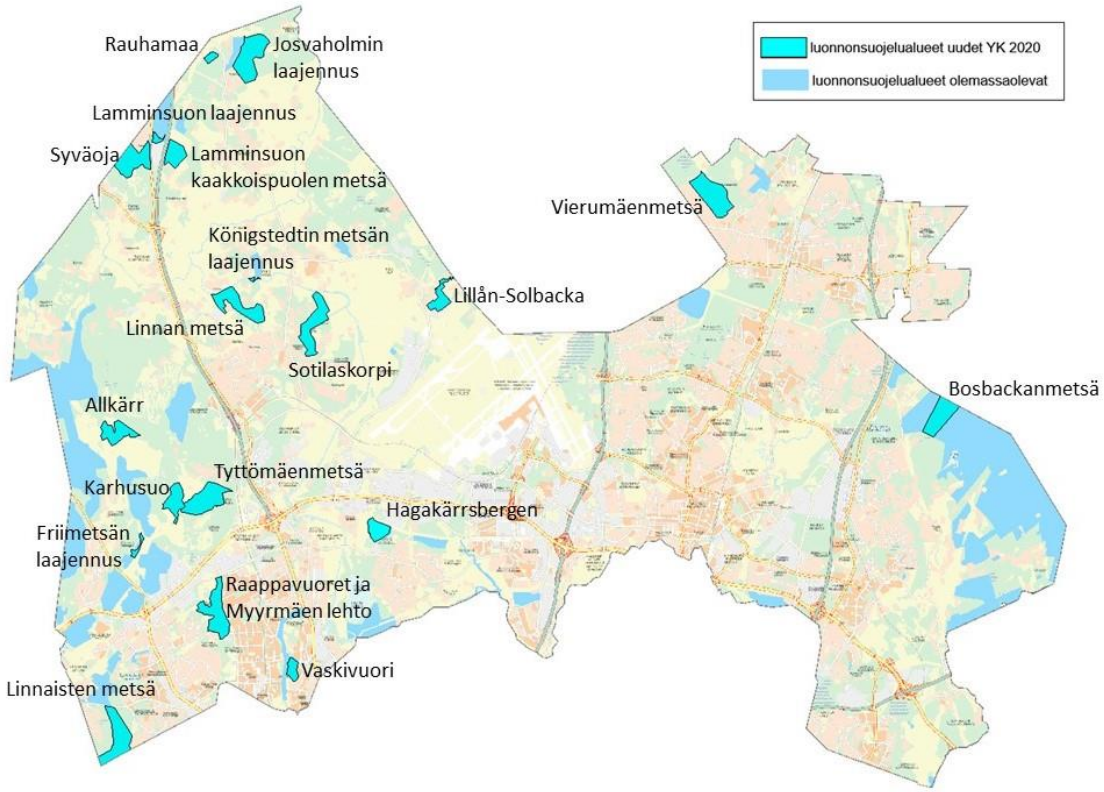
Luontoarvojen säilymisen ja edistämisen kannalta keskeinen keino on suojelualueiden perustaminen. Luonnonsuojelualueiden tarkoituksena on suojella alueella esiintyviä luontotyyppejä ja eliölajeja sekä ylläpitää ekologisia yhteyksiä. Suojelualueverkostoon lisättäväksi ehdotetuilla alueilla on erityisesti perusteena niiden monipuoliset metsäarvot, joilla tarkoitetaan metsäluontotyyppien säilyneisyyttä ja kehittymistä luonnontilaisen kaltaisiksi. Yleiskaavaluonnosta varten on tarkasteltu suojelualueverkoston täydentämistarpeita Vantaan luonnosta kertyneiden tietojen perusteella ja ekologisen verkoston, erityisesti metsäisen verkoston, säilyttämisen näkökulmasta.

Metsäisiä alueita on tarkasteltu nykytilanteessa, riippumatta tämän hetken yleiskaavavarauksista tai maanomistuksesta. Luontoarvoiltaan merkittävien alueiden arvioinnissa lähtökohtina ovat olleet luonnonsuojelulaki ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Luontoarvojen arvotuksessa on hyödynnetty myös maakunnallisesti arvokkaiden alueiden kriteeristöä sekä METSO-kriteeristöä. Voimassa olevan, vuoden 2007 yleiskaavan luo-alueverkosto (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue) on ollut tärkeä lähtökohta. Tiukasti suojellun liito-oravan elinpiiriverkoston kartoitus ja muut luontoinventoinnit ovat tuoneet lisätietoa luonnon arvokohteista. Monimuotoisen metsäluonnon indikaattorina on käytetty EU:n direktiivilajien sekä uhanalaisten tai muutoin monimuotoista luontoa kuvaavien lajien esiintymistä alueilla.

Luonnonsuojeluun tarkoitetut alueet rauhoitetaan yksityisinä luonnonsuojelualueina luonnonsuojelulain 24 §:n nojalla. Rauhoitetulle luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia hoito- ja käyttösuunnitelma, jolla osoitetaan alueella tarpeelliset reitit ja rakenteet sekä luonnonhoitotoimet. Kaikki Vantaan luonnonsuojelualueet ovat myös asukkaille tarkoitettuja virkistysalueita. Yleiskaavaan luonnonsuojelualueet osoitetaan käyttötarkoitusmerkintänä (SL).

Yleiskaavaluonnokseen ehdotetaan siis kaikkiaan 19 uutta luonnonsuojelualuetta: Rauhamaa, Josvaholmin laajennus, Syväoja, Lamminsuon laajennus, Lamminsuon kaakkoispuolen metsä, Königstedtin metsän laajennus, Linnan metsä, Sotilaskorpi, Lillån-Solbacka, Allkärr, Karhusuo, Tyttömäenmetsä, Friimetsän laajennus, Raappavuoret ja Myyrmäen lehto, Hagakärrsbergen, Vierumäenmetsä, Bosbackanmetsä, Vaskivuori ja Linnaisten metsä esitetään uusina SL-

alueina. Uusien esitettävien suojelualueiden kuten myös uusien luo-alueiden nimet ovat tässä vaiheessa ns. työnimiä ja tulevat tarkentumaan.



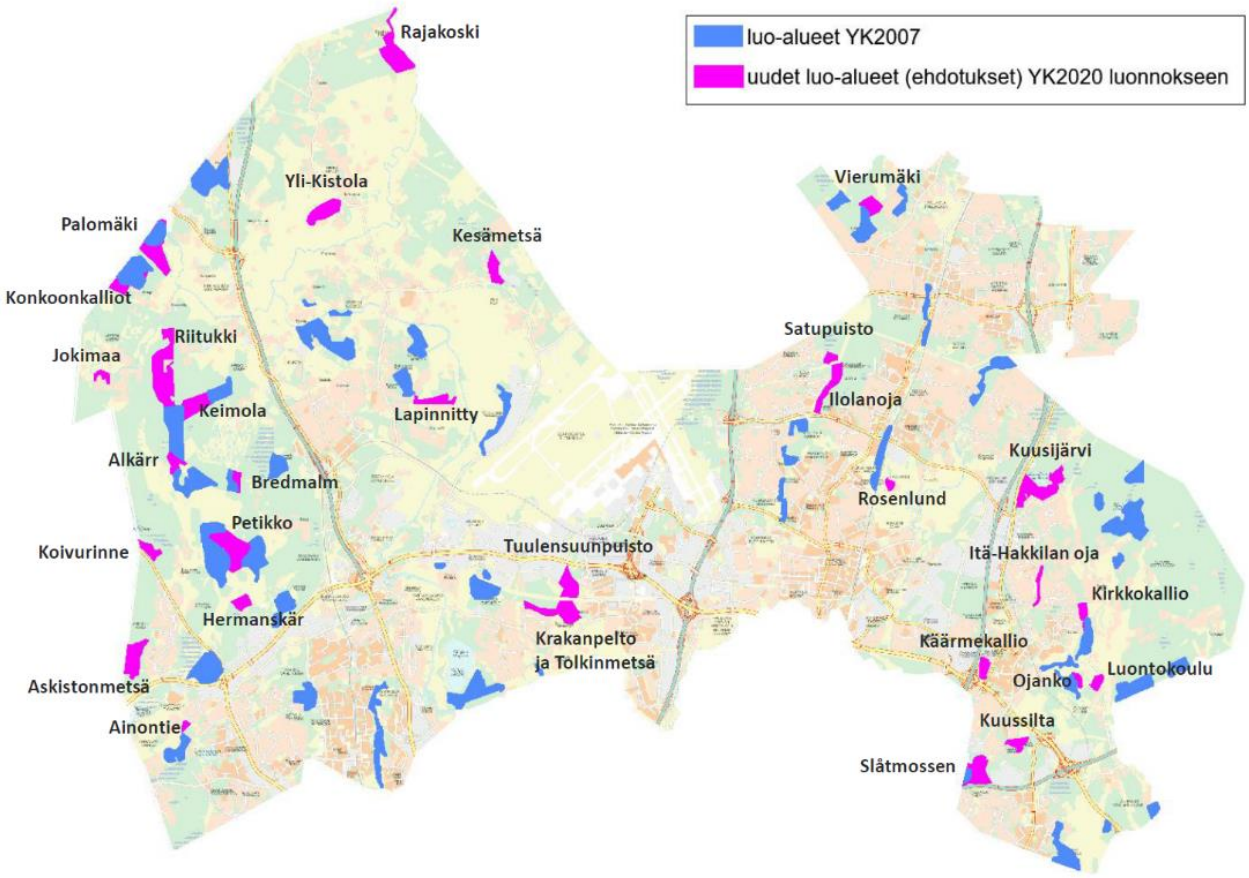
Kuva 29. Yleiskaavan uudet ja olemassa olevat luonnonsuojelualueet

Alueet ovat laajennuksia nykyisiin suojelualueisiin tai -varauksiin ja lisäksi ehdotetaan muutamia täysin uusia alueita. Suojelualueverkoston täydentämiskohteiden rungon muodostavat voimassa olevan yleiskaavan luo-alueet. Uusien suojelualueiden pinta-alat ovat yhteensä noin 460 hehtaaria ja yhdessä jo rauhoitettujen (1372 ha) kanssa noin 1832 ha eli 7,6 % Vantaan kaupungin pinta-alasta. Suojelualasta valtion maata on 1 ha, kaupungin maata 362 ha ja yksityisen omistuksessa 137 ha. Luonnonsuojelualueen rajaukset täsmentyvät ehdotusvaiheessa maanomistajien kanssa käytävän vuorovaikutuksen pohjalta.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet

Yleiskaavaluonnokseen ehdotetaan uusia luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Luo-alueiden muodostamaa verkostoa laajennetaan, jotta muodostuisi laajempia luonnon arvoaluekokonaisuuksia ja suojelualueille tukialueita luonnon monimuotoisuutta turvaamaan. Luo-alueiden rajausperusteet ovat pääosin samat kuin varsinaisten suojelualue-ehdotustenkin, eli arvoalueiden kytkeytyneisyys sekä tiedossa olevat luontoarvot, kuten tiedot uhanalaisista tai huomionarvoisista eliölajeista ja merkittävistä elinympäristöistä. Osa luo-alueista on todettu Uudenmaan liiton selvityksessä maakunnallisesti arvokkaiksi kohteiksi.

Uusiksi luo-alueiksi ehdotetaan 31 kohdetta, joiden pinta-ala on yhteensä noin 480 ha (tarkistetaan ha:t). Kaikkien yleiskaavaluonnokseen päällekkäismerkinnällä osoitettavien luo-alueiden yhteispinta-ala on 700 ha. Yleiskaavassa 2007 luo-alueita oli 48 kappaletta (727 ha), joista viisi on sittemmin rauhoitettu luonnonsuojelualueeksi ja kolme sisällytetty Sipoonkorven kansallispuistoon.



Kuva 30. Uudet yleiskaavan luo-alueet

Luonnoksen uudet luo-alueet sijoittuvat pääosin VR- ja VL-alueille päällekkäismerkintänä. Määräys velvoittaa maaomistajaa yleiskaavan VR-, VL- ja VU-alueilla hakemaan puunkaatoon ja muuhun maisemaa muuttavaan toimintaan maisematyöluvan maankäyttö- ja rakennuslain 128 § mukaisesti. Yleiskaavan M- sekä MT-alueilla oleva luo-aluemerkintä ei velvoita vastaavasti, koska M- ja MT-alueilla sovelletaan metsälakia.

Ekologiset runkoyhteydet

Ekologiset yhteydet yhdistävät luonnonsuojelualueita ja luo-alueita toisiinsa niin, että muodostuu luonto-alueiden verkosto, joka turvaa elinympäristöjä sekä mahdollistaa lajien leviämisen ja liikkumisen alueelta toiselle. Ekologisen runkoyhteyden merkintä ohjaa varaamaan tilaa yhteyksille asemakaavoissa ja ottamaan ne huomioon viheralueiden jatkosuunnittelussa. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksen (2018) mitoitusohjeita on tulkittu siten, että runkoyhteyksille on varattu pääosin vähintään 100 metriä leveä tilavaraus. Yhteydet on osoitettu kulkemaan pääosin viheralueille. Pientalovaltaisilla asuntoalueilla yhteys kulkee, koska monet lajit voivat liikkua pihoja pitkin. Runkoyhteydet tukeutuvat asemakaavoitettuihin viheralueisiin.



Kuva 31. Ekologisen runkoyhteyden merkintä osoittaa luonnonsuojelualueiden väliset yhteydet

Virkistyskäyttö

Julkiset virkistysalueet ja muut viheralueet, joilla saa liikkua pääsymaksua maksamatta, antavat kaikille mahdollisuuden nauttia luonnon terveyshyödyistä ja kauneudesta. Ulkoilua harrastaa 96% suomalaisesta aikuisväestöstä ja ulkoilureitit ovat käytetyimpiä liikuntapaikkoja. Yleiskaavan virkistysalueiden, virkistysalueyhteyksien ja ulkoilureittien verkosto turvaa mahdollisuuden tulevaisuuteen.

Virkistyksen ja liikunnan vapaa-ajanpalvelut

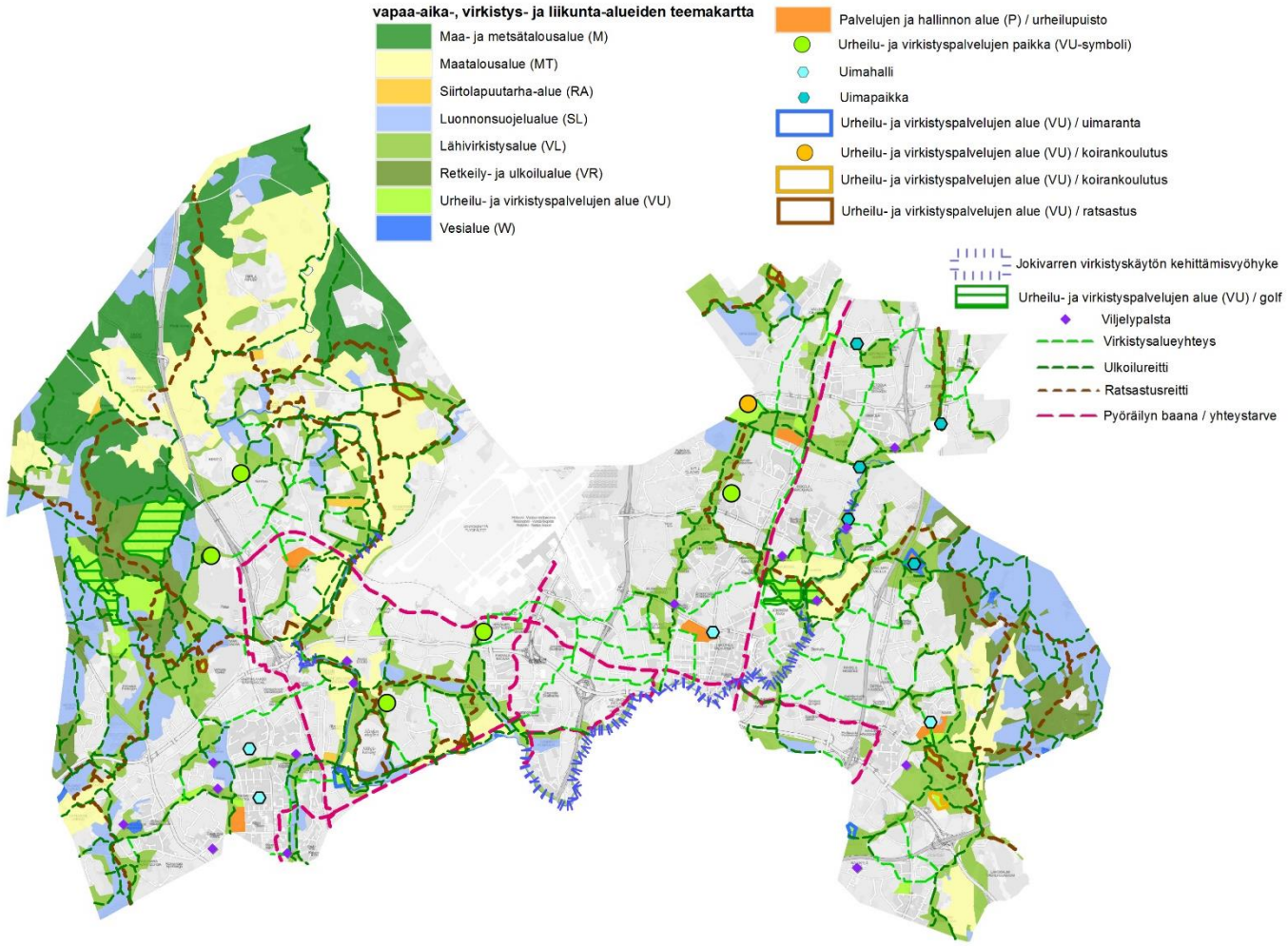
Lähiliikkuminen kuuluu kaupungin jokapäiväisiin palveluihin. Van-taalla viheralueet ovat lähellä ja useimmiten helposti saavutettavissa. Urheilupuistot ja liikuntapalvelut keskit-tyvät keskuksien reunamille asukkaille hyviin sijainteihin. Kau-pungin kasvun ja tiivistymisen myötä tulee varmistaa asukkaiden yhteydet luontoon ja liikkumaan.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VU) on tarkoitettu pääasiassa ulkoilmassa tapahtuvaan liikuntaan, urheiluun, peleihin ja muihin aktiivisiin virkistystoimintoihin. Palvelut voivat olla julkisia tai yksityisiä, maksuttomia tai maksullisia. Urheilu- ja virkistyspalvelualueita yleiskaavassa ovat urheilukentät, golfkentät, ratsastuskeskukset, koirien koulutuskeskukset, uimarannat ja muut tiettyyn tarkoitukseen varatut tai merkittäviä palveluita sisältävät kohteet. Pääosin urheilu- ja virkistyspalveluiden verkosto on suunniteltu jo yleiskaavassa 1992.

Liikuntapalveluiden osalta kaupungissa on tavoitteena, että lähiliikunnan monipuoliset mahdollisuudet ovat lähellä asukkaita, jolloin kynnys niiden käyttämiseen on mahdollisimman matala. Yleiskaavassa esitettyjen virkistyksen ja liikunnan vapaa-ajanpalveluiden lisäksi kaupungissa on lukuisia asuin- ja lähivirkistysalueilla sijaitsevia palveluita. Yleiskaavassa esitetään pääosin yleiskaava 2007:n mukaiset urheilun ja virkistystoiminnan aluevaraukset täydennettynä liikuntapuistoilla niiltä osin, kun ne ovat yleiskaavan tarkkuustasoon soveltuvia.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen paikka -merkintä osoittaa kasvavan kaupungin tarvitsemia uusia urheilun ja virkistyksen toimintojen sijainteja. Toiminnot on merkitty karttaan pistesymbolilla, jolloin sen tarvitsema tilavaraus ja tarkempi sijainti voidaan määritellä asemakaavassa.

Keväällä 2018 Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan liikuntapaikka-suunnitelman vuosille 2018–2022. Työssä oli tehtävänä määritellä liikuntaolosuhteiden kehittämisen päämäärät, arvioida liikuntaolosuhteiden kehittämistarpeita ja laatia liikunnan tavoitteellinen palveluverkko vuosille 2018–2022. Työn yhtenä tavoitteena oli vapaa-aika-, virkistys- ja liikunta-alueiden teemallisen yleiskaavan toteuttaminen. Osana yleiskaavatyötä on laadittu vapaa-aika-, virkistys- ja liikunta-alueiden teemakartta, jonka merkinnät ovat osin oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia, osin oikeusvaikutuksettomia ja yleiskaavaa tarkentavia. Teemakartassa esitettyjen kohteiden lisäksi yleiskaavan keskustoihin ja asumisen alueille sijoittuu runsaasti lähivirkistysalueita ja -palveluja, jotka muodostavat asukkaille tärkeän lähiliikkumisen verkoston.



Kuva 32. Vapaa-aika-, virkistys- ja liikunta-alueiden teemakartta.

Jokivarsien virkistyskäyttö

Vantaan yleiskaavojen pitkäaikaisena strategisena linjauksena on, että jokien rannat varataan julkisiksi virkistysalueiksi. Tämä on osoitettu merkitsemällä rannoille lähivirkistysaluetta. Asemakaavassa ja virkistysalueen yleissuunnittelussa tulee tutkia tarkemmin lähivirkistysalueen tarkka sijainti ja koko sekä ympäristörakentamisen ja maisemanhoidon mahdollisuudet. Rannoille perustetaan ulkoilureittejä, jos se on geoteknisesti mahdollista. Muuten rannoilla voi liikkua tallattuja polkuja pitkin tai ilman polkuja. Yleiskaavaan merkitty ohjeellisten ulkoilureittien ja ratsastusreittien verkosto on lähtökohta reittien toteutukselle. Maatalousvaltaisen alueen määräykseen on lisätty, että ulkoilureittien jatkuvuus tulee turvata.

Jokivarsien virkistyskäytön kehittämisvyöhyke - jokivarsien vihreä kaupunkitila

Jokivarsien virkistyskäytön kehittämisvyöhyke on strateginen kehittämismerkintä, jonka tavoitteena on ohjata entistä enemmän resursseja merkittyjen jokivarsien kehittämiseen. Ensisijaisesti virkistyskäyttöön kehitettäviksi on merkitty ne jokivarsien alueet, jotka sijaitsevat lähimpänä tiiviisti asumiseen rakennettuja alueita, tai joilla on merkittävää matkailun kehittämispotentiaalia. Näillä jokivarsilla tulee tutkia tarkemmin mahdollisuudet päästä veden äärelle ja jokivarsien ympäristörakentamiseen on satsattava siten, että jokivarsi palvelee virkistysalueena suuria joukkoja. Jokivarsille voi sijoittua myös pienimuotoista palvelurakentamista, kuten julkisia saunoja tai kahviloita. Lähivirkistysalueen määräys sallii tämän.

Virkistysalueyhteydet

Virkistysalueyhteydet ovat rakennetun ympäristön sisällä kulkevia laajoja viheralueita yhdistäviä virkistysalueiden sarjoja tai ulkoilureittiyhteyksiä. Yhteys voi tarvittaessa olla välillä kadulla. Uusia yhteyksiä on esitetty ensinnäkin sellaisille alueille, joiden maankäytön ajatellaan muuttuvan työpaikka-alueesta asuinalueiksi tai sekoittuneiksi alueiksi. Muuntuvat alueet on määrätty suunniteltaviksi yhtä tonttia laajempina kokonaisuuksina, jolloin on mahdollista suunnitella toimivaa viheralueverkostoa. Virkistysalueiden sijainti tarkentuu viimeistään asemakaavoissa. Uusia yhteyksiä on piirretty myös jo asuinalueiksi rakennetuille alueille. Yhteydet on suunniteltu yhdistämään asemakaavoitettuja virkistysalueita viihtyisien katuympäristöjen ja puistojen sarjoiksi.

Julkisten virkistysalueiden tarve on suurempi kerrostalovaltaisesti rakennetuilla alueilla kuin pientaloalueilla, koska pientaloalueilla oleskellaan omilla pihoilla. Virkistysalueyhteyksiä onkin suunniteltu erityisesti tehokkaasti rakennetuille tai rakennettaville alueille.

Ohjeelliset ulkoilureitit

Yleiskaavaluonnokseen on määritelty ohjeellisten ulkoilureittien verkosto, jonka pohjalta reittejä voidaan suunnitella tarkemmin ja toteuttaa. Lähtökohtana ovat voimassa olevan yleiskaavan ulkoilureitit ja ratsastusreitit ja niiden taustalla viheralueiden verkosto. Ulkoilureitit kulkevat aina viheralueilla.

Ohjeelliset ulkoilureitit ja ratsastusreitit ovat olennainen lähtökohta eri tahojen omistamilla mailla kulkevan verkoston synnylle. Yleiskaavakarttaan merkityistä reittilinjoista osa on jo toteutettuja reittejä, osa tarkemmin suunniteltuja ja osa reittiyhteystarpeita.

Ulkoilureittien suunnittelun tukena on ensisijaisesti Vantaan ulkoilureitistön yleissuunnitelman luonnos 2015. Tätä työtä on valmisteltu kuntatekniikan keskuksessa. Työhön on koottu tiedot jo toteutetuista ulkoilureiteistä ja laduista, eri yhteyksissä tarkemmin suunnitelluista reiteistä, ja suunniteltu uusia reittejä. Yleiskaavan ulkoilureittien suunnittelussa ovat olleet mukana viheralueiden ja liikuntapaikkojen suunnittelun edustajat.

Lisätietoa on viime vuosina tullut muun muassa reittien perustamisolosuhteista. Jokien rannoilla on usein paksu ja pehmeä savikko, jolle ulkoilutien perustaminen edellyttää stabilointia tai jonkin muun menetelmän käyttöä. Sen tähden ulkoiluteille on pyritty löytämään sijainteja kauempana jokien rannoista. Rantojen halutaan kuitenkin edelleen olevan yleisessä virkistyskäytössä: rannalla voi kulkea ilmankin ulkoilutietä ja rannoille voidaan tehdä myös kevyemmin perustettuja polkuja. Reittilinjoja ei ole poistettu jokien rannoilta, mutta niitä on paikoin lisätty kauemmaksi joen uomasta sellaisille kohdille, joilla on tehty tarkempaa selvitystyötä.

Luonnonsuojelualueilla on erityisen tärkeää ohjata kulku perustetuille reiteille, jotta suojelualue ei kuluisi kauttaaltaan. Kulkua luonnonsuojelualueella voidaan ohjata erilaisilla rakenteilla. Esimerkiksi kaatuneiden tai reitin kohdalta kaadettavien puiden runkoja voidaan sijoitella siten, että ne ohjaavat pysymään reitillä.

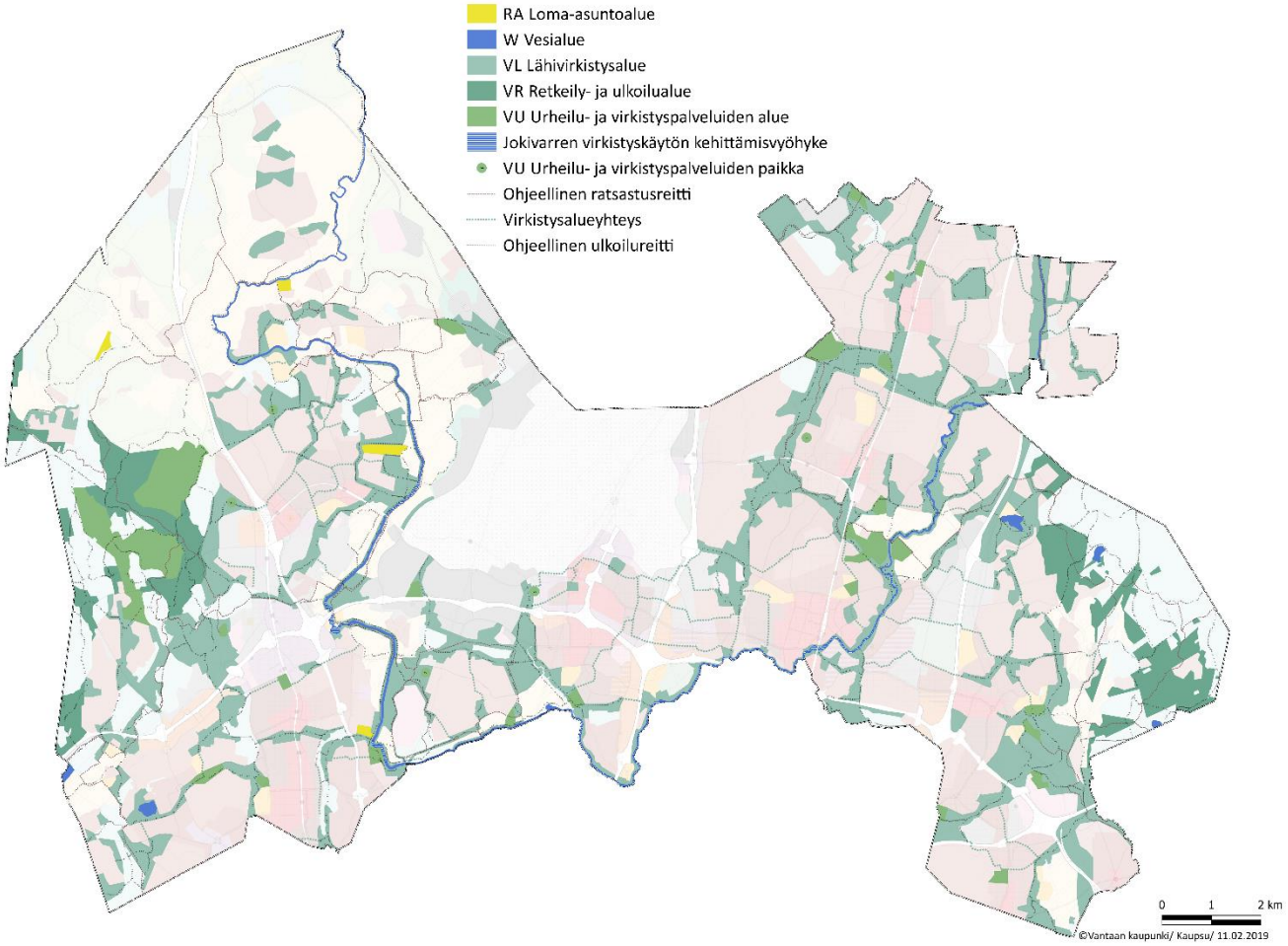
Ohjeelliset ratsastusreitit

Edellistä yleiskaavaa varten laaditun Vantaan ratsastusreittien ja -keskusten tarveselvityksen (2004) pääanti oli sen huomaaminen, että Vantaalla on paljon ratsuhevosia ja monet kaupunkilaiset haluavat harrastaa ratsastusta lähellä

asuinpaikkaansa, ja toisaalta eri liikkumismuodot häiritsevät toisiaan ja aiheuttavat vaaratilanteita samoilla reiteillä. Yleiskaavaluonnokseen merkitty ratsastusreittien verkosto mahdollistaa ratsastustallien lähistölle toteutettavien lyhyempien lenkkien yhdistämisen ja myös esimerkiksi vaellusratsastuksen matkailupalveluna.

Viheralueohjelman 2011 - 2020 kehittämistoimenpiteenä esitettiin, että yhdistykset ja yritykset sopimuksin toteuttavat ja ylläpitävät ratsastusreittejä yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisuuden ratsastusreittien verkoston toteuttamiseen halutaan edelleen olevan olemassa siten, että yleiskaavaan merkitty ohjeellinen reitti muistuttaa varamaan reiteille tilaa maankäytön, liikenteen ja viheralueiden suunnittelun eri vaiheissa.

Ratsastusreittisuunnitelmia on Länsi-Vantaalla tarkennettu. Vuonna 2012 laadittiin ratsastusreittien yleissuunnitelma Petikon ja Ylästön alueelle ja sittemmin suunnittelua laajennettiin kattamaan koko Länsi-Vantaa. Yleiskaavan reittiverkostoon on lisätty rengasreittejä sekä yhteyksiä suurimmilta olevilta tai asemakaavoiteltuilta (Linnan kartano) talleilta. Idässä on tarkennettu joidenkin reittien sijainteja.



Kuva 33. yleiskaavaluonnoksen virkistyksen reitit ja alueet

Kulttuuriympäristö

Valtakunnalliset ja maakunnalliset arvot kulttuuriympäristön suojelun lähtökohtina

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Vantaanjokilaakson viljelymaisema on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, joka edustaa eteläisen Uudenmaan pitkään jatkuneen kartanokulttuurin ja maanviljelyksen synnyttämää kulttuurimaisemaa. Valtioneuvosto teki 5.1.1995 periaatepäätöksen valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että arvokkaat maisema-alueet otetaan huomioon alueiden käytössä. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-

alueet on inventoitu uudestaan vuosina 2010–2014. Rajausta on supistettu Riipilän alueella ja Tammistossa siten, että se vastaa suunnilleen yleiskaavan 2007 kyläkuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaiden alueiden rajausta.

Vuoden 1995 päätös on kuitenkin edelleen voimassa, koska uuden inventoinnin käsittely on kesken. Voimassa oleva rajaus 1995 on Vantaalla niin vanhentunut, että se ei enää voi uskottavasti toimia suojeluperusteena. Uusi inventointi on ajantasainen ja rajaus perustuu maiseman arvoihin nykytilanteessa, joten se on paras tieto yleiskaavan lähtökohdaksi.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Valtioneuvosto on päättänyt 2009 valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristöistä (RKY) ja ne ovat yleiskaavan lähtökohtana. Vantaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ovat: Backas – Elannon suurtila, Helsingin pitäjän kirkonkylä, Jokiniemen koelaitos, Korson rautatieasema, Pääkaupunkiseudun I maailmansodan linnoitteet, Sotungin kylä ja Håkansböle, Suuri rantatie sekä Tikkurilan rautatieasema.

Maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt

Vuonna 2012 valmistuneessa Uudenmaan liiton selvityksessä ”Missä maat on mainiommat” on tunnistettu maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, jotka on viety kaavakartalle 4. vaihemaakuntakaavaan. Vantaalla maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä ovat: Hämeenkylään ulottuva Espoonjokilaakson maisema-alue, Kaivokselan asuntoalue, Simonmetsän kerrostaloalue, Tikkurilan kulttuurimaisema, Hanabölen kylämaisema, Havukosken asuntoalue sekä Sotungin kylämaisema ja Håkansbölen kartano RKY-aluetta laajempana. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksen alueelle sijoittuu Länsisalmen kulttuurimaisema.

Vantaan kulttuuriympäristöselvitykset ja inventoinnit

Kulttuurimaisemaselvitys 2005 ja viljelymaiseman maisemakuvan uusi inventointi

Yleiskaavan 2007 taustalle laadittiin Kulttuurimaisemaselvitys (2005). Siinä esitetty teoreettinen tausta vantaalaisista kulttuuriympäristötyypeistä ja maiseman arvottamisesta pätee edelleen. Kulttuuriympäristön suojelun onkin oltava pitkäjänteisempää kuin 10 vuoden välein muuttuvaa, jotta jäisi jotain suojeltavaa.

Kulttuurimaisemaselvityksessä kulttuurimaisemien maisemakuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot selvitettiin ja arvokkaimmat alueet merkittiin yleiskaavaan 2007. Kyläkuvallisesti arvokkaat alueet olivat viljelysmaiseman arvokkaimpia ytimiä, jossa maisemakuvan arvon lisäksi edellytettiin suurta kulttuurihistoriallista arvoa. Maisemallisesti arvokkaat alueet ovat myös arvokkaita, mutta niissä arvojen tiheys ei ole yhtä suuri kuin kyläkuvallisesti arvokkailla alueilla.

Vantaan viljelysmaisemien maisemakuva inventoitiin uudelleen 2017. Yleiskaavassa 2007 suojellut kyläkuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaat alueet ovat pääpiirteissään säilyttäneet ne arvot, joihin perustuen maisemakuvaa on haluttu suojella. Arviointikriteerejä ovat maisemakuvan eheys ja yhtenäisyys, vaihtelevuus eli monipuolisuus, intensiteetti eli vaikuttavuus ja huomattavat yksittäiset maisemaelementit ja maisemaa jäsentävät osatekijät.

Kylli – Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset laaditaan osana yleiskaavan selvityksiä. Sen yhteydessä päivitetään kulttuurimaisemaselvitys, joka samalla laajennetaan koskemaan myös rakennusperintöä ja muinaisjäännöksiä. Kulttuuriympäristölinjaukset toteutetaan yhteistyössä Vantaan kaupungin sivistystoimen ja maankäytön toimialojen sekä elinkeinopalveluiden ja kaupunkilaisten kanssa. Kulttuuriympäristölinjauksissa luodaan vantaalaisen kulttuuriympäristön tavoitetila sekä toimialakohtaiset toimenpiteet sen hoitamiseksi. Hankkeessa tuotetaan valmiita toimintamalleja kymmenin osaprojektein sekä kehittämällä kulttuuriympäristötapahtumia ja -kasvatusta. Hanke kootaan erilliseksi julkaisuksi sekä verkkosivustolle.

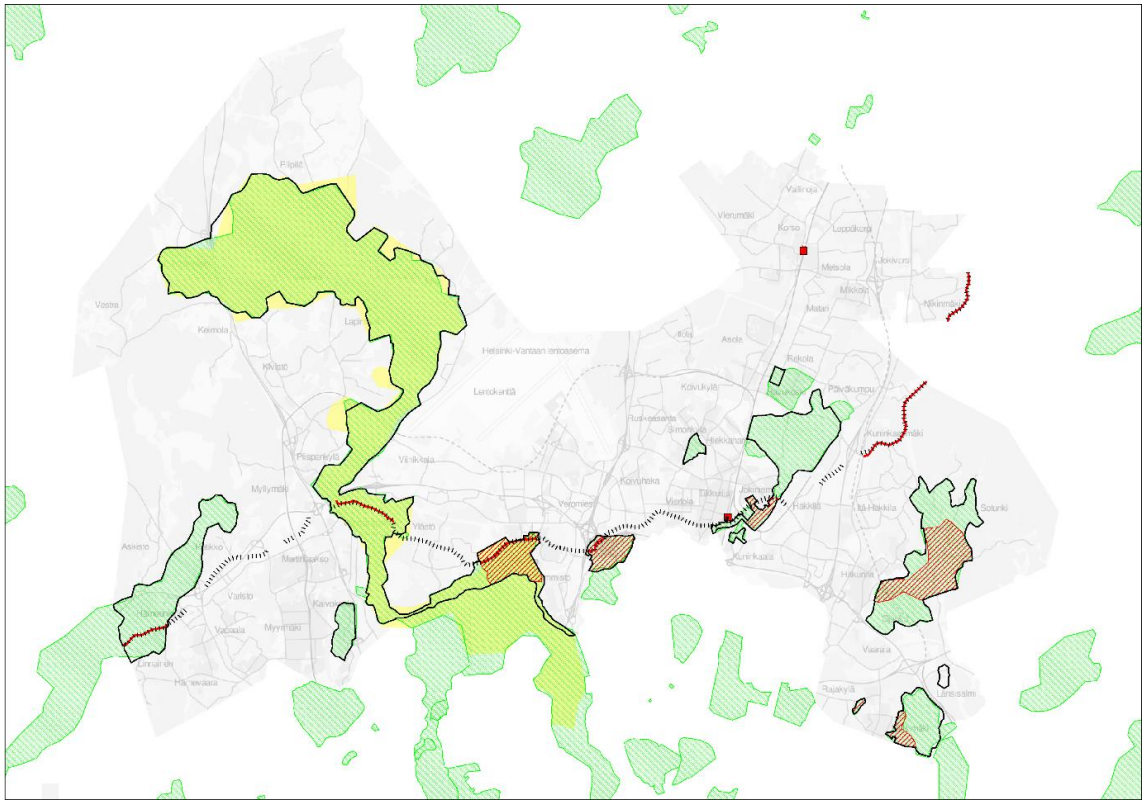
Kulttuuriympäristön inventoinnit

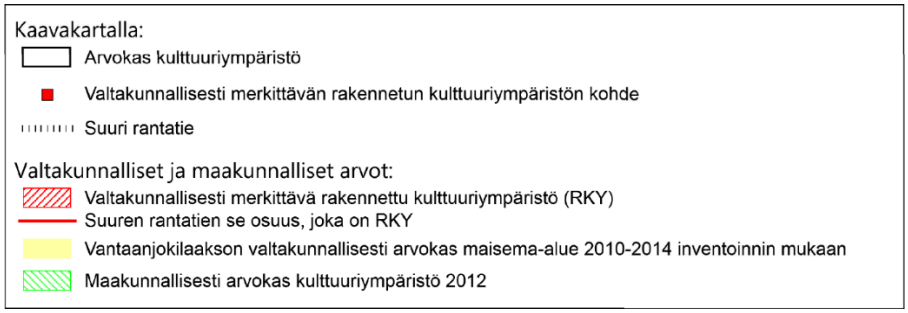
Kulttuuriympäristöön liittyviä inventointeja ollaan parhaillaan laatimassa ja päivittämässä. Inventoinnit valmistuvat vuoden 2018 loppuun mennessä. Valmiiden inventointien pohjalta voidaan mahdollisesti tehdä muutoksia aluerajauksiin. Merkittävät rakennusperintökohteet määrittyvät inventointien kautta.

Laadittavia ja valmiita inventointeja:

- VAARI eli Vantaan vanhojen rakennusten inventointi 2018
- Moderni rakennusperintö: VAMOS eli Vantaan moderni rakennuskulttuuri 2002, ja teollisuusVAMOS eli Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 2006, päivitetään
- Rintamamiestaloinventointi 2010, päivitetään
- 1900-luvun alun pientaloesikaupunkirakentaminen 2009, päivitetään
- 1950-luvun asuinkerrostalot 2010, päivitetään
- Kouluinventointi 2017, valmis
- Vantaan esihistoriallisten muinaisjäänteiden inventointi ja Vantaan keskiaikaisten kylätonttien inventointi on käynnistynyt syksyllä 2017, vanhat vuosilta 2000 ja 2005.
- Vantaan merkittävien historiallisten teiden paikannus, arvotus ja asemointi Vampatti-karttapalveluun, 2018

Kuva 34. Arvokas kulttuuriympäristö yleiskaavan pääkartalla ja valtakunnalliset ja maakunnalliset arvot kulttuuriympäristön suojelun lähtökohtina





Yleiskaavaluonnoksen kulttuuriympäristöä koskevat aluerajaukset, merkinnät ja määräykset

Yleiskaavaluonnoskartalla esitetään maankäyttöluokkien päällä aluerajaus arvokas kulttuuriympäristö. Aluerajaus sisältää valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt kokonaisuudessaan. Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sekä maakunnallisesti arvokkaiden alueiden rajaukset on tutkittu ja viety pääkartalle valtakunnallisen ja maakunnallisen inventoinnin tasoa tarkemmin. Rajaukset perustuvat vuoden 2005 kulttuurimaisemaselvityksessä luotuun arviointimenetelmään ja ovat pääosin samoja kuin voimassa olevan yleiskaavan maisemallisten ja kyläkuvallisten alueiden rajaukset.

Arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi merkityllä alueella maankäyttö on sellaista, että arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet voidaan säilyttää. Jos siis esimerkiksi halutaan rakentaa uutta kaupunkia nykyiselle pellolle, ei pelto voi olla suojeltu arvokkaana kulttuuriympäristönä, vaan se on jätetty rajauksen ulkopuolelle. Kaikki kohdat, joissa on tehty valintoja kulttuuriympäristön arvojen ja uusien rakentamismahdollisuuksien välillä, on perusteltu luvussa yleiskaavaluonnos alueittain. Arvokkaan kulttuuriympäristön määräyksessä edellytetään, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät, ja että kulttuuriympäristön ominaispiirteitä vaalitaan. Määräyksiä on tarkoitus tarkentaa yleiskaavaehdotukseen siten, että avataan, mitä tämä tarkoittaa erilaisissa kulttuuriympäristöissä (Ks. alla kappale ”Tarkempi erittely kulttuurihistoriallisen ympäristötyypin mukaan yleiskaavaehdotukseen”).

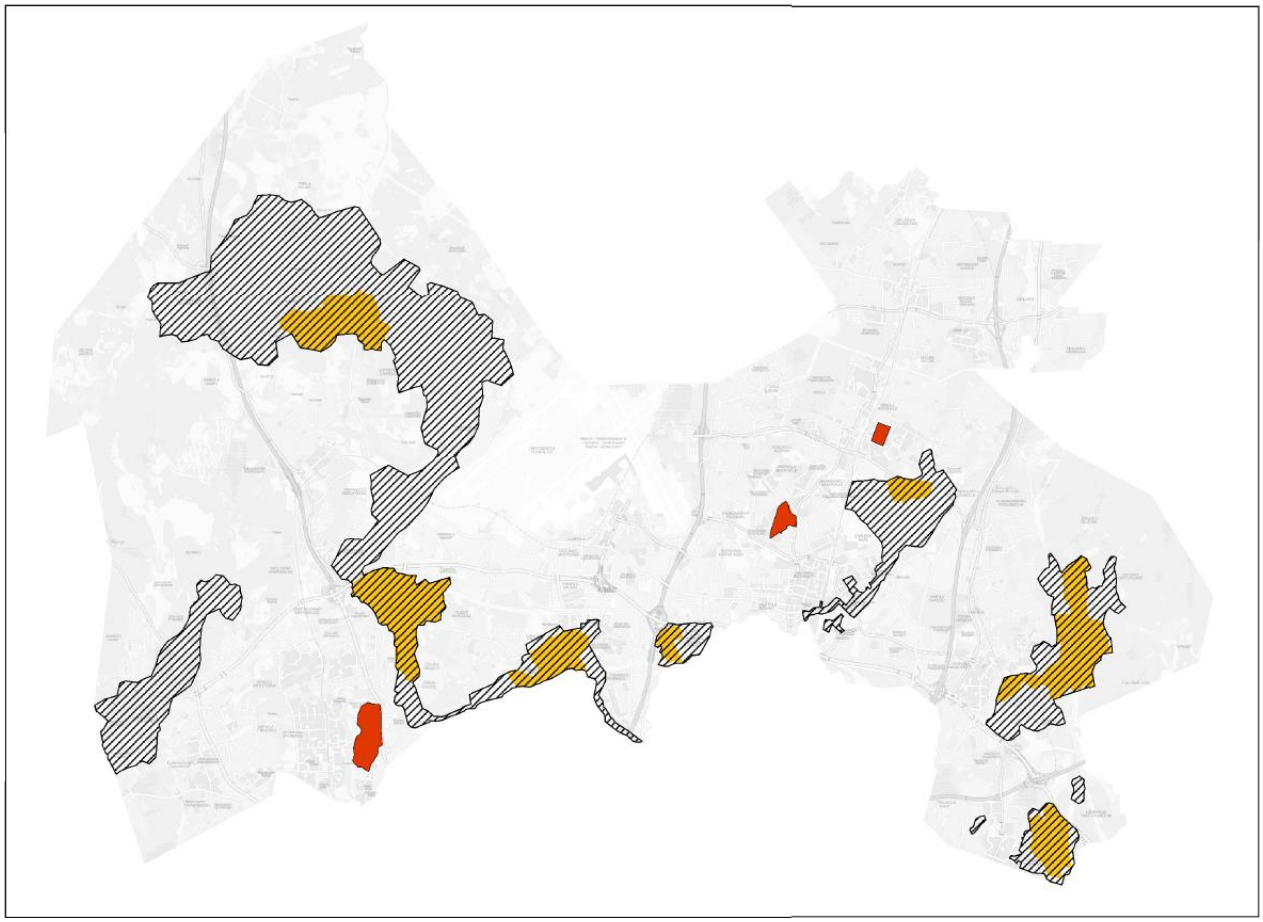
Verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan kaupunkikuvallisesti arvokkaiden alueiden luokittelu on joillain alueilla alentunut alueiden rakennuskannan yhtenäisyyden heikentymisen johdosta. Näin on käynyt esimerkiksi joillain asuinalueilla, kuten Hämevaarassa. Näitä alueita ei enää esitetä arvokkaana kulttuuriympäristönä.

Yleiskaavaluonnoskartalla on esitetty viivalla Suuri rantatie ja pisteinä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet: Korson ja Tikkurilan rautatieasemat. Suuren rantatien viiva on sama kuin voimassa olevan yleiskaavan historiallinen tie. Suuri rantatie on valtakunnallisesti merkittävä osuuksilla, jotka on eritelty oheisella (yllä olevalla) kartalla. Määräys sisältää kehittämislinjauksen: tavoitteena on, että tietä pitkin voisi kulkea Vantaan päästä päähän, kuten entisinä aikoina.

Yleiskaavaluonnoskartan yleismääräyksessä kehotetaan ottamaan huomioon asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset muinaismuistolain suojaamat kohteet ja museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet ja selvittämään niiden suojelutarve ja -edellytykset. Muinaismuistoalueiden päälle voidaan pääsääntöisesti osoittaa rakentamista sen jälkeen, kun alue on tutkittu, joten ne eivät vaikuta yleiskaavan maankäyttöalueisiin muuten kuin olemalla osa kulttuuriympäristöjen moniarvoisia kokonaisuuksia. Muinaisjäänteet on joka tapauksessa tutkittava tarkemmanasteisessa suunnittelussa. Rakennusperintökohteet ja muinaismuistot on esitetty marraskuun 2018 tilanteessa alueittaisilla teemakartoilla luvussa yleiskaavaluonnos alueittain.

Virkistysalueita maatalousvaltaisiksi alueiksi

Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella Ylästössä, Vantaanlaaksossa, Viinikkalassa ja Piispankylässä voimassa olevan yleiskaavan lähivirkistysalueita ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita on muutettu maatalousvaltaisiksi alueiksi. Maanviljelyn jatkuminen ylläpitää pitkään jatkuneen kartanokulttuurin ja maanviljelyksen synnyttämän maiseman kulttuurihistoriallista ja maisemakuvallista arvoa. Kaupungin sisällä säilyvillä pelloilla on merkitystä huoltovarmuuden kannalta ja ne luovat mahdollisuuksia lähiruoan tuotannolle ja kaupunkilaisten harrastemahdollisuuksille. Kaavakartalle merkityt ohjeelliset ulkoilureitit tarkoittavat sitä, että viljelyalueiden on joka tapauksessa tarkoitus olla virkistyskäytössä siten, että maisemaa voi ihailla reiteiltä käsin.



Kuva 35. Eritellyt kulttuurihistorialliset ympäristötyypit. Kartassa on esitetty muusta kulttuuriympäristöstä eriteltynä kaupunkikuvallisesti arvokkaat 1960-1980-lukujen asuinalueet (punainen) ja kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaat viljelymaisemat (keltainen).

Tarkempi erittely kulttuurihistoriallisen ympäristötyypin mukaan yleiskaavaehdotukseen

Voimassa olevassa yleiskaavassa määräykset on kirjoitettu kulttuurihistoriallisen ympäristötyypin mukaan. Nyt yleiskaavaluonnoksen arvokkaan kulttuuriympäristön merkintää yksinkertaistettiin siten, että se sisältää kaikki erilaiset ympäristötyypit. Tarkoitus on kuitenkin tarkentaa kulttuuriympäristön suojelun määräyksiä yleiskaavaehdotukseen. On syytä edelleen ohjata sitä, miten kulttuuriympäristön arvoja ja ominaispiirteitä säilytetään eri tyyppisissä kulttuuriympäristöissä.

Suurin osa Vantaan arvokkaasta kulttuuriympäristöstä on maaseudun kulttuurimaisemaa, jonka arvoja voidaan vaalia säilyttämällä rakennuksia, rakenteita ja kulttuurikasvillisuutta, hoitamalla avointa maisemaa ja huolehtimalla sen reunojen eheydestä sekä sopeuttamalla uusi rakentaminen perinteiseen ympäristöön ja maisemarakenteeseen.

Kulttuurimaisemaselvityksessä 2005 arvioitiin ja tunnistettiin maaseudun kulttuurimaiseman parhaiten säilyneet ja arvokkaimmat ydinalueet, jotka merkittiin kartalle kyläkuvallisesti arvokkaina alueina. Niiden määräyksessä edellytettiin peltojen säilyttämistä. Yllä olevaan karttaan on merkitty nämä alueet keltaisella ja lisätty joitain. Alueista on kerrottu tarkemmin aluekohtaisissa kuvauksissa. Tarkistamme näiden alueiden rajaukset yleiskaavaehdotukseen.

Lähiörakentamisen kauden asuinalueiden (kartassa yllä kaupunkikuvallisesti arvokkaat 1960-1980 –lukujen asuinalueet) kulttuurihistoriallinen arvo perustuu siihen, että ne on toteutettu yhtenäisen kaupunkisuunnitelman mukaisesti ja arkkitehtuuri edustaa kokonaisuutena tiettyä aikakautta. Aikakauden suojelluille kohteille on tarpeen muotoilla oma suojelumääräys, jossa korostetaan alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita.

Kaupungin kytkeytyminen

Liikennejärjestelmä

Yleiskaavan tavoitteena on luoda toimiva ja eheä yhdyskuntarakenne, jossa palvelut ja työpaikat ovat saavutettavissa myös ilman henkilöautoa. Laadukkaat seudulliset joukkoliikenteen runkoyhteydet, toimivat vaihtopaikat sekä pyöräilyn baanat lyhentävät matka-aikoja ja vahvistavat niihin tukeutuvan kaupunkirakenteen syntymistä. Matka-aikojen lyheneminen ja uuden rakentamisen ohjaaminen joukkoliikennevyöhykkeelle parantaa saavutettavuutta, kun yhä useamman työpaikan ja ystävän voi tavoittaa samassa ajassa.

Paikallisesti tiivis kaupunkiympäristö mahdollistaa jokapäiväisten palveluiden saavuttamisen kävellen ja pyöräillen sekä tehokkaan joukkoliikenteen ja liityntäyhteyksien järjestämisen. Kaupunkiympäristön tiiveyttä puolestaan tuetaan keskitetyillä ja tehokkailla kokonaisvaltaisesti toteutetuilla pysäköintiratkaisuilla. Kestävän liikkumisen tukeminen vähentää kuormitusta tie- ja katuverkolla, mikä edesauttaa tavaraliikenteen toimivuutta sekä keskustoissa että niiden välillä.

Keskusta-alueilla sekä katukuvan kehitysalueilla tuetaan jalankulun, pyöräilyn ja julkisen liikenteen houkuttelevuutta kehittämällä katutilojen yleisilmettä ja luomalla mahdollisuudet ihmisten monipuoliselle liikkumiselle. Erityisesti paikkojen tunnistettavuus ja saavutettavuus ovat tärkeitä tämän kannalta. Katukuvan kehitysalueiksi on nostettu keskusta-alueiden ulkopuolella olevia katuja, jotka on tunnistettu keskeisiksi kehityskohteiksi ja jotka toimivat tavallaan keskusta-alueiden jatkeina.

Yleiskaavan tavoitteena on kestäviä liikkumismuotoja tukemalla vähentää liikenteen aiheuttamia haittoja. Vantaalla tie- ja katuliikenne on merkittävin ilmanlaatuhaittojen lähde. Tieliikenteen pakokaasupäästöt ovat vähentyneet tekniikan kehittymisen myötä, vaikka liikennemäärät ovat kasvaneet. Tieliikenne vaikuttaa silti edelleen merkittävästi ilmanlaatuun pakokaasujen lisäksi sen aiheuttaman katupölyn vuoksi. Tie- ja katuliikenteen melu on myös keskeinen haittatekijä.

Joukkoliikenne

Tavoitteena on ollut luoda nopeat joukkoliikenteen runkoyhteydet seudun keskuksien ja solmukohtien välille. Päärunkoyhteytenä Vantaalla toimii juna, ja yleiskaavassa tehdään varauksia myös raitiotielle sekä joukkoliikenteen runkoyhteyksille, jotka voivat olla bussirunkolinjoja tai tulevaisuudessa toteutua myös raitioteinä. Runkoyhteydet ovat seudullisen järjestelmän osia ja muodostavat Vantaan sisällä jatkuvia yhteyksiä kaupungin toimintojen välille.

Raiteet muodostavat Vantaan joukkoliikenteen rungon ja ne yhdistävät jo nykyisin toisiinsa Vantaan kolme pääkeskusta, Tikkurilan, Myyrmäen ja Aviapoliksen. Raiteiden varressa sijaitsevat suurista aluekeskuksista myös Korso, Koivukylä ja Kivistö. Pääradan varteen on yleiskaavassa merkitty uusi Vallinojan asema maankäyttöineen. Kehäradalla on neljä vielä toteuttamatonta asemavarausta: Ruskeasanta, Viinikkala, Lapinkylä ja Petas. Juna-asemien ympäristöt ovat yleiskaavassa kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

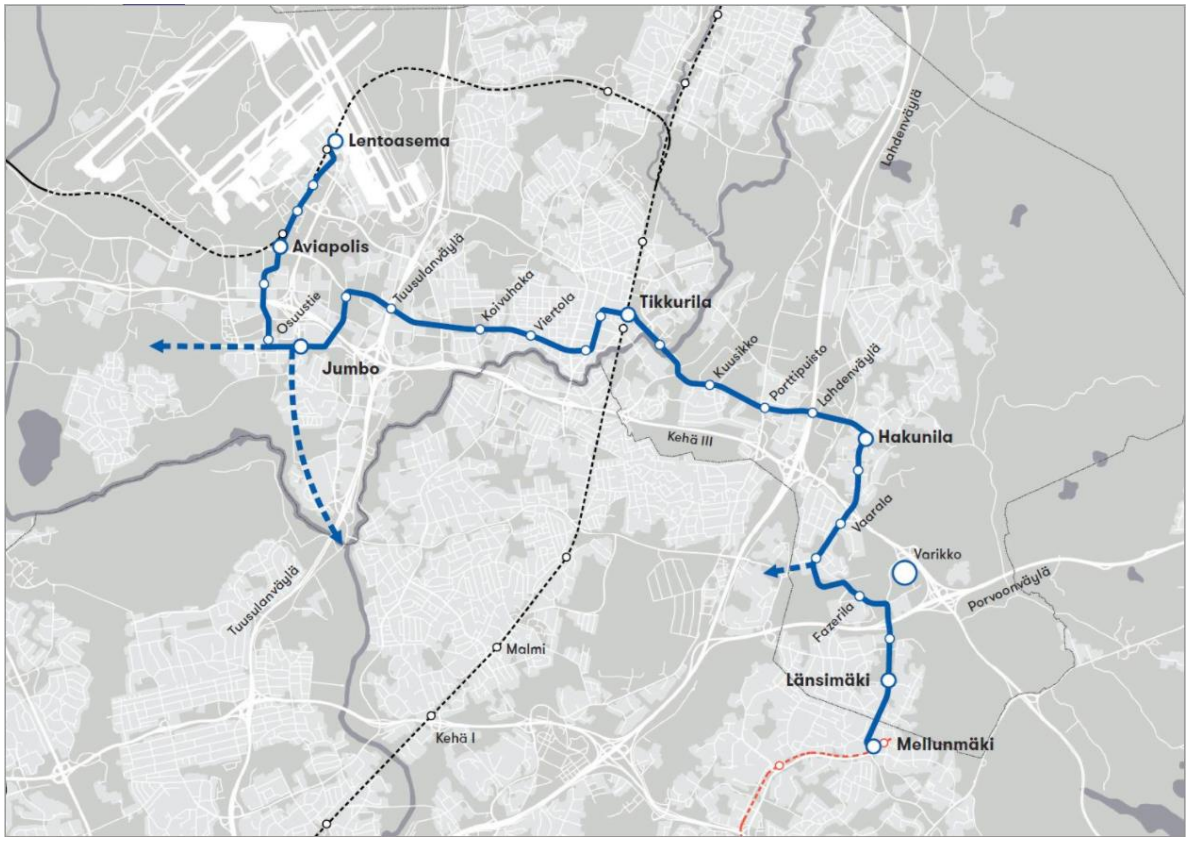
Petaksen asemalta erkanee yleiskaavassa aluevarauksena Klaukkalan rata, joka on pitkän aikavälin raidevaraus eikä välttämättä toteudu ennen yleiskaavan tavoitevuotta 2050. Kivistön ja Klaukkalan välinen runkoyhteys kehittynee aluksi bussiliikenteenä. Yleiskaavassa on lisäksi varauduttu tunnelivarausmerkinnöillä maanalaiseen Lentorataan, joka kulkee pääradalta lentoaseman kautta Helsingin keskustaan sekä Tallinna-tunneliin, joka kulkee lentoasemalta Tallinnaan.

Poistettuja raskaan raideliikenteen varauksia ovat myös maakuntakaavasta poistettu Heli-rata sekä Santarata. Heliradalle oli vielä vuoden 2007 yleiskaavassa pintavaraukset Vaaralassa ja Ojangossa. Santarata on puolestaan Tikkurilan asemalta itään Jokiniemen läpi kulkeva tavaraliikenteen rata, jota käytetään melko harvoin raidesepelikuljetuksiin. Lisäksi rataa on käytetty suurmuuntajien siirtokuormaukseen, mutta tämä tarve on jatkossa poistumassa ja suurmuuntajakuljetuksille on löydetty uusi reitti Vuosaaren kautta. Tällöin radalle jää käyttöä ainoastaan

raidesepelikuljetuksissa. Raidesepeli on tärkeä osa raideverkon kunnossapitoa, mutta sille tulee löytää paikka, joka ei estä kaupunkikehitystä ja Tikkurilan asemaa ympäröivän maankäytön tiivistämistä.

Metro jatkuu yleiskaavassa Mellunmäestä itään ja Länsisalmessa varaudutaan metroasemaan Kehä III:n itäpuolella. Kaavassa esitetty metrolinjaus sekä -asema ovat Östersundomin yhteisen yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisia. Metrolinjauksen on suunniteltu päättyvän Sipoossa Majvikiin. Vantaan yleiskaavassa ei enää varauduta metron jatkumiseen Hakunilaan. Metro suunnitellaan osana seudun joukkoliikennejärjestelmää, eikä metron jatke Hakunilaan ole mukana esimerkiksi MAL 2019 –suunnitelmassa. Metron jatketta ei esitetä uuden maakuntakaavan, Uusimaa-kaava 2050, kaavaluonnoksessa. Metron toteuttaminen sekä Hakunilaan että Östersundomiin ei ole mahdollista, sillä Östersundomiin suunniteltua maankäyttöä ei voida toteuttaa, jos metro haaroitettaisiin Hakunilaan ja vuoroväli Östersundomiin puolittuisi.

Hakunilan aluekeskus yhdistyy raiteilla kahteen Vantaan pääkeskukseen raitiotievarauksen myötä. Raitiotien reitti on esitetty alla olevassa kuvassa tekeillä olevan yleissuunnitelman mukaisena. Tikkurilassa raitiotien reitti alittaa junaaseman tunnelissa lyhentäen matka-aikaa ja luoden erinomaiset vaihtoyhteydet juniin ja busseihin. Raitiotiellä on yleiskaavassa varalla myös toinen reitti pääradan alitse ja se kulkee Valkoisenlähteentien kautta. Raitiotien varsi on asemien tapaan kestävän kasvun vyöhykettä, jolla on suositeltavaa ympäristöään tehokkaampi rakentaminen ja joukkoliikenteeseen tukeutuvien toimintojen sijoittaminen.

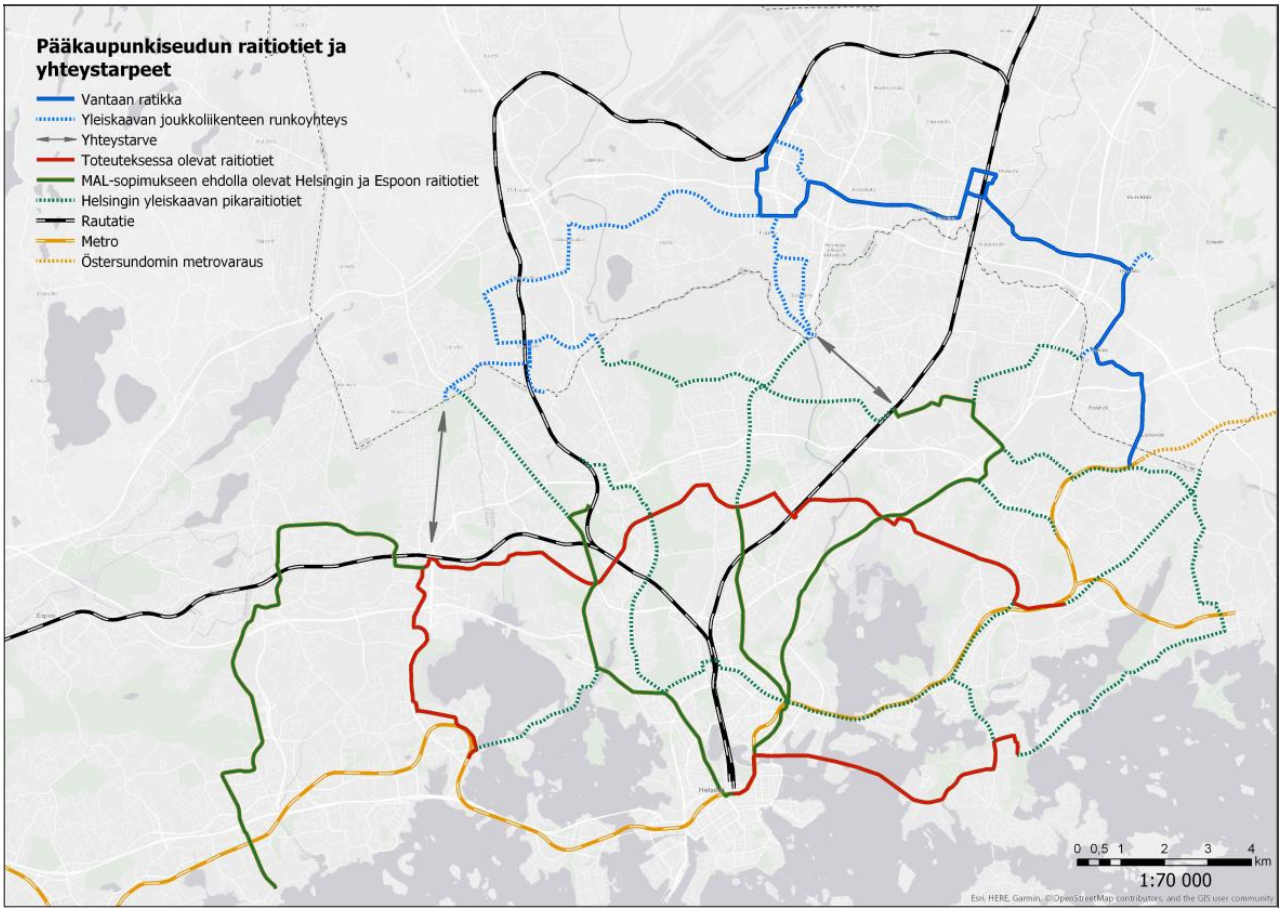


Kuva 36. Vantaan ratikan yleissuunnitelman mukainen reitti sekä alustavat pysäkit.

Joukkoliikenteen runkoyhteys -merkinnällä varaudutaan Helsingin yleiskaavassa esitettyjen raitioteiden jatkumiseen Vantaan puolella, Raide-Jokeri 2:seen sekä poikittaiseen runkoyhteyteen Myyrmäen ja Pakkalan välillä. Itä-Vantaalla runkoyhteys mahdollistaa Viikki-Malmi -raitiotien jatkumisen Hakunilan urheilupuiston tienoille. Tammistossa joukkoliikenteen runkoyhteys kulkee asuinalueen kautta, mutta lisäksi varaus tulee Hagelstamintien kautta Tammiston kauppatielle. Luonnosvaiheen hankearvioinneissa linjausten on todettu olevan liikenteellisesti saman arvoisia, ja on mahdollista, että molemmat toteutuvat tulevaisuudessa raitiotienä. Näiden runkoyhteyksien jatkumiseen varaudutaan sekä Malmin että Tuusulanväylän ja siitä edelleen Helsingin keskustan suuntaan. Pohjoisessa Tammiston runkoyhteyksien jatkeena on varaus Tikkurilantieltä Pyttisbergetin kautta Aviapoliksen asemalle.

Myyrmäen ja Pakkalan väliselle runkoyhteydelle tutkittiin liikenne-ennusteilla useita eri vaihtoehtoja. Vaikka yhteyden matkustajamäärät vuodelle 2050 ovat ennusteen mukaan liian pieniä sen toteuttamiseksi vielä silloin raitiotienä, niin yhteys toimii tulevaisuuden varauksena. Runkoyhteys kulkee Tulkintien, Hakakorven tunnelivarauksen ja Ylästöntien kautta Vantaanlaaksontielle ja siitä edelleen Martinlaaksontietä pitkin Myyrmäkeen. Kyseinen linjaus vaikuttaa tutkituista vaihtoehdoista teknisesti ja kaavallisesti toteuttamiskelpoisimmalta.

Muut joukkoliikenteen runkoyhteys -merkinnät Myyrmäen alueella ovat nykyisen bussirunkolinjan 560 varaus raitiotieksi (”Jokeri 2”) sekä Helsingin yleiskaavan Vihdintien raitiotien jatke Vihdintieltä Raappavuorentien kautta Myyrmäkeen tai Malminkartanosta Korutien kautta Myyrmäkeen. Lisäksi varaudutaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti raitiotien jatkeeseen Vihdintien ja Rajatorpantien liittymästä kohti Leppävaaraa.



Kuva 37. Yleiskaavan raitiotievaraukset mahdollistavat Vantaan liittymisen pääkaupunkiseudun raitiotieverkkoon.

Juna-asemat, metroasema, tärkeät joukkoliikenteen vaihtopaikat sekä seudullisesti merkittävät liityntäpysäköintialueet on merkitty yleiskaavaan symbolimerkinnöin. Kaikilla asemilla sekä vaihtopaikoilla painotetaan laadukkaita liityntä- ja vaihtoyhteyksiä, ja tästä johtuen vaihtopaikkamerkintää ei ole erikseen merkitty asemille. Lentoasemalla sekä Tikkurilan asemalla on merkittävä rooli kansainvälisen, valtakunnallisen sekä seudullisen joukkoliikenteen kannalta. Nämä asemat onkin merkitty omalla symbolillaan valtakunnallisen joukkoliikenteen vaihtoasemiksi.

Keskuksien asemat sekä Hakunilan keskusta toimivat omien alueidensa liityntäliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn vaihtopaikkoina kulkumuodosta toiseen. Kivistön ja Ruskeasannan asemat palvelevat lisäksi kehyskunnista tulevien bussilinjojen liityntäasemana Kehäradalle sekä tarjoavat mahdollisuuden liityntäpysäköintiin Hämeenlinnanväylän ja Tuusulanväylän autoilijoille. Muut seudullisesti merkittävät liityntäpysäköintialueet sijaitsevat Tikkurilan, Vehkalan ja Vantaankosken asemilla ja näille on Kivistön ja Ruskeasannan tapaan tarkoitus ohjata pidempimatkaista liikennettä pääväyliltä.

Tärkeät vaihtopaikat sijaitsevat pääosin joukkoliikenteen runkoyhteyksien tai kaukoliikenteen ja runkoyhteyksien risteyspaikoissa. Vantaan ratikan varressa nämä keskeiset vaihtopaikat sijaitsevat asemien lisäksi Porvoonväylän, Kuussillantien, Lahdenväylän, Tuusulanväylän sekä Lentoasemantien kohdilla. Länsi-Vantaalla tärkeitä joukkoliikenteen vaihtopaikkoja on Hämeenlinnanväylällä Kivistössä sekä Martinlaakson ja Kaivokselan liittymissä ja Vihdintiellä Rajatorpantien liittymässä. Tammistossa vaihtopaikka sijaitsee mahdollisten raitiotieyhteyksien risteyskohdassa Tapaninkyläntien kohdalla.

Jalankulku ja pyöräily

Pyöräilyn baanat muodostavat Vantaalle keskuksien välisen laadukkaan pyöräilyverkon, joka yhdistyy seudulliseen laatukäytäväverkkoon. Baanat palvelevat erityisesti pitkämatkaista pyöräilyä, eivätkä ne välttämättä kulje aivan keskusta-alueilla. Niiltä järjestetään kuitenkin erinomaiset yhteydet asemille ja muihin keskustojen palveluihin.

Pohjoiseteläsuuntaiset baanat yhdistyvät Myyrmäessä, Tammistossa, Tikkurilassa ja Hakunilassa Helsingin yleiskaavan baanoihin. Näiden baanojen lisäksi yleiskaavaluonnoksessa on esitetty kaksi poikittaista baanaa. Toinen kulkee Hakunilasta Tikkurilan ja Aviapoliksen läpi aina Kivistöön asti ja toinen puolestaan yhdistää lentoaseman baanan Tammiston kautta Tikkurilaan. Myyrmäen ja Pakkalan välillä on todettu tarve laadukkaalle pyöräväylälle, mutta baanan reitti vaatii vielä tarkempaa selvitystä ja laajempaa tarkastelua alueen kaikista yhteyksistä. Reitti pyritään selvittämään yleiskaavaehdotukseen mennessä.

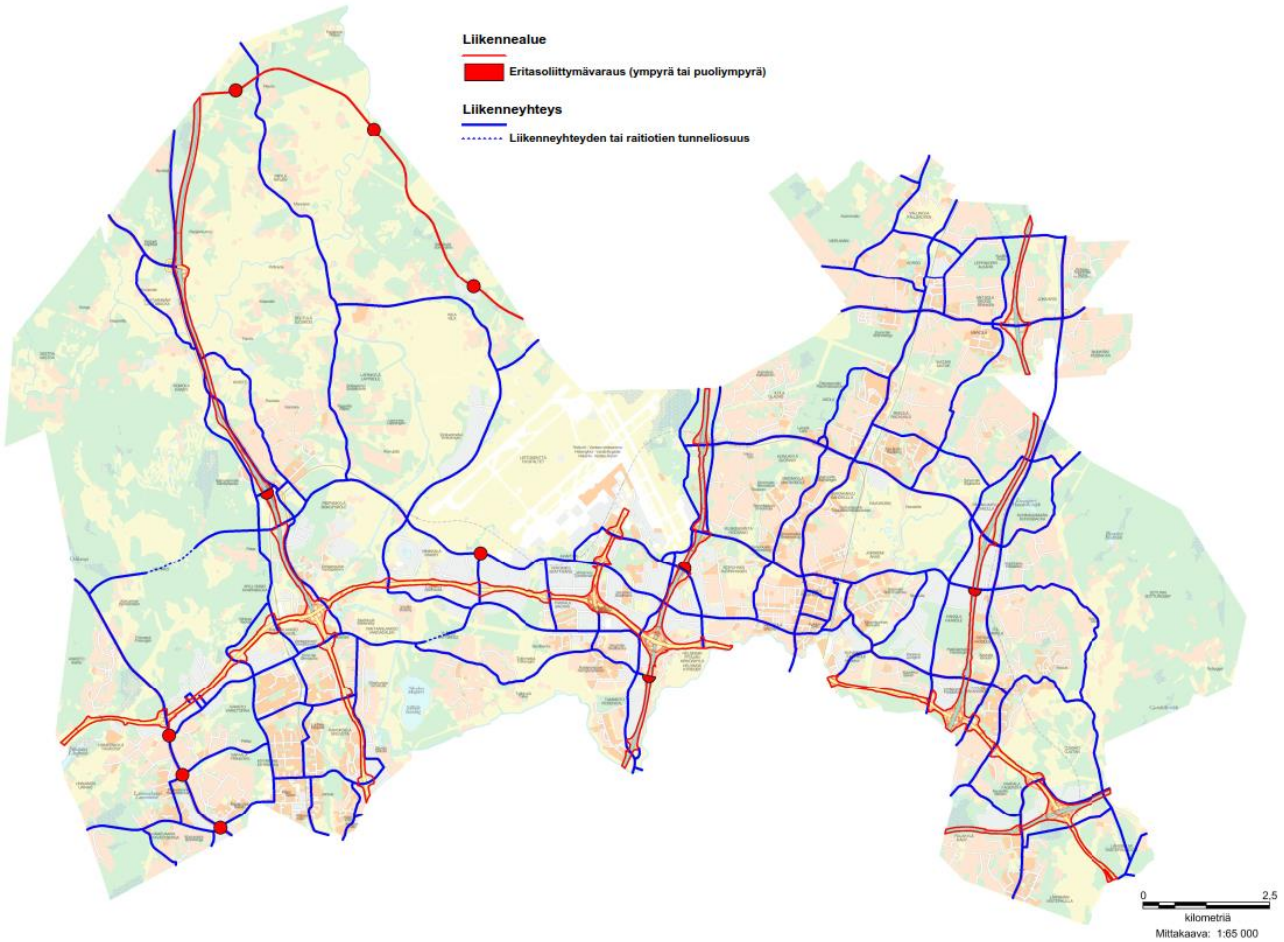


Kuva 38. Pyöräilyn baanat sekä nykyiset pääpyörätiet.

Baanoja täydentävät hyvän laatutason pääpyöräreittiverkosta sekä muut pyörätiet, jotka suunnitellaan tarkemmassa kaavoituksessa eikä tämä verkosto siksi näy yleiskaavassa. Yleiskaava ohjaa jokapäiväisten palveluiden sijoittumista siten, että ne ovat saavutettavissa sujuvasti kävellen ja pyöräillen. Tärkeimpiä ovat koulut, päiväkodit ja päivittäistavarakaupat. Kaupunkiympäristö suunnitellaan siten, että se kannustaa liikkumaan lihasvoimalla. Joukkoliikenteen pysäkkien, vaihtopaikkojen ja asemien hyvä saavutettavuus tulee varmistaa.

Liikennealueet ja –yhteydet

Vuoden 2007 yleiskaavassa koko tie- ja katuverkko oli merkitty aluevarauksina. Yleiskaavaluonnoksessa verkko on jaettu liikennealueisiin ja -yhteyksiin. Aluevarauksina on esitetty valtakunnallista tai seudullista liikennettä palvelevat väylät eritasoliittymineen ja levähdysalueineen. Paikalliset yhteydet on esitetty viivamerkinnällä ja kaavassa esitettävää verkkoa on harvennettu. Liikenneyhteyksiksi on merkitty vain keskeisimmät tiet ja pääkadut. Maantien 152 jatkeesta Myllykyläntien ja Hämeenlinnanväylän välillä on parhaillaan tekeillä aluevaraussuunnitelma, jossa ovat Vantaan lisäksi mukana Tuusulan kunta ja ELY-keskus. Verkon keskeiset muutokset on selostettu tarkemmin suuralueita koskevissa kappaleissa.



Kuva 39. Yleiskaavan liikennealueet ja –yhteydet sekä eritasoliittymävaraukset.

Uusille esitasoliittymille ei ole tehty tilavarausta, vaan niiden paikat on osoitettu symboleilla. Kaikkia liikennesuuntia palveleville uusille eritasoliittymille on esitetty paikat Vihdintien liittymissä Kehä III:n eteläpuolella, Caravellentien ja Tikkurilantien liittymässä sekä maantien 152 varressa. Suuntaisliittymille etelän suuntaan on esitetty paikat Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän, Ylästöntien ja Tuusulanväylän sekä Hämeenlinnanväylän ja Keimolanportin liittymissä ja pohjoiseen puolestaan Ilmakehän ja Tuusulanväylän liittymässä.

Erinomaisten päätieyhteyksien sekä lentoaseman sijainnin ansiosta Vantaalla sijaitsee paljon tavaraliikennettä aiheuttavia toimintoja. Lentoaseman läheisyydessä sekä Hakkilassa on useita logistiikkayrityksiä, joista monet ovat valtakunnallisestikin merkittäviä. Tämä aiheuttaa monille pääteille ja -kaduille myös runsaasti raskasta liikennettä, mikä on huomioitava liikenneverkon toimivuudessa. Verkon toimivuutta tarkastellaan liikenne-ennusteella yleiskaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

Lentokenttä

lentokentän maankäyttö mukaan yleiskaavaan

Yleiskaavan tavoitteena on varmistaa lentoaseman kasvun edellytykset ja lentämisen ympäristöhaittojen hallinta. Yleiskaavassa varaudutaan Lentorataan ja Tallinna-yhteyteen, jotka yhdessä Vantaan ratikan kanssa parantavat raideliikenneyhteyksiä asemalle. Samalla saadaan vähennettyä lentoasemalle suuntautuvan ajoneuvoliikenteen määrää sekä siitä aiheutuvia päästöjä. Lisäksi yleiskaavassa on aluevaraus pääradalta pohjoisesta Kehäradalle kääntyvälle raiteelle.

Eritasoliittymävaraus Caravellentien pohjoispäässä säilytetään tulevaisuuden varauksena. Liittymä toimii yhteytenä Tikkurilantieltä Viinikkalan asemalle sekä mahdolliselle uudelle terminaalille.

Lentokentän kasvuun on varauduttu osoittamalla riittävät varaukset lentoliikenteen alueelle sekä uudelle lentoterminaalialueelle Viinikkalan asemavarauksen yhteyteen. Lentokentän sisääntuloalueet on osoitettu monipuolisiksi työpaikka-alueiksi, mikä mahdollistaa lentokenttään tukeutuvan työpaikkarakentamisen tuhansille uusille työpaikoille.

Lentomelu

Lentomelu on merkittävimpiä Vantaan maankäytön reunaehtoja, koska melu rajaa asuntorakentamisen ja myös useiden palveluiden (ns. herkät toiminnot, kuten koulut, päiväkodit ja hoitolaitokset) sijoittumista. Lentomelu, kuten muukin melu, aiheuttaa terveyshaittoja. Sosiaalisesti kestävä kaupunki edistää asukkaiden hyvinvointia, mikä yleiskaavassa tarkoittaa erityisesti elinympäristön laatua ja haittojen hallintaa.

Lentokoneita kuuluu ainakin ajoittain koko kaupungin alueella. Mallinnetut lentomeluvyöhykkeet kattavat kaupungin pinta-alasta noin puolet. Voimakkainta lentokoneiden aiheuttama melu on lentoreittien kohdalla lähellä kiitoteiden päitä. Lentomelualueet on mallinnettu ennustetun liikennemäärän ja konetyyppijakauman mukaisesti, ja mallinnetut lentomelualueet kuvaavat keskimääräistä lentomelutasoa alueella vuorokausi- ja vuositasolla. Nousevien koneiden reittejä on jonkin verran mahdollista ohjata asuinalueiden väleistä, mutta laskeutuvat koneet asettuvat kiitotien suuntaiselle laskulinjalle jo useita kilometrejä ennen lentokenttää. Kiitoteiden jatkeilla laskeutuvien lentokoneiden melu on paikoin voimakasta myös mallinnettujen melualueiden ulkopuolella. Laskeutuvien koneiden melun vaikutuksiin on alettu kiinnittää entistä enemmän huomiota.

Finavia on esittänyt ympäristölupahakemuksensa (2008) yhteydessä uudet lentomelukäyrät, jotka ovat paikoin yleiskaavan 2007 lentomelualueita laajemmat. Laskeutuvien lentokoneiden aiheuttaman melun vuoksi Finavia on esittänyt varsinaisten lentomelualueiden lisäksi lentokoneiden laskeutumisreittien alle vyöhykkeitä, joilla asetettaisiin ääneneristävyysvaatimus. Nämä ratkaisut on esitetty myös maakuntakaavan (Uusimaa-kaava 2050) luonnoksessa.

Lentomeluvyöhykkeet osoitetaan yleiskaavassa alueina, jotka pohjautuvat Finavian ennusteisiin. Mitä voimakkaampaa lentomelu on, sitä enemmän se rajoittaa maankäyttöä ja rakentamista. Uloimmalle lentomeluvyöhykkeelle asetetaan vain ääneneristävyysvaatimus, kun taas kovimman lentomelun vyöhykkeellä ei sallita uusia asuinrakennuksia, ainoastaan nykyisen korvaaminen.

Laskeutuvien lentokoneiden aiheuttaman melun vuoksi laskeutumisreittien alle kiitoteiden jatkeille on osoitettu laskeutumisvyöhyke, jolla on 35 dB ääneneristävyysvaatimus asuinrakennuksille ja herkille toiminnoille. Vierumäen-Vallinojan alueella tämä laskeutumisvyöhyke sijoittuisi Vantaan alueella lentomeluvyöhykkeen 2 päälle. Lentomeluvyöhykkeellä 2 on vastaava ääneneristävyysvaatimus kuin laskeutumisvyöhykkeellä, joten laskeutumisvyöhyke on Koillis-Vantaalla jätetty pois.

Tekninen verkosto

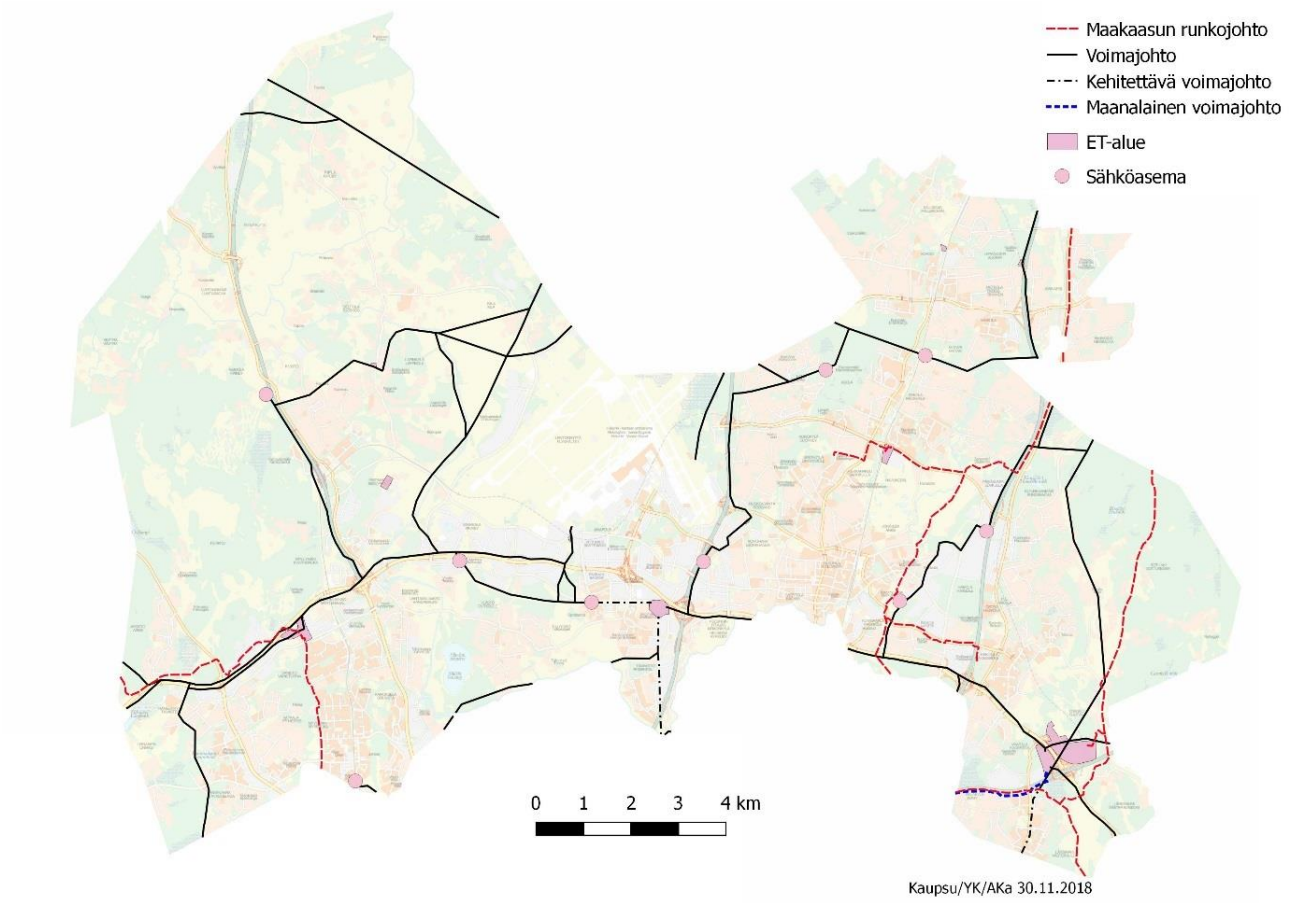
Vantaan kautta kulkee seudullisesti merkittäviä yhdyskuntateknisen infrastruktuurin verkkoja: sähkön kantaverkkoa, maakaasun runkojohtoja sekä raakavesi- ja jätevesitunnelit. Näiden lisäksi Vantaalla on sähkön- ja kaukolämmön tuotantolaitoksia, sähkön siirtoverkkoa sekä kaukolämpöverkosto. Yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin kuuluvat myös kaupungin tukikohdat ja varikot sekä lumen ja ylijäämämaiden vastaanottopaikat. Teknisen verkoston toimivuus on seudullisesti tärkeä tavoite sekä edellytys toimivalle kaupungille ja sen kasvulle.

Voimajohtoverkosto, jäte- ja raakavesitunnelit, maakaasun runkojohdot, voimalaitokset sekä keskeisimmät sähköasemat on merkitty myös maakuntakaavassa.

Yleiskaavassa osoitetaan teknisen verkoston tarpeisiin riittävät yhteydet sekä aluevaraukset. Näin turvataan välttämättömän infrastruktuurin toimintaedellytykset ja mahdollistetaan varautuminen verkostojen toimivuuteen myös kaupungin kasvaessa. Teknisen verkoston tilanne ja muutostarpeet on käsitelty yhdessä verkoston eri osista vastaavien tahojen kanssa. Keskusteluissa nousi esiin joitakin uusia tarpeita ja samalla osa aikaisemmista varauksista on todettu tarpeettomiksi.

Sähkön tuotanto ja jakelu

Sähkön tuotanto- ja jakeluverkostoon on ilmennyt kehittämistarpeita kaupungin kasvaessa ja joidenkin sähköinfran osien tullessa käyttöikänsä päähän.



Kuva 40. Energiahuollon yhteydet ja aluevaraukset sekä ET-pistemerkinnät (sähköasemat).

Uusi 110 kV voimajohtoyhteystarve on Seutulan sähköasemavaraukselta Tuupakan ja Tolkinkylän sähköasemille. Nämä voimajohdot on maakuntakaavassa osoitettu yhteystarpeina. Samalla tarkastellaan voimassa olevan yleiskaavan mukaista voimajohtovarausta Seutulasta Tuusulan Ruotsinkylän sähköasemalle. Tavoitteena on sijoittaa voimajohdot niin, että uutta voimajohtokäytävää syntyy mahdollisimman vähän. Voimajohtolinjauksille on etsitty eri vaihtoehtoja, joista on tekeillä tarkempi selvitys. Yleiskaavaluonnoksessa osoitetaan kaikki alustavat vaihtoehdot. Niiden toteuttamiskelpoisuus ja tarkempi sijainti määrittyvät selvitysten edetessä siten, että yleiskaavaehdotukseen saadaan yksi linjaus. Kaikki voimajohtokäytävät esitetään viivoina riippumatta käytävän leveydestä tai johtojen määrästä. Voimajohtokäytävien tarkempi leveys määrittyy asemakaavoituksessa.

Länsisalmen sähköasemalta on uusi yhteystarve Helsinkiin Viikinmäen sähköasemalle. Yhteys toteutetaan 400 kV maakaapelina, mikä on yleiskaavaluonnoksessa varauksena maanalaiselle voimajohdolle.

Uusia sähköasemia tarvitaan Tikkurilaan ja Varistoon sekä Tolkinkylään, jossa vanha sähköasema on tullut uusimisvaiheeseen ja samalla se on mahdollista siirtää sopivampaan sijaintiin. Toteuttamattomat sähköasemat osoitetaan ET-aluevarauksena ja nykyiset sähköasemat ET-pistemerkinnällä lukuun ottamatta Tammiston ja Länsisalmen laajempia sähköasema-alueita, jotka osoitetaan aluevarauksina.

Leveät voimajohtokäytävät vaativat tilaa ja rajoittavat johtokadulla ja sen läheisyydessä olevaa maankäyttöä. Osa johtoalueesta voidaan hyödyntää rakentamiseen sijoittamalla voimajohdot maan alle, jolloin suojaetäisyydet ovat pienemmät. Maankäytön tehostuessa erityisesti raitiotielinjauksen varrella osa sähkölinjoista on merkitty kehitettävinä sähkölinjoina, joiden sijoittaminen maan alle tulee tutkia ympäröivän maankäytön muuttuessa tai siinä vaiheessa, kun linjat uusitaan. Tällaisia sijainteja ovat Pakkalassa Väinö Tannerin tien – Tasetien suuntaiset voimajohdot Pakkalan sähköaseman ja Tammiston sähköaseman välillä, Tammiston kauppatien suuntaiset voimajohdot Tammiston sähköasemalta Helsinkiin Tapanilan ja Pukinmäen sähköasemien suuntaan sekä Länsisalmen sähköasemalta tulevat voimajohdot Porvoonväylän eteläpuolelta Helsinkiin Mellunkylän sähköaseman suuntaan.

Kaukolämpö

Yleiskaavaluonnoksessa nykyisten voimalaitosten ja lämpökeskusten alueet on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueina (ET-alueina). Lisäksi kahdelle uudelle lämpökeskukselle on ET-aluevaraukset. Voimalaitosten ja lämpökeskusten aluevaraukset on osoitettu kuvassa 40. Yleiskaavaluonnoksessa esitetään maanpäällisten voimalaitosten ja lämpökeskusten alueet ET-aluevarauksina.

Uusiutuva energia

Kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Koska valtaosa päästöistä syntyy energian tuotannosta ja kulutuksesta, hiilineutraaliustavoitteeseen pääseminen edellyttää energiansäästön lisäksi fossiilisten polttoaineiden käytön korvaamista uusiutuvilla energiamuodoilla.

Vantaan Energian voimalaitoksissa ja lämpökeskuksissa uusiutuvaan energiaan siirrytään muuntamalla laitoksia biopolttoaineille. Tällä hetkellä pääpolttoaineet ovat jäte, kivihiili ja maakaasu. Martinlaakson voimalaitoksella käytetään jatkossa myös puupohjaisia polttoaineita. Uusien ja uudistettavien lämpökeskusten suunnitellaan käyttävän biopolttoainetta, kuten pellettiä.

Vantaalla on aurinkoenergiapotentiaalikartoituksen perusteella huomattavan paljon aurinkoenergian tuotantoon soveltuvaa kattopinta-alaa. Aurinkopaneelin tai -keräimen sijoittamiseen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle ei vaadita toimenpidelupaa. Yleiskaavassa ei osoiteta aurinkoenergian keruualueita. Myös maalämmön hyödyntämismahdollisuuksia on laajasti. Maalämpöä hyödynnetään Vantaalla erityisesti pientalojen lämmitysmuotona. Yleiskaavassa osoitettavilla pohjavesialueilla maalämpökaivon poraaminen perustuu tapauskohtaiseen riskiarvioon. Maalämmön soveltuvuus varmistetaan toimenpideluvassa, eikä maalämmöntuotannon ohjaaminen siten ole yleiskaavatason kysymys.

Maakaasu

Yleiskaavassa osoitetaan nykyinen maakaasun runkojohtoverkosto viivamerkintänä. Maakaasun runkojohdot on esitetty kuvassa 40. Yleiskaavassa 2007 osoitettu varaus uudelle maakaasun runkojohdolle Martinlaakson voimalaitokselta pohjoiseen. Tämän yhteyden tarve on poistunut ja sitä ei esitetä maakuntakaavaluonnoksessa eikä yleiskaavassa. Kaavamääräykseen lisätään maininta suojaetäisyyksistä, jotka on määritelty valtioneuvoston asetuksessa 551/2009. Asetuksessa on määritelty suojaetäisyyksiä maakaasuverkoston laitteille sekä kullekin putkikoolle. Suojaetäisyydet huomioidaan tarkemmassa suunnittelussa.

Vesihuolto

Nykyisiä vesitorneja tai aluevarausta Kivistön ylävesisäiliölle ei yleiskaavaluonnoksessa osoiteta. Raakavesitunneli ja jätevesitunneli esitetään yleiskaavaluonnoksessa samoin kuin voimassa olevassa yleiskaavassa, samoin Silvolan tekoaltaan ET-alue. Raakavesitunnelin suojavyöhykkeellä on kielletty toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai vedenlaadulle. Suojavyöhykettä ja sen asettamia rajoituksia ei esitetä yleiskaavaluonnoksessa. Suojavyöhykkeellä toimimista varten on olemassa tarkempi ohje.

Täyttömäet

Vantaan kaupungin täyttömäkiin kasataan pelkästään puhtaita, pilaantumattomia ylijäämämaita (maa- ja kallioainesta). Voimassa olevan yleiskaavan nykyiset täyttömäet Petikossa sijaitseva Pitkäsuo (eli Petikonhuippu) ja Korson suuralueella sijaitseva Kulomäki on aikaisemmin osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueina (VU) päällä olevilla määräaikaisen yhdyskuntateknisen huollon alueina, jotka on tarkoitettu määräaikaisesti maanläjitykseen. Alueet ovat kuitenkin täyttymässä lähivuosina ja on tarve osoittaa uusi alue ylijäämämaiden läjitystä varten. Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu uudelle täyttömäelle yhdyskuntateknisen huollon (ET) aluevaraus Kiilan kaupunginosasta. Nykyiset täyttömäet maisemoidaan käytön jälkeen ja yleiskaavaluonnoksessa ne esitetään urheilu- ja virkistyspalveluiden alueina (VU) ilman väliaikaiskäyttöä osoittavaa päällekkäismerkintää.

Jätteenkäsittely

Yleiskaavaluonnoksessa ei esitetä erillisiä jätteenkäsittelyalueita (EJ), mutta jätteiden käsittelyä ja kierrättämistä tehdään Yhdyskuntateknisen huollon ET-alueilla. Esimerkiksi Ojangon ET-alueella Vantaan Energian jätevoimalassa poltetaan yhdyskuntajätettä energiaksi ja Ruskeasannan ET-alueella sijaitsee HSY:n Sortti-asema. Lisäksi erilaisia kierrätys- ja kiertotaloustoimintoja kuten metallinmurskausta ja paperinkäsittelyä tehdään myös jollain TT- ja TY-alueilla.

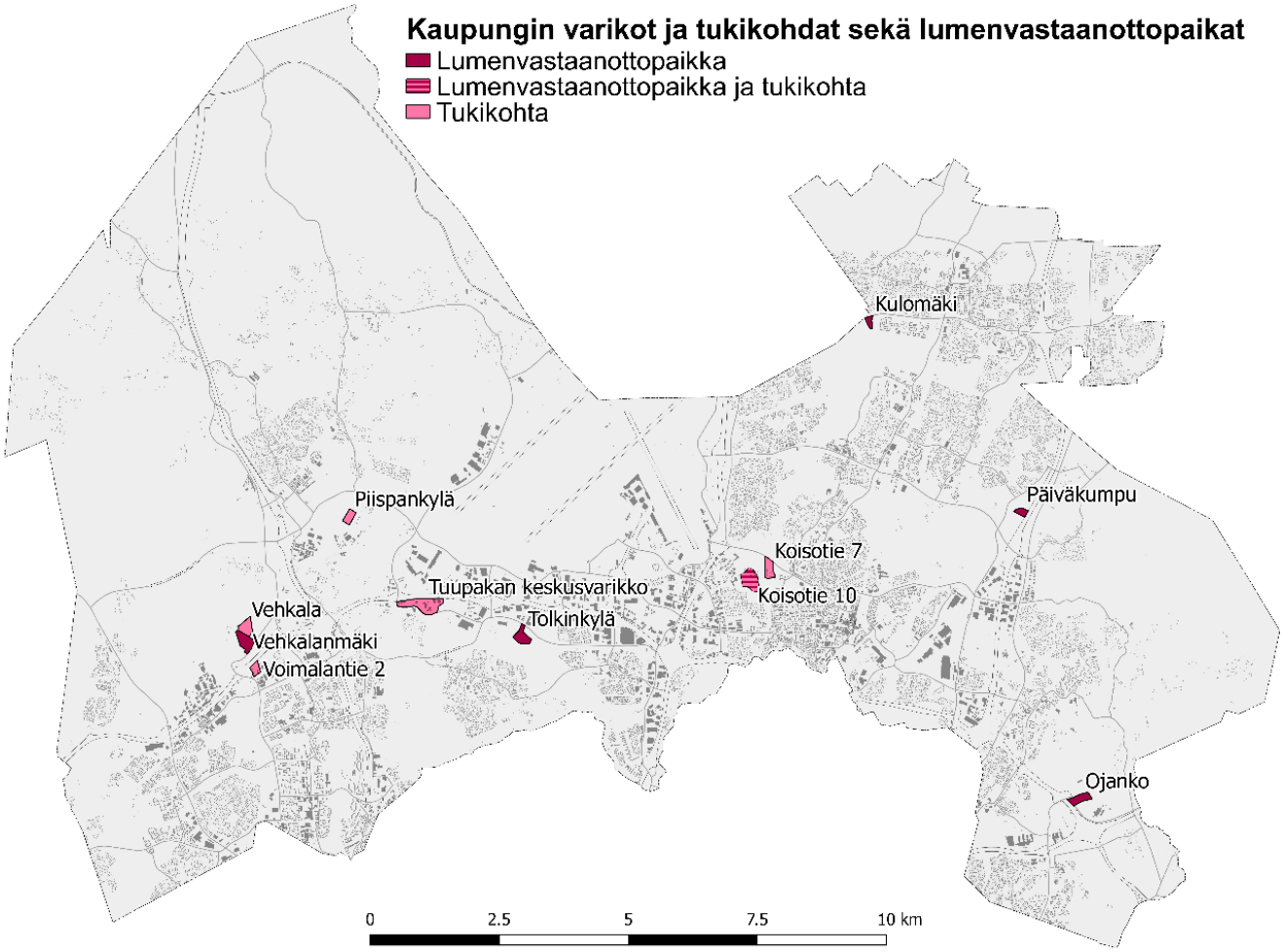
Vantaan kaksi vanhaa kaatopaikkaa sijaitsevat Sotungissa yleiskaavaluonnoksen viheralueella (VL) ja Seutulan suljettu kaatopaikka (nyk. Syysmäki) Hanskalliontiellä suojaviheralueella (EV). Kummallakin entisellä kaatopaikalla on tarkkailusuunnitelma, lisäksi Sotungin kaatopaikalle on laadittu sulkemissuunnitelma. Seutulan vanha kaatopaikka on jo suljettu, maisemoitu ja aidattu.

Lumen vastaanotto

Yleiskaavassa on kuusi ET-aluevarausta lumenvastaanottopaikkojen tarpeisiin. Näistä neljä on käytössä (Vehkalanmäki, Koisotie, Kulomäki ja Ojanko), yksi rakenteilla (Tolkinkylä) ja yksi on toteuttamaton aluevaraus (Päiväkumpu). (Kuva 41). Mikäli tulevaisuudessa lumenvastaanottopaikkoja tarvitaan entistä lyhyemmän aikaa vuodesta, lumettomina aikoina niitä voisi käyttää myös muihin yhdyskuntateknisen huollon tarkoituksiin, kuten lehtien ja maa-ainesten väliaikaiseen varastointiin ja muihin kiertotaloustoimintoihin.

Tukikohdat ja kaupungin varikot

Teknisen huollon tukikohdille ja kaupungin varikoille on varattu ET-alueet Vehkalasta, Kivistön Piispankylästä ja Koivuhaasta osoitteissa Koisotie 7 ja Koisotie 10 (lumenvastaanottopaikan yhteydessä). päin ja Koisotie 10 tukikohtaa Puutarhatielle. Kaupungin keskusvarikko sijaitsee voimassa olevassa yleiskaavassa Tuupakan TT-alueella.



Kuva 41. Vantaan kaupungin varikot ja tukikohdat sekä lumenvastaanottopaikat

Yleiskaavaluonnoksen kaavatekninen ratkaisu

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa yleiskaavan laatimisen tarpeen arvioinnin ja ajantasaisena ylläpidon kunnan vastuulle. Vantaalla tehtiin vuonna 2016 yleiskaavojen ajantasaisuuden arvio, jonka pohjalta todettiin asuntorakentamiseen osoitetun varannon olevan vähäistä ja työpaikkarakentamisen varannon olevan ylimitoitettua. Liikennejärjestelmälle on kasvanut suuria muutospaineita ja palveluverkko toteutunut osin toisin kuin yleiskaavalla ohjattu. Lisäksi arvioinnissa todettiin yhteiskunnallisten kehityskulkujen tuoneen toimintakentälle muutoksia siten, että yleiskaavan uudelleen laatiminen katsottiin ajankohtaiseksi.

Yleiskaavan esitystavasta maankäyttö- ja rakennuslaki vaatii, että yleiskaava esitetään kartalla ja siihen kuuluvat kaavamääräykset ja -merkinnät sekä selostus. Kartan esitystavasta ei erikseen määrätä. Vantaan yleiskaavat on 1980-luvulta alkaen esitetty maantieteellisesti määritellyin aluevarausmerkinnöin maankäytön tarkoitusta modernismin hengen mukaisesti erotellen. Ensimmäiset yleiskaavalliset suunnitelmat 1960-70-luvuilla Vantaalla on laadittu hyvin strategisina suunnitelmina kaupungin suurrakenteen periaatteita ohjaamaan.

Kaupunkisuunnittelun ja strategisen suunnittelun viimeaikainen kehitys ovat vaikuttaneet suunnitelmien luonteen muutokseen. Kaavojen strategisen lähestymistavan taustalla vaikuttavat kaupunkikehityksen ennakoimattomat isot ilmiöt, kuten väestönkasvu, muuttoliikkeet ja ilmastonmuutos. Globaaleina ilmiöinä ne ovat tuoneet kaupunkisuunnittelun kentälle merkittävän määrän muuttujia, joihin pitää pystyä vastaamaan tarvittaessa nopeasti ja joiden ennakointi on käytettävissä olevan tiedon valossa mahdotonta. Yleiskaava on hidas väline nopeissa muutoksissa, mutta hyvä osoittamaan suuntaa. Vantaan 1960-70-lukujen yleiskaavalliset suunnitelmat ohjasivat riittävällä tarkkuudella kaupungin suurrakenteen kehittämistä antaen samalla tarvittavaa joustoa tarkemmalle tasolle.

Tavoiteltavan monipuolisen ja sekoittuneen kaupunkirakenteen kehittämisen ohjauksessa toimintoja vahvasti erotteleva yleiskaava on haastava. Viime vuosina Suomen kaupungeissa on yleiskaavojen laadinnassa siirrytty tarkoista aluevarauskaavoista yleispiirteisempiin ja strategisempaan lähestymiseen kaupungin kehittämisen ohjaamisessa.

Yleiskaava 2020 kaavaperiaate

Vantaan uusi yleiskaavaluonnos on laadittu voimassa olevaa yleiskaavaa strategisempana ja yleispiirteisempänä. Se on edelleen aluevarauskaava, mutta merkinnöiltään ja määräyksiltään edeltäjäänsä monitasoisempi. Maankäytön päätoiminnot on määritelty maantieteellisesti, mutta maankäyttöluokkien välinen rajanveto rakennetuilla alueilla jätetään tarkemman suunnittelutason ratkaistavaksi.

Aluevarausmerkintöjen lisäksi on otettu käyttöön strategisesti kaupungin kehittämistä ohjaavia karttamerkintöjä, joiden kohdalla tulee huomioida päällekkäisiä, toisiaan täydentäviä määräyksiä. Strategisia merkintöjä yleiskaavassa on kestävän kasvun vyöhyke, katukuvan kehitysalue ja jokivarren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke. Merkinnät ohjaavat suurrakenteen kehittämisperiaatteita, eivätkä leikkaudu koordinaateissa maaston olosuhteiden mukaan. Yleispiirteisyys vyöhykemerkinnässä tuo rakentamista ohjaavan merkinnän myös viheralueille, minkä ei ole tarkoitus tuottaa rakentamista niille.

Yleiskaavaluonnoksen sisällön yksityiskohtia on edelliseen yleiskaavaan verrattuna siirretty paljon kartalta määräyksiin. Määräyksiin on tuotu mukaan paljon jatkosuunnittelua ohjaavia asioita ympäristön laadusta ja toiminnoista.

Maankäyttöluokkien rajauksissa on jätetty väljyyttä rakennettujen alueiden sisällä eri asumisen merkintöjen, keskusta-alueen ja toisistaan vain vähän poikkeavien työpaikka-alueiden välillä. Kaupan sijoittelussa, ympäristöhäiriöiden sallimisessa, suojeltavina, vihreinä ja rakentamattomana säilytettävillä alueilla sekä lentomeluohjeissa rajaus on tarkkaa. Siellä missä maankäyttöluokan raja ei ole korttelirakenteessa selkeästi havaittavissa, siellä asemakaavoituksen yhteydessä voidaan rajaa harkita, paitsi edellä mainittujen asioiden sijoittamisessa tai huomioon ottamisessa; kauppa, lentomelu, ympäristöhäiriöt, suojelukohteet.

Maankäyttöluokkien taustoja

Keskustojen merkinnöissä on käytetty yhtä keskustamerkintää kaikilla C-alueilla erittelemättä merkinnällä sitä, onko keskusta seudullisesti merkittävä vai paikallinen keskusta. Kartalla hahmottuvaan keskustaverkostoon hierarkiaa on nostettu esiin keskusta-alueiden (C) kokosuhteilla sekä keskustoihin liitettävällä asumisen merkinnällä (AC).

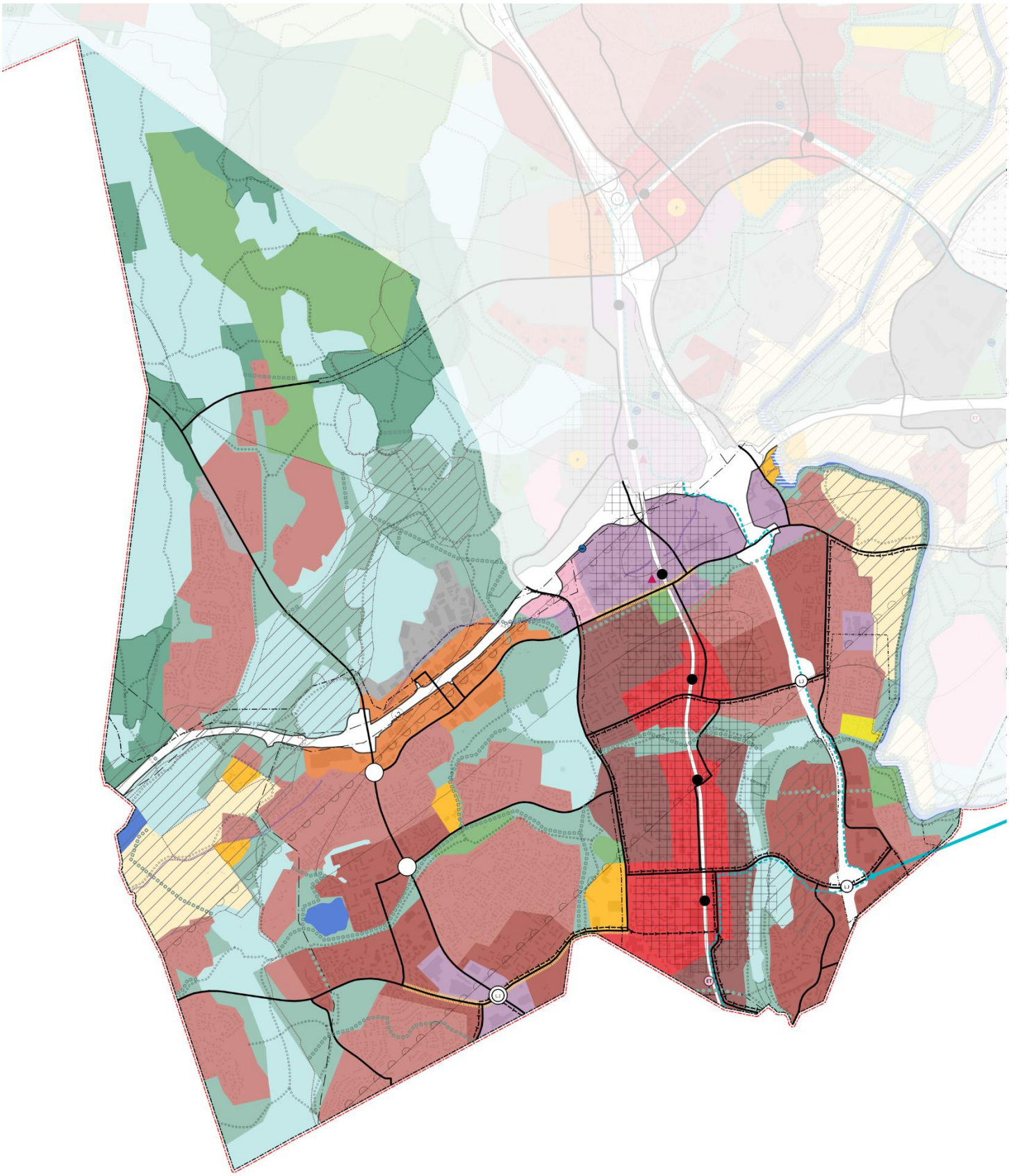
Toimitila- ja työpaikka-alueiden maankäyttöluokissa on käytetty nk. kaksiportaista jakomallia. Ylimmällä tasolla työpaikka-alueet jakautuvat saavutettavuuden perusteella monipuolisesti saavutettaviin alueisiin ja parhaiten vain autolla saavutettaviin alueisiin. Monipuolisesti saavutettavien alueiden kehittämisessä kaupunkitilalle on annettu laatutavoitteita. Ensisijaisesti autolla saavutettavat alueet on mahdollista kehittää ensisijaisesti sinne sijoittuvan toiminnan edellyttämän järjestelmän ehdoilla. Toisella jakotasolla alueita erottaa keskenään se mitä toimintoja on mahdollista sijoittaa. Erottavia toimintoja ovat kaupan sijoittaminen ja ympäristöhäiriöiden salliminen. Kaupunkitilaa edellyttävät toimitila-alueet jakautuvat kauppaa salliviin (KM) ja kauppaa rajoittaviin alueisiin (TP) ja järjestelmän ehdoilla kehitettävät työpaikka-alueet jakautuvat ympäristöhäiriöitä tuottavia toimintoja mahdollistaviin (TT) ja niitä rajoittaviin alueisiin (TY).

Palvelujen alueita on yhdistetty muiden maankäyttöluokkien sisään. Vain laajimmat palvelualuekokonaisuudet ja rakenteessa erillään olevat kohteet on merkitty palveluille esitetyssä maankäyttöluokassa. Palvelujen maankäyttöluokka on sisällöltään laaja. Palvelujen symbolimerkinnät on varattu tulevaisuuden tarpeiden määrittelyyn.

Yleiskaavan asumisen alueet on luokiteltu vyöhykkeittäin kaupunkirakenteellisen sijainnin perusteella poiketen perinteisistä rakennustypologiaan nojaavista aluejakoperusteista. Asumisen pääluokkia asemakaavoitetulla alueella on kolme (AC, A aj AP). Näiden lisäksi asemakaavoittamattomien alueiden asumisen ohjaukselle on oma merkintänsä (AT) ja asumiseen muuntuvien alueiden (A/xx) ohjaukseen on oma merkintänsä. Vyöhykemallin jakoperusteet ja asumisen merkinnät avataan asumisen maankäyttöratkaisujen yhteydessä tarkemmin.

Yleiskaavaluonnos alueittain

Myyrmäki



Kuva 42. Ote kaavakartasta Myyrmäen alueelta

Keskustat ja asuminen

Myyrmäki-Martinlaakson keskustat käsitetään yleiskaavaluonnoksessa yhtenä yhteen toimivana kaupunkikeskustaan kokonaisuutena, joka levittäytyy neljän asemanseudun nauhana, Länsi-Vantaan raidekaupunkina Myyrmäen asemalta Louhelan ja Martinlaakson aseman kautta, Vantaankosken asemalle asti. Kaupunkikeskustan alueet on rajattu Myyrmäessä laajasti kattaen koko eteläosan urheilupuistoon asti ja jatkuen pohjoiseen kohti Louhelaa. Martinlaaksossa keskusta-alue ulottuu lännessä Martinukselle ja sen naapurina uudistuville kortteleille asti. Sekä Myyrmäen että Martinlaakson keskusta-aluetta jatkaa asuntovaltainen keskusta-alue.

Vaikka Vantaankoski ei ole keskusta-aluetta lentomelun rajoittaessa sinne sijoittuvia toimintoja, halutaan keskustarakentamisen vahvistamisella kolmen eteläisimmän aseman ympärillä tukea Vantaankosken työpaikka-alueen tavoitteita toimistovaltaisesta, käveltävästä, tiiviistä ja palveluja sisältävästä kaupunginosasta.

Uusi asuntorakentaminen sijoittuu tulevaisuudessa valtaosin nykyiseen kaupunkirakenteeseen, sitä tiivistäen ja vahvistaen. Uudistava lisärakentaminen jatkuu erityisesti Myyrmäessä ja Martinlaaksossa lähivuosikymmeninä.

Asuntorakentamiseen on muutettu alueita Vihdintien varren työpaikka-alueista niiltä osin, kuin ne tukeutuvat Pähkinärinteeseen. Suurin uusi asuntoalue sijoittuu Kaivokselan vajaakäyttöiselle työpaikka-alueelle, joka on luonnoksessa muutettu asumiseen. Alue kytkeytyy suoraan Helsingin puoleiseen Kuninkaantammeen. Molempien kautta kohti Myyrmäkeä kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka on mahdollista toteuttaa raitiotienä.

Lentomelualueet laajenevat Myyrmäen suuralueella. Lentomeluvyöhyke 2 (L_{den} 55-60 dB) ulottuu entistä laajemmalle Vantaanlaaksossa ja Martinlaaksossa. Vyöhykkeelle ei ole osoitettu uutta asutusta, mutta nykyisen täydentäminen on mahdollista ääneneristävyysvaatimukset huomioiden. Lentomeluvyöhyke 3 (L_{den} 50-55 dB) laajenee kattamaan koko Myyrmäen alueen ja edellyttää 32 dB ääneneristävyysvaatimusta asuinrakennuksissa ja herkkien toimintojen osalta. Länsi-Vantaalla vain pieni osa Myyrmäestä ja Askistosta jäisi lentomeluvyöhykkeen 3 (L_{den} 50-55 dB) ulkopuolelle. Lentomelua kuuluu myös näillä alueilla, joten yhdenmukaisuuden vuoksi lentomeluvyöhyke 3 ääneneristävyysvaatimuksineen on ulotettu koko Lounais-Vantaalle. Uutena merkintänä on esitetty kiitoteiden 1 ja 3 suuntainen lentokoneiden laskeutumisvyöhyke, joka ulottuu myös varsinaisten melualueiden ulkopuolelle kuvastaen laskeutuvine koneiden paikoin voimakasta hetkellistä melutasoa. Laskeutumisvyöhyke ei rajoita maankäyttöä, mutta asettaa 35 dB ääneneristävyysvaatimuksen.

Palvelut

Myyrmäen suuralueella palvelut keskittyvät vahvasti olemassa oleville keskustatoimintojen ja asumisen alueille. Yleiskaavaluonnos mahdollistaa Varian ison yksikön muuttamisen pois Myyrmäestä ja alueen kehittämisen muuhun maankäyttöön.

Monipuoliset erikoiskaupan palvelut ovat Myyrmäen keskustassa. Lähipalveluita löytyy kattavasta jokaiselta suuremmalta asuntoalueelta. Voimassa olevan yleiskaavan ohjausmekanismi päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sallimisesta vain keskusta-alueilla ja tiiviimmillä asuntoalueilla on tukenut hyvin päivittäistavarakaupan keskittymistä niille. Tällä periaatteella on tarkoitus jatkaa, koska kestävyyden tavoite edellyttää usein käytetyiltä palveluilta hyvää saavutettavuutta kestävillä kulkumuodoilla. Toisaalta täydennysrakentaminen tukee palveluiden säilymistä kasvattamalla lähiasukkaiden ja työpaikkojen määrää. Petikko-Variston kaupan alue voi kasvaa tilaa vievän kaupan alueena maakuntakaavaluonnoksen linjausten mukaisesti.

Palveluiden (P) aluevarausten lisäksi yleiskaava mahdollistaa palveluiden toteuttamisen keskustatoimintojen sekä asumisen alueilla. Palvelut ovat siten lähellä käyttäjiään ja saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Palvelujen ja hallinnon alueina Myyrmäen suuralueelta on osoitettu Myyrmäen urheilupuisto sekä Hämeenkylän koulun kokonaisuus, Tuomelan koulu, kulttuurihistoriallisista kohteista Hämeenkylän kartanon ja Vantaankosken alueet.

Virkistyspalvelut

Läntisen Vantaan laajin virkistys- ja suojelualuekokonaisuus on Petikon luontovirkistysalue, joka on yhtenäinen metsäalue, jossa on mahdollisuus virkistäytyä luontoelämyksistä. Petikossa sijaitseva, nykyinen täyttömäki Pitkäsuo (eli Petikonhuippu) maisemoidaan käytön jälkeen ja esitetään urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU) ilman väliaikaiskäyttöä osoittavaa päällekkäismerkintää. Alueen virkistystoimintaa voidaan kehittää täyttötoiminnan loputtua. Urheilun ja virkistyksen palveluina kaavassa osoitetaan Martinlaakson ja Vapaalan liikuntapuistot, Myyrmäen urheilukenttä sekä Vetokannaksen uimaranta. Golfkentiksi ja ratsastuskeskuksiksi varatut alueet säilyvät ennallaan.

Linnaistenmetsä, Raappavuortenmetsä ja Mätäojan laakso säilyvät merkittävinä, päivittäin helposti tavoitettavina viheralueina.

Hämeenkylän kartanon ympärillä ulkoilu- ja ratsastusreittien linjaukset on sovitettu toisiinsa. Ulkoilureitti on linjattu siten, että se ei pirsto peltoa.

Myyrmäessä tiiviisti rakennetun alueen ja Mätäojan laakson soisen pohjan välillä on oltava virkistykseen sopivaa aluetta. Asemakaavoituksessa tarkemmin ratkaistava alue on merkitty virkistysalueyhteytenä. Mätäojan laaksosta johtaa Kaivokselan kautta virkistysalueyhteys Vetokannakselle.

Suojeluarvot

Myyrmäen suuralueella ekologinen verkosto täydentyy seitsemällä uudella luonnonsuojelualueella: Alkärr, Karhusuo, Tyttömäki, Friimetsän laajennus, Linnaisten metsä, Myyrmäen keskusta-alueen läheisyydessä olevat Raappavuoret - Myyrmäen lehto sekä Vaskivuori.



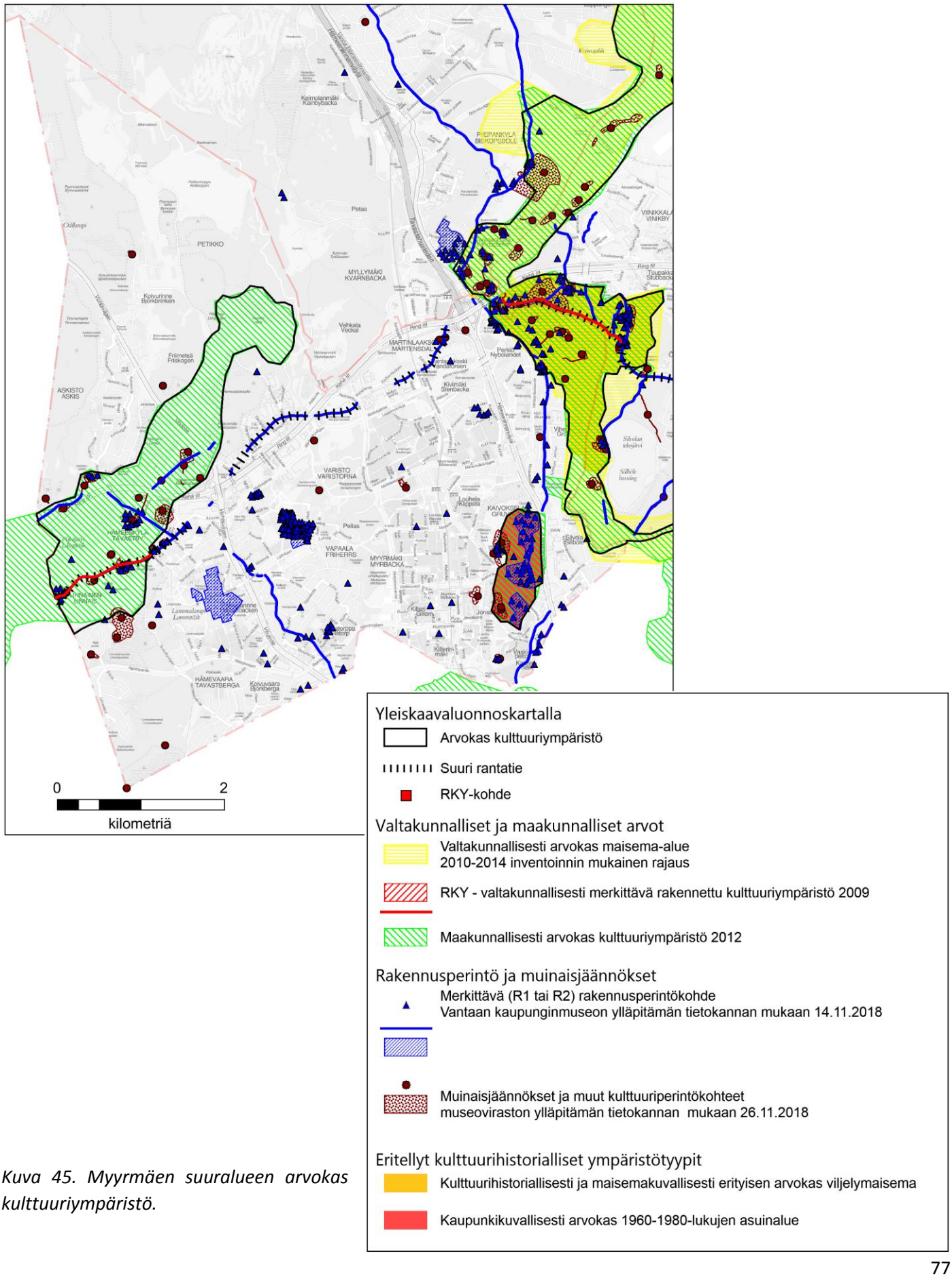
Kuva 43. Vasemmalla näkymä Myyrmäen lehdosta ja oikealla Raappavuorelta vuoden 2017 elokuun myrskyn jälkeen.

Uusia luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviä alueita (luo-alue) on myös seitsemän: Alkärrin laajennus, Bredmalm, Koivurinne, Petikko, Askistonmetsä, Hermaskär ja Ainontie.

Ekologiset runkoyhteydet kulkevat pääosin riittävän leveitä metsäisiä yhteyksiä pitkin Petikossa, Askistossa, Hämeenkylässä ja Linnaisissa. Hämevaarasta Espoon puolelle jatkuva ekologinen runkoreitti on merkitty Koivuvaaran pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) päälle. Se kulkee asemakaavan VL-alueilla, mutta paikoitellen niin kapeana, että yhteydelle ei ole tehty aluevarausta.



Kuva 44. Myyrmäen lehdon ja Mätäojan luonnonsuojelualueen yhdistävää ekologista käytävää virkistysreitin vierellä.



Kuva 45. Myyrmäen suuralueen arvokas kulttuuriympäristö.

Vantaanjokilaakson maisema-alueella Vantaanlaakso on yksi sen hyvin säilyneistä ja paljon rakennettua kulttuuriperintöä sisältävistä osista. Vantaan laakso on teemakartalla erotettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi viljelymaisemaksi. Arvokkaan kulttuuriympäristön raja on sama kuin valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen.

Suuren Rantatien linjaus on muutamia katkoksia lukuun ottamatta säilynyt, ja se on yleiskaavassa omalla merkinnällään.

Hämeenkylän viljelymaisema on todettu maakunnallisesti arvokkaaksi. Sinne sijoittuu keskiaikaisia kylätontteja ja Suuri rantatie sekä useita rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Kaivoksela on ansiokasta 1960-luvun kaupunkisuunnittelua, missä voimakaspiirteinen maasto ja rakennukset muodostavat veistoksellisen mutta samalla kodikkaan kokonaisuuden. Aluerajaus on maakunnallisen inventoinnin mukainen.

Yleiskaavaluonnoksessa täydennysrakentamisen alue sijoittuu Myyrmäessä Husbacka II kivikautiselle asuinpaikalle, mikä edellyttää alueen tutkimista.

Viherkummun siirtolapuutarha on maakunnallisesti arvokkaan rajauksen sisällä, mutta sitä ei ole mainittu erikseen maakuntakaavan maisema-alueen inventointitekstissä. Alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat rakennusperinnön osalta heikentyneet purkamisten myötä. Siksi aluetta ei esitetä arvokkaana kulttuuriympäristönä yleiskaavaluonnoksessa.

Toimitila-alueet

Vierekkäin sijaitsevat Vantaankoski ja Petikko-Varisto muodostavat suurimman yhtenäisen toimitila-alue kokonaisuuden Myyrmäen suuralueella. Alueella on runsaasti monipuolisia toimitilarakentamismahdollisuuksia jäljellä kaupasta toimistoihin ja työpaikkojen määrä alueella kasvanee tulevaisuudessa tuhansilla. Koivuvaaran monipuolinen työpaikka-alue sijaitsee jatkossa joukkoliikenteen runkoyhteyksien solmukohdassa, Vihdintien ja Rajatorpantien risteyksessä. Toimitila-alueen kokoa on hieman pienennetty, mikä mahdollistaa asuinrakentamisen hyviin yhteyksiin tukeutuen. Vihdintien varsi Askistossa ja ns. Vaisalan alue Vantaanlaaksossa on edelleen osoitettu toimitila-alueiksi.

Kaivokselan työpaikka-alue Hämeenlinnanväylän molemmin puolin on osoitettu kokonaisuudessaan asuntorakentamisen alueeksi. Ratkaisu pohjautuu pitkälti alueelle laadittuun erilliseen osayleiskaavatyöhön, jossa Vantaanlaaksontie on käännetty Hämeenlinnanväylän viereen Vetotien pohjoispuolella.

Liikenne

Myyrmäen alueella on varauduttu usean seudullisen joukkoliikenneyhteyden kehittämiseen. Myyrmäen ja Pakkalan väliselle runkoyhteydelle tutkittiin liikenne-ennusteilla useita eri vaihtoehtoja. Vaikka yhteyden matkustajamäärät 2050 ovat ennusteen mukaan liian pieniä sen toteuttamiseksi vielä silloin raitiotienä, niin yhteys toimii tulevaisuuden varauksena. Runkoyhteys kulkee Tulkintien, Hakakorven tunnelivarauksen ja Ylästöntien kautta Vantaanlaaksontielle ja siitä edelleen Martinlaaksontietä pitkin Myyrmäkeen. Kyseinen linjaus on tutkituista vaihtoehdoista teknisesti sekä kaavallisesti toteuttamiskelpoisin.

Muut joukkoliikenteen runkoyhteys -merkinnät Myyrmäen alueella ovat nykyisen bussirunkolinjan 560 varaus raitiotieksi (”Jokeri 2”) sekä Helsingin yleiskaavan Vihdintien raitiotien jatke Vihdintieltä Raappavuorentien kautta Myyrmäkeen tai Malminkartanosta Korutien kautta Myyrmäkeen. Lisäksi varaudutaan raitiotien jatkeeseen Vihdintien ja Rajatorpantien liittymästä kohti Leppävaaraa.

Joukkoliikenteen paikallisen kehittämisen kannalta keskeisin yhteys on Luhtitien jatke Raappavuorentielle. Katu parantaa Pähkinärinteen ja Myyrmäen keskustan välistä saavutettavuutta. Luhtitien jatkeelle tutkitaan parhaillaan tarkemmin kahta vaihtoehtoista linjausta ja toteutettava linjaus on tarkoitus valita vuoden 2019 alkupuolella. Luhtitien linjausta tarkennetaan tämän pohjalta yleiskaavaehdotukseen.

Yleiskaavassa on kolme joukkoliikenteen vaihtopaikkaa Myyrmäkeen. Vihdintien ja Rajatorpantien liittymässä on vaihtopaikka runkoyhteyksien ja Vihdintien bussiliikenteen välillä. Hämeenlinnanväylän liittymät Vaskivuorentien ja

Martinlaaksontien kohdilla toimivat vaihtopaikkoina joukkoliikenteen runkoyhteyksiltä valtatien lähi- ja kaukobussiliikenteeseen. Näiden lisäksi alueen juna-asemat ovat vaihtopaikkoja Kehäradan, joukkoliikenteen runkoyhteyksien sekä liityntäliikenteen välillä ja Vantaankosken asemalla on myös seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue.

Pyöräilyn baanat kulkevat Myyrmäestä Kivistöön sekä Pakkalan kautta Tikkurilaan ja ne palvelevat erityisesti pitkämatkaista pyöräilyä. Helsingistä tuleva baana jatkuu Myyrmäessä Korutietä pohjoiseen Vaskivuorentielle, jolta se yhdistyy Kivistöön menevään baanaan Silvolassa. Tämä kulkee Hämeenlinnanväylää mukaillen Vehkalan asemalle ja siitä edelleen Kehäradan varressa Kivistöön. Myyrmäen ja Pakkalan välillä on todettu tarve laadukkaalle pyöräväylälle, mutta baanan reitti vaatii vielä tarkempaa selvitystä ja laajempaa tarkastelua alueen kaikista yhteyksistä. Yhteystarve on luonnoksessa osoitettu: tarkempi reitti selvitetään yleiskaavaehdotukseen. Baanoja täydentävät hyvän laatutason pääpyöräreittiverkosta sekä muut pyörätiet.

Merkittävin muutos Myyrmäen tie- ja katuverkossa on Kehä II:n varauksen poistuminen yleiskaavasta. Sen tilalle on esitetty liikenneyhteytenä jatke Kuninkaantammen eritasoliittymästä Vanhalle Kaarelantielle. Muutos vaikuttaa Myyrmäen keskustan läpiajoliikenteeseen, joka jatkossa ohjataan vahvemmin Myyrmäen kaavarungon mukaisesti Raappavuorentien ja Vaskivuorentien kautta. Samalla tien entiset tilavaraukset vapautuvat muuhun maankäyttöön.

Vihdintie on merkitty viivamerkinnällä paikallisesti tärkeäksi liikenneyhteydeksi, koska se on todettu pääkaduksi kehitettäväksi tieksi Liikenneviraston vetämässä työssä, jossa jäsenneltiin pääkaupunkiseudun tie- ja katuverkkoa. Kehä III:n eteläpuolella oleville liittymille on Vihdintiellä esitetty eritasoliittymävaraukset, joiden tarpeellisuutta arvioidaan parhaillaan laadittavassa Vihdintien kehittämisselvityksessä. Vantaanlaaksontie on Silvolassa linjattu kulkemaan osittain Hämeenlinnanväylän vieressä ja Raappavuorentien jatke Helsingin puolelle on poistettu.

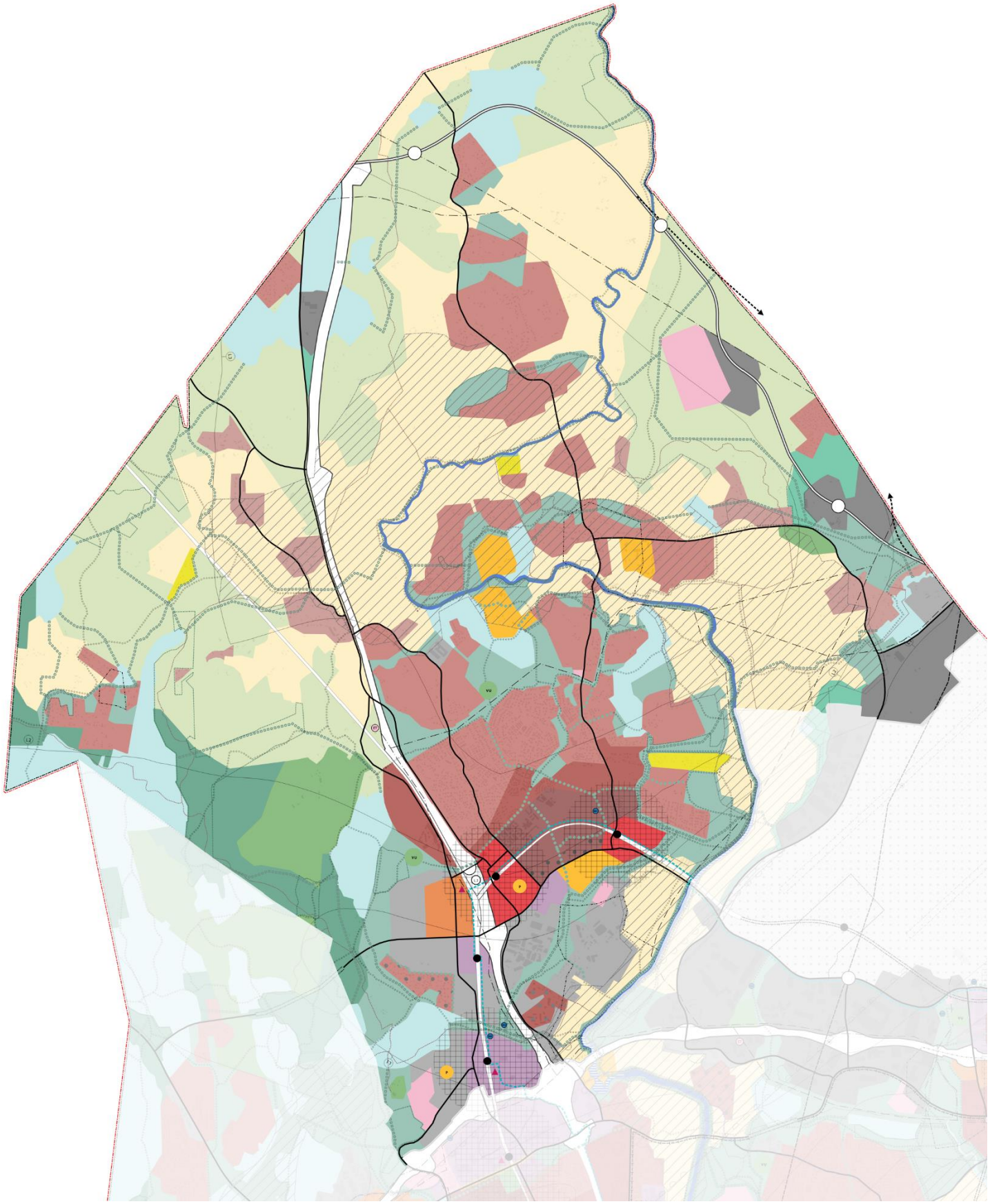
Rajatorpantie on merkitty katukuvan kehitysalueeksi Myyrmäen keskustan ja Pähkinärinteentien väliseltä osuudelta ja Martinkyläntie puolestaan Raappavuorentien ja Sanomatien väliseltä osuudelta. Näillä katuosuuksilla tuetaan jalankulun, pyöräilyn ja julkisen liikenteen houkuttelevuutta kehittämällä katutilojen yleisilmettä ja luomalla mahdollisuudet ihmisten monipuoliselle liikkumiselle. Erityisesti paikkojen tunnistettavuus ja saavutettavuus ovat tärkeitä.

Tekninen verkosto

Variston alueella on tarve uudelle sähköasemalle, joka sijoittuu Variston lämpökeskuksen länsipuolelle voimajohtokäytävän viereen. Sähköasemavarausta varten Lämpökeskuksen sekä viereisen Martinlaakson voimalaitoksen polttoainevaraston kattavaa teknisen huollon (ET) aluevarausta on laajennettu länteen päin Kehä III varrella.

Myyrmäen alueella on yksi toteutumaton 110 kV voimajohtovaraus, joka kulkee Espoon Juvanmalmilta Vantaan Hämeenkylän kautta takaisin Espooseen Leppävaaran sähköasemalle. Kehä III varressa varaus kulkee samassa johtokäytävässä nykyisen voimajohdon kanssa, joten toteutumatonta voimajohtokäytävävarausta on noin 1 km matkalla. Varaus säilytetään yleiskaavassa.

Kivistö



Kuva 46. Ote kaavakartasta Kivistön alueelta.

Keskustat ja asuminen

Kivistön keskusta on kaupungin uusin. Se on määritelty yleiskaavaluonnoksessa kaksinapaisena asemanseutuihin tukeutuvana keskustana; kaupunkikeskustan alueita (C) on sekä Kivistön aseman että Lapinkylän aseman ympärillä. Lapinkylän aluerajauksien pohjana on Kivistön keskustan kaavarunkoluonnoksessa määritellyt maankäytön muutokset pientaloalueista tiiviimmiksi asemanseudun kortteleiksi. Kivistön keskusta-alueiden väliin jää asuntovaltainen keskusta-alue, mihin saa sijoittaa myös muita toimintoja kuin asumista.

Kaavarungon pohjalta on määritelty myös asuntoalueiden rajauksia keskustan pohjoispuolella. Lentomelualueet määrittelevät Kivistössä varsin tarkkaan asuntorakentamiseen soveltuvan alueen, siksi on yleiskaavassa haluttu linjata asemanseutujen lähikorttelien asuntoalueelle reunaehtoja lentomelun rajoituksien vuoksi. Alue on määritelty luonnoksessa lentomelun laajenemisalueeksi, jonne saa rakentaa vain kerrostaloja.

Kivistössä on merkittävin määrä asemakaavoittamattomista ja osin täysin rakentamattomista asumisen aluevarauksista, joista valtaosa on pientaloalueita. Niihin ei ole yleiskaavaluonnoksessa tehty muutoksia muuten kuin yhtenäistämällä kaksi aiempaa pientaloalueen merkintää yhdeksi.

Finavian uuden ennusteen mukaan lentomelualue Kivistön keskustassa levenee noin 200 metriä. Kivistön keskusta sijaitsee lentomeluvyöhykkeen 2 (L_{den} 55-60 dB) tuntumassa ja siellä on jo etukäteen varauduttu lentomelun voimistumiseen tiukemmalla ääneneristävyysvaatimuksella kuin muilla vastaavan sijainnin alueilla. Kivistön keskustan toteuttaminen halutaan varmistaa myös yleiskaavassa, mutta lentomelualueen laajenemisen vuoksi sinne esitetään asumisen mahdollistavien kaavamerkintöjen alueilla lisämääräystä /LM1 (lentomelun laajenemisalue), joka takaa keskusta-asumisen alueella riittävät meluntorjuntatoimenpiteet niin rakennusten sisällä kuin ulko-oleskelualueilla: parvekkeet tulee lasittaa ja ulko-oleskelualueita kattaa. Lisäksi pientalojen rakentamista rajoitetaan, sillä pientaloissa piha-alueet ovat keskeinen osa asumista ja ne on vaikea suojata lentomelulta. Asemakaavoituksessa määritellään tarkemmin, kuinka em. toimenpiteillä voidaan taata säädösten edellyttämät melutason ohjearvot sisällä ja ulko-oleskelutiloissa.

Petaksen ja Vantaanpuiston asuinalueet ovat kokonaan lentomeluvyöhykkeen 1 (Lden yli 60 dB) sisällä. Näillä alueilla on asumisen merkinnän lisäksi lisämääräys /LM2 (asuinalue voimakkaan lentomelun alueella), jonka mukaan asuntojen määrää alueella ei saa lisätä. Määräys selventää asuinalueen tilannetta: lentomelun vuoksi rakennuspaikkoja ei tule lisää, mutta nykyisiä asuinrakennuksia voi ylläpitää, korjata ja ääneneristysvaatimukset huomioiden korvata.

Palvelut

Kivistön kaupallisten palvelujen keskus on vielä rakentumatta, mutta hankkeen pitäisi edetä lähivuosien aikana. Keskukseen sijoittuu myös julkisia palveluita. Petaksessa säilyy kaupan alueen varaus, jota ei ole tarkoitus toteuttaa ennen keskuksen toteumista ja aseman käyttöönottoa.

Palveluiden (P) aluevarausten lisäksi yleiskaava mahdollistaa palveluiden toteuttamisen keskustatoimintojen sekä asumisen alueilla. Palvelut ovat siten lähellä käyttäjiään ja saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Kivistön urheilupuistolle on esitetty aluevaraus Lapinkylän asemavarauksen eteläpuolelle. Kivistön keskustaan junaaseman läheisyyteen on osoitettu symbolimerkinnällä toisen asteen koulun tulevaisuuden tarve, jonka vaatima aluevaraus ja sijainti määrittyy asemakaavassa. Katriinan sairaalan kokonaisuus Seutulassa säilyy palvelujen alueena. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista Linnan sekä Königstedtin kartanoalueet osoitetaan palveluiden alueina.

Virkistyspalvelut

Läntisen Vantaan laajin virkistys- ja suojelualuekokonaisuus on Petikon luontovirkistysalue. Keimolanmäen eteläpuolelle on VU-symbolilla osoitettu tarve urheilu- ja virkistyspalveluille siten, että se kytkeytyy Kivistön keskustan ja Petikon metsien välisiin ulkoilureitteihin. Saraksen vielä asemakaavoittamattoman alueen eteläosiin on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen paikka (VU) palvelemaan Kivistön kasvavaa väestöä.

Luoteis-Vantaalla laaja arvokkaan kulttuuriympäristön kokonaisuus on oivallinen virkistysympäristö, kunhan alueelle saadaan toteutettua lisää ulkoilureittejä. Kivistön alueen kolme tärkeää viheraluetta ovat Parolanmäki, Sotilaskorpi ja Linna. Parolanmäki ja Sotilaskorpi ovat selännemetsiä, Linnan alueesta osa on vielä peltoa ja osa pensoittumassa.

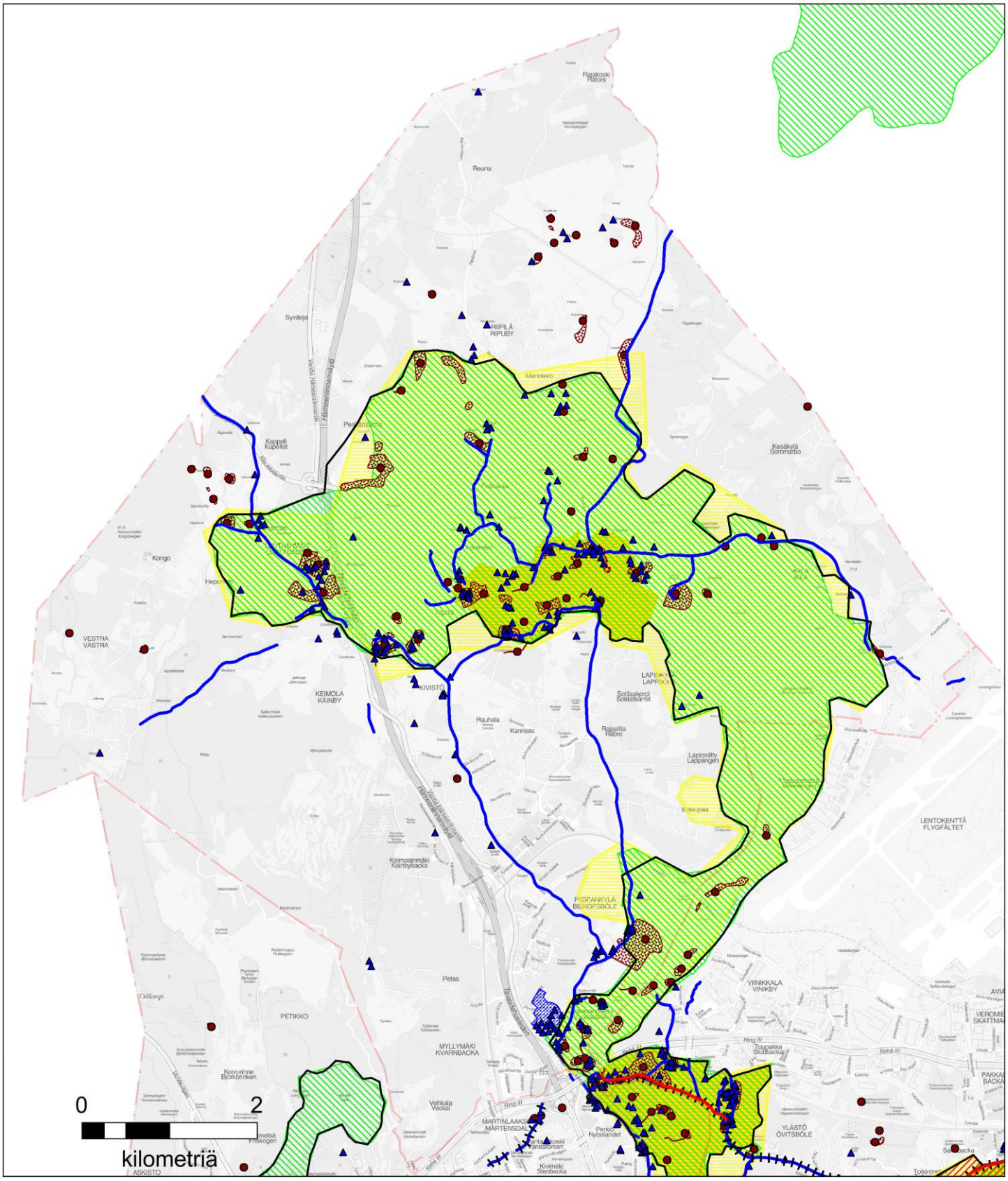
Kivistön keskustan viheraluejärjestelmä on Kivistön keskustan kaavarunkoluonnoksen mukainen. kaavarunkoluonnoksessa esitetyt viheralueet ovat pääsääntöisesti niin kapeita, että ne eivät näy alueina yleiskaavan mittakaavassa. Tärkeimmät yhteydet on merkitty yleiskaavaluonnoksessa virkistysalueyhteyksiksi.

Uusi ohjeellinen ulkoilureitti on merkitty Tapolan sillalta Vantaanjoen vartta pitkin kohti Tuusulaa. Reitti tarjoaa Kivistön kasvavalle väestölle sekä lähempää ja kauempaa tuleville matkailijoille virkistyksen ja liikunnan mahdollisuuksia. Tuusulassa reitti yhdistyy Seitsemän veljeksen vaellusreittiin. Reitti voisi aluksi toteutua pelloilla kulkevana latuna ja myöhemmin myös perustettuna reittinä. Linnan kartanon alueella ulkoilureitit merkitään yleiskaavaan siten kuin ne suunniteltiin vuonna 2017 vahvistuneessa asemakaavassa. Joen varrelle Königstedtin kartanon edustalle ei merkitty ulkoilureittiä mahdollisten turvallisuusongelmien takia. Joitain ohjeellisia ulkoilureittejä on geoteknisten reunaehtojen vuoksi esitetty kauemmas rannasta.

Uudet luonnonsuojelualuevaraukset Solbackassa ja Tyttömäenmetsässä mahdollistavat ulkoilu- ja ratsastusreittien linjaamisen laajemmalle alueelle. Reittien tarkempi suunnittelu tehdään luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Golfkentiksi ja ratsastuskeskuksiksi varatut alueet säilyvät ennallaan.

Suojeluarvot

Kivistön suuralueella ekologinen verkosto täydentyy yhdeksällä uudella metsäisellä luonnonsuojelualueella: Rauhamaan metsä, Josvaholmin laajennus, Syväoja, Lamminsuon laajennus, Lamminsuon kaakkoispuolinen metsä, Linnan metsä, Königstedtin laajennus, Sotilaskorpi ja Lillå-Solbacka ja Tyttömäenmetsä. Uusia luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittäviä alueita (luo-alue) tulee yhdeksän: Rajakoski, Yli-Kistola, Palomäen laajennus, Konkoonkallioiden laajennus, Jokimaa, Riitukin laajennus, Keimolan laajennus, Lapinniitty ja Kesämetsä. Kivistön alueella ekologiset runkoyhteydet kulkevat pääosin metsäisillä alueilla MT-alueilla. Riipilän, Seutulan ja Kivistö alueilla yhteyksiä on ohjattu kulkemaan myös kyläalueiden (AT) yli.



Kuva 47. Kivistön suuralueen arvokas kulttuuriympäristö. Kartan selite on kuvan 45 yhteydessä.

Kivistössä on valtakunnallisesti arvokkaan Vantaanjokilaakson maisema-alueen pohjoisosa. Merkittävä rakennusperintö on pääosin maisema-alueen sisällä. Merkittävää tiestöä on sen ulkopuolellakin. Vantaanjokilaakso on arvokas kartanokulttuurin ja maanviljelyksen synnyttämänä kulttuurimaisemana, joten rakennusperintökin on pääosin ennen

1930-lukua rakennettuja kartanoita, tilakeskuksia, kouluja ym. ja monissa kohteissa on useita rakennuksia. Alueella on runsaasti muinaisjäännöksiä.

Seutulan kylän ydinalue kartanoineen ja useine rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaine kohteineen sekä lähipeltoineen on alueen arvokkain ydin, joka on teemakartalla erotettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi viljelymaisemaksi.

Maantie 152 jatkeen linjaus on yleiskaavaluonnoksessa siirretty pois arvokkaasta kulttuurimaisemasta Riipilässä ja Luhtaanmäessä. Tämä tukee kulttuurimaiseman arvojen ja ominaispiirteiden säilymistä. Luhtaanmäessä on arvokkaan kulttuurimaiseman alue inventointeja laajempi, koska rajaus on voitu siirtää maisemaa rajaavaan metsänreunaan, kun maantien liittymä ei tule rikkomaan maisemakuvan eheyttä.

Riipilässä, Seutulassa, Kiilassa, Kivistössä ja Lapinkylässä arvokkaan kulttuuriympäristön raja on sama kuin voimassa olevan yleiskaavan maisemallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden alueiden ja lähes sama kuin maakunnallisessa inventoinnissa, mutta poikkeaa hieman valtakunnallisesta inventoinnista. Rajauksen sisällä on laaja avoin maisematila ja sitä rajaava metsänreuna tai perinteinen rakennettu ympäristö.

Piispankylässä maasto nousee hiljalleen Vantaanjoesta kohti Piispankyläntietä ja Norrkullan tilakeskusta. Norrkullan tilakeskus ja Ruusumäenkuja on aikoinaan rakennettu pienen moreenikumpareen ja lounas-koillissuuntaisen hietajakson päälle. Avoin maisematila voidaan tässä rajata siten, että se päättyy Norrkullan tilakeskukseen Ja Ruusumäenkujaan maaston korkeimpaan kohtaan. Uusi reuna luodaan Ruusumäenkujan pohjois- ja luoteispuolelle istuttamalla puista ja pensaista mieluusti kerroksellinen ja kukkiva reuna. Yleiskaavaluonnoksen yleismääräyksissä on edellytetty, että maisematilalle luodaan uusi reuna, joka samalla on osa puustoista ekologista verkostoa, joka palvelee mm. liitooravaa. Tämän reunan taakse voidaan rakentaa uusi Lapinkylän aseman ympärillä oleva kaupunkikeskus. Valtakunnallisesti arvokkaasta maisema-alueesta on rajattu pois Piispankyläntien länsipuolinen peltotasanko ja maakunnallisesti arvokkaasta rajauksesta Ruusumäenkujan luoteispuolelle jäävää tasankoa. Alueen ainoa rakennusperintö- tai muinaismuistokohde on Piispankyläntie, jonka linja on jo rikkoutunut Tikkurilantien-Riipiläntien kiertoliittymän rakentamisen myötä.

Toimitila-alueet

Yleiskaavassa on osoitettu huomattavasti toimitilarakentamisen mahdollisuuksia Kivistön suuralueelle. Vehkalan asemanseutu on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi sekä länsipuolelta osin tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi. Toimitila-aluevarauksia on hieman pienennetty alueen luoteiskulmassa, jossa alueita on osoitettu luonnosuojeluun.

Vehkalan pohjoispuolella sijaitsevan Petaksen asemavarauksen ympäristö on edelleen osoitettu kokonaisuudessaan toimitila-alueeksi lentomelusta johtuen. Asemanseudun ydin on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi ja sitä ympäröivät alueet kaupallisten palveluiden ja tuotanto- ja varastotoiminnan alueiksi. Alueen pohjoisreunassa toimitilavarauksen laajuutta on pienennetty, jotta Kivistön suuntaan avautuu parempi viheryhteys. Petaksen aseman toteuttaminen ei ole ajankohtaista lähitulevaisuudessa, minkä myötä valtaosa toimitilavarauksistakin on pitkän aikavälin kehittämismahdollisuuksia.

Piispankylän alue Hämeenlinnanväylän itäpuolella on osoitettu lähes kokonaan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi lentomelusta ja heikoista joukkoliikenneyhteyksistä johtuen. Maantie 152:n varauksen yhteen on osoitettu kaksi toimitilarakentamisen aluetta. Täyttömäkivarauksen yhteyteen on edelleen osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue, jonka rajausta on hieman suurennettu. Kiilan kiertotalousalueen rajaus on muutettu vastaamaan todellista tilannetta.

Lillån alueella luonnonsuojelualuevarauksen laajeneminen on pienentänyt toimitilarakentamisen varauksia. Lavangon moottoriurheilukeskus on osoitettu erikoistoimintojen alueen sijaan toimitila-alueeksi.

Yksittäisinä pienempinä toimitila-alueina on edelleen osoitettu TT-alue Lamminsuon eteläpuolella sekä TY-alue Kylänpääntien varrella.

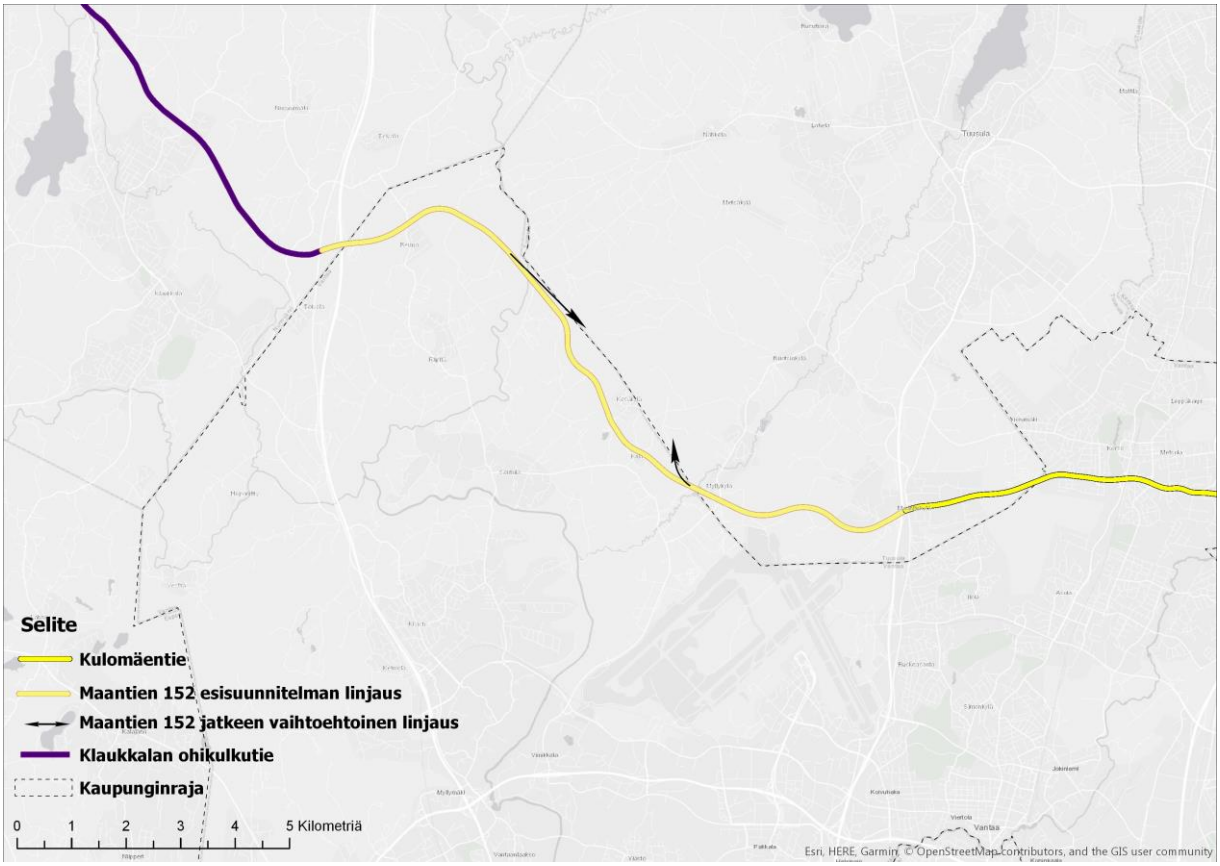
Liikenne

Kivistössä on yleiskaavassa nykyisten Kehäradan asemien, Kivistön ja Vehkalan, lisäksi kaksi asemavarausta: Lapinkylä ja Petas. Petaksen asemalta erkanee Klaukkalan rata, joka on pitkän aikavälin raidevaraus eikä välttämättä toteudu ennen yleiskaavan tavoitevuotta 2050. Kivistön ja Klaukkalan välinen runkoyhteys kehittynee aluksi bussiliikenteenä. Lapinkylän asema tukee Kivistön keskustan kehittymistä.

Alueen tärkein vaihtopaikka on Kivistön asema. Se toimii kehyskunnista tulevien bussilinjojen sekä kaukoliikenteen liityntäasemana Kehäradalle ja tarjoaa Hämeenlinnanväylän ajoneuvoliikenteelle mahdollisuuden liityntäpysäköintiin. Toinen seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue Kivistön alueella on Vehkalan asema.

Kivistössä kohtaa kaksi pyöräilyn baanaa. Kivistön ja Tikkurilan välinen pyöräbaana kulkee Kvartsiraittia ja Tikkurilantietä pitkin aina pääradalle asti. Kivistöstä Myyrmäkeen baana kulkee Kehäradan varressa olevaa huoltotietä pitkin Vehkalan asemalle, josta se jatkuu Hämeenlinnanväylää mukaillen Vaskivuorentielle. Baanoja täydentävät hyvän laatutason pääpyöräreittiverkosta sekä muut pyörätiet.

Maantiestä 152 on tekeillä aluevaraussuunnitelma Hämeenlinnanväylän ja Myllykyläntien välisestä osuudesta. Kivistön pohjoisosassa sijaitsevan maantien (ns. Kehä IV) linjausta onkin muutettu tämän perusteella ja lisäksi yleiskaavaluonnoksessa on esitettyjä linjauksia kaksi. Maakuntakaavan sekä tien esisuunnitelman mukainen linjaus on merkitty karttaan aluevarauksena ja toinen vaihtoehtoinen linjaus on puolestaan esitetty nuoliviivana. Aluevarauksena olevassa vaihtoehdossa tien linjaus on Kesäkyläntien itäpuolella sama kuin vuoden 2007 yleiskaavassa. Reunan kohdalla maantien 152 linjausta on tarkennettu aluevaraussuunnitelman pohjalta. Molemmissa vaihtoehdoissa tie liittyy Hämeenlinnanväylän kohdalla Klaukkalan ohikulkutiehen Lamminsuon eritasoliittymässä, mihin on suunniteltu raskaan liikenteen levähdys- ja pysäköintialue. Kehä IV:n jatke Hämeenlinnanväylältä Lahnukseen poistuu. Linjauksesta riippumatta maantiellä 152 varaudutaan kolmeen eritasoliittymään ja tien toteutumiseen 1+1 -kaistaisena. Tien linjaus on tarkoitus päättää yleiskaavaehdotukseen mennessä.



Kuva 48. Maantien 152 jatke yhdistyy idässä Kulomäentiehen ja lännessä Klaukkalan ohikulkutiehen.

Yleiskaavassa on säilytetty Tikkurilantien jatke Hämeenlinnanväylältä Vihdintielle pitkän aikavälin varauksena. Katuvaraus on esitetty tunnelissa niiltä osin kuin se katuliittymien ja kallion olemassa olon perusteella on arvioitu mahdolliseksi. Hämeenlinnanväylällä on eritasoliittymävaraus suuntaisliittymälle etelään Keimolanportin kohdalla.

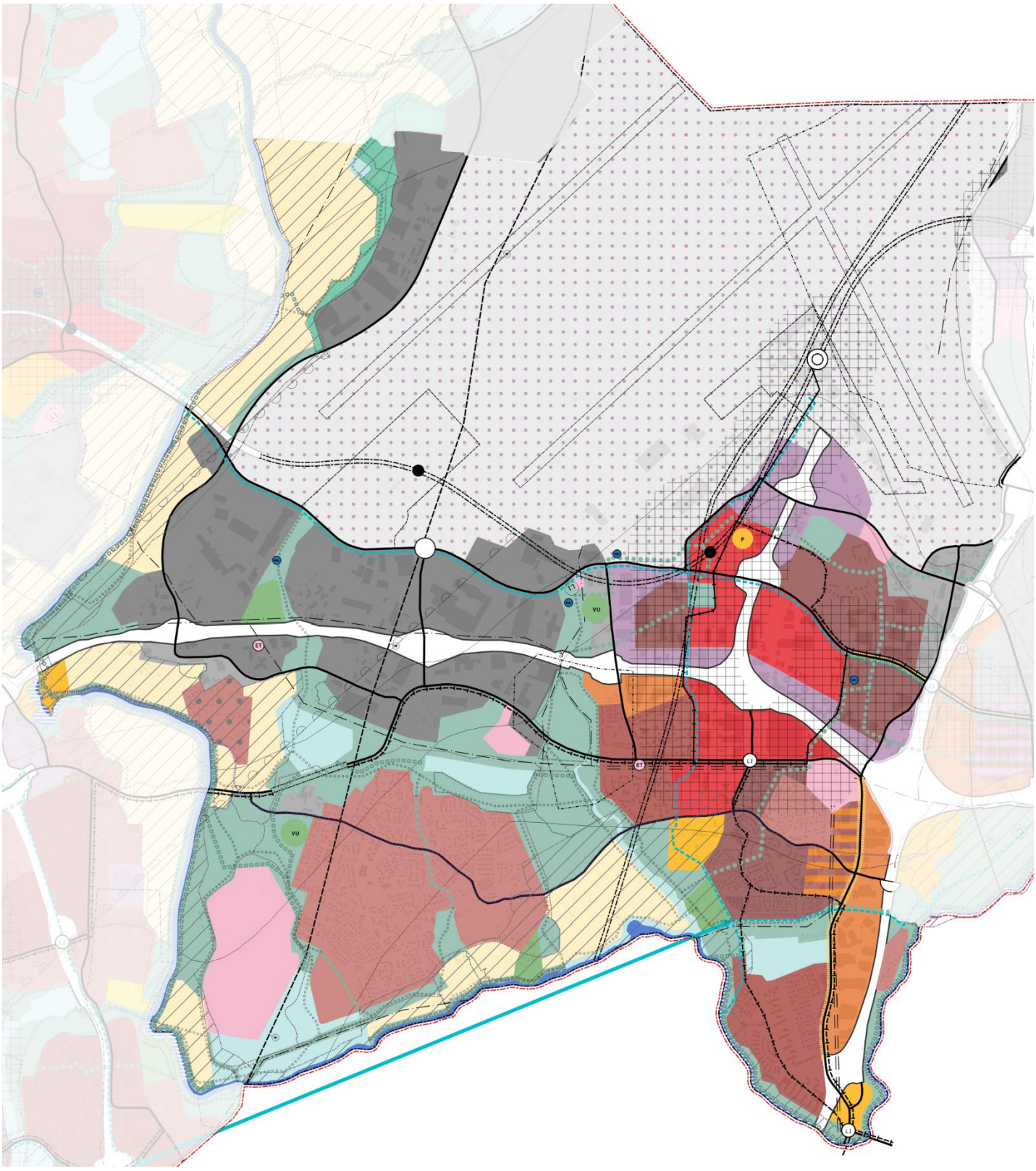
Tekninen verkosto

Kivistön suuralueella on nykyisten voimajohtojen lisäksi kaksi varausta voimajohtoyhteydelle sekä teknisen huollon aluevaraukset Seutulan sähköasemalle sekä Åbyn lämpökeskukselle. Voimajohtoyhteydet kulkevat Keimolan sähköasemalta Seutulan sähköasemavarauksen kautta Tuusulaan Ruotsinkylän sähköasemalle sekä Seutulan sähköasemavaraukselta Tuupakan sähköasemalle ja Tolkinkylän sähköasemalle.

Seutulan sähköasemavaraukselta lähteville voimajohtovarauksille on yleiskaavaluonnoksessa vaihtoehtoisia linjauksia. Vaihtoehdossa 1 voimajohdot ylittävät Seutulan Isoniitun, liittyvät nykyiseen voimajohtokäytävään Lillån tuntumassa ja jatkavat käytävässä toinen Tuusulaa ja toinen Tuupakkaa kohti. Vaihtoehdossa 3 Tuupakkaan suuntautuva linja liittyy nykyiseen johtokäytävään ja Tuusulaan suuntautuva sijoitetaan Myllykyläntien varteen. Vaihtoehdossa 2 Tuusulaan suuntautuva voimajohto ylittää Seutulan Isoniitun ja liittyy nykyiseen johtokäytävään Tähtitaivaantien pohjoispuolella, kun Tuupakkaan suuntaava johto kulkee Seutulan sähköasemalta etelään Vantaanjoen länsipuolella ja liittyy nykyiseen johtokäytävään Koivupään kohdalla. Vaihtoehtojen toteutettavuuden selvitykset ovat vielä kesken.

Piispankylässä on teknisen huollon aluevaraus (ET), jolle on mahdollista sijoittaa esimerkiksi tukikohtatoimintoja sekä lämpökeskus. Vehkalanmäen ET-alueella sijaitsee käytössä oleva lumenvastaanottopaikka sekä sen pohjoispuolella toteutumaton ET-aluevaraus tukikohta- ja varikkotoimintoja varten. Vantaan nykyiset täyttömäet ovat täyttymässä lähivuosina ja on tarve osoittaa uusi alue ylijäämämaiden läjitystä varten. Yleiskaavassa on osoitettu uudelle puhtaiden ylijäämämaiden täyttömäelle yhdyskuntateknisen huollon (ET) aluevaraus Kiilan kaupunginosasta.

Aviapolis



Kuva 49. Ote kaavakartasta Aviapoliksen alueelta

Keskustat ja asuminen

Aviapoliksen keskusta on nykyisellään varsin hajanainen muodostuen useammasta solmukohdasta Jumbosta Aviapoliksen asemalle. Yleiskaavaluonnoksen kaupunkikeskustan alueen (C) pohjana on Aviapoliksen kaavarungon linjaus laajasta uudistuvasta sekoittuneen kaupunkirakenteen alueesta Kehä III molemmin puolin. Keskusta-alueen etäisyydet

ovat pitkiä, joten toimiakseen keskusta tarvitsee hyvän sisäisen joukkoliikenteen ja reittien verkoston, joka purkaa Kehä III estevaikutusta. Keskusta ulottuu koko laajuudessaan Tammiston reunasta aina lentoasemalle asti.

Määrällisesti keskustassa on jo nyt seudullisesti merkittävä määrä palveluita ja työpaikkoja, mutta siitä on mahdollista kasvaa seudullisesti merkittävä keskus. Työpaikkojen kasvu Aviapoliksessa on Suomen suurinta: tämä kehitys on tarkoitus jatkossakin varmistaa riittävillä tilavarauksilla ja entistä paremmilla yhteyksillä. Toimiva ja elävä kaupunkikeskusta tarvitsee asukkaita eläkseen 24/7, siksi keskusta-alueille ja niiden lähialueelle on varattu merkittävä määrä tehokasta asuntorakentamista. Kehä III pohjoispuolella keskustassa on riittävästi tilaa ja asiakkaita myös erikois- ja päivittäistavarakaupan suuryksiköille. Eteläpuolella on tarpeen hakea luontevaa reittiä keskustakorttelirakenteen laajenemiselle nauhamaisesti kohti Tammiston kaupallisia alueita. Yksi mahdollisuus on Tammiston pohjoisosan kaupan kortteleissa, joita ehdotetaan muuntuvaksi asumiseen.

Suurin osa Aviapolikseen esitetystä asumisen alueista on merkitty asuntovaltaisena keskusta-alueena (AC), mikä tukee tiiviin tehokkaan ja monipuolisen kaupunkirakenteen kehittämistä. Tammiston eteläkärjessä ja Krakanpuiston laidalla asuinkorttelit on merkitty tiiviinä asuntoalueina (A). Veromäen pientaloalue on merkitty miljööltään vaalittavana pientalovaltaisena asuntoalueena (AP).

Aviapoliksesta itään on jo yleiskaava 2007 esitetty idea Aviapoliksen ja Tikkurilan välillä olevasta keskustamaisesta kaupunkiakselista (K2-bulevardi). Idea säilyy yleiskaavaluonnoksessa. Tikkurilantiellä kulkee raitiotie ja siihen kohdistuvat sekä kestävän kasvun vyöhyke että katukuvan kehitysalue -merkinnät. Kaupunkimaisen akselin ajatusta tukien Aviapoliksen keskusta-alueen itäpuolelle on esitetty asuntovaltaisia keskusta-alueita (AC) tukemaan keskustamaisen korttelirakenteen kehittämistä Tikkurilan suuntaan.

Lentomelualueiden muutokset vaikuttavat Aviapoliksen alueella erityisesti Voutilassa, kun lentomeluvyöhyke 1 (L_{den} yli 60 dB) laajenee kattamaan koko asuinalueen. Alueella on lisämerkintä /LM2, asuinalue voimakkaan lentomelun alueella. Melualueella ei ole mahdollista lisätä asuinrakennusten määrää, mutta nykyisisiä asuinrakennuksia voi ylläpitää, korjata ja korvata ääneneristävyysvaatimukset (38 dB) huomioiden.

Palvelut

Aviapoliksen kaupallisten palveluiden tarjonta on seudullisesti merkittävää. Keskustan Jumbon kauppakeskuksen lisäksi kaupallisia palveluita on Vantaanportin ja Tammiston kaupan alueilla. Kartanonkoskella ja Ylästössä on asuinalueiden lähipalveluina päivittäistavaramyymälät, joita tulevaisuudessa asumisen määrän kasvaessa tulee sijoittumaan myös Veromiehen ja Aviapoliksen aseman seuduille. Tammiston kaupan alueen liikenneongelmat rajoittavat seudun suurimman kaupan alueen kehittämismahdollisuuksia, siksi luonnoksen liikenneratkaisuilla parannetaan alueen saavutettavuutta ja sisäisiä yhteyksiä.

Palveluiden (P) aluevarausten lisäksi yleiskaava mahdollistaa palveluiden toteuttamisen keskustatoimintojen sekä asumisen alueilla. Palvelut ovat siten lähellä käyttäjiään ja saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Aviapoliksen alueen kulttuurihistoriallisista kohteista palveluiden alueina osoitetaan Backaksen kartano sekä Pitäjän kirkonkylän kulttuurihistoriallinen kokonaisuus rajattuna, että Kyrkoby skolan, Helsinge skolan sekä Helsinge gymnasium sekä kirkonkylän vanha kyläasutus kuuluvat rajaukseen. Kyläasutusta saa ylläpitää ja täydentää kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

Aviapolis merkittävästi kasvavana keskustana tarvitsee uusia palveluille osoitettuja alueita. Aviapoliksen mahdollista kampusaluetta on kuitenkin vaikea merkitä tässä vaiheessa yleiskaavaan, koska ennustettu sijainti voi lopulta olla väärä. Palveluiden on tarkoitus toteutua keskusta- ja asumisen merkintöjen turvin. Toisen asteen oppilaitoksen tarve on tunnistettu ja se on osoitettu symbolimerkinnällä Aviapoliksen asemanseudulle hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen.

Tammiston eteläkärkeen tulevaisuuden ratikoiden risteykseen on osoitettu P-aluevaraus, jolla halutaan mahdollistaa paikan merkitystä kohottavan erityskohteen kehittämien ratikoiden risteykseen hyvälle joukkoliikennesaavutettavuudelle ja ”portiksi” Helsingin ja Vantaan rajalle, joen rantaan.

Virkistyspalvelut

Aviapoliksen ainoa, laaja metsäinen alue on Mustikkasuonkallion - Krakanojan viheralue. Siihen liittyy Backaksen viljelymaisema.

Veromies on muuttumassa työpaikka-alueesta monipuoliseksi ja tiiviiksi kaupunkiympäristöksi, jossa myös asutaan. Virkistysalueyhteydet Veromiehestä laajoille viheralueille ovat kuitenkin heikot. Ainoa laajempi viheralueyhteys on Osumapuistosta Kehä III:n poikki Tuulensuunpuistoon ja siitä kohti Vantaanjoen laaksoa jatkuva yhteys, ja tästäkin Kehä III:n alikulku puuttuu. Veromiehen sisäiset virkistysalueyhteydet nojaavat Pytinojaan ja Pyttisbergetiin. Alueen sisäiset mäet Pyttisberget ja Plootukallio on niiden tärkeyden takia esitetty yleiskaavaluonnoskartalla.

Urheilun ja virkistyspalvelujen tulevaisuuden tarpeeseen on osoitettu VU-merkintä Krakanojan varren pohjoiseteläsuuntaisen virkistysalueen tuntumaan Veromieheen. Saman virkistysaluekokonaisuuden eteläosassa sijaitsee Kartanonkosken liikuntapuisto.

Aviapolis -kaavarungossa esitettyjä yhteyksiä Veromiehestä Tuusulanväylän poikki kohti itää ja Tikkurilan keskuspuistoa, kaakkoa ja Helsingin pitäjän kirkonkylää sekä etelää ja Kartanonkosken kautta kohti Vantaanjoen laaksoa, on syytä vahvistaa.

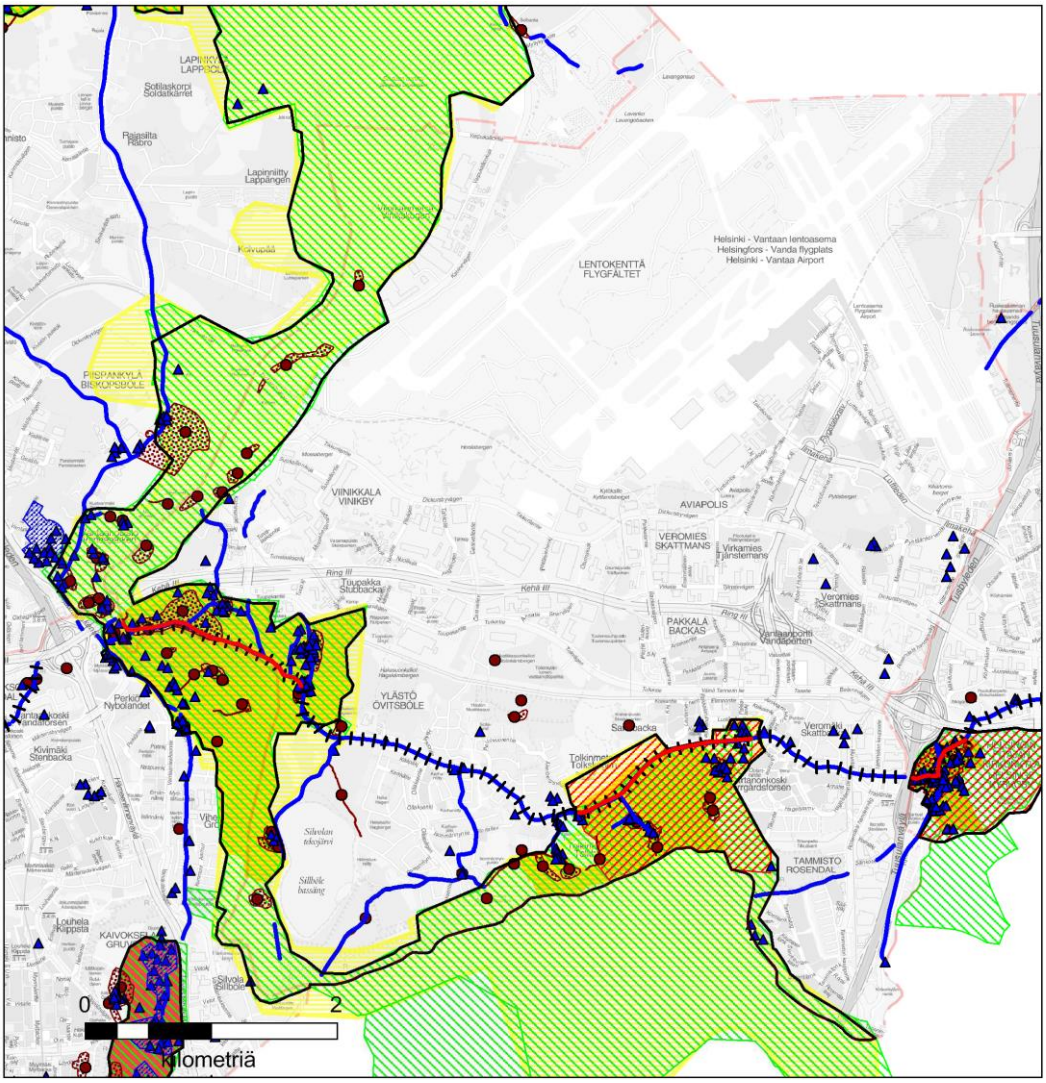
Yhteydet kohti Tikkurilan keskuspuistoa kulkevat osittain tukeutuen asemakaavoitettuihin viheralueisiin ja osittain katuja pitkin, mutta viestivät myös toivetta uusista viheralueista ja ulkoilureiteistä alueiden maankäytön mahdollisesti muuttuessa. Kartanonkoskella yhteys nojaa asemakaavoitettuihin viheralueisiin ja Illenpuroon.

Jokivarren virkistyskäytön kehittämisen merkintä kiertää Aviapoliksen alueen jokirantoja Backaksen kartanon eteläpuolelta Pitäjän kirkon viereisille rannoille. Jokivarren kehittämistä on tuettu ranta-alueiden läheisyyteen esitetyillä uusilla maankäyttömahdollisuuksilla.

Suojeluarvot

Aviapoliksen suuralueella ekologinen verkosto täydentyy yhdellä uudella luonnonsuojelualueella, eli Hagakärrsbergenillä. Lisäksi rajataan kaksi uutta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta: Tuulensuunpuisto sekä Krakanpelto ja Tolkinmetsä.

Alueen ekologiset runkoyhteydet on osoitettu kulkemaan virtavesiä seuraillen, eli Vantaanjoen ja Krakanojan varrella. Ekologiset yhteydet kulkevat metsäisiä yhteyksiä pitkin Silvolanmetsästä Hagakärrsbergenin ja Blåbärrskärrbergenin kautta Krakanojalle.



Kuva 50. Aviapoliksen suuralueen arvokas kulttuuriympäristö. Kartan selite on kuvan 45 yhteydessä.

Keskiselle Vantaalle sijoittuu Backaksen kartanomaisema, joka on kartanoineen ja useine rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaine kohteineen sekä peltoineen teemakartalla erotettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi viljelymaisemaksi. Backas – Elannon suurtilan valtakunnallisen arvon perusteluissa todetaan, että talouskeskus peltoineen on suurmaataloudesta kertova saareke kaupungistuneessa ympäristössä, ja että samaan maisemakokonaisuuteen kuuluu viljelyaukean ympäröimä vanha kapteenin virkatalo Petas. Peltojen häviäminen tilojen ympäriltä alentaisi maiseman arvoa. Suuri Rantatie kulkee alueen läpi. Suuri rantatie on esitetty kaavakartalla omalla merkinnällään. Arvokkaan kulttuuriympäristön raja on pohjoisessa ja idässä sama kuin valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön, joka on kokonaisuudessaan rajauksen sisällä. Etelässä ja lännessä arvokas kulttuuriympäristö jatkuu maakunnallisen rajauksen mukaisena. Arvokkaan kulttuuriympäristön määräyksessä edellytetään, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät, ja että kulttuuriympäristön ominaispiirteitä vaalitaan. Viljelysmaisemassa tämä tarkoittaa viljelyn jatkumista tai vähintäänkin avoimen maisemakuvan säilyttämistä.

Vantaanlaakson viljelymaisemasta ks. Myyrmäki.

Ylästössä Tulkintien Hakakorven kallioiden läpi menevän tunnelin suu aukeaa Voutilan avoimeen maisemaan. Tien eteläpuolella on lähivirkistysaluetta, joka voitaisiin metsittää ja siten tukea metsäistä ekologista yhteyttä ja muodostaa maisematilalle uusi reuna. Reuna tulee suunnitella tie- ja tunnelihankkeen yhteydessä. Arvokkaan kulttuuriympäristön rajaus on suunnilleen maakunnallisen inventoinnin mukainen, mutta jättää osan valtakunnallisen inventoinnin

mukaisesta alueesta rajauksen ulkopuolelle. Samoin Ylästössä Pitkäkosken metsäinen luonnonsuojelualue on rajattu pois maakunnallisen inventoinnin mukaisesti.

Toimitila-alueet

Aviapolis kehittyy maankäytöltään monipuolisempaan suuntaan mutta on jatkossakin Vantaan suurin ja tärkein työpaikkakeskittymä. Viinikanmetsä, Viinikkala sekä Tuupakka on osoitettu lähes kokonaisuudessaan tilaa vaativien tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi lukuun ottamatta Voutilan kylän pohjoisreunaa, joka on osoitettu TY-alueeksi.

Veromiehen alueella Kehä III:n pohjoisreuna sekä Lentoasemantien pohjoisosa on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi. Alueen odotetaan muodostuvan kasvavan lentokenttäkaupungin työpaikkaytimeksi. Veromiehen reunat on osoitettu edelleen tuotanto- ja varastotoimintaan.

Ylästöntien pohjoispuoli Hakakorven eteläpuolella on edelleen osoitettu tuotanto- ja varastotoimintaan.

Liikenne

Yleiskaavan tavoitteena on varmistaa lentoaseman kasvun edellytykset. Tavoite toteutuu varautumalla tunnelimerkinnällä maanalaiseen Lentorataan, joka kulkee pääradalta lentoaseman kautta Helsingin keskustaan sekä Tallinna-tunneliin, joka kulkee lentoasemalta Tallinnaan. Yleiskaavaluonnoksessa on Viinikkalan asemavaraus ja eritasoliittymävaraus Caravellentien pohjoispäässä: asema ja liittymä toimivat yhteytenä mahdolliselle uudelle terminaalille. Yleiskaavaluonnoksessa on myös eritasoliittymävaraus etelään Ylästöntieltä Tuusulanväylällä sekä Ilmakehän ja Tuusulanväylän liittymän pohjoisten ramppien varaus.

Vantaan uuden raitiotien toinen päätepiste on lentoasema. Raitiotie tuo samalla Aviapoliksen keskusta-alueelle uuden sisäisen joukkoliikenteen runkoyhteyden, joka yhdistää keskustan eri osat toisiinsa. Raitiotien varsi on asemien tapaan kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Joukkoliikenteen runkoyhteys säilyy Tasetien eteläpuolella yleiskaava 2007:n mukaisella paikalla, mutta lisäksi yhteys osoitetaan Hagelstamintien kautta Tammiston kauppatielle. Linjausten on todettu olevan liikenteellisesti saman arvoisia, ja on mahdollista, että molemmat toteutuvat tulevaisuudessa raitiotienä. Näiden runkoyhteyksien jatkumiseen varaudutaan sekä Malmin että Tuusulanväylän ja siitä edelleen Helsingin keskustan suuntaan. Pohjoisessa Tammiston runkoyhteyksien jatkeena on varaus Tikkurilantieltä Pyttisbergetin kautta Aviapoliksen asemalle.

Myyrmäen ja Pakkalan väliselle runkoyhteydelle tutkittiin liikenne-ennusteilla useita eri vaihtoehtoja. Vaikka yhteyden matkustajamäärät vuodelle 2050 ovat ennusteen mukaan liian pieniä sen toteuttamiseksi vielä silloin raitiotienä, niin yhteys toimii tulevaisuuden varauksena. Runkoyhteys kulkee Aviapoliksessa Tulkintien ja Hakakorven tunnelivarauksen kautta Ylästöntielle, jolta se jatkuu Myyrmäkeen. Kyseinen linjaus on tutkituista vaihtoehdoista teknisesti sekä kaavallisesti toteuttamiskelpoisin.

Raitiotien vaihtopaikat Aviapoliksessa ovat nykyisten juna-asemien lisäksi Tasetien ja Lentoasemantien liittymässä sekä Tuusulanväylän kohdalla. Lentoasemalla on merkittävä rooli kansainvälisen, valtakunnallisen sekä seudullisen joukkoliikenteen kannalta. Se toimii porttina kansainvälisiin lentoyhteyksiin ja on merkitty Tikkurilan aseman tapaan omalla symbolillaan valtakunnallisen joukkoliikenteen vaihtoasemiksi. Tammiston runkoyhteyksien välinen vaihtopaikka on merkitty Tapaninkyläntien liittymään.

Aviapoliksen läpi kulkee kolme pyöräilyn baanaa. Tikkurilantietä pitkin kulkeva Kivistö-Tikkurila -baana risteää Turbiinitien kohdalla lentoasemalta tulevan baanan kanssa. Tämä jatkuu Turbiinitieltä Veromiehen ja Pakkalan läpi Tammistonrantaan. Lentoaseman baana yhdistyy Tikkurilaan myös Kartanonkosken ja Helsingin pitäjän kirkonkylän kautta kulkevan baanan välityksellä. Myyrmäen ja Pakkalan välillä on todettu tarve laadukkaalle pyöräväylälle, mutta reitti vaatii tarkempaa selvitystä yleiskaavaehdotukseen. Baanoja täydentävät hyvän laatutason pääpyöräreittiverkosta sekä muut pyörätiet.

Tikkurilantie on merkitty katukuvan kehitysalueeksi Aviapoliksen ja Tikkurilan keskustojen väliseltä osuudelta ja Tammiston kauppatie puolestaan Kehä III:n eteläpuoliselta osuudelta. Näillä katuosuuksilla tuetaan jalankulun, pyöräilyn

ja julkisen liikenteen houkuttelevuutta kehittämällä katutilojen yleisilmettä ja luomalla mahdollisuudet ihmisten monipuoliselle liikkumiselle. Erityisesti paikkojen tunnistettavuus ja saavutettavuus ovat tärkeitä.

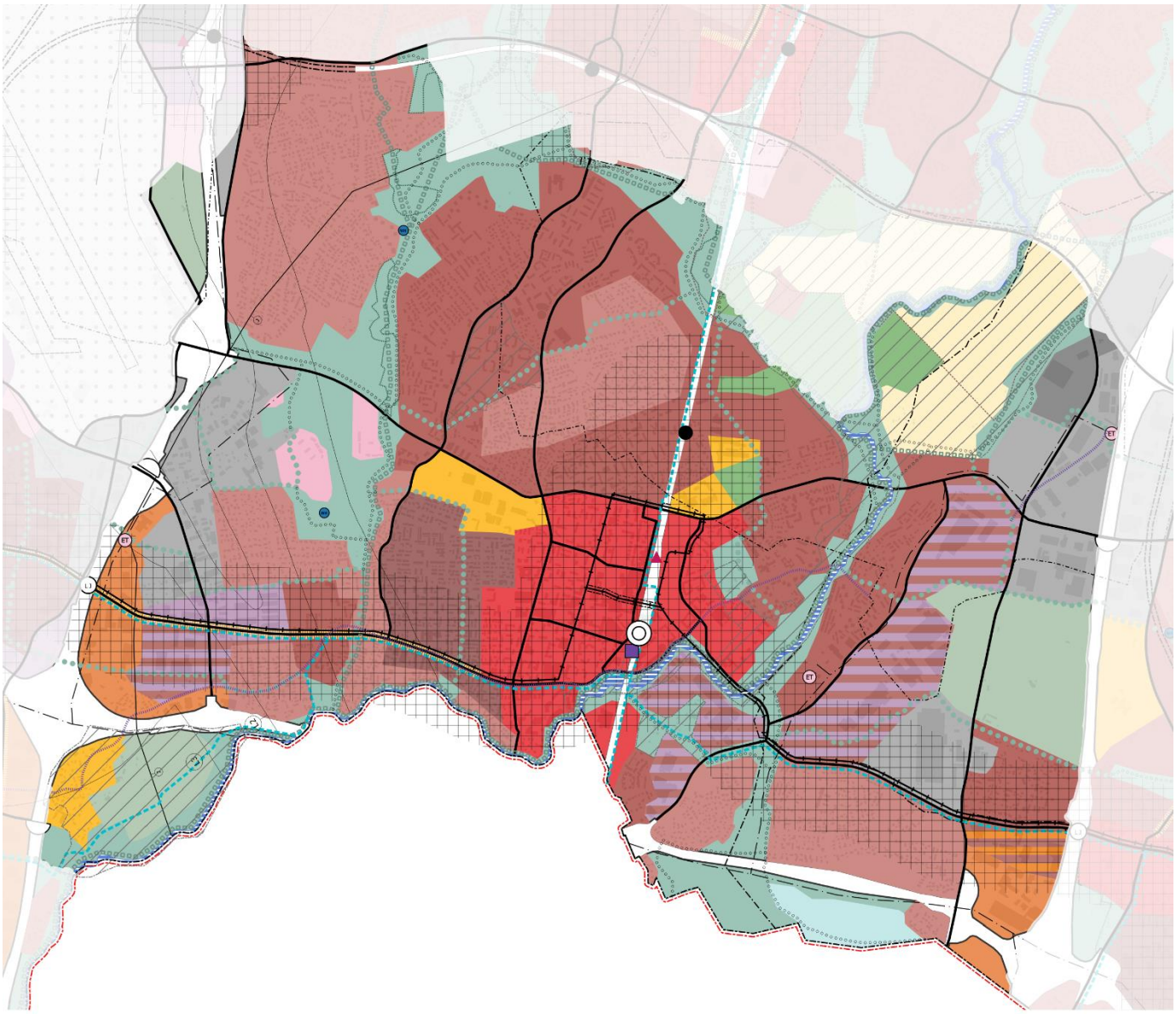
Tekninen verkosto

Uuden Seutulan sähköasemavaraukselta Tolkinkylän sähköasemalle kulkevan voimajohdon sijainti on merkitty kaavakarttaan vielä kahtena eri vaihtoehtona. Linjaus kulkee joko Turvalaakson halki tai sen vieritse ja jatkaa Kehä III pohjoispuolella tai eteläpuolella nykyisessä voimajohtokäytävässä, josta se kääntyy pohjoiseen Osumapuiston itälaitaa nykyisen voimajohdon mukaisesti tai siirtyy puiston länsireunaan. Tolkinkylän sähköaseman uusi sijainti Tuulensuunpuiston pohjoisreunassa on merkitty ET-aluevarauksena.

Väinö Tannerin tien–Tasetien mukaisesti kulkevat voimajohdot on esitetty kehitettävänä voimajohtona, joiden sijoittamista maan alle tulee tutkia. Voimajohtokäytävässä kulkee useita 110 kV ja 400 kV johtoja, joten nykyisellään se rajoittaa reunavyöhykkeineen maankäyttöä laajalla alueella. Myös Tammiston sähköasemalta etelään Helsinkiin suuntautuvat voimajohtoyhteydet on esitetty kehitettävänä. Voimajohdon sijoittaminen maan alle mahdollistaisi Tammistoon erilaisia maankäytön ratkaisuja. Tammiston nykyinen sähköasema-alue on osoitettu ET-alueena.

Lentokenttäalueen tuntumassa Ilmakehän laidalla on teknisen huollon aluevaraus (ET), jolla sijaitsee lentokentän hulevesien käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita.

Tikkurila



Kuva 51. Ote kaavakartasta Tikkurilan alueelta

Keskustat ja asuminen

Tikkurila on kaupungin vanhin keskus, jonka rakentaminen alkoi Helsinki-Hämeenlinna-radan myötä 1800-luvulla. Seuraava vaihe käynnistyi Malmin siirryttyä osaksi Helsinkiä: Tikkurila lähti kasvamaan Helsingin maalaiskunnan hallinnollisena keskuksena. Nyt on käynnissä kolmas vaihe, joka uudistaa ja tiivistää Tikkurilaa merkittävästi. Yleiskaavaluonnoksen ratkaisulla halutaan varmistaa kasvun jatkuminen yhtenä kaupungin kolmesta pääkeskuksesta. Kasvu on nyt ja tulevina vuosikymmeninä varmasti uudistavaa lisärakentamista, mutta uusiakin kasvusuuntia löytyy. Kaupunkikeskustan aluetta (C) on laajennettu lähialueiden asunto- ja palvelukortteleihin. Muutosta tuo raitiotien linjaus halki keskustan, mikä avaa Tikkurilan keskustalle vahvoja laajenemisen mahdollisuuksia itään. Yleiskaavaluonnoksessa esitetään raitiotien varren ja Hakkilan nykyisiä työpaikka-alueita tulevaisuudessa asumiseen muuntuvina alueina.

Tikkurilasta länteen jo yleiskaava 2007 esitetty idea Aviapoliksen ja Tikkurilan välillä olevasta keskustamaisesta kaupunkiakselista (K2-bulevardi) säilyy. Yleiskaavaluonnoksessa Tikkurilantiellä kulkee raitiotie ja siihen kohdistuvat sekä kestävän kasvun vyöhyke että katukuvan kehitysalue -merkinnät.

Kaupunkimaisen akselin ajatusta tukien Tikkurilan länsipuolelle on esitetty asuntovaltainen keskusta-alue (AC) tukemaan keskustamaisen korttelirakenteen kehittämistä Aviapoliksen suuntaan. Muuten Tikkurilan asumisen alueet on merkitty Tiiviillä asuntoalueilla (A). Pientaloalueita on esitetty vaalittavaksi Pientalovaltaisten asuntoalueiden (AP) merkinnällä.

Lentomelualueet laajenevat hieman Koivuhaan kohdalla.

Palvelut

Palveluiden (P) aluevarausten lisäksi yleiskaava mahdollistaa palveluiden toteuttamisen keskustatoimintojen sekä asumisen alueilla. Palvelut ovat siten lähellä käyttäjiään ja saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Tikkurilan urheilupuisto sekä Tikkurilan lukion, Jokiniemen koulun sekä päiväkodin, Hiekkaharjun Varian muodostamat usean palvelutoiminnon kokonaisuudet osoitetaan P-alueina. Koivuhaassa on laajennettu kaupan alueen rajausta koskemaan Kehä III ja Tuusulanväylän vartta. Porttipuistoon sallitaan yhteensä korkeintaan 4000 kerrosneliötä päivittäistavarakauppaa.

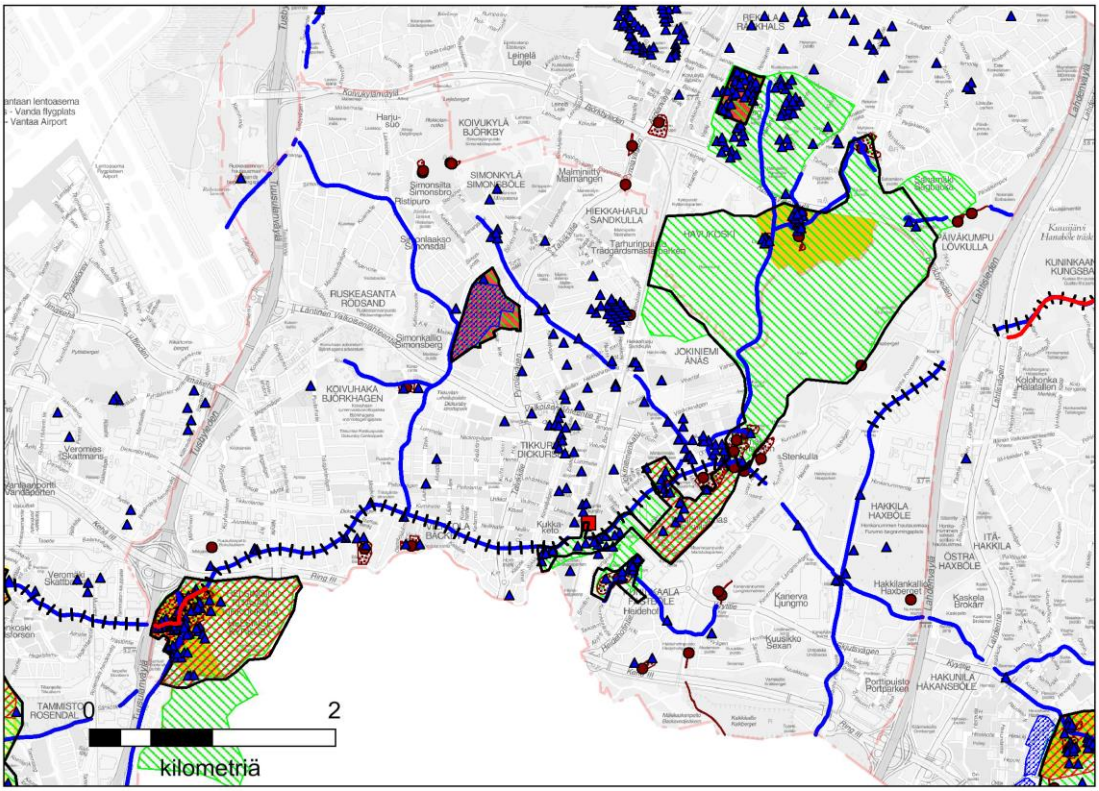
Virkistyspalvelut

Keravanjoen ja Kylmäojan varteen ketjuttuvat tärkeimmät virkistysalueet. Kylmäojan varressa on Tikkurilan keskuspuisto. Arboretum saa yleiskaavaluonnoksessa lisää tilaa. Virkistysalueyhteys Tikkurilan keskuspuistosta Tikkurilan urheilupuiston läpi ja Viertolan kautta Keravanjoen rantaan tukeutuu Viertolassa pieniin taskupuistoihin. Yhteys Kylmäojan laaksosta Tarhurinpuistoon kulkee Simonmetsän ja Hiekkaharjun puistojen kautta. Yhteys Rekolanojalta Keravanjoelle kulkee Hiekkaharjun liikuntapuiston ja Winterinmäen kautta. Hiekkaharjun golfkentän lounaiskulma (VU) osoitetaan asumiseen yhdyskuntarakenteellisin perustein, golfkenttätoiminnot säilyvät asumisen lomassa. Kanervanummen viheralueet on merkitty virkistysalueyhteytenä. Viheralueiden rajaus tarkentuu, kun alueelle aletaan suunnitella raitiotiehen liittyvää asumista.

Tikkurilan alueella radan länsipuolella jokivarren rakentaminen paikaksi kaupunkilaisten ja vierailijoiden käyttöön on jo nykyisin hyvällä mallilla. Heurekan edustalla olevaa rantapuistorakentamista halutaan laajentaa kaupungin tiivistyessä sekä itään että länteen Tikkurilan keskustasta. Yleiskaavakarttaan on merkitty jokivarren virkistyskäytön kehittämisen merkintä koko joen varren mitalle Tikkurilassa.

Suojeluarvot

Tikkurilan suuralueella ekologinen runkoyhteysreitistö kulkee VL-alueella pohjois-eteläsuuntaisena Kylmäojan ja Keravanjoen varsia pitkin, sekä poikittaisyhteytenä Simonmetsästä Rekolanojalle. Tikkurilassa ei ole yhtään luonnonsuojelualuetta, koska alue on niin tiiviisti rakennettu. Myöskään uusia luo-alueita ei ole osoitettu.



Kuva 52. Tikkurilan suuralueen arvokas kulttuuriympäristö. Kartan selite on kuvan 45 yhteydessä.

Helsingin pitäjän kirkonkylä ja Kuninkaalan kylä ovat kaupungin kehittymisen myötä menettäneet niitä ympäröineet laajat viljelysaukeat. Rakennusperintönsä ja kulttuurikasvillisuutensa ansiosta kylät ovat edelleen arvokkaita muistoja menneestä ajasta. Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi viljelymaisemaksi on teemakartalla erotettu kirkonkylän ja kosken välillä pala entistä kirkkopeltoa, jolloin vanhan hautausmaan muuri jää tällä kohtaa edelleenkin hautausmaan rajaksi peltoa vasten. Pitäjän kirkonkylässä arvokkaan kulttuuriympäristön rajaus on sama kuin valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön. Suuri rantatie on esitetty kaavakartalla omalla merkinnällään.

Tikkurilan rautatieasema on kaavakartalla osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennusperintökohteeksi.

Simonmetsä edustaa ansiokasta 1960-luvun kaupunki- ja rakennussuunnittelua, missä omintakeinen korttelirakenne ja yksinkertaisen kaunissuhteiset rakennukset muodostavat harmonisen kokonaisuuden. Simonmetsä on rajattu maakunnallisen inventoinnin mukaisesti.

Tikkurilan maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö koostuu monista eri ikäisistä erillisistä fragmenteista, eivätkä niiden väliset alueet ole kokonaisuuden säilymisen kannalta merkityksellisiä. Jokiniemessä ja Kuninkaalassa on keskusrikospoliisin pysäköintialue ja siitä Keravanjokeen saakka sekä Tikkurilan tehtaiden alueella rakennusten välisiä alueita rajattu pois arvokkaasta kulttuuriympäristöstä. Pois rajatulla alueella ei ole merkittävää rakennusperintöä. Jokiniemen koelaitoksen valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sisältyy rajaukseen kokonaisuudessaan.

Hanabölen maakunnallisesti merkittävästä kylämaisemasta on rajattu pois Hiekkaharjun golfkenttää. Maisematilan reuna voi asettua Rekolanojan varren puustoon. Luontoarvojen takia Rekolanojan vartta ei ole järkevää palauttaa avoimeksi maisemaksi.

Toimitila-alueet

Tikkurilan suurin työpaikkakeskittymä on jatkossakin Tikkurilan keskusta. Alueen kaupunkirakenteen uudistumispaine näkyy vahvasti toimitilarakentamisen alueiden muutoksessa. Huomattava osa vanhoja toimitila-alueita keskustan itäpuolella ja Tikkurilantien varressa on osoitettu asumiseen muuntuviksi alueiksi.

Toimitila-alueiksi yleiskaavassa on osoitettu lentomelualueelle sijoittuva Koivuhaan työpaikka-alue, jossa ratikan varsi on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi ja pohjoisempi alue tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi. Meiramitien varrella sijaitseva alue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi palvelujen sijaan, ympäröivän maankäytön häiriöistä sekä heikohkoista joukkoliikenteen yhteyksistä johtuen.

Osa Kanervan alueesta sekä ns. Vantaan akseli on osoitettu edelleen toimitilarakentamiseen. Ympäristöhäiriöitä aiheuttavien toimintojen aluevarausta on pienennetty pohjavesialueen suojelemiseksi.

Liikenne

Raitiotiellä on yleiskaavassa kaksi mahdollista reittiä pääradan alitse. Näistä Tikkurilan aseman tunnelissa alittava on ensisijainen vaihtoehto ja Valkoisenlähteentien kautta kulkeva varalla. Raitiotie yhdistää Hakunilan entistä tehokkaammin Tikkurilaan ja vahvistaa kahden Vantaan pääkeskuksen välistä joukkoliikenneyhteyttä. Raitiotien varsi on asemien tapaan kestävän kasvun vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Tikkurila on valtakunnallisen liikenteen matkakeskus, joka on lentoaseman tavoin merkitty valtakunnallisen joukkoliikenteen vaihtoasemaksi. Tikkurilan asemalla on myös seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue, jonne on tarkoitus ohjata pidempimatkaista liikennettä pääväyliltä. Hiekkaharjun asema toimii Tikkurilan aseman lisäksi alueensa liityntäliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn vaihtopaikkoina kulkumuodosta toiseen. Tärkeitä vaihtopaikkoja alueella on asemien lisäksi kaksi. Molemmat ovat raitiotien reitillä ja ne sijaitsevat Lahdenväylän sekä Tuusulanväylän kohdilla. Kaikilla asemilla sekä vaihtopaikoilla painotetaan laadukkaita liityntä- ja vaihtoyhteyksiä.

Tikkurilan suuralueella kulkee kolme pyöräilyn baanaa. Pohjois-eteläsuuntainen baana seuraa Helsingin rajalta pääradan vartta Keravalle. Poikittainen baana Hakunilasta kulkee Kyytitietä pitkin Kuninkaalan läpi Tikkurilaan, josta se jatkuu Tikkurilantietä pitkin aina Kivistöön asti. Tikkurilantieltä haarautuu toinen poikittainen baana Kuriiritielle, jolta se jatkuu Helsingin pitäjän kirkonkylän kautta Tammistoon yhtyen siellä Lentoasemabaanaan. Myyrmäen ja Tikkurilan välillä on todettu tarve laadukkaalle pyöräväylälle, mutta baanan reitti vaatii vielä tarkempaa selvitystä Pakkalan ja Myyrmäen välisellä osuudella. Reitti selvitetään yleiskaavaehdotukseen. Baanoja täydentävät hyvän laatutason pääpyöräreittiverkosta sekä muut pyörätiet.

Tikkurilassa liikenneyhteyksinä merkittyä verkkoa on karsittu erityisesti Koivuhaan ja Ruskeasannan alueilla. Myös Ohratie ja Tikkurilantie Jokiniemenkadun itäpuolelta on poistettu merkityistä liikenneyhteyksistä. Aviapoliksen ja Tikkurilan keskustojen väliseltä osuudelta Tikkurilantie on puolestaan merkitty katukuvan kehitysalueeksi, jolla tuetaan jalankulun, pyöräilyn ja julkisen liikenteen houkuttelevuutta. Raitiotie sekä baana muuttavatkin Tikkurilantien yleisilmettä ja luovat mahdollisuuksia ihmisten monipuoliselle liikkumiselle. Erityisesti paikkojen tunnistettavuus ja saavutettavuus ovat tärkeitä katukuvan kehitysalueilla. Tuusulanväylän ja Ilmakehän liittymästä puuttuvien pohjoisen suunnan ramppien varaus säilyy yleiskaavassa ja uusia yleiskaavassa esitettäviä liikenneyhteyksiä on Tikkurilan alueella kaksi:

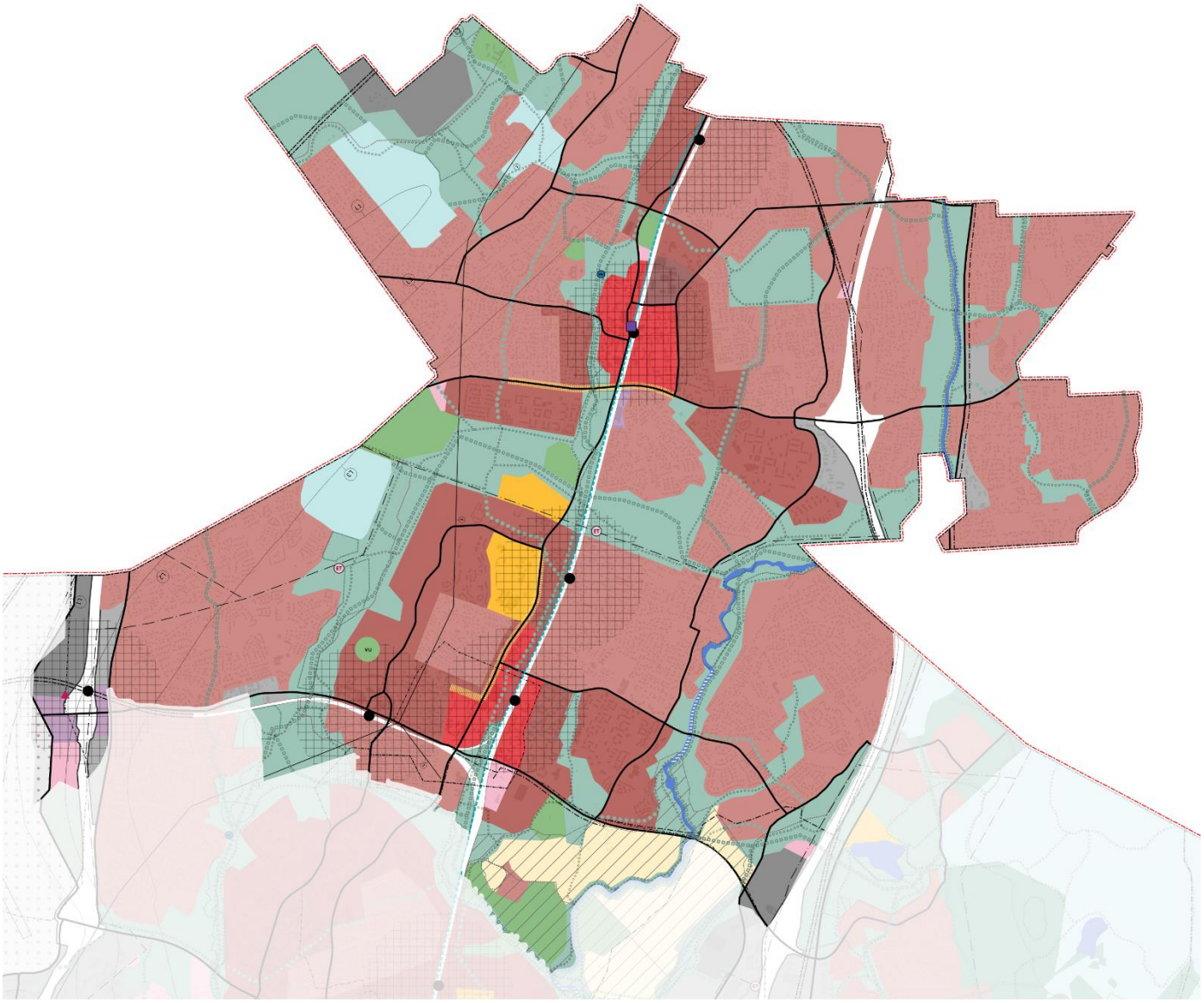
- Koivukyläntie on esitetty pääkatuna myös Simonmetsän ja Leinelän välillä.
- Santaradan tilalla on uutena yhteytenä Tikkurilantien alittava pääkatu Jokiniemenkadun ja Valkoisenlähteentien välillä.

Santarata on Tikkurilan asemalta itään Jokiniemen läpi kulkeva tavaraliikenteen rata, jota käytetään melko harvoin raidesepelikuljetuksiin. Lisäksi rataa on käytetty suurmuuntajien siirtokuormaukseen, mutta tämä tarve on jatkossa poistumassa ja suurmuuntajakuljetuksille on löydetty uusi reitti Vuosaaren kautta. Tällöin radalle jää käyttöä ainoastaan raidesepelikuljetuksissa. Raidesepeli on tärkeä osa raideverkon kunnossapitoa, mutta sille tulee löytää paikka, joka ei estä kaupunkikehitystä ja Tikkurilan asemaa ympäröivän maankäytön tiivistämistä. Santarata on poistettu yleiskaavan raskaan raideliikenteen alueista.

Tekninen verkosto

Yleiskaavassa esitetään Tikkurilaan paikka uudelle sähköasemalle ET-aluevarauksena Koivuhaan Arboretumin ja Meiramitien välissä. Maarinkunnaan nykyinen sähköasema on osoitettu ET-pistemerkinnällä. Lämpölaitoksen alue on osoitettu muuttuvaksi asumiseen. Muutoksen toteutuessa tulee lämpökeskukselle löytää uusi sijainti. Koivuhaassa sijaitsee kaksi kaupungin tukikohtaa osoitteissa Koisotie 7 ja 10, jälkimmäinen lumen vastaanottopakan yhteydessä. Molempien rajauksia on hieman laajennettu, jotta tukikohtatoimintojen lisääminen alueella on mahdollista.

Korso ja Koivukylä



Kuva 53. Ote kaavakartasta Korson ja Koivukylän alueelta

Keskustat ja asuminen

Korson keskusta on yleiskaavassa määritelty tasapuolisesti radan molemmin puolin. Tavoitteena on, että keskustan kehittäminen kaventaisi radan estevaikutusta kaupunginosan itäisten ja läntisten osien välillä. Korson keskusta-aluetta on vahvistettu radan itäpuolella ja sen jatkoksi on määritelty osa pohjoispuolisesta työpaikka-alueesta asuntovaltaisena keskusta-alueena (AC) tukemaan keskustamaisen korttelirakenteen kehittämistä. Alue on kokonaan kestävän kasvun vyöhykettä, jonne kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Länsipuolelle rataa on rajattu tiivistä asuntoaluetta ns. Vallinojan seisakkeen alueelle, jotta asukasmäärä mahdollistaisi uuden aseman käyttöönoton. Keravan rajalta on muutettu toimitila-alue asumiseen, mutta sen käyttöönotto edellyttää ratkaisuja Lahdenväylän melunhallintaan.

Koivukylässä kaupunkikeskustan alueen ratkaisu on samantapainen kuin Korsossa: tavoitteena on, että keskustarakennetta olisi mahdollista kehittää tasapuolisesti radan molemmin puolin. Koivukylän keskus muodostaa Rekolan ja Leinelän asemanseutujen kanssa yhtälön, josta tulee kehittää nykyistä toimivampi kokonaisuus. Kolmikko voi kasvaa vahvaksi ja hyvin toimivaksi elinympäristöksi: erilaisia asumisen vaihtoehtoja, monipuolinen palveluverkko ja

työpaikkoja mm. Peijaksessa. Kokonaisuuden toimivuutta voidaan parantaa Asolanväylän kehittämisen myötä sekä lisäämällä yhteyksiä ratojen estevaikutusten vähentämiseksi.

Sekä Korso että Koivukylä molemmat kaipaavat lisää nostetta keskustan vetovoimaan. Luonnosta laadittaessa on pohdittu mm. urheilupalveluiden sijoittamista keskuksiin, koska kaupan varaan rakentuvat kehittämissuunnitelmat eivät ole toteutuneet. Luonnoksen kaupunkikeskustan alue mahdollistaa tämän ratkaisun, mutta ehdotusvaiheessa sitä voidaan vielä nostaa voimakkaammin esiin. Asumisen osalta varsinkin Koivukylään on haettu Helsingin Alppikylän tyyppistä ratkaisua, missä kerrostalovaltaisen keskuksen naapuriin on tuotu lisää pientaloasutusta asuntokantaa tasapainottamaan. Erityisesti Hanabölen peltomaiseman reuna-alueet on linjattu näin.

Lentomelualueet laajenevat hieman Korson alueella ja sen vuoksi uusien asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukset kiristyvät paikoin.

Palvelut

Korson ja Koivukylän kaupalliset palvelut sijaitsevat keskuksissa ja yleiskaavaluonnos tukee tätä kehitystä myös tulevaisuudessa. Asumisen lisääminen alueilla mahdollistaa kaupallisten palveluiden kasvun.

Palveluiden (P) aluevarausten lisäksi yleiskaava mahdollistaa palveluiden toteuttamisen keskustatoimintojen sekä asumisen alueilla. Palvelut ovat siten lähellä käyttäjiään ja saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Peijaksen sairaala-alue on Korso-Koivukylän alueen julkisten palveluiden keskittymä. Elmon urheilupuiston aluevarauksessa on huomioitu alueen pohjoispuolisen ekologisen runkoyhteyden vaatima tila.

Virkistyspalvelut

Korso-Koivukylän laajimmat virkistysaluekokonaisuudet ovat Keravanjoen ja Kylmäojan varsilla. Rekolanoja ja sen varren viheralueet ovat tiiviissä kaupunkirakenteessa tärkeitä.

Rekolanmetsään rajautuvia asuinalueita on laajennettu siten, että virkistysalue pienenee. Vierumäen metsän kokonaisuutta on esitetty pienennettäväksi Tuusulan rajalta.

Jokivarressa on uusi virkistysalueyhteys Keravanjoen länsipuolella. Joen itäpuolella virkistysalueyhteys tarkoittaa ulkoilureitin toteuttamista riittävän loivaan maaston kohtaan.

Urheilun ja virkistyspalveluiden aluevarauksia on Elmossa, Kalmuurissa sekä Vallinojalla. Uusi urheilu- ja virkistyspalveluiden varaus (VU-symboli) Leinelän länsireunassa yhdistyen Rekolanmäen virkistysalueeseen. Korson liikuntapuisto on palveluverkon kannalta tärkeä alueen urheilu- ja virkistyspalvelu, siksi se pienestä koostaan huolimatta esitetään kaavakartalla. Kulomäen täyttömäki maisemoidaan käytön jälkeen ja esitetään urheilu- ja virkistyspalveluiden alueena (VU) ilman väliaikaiskäyttöä osoittavaa päällekkäismerkintää. Alueen virkistyskäyttöä voidaan kehittää täytön loputtua.

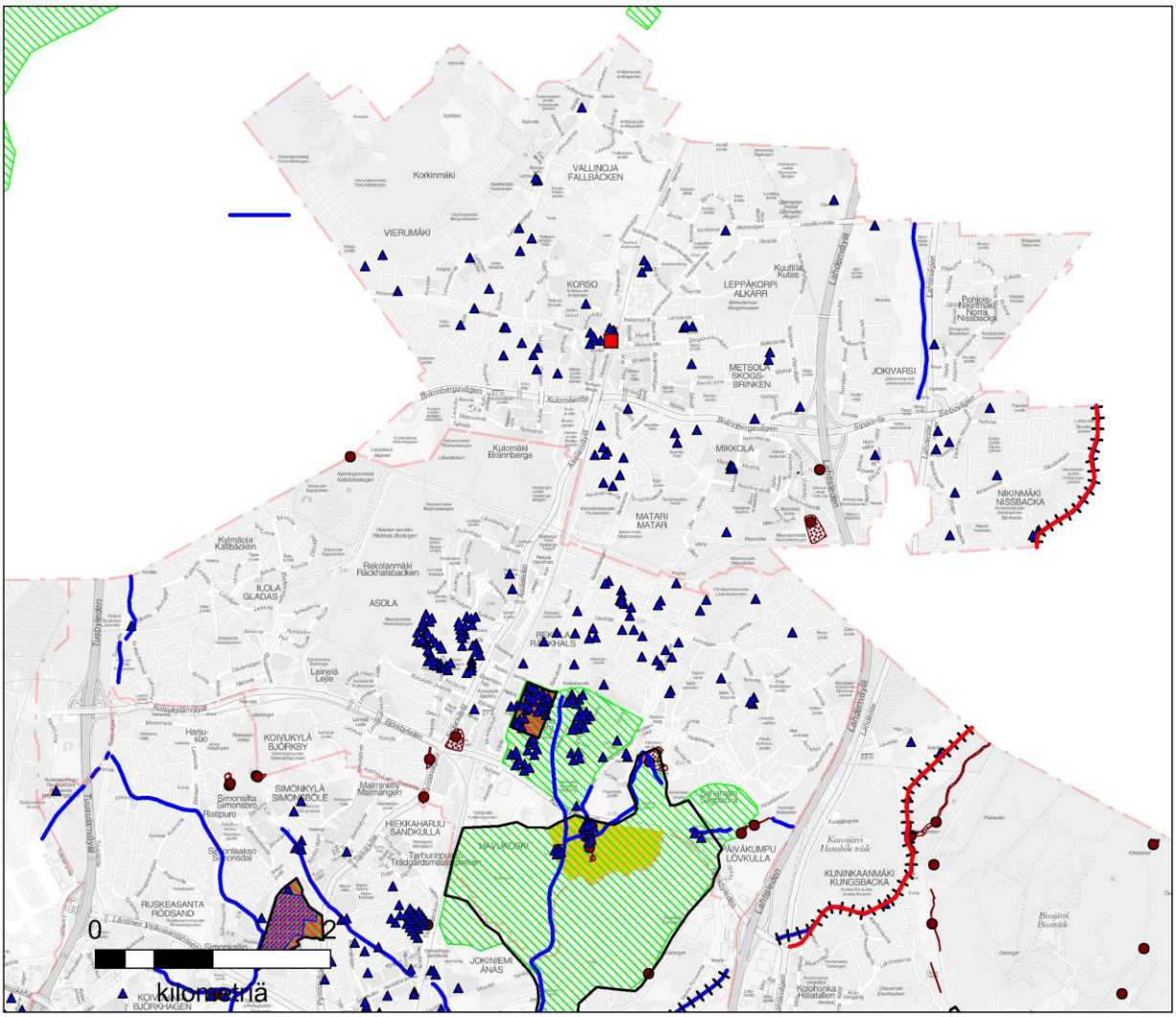
Elmon urheilupuistosta asemakaavoituksen yhteydessä laaditussa yleissuunnitelmassa (2010) ulkoilureitti sijoitettiin metsäiselle mäelle kiertämään rakennettavaa aluetta. Radan ja Rekolanojan yli on ideoitu vihersiltaa mm. Rekolanmetsän ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa (2012).

Suojeluarvot

Korso-Koivukylä-alueelle on osoitettu yksi uusi luonnonsuojelualue, Vierumäenmetsä. Lisäksi ekologinen verkosto vahvistuu neljällä uudella luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävällä alueella (luo): Vierumäki on uusi luo-alue Vierumäenmetsän SL-alueen kyljessä, Satupuisto, Ilolanoja ja Rosenlund.

Vahvoja etelä-pohjoissuuntaisia ekologisia runkoreittejä alueella tarjoavat virtavesien varret, eli Kylmäoja, Rekolanoja ja Keravanjoki. Tärkeitä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä ovat Kylmäojankorven-Kylmäojanmetsän ja Matarinkosken yhdistävä ekologinen runkoyhteys, sekä yhteydet Vallinojan ja Vierumäen välillä. Yhteydet on osoitettu VL-, VR- tai VU-alueille. Leppäkorven, Jokivarren ja Nikimäen yhteydet kulkevat paikoitellen pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) poikki.

Kulttuuriympäristö



Kuva 54. Korson ja Koivukylän suuralueiden arvokas kulttuuriympäristö. Kartan selite on kuvan 45 yhteydessä.

Hanabölen maakunnallisesti merkittävään kylämaisemaan sisältyy Keravanjoen rantamaisemaa Hanabölen myllypaikalle asti ylävirtaan ja Jokiniemen koelaitoksen alueelle alavirtaan. Hanabölen kylämäki, jonka historia juontaa mahdollisesti keskiajalta, ja sen lähipellot, ovat kulttuurimaiseman arvokkain ydin, joka on teemakartalla osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi viljelymaisemaksi. Maakunnallisen inventoinnin mukaisesta alueesta on rajattu pois sivulaakso, jossa ei ole merkittävää rakennusperintöä. Sahamäentien itäpuolella on mahdollista istuttaa avoimelle maisematilalle uusi luonteva reuna Storpetaksen tilakeskuksen ja Kauniston tilakeskuksien ja Sahamäenpuiston välille, jonka avoin maisematila on alkanut kasvaa umpeen 1970-1980-luvuilta lähtien.

Korson rautatieasema on kaavakartalla osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennusperintökohteeksi.

Havukoskella arvokkaaseen alueeseen on sisällytetty Rautkallion tornitalot ja niiden lähiympäristö. Havukosken alueen suojeluarvo ei ole yksittäisissä rakennuksissa, vaan aluekokonaisuudessa ja sen näkymisessä kaukomaisemaan. Asemakaavallisen ratkaisun (kulkureitit, rakennusten sijoittelu) ja rakennusten massoittelun pääperiaatteiden ylläpitäminen tukee kokonaiskuvan säilymistä. Mahdollisuuksia purkaa ja korvata nykyisiä rakennuksia on toivottu. Se edellyttäisi voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Yleiskaavan määräys ei suoraan kiellä purkamista.

Toimitila-alueet

Ruskeasannan asemavarauksen yhteyteen sijoittuvat Koivukylän suurimmat toimitilarakentamisen potentiaalit. Asemanseutu on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi ja sitä ympäröivät alueet joko TY- tai TT-alueiksi riippuen asutuksen läheisyydestä.

Ilolan toimitila-alue Koivukylänväylän varrella on edelleen osoitettu toimitilakäyttöön. Sen sijaan Koivukylän keskustan eteläpuolella, Korson keskustassa sekä Lahdenväylän länsireunassa Keravan rajalla toimitila-alueita on muutettu asuinalueiksi tai asumiseen muuntuviksi alueiksi.

Päiväkummussa Lahdenväylän varrella sijaitseva TT-alue säilyy nykyisellään kuten pienet TY-alueet Nikinmäessä Lahdentien varrella.

Vierumäkeen Tuusulan rajaa vasten on osoitettu uusi TT-alue. Alue sijaitsee voimakkaan lentomelun alueella ja yhdistyy vastaavaan maankäyttöön Tuusulan puolella. Alue tukeutuu Tuusulan katuverkkoon, sillä Vantaan puolella aluetta ympäröivät retkeily- ja ulkoilualueet.

Liikenne

Päärata ja Kehärata muodostavat Korson ja Koivukylän alueiden joukkoliikenteen rungon, eikä alueelle ole yleiskaavassa esitetty muita keskeisiä joukkoliikenneyhteyksiä. Korson asema ja bussiterminaali toimivat Korson suuralueen liityntäliikenteen vaihtopaikkana pääradan junaliikenteeseen. Leinelän sekä Ruskeasannan asemat palvelevat puolestaan Tuusulan suunnan liityntäliikennettä Kehäradalle ja lisäksi Ruskeasanta toimii toteuduttuaan seudullisesti merkittävänä liityntäpysäköintialueena Tuusulanväylän ajoneuvoliikenteelle. Koivukylän ja Rekolan asemat toimivat omien alueidensa liityntäliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn vaihtopaikkoina kulkumuodosta toiseen.

Ruskeasannan lisäksi alueella on pääradan varressa varaus uudelle asemalle. Vallinojan asemavaraus sijaitsee Anttilantien kohdalla ja aseman yhteyteen radan länsipuolelle on merkitty tiivistä asuntoaluetta. Aseman ympärillä oleva kestävän kasvun vyöhyke mahdollistaa muutosta myös itäpuolen pientalovaltaisella asuntoalueella. Raideliikenteen kehittämisen kannalta yleiskaavassa on säilytetty myös pohjoisesta tuleva yhteys, niin sanottu Koivukylän kolmioraide, pääradalta Kehäradalle.

Korson ja Koivukylän alueiden halki kulkee Tikkurilan ja Keravan välinen pyöräilyn baana. Reitti mukailee pääradan vartta. Baanaa täydentää hyvän laatutason pääpyöräreittiverkosta sekä muut pyörätiet.

Liikenneyhteyksinä merkittyä verkkoa on karsittu Korson ja Koivukylän alueilla vuoden 2007 yleiskaavaan verrattuna. Osa karsituista kaduista on jo rakennettu, mutta niitä ei ole enää merkitty yleiskaavaan. Osa yleiskaavasta poistetuista yhteyksistä taas on edelleen rakentamatta. Näitä hankkeita tutkittiin yleiskaavan luonnosvaiheessa liikenne-ennusteilla, eikä niille ole hankearviointien mukaan välttämätöntä tarvetta verkon toimivuuden kannalta. Keskeiset muutokset katuverkolla ovat:

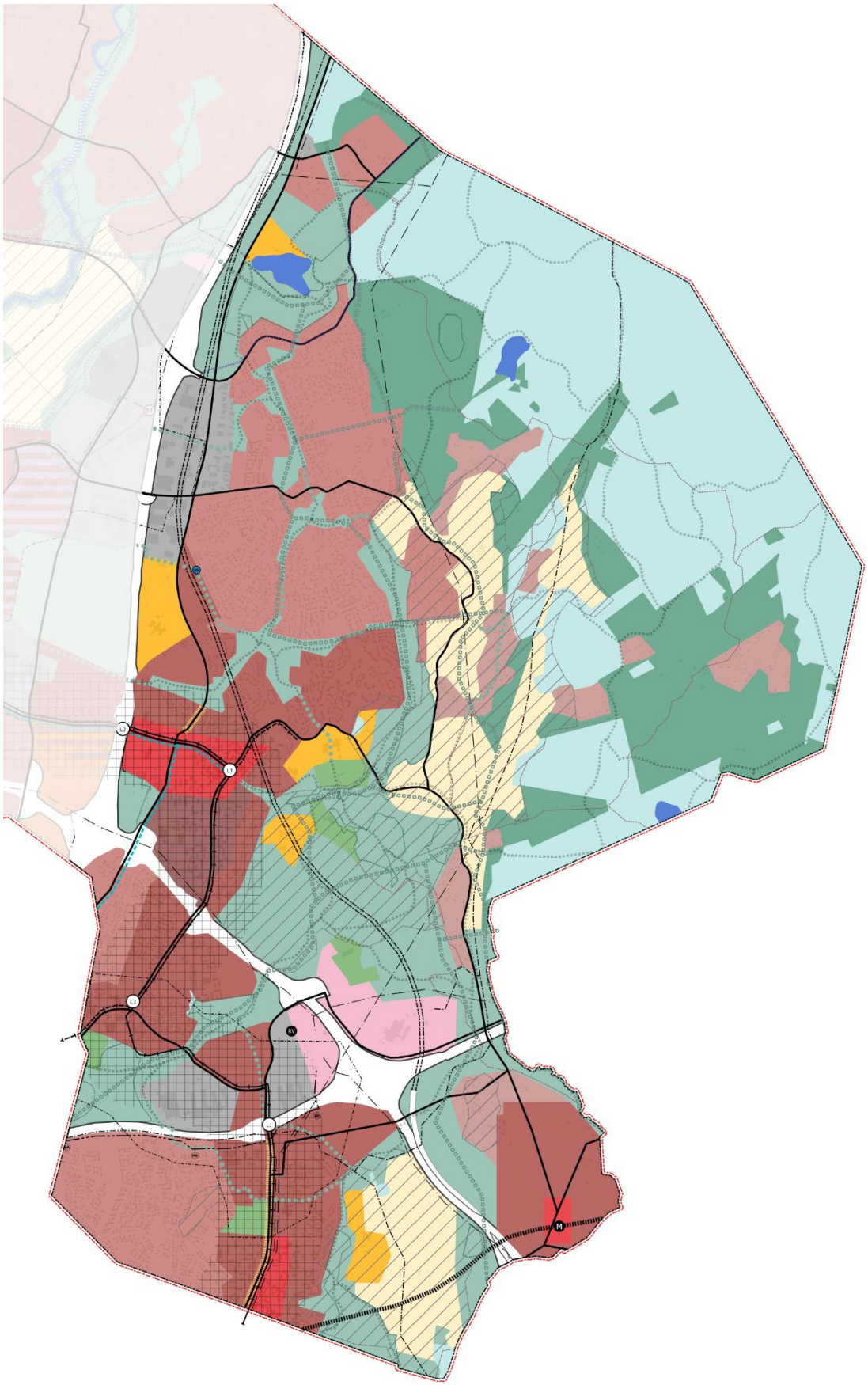
- Lehmustontien jatke Korsontieltä Kulomäentielle on poistettu liikenneyhteyksistä. Alueen liikenneverkko on riittävä ilman kyseistä jatketta eikä läpiajoliikennettä haluta ohjata pientaloalueen läpi.
- Laurintien jatke pääradan ali on poistettu yleiskaavasta. Yhteys on pääradan alituksen sekä maaperäolosuhteiden takia hyvin kallis, ja liikenteelliset hyödyt ovat pienet.
- Koivukyläntie on esitetty liikenneyhteytenä myös Simonmetsän ja Leinelän välillä.

Kulomäentie on yleiskaavassa merkitty liikenneyhteydeksi sekä katukuvan kehitysalueeksi Kulorastaantien ja Korson keskustan väliseltä osuudelta. Vaikka yhteys liittyy maantiehen 152 Tuusulanväylän kohdalla, niin se on jo nykyisin osittain kaupunkimaista ympäristöä. Tavoitteena on, että maantien 152 tavaraliikenne kulkee muun tieverkon kautta. Kulomäentiellä ei haluta lisätä raskasta liikennettä, vaan yhteyttä on tarkoitus kehittää entistä paremmin kaupunkiympäristöön sopivaksi. Asolanväylä sekä Koivukylän puistotie on myös merkitty katukuvan kehitysalueeksi Kuusitien ja Valtimotien väliseltä osuudelta. Näillä katuosuuksilla tuetaan jalankulun, pyöräilyn ja julkisen liikenteen houkuttelevuutta kehittämällä katutilojen yleisilmettä ja luomalla mahdollisuudet ihmisten monipuoliselle liikkumiselle. Erityisesti paikkojen tunnistettavuus ja saavutettavuus ovat tärkeitä.

Tekninen verkosto

Korson kautta kulkee varaus toistaiseksi toteutumattomalle voimajohdolle Mikkolan pienteollisuusalueen ja Leppäkorven ohi Lahdenväylän viertä pohjoiseen. Tällä välillä on teknisen huollon aluevaraus (ET-alue) sähköasemalle Leppäkorvessa. Matarin ja Rekolan rajalla sekä Ilolassa Rekolanmetsän laidalla on nykyiset sähköasemat, jotka osoitetaan ET-pistemerkinnällä. Uudelle lämpökeskukselle Korson alueella on ET-aluevaraus pääradan varressa Kalmurin kentällä, joka tällä hetkellä on koirapuistona. Koivukylän ET-alueella on nykyinen lämpökeskus. Päiväkummussa Lahdenväylä varrella on ET-aluevaraus lumen vastaanottopaikkaa varten.

Hakunila



Kuva 55. Ote kaavakartasta Hakunilan alueelta

Keskustat ja asuminen

Hakunilan suuralueelle sijoittuu kolme yleiskaavan keskusta-aluetta. **Hakunilassa** keskustakortteleiksi on määritelty nykyisen keskustan lisäksi laajennus länteen nykyisen bussivarikon alueelle. Koko alue tukeutuu raitiotien reittiin. Muutosta keskusta-alueeksi tukee myös Lahdentien muuttaminen kaduksi ja nykyisen eritasoliittymän poistaminen sekä keskusta-alueen eteläpuolelle raitiotiereitin ympärille merkitty asuntovaltainen keskusta-alue (AC). Koko alue on yleiskaavassa määritelty kestävän kasvun vyöhykkeeksi, jonne kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. jonne kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaava ohjaa erikoiskauppaa ja päivittäistavarakaupan suuryksiköitä keskuksiin, mikä edellyttää Hakunilan keskustassa uudistamista. Kauppaa voi sijoittua lisää mahdolliseen uuteen kauppakeskukseen tai lähikorttelien kivijalkaan.

Länsimäkeen ja Länsisalmeen on osoitettu uudet keskustakortteleiden alueet. Länsimäkeen on tarkoitus korttelien rakennuskannan uudistamisen myötä rakentaa oma keskus, jonne sijoittuisi kasvavan kaupunginosan kaupallisia lähipalveluita sekä uutta asuntorakentamista. Länsisalmessa keskustarakenteen toteutuminen on sidottu Östersundomin ja itäisen metron jatkeen rakentumiseen. Länsisalmen keskus sijoittuu itämetron läntisimmän uuden aseman yhteyteen.

Hakunilan suuralue kasvaa vahvasti sisäänpäin. Uuden raitiotien varten on määritelty kestävän kasvun vyöhyke, minne alueiden asuntorakentaminen on tarkoitus keskittää. Raitiotien varressa Vaaralassa on muutettu laajat työpaikka-aluevaraukset ja nykyiset työpaikka-alueet asumiseen. Lisäksi vyöhykkeellä on nykyiset asuntoalueet, joiden täydennysrakentaminen tukee raitiotien kannattavuutta.

Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa määritelty Länsimäen laajennus koilliseen on mukana yleiskaavaluonnoksen asumisen alueissa. Metron laajentaminen itään mahdollistaa aikanaan uuden kaupunginosan rakentamisen Länsisalmeen metrokeskukseen. Länsisalmen nykyinen kyläalue on rajattu laajana aluevarauksena metrokeskuksen pohjoispuolelle. Sotungin kyläalueisiin on tehty pieniä aluetarkistuksia rakentamistilanteen mukaan, mutta muutokset eivät vaikuta rakentamisen määrään.

Palvelut

Palveluiden (P) aluevarausten lisäksi yleiskaava mahdollistaa palveluiden toteuttamisen keskustatoimintojen sekä asumisen alueilla. Palvelut ovat siten lähellä käyttäjiään ja saavutettavissa joukkoliikenteellä.

Porttipuiston kaupan alue on rajattu yleiskaavaluonnokseen siten, että sen pohjoisosaa olisi raitiotien myötä mahdollista kehittää myös asumiseen. Kaupan palveluiden lisärakentamiseen alueella on tilaa edelleen hyvin. Hakunilan keskustan kehittäminen on ensisijaista, siksi Porttipuistoon ei ole haluttu mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumista.

Hakunilan suuralueella palvelujen ja hallinnon alueiksi on osoitettu Vantaan vankila ja Sotungin lukio yhdessä Hakunilan urheilupuiston kanssa. Kuusijärven pohjoisranta, jossa nykyiset palvelutoiminnot sijaitsevat, on osoitettu myös P-aluevarauksena. Tämä merkintä tukee Kuusijärven kehittämissuunnitelman mukaista virkistyspalvelujen kehittämistä alueella.

Kulttuurihistoriallisista kohteista Håkansbölen, Westerkullan sekä Nissbackan kartanot ovat palveluiden ja hallinnon alueita, joiden palvelutoimintaa voidaan kehittää kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

Virkistyspalvelut

Hakunilan alueella on kaksi erityisen vetovoimaista viheraluetta, jotka lähikäyttäjien lisäksi keräävät kävijöitä laajalta alueelta: Sipoonkorpi ja Ojanko. Hakunilan urheilupuiston käsittävä Ojanko on tärkeä hiihtokeskus.

Kuusijärveä kehitetään Sipoonkorven kansallispuiston porttina Kuusijärven kehittämissuunnitelman (2016) mukaisesti. Kuusijärven kehittämissuunnitelman osana suunniteltiin myös laajempaa Sipoonkorven kansallispuiston ympäristöä. Tunnistettiin, että reittiyhteys Hakunilasta kohti Sipoonkorpea olisi hyvä palvelu Hakunilan asukkaille ja samalla parantaisi Sotungintien varren kevyen liikenteen turvallisuutta. Reittiyhteys Hakunilan urheilupuistosta

kansallispuistoon on suunniteltu tarkemmin ja merkitty nyt yleiskaavaan tarkemman suunnitelman pohjalta. Ohjeellinen Sotungintien varrella on jatkettu kohti etelää.

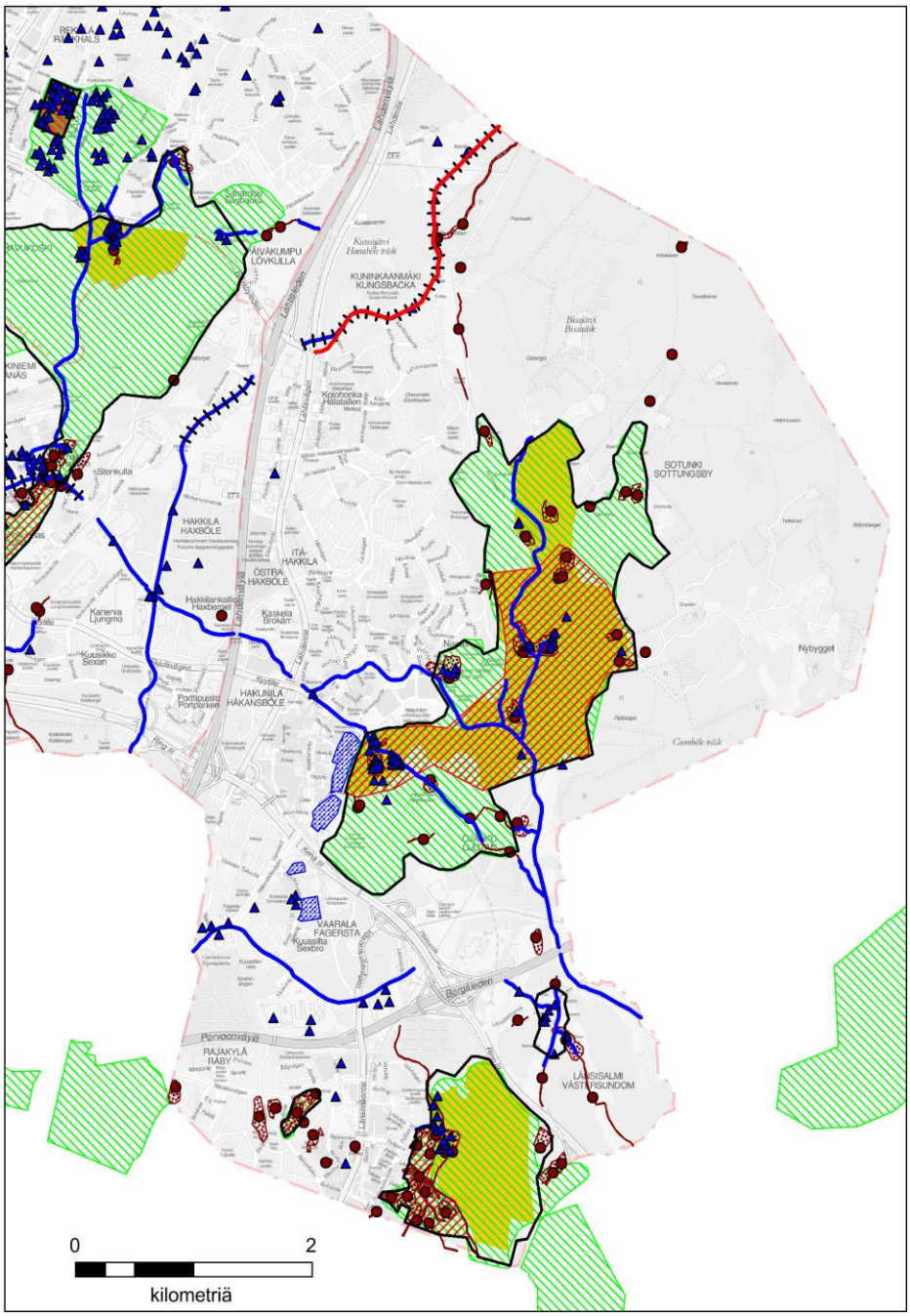
Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueina on esitetty Hakunilan urheilupuiston kentät, Ponihaan ratsastuskoulun alue, Ojangon koirien koulutusalue, sekä Vaaralan lammet, joiden virkistyskäyttöä suunnitellaan yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

Ulkoilureitti ja ratsastusreitti on siirretty Sotungintien ahtaasta alikulusta Östersundomin yleiskaavan ehdotuksessa esitetylle vihersillalle.

Suojeluarvot

Hakunilan alueella on entuudestaan hyvin vahva luonnonsuojelualueverkosto. Hakunilan suuralueelle on tulossa yksi uusi luonnonsuojelualue Bosbackanmetsä, joka yhdistää Palokallion luonnonsuojelualueen kansallispuistoon. Alueen ekologinen verkosto vahvistuu entisestään, kun alueelle osoitetaan kahdeksan uutta luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeätä aluetta (luo): Kuusijärvi, Itä-Hakkilanoja, Kirkkokallion laajennus (tai Kyrkberget), Käärmekallio, Ojangon metsän laajennus, Luontokoulun metsä, Slåtmossen ja Kuussilta.

Ekologiset runkoyhteydet kulkevat pääosin metsäisiä yhteyksiä pitkin VL- tai VR-alueilla niin Etelä-Hakunilasta (Vaarala, Länsisalmi) kuin pohjoisesta Hakunilasta Sipoonkorven suuntaan. Myyraksenojan-Sotunginojan-Krapuojan ekologinen yhteys kulkee pitkiä matkoja myös MT-alueella pitkin tärkeitä purovesistöjä sekä muutamin paikoin Kuninkaanmäen ja Itä-Hakkilan pientalovaltaisilla asuntoalueilla (AP).



Kuva 56. Hakunilan suuralueen arvokas kulttuuriympäristö. Kartan selite on kuvan 45 yhteydessä.

Sotungissa ja Ojangossa arvokkaan kulttuuriympäristön raja on maakunnallisen inventoinnin mukainen ja sisältää kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön. Håkansbölen kartano on Kormuniitynojan varrella ja kartanon puutarhassa ojaa hyödynnettiin aikoinaan puutarhan elementtinä. Puutarha on kunnostettu historiaa kunnioittaen. Kormuniitynojan vartta pitkin jatkuu edelleen avoimen maiseman yhteys Sotunkiin saakka. Sotungin kylän historia juontaa keskiajalta. Håkansbölen kartano ja kylä lähipeltoineen ovat kulttuurimaiseman arvokkain ydin, joka on teemakartalla osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi viljelymaisemaksi.

Suuri rantatie on esitetty kaavakartalla omalla merkinnällään.

Westerkullan kartanon alueella kaavakartta on Östersundomin kuntien yhteisen yleiskaavan ratkaisun mukainen.

Toimitila-alueet

Hakunilan suuralueelle on yleiskaavassa osoitettu kaksi merkittävää toimitila-aluekokonaisuutta. Itä-Hakkilassa Lahdentien varsi sekä Vaaralassa Porvoonväylän pohjoispuoli on varattu tuotanto- ja varastotoiminnan alueiksi, mikä vastaa alueiden nykyistä käyttöä. Vaaralassa raitiotien reitin varrelta on olemassa olevia toimitilavarauksia muutettu asumiseen Kuussillantien ja Fazerintien varsilta.

Liikenne

Raitiotie tuo yleiskaavassa raiteen Hakunilaan yhdistäen sen tehokkaammin Mellunmäkeen ja Tikkurilaan. Aiemmasta yleiskaavaratkaisusta poiketen raitiotien linjaus kulkee Länsimäentieltä Fazerintielle ja siltä edelleen Hakunilantietä Vaaralan läpi Hakunilaan. Hakunilasta raitiotie jatkuu Kyytitietä pitkin Tikkurilaan ja sen reitti päättyy lentoasemalle. Raitiotien varikon paikka on yleiskaavassa osoitettu symbolimerkinnällä Länsimäentien ja Kehä III:n liittymän eteläpuolelle. Varikolle on varattava riittävä tila tarkemmassa suunnittelussa.



Kuva 57. Kuvituskuvaa ratikasta ja rakennetusta vihreästä infrastruktuurista (Saksa, Freiburg, Vaubanin asuinalue 2018)

Länsimäentie Porvoonväylän eteläpuoliselta osuudelta sekä Lahdentie Hakunilan keskusta-alueesta pohjoiseen on merkitty katukuvan kehitysalueeksi, jolla tuetaan jalankulun, pyöräilyn ja julkisen liikenteen houkuttelevuutta. Lahdentien linjaus noudattelee Hakunilan kaavarungon linjausta. Raitiotien myötä katutilan yleisilme uusiutuu ja samalla luodaan mahdollisuuksia ihmisten monipuoliselle liikkumiselle. Erityisesti paikkojen tunnistettavuus ja saavutettavuus ovat tärkeitä katukuvan kehitysalueilla.

Yleiskaavassa on uusina merkintöinä joukkoliikenteen runkoyhteydet Kuussillantietä pitkin kohti Jakomäkeä sekä Hakunilan keskustasta pohjoiseen Hakunilantietä pitkin urheilupuistoon. Molemmat merkinnät liittyvät Viikki – Malmi -raitiotien jatkeeseen Hakunilaan. Joukkoliikenteen runkoyhteys merkintä mahdollistaa varautumisen raitiotiehen Hakunilan ja Malmin välillä laajentaen samalla seudullista raitiotieverkkoa.

Hakunilan alueen tärkeimmät vaihtopaikat sijaitsevat kaikki raitiotien reitin varrella. Länsimäentien ja Porvoonväylän sekä Kyytitien ja Lahdenväylän risteyskohdissa olevat vaihtopaikat mahdollistavat vaihtoyhteydet Lahden ja Porvoon suuntien kaukoliikenteen busseista raitiotiehen. Joukkoliikenteen liityntäyhteyksien osalta keskeisessä asemassa on Hakunilan keskusta, missä voi vaihtaa bussista raitiotiehen sekä tulevaisuuden varauksena myös Vantaan ratikasta

Hakunilan urheilupuistoon päättyvään linjaan. Kuussillantien kohdalla voi raitioteiden toteuduttua vaihtaa esimerkiksi Länsimäen suunnasta tultaessa Vantaan ratikasta Malmin suuntaan.

Metro jatkuu yleiskaavassa Mellunmäestä itään ja Länsisalmessa varaudutaan metroasemaan Kehä III:n itäpuolella. Kaavassa esitetty metrolinjaus sekä -asema ovat Östersundomin yhteisen yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisia. Metrolinjauksen on suunniteltu päättyvän Sipoossa Majvikiin. Vantaan yleiskaavassa ei enää varauduta metron jatkumiseen Hakunilaan. Metro suunnitellaan osana seudun joukkoliikennejärjestelmää, eikä metron jatke Hakunilaan ole mukana esimerkiksi MAL 2019 -suunnitelmassa ja jatke on poistettu myös uuden maakuntakaavan, Uusimaa-kaava 2050, kaavaluonnoksessa. Metron toteuttaminen sekä Hakunilaan että Östersundomiin ei ole mahdollista, sillä Östersundomiin suunniteltua maankäyttöä ei voida toteuttaa, jos metro haaroitettaisiin Hakunilaan ja vuoroväli Östersundomiin puolittuisi.

Hakunilassa pohjoiseteläsuuntainen baana jatkuu Helsingin rajalta Rajatietä ja Lahdentietä pitkin Kyytitielle, jossa se yhdistyy poikittaiseen Hakunilan, Tikkurilan ja Kivistön yhdistävään baanaan. Baanoja täydentävät hyvän laatutason pääpyöräreittiverkosta sekä muut pyörätiet.

Hakunilan alueella liikenneyhteyksillä esitettyä verkkoa on karsittu vuoden 2007 yleiskaavaan verrattuna erityisesti Sotungin ja Kolohongan alueilla. Paikalliset yhteydet on esitetty viivamerkinnällä ja liikenneyhteyksiksi onkin merkitty vain keskeisimmät tiet ja pääkadut. Muita muutoksia Hakunilan alueen tie- ja katuverkossa ovat:

- Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän suuntaisliittymälle etelään on esitetty eritasoliittymän varaus. Liittymän toteuttaminen edellyttää, että se täyttää Euroopan laajuiselle TEN-T -ydinverkolle asetetut palvelutasotavoitteet.
- Hakunilan maankäyttöön ja liikenneverkkoon liittyen Lahdentien ja Kyytitien eritasoliittymän varaus on poistettu.
- Kuussillantien linjaus on muutettu nykyisen mukaiseksi Heli-radan varauksen poistuttua.

Länsisalmeen on esitetty Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen mukaiset varaukset liikenneyhteyksille. Uusina yhteyksinä ovat Pitkäsuontie Kehä III:n liittymästä Sotungintielle, Länsisalmentien jatke Kehä III:lta Länsimäentielle, pohjoiseteläsuuntainen yhteys Sotungintien ja Länsisalmentien liittymästä Länsisalmen uuteen keskukseen sekä itä-länsisuuntainen yhteys Itäväylältä Länsisalmen keskuksen läpi kohti Östersundomia.

Tekninen verkosto

Hakunilan suuralueella on keskeisiä energiahuollon alueita ja yhteyksiä. Långmossebergenin alueella on laaja ET-aluevaraus jätevoimalan, lumenvastaanottopaikan ja bussivarikon tarpeisiin. Kehä III länsipuolella on ET-alue, jolla on Länsisalmen ja Vaaralan sähköasemat. Sähköasemille tulee ja niiltä lähtee useita eri voimajohtoja sekä yksi maanalainen voimajohto Helsinkiin Viikin sähköasemalle. Vuosaaren suuntaan kulkeva voimajohto on merkitty kehitettäväksi voimajohdoksi, jonka uusimisen yhteydessä tai ympäröivän maankäytön muuttuessa tulee tarkastella johdon sijoittamista maan alle. Lisäksi Hakunilan suuralueella kulkee maakaasun runkojohtoja, jotka tulee asemakaavoituksessa sovittaa yhteen maankäytön kanssa niiden suojaetäisyyksien vuoksi. **Vaaralaan osoitetaan ratikkavarikko symbolimerkinnällä.**

Suunnitteluprosessin vaiheet: osallistuminen ja vuorovaikutus

Viestintä ja vuorovaikutus

Viestinnän pääkanavaksi on valittu verkkosivut 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. Keskustelun ja vuorovaikutuksen pohjana on avoin ja tasapuolinen viestintä erilaisten kuntalaisryhmien kanssa.

Kaupungin Asukaslehteä käytetään tiedotuskanavana koko Yleiskaava 2020 -työn ajan. Lehden jokaiseen numeroon kirjoitetaan artikkeli. Samoin jokaisessa alueellisessa uutiskirjeessä kerrotaan yleiskaavan tilanteesta. Kaupungin sosiaalisen median kanavia hyödynnetään viestinnässä ja vuorovaikutuksessa.

Aloitus- ja tavoitevaihe

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavan työohjelman toukokuussa 2017. Ohjelmassa luonnosvaiheen tavoitteeksi kirjattiin, että viestinnän tehtävä on tuoda julkiseen keskusteluun konkreettisia aiheita ja alueiden maankäyttöön liittyviä kysymyksiä sekä ratkaisumahdollisuuksia.

Aloitusvaiheen aikana tavattiin kuntalaisia erilaisissa tilanteissa ja tietoa kerättiin myös kyselyillä. Lisäksi mielipiteitä saatiin eri kumppaneita ja sidosryhmiltä. Luonnosta tehtiin yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Palaute hyödynnettiin luonnoksen laadinnassa.

Yleiskaavatoimikunta hyväksyi lokakuussa 2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Se oli nähtävillä 14.10. - 30.11.2017. Suunnitelmasta jätettiin yhteensä 26 mielipidettä, joista 6 oli viranomaiskannanottoja. Mielipiteet ja vastineet on koottu Vuorovaikutusraporttiin I.

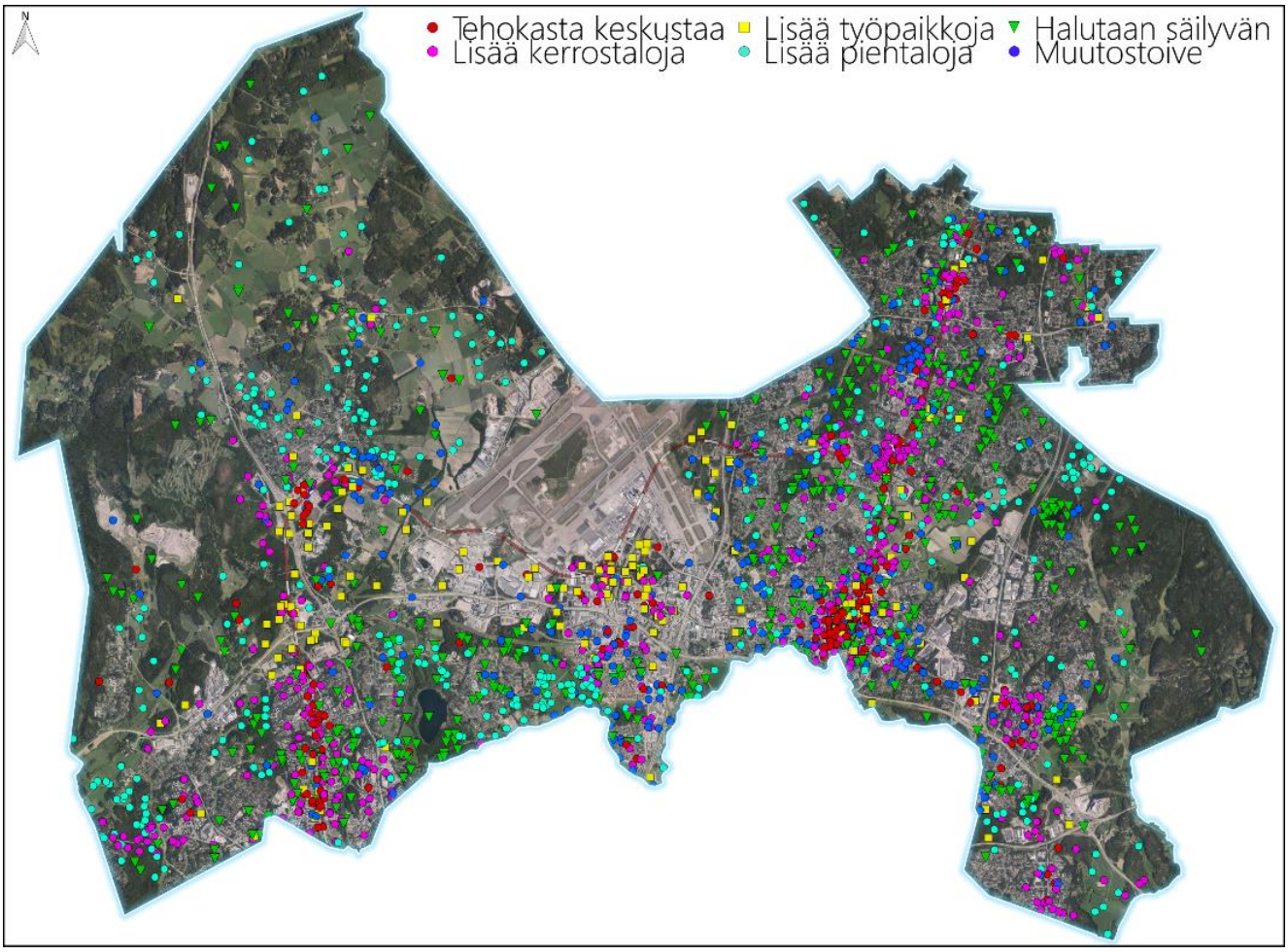
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä järjestettiin tilaisuus kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelun tiloissa, jossa oli mahdollisuus keskustella suunnittelijoiden kanssa yleiskaavatyön lähtökohdista.

Luonnosvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyi tavoitteet yleiskaavan laadinnan pohjaksi maaliskuussa 2018. Tämän jälkeen osallisia tavattiin Kivistön, Korson, Hakunilan, Myyrmäen, Koivukylän ja Aviapoliksen asukastilaisuuksissa ja lisäksi Tikkurilan Dixin infossa. Yleiskaavoittajat olivat tavattavissa myös kaupungin järjestämillä Alueiden päivillä Länsimäessä, Myyrmäessä, Kivistössä ja Koivukylässä.

Kaupunkilaisten ja muiden osallisten näkemysten hahmottamiseksi avattiin keväällä 2018 karttapohjainen kysely. Kyselyyn vastasi lähes tuhat vastaajaa, jotka tekivät kartalle yli 4500 merkintää ja ne koottiin Vuorovaikutusraporttiin II.

Kyselyn perusteella osalliset toivovat, että nykyisiä keskusta-alueita tiivistettäisiin täydennysrakentamalla ja katutilaan tuotaisiin lisää elämää ja vilskettä muun muassa kivijalkaliikkeiden ja kävelykatujen muodossa. Uusia isoja rakentamisen aluevarauksia ei koettu tarvittavan, mutta olemassa olevien pientalovaltaisten laajentaminen nähtiin ratkaisuna kasvupaineeseen vastaamiseksi. Työpaikkarakentamista toivottiin kohdistettavan etenkin Aviapolikseen, Tikkurilaan ja Kehäradan asemanseuduille. Jokivarsien virkistysyhteyksien parantamista toivottiin kyselyssä laajalti. Tärkeäksi koettiin myös tiivisti rakennettujen keskusta-alueiden virkistysalueiden kehittäminen.



Kuva 58. Yleiskaavan karttakyselyssä esitettiin satoja näkemyksiä niin tulevaisuuden kasvun rakentamisen paikoista kuin toiveista säilyttää jokin erityinen paikka nykyisellään.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin tammikuussa 2018. Keskustelussa nousi esille näkökulmia rajaseuduista, kulttuuriympäristöstä, rakentamisen rajauskysymyksistä, lentokentästä sekä kansainvälisistä raideyhteyksistä.

Vuoden 2018 aikana on järjestetty muun muassa kaksi työpajaa kaupungin henkilöstölle, vierailtu kaupunginhallituksen asettamissa toimikunnissa ja alueellisissa kehittämistoimikunnissa, tavattu naapurikuntien edustajia ja neuvoteltu Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Yleiskaavaluonnosta käsiteltiin yleiskaavatoimikunnassa 21.1.2019. Toimikunta hyväksyi apulaiskaupunginjohtajan esityksen yleiskaavaluonnokseksi seuraavin muutoksin:

- Hakunilan keskustan viereinen tiivis asuntoalue (A) muutettiin osittain asuntovaltaiseksi keskusta-alueeksi (AC)
- Hakunilassa Hevoshaan koulun tontti merkittiin tiiviin asuntoalueen (A) sijasta palvelujen ja hallinnon alueeksi (P)
- Korson keskustan läheinen asumiseen muuntuva työpaikka-alue (A/TP) muutettiin asuntovaltaiseksi keskusta-alueeksi (AC)
- Linnaisissa Tuomelan koulun alue merkittiin pientalovaltaisen asuntoalueen (AP) sijasta palvelujen ja hallinnon alueeksi (P)

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.2.2019 § 13 asettaa yleiskaavan nähtäville MRA 30 § mukaisesti ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaupunginhallitus päätti samalla myös kolmesta muutoksesta yleiskaavaluonnokseen. Lentokenttäaluetta laajennettiin terminaalien lähialueen osalta,

Hiekkaharjussa rajattiin asuntoalueesta osa virkistysalueeksi ja kaupan alueen määräyksiä muutettiin Porttipuistossa siten, että alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa korkeintaan yhteensä 4000 k-m^2.

Miten yleiskaavan valmistelu jatkuu?

Vuorovaikutuksen rinnalla laaditaan yleiskaavaluonnoksen pohjalta vaikutusten arvioinnit, joissa on tarkoitus arvioida suunnitelman suuntaa suhteessa yleiskaavatyön raamiin ja tavoitteisiin. Arviointityölle laaditaan erillinen työohjelma alkuvuodesta 2019.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § määrittelee perustan vaikutusten arvioinnille, jota asetus MRA 1 § täsmentää seuraavasti:

> *Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, 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.*

Vaikutusten arviointien lisäksi laaditaan täydentäviä selvityksiä. Niistä tällä hetkellä on tiedossa vasta kaksi eli liikenneennusteen laatiminen sekä puroluontoselvitys. Ekosysteemipalveluselvitys valmistuu vuoden vaihteessa 2018/2019. Yleiskaavaehdotuksen valmistelu käynnistyy keväällä vuorovaikutusvaiheen jälkeen.

7 § Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki / TLA

VD/4360/10.02.04.01/2016
TLA/TKA/AOL/JOR/MKU

Myyrmäen kaavarungossa kehitetään kasvavaa ja tiivistyvää kaupunginosaa ja keskustaa laaja-alaisesti yhteistyössä eri tahojen kanssa. Tavoitteena on viihtyisä ja vehreä asuinympäristö ja elinvoimaisena kehittyvä keskusta, jossa kohtaavat ihmiset, palvelut, työ ja sujuva liikkuminen. Kaiken tämän sitoo yhteen paikallinen elävä kaupunkikulttuuri sekä selkeä kaupunkikuva ja korkeatasoinen arkkitehtuuri.

Kaavarunkoluonnos koskee Myyrmäen kaupunginosaa, kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Myyrmäen kaavarungon suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Martinlaakson Viherpuistoon ja etelässä Helsingin rajaan. Idässä alueen tarkastelu rajoittuu Mätäojanlaaksoon ja lännessä Raappavuorenpuistoon ja Myyrmäen urheilupuistoon.

Maanomistus
Kaavarunkoalueella on sekä kaupungin että yksityisten maanomistusta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Trafix ja WSP konsultteina.

Tavoitteet työlle
Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuntorakentamista. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua. Työllä varmistetaan elinvoimaisen keskustan tulevaisuus ja eri tekijöiden hyvä yhteensovittaminen. Myyrmäelle tyypilliset erityispiirteet kuten kaupunkimaisuus ja yhteisöllisyys tuodaan suunnittelussa esiin. Erityiskysymyksiä ovat esimerkiksi tornirakentaminen, palveluiden riittävyys, kivijalkaliiketilat, työpaikkojen pysyminen alueella ja vihreän infrastruktuurin kehittäminen. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kartoitetaan alueella.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueen reunoilla on palveluille varattuja alueita. Lievin lentomelualue ulottuu Myyrmäen pohjoisosaan. Myyrmäkeä rajaa laaja viheralueiden verkosto ja ulkoilureitistö. Alueen halki kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Asemakaava
Alueelle on laadittu asemakaavoja usealla eri vuosikymmenellä. Pääosin Myyrmäen alueella sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL). Julkisten ja yleisten rakennusten korttelialueet ovat merkitty asemakaavaan Y-alkuisin tunnuksin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.5.2016

MRL 62 §:n mukaisesti kaavarungon vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 8 kpl. Vastineet mielipiteisiin annetaan kaavarunkoluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavarunkoehdotuksen yhteydessä. Vireilletulon jälkeen on kerätty suunnittelun lähtökohtia ja tehty erilaisia analyysejä alueesta. Eri alojen asiantuntijoiden, asukkaiden sekä erilaisten sidosryhmien, kuten asukas- ja monikulttuuristen yhdistysten sekä yrittäjien kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä. (katso raportin liitteet 2–5 kaupungin nettisivuilla)

Kyselyissä, työpajoissa ja muussa palautteessa Myyrmäen parhaiksi puoliksi nousivat toistuvasti luonto ja ulkoilumahdollisuudet, kulttuuri ja yhteisöllisyys, palveluiden läheisyys sekä liikenneyhteydet ja niiden sujuvuus. Jatkossakin Myyrmäessä halutaan pitää luonto läsnä ja antaa tilaa oman kaupunkikulttuurin kukoistukseen. Täydennysrakentaminen jakoi mielipiteitä. Toiset olivat avoimia tiivistämiselle ja korkealle rakentamiselle, toiset vähemmän. Osa haluaisi pitää kiinni nykyisestä asumisväljyydestä ja sallisi tiivistämistä korkeintaan keskustaan. Myyrmäenraitin merkitys korostui. Kaiken kaikkiaan korostui kävelykaupunki. Myyrmäkeen ei haluta nukkumalähiötä vaan monipuolinen keskusta. Työpaikkojen pitää säilyä keskustassa. Yrittäjät toivoivat keskustaan enemmän eri kokoista katutason liiketilaa, jossa voi työskennellä haluamaansa aikana. Edullista vuokratilaa tulisi löytyä myös aloitteleville yrityksille.

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

Kaavarunkoluonnoksen sisältö
Kaavarungon rakenne koostuu kahdesta osasta: (1) lähtökohdista sekä (2) kehittämisen tavoitteista, suunnitteluperiaatteista sekä varsinaisesta kaavarunkokartasta. Osiossa 3 esitetään vaikutusten arviointia, joka tehdään pääosin luonnoksen nähtävillä olon jälkeen, sekä osiossa 4 kaavarungon prosessi. Kehittämisen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet perustuvat alueen lähtökohtiin, saatuun palautteeseen, analyyseihin sekä kaupungin tavoitteisiin.

Kaavarunkoluonnos noudattaa **Länsi-Vantaan ratakaupungin visiota**, joka hyväksyttiin kaavarungon suunnittelun pohjaksi kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.4.2017. Visiossa on nostettu esiin kolme alueen kannalta tärkeää aihetta: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki sekä mieleenpainuva kaupunkikuva. Näitä aiheita korostetaan ja tuodaan suunnittelussa esiin.

Vision mukaan Länsi-Vantaan ratakaupunki on:
- viisaasti täydentyvä kaupunki
- omaleimainen ja turvallinen paikka asua
- sujuvaa ja kestävää liikkumista
- viihtyisää ja virikkeellistä ulkotilaa
- työtä ja palveluita lähellä

Tiiviin kaupunkirakenteen ja viherrakenteen tasapainoista suhdetta säilytetään ja kehitetään. Täydennysrakentamista sijoitetaan ennemmin jo rakennetuille läpäisemättömille pinnoille kuin kasvullisille alueille. Tavoitteena on säilyttää kaupunkirakenne, jossa turvalliset, viihtyisät ja sujuvat kevyen liikenteen reitit johtavat kaupunginosaa ympäröiville laajoille viheralueille. Julkista ulkotilaa kehitetään palvelemaan yhä lisääntyvää käyttäjäjoukkoa.
Kaavarungossa kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia

korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet halutaan säilyttää vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä. Kortteleille määritellään tehokkuudet ja kaupunkikuvalliset periaatteet, jossa erityisteemoja ovat kaupunkitilan hahmottaminen, korkea rakentaminen, kivijalkaliiketilat ja elävä keskusta. Täydennysrakentamisen toteutuminen ajoitetaan ja porrastetaan kuitenkin siten, että palvelurakenne pysyy eheänä. Tontteja päiväkotien ja koulujen tarpeisiin tulee säilyä alueella jatkossakin. Asuntorakentamisessa pyritään monipuoliseen asuntotyyppien ja hallintamuotojen tarjontaan.

Kaavarungon tueksi on laadittu malli kaupunkirakenteen nykytilasta sekä kaupunkirakenteen täydentymismalleja, joissa on arvioitu kortteleittain vuoden 2040 asuntorakentamisen määrä ja sijainti, uusi palvelurakenne (koulut ja päiväkodit, oppilaitokset), liike-, palvelu- ja toimitilojen määrä ja sijainti. Täydentymismallien toimivuus testataan eri näkökulmista tarvittavin selvityksin. Liikenteen osalta täydentymismallit 1 ja 2 testattiin nykytilamallin ohella liikennelaskelmin ja -selvityksin (Trafix, selostuksen liite 7 kaupungin nettisivuilla, http://www.vantaa.fi/myyrmaen_kaavarunko). Laskelmissa selvitettiin muun muassa tulevaisuuden jalankulkijamääriä ja niiden jakautumista eri reiteille. Liikenteen lisäksi kaupunkirakenteen täydentymisen vaikutuksia tutkitaan asuntoennusteen, palveluverkon (koulut ja päiväkodit), kaupunkikuvan, ympäristön ja sosiaalisten vaikutusten kannalta. Täydentymismallit ovat arvioituja skenaarioita, joissa kaupunkirakenne täydentyy vähitellen. Kaavarungon mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Myyrmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Myyrmäessä voisi kaavarungossa esitettyjen laskelmien pohjalta olla noin 24 000 - 27 000 asukasta vuonna 2040. Kaavarungossa esitetyn kaupunkirakenteen täydentymisen toteutuessa alueelle saataisiin noin 8 000 – 11 000 uutta asukasta.

Liikenteen osalta yleisenä tavoitteena on, että Myyrmäessä yhä useampi matka tehtäisiin kävellen, polkupyörällä tai joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Suunnittelun lähtökohtana on esteetön ja tasavertainen liikkumisympäristö kaikille ihmisille. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä huomioidaan Vantaan Liikennepoliittisen ohjelman tavoitteet. WSP:n konsulttityön päätarkoitus oli liikenteellisten ideoiden testaus ja tilavarausten alustava määrittely liikenneverkon kriittisissä kohdissa. Työssä etsittiin keinoja liikenneverkon parantamiseen ja niiden toimivuuden testaamiseen sekä tarkasteltiin jalankulku- ja pyöräilyverkon reittien kunnostusta ja selkeää luokitusta. (selostuksen liitteet 6, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 kaupungin nettisivuilla, http://www.vantaa.fi/myyrmaen_kaavarunko)

Myyrmäen aseman seudun kortteleissa pyritään sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Keskustakortteleihin muodostetaan asuinrakennusten ja katutason liiketilojen lisäksi myös toimisto- ja hybridirakennuksista, joissa on tilaa palveluille ja erilaisille yrityksille. Lisäksi erikokoista liike- ja toimistotilaa ohjataan kävelykeskustan vilkkaimmille raiteille Myyrmäenraitin ja Liesikujan varteen sekä keskustan torialueiden ja aukioiden äärelle rakennusten katutasoon. Kaavarungossa esitetty ’Urbaanin sykkeen alue’ yhdistää alueen tärkeimmät palvelut, liikenteelliset solmukohdat, kohtaamispaikat ja virikkeellisen julkisen ulkotilan.

Kaavarunkokartta on koottu esitettyjen periaatteiden ja eri teemojen pohjalta. Kaavarungon luonnosvaiheessa kartalla ei ole vielä esitetty tehokkuus- tai kerroslukuja. Ne ja muut mahdolliset puuttuvat merkinnät täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävilläolon jälkeen saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin jälkeen.

Sopimus
Kaavarunkoon ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty kaavarunkoluonnos 014400, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaavarunkoluonnos,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Esittelijä muutti kaavarunkoluonnoksen selostuksen kohdan ”Kaavarungon lähtökohtana on työpaikkojen säilyminen alueella nykyisellään” muotoon ”Kaavarungon lähtökohtana on työpaikkojen määrän lisääminen”.

Päätös:
Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty kaavarunkoluonnos 014400, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaavarunkoluonnos,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

———

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 14

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty kaavarunkoluonnos 014400, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaavarunkoluonnos, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———————

Nähtävilläolo
Kaavarunkoluonnoksen kartta ja raportti sekä sen liiteaineisto on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 16.5.-14.6.2018.Tänä aikana jätettiin neljä mielipidettä. Mielipiteissä nousi esille mm: Louhelan täydennysrakentaminen ja rakentamisen tehokkuus, Louhelan päiväkotitontin käyttö sekä kriittinen suhtautuminen Myyrmäkeen esitettyyn tehokkaaseen rakentamiseen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen, purkavaan saneeraukseen ja tornitaloihin. Mielipiteet vastineineen ovat erillisenä liitteenä, joka on myös kaavarungon nettisivuilla.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 23.4.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 10 kpl. Lausunnot vastineineen ovat erillisenä liitteenä, joka on myös kaavarungon nettisivuilla.

Kaavarungosta järjestettiin asukastilaisuus Kilterin koululla 7.5.2018 ja täydennysrakentamista esiteltiin asuntoyhtiöiden osakkaille 15.1.2019. Suunnittelijat olivat tavattavissa Myyrmannissa 15.5.2018 ja Paalutorilla 23.5.2018. Lisäksi kaupunkisuunnittelu toteutti 4.5.–18.6.2018 nettikyselyn, joka koski Myyrmäen kaavarunkoluonnosta. Kyselyllä haluttiin selvittää asukkaiden ja muiden alueella toimivien mielipiteitä ja ideoita kaavarunkoluonnoksessa esitetyistä suunnitteluperiaatteista. Kyselyyn poimittiin jokaisesta teemasta muutama tärkeä asia. Kyselyyn saatiin 163 vastausta kaikista ikäryhmistä. Kyselyn palaute tiivistetysti on erillisenä liitteenä, joka on myös kaavarungon nettisivuilla.

Tehdyt tarkistukset
Nähtävilläolon jälkeen kaavarunkoluonnosta tarkasteltiin saadun palautteen pohjalta ja tehtiin seuraavat muutokset.

- Kaavarunkokarttaa on täydennetty asemakaavassa suojeltavilla rakennuskohteilla: Myyrmäen kirkon ja Kilterin koulun lisäksi Metropolian ammattikorkeakoulun vanha osa ja Imatran voiman entinen päärakennus (nyt Virtatalo, aikaisemmin myös Colosseum).
- Kaavarunkokarttaa on tarkistettu mm. Louhelassa ja siihen on lisätty korttelien tehokkuustavoite ja enimmäiskerrosluvut sekä säilytettävät ja vahvistettavat liito-oravien yhteydet ja elinympäristöt.
- Selostusta on täydennetty alueen rakennetun kulttuuriympäristön, esihistorian, ekosysteemipalvelujen, sekä radan runkomelun ja -tärinän osalta.

Tarkempi maankäyttö ratkaistaan erillisillä asemakaavamuutoksilla.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ja edelleen kaupunginvaltuustolle annettavaksi tiedoksi 25.2.2019 päivätty Myyrmäen kaavarunko 014400 kaavoituksen valmisteluaineistoksi.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Myyrmäen kaavarunkoselostus 25.2.2019
- Mielipiteet ja vastineet 25.2.2019
- Lausunnot ja vastineet 25.2.2019
- Kaavarunkokyselyn (4.5.–18.6.2018) vastausten koonti 25.2.2019

Kaikki kaavarungon erilliset liitteet löytyvät nettisivuilta: http://www.vantaa.fi/myyrmaen_kaavarunko

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

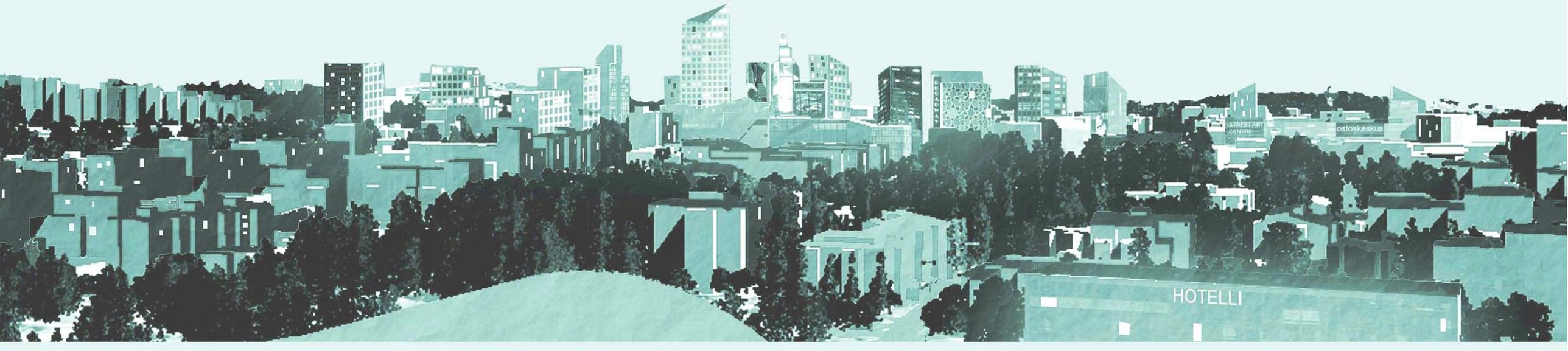
Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, p. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki / Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala

Myyrmäen kaavarunko

Myyrmäen kaavarungon selostus nro 014400

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019



Sisällys

0 Johdanto 1

1 Lähtökohdat 3
1.1 Fyysinen ympäristö 3
1.2 Myyrmäessä asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä 12
1.3 Myyrmäen henki 13
1.4 Länsi-Vantaan ratakaupungin visio 15

2 Myyrmäen kehittämisen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet 16
2.1 Luontoa, vehreyttä ja viihtyisyyttä 16
2.2 Viisaasti täydentyvä kaupunki 20
2.3 Omaleimainen ja turvallinen paikka asua - asumisen kehittäminen, asumisvaihtoehtoja 29
2.4 Sujuva ja kestävä liikkua 30
2.5 Lyhyt etäisyyksiltään, työ ja palvelut löytyvät läheltä - Elinvoimainen Myyrmäki 35
2.6 Kaavarunkokartta 37

3 Vaikutusten arviointi 39
3.1 Sosiaaliset vaikutukset 39
3.2 Liikenteen vaikutukset ja muut häiriötekijät 39
3.3 Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön 39
3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan 39
3.5 Kaavataloudelliset vaikutukset 39
3.6 Ympäristövaikutusten arviointi 39

4 Prosessi 41
4.1 Kaavarungon osallisuus ja vuorovaikutus 41
4.2 Johtopäätöksiä 42

5 Liitteet 43

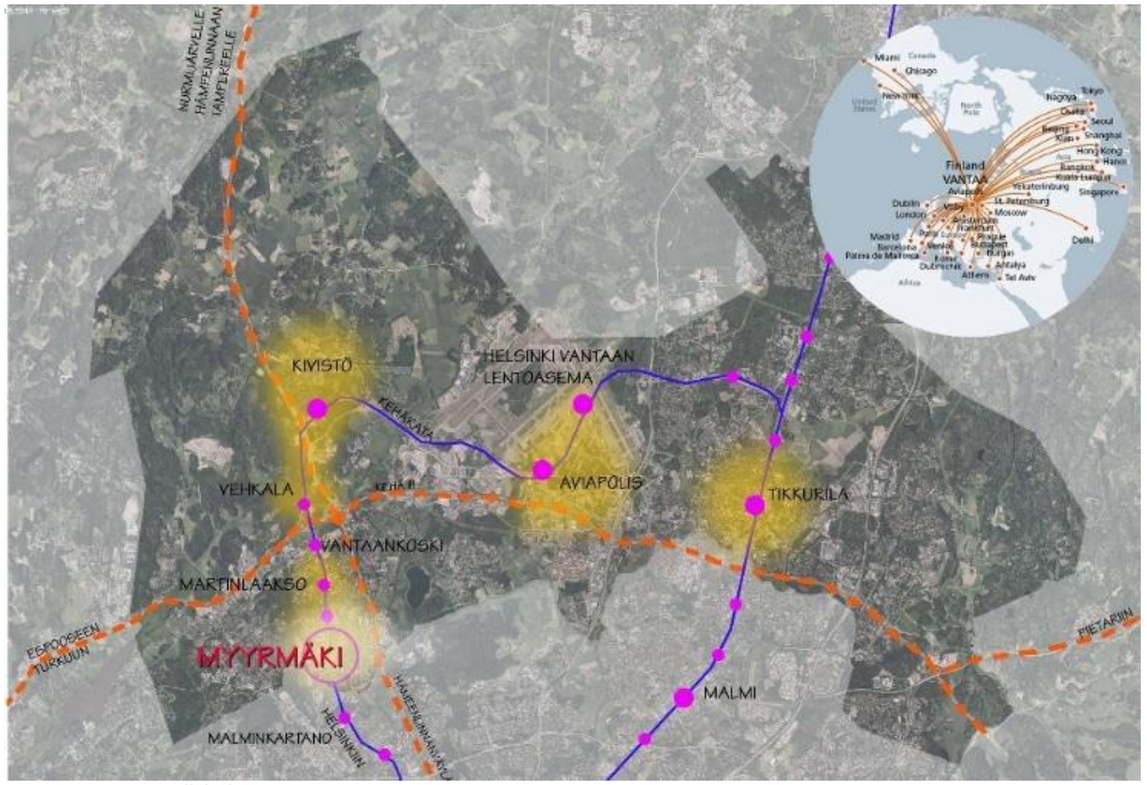
0. Johdanto

Kaupungistuminen on yksi globaaleista megatrendeistä, joka ohjaa maankäyttöä myös meillä Suomessa. Väestönkasvu keskittyy erityisesti suurille kaupunkiseuduille kuten Helsingin seudulle. Suuri osa väestönkasvusta johtuu maahanmuutosta ja vieraskielisen väestön kasvusta. Alueiden eriarvoisuus on tiedostettu uhka, johon halutaan puuttua. Materiaalisen kuluttamisen sijaan yhä useammalle ihmiselle erilaiset elämykset, kokemukset ja elämäntavat ovat tulleet tärkeiksi. Tavalliselle ihmiselle arjen asiat kuten asuinympäristön viihtyisyys, palveluiden monipuolisuus, terveys ja yleisesti arjen sujuvuus ovat merkityksellisiä. Turvallinen ympäristö tulee taata kaikille. Asumisessa trendi ennakoi nykyistä suurempaa yhteisöllisen asumisen arvostamista. Palvelusektorilla jakamistalouden ja digitalisaation trendit vaikuttavat tulevaisuuden kaupunkeihin. Ilmastonmuutos vaikuttaa merkittävästi myös kaupunkien tulevaisuuteen. Myös Vantaan kaupunki on sitoutunut ilmastonmuutoksen hillintään ja varautuu ilmastonmuutokseen vaikutuksiin. Näitä teemoja tutkitaan muun muassa Vantaan uudessa yleiskaavassa, mutta niiden vaikutus on hyvä huomioida myös kaavarunkojen ja asemakaavojen suunnittelutasoilla.

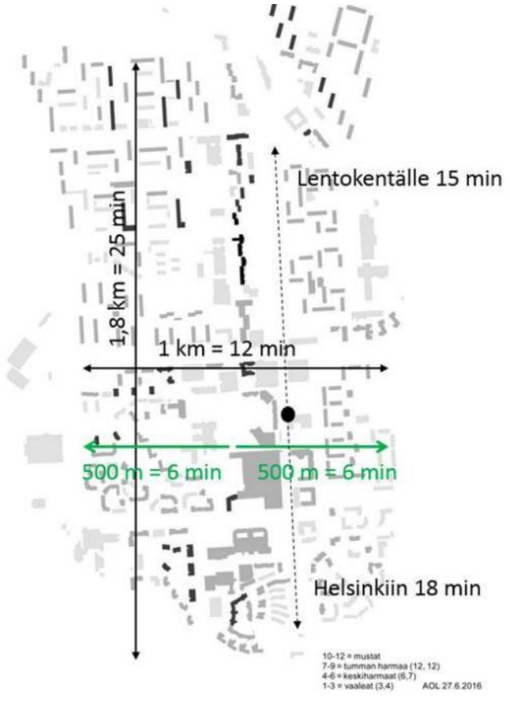
Konteksti

Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat sujuvat. Myyrmäkeä kehitetään merkittävän alueellisena keskuksena. Myyrmäkeen asioidaan myös Helsingin puolelta. Noin 800 metrin päähän Myyrmäen keskustasta Helsingin rajan tuntumaan on rakentumassa 2000 asukkaan uusi asuinalue Honkasuo. Myös 8500 asukkaan Malminkartanon kaupunginosa sijaitsee vain yhden junapysäkin päässä Myyrmäestä.

Myyrmäen vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvä sijainti, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin alueella toimivan Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle kehäradan vaikutusalueelle.



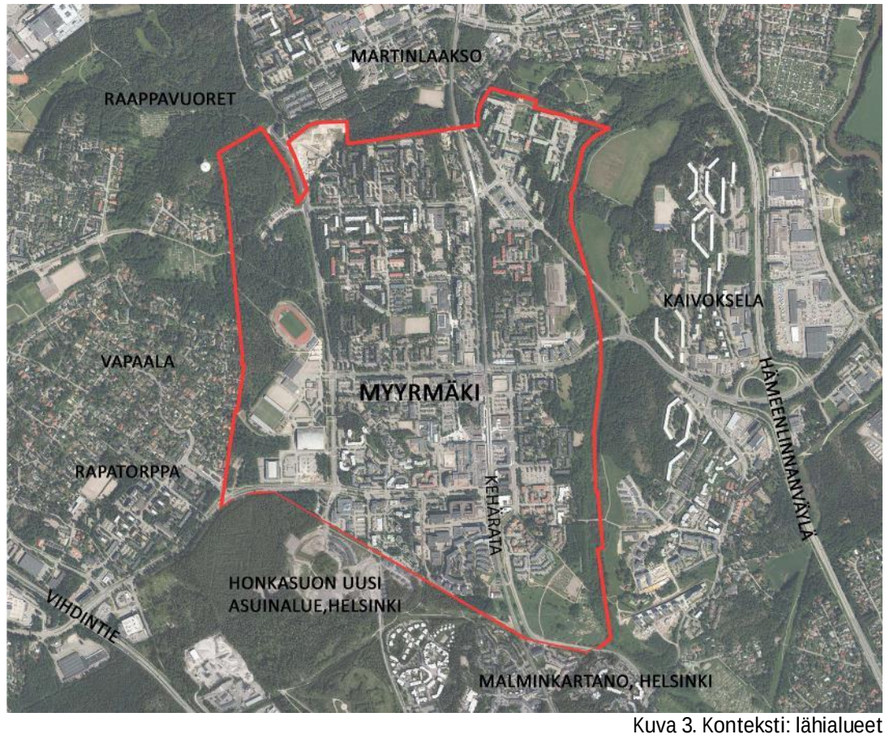
Kuva 1. Myyrmäen sijainti



Kuva 2. Myyrmäen konteksti

Miksi kaavarunko tehdään?

Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta rakentamista. Yksittäisten kaavamuutosten sekä muiden reunaehtojen yhteensovittamiseksi tarvitaan palaset yhteen kokoavat kaavarunko. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua. Työllä varmistetaan elinvoimaisen keskustan tulevaisuus ja eri tekijöiden hyvä kokonaisuus. Työssä esitetään ideoita siitä, miten kaupunkikeskusta voidaan tiivistää ja samalla kehittää parhaalla mahdollisella tavalla. Kaavarunko ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Myyrmäkeä kehitetään elinvoimaisena, omaleimaisena ja viihtyisänä keskustana ja kaupunginosana. Kaavarunkotyössä on tehty yhteistyötä eri alojen asiantuntijoiden, asukkaiden sekä erilaisten sidosryhmien, kuten asukas- ja monikulttuuristen yhdistysten sekä yrittäjien kanssa.



Kuva 3. Konteksti: lähialueet

Lähtökohtatavoitteet

Kaavarungon tavoitteet perustuvat *kaupungin strategisiin tavoitteisiin* (valtuustokauden 2018 – 2021 strategia), *Vantaan maapoliittisiin linjauksiin* (2014) sekä *Vantaan arkkitehtuuriohjelmaan* (2015). Kaavarungon avulla pyritään edesauttamaan myös *MAL-aiesopimuksen* mukaisen asuntorakentamistavoitteen toteutumista.

Vantaan kaupunginvaltuuston valtuustokauden 2018-2021 yksi strateginen painopistealue on ”tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien”. Strategisina tavoitteina on mm. nykyisen kaupunkirakenteen vahvistaminen resurssiviisaasti ja kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuuksien rohkea hyödyntäminen. Strategian mukaisesti pääosa rakentamisesta sijoittuu tiivistyville keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille. Korkeaa rakentamista edistetään keskustoissa ja asemien läheisyydessä. Kaupungin kattava viherverkosto ekologisine käytävineen säilytetään kaupungin kasvaessa. Tavoite on, että kaupungin keskusta-alueista kasvaa vilkkaita ja omaleimaisia toiminnallisesti sekoittuneita alueita.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten (2018) mukaan kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut. Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja sosiaalisesti kestävää. Asukkaille tulee löytyä tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti. Asumisen laatua kehitetään määrätietoisesti arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailuilla. Erilaisia asuntokonsepteja ja asumisen pilottihankkeita kehitetään. Asumisen ekotehokkuudella pidetään asumisen elinkaarenmittaiset kustannukset kohtuullisina. Asuntojen tasapainoisella hallintamuotojakaumalla ehkäistään asuinalueiden eriytymiskehitystä (segregaatiota).

Vantaan *resurssiviisauden tiekartta* ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteetöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia. Resurssiviisaus huomioidaan rakennusten, tuotteiden ja palvelujen hankinnoissa ja käytössä koko niiden elinkaaren ajalta. *Hiilineutraali Vantaa 2030 –ohjelman* toimenpiteet tähtäävät kaupungin hiilineutraalisuuteen ja ovat osa resurssiviisauden tiekarttaa. Hiilineutraaliustavoitteen tarkastelu rajautuu Vantaan kaupungin sisällä tuotettuihin päästöihin ja ostetun kulutussähkön päästöihin.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 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. Myyrmäki sijaitsee vyöhykkeellä, jolle ohjataan yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Vantaan kaupunki on sitoutunut *Helsingin seudun kuntien allekirjoittamaan MAL-aiesopimukseen*, mikä tarkoittaa Vantaan asuntorakentamistavoitteen osalta noin 2 400 asuntoa vuodessa. Tämä vastaa noin 265 000 k-m2:n rakentamista. Myyrmäen suuralueella ja erityisesti Myyrmäen kaupunginosassa uusi asuntorakentaminen koostuu etupäässä asuinkerrostaloista. Vantaan asuntorakentamisennusteen 2017–2026 mukaan Myyrmäen suuralueelle valmistuu noin 5300 asuntoa ennustekauden aikana.

Vantaalla on valmisteilla uusi yleiskaava. *Yleiskaavan tavoitteiden* (Yleiskaava 2020: tavoitteet, Kaupunginhallitus 22.1.2018) reunaehtona on kasvun kestävyys niin ekologisesti, kulttuurisesti, sosiaalisesti kuin taloudellisesti. Myyrmäki on Tikkurilan ja Aviapoliksen ohella yksi Vantaan pääkeskustoista, joista kehitetään monipuolisia työpaikkojen ja palvelujen keskittymiä. Kaupungin väestönkasvun ennustetaan jatkuvan voimakkaana. Yleiskaavaa varten laadituissa väestöskenaarioissa erittäin voimakkaan kasvun skenaariossa väestön määrä kasvaisi vuoteen 2050 mennessä 370 000 asukkaaseen, voimakkaan kasvun skenaariossa 335 000 asukkaaseen ja perusennusteessa 302 000 asukkaaseen. Hidastuvan kasvun skenaariossa väestön määrä edelleen lisääntyisi, mutta vain 268 000 asukkaaseen. Skenaarioiden välinen haarukka on noin 102 000 henkeä. Suhteellisesti hidastuvan kasvun skenaario tarkoittaisi väestömäärän kasvua 22 % ja suurimman kasvun skenaario peräti 69 % kasvua. Väestöskenaarioiden ja kaavavarantotarkastelujen perusteella laadittavana olevan yleiskaavan tulee mahdollistaa uutta asuntorakentamista nykyisten varantojen lisäksi ainakin 3 milj. kem2, kun huomioidaan tulevaisuuteen liittyvät epävarmuudet. Tämä tarkoittaa esimerkiksi Länsi-Vantaan osalta vähintään 20 000 uutta asukasta.

Suunnittelualue ja kaavarungon rakenne

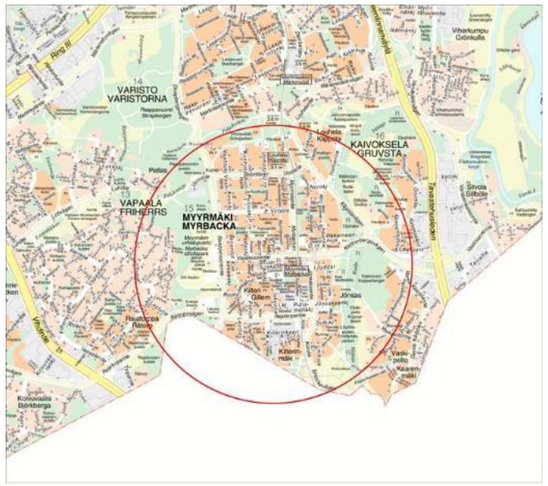
Myyrmäen kaavarungon suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Martinlaakson Viherpuistoon ja etelässä Helsingin rajaan. Idässä alueen tarkastelu rajoittuu Mätäojanlaaksoon ja lännessä Raappavuorenpuistoon ja Myyrmäen urheilupuistoon. Osittain tarkastelualue on laajempikin, esimerkiksi liikenteen, palveluiden ja maisemallisten lähtökohtien osalta.

Kaavarunkotyössä tutkitaan koko Myyrmäen kaupunginosaa. Tarkastelualue mm. palveluiden ja liikenteen osalta on tätä laajempi. Myyrmäelle tyypilliset erityispiirteet kuten kaupunkimaisuus ja yhteisöllisyys tuodaan suunnittelussa esiin. Erityiskysymyksiä ovat esimerkiksi tornirakentaminen, palveluiden riittävyys, kivijalkaliiketilat, työpaikkojen pysyminen alueella ja vihreän infrastruktuurin kehittäminen. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kartoitetaan alueella. Uudelle rakentamiselle pyritään löytämään myös kaupunkikuvalliset perusteet.

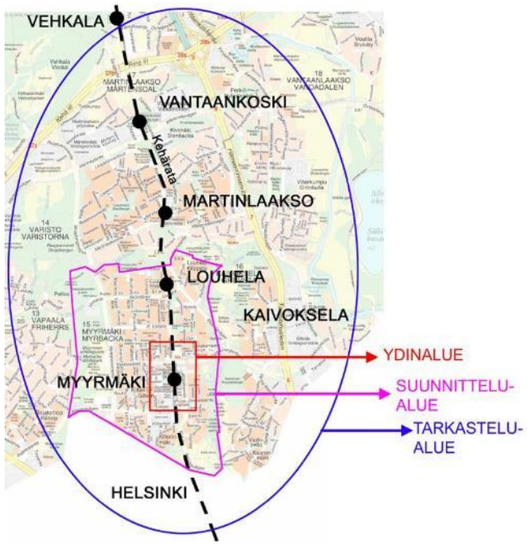
Kaavarunkotyössä on kolme tasoa:

- tarkastelualue: Myyrmäki, Martinlaakso, Vantaankoski, Kaivoksela
- suunnittelualue: kaupunginosa
- ydinalue: Myyrmäen keskustakorttelit (noin 0,5km asemasta)

Kaavarungon rakenne koostuu kahdesta osasta: (1) lähtökohdista sekä (2) kehittämisen tavoitteista ja suunnitteluperiaatteista sekä varsinaisesta kaavarunkokartasta. Kaikkia osioita on havainnollistettu esimerkkikuvin, kaavion ja luonnoksin. Lisäksi on esitetty esimerkkinä skenaario Myyrmäestä vuonna 2040. Osiossa 3 on esitetty vaikutusten arviointia ja osiossa 4 kaavarungon prosessi.



Kuva 4. Suunnittelualueen sijainti

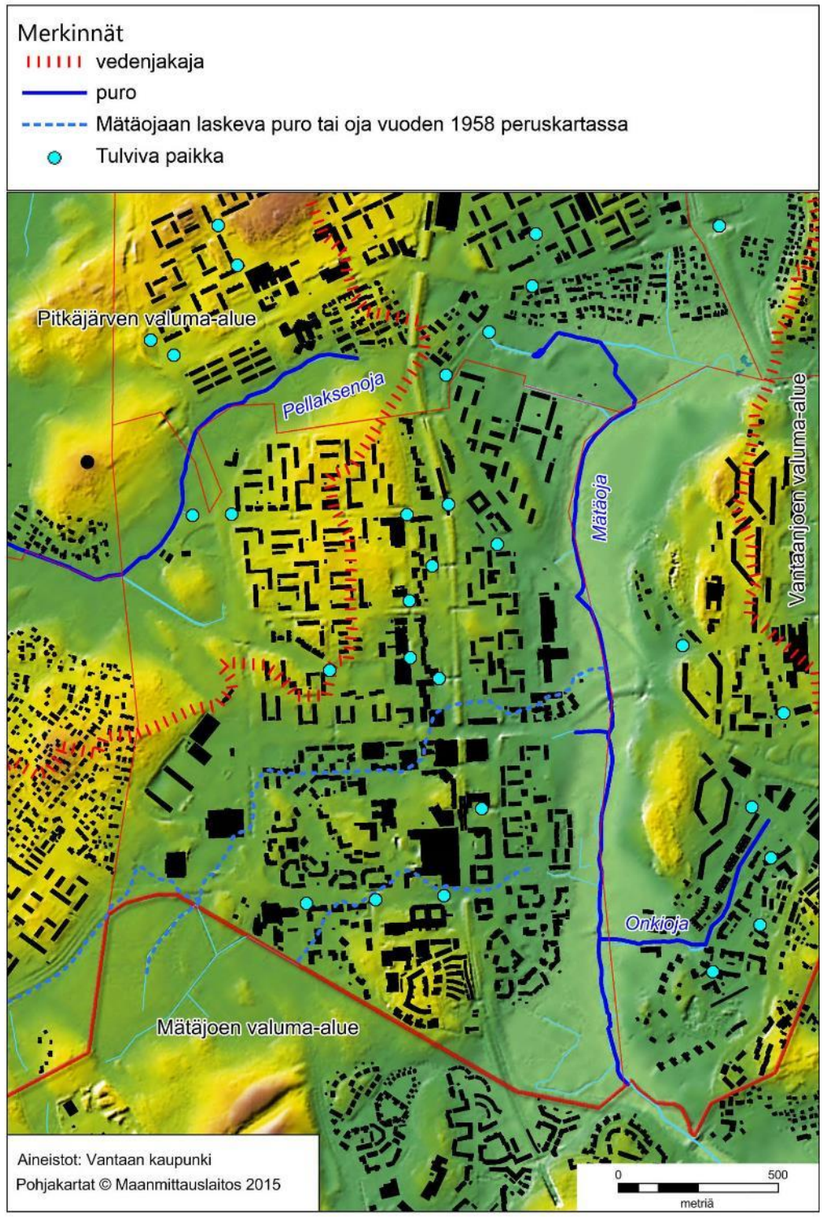


kuva 5. Kaavarunkotyön tasot ja suunnittelualueen rajaus

1. Lähtökohdat

1.1 Fyysinen ympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva ja maiseman historia



Kuva 6. Topografia ja pintavedet

Myyrmäen suurmaiseman muodostavat Mätäojan laakso, pohjoisosan kalliosydäminen moreeniselänne ja eteläosan pienipiirteinen entinen viljelysmaisema. Nykyisen Liesikujan kohdalla oli aiemmin puro ja viljelty purolaakso sen ympärillä. Puro laski Mätäojaan. Kasvukyvyltään parhaimmat hiekka- ja hietamaat ovat olleet Jönsaksen tilasta etelään ja pohjoiseen. Nyt pohjoisempi pihapiiri on viheralueena ja päiväkodin pihana ja eteläisemmästä on muistuma Jönsaksenpiha -nimisenä vehreänä katualueena.

Myyrmäki on korkokuvaltaan melko loivaa. Pohjoinen selänne kohoaa monin paikoin yli 48 metrin korkeuteen. Tällä selänteellä kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Yksi korkeimmista lakialueista on kaavoitettu puistoksi. Kuohupuiston korkein kohta on 48,6 metrin korkeudella. Mätäojan uoma on pitkään lähes tasaisella alueella 18 metrin korkeudessa.

Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on muuttunut täyttömaaksi. Mätäojan laakson pohjalla on turvetta. Maiseman alkuperäinen luonne on vielä näkyvissä pohjoisessa Kuohupuistossa, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä, ja Mätäojan laakson pohjoisosan avoimilla alueilla.

Myyrmäen luoteisosasta vedet valuvat Pellaksenojaan ja siitä Pitkäjärveen. Suurin osa kaupunginosan pintavesistä päätyy Mätäojaan, joka jatkuu Helsingin puolella Mätäjokena.

Nykyinen pienilmasto on pääosin kaupungin rakennusten tuottamaa. Korkeiden rakennusten ympärillä saattaa tuulla enemmän kuin muualla.

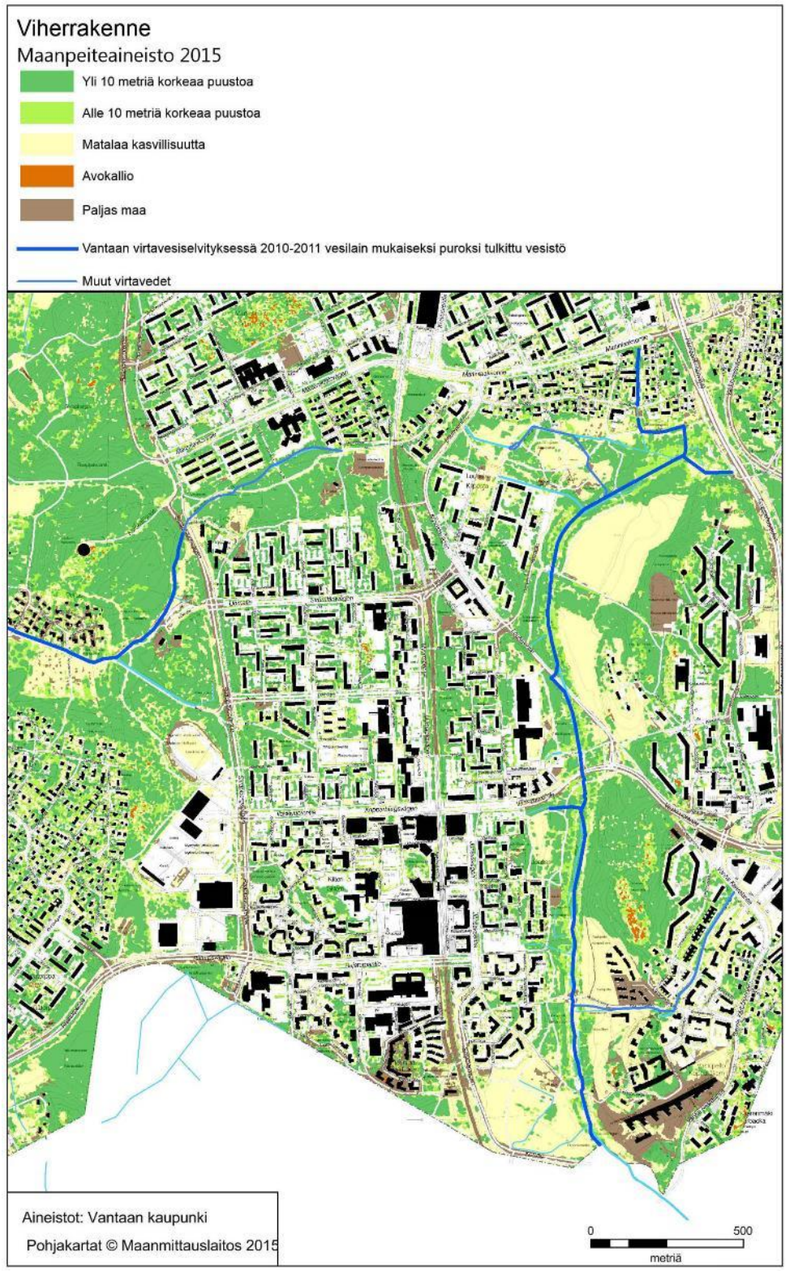
Viherrakenne

Myyrmäki on suunnitelman mukaan rakennettu kaupunginosa. Suunnittelun taustalla on ollut periaate, jossa tiiviisti rakennettua kaupunkia ympäröivät viheralueet. Myyrmäen viherrakenteessa kaupunginosaa pohjoisessa, idässä ja lännessä reunustavat viheralueet ovatkin tärkeimmässä asemassa verrattuna sellaisin palstoittamalla syntyneisiin kaupunginosiin kuin esimerkiksi Tikkurila, jossa viherrakenteesta suuri osa on tonteilla.

Myyrmäen urheilupuiston kohdalla viheryhteys on melko kapea. Toisaalta puusto ja vehreä kasvillisuus jatkuvat Vapaalan pientaloalueen pihoilla. Tämä viheryhteys on myös liito-oravien kulkureitti.

Pohjoisella selänteellä pihat ja jopa pysäköintialueet ovat vehreitä ja puustoisia. Viherrakennetta kuvaavasta kartasta näkyy, että yli 10 metriä korkeaa puustoa on pihoilla lähes katkeamattomasti. Yleisten rakennusten tonteilla on myös laajempina alueina puustoista aluetta. Kilterin koulun tontilla on jäljellä viljelysmaisemaan liittyneen metsäsaarekkeen metsää ja Uomarinteellä avokalliota ja kalliometsän kauniita mäntyjä.

Myyrmäkeä ympäröivät metsät ovat pääosin reheviä, lehtoja la lehtomaisia kangasmetsiä. Mätäojan laakson pohja on lehtoa ja kosteikkoa.



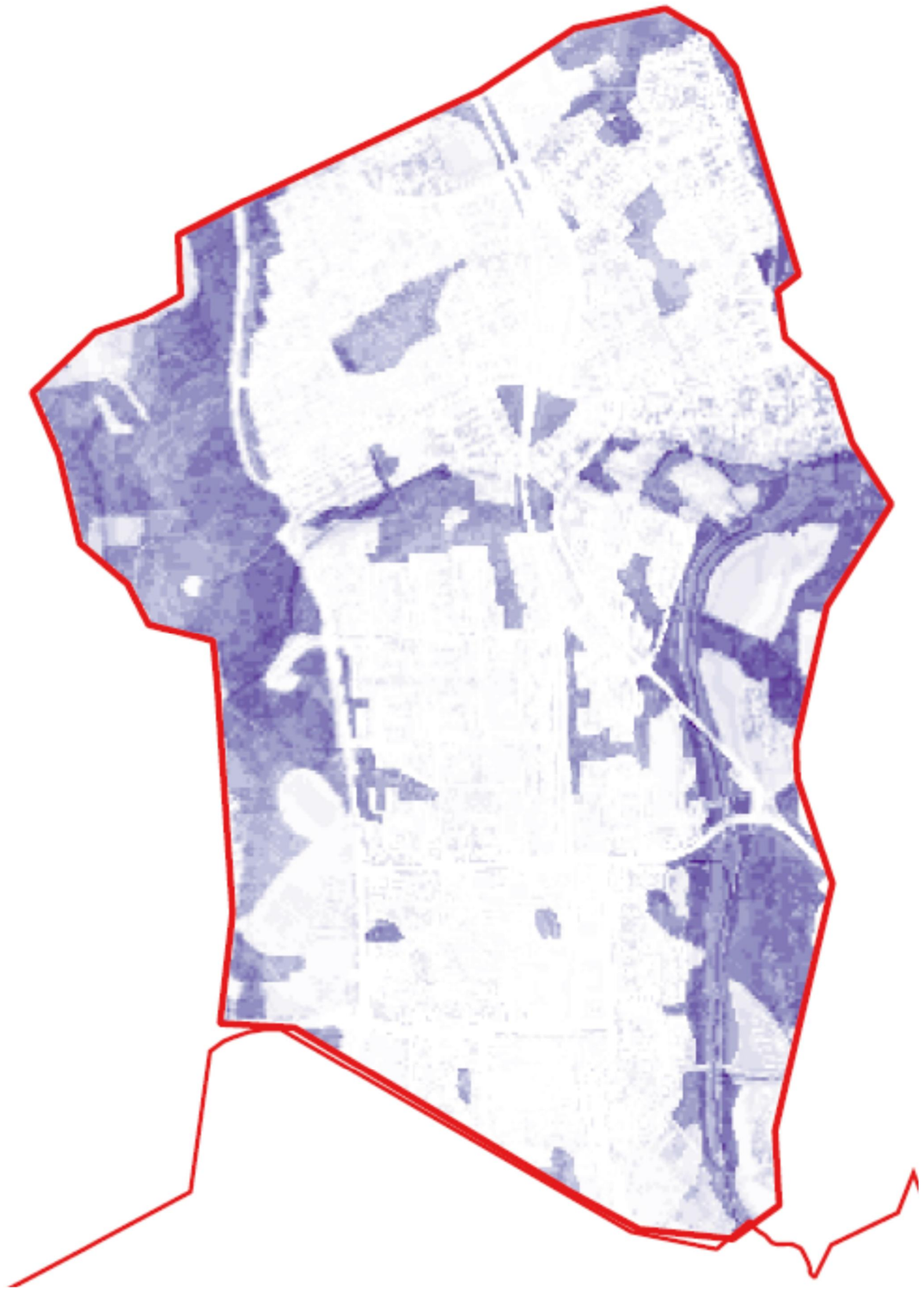
Kuva 7. Viherrakenne on viher- ja vesialueiden ja niiden välisten yhteyksien muodostama verkosto. Viherrakenteeseen kuuluvat muun muassa julkiset viheralueet, pihojen kasvulliset osat, vihreä katoilla, rakennuksissa, kansilla, kaduilla ja aukioilla, suojelualueet sekä sinirakenne eli vesistöt ja pienvedet. (Virtaa viherrakenteesta - suuntaviivoja kaupunkiympäristön suunnitteluun. Faehnle, Maija & al. Helsinki 2015). Viherrakenne tuottaa ekosysteemipalveluja.

Ekosysteemipalveluja Myyrmäessä

Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan luonnon tuottamia hyötyjä ihmisille. Kaupungissa viherrakenne tuottaa ekosysteemipalveluja. Erikseen puhutaan säätely- ja ylläpitopalveluista, tuotantopalveluista ja kulttuurisista palveluista. Myyrmäen viheralueilla on paljon käyttäjiä ja tärkeiksi ekosysteemipalveluiksi nousevatkin kulttuuriset ekosysteemipalvelut: virkistäytyminen, terveys, esteettiset kokemukset, opetuksen ja tieteen mahdollisuudet ja inspiroituminen. Luonnon virvoittava vaikutus on Myyrmäessä lähellä.

Myyrmäki on valtaosin metsäisten ja Mätäojan laaksossa myös soisten viheralueiden ympäröimä. Kasvillisuus sitoo hiiltä itseensä ja maaperään. Myyrmäkeä ympäröivät viheralueet tuottavat säätelypalveluja: ilma puhdistuu ja hellekaudella kasvillisuus haihduttaa ja siten viilentää ilmaa. Kasvullisilla alueilla pintavedet päätyvät puroihin tai pohjavedeksi viivyttyään ja puhdistuttuaan ensin kasvillisuudessa ja maaperässä, kun taas rakennetulla alueella pintavedet on useimmiten johdettu hulevesiviemäreihin, joissa vesi ei viivy eikä puhdistu. Rankkasateella vesi syöksyy nopeasti putkistoihin ja sieltä puroihin aiheuttaen tulvia ja eroosiota. Mätäojan laakson kosteikot ovat tehokkaita veden viivyttäjiä.

Pellot, puistot, pihat ja katuvihreä ovat myös ekosysteemipalvelujen mahdollistajia. Esimerkiksi viljelypalstat tuottavat ruokaa ja virkistystä. Pihan tai puutarhan haltija voi vaikuttaa paljon siihen, mitä ekosysteemipalveluja piha tuottaa: esimerkiksi ruokaa, kauneuselämyksiä, pölytystä ja veden puhdistusta.



Kuva 8. Myyrmäen kaikkien ekosysteemipalveluiden hyödynnetty tarjonta. Ote Vantaan luontohyödyt eli ekosysteemipalveluselvityksen luonnoksesta (WSP ja Vantaan kaupunki 2018). Mitä tummempi alue, sitä enemmän ekosysteemipalveluja se tuottaa. Kartan tummat alueet ovat lähinnä säätely- ja ylläpitopalveluiden sekä kulttuuristen palvelujen ansiota.

Tarkastellut palvelut:

Säätely- ja ylläpitopalvelut:

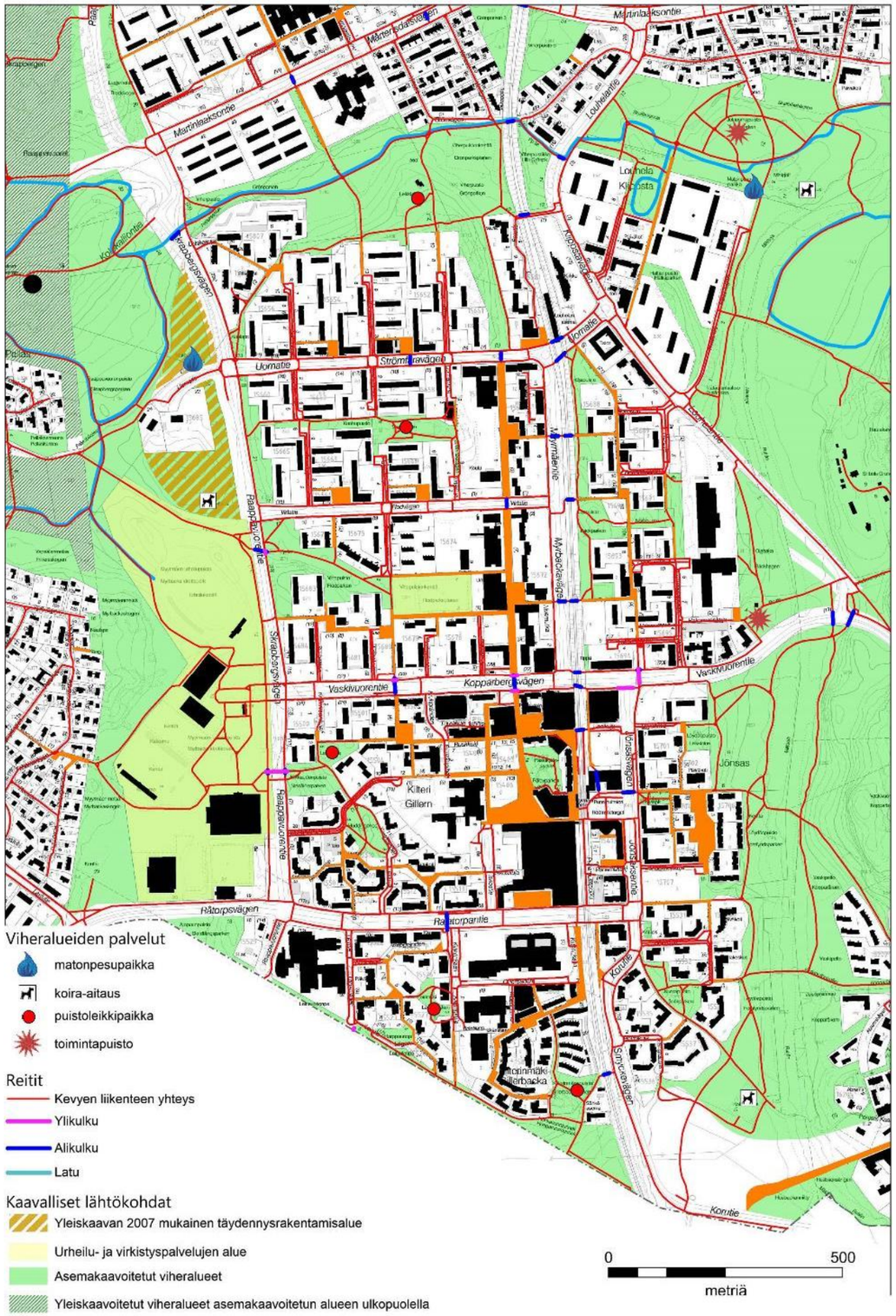
- Haitallisten aineiden biopuhdistus
- Puhdas ilma
- Melun torjunta
- Eroosion torjunta
- Veden kierron säätely
- Veden viivytys ja tulvasuojelu
- Ilmavirtausten säätely
- Pölytys ja siementen levitys
- Elinympäristöt
- Veden laadun ylläpito
- Globaalin ilmaston säätely
- Paikallisen ilmaston säätely

Tuotantopalvelut:

- Viljeltävä ravinto
- Juoma- ja talousvesi
- Luonnon tuottama ravinto
- Käyttövesi
- Materiaalit

Kulttuuriset palvelut:

- Virkistys
- Luonto opetuksessa
- Esteettisyys ja kulttuuriperintö
- Luonnonarvo perintönä



Kuva 9.

Virkistys, viheralueet ja julkinen ulkotila
Vantaan viheralueohjelma 2011-2020 ohjaa julkisten viheralueiden kehittämistä. Viheralueohjelma sisältää palveluverkkosuunnitelman.

Mätäojan laakso ja Raappavuoret ovat Myyrmäen kaupunginosaan ulottuvia vetovoimakohteita. Mätäojan laaksossa sijaitsevat Myyrmäen keskustan asukkaita palvelevat toimintapuistot, Jokiuomanpuisto ja Ojahaka.

Vesihuoltoverkosto
Vesihuoltoverkoston ikä noudattelee Myyrmäen aluekehitystä ja verkostoa on laajennettu sitä mukaan, kun Myyrmäkeä on rakennettu. Vanhimmat verkoston osat ovat 1960-luvun loppupuolelta sijoittuen Myyrmäen pohjois- ja koillisosiin. Viimeisimpänä alueena verkostoa on laajennettu 1990-2010 -luvuilla Myyrmäen eteläosiin Kilterin alueelle.

Hulevesijärjestelmä
Myyrmäen alueella kuivatus on hoidettu lähes kokonaan hulevesiviemärein. Katualueista ainoastaan Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Korutiellä hulevedet johdetaan ajoradoilta ja jalkakäytäviltä viherpainanteisiin, joista vedet joko imeytyvät maahan tai johdetaan painanteiden kautta hulevesiviemäreihin. Tonttien hulevedet johdetaan hulevesiviemäreihin, eikä tonteilla ole hulevesien viivytystä uusimpia kohteita lukuun ottamatta.

Vesistöt ja valuma-alueet
Lähes koko Myyrmäki on kuivatettu Mätäojaan luoteisosaa lukuun ottamatta. Mätäoja virtaa Myyrmäen itäpuolella ja se on luokiteltu vesilain mukaiseksi puroksi. Mätäojan pituusprofiili on hyvin tasainen, mistä johtuen Mätäojanlaaksoon on muodostunut laaja kosteikkoalue. Mätäojan pohjoisosaan on juoksutettu vuodesta 1997 alkaen kesäkaudella lisävettä Silvolan tekojärvestä, jotta turvataan riittävä veden vaihtuvuus kesän alivirtaamakautena. Vuonna 1992 laaditussa Mätäojan laakson käyttö- ja maisemanhoitosuunnitelmassa on esitetty laskeutusaltaita runkohulevesiviemärien purkupisteisiin Solkipolun päähän ja Vaskivuorentien eteläpuolelle. Kumpaakaan näistä altaista ei ole kuitenkaan toistaiseksi toteutettu.

Myyrmäen luoteisosa kuuluu Pellaksenojan valuma-alueeseen, jonka latva lähtee Myyrmäen ja Martinlaakson välisestä Viherpuistosta ja virtaa kohti Vapaalaa. Vapaalassa puro liittyy Varistonojaan, josta vedet päätyvät lopulta Pikkujärveen ja sieltä edelleen Pitkäjärveen.



Kuva 10. Kallioinen vedenjakajaselänteen lakialue Kuohupuistossa.



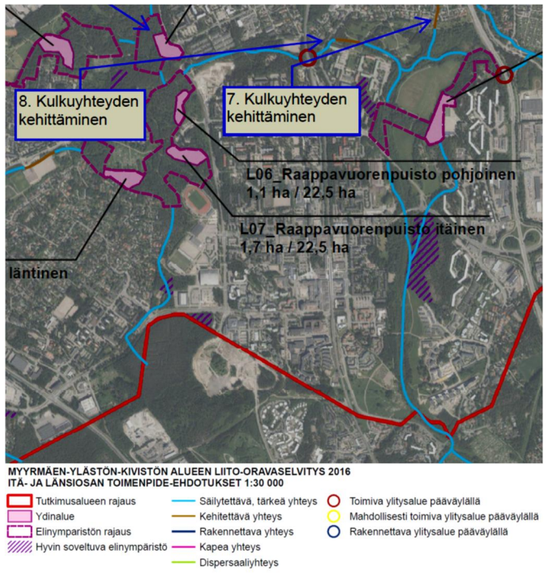
Kuva 11. Myyrmäessä monet kadut ovat vehreitä. Katuvihreä kuuluu viherrakenteeseen.

Luonnon monimuotoisuus ja luontoarvot
Molemmin puolin Myyrmäen tiheästi rakennettua keskustaa löytyy kaksi laajaa luontoaluetta, Raappavuorten metsäalue lännessä ja Mätäojanlaakso idässä. Niissä molemmissa on Vantaan oloissa poikkeuksellista lajistoa, ja Mätäojan varren pajuissa elävä halavasepikkä on Suomen ja koko maailman mittakaavassa ainutlaatuinen laji. Myyrmäen pohjoisreunalla kapea vihreä vyöhyke Viherpuiston kohdalla yhdistää Raappavuorten ja Mätäojan luontoalueet toisiinsa.

Mätäojanlaakson pohjalla virtaavan Mätäojan ympärillä levittäytyy laaja luhta-alue. Mätäojan purouoma muuttuu ajoittain sokkeloiseksi verkostoksi tai levenee vesilintujen suosimiksi lampareiksi. Sinisorsien, tavien ja telkkien kanssa saman elinympäristön jakavat uhanalaiset tukkasotka ja liejukana. Purovarren koivu- ja pajutiheiköissä pesii paljon laululintuja, muun muassa satakieliä ja mustapääkerttuja. Rehevässä luhdassa kasvaa harvinaisia suokasveja, kuten kämmeköihin kuuluvat suo- ja sääskenvalkku. Sääskenvalkku on halavasepikän tavoin erityisesti suojeltu laji.

Raappavuorten metsässä on useita liito-oravan ydinalueita vuonna 2016 valmistuneen liito-oravakartoituksen mukaan. Liito-orava-alueelta Raappavuorten metsän puustoinen yhteys jatkuu etelässä Vantaan kaupungin rajalle. Idän suuntaan liito-oravat pääsevät liikkumaan Raappavuorten metsän alueelta Viherpuiston kautta kohti Hämeenlinnanväylää, jossa on toimiva ylitysalue moottoritien itäpuolelle. Raappavuorten metsän itäpuolisissa liito-oravayhteyksissä on todettu kuitenkin kehittämisen tarve Jokiuomanpuiston länsireunassa ja puistoalueen pohjoispuolella. Myyrmäen kaavarunko säilyttää liito-oravan nykyiset elinpiirit ja nykyisellään hyvin toimivat liito-oravan yhteydet, sekä mahdollistaa heikosti toimivien yhteyksien kehittämisen.

Raappavuorten metsäalueella pesii kana- ja nuolihaukan sekä lehtopöllön kaltaisia vaikuttavia lintuja. Myyrmäen vesitornin ympäristössä on yksi Vantaan hienoimmista lehtoalueista, Myyrmäenlehto. Sen vaateliaita lajeja ovat muun muassa lehtopähkämö, lehto-orvokki ja imikkä. Lehdon eteläpuolitse virtaavan Pellaksenojan varresta löytyvät Vantaan ainoat tunnetut, Suomessa koko levinneisyysalueellaan harvinaisen, vankkasaran kasvupaikat. Metsäalueella on huomattavan monipuolinen lahopuulajisto. Siihen kuuluvat valtakunnallisesti uhanalainen ja erityisesti suojeltu lahokaviosammal sekä alueellisesti uhanalainen rakkosammal. Raappavuorten metsän alueellisesti uhanalaisia lahottajasieniä ovat lumokääpä, rusokantokääpä, pohjanrypykkä ja peikonnahka.

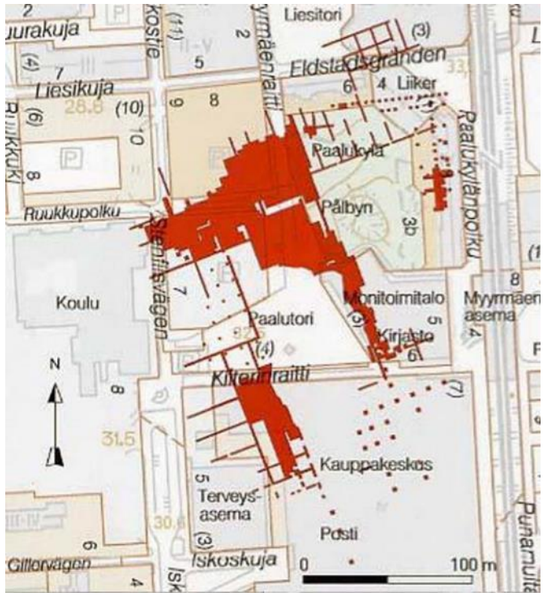


Kuva 12. Ote liito-oravaselvityksestä 2016.

Kaupunkirakenteen kehitys

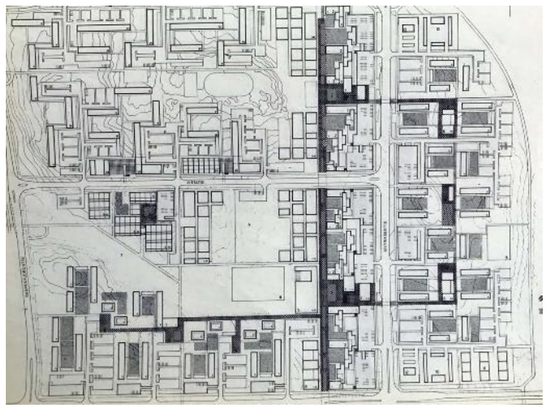
Taustaa – kerroksellinen Myyrmäki

Mätäojan länsipuolelta, nykyisen tehokkaasti rakennetun alueen kyljestä, maakerrosten alta, on paljastunut tietoja Vantaan varhaisimmista asutusvaiheista. Merenpinta oli tuolloin noin 35 metriä ylempänä ja alueella sijaitsi saaria, joissa on asuttu jo mesoliittisella kivikaudella. Myyrmäessä on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 9000 vuotta sitten. Merkittävimmät asuinpaikat ovat olleet Myyrmäen aseman länsi- ja eteläpuolella, sekä Rajatorpantien eteläpuolella. Kaivauksia alueella on tehty vuosina 1962 – 1991. Myyrmäen Jönsas on Suomen tunnetuimpia ja laajimmin tutkittuja esihistoriallisia asuinpaikkoja. Tärkeitä löytöjä ovat muun muassa kivikauden aikaiset kivikirveet ja taltat, nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kivetyt tulisijat sekä Suomen laajin tunnettu mesoliittisen kivikauden hautausmaa-alue, josta tunnetaan 23 niin kutsuttua punamultahautaa. Kaava-alueella on jäljellä yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, kivikautinen asuinpaikka Husbacka II (mj. rek. nro. 92010028).

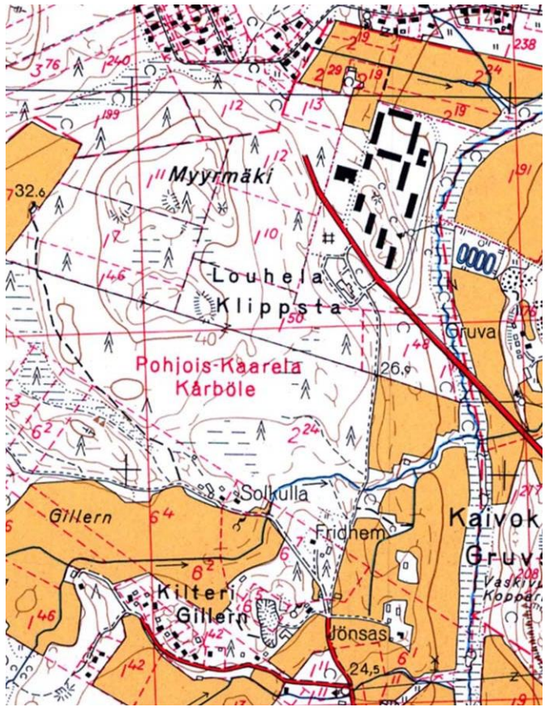


kuva 13. Jönsaksen asuinpaikan kaivausalue. Kuva teoksesta Vantaan esihistoria (2008)

Myyrmäki oli säilynyt lähes rakentamattomana metsäisenä alueena 1950-luvulle saakka. Varsinainen Myyrmäen kaupunginosa on rakentunut 1960-luvulta lähtien kerrostalovaltaisena, jolloin kaupunkien hallitsematonta laajenemista alettiin hillitä. Pyrittiin tehokkaaseen rakentamiseen varsinaisilla kaupunkialueilla. Liikenneongelmia pyrittiin ratkomaan hajakeskittämisen periaatteella, jossa rakentaminen ryhmiteltiin tietyn kokoisiin itsenäisiin yksikköihin. Alettiin kehittää aluerakentamissopimuksia, joilla myös kunnallistekniikan rakentamisvelvoitetta siirrettiin pois maalaiskunnalta. Samalla asuntorakentaminen alkoi painottua enemmän asuinkerrostaloihin. Aluerakentamisesta tuli merkittävä toteutusmuoto. Rakennetun ympäristön tavoitteeksi tuli kaupunkimaisuus, johon pyrittiin strukturalismin keinoin. Se edellytti erilaisten rakenteiden kuten sosiaalisten kontaktien, palveluiden, teknisten järjestelmien ja liikenteen verkostojen huomioon ottamista. Tavoitteeksi tuli sekoittuneen kaupunkirakenteen muodostaminen. Uskottiin, että kompaktikaupunki olisi myös kontaktikaupunki. Myyrmäkeen laadittiin kaavarunko, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.4.1972. Keskeiseksi suunnitteluaiheeksi nousi Myyrmäenraitti, jonka varrelle sijoittui palveluita, solmukohtia ja julkista ulkotilaa. Myös korkea rakentaminen oli esillä jo tuolloin.



Kuva 14. Ote Myyrmäki II – asemakaavasta nro 150300, SM 19.6.1973. Asemakaavassa alueen keskelle on suunniteltu kulkevaksi pituussuuntaan pääkadun lisäksi erillinen jalankulun pääakseli, eräänlainen esplanadi, jonka äärelle on sijoitettu kaikki suuremmat yleiset palvelutilat.





Kuva 15. Myyrmäki vuonna 1967. kuvat 16a ja b. havainnekuvia Myyrmäen kaavarungosta vuodelta 1968

Myyrmäki oli osa suurempaa nauhakaupunki-suunnitelmaa, joka alkoi Helsingin puolelta Haagasta. Suunnitelma perustui Martinlaakson junarataan, jonka piti jatkua Petikkoon saakka. Suunnitelmat eivät kuitenkaan toteutuneet kokonaisuudessaan muun muassa lentomelun takia. Vuonna 2017 Kehärata yhdisti Martinlaakson radan lentokentän kautta päärataan.

Myyrmäen rakentaminen alkoi alueen koillisosasta ja vähitellen rakentui pohjoisesta etelään päin. Pohjois-osiltaan kaupunkirakenne asuinkerrostaloineen ja niihin liittyvine pienine liikerakennuksineen edustaa tyypillistä lähiömaailmaa, joka suunniteltiin ajan ihanteiden mukaisesti löyhää ruutukaavaa noudattaen. Kaikkein tyypillisin lähiö Myyrmäki ei kuitenkaan ole sen aseman viereen sijoittuvan palvelukeskuksen takia. Alue suunniteltiin kunnan läntiseksi keskukseksi, vastapainoksi idässä sijaitsevalle Tikkurilalle. Varsinainen aluekeskus

palveluineen saatiin alueelle paljon suunniteltua myöhemmin ja palvelut olivat alkuvuosikymmenenä pääosin pienten liikkeiden varassa. Keskustan vuonna 1975 vahvistettu asemakaava perustuu arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

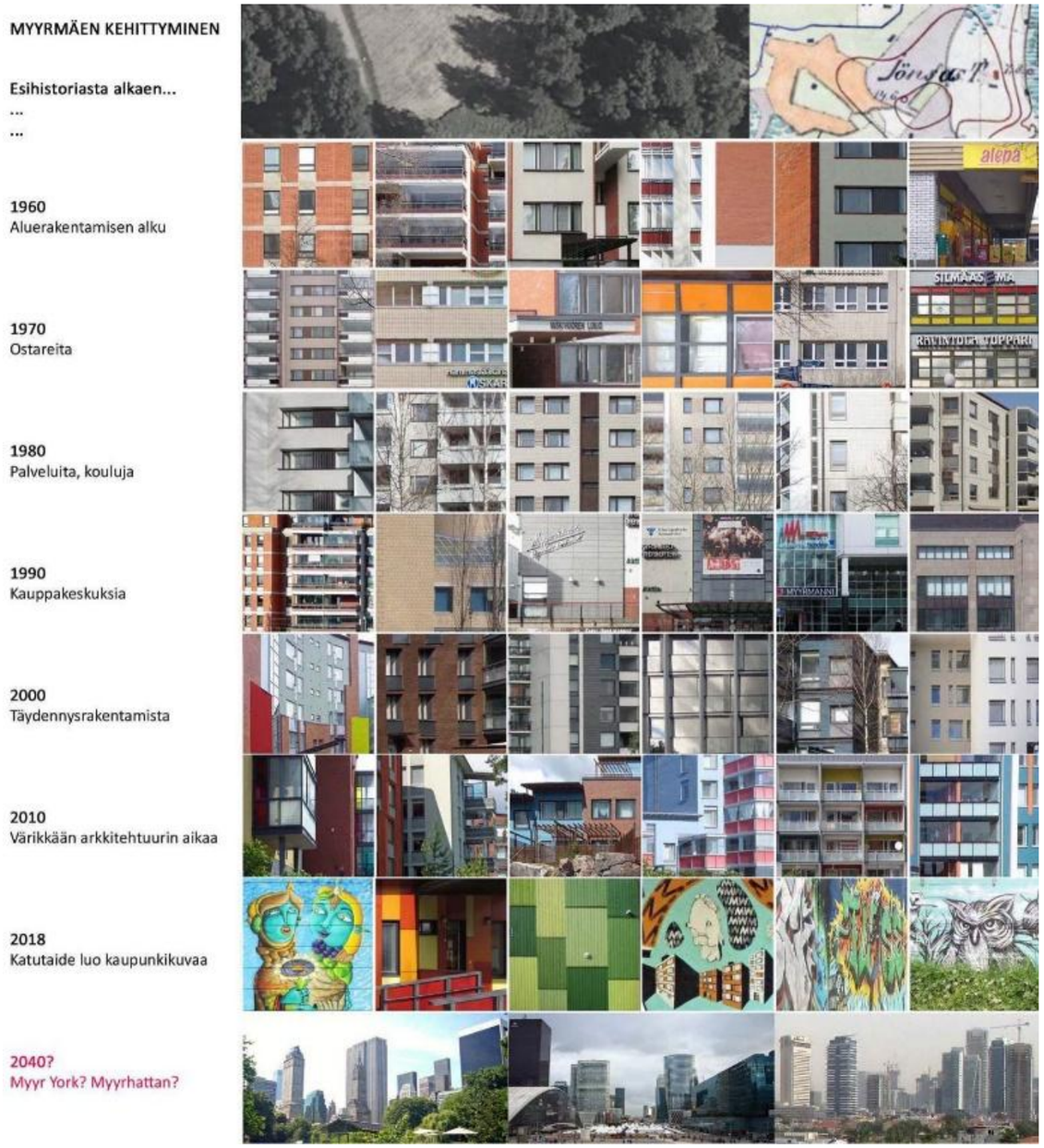
1970-luku oli Vantaalla hyvin kiihkeän väestönkasvun aikaa. Aluekeskuksia kehitettiin monipuolisemmiksi ja muutenkin suunnittelussa siirryttiin pienten askelten täydentävään ja korjaavaan suunnittelutapaan. Erityisesti keskustojen alueita pyrittiin tiivistämään rakentamisella. Myös palveluita tuli alueelle. Kuohukujan ja Myyrinpuhoksen ostoskeskukset avattiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia kuten Uomarinteen ja Vaskivuoren koulut. Lahden ja Tuusulan moottoritiet valmistuivat 1973. Kiihtyvä autoistuminen alkoi tuoda esiin omat ongelmansa, joten myös joukkoliikenteeseen alettiin satsata. Monikeskuksisen kunnan sisäisen liikenteen tärkeyteen alettiin kiinnittää huomiota. Martinlaakson radan suunnittelu alkoi 1960-luvun lopulla ja rata valmistui 1975. Joukkoliikennekokeilu johti lopulta Vantaan Liikenne Oy:n perustamiseen. Syöttöliikenteen järjestäminen busseilla rautatieasemille otettiin esiin.

80-luvulla vaikutti postmodernismi suunnitteluihanne, joka pyrki tuomaan esteettiset arvot takaisin suunnitteluun. Vantaallakin suunnittelu painottui pirstoutuneen kaupunkirakenteen eheyttämiseen. Asuntoalueet tuli suunnitella tukemaan olemassa olevaa kaupunki- ja palvelurakennetta. 1980-luvulla Myyrmäkeen rakennettiin muun muassa Isomyyrin kauppakeskus, Kilterin koulu, Myyrmäen kirkko ja Imatran voiman pääkonttori.

1990-luvulla kaupunki jaettiin viiteen palvelualueeseen, joille kaupunginvaltuusto nimesi aluetoimikunnat. Aluetoimikunta toimii asukkaiden ja heitä edustavien järjestöjen linkkinä kaupungin päättäjiin. Vantaata haluttiin kehittää verkostomaisina omaleimaisina yhdyskuntina. Myyrmäki täydentyi 1990-luvulla lisää. Avattiin Myyrmannin kauppakeskus ja Myyrmäkitalo.

Vuonna 2000 voimaan tulleen uuden maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on hyvän elinympäristön ja yhdyskuntien kestävän kehityksen edistäminen sekä avoimen ja vuorovaikutteisen suunnittelukulttuurin vahvistaminen. 2000-luvulla kaupunkisuunnittelu on ollut enemmän visioiden, arvojen ja strategioiden kehittelyä kaavojen laatimisen sijaan. Hierarkiasta on siirrytty verkostomaiseen kaupunkirakenteeseen. Yleisenä tavoitteena pidetään olemassa olevien alueiden eheyttämistä ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävän kehityksen hengessä. Keskustojen lähialueille alettiin sijoittaa matalaa ja tiivistä asuntorakentamista.

Kuva 17. Myymäen alue on kehittynyt kerrokselliseksi.



Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

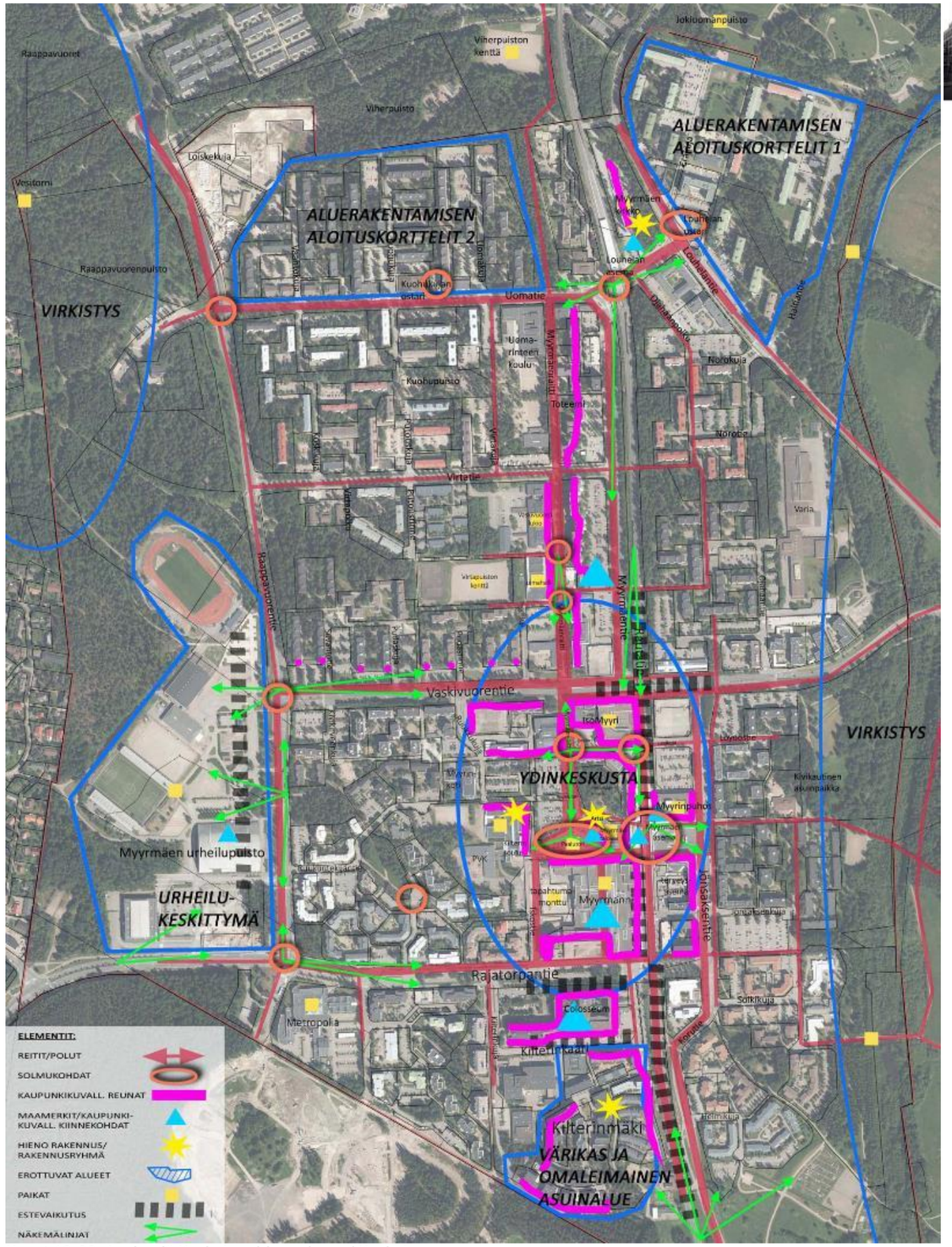
Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Talot on ryhmitelty ruutumaista asemakaavaa noudattaen. Myyrmäen asuinalueet ovat tunnistettavia eri vuosikymmeniltä. Uusin asuinalue on aivan Myyrmäen eteläosaan rakentunut värikäs ja omaleimainen Kilterinmäki. Nykyään Myyrmäki on Vantaan tiiveimmin rakennettu ja kaupunkimaisin keskusta. Alueen rakennuskanta on paikoin jopa 12-kerroksista. Viime vuosina on keskitytty erityisesti Myyrmäen keskustan ja asemanseudun kohentamiseen sekä yksittäisiin täydennysrakentamiskohteisiin. Esimerkiksi kaupunginosan luoteisnurkka on uudistunut vauhdilla.

Kaupunkirakenteen analyysiä

Myyrmäen nykytilannetta on analysoitu Kevin Lynchin teorian keinoin. Kartalla erottuvat erityyppiset alueet, maamerkit, reitit, solmukohdat, reunat ja tärkeimmät näkymälinjat. Luettava ja kuviteltavissa oleva fyysinen ympäristö auttaa orientoitumaan ympäristössä ja estää eksymästä. Ihmisillä on tapana muodostaa kognitiivisia karttoja mielessään löytääkseen tien kohteeseen. Arkkitehti Kevin Lynch on tutkinut aihetta laajasti. Kirjassaan “The Image of the City” hän tulkitsee kognitiivista teoriaa suunnittelun kielelle (Lynch 1990). Lynch esitti siinä luettavuuden (legibility) käsitteen. Se tarkoittaa sitä miten helposti ihminen pystyy muodostamaan kognitiivisen kartan tietystä paikasta mielessään. Kokeidensa kautta Lynch yritti selvittää, mitkä tekijät tekevät paikasta luettavamman ja helpomman orientoitua, sekä miten kaupunkia voi kuvat jollekulle, joka ei ole aikaisemmin käynyt siellä. Lynch sai selville, että ihmiset yrittävät mielessään yksinkertaistaa fyysistä ympäristöään ja järjestää sitä viiden elementin avulla; reunat, polut, alueet, solmukohdat ja maamerkit. Nämä elementit helpottavat ihmisen kykyä muodostaa kuva ympäristöstä.



Kuva 18. Kilterinmäki , omaleimainen värikäs asuinalue



Kuvat 19-20. Analyysiä Kevin Lynchin mukaan / Kevin Lynchin viisi elementtiä





Kuva 21. Kilterinmäen asuinkerrostalon korkea osa toimii omanlaisenaan maamerkkinä



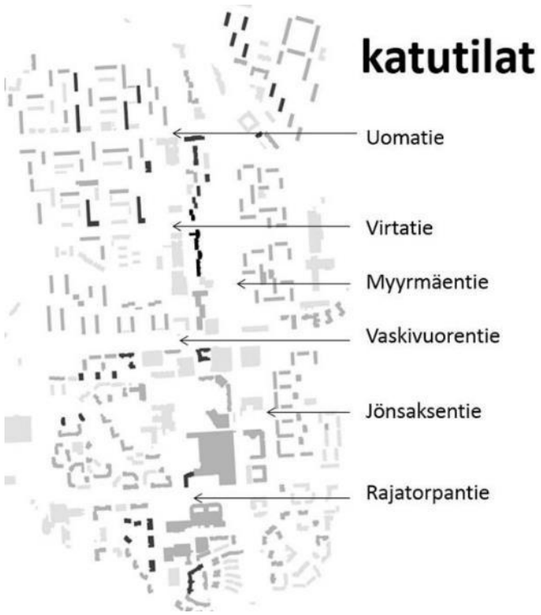
Kuva 22. Myyrmäenraitti on selkeästi käytetyin reitti.



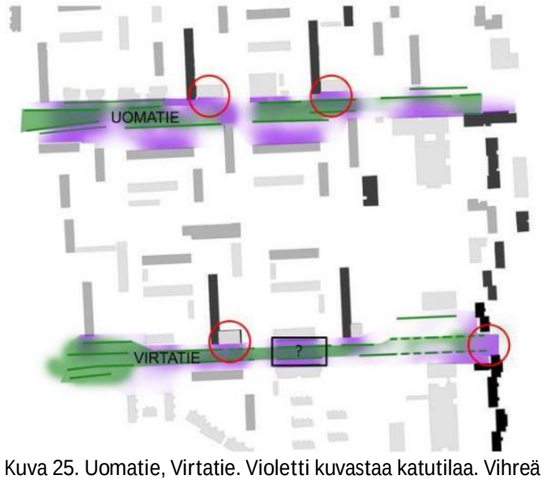
Kuva 23. Paalutori on yksi Myyrmäen suosituimmista solmukohdista

Katutila-analyysiä

Kaavarungon lähtötiedoksi analysoitiin erilaisia katutiloja:



Kuva 24.



Kuva 25. Uomatie, Virtatie. Violetti kuvastaa katutilaa. Vihreä katupuu- ja -pensasrivejä.



Kuva 26. Vaskivuorentie

Uomatie

- Katuja eivät rajaa rakennukset vaan katuvihreä.
- Uomatien tiivein, julkisivujen rajaama ”katutila” on 36,5 m ja silloinkin se rajautuu rakennusten vähän limittyvillä päätyjulkisivuilla. Leveimmillään katutila on 63 m
- Uomatien pohjoisjulkisivu on verraten matalaa 1-3 kerroksista, pois lukien 4 korkeampaa lamellitalon päätyä. Kadun eteläpuolta rajaavat pääsääntöisesti 5-6 kerroksiset kadunsuuntaiset lamellit. Osa lamellitaloista on poikittain katuun nähden.
- Yleisilme: vehreä katutilan rajaus, jossa talot pilkistävät vehreyden välistä. Muutamat matalat liikerakennukset rikkovat muuten melko monotonista katutilaa ja -miljöötä.

Virtatie

- samat huomiot kuin Uomatiellä
- Rakennukset rajaavat vielä heikommin katutilaa, sillä ovat harvemmassa ja matalampia.
- Intensiivisin kohta Virtatien ja Myyrmäentien risteyksessä, jossa 10-12 kerroksiset lamellitalojen päädyt muodostavat ns. portin Virtatiellä. Katutila on tässä kohdin kapeimmillaan, n. 30 m, vaikka rakennuksen päätyjulkisivut eivät limity.
- Siellä missä rakennusten päädyt limittyvät, katutilan leveys on 34 m, mutta rakennukset 2-kerroksisia. Koulu tulee lähelle katutilaa, mutta on painettu matalammalle eikä luo intensiteettiä katutilaan.

Vaskivuorentie

- Leveä katutila. Pohjoista rajaa 6-kerroksisten lamellitalojen päädyt, joiden edessä on laajat parkkialueet. Eteläsivua rajaavat pitkittäiset 4-kerroksiset lamellimassat. Pohjoispuolen laajat parkkialueet mahdollistavat katutilan vahvemman rajauksen uusilla rakennuksilla. Uudisrakentaminen ja tiiviimpi katutila vahvistaisi mielikuvaa pääkadusta ja keskustasta.

Rajatorpantie

- Keskustaa, viitteitä kaupunkimaisesta katutilasta, mutta tuntuu osin takapihamaiselta, sillä katua rajaavat rakennukset sijaitsevat etäällä ja istutusten takana piilossa.

Jönsaksentie

- Intensiivinen katutila autoilijan näkökulmasta. Ei jalkakäytävää kadun molemmin puolin koko matkalla.

Myyrmäentie

- Asuinrakennukset muodostavat vahvan muurin, ns. kadunsuuntaisen selkärangan. Katutilan rajaus on löysä, sillä rakennukset sijoittuvat laajojen parkkikenttien taakse.
- Radan puoli on rakentamaton.

Yhteenvetona voidaan todeta, että katutilat ovat leveitä, mutta vehreitä. Katujen varsilla on täydennysrakentamismahdollisuuksia, mutta varsinainen kaupunkimainen katutila ja kaupunkitilat ovat jo olemassa Myyrmäen kävely-ympäristössä kevyenliikenteen verkoston varrella. Uusi keskusta rakentuu myös keskelle Myyrmäen kävelykeskustaa, joka ei hahmotu autoilijalle tai ohikulkijalle.

<u>Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset kohteet</u>

Pääosa Myyrmäen rakennetusta kulttuuriympäristöstä on modernia, 1960-luvulta saakka rakennettua. Näin ollen rakennuskannan arvottaminen pitää suhteuttaa modernin yhteiskunnan kehitykseen, etenkin aluerakentamiseen, jonka kohteena Myyrmäki oli 1960-luvulta lähtien. Myyrmäessä sijaitsee useita rakennusperintökohteita. Kaupunginmuseo on kaavarunkotyön liittyen täydentänyt ja päivittänyt inventointeja, joiden kautta on selvitetty muun muassa rakennussuojelun arvottamisen osalta keskeneräisten (K) kohteiden mahdollinen suojelutarve. Lisäksi tänä aikana valmistui inventointi Vantaan koulurakennuksista.

Rakennusperintökohteet on luokiteltu seuraavasti:

- R1 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä
- R2 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä
- K inventoidun kohteen arvottaminen on kesken

Rakennushistoriallisesti merkittävimpiä kohteita alueella on Myyrmäen kirkko (1982), Kilterin koulu (1988), joka on suojeltu asemakaavalla 2017, Imatran Voiman entinen pääkonttori (Virtatalo, aikaisemmin Colosseum, 1987), Metropolia ammattikorkeakoulu (1988) sekä ostoskeskusrakennuksista Kuohukujan ostoskeskus (1972) ja Myyrinpuhoksen ostoskeskus (1975). Molemmat ostoskeskukset on todettu tehdyissä selvityksissä rakennusperintöarvoltaan erittäin merkittäviksi (luokka R1). Ostoskeskusten säilyttämismahdollisuuksia on tutkittu ”Ostarien uudet konseptit” – selvitystyössä keväällä 2018. Katso kohdasta 2.2 *’Rakennusperinnön turvaaminen, suojelukohteet’.*

Alueen koulurakennusten arvot ja suojeluperusteet selvitettiin kouluinventoinnin yhteydessä. Uomarinteen koulun, Vaskivuoren lukion ja Varian ammattioppilaitoksen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot todettiin selvityksessä vaatimattomiksi. Kilterin koulu ja Metropolian ammattikorkeakoulun vanha osa on arvotettu luokkaan R2 (kulttuurihistoriallisesti merkittävä).



Kuvat 27-28. Myyrmäen kirkko, Kilterin koulu



Kuva 29. Imatran Voiman entinen pääkonttori (Virtatalo, aikaisemmin Colosseum)



Kuva 30. Metropolia ammattikorkeakoulu

Alueen arkeologia: katso kohta Kaupunkirakenteen kehitys

Myyrmäen liikenteen nykytila

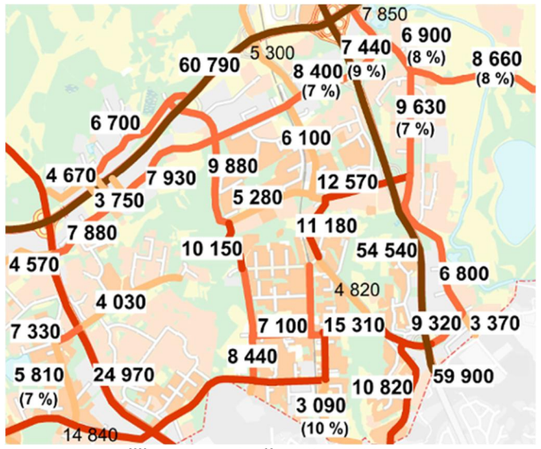
Liikenneverkko

Myyrmäen liikenneverkko muodostuu aluetta rajaavista pääkaduista ja kokoojakaduista, joiden nopeusrajoitus on 40 km/h. Kortteleiden sisäistä ajoneuvoliikennettä varten on tonttikatuja, joiden nopeusrajoitus on 30 km/h.

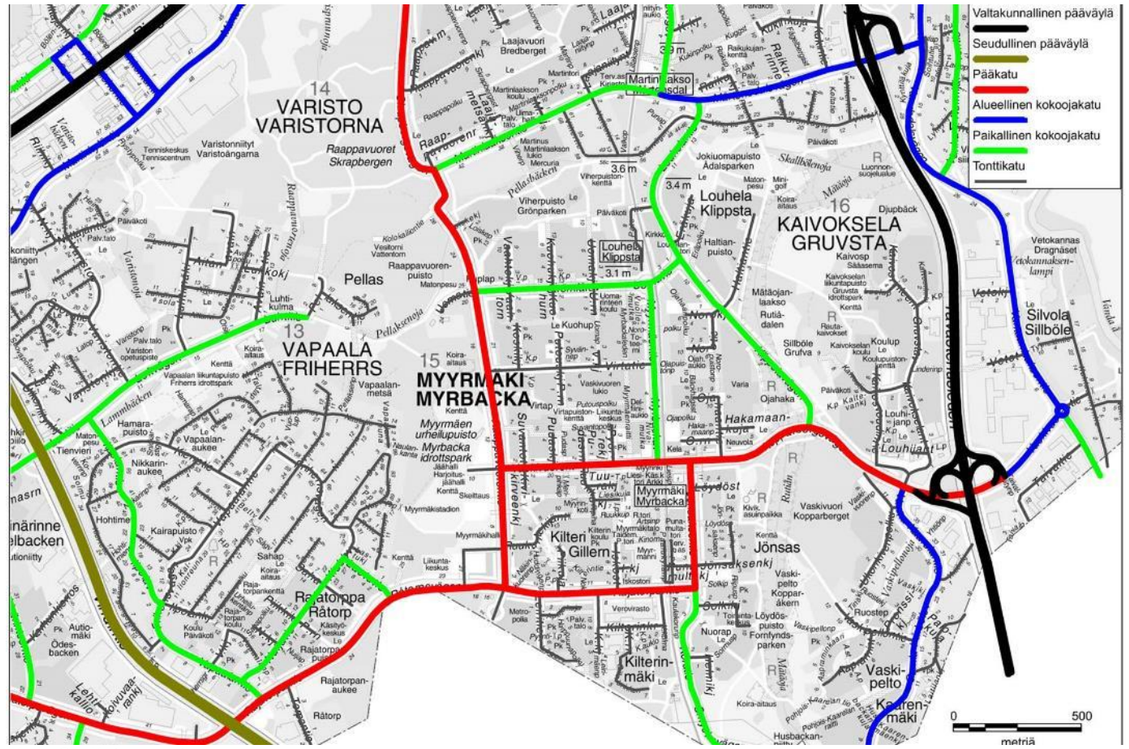
Autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet alueen sisällä ja lähiympäristöön. Verkko voidaan jakaa karkeasti pää- ja paikallisreitteihin. Kortteleiden keskellä kulkevat reitit ovat luonteeltaan paikallisia jalankulkuraitteja. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeampi ja alueelta ulos suuntautuva pyöräily sijoittuu pää- ja kokoojakatujen varsien pääreiteille. Myyrmäenraitti toimii palvelut yhdistävänä reittinä Louhelan asemalta Myyrmanniin saakka.

Autoliikenteen määrät

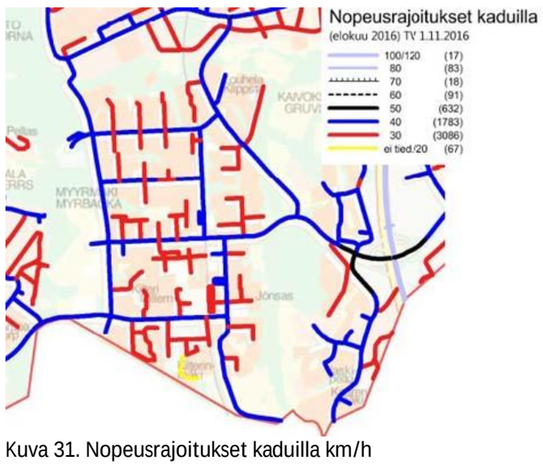
Vuonna 2015 koko Vantaan katuverkolla moottoriajoneuvoliikenteen määrä kasvoi 3%. Raskaan liikenteen osuus katuverkolla oli noin 8%. Myyrmäen pää- ja kokoojakatujen liikennemäärät olivat noin 5000 – 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus noin 10%.



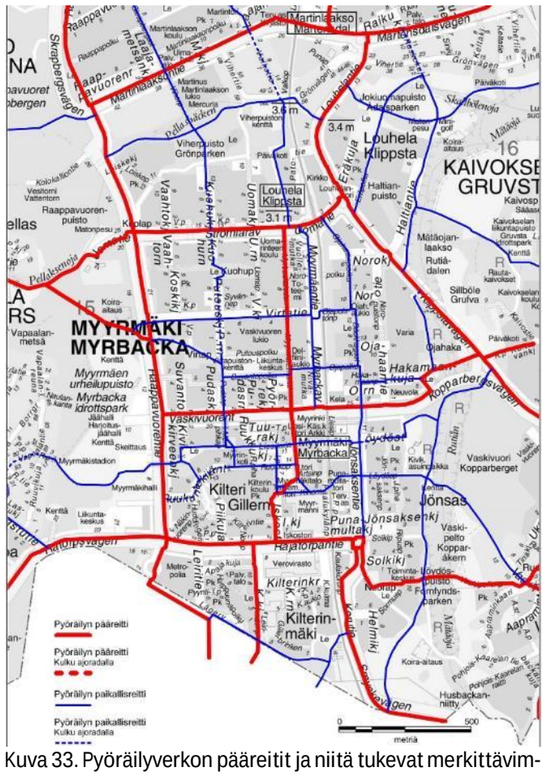
Kuva 32. Autoliikenne Vantaalla 2015-2016



Kuva 34. Katuluokat



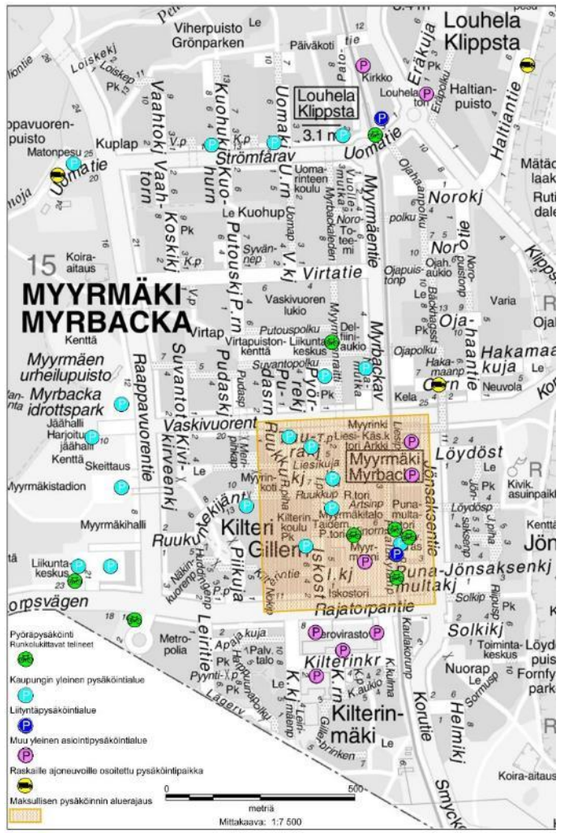
Kuva 31. Nopeusrajoitukset kaduilla km/h



Kuva 33. Pyöräilyverkon pääreitit ja niitä tukevat merkittävimmät paikallisreitit nykytilanne

Pysäköinti

Myyrmäen keskusta-alueen pysäköinti palvelee pääosin asiointia sekä pienemmässä määrin työssäkäyntiä, liityntäpysäköintiä ja asumista. Vuonna 2016 tehdyn pysäköintiselvityksen tarkastelualueella oli yhteensä 2 434 autopaikkaa. Huhtikuussa 2016 tehtyjen laskentojen mukaan koko alueen pysäköinnin kuormitusaste oli korkeimmillaan arkena keskipäivällä. Tällöinkin kuormitusaste oli vain noin 50 %. Lauantaina koko alueen kuormitusaste oli korkeimmillaan 39 %. Keskusta-alueen ulkopuolista toimijoista Myyrmäen urheilupuistossa on suurin pysäköintikokonaisuus. Siellä autopaikkoja on noin 900. Myyrmäen alueella asuinkiinteistöjen pysäköinti on järjestetty tonteilla. Vantaalla on 1.1.2019 lähtien käytössä uusittu pysäköintinormi, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2018.



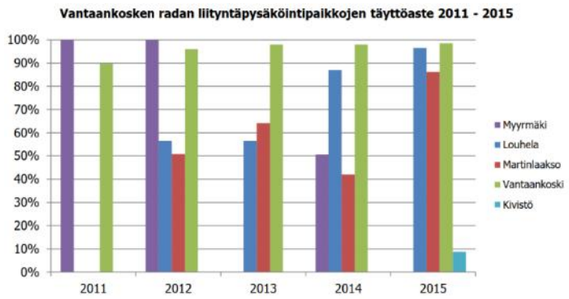
Kuva 35. Pysäköintipaikat Myyrmäessä nykytilanne

Joukkoliikenne

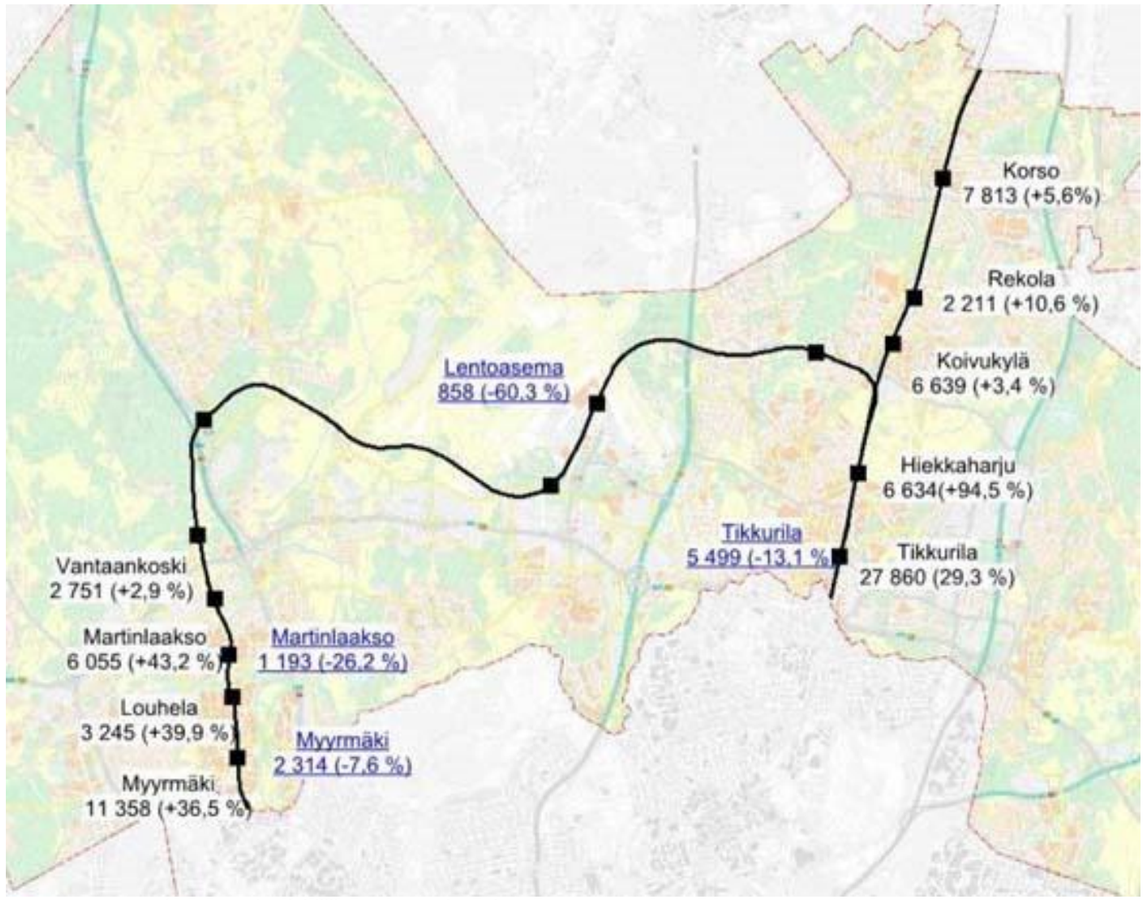
Joukkoliikenteen palvelutaso on Myyrmäessä nykyisin hyvä. Vuonna 2015 valmistui Vantaankosken radan ja pääradan yhdistävä Kehärata, jota pitkin Myyrmäestä pääsee junalla Helsingin suunnan lisäksi myös esimerkiksi Tikkurilaan, lentoasemalle ja Aviapoliksen työpaikka-alueelle. Junien lisäksi aluetta palvelee varsin kattava bussilinjasto, jota käyttämällä pääsee läpi viikon esimerkiksi kauppakeskus Jumboon sekä Hämeenlinnanväylän ja Mannerheimintien varren pysäkeille.

Liikenteen vaikutukset

Pohjoisosa Myyrmäestä on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.



Kuva 36. Vantaankosken radan liityntäpysäköintipaikkojen täyttöaste 2011-2015 ja Kivistön 2015. Martinlaakson liityntäpysäköinti oli remontissa vuosina 2010-2011, Louhelan 2011 ja Myyrmäen 2014-2015

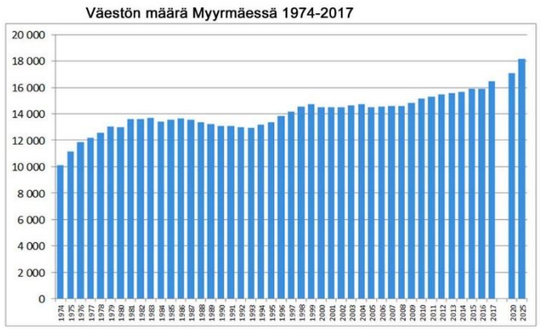


Kuva 37. Vantaan juna-asemien lähiliikenteen matkustajamäärät (arkivuorokaudessa) mustalla ja bussiterminaalien nousijamäärät (arkivuorokaudessa) sinisellä tekstillä allevii-vattuina. Suluissa muutos vuodesta 2014

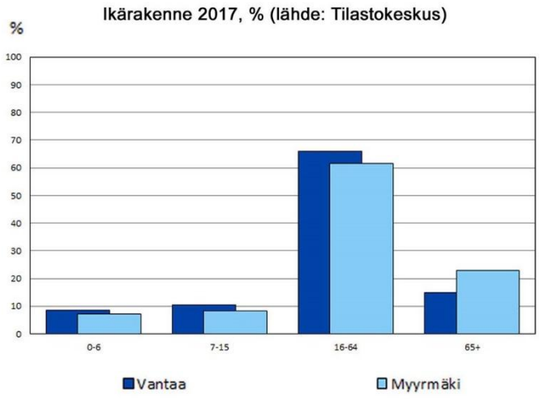
1.2 Myyrmäessä asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä

Väestö

Myyrmäen suuralueella asuu tällä hetkellä noin 55 000 asukasta (v. 2017). Myyrmäki on asukasmäärältään Vantaan toiseksi suurin kaupunginosa, jossa asui vuoden 2017 alussa noin 16 500 henkeä. Väkiluku on saatu pidettyä täydennysrakentamisella viime vuosikymmenen varsin tasaisena, jopa nousujohteisena. Väestön määrän lisäystä selittää eniten 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmän kasvu. Vuonna 2025 kaupunginosassa ennustetaan asuvan noin 18 000 asukasta. Väestön ikärakenne on nykyisin vanhusvoittoinen. Vieraskielisen väestön osuus alueen väestöstä on vuonna 2017 ollut Myyrmäen suuralueella noin 17 % ja Myyrmäen kaupunginosassa noin 21%. Myyrmäen väestöstä puolet asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on yksi Vantaan alhaisimmista.



Taulukko 1. Väestön määrä Myyrmäessä 2017 ja ennuste vuosille 2020 ja 2025



Taulukko 2. Ikärakenne

Työpaikat

Työpaikkaomavaraisuus oli noussut Vantaalla keskeiseksi tavoitteeksi 1970-luvun alkupuolella. Työpaikkoja oli osoitettu runsaasti erityisesti Kehä III:n varteen. Työpaikkaomavaraisuus on edelleen pysynyt Vantaan tavoitteena nykypäiviin asti. Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja, noin 5 000 (vuonna 2015). Työpaikat ovat sekä julkisella että yksityisellä sektoreilla. Alueen työpaikkojen määrä on pysynyt vuosikymmenet samoissa luvuissa. Suurin osa alueen työpaikoista sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.

Asuminen

Myyrmäki on Vantaan kaupunginosista väestöltään selvästi suurin ja tiheimmin asuttu. Vuoden 2017 alussa asukasluku oli 16 453. Myyrmäessä asuu keskimääräistä vähemmän lapsia (etenkin kouluikäisiä) ja työikäisiä, mutta enemmän yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä noin 23 prosenttia oli yli 64-vuotiaita. Myyrmäen väestöstä puolet asuu yksin, joten myös asuntokuntien keskikoko on yksi Vantaan alhaisimmista. Myyrmäen pinta-ala on vain 2,8 neliökilometriä, joten pienellä alueella asuu paljon kaikkien ikäryhmien edustajia, mm. päivähoitoikäisiä lapsia (0-6 v.) lähes 1 200.

Myyrmäen asuntokanta on hyvin kerrostalovaltainen. Alueella oli vuoden 2016 lopulla yhteensä 9 632, joista 9 515 kerrostaloasuntoja ja 117 rivitaloasuntoja. Asunnoista omistusasuntoja oli noin 50 % (4 774), vuokra-asuntoja noin 43 % (4 145), asumisoikeusasuntoja noin 2 % (201) ja hallintamuodoltaan tuntemattomia noin 5 % (512). Asuntojen huoneistotyyppijakauma painottuu pieniin asuntoihin. Yksiöitä oli asunnoista yhteensä 16,4 % (1 584), kaksioita 39,7 % (3 824), kolmioita 27 % (2 602), neliöitä 12,9 % (1 241) ja suurempia asuntoja 4 % (381).

Kaavarungon yhteydessä tehdyssä Myn Myrtsi –mobiilikyselyssä korostui asuntojen hallintamuotojen ja asuntotyyppien monipuolisuus. Suurin osa mobiilikyselyyn vastanneista suosittelee Myyrmäkeä asuinpaikkana. Joukkoliikennettä käyttävien, työssä käyvien, opiskelijoiden ja eläkeläisten lisäksi Myyrmäen koettiin olevan ihanteellinen asuinpaikka myös lapsiperheille. Vaikka toisaalta koettiin, että asuntoja lapsiperheille ei ole alueella tarpeeksi, niin potentiaalia hyvänä lapsiperheiden asuinpaikkana Myyrmäellä on. Suuri osa vastaajista koki asuntojen yhteisöllisten tilojen olevan melko tärkeitä, tärkeitä tai erittäin tärkeitä.

Palvelut

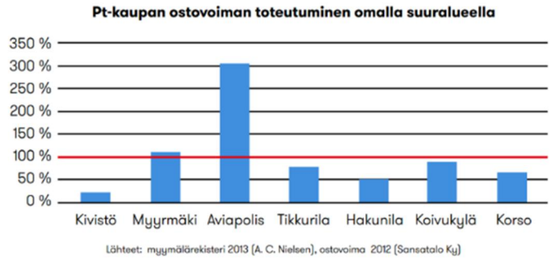
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti myös julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Isomyyrin ja Myyrmannin kauppakeskukset. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös Länsi-Vantaan koulutuspalveluiden keskus.

Isomyyrin yhteydessä toimii myös kaikille avoin kohtaamispaikka Myyrinki sekä nuorisotila Arkki. Myyrmäkitalo on Länsi-Vantaan kulttuuri- ja monitoimikeskus. Siellä on muun muassa kirjasto, Vantaa-info, Vantaan taidemuseo Artsi, elokuvateatteri sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäenraitilla sijaitsee lasten kulttuurikeskus taidetalo Toteemi. Myyrmäen Paalutorin sanotaan olevan pääkaupunkiseudun kolmanneksi vilkkain kauppatori. Vuonna 1984 valmistuneen Myyrmäen kirkon on suunnitellut akateemikko arkkitehti Juha Leiviskä. Rakennus on yksi Vantaan arkkitehtuurinähtävyyksistä.

Kaupalliset palvelut

Myyrmäen keskusta toimii kaupallisena aluekeskuksena Länsi-Vantaan alueella. Myyrmanniin on keskittynyt merkittävästi erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Myyrmannin ja Myymäen kaupallinen vetovoima on kuitenkin vähentynyt viime vuosina johtuen kilpailevista erikois- ja päivittäistavarakaupan keskittymistä. Keskustan kaupallinen sijainti tiiviin asumisen keskellä turvaavat kuitenkin kaupan riittävän liiketaloudellisen kannattavuuden alueella. Lisäksi alue on erinomaisesti saavutettavissa julkisella liikenteellä ja riittävän hyvin autoliikenteellä vaikkakaan ei sijaitse valtaväylän välittömässä läheisyydessä.

Myyrmäen kaupunkirakenteessa liiketilat sijoittuvat hyvin merkittävässä määrin Vaskivuorentien ja Raappavuorentien välille Myyrmannin, Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen liikekiinteistöihin. Alueen selkeä kaupallinen ydin on Myyrmanni ja sen viereiset korttelit. Kaavarunkoalueen muut liiketilat sijoittuvat pääsääntöisesti kivijalkaliiketiloihin ja erillisiin liikekiinteistöihin Uomatien, Virtatien ja Myyrmäenraitin varrelle. Nämä pienemmät liiketilakokonaisuudet (alle 2000 k-m2) on vuokrattu 95 prosenttisesti (5 liiketilaa 95 tilasta tyhjillään). Sen sijaan suuremmassa Isomyyrin kauppakeskuksessa on merkittävä määrä vuokraamatonta liiketilaa. Yhteensä pienissä kokonaisuuksissa on liiketilaa n. 15 000 k-m2 ja kolmessa suurimmassa n. 64 000 k-m2. Alueen kaupallisesta vetovoimasta kertoo alueen runsas liiketilan määrä ja päivittäistavarakaupan osalta ostovoiman toteutuminen yli 100 prosenttisesti omalla suuralueella.



Taulukko 3. Myyrmäen suuralueen päivittäistavarakaupan myynti on suurempaa kuin alueen laskennallinen ostovoima. Ostovoimaa virtaan näin muita alueilta jatkuvasti Myyrmäkeen.

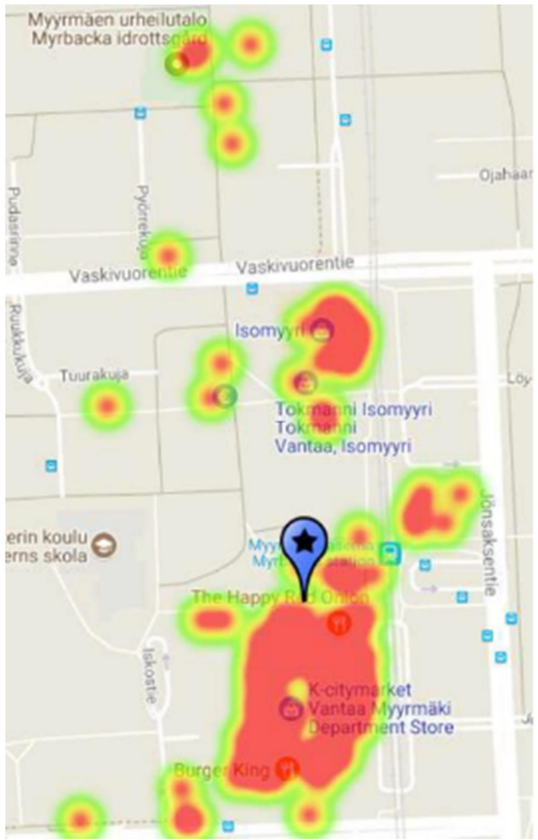
Keskustan elinvoima

Elinvoimaluku mittaa keskustojen liiketilojen käyttöastetta ja sijoittumista kaupunkirakenteeseen. Laskenta suoritetaan EKK:n (Elävät kaupunkikeskustat Yhdistys) mallin mukaisesti. Elinvoimaluku antaa tietoa myös keskustojen toimintaympäristön muutoksesta ja luo mahdollisuudet arvioida aktiivisen kaupunkitilan syntymistä. Kartoituksessa luokitellaan liiketilat niiden käytön mukaan: lauantailiikkeet, ravintolat, arkiyritykset ja tyhjät liiketilat. Laskentaan mukaan ne liiketilat, joilla on oma ovi kadulle tai kauppakeskukseen. Keskusta-alueen ulkopuolella merkitään lisäksi suurmyymälät ja ns. tilaa vaativaa vähittäiskaupan yksiköt.

Vantaa on tilannut laskennan ensimmäistä kertaa vuonna 2017 ja tavoitteena on laskea elinvoimaluku vuosittain vähintään 5 vuoden ajan. Laskenta on tehty sekä suuralueittain että koko kaupungin osalta. Länsi-Vantaalta laskennassa ovat mukana keskustoista Myyrmäki, Martinlaakso ja Kivistö sekä yritysalueista Petikko-Varisto. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena elinvoimaluvun osalta on mahdollistaa asemakaavoilla kivijalkaliiketilojen sijoittuminen keskustojen keskeisten raittien, katujen ja aukioiden varrelle, jonne jalankulku ohjataan. Keskustoissa tulee olla riittävä asukas- ja työntekijämäärä. Osakeskuksissa seurataan erikseen liiketilojen käyttöasteen ja sijoittumisen kehitystä.

Myyrmäen liikekeskustan suurin kauppakeskus on Myyrmanni. Rautatieaseman pohjoispuolella sijaitsevassa vanhemmassa kauppakeskuksessa Iso Myyrissä on liiketiloja tyhjillään. Myyrmäen liiketilojen maantieteellinen painopiste osuu Kauppakeskus Myyrmannin

pohjoissivulle. Voimakartta (kuva 38) osoittaa lauantaisin palvelevien liikkeiden keskittymät. Myyrmäen keskustan kehittämisen tavoitteena on luoda yhtenäinen lauantaisin palvelevien liikkeiden keskittymä, jossa yhdistyvät urbaaninsykkeen alueella Myyrmannin kauppakeskus sekä alueelle osoitetut kivijalkaliikkeet.



Kuva 38. Voimakartta Myyrmäen lauantailiiketilojen sijoittumisesta



Kuvat 39-40. Muraalitaidetta Myyrmäessä

Muu palvelurakenne

Varhaiskasvatus
Myyrmäen kaavarunkoalueella on kahdeksan suomenkielistä, yksi ruotsinkielinen päiväkoti sekä yksi päiväkoti, mikä toimii väistötilana suuralueen päiväkotien korjausten aikana. Lisäksi alueella on yksi yksityinen päiväkoti ja toinen valmistuu kesällä 2018. Syksyllä 2018 valmistuu Vaskivuoren koulun yhteyteen uusi päiväkoti. Alueen palveluverkko on kehittynyt pääsääntöisesti 1980-luvulla, ainoastaan Simpukan päiväkoti on valmistunut 1990 ja Kilterin päiväkoti 2013. Alueellisen selvityksen mukaan osa päiväkodeista kaipaa peruskorjausta osa tilojen korvaamista uudishankkeilla.

Koulut ja oppilaitokset
Myyrmäessä opiskellaan eri kouluissa ja oppilaitoksissa. Perusopetuksen toimipisteitä ovat Uomarinteen ja Kilterin koulut. Uomarinteen koulu on vuosiluokkien 1–6 koulu, jonka laajennus valmistuu vuoden 2018 lopussa. Laajennus korvaa huonokuntoisen koulun A-rakennuksen. Lisäksi Vaskivuoren lukion tontilla olevasta paviljongista siirtyy vammaisopetuksen ryhmiä laajennuksen tiloihin. Kilterin koulu on vuosiluokkien 7–9 koulu. Toisen asteen oppilaitoksista alueella toimivat Vaskivuoren lukio (ml. Vantaan aikuislukion Länsi-Vantaan yksikkö) sekä Varian Myyrmäen toimipiste. Alueen kouluihin tullaan opiskelemaan myös kauempaa. Myös ammattikorkeakoulu Metropolia sijaitsee Myyrmäessä.

1.3 Myyrmäen henki

Myyrmäen kaupunkikulttuuri

Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä. Aktiivisin näistä on Myyrmäki-liike, joka on eri ikäisten Myyrmäen suuralueella asuvien, opiskelevien, työskentelevien ja harrastavien avoin ja puoluepoliittisesti sitoutumaton yhteisö asuinalueen elävöittämiseksi. Liike hallinnoi muun muassa Myyr York Street Art -hanketta, toteuttaa avoimia kaupunkitapahtumia mm. kirpputoreja, ulkoilmaelokuvia, katuruokailutapahtumia ja katutansseja. Lisäksi se osallistuu aktiivisesti oman kaupunginosan kehittämiseen. Myymäkiliike on muun muassa kommentoinut Myyrmäen keskustakilpailua ja tuonut esille erilaisia huomioita keskustan kehittämisestä. (Katso raportin liite 14: *MYYRMÄKI-liike: Myyrmäen keskustakilpailun kommentointi, Kaavanumero 001925*/ 17.6.2016)

Erityisessä Myyrmäessä toimiva Street Art Vantaa on urbaanin taiteen projekti. Innokas tiimi tekee töitä katutaiteen ja muraalitaiteen määrän ja laadun edistämiseksi yhteistyössä taiteilijoiden, yhteisöjen, yritysten, asukkaiden ja monien muiden kanssa. Katutaide Suomessa on heille sydämen asia. Suomalaiset katutaiteilijat halutaan maailmankartalle.

Seinähullu Vantaa on tuonut kahden vuoden aikana katutaidetta Myyrmäkeen, Hakunilaan, Koivukylään ja Länsimäkeen 12 suuren seinämaalauksen ja usean pienemmän teoksen voimin. Seinähullu Vantaa kehittää muraalimaalauksen yhteisötaiteellista laatua ja metodeja. Monipuolistaa julkisen tilan taiteellista laatua ja alan osaamista Suomessa. Suurikokoisten maalauspintojen käyttö on haastanut myös perinteistä arkkitehtonista julkisivutaidetta kehittymään. Hanke on avannut suurten seinäpintojen potentiaalin kuvataiteen työkaluna ja tuonut muraalitaiteen muiden taiteen lajien rinnalle uskottavana, kehittyvänä ja elävänä julkisen taiteen muotona. Street Art Vantaa on tottunut tekemään yhteistyötä koko kaupungin organisaation kanssa mm. asemakaavasuunnittelijoiden, vuorovaikutusasiantuntijan, julkisen taiteen kuraattorin, kuntatekniikan, tilakeskuksen, Vantaan vuokratalojen, sähköverkon ja nuorisotoimen. (Katso raportin liite 15. *Street Art Vantaa | Myyr York -katutaidekaupunginosa. Muraalit & uudisrakentaminen - katutaide osana elävää kaupunkia*, 04/ 2018)



Kuva 42. Muraalitaidetta Myyrmäessä



Kuva 43. taideteos muuntamossa



Kuva 41. Sokkeli- ja muraaligalleria Myyrmäessä

Paikan henki – Myyrmäen luonne

Imagoltaan Myyrmäki koetaan pääsiosin positiivisesti (Mun Myrtsi –mobiilikysely 2017). Erityisesti yhteisöllisyys, palvelut ja katutaide tekevät Myyrmäestä Myyrmäen. Nykytila-analyysien, haastatteluiden ja asukaskyselyiden perusteella Myyrmäen luonne ja vahvuudet tiivistyy seuraaviin kohtiin:

Vahva paikallinen yhteisöllisyys - myyrmäkeläisyys:
- Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa, profiloitunut katutaiteen kaupunginosana
- juuret aluerakentamisen alkuajoilta, erityinen kotiseuturakkaus

Katutaide:
- profiloitunut katutaiteen kaupunginosana, näkyy vahvasti kaupunkikuvassa

Luonnonläheinen Myyrmäki:
- Myyrmäkeä reunustavat viheralueet: ydinkeskustaa lukuun ottamatta pihat ja jopa pysäköintialueet ovat vehreitä ja puustoisia.

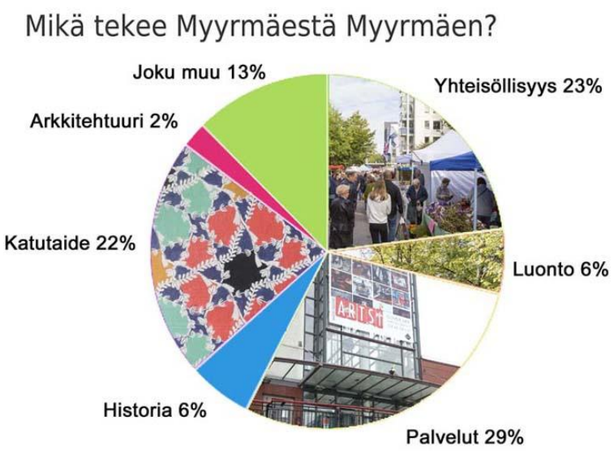
Harrastusten ja vapaa-ajan Myyrmäki:
- Kulttuuritarjontaa arvostetaan, runsaasti harrastusmahdollisuuksia

Myyr York – Myyrhattan, tiivis ja saavutettavissa
- Tiivis kompakti keskusta, mutta silti potentiaalia täydennysrakentamiseen

Paikallinen yrittäjyys
- Luovaa ja kokeilevaa yrittäjähenkeä, paikallisuus arvostettua.



Kuvat 45-47. Vastauksia sanapilvenä Mun myrtsi-mobiilikyselystä: Suosikkipaikka Myyrmäessä? Kuvaile Myyrmäkeä? Mikä tekee Myyrmäestä Myyrmäen




Kuva 44. Myyrmäki siivouspäivänä



1.4 Länsi-Vantaan ratakaupungin visio

Kerättyjen lähtötietojen, laadittujen analyysien sekä saadun asukaspalautteen ja yhteistyötahojen kanssa käydyn keskustelun pohjalta laadittiin alueelle visio, joka sai nimekseen *'Länsi-Vantaan ratakaupungin visio'*. Kaavarunkotyön tavoitteet pohjautuvat tähän visioon ja tarkemmat suunnitteluperiaatteet tarkentuvat näistä periaatteista. *'Länsi-Vantaan ratakaupungin visio'* ohjaa Myyrmäen, Martinlaakson ja Vantaankosken suunnittelua ja on pyritty kirjoittamaan hyvin yleispiirteisesti. *Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategiassa* esitetty Vantaan arvoiksi avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Länsi-Vantaan ratakaupungin visiossa ja Myyrmäessä kaavarungossa on lähtökohtana nämä samat arvot. Kaupunkisuunnittelulauta hyväksyi vision suunnittelun pohjaksi 19.4.2017.

Visio on yksilöity eri aiheiden ja teemojen mukaan. Yleiset aiheet ovat täydennysrakentaminen, asuminen, liikkuminen, julkiset ulkotilat sekä palvelut ja työ. Juuri tälle alueelle tyypilliset ja esiin nostetut teemat kulkevat eri aiheiden läpi: elinvoimainen keskusta, paikallisidentiteetti ja kaupunkikuva.

Vision mukaan Länsi-Vantaan ratakaupunki on:

- viihtyisä ja virikkeellinen ympäristöltään
- viisaasti täydentyvä kaupunki
- omaleimainen ja turvallinen paikka asua
- sujuva ja kestävä liikkua
- Lyhyt etäisyyksiltään, työ ja palvelut löytyvät läheltä

Visiossa on nostettu esiin kolme alueen kannalta tärkeää aihetta, joita korostetaan ja tuodaan suunnittelussa esiin:

- keskustojen elinvoimaisuus
- vahva paikallisidentiteetti ja paikanhenki
- mieleenpainuva kaupunkikuva.

Myyrmäkeä kehitetään alueellisena keskuksena pääkaupunkiseudun kaupunkirakenteessa. Sen vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvä sijainti, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Seudullisia yhteyksiä viereisten kaupunginosien välillä sekä Helsingin suuntaan halutaan parantaa. Kaupunginosien kehittämisessä pyritään häivyttämään liikennejärjestelyistä aiheutuvia estevaikutuksia nykyisessä kaupunkirakenteessa ja selkeyttämään olemassa olevia yhteyksiä. Uusia yhteyksiä osoitetaan Myyrmäen - Vantaankosken asemien väliin muodostuvalle akselille. Myyrmäki ja Martinlaakso muodostavat Länsi-Vantaan seudullisesti merkittävän kaupunkikokonaisuuden, jonka yhtenäisyyttä tulee nykyisestä vahvistaa. Myyrmäen kaavarungossa huomioidaan tekeillä oleva Vantaankosken kaavarunko ja vuonna 2015 hyväksytty Martinlaakson kehityskuva. Myyrmäen kaavarunko sovitetaan näihin suunnitelmiin. Kaavarungolla tutkitaan Myyrmäen vaihtoehtoisia kehityssuuntia muun muassa joukkoliikenteen uusien runkolinjojen sijoittumisesta kaupunkirakenteeseen.

Kuva 48. Länsi-Vantaan ratakaupungin visio



2. Myyrmäen kehittämisen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet

2.1 Luontoa, vehreyttä ja viihtyisyyttä

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Luonto ja ulkoilumahdollisuudet parasta Myyrmäessä.*
- *Myyrmäenraitin merkitys korostui. Viheralueiden ohella se osoittautui kyselyissä suosituimmaksi julkiseksi ulkotilaksi. Myös poikittaiset yhteydet tulisivat esille. Kaiken kaikkiaan korostui kävelykaupunki.*
- *Aseman seudun turvallisuutta tulisi parantaa. Keskustassa koetaan turvattomuutta myös liityntäpysäköinnin, Paalutorin, Paalukylänpuiston, Liesitorin ja pysäköintihallien kohdalla.*
- *Vehreyden säilyttäminen Myyrmäessä. Viheralueet ja metsät tulee säilyttää. Myös keskustan ulkopuolella oleville toreille ja kaduille toivottiin lisää elämää, ympäristön viihtyisyyttä ja siisteyttä. Monille reiteille toivottiin parempaa valaistusta. Puistot ja urheilukentät tärkeitä paikkoja.*
- *Lisää toivottiin mm. viihtyisiä pysähtymispaikkoja ulkotilaan, parempaa valaistusta reiteille ja historian esiintuomista.*

Myyrmäen kaupunginosaa lännessä, idässä ja pohjoisessa rajaavien viheralueiden vaaliminen on tärkeää. Ne tuottavat ekosysteemipalveluja, ovat luonnoltaan monimuotoisia ja mahdollistavat monipuolisen virkistyskäytön Myyrmäen asukkaille. Näiden viheralueiden säilyttämisen lisäksi rakennettuun ympäristöön voidaan luoda lisää vehreyttä.

Nyt ja tulevaisuudessa tulee vahvistaa luonnon prosessien toimintaa myös kaupunkirakenteen sisällä. Se tarkoittaa riittävien viheralueiden lisäksi esimerkiksi luonnonmukaista hulevesien hallintaa pihoilla, kaduilla ja aukioilla. Veden imeytymis- ja viipymisalueet ja biosuodatusalueiden kasvillisuus luovat elämisen mahdollisuuksia hyönteisille ja pölyttäjille. Kaikkein tiiviimmin rakennetuilla alueilla istutusten tekemisestä myös katoille tulee tärkeää. Kattojen ja kansien kasvillisuus säätelee pienilmastoa ja veden kiertoa ja on aivan erilainen näkymä ikkunasta kuin paljas katto. Katoilla voidaan myös viljellä.

Viheralueiden rakennetut palvelut

Myyrmäki on jo valmiiksi yksi Vantaan tiiveimmin rakennetuista alueista. Tiivistämisen myötä asukkaita tulee pienelle alueelle yhä lisää. Julkisten ulkotilojen on tarjottava monipuolisesti palveluja ja kestettävä kulutusta.

Mätäojan laakson viheralueiden yleissuunnitelma ja kasvillisuuden kehittämis- ja hoitosuunnitelma on valmistunut vuonna 2007. Yleissuunnitelmassa on yhdistetty luonnon- ja maisemansuojelun sekä virkistyskäytön tarpeita ja vaatimuksia. Laakson suunnitelmaa on toteutettu vaiheittain. Mätäojan laaksoa tulee kehittää edelleen kokonaisuutena, jonka luonnon ja kulttuurihistorialliset arvot turvataan, ja jonka palveluvarustusta kohennetaan.

Myyrmäessä sijaitsee Länsi-Vantaan ainoa urheilupuisto, joka palvelee laajan alueen asukkaita. Myyrmäen urheilupuistoa ollaan kohentamassa. Yleissuunnitelma (Myyrmäen urheilupuiston liikunta-aluesuunnitelma nro 57519-2 sekä Myyrmäen metsän ja Naulapuiston puistosuunnitelmat nro 57519-1) on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 3.10.2017 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Myyrmäen keskustan vieressä olevia luonnonsuojelualueita ja sellaisiksi ehdotettuja alueita tulee täydennysrakentamisen myötä käyttämään yhä kasvava ihmisjoukko. Kulumisen välttämiseksi on rakennettava laadukas reitistö ja palveluvarustus, joka ohjaa kulutuksen kestäville pinnoille.

Kaupunkirakenne ja viherrakenne

- *Säilytetään kaupunkirakenne, jossa turvalliset, viihtyisät ja sujuvat kevyen liikenteen reitit johtavat kaupunginosaa ympäröiville laajoille viheralueille.*
- *Säilytetään arvokkaat luontoalueet ja niiden turvaama luonnon monimuotoisuus. Liito-oravan elinympäristöt säilytetään ja kulkuyhteyksiä kehitetään.*
- *Täydennysrakentamista sijoitetaan ennemmin jo rakennetuille läpäisemättömille pinnoille kuin kasvullisille alueille.*
- *Säilytetään maisemarakenteen piirteitä ja historiasta kertovia elementtejä.*
- *Täydennysrakentamisalueet liitetään viheralueisiin siten, että viheralue hyödyttää asukkaita mahdollisimman paljon – näkymät ikkunoista, reittiyhteydet ja pihan luonteva liittyminen viheralueeseen.*
- *Varmistetaan riittävät yksityiset ja puolijulkiset ulkotilat.*
- *Säilytetään pihojen ja liikennealueiden vehreyttä.*
- *Alueen pää- ja kokoojakatujen viherkaistoja hyödynnetään hulevesien hallinnassa.*
- *Rakennetaan viherkattoja ja -seiniä sellaisille alueille, joilla kasvillisuutta ja vettä läpäisevää maanpintaa on vähän*
- *Ilmastonmuutokseen sopeudutaan*
  - *varaamalla tilaa hulevesien viivytykselle ja monipuoliselle kasvillisuudelle.*
  - *varaamalla tilaa kasvillisuudelle myös tiiveimmillä alueilla*
  - *käytetään mahdollisuuksien mukaan puoliläpäiseviä ja kokonaan läpäiseviä pintamateriaaleja*
  - *ohjataan ajoradan hulevesiä istutusalueille*
  - *valitaan hulevesien puhdistamiseen soveltuvia kasveja*

Luodaan ulkotilaa, joka palvelee käyttäjiä

- *Parannetaan julkisen ulkotilan toiminnallisuutta ja laatutasoa.*
- *Varataan riittävästi tilaa viheralueiden palveluille, kuten piknikalueille, koirapuistoille, leikkipaikoille, matonpesupaikoille jne.*
- *Kehitetään asemien ympäristöistä turvallisen tuntuista ja sujuvasti radan ali jatkuvaa kävely-ympäristöä muun muassa näkyvyyttä ja valaistusta parantamalla.*
- *Säilytetään ja rakennetaan viihtyisiä ja vehreitä kävelyreittejä.*



Kuva 49. Luontoalueille on rakennettava laadukas reitistö, joka ohjaa ihmisten liikkumista. Näin kasvillisuus ei kulu kauttaaltaan.



Kuva 50. Esimerkki korkean hoitoluokan vehreästä reitistä Pariisista.



Kuva 51. Vehreä reitti New Yorkissa.



Kuva 52. Urbaanin sykkeen alueet voivat olla vehreitä. Aukioista voidaan tehdä viihtyisiä keitaita, joille kahviloiden terassit levittäytyvät.

VIHERALUEIDEN JA AUKIOIDEN KEHITTÄMISIDEAT

1. *Ojapuisto otetaan osin täydennysrakentamisalueeksi, mutta vehreä reitti alueen läpi säilyy. Samalla parannetaan turvallisuudentunnetta valaistusta ja näkyvyyttä parantamalla. Näkymät rakennusten ikkunoista lisäävät sosiaalista kontrollia.*
2. *Huddingenpuisto: Kehitetään toiminnallisemmaksi ja selkeämmin osaksi kaupunkikeskusta. Klassinen kaupunkipuisto, jonka elementtejä ovat perennaistutukset ja istumapaikat.*
3. *Jokiuomanpuistossa on viheralueiden palveluiden keskittymä. Varmistetaan riittävät tilat toiminnoille. Kehitetään palvelemaan entistä laajemmin eri ikäisiä käyttäjiä. Turvataan liito-oravien reitti.*
4. *Jönsaksenpihalla tuodaan esille alueen historiaa suosimalla perinteistä puutarhakasvillisuutta.*
5. *Iskostori, Colosseumin edusta ja niiden väliin jäävä katutila: tavoitteena avara ja vehreä puistokatu, joka mahdollistaa oleskelun, turvallisempi kadun ylitys, tehdään aukiomaiseksi ulkotilaksi, oleskeluun soveltuvia penkkejä ja portaita, vehreämpi ja viihtyisämpi yleisilme.*
6. *Liesitorin ympäristö: Suunnitellaan Liesikujan kortteleiden (Isomyyri, Myyrinpuhos, Liesikuja 1-3) suunnittelukilpailun ja kaavamuutosten ohessa. Tavoitteena vehreä ja viihtyisä aukio, joka täydentää Myyrmäenraitin aukioiden sarjaa. Torille sijoitetaan eri ikäisiä palvelevia toimintoja. Tutkitaan tarkemmin esteetön liittyminen ja suhde Myyrmäenraittiin. Isomyyrin paikalle ehdotettavan hybridirakennuksen katutason liike- ja palvelutilat avautuvat Liesitorille. Kivijalkakerroksen toiminnoista tulee olla mahdollista myös levittäytyä torille esimerkiksi katukahvila- tai toritilana.*
7. *Delfiiniaukio: Sovitetaan muuttuvaan kaupunkiympäristöön.*
8. *Virtatien päätteen uusi aukio: Etelä- ja pohjoispuoliset koulukorttelit yhdistävä toiminnallinen, leikkisä ja värikäs julkinen ulkotila. Suunnitellaan yhteistyönä esimerkiksi alueen koululaisten kanssa.*
9. *Kehitettävä alikulku: tavoitteena turvallisuudentunteen parantaminen, siistimpi yleisilme, parempi valaistus*
10. *Punamultapolku: kehitetään viereisten Myyrmannin ja/tai terveyskeskuksen kortteleiden uudistamisen yhteydessä. Tavoitteena viihtyisä julkinen ulkotila, joka voisi toimia esimerkiksi basaarimaisena katuna. Tehokeinona esimerkiksi muraalit tai värikkäät valot pylväisiin harmaan yleisilmeen poistamiseksi.*

URBAANIN SYKKEEN ALUE

Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Julkisen ulkotilan toimintojen suunnittelussa huomioidaan ympärivuotinen käyttö ja eri ikä- ja väestöryhmät. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan.

AUKIOIDEN LAATULUOKITUS:

A. TÄRKEÄ KEHITETTÄVÄ AUKIO/ ”PARAATIAUKIO”

Urbaanin sykkeen aluetta jaksottaa sarja erityyppisiä tunnistettavia aukioita. Nämä ovat kaupunkirakenteen, liikkumisen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä aukio, jonka laatuun satsataan.

B. SUURKORTTELEIDEN AUKIOT / “LÄHIAUKIOT”

Kehitettävä suurkorttelin lähiaukio, joka palvelee ensisijaisesti lähellä asuvia asukkaita. Sopivia toimintoja: Polkupyörien vieraspaikat, ulkopelit, istuinpaikat, pienet leikkivälineet.

C. MUUT AUKIOT

Muut ylläpidettävät aukiot

VEHREÄ REITTI

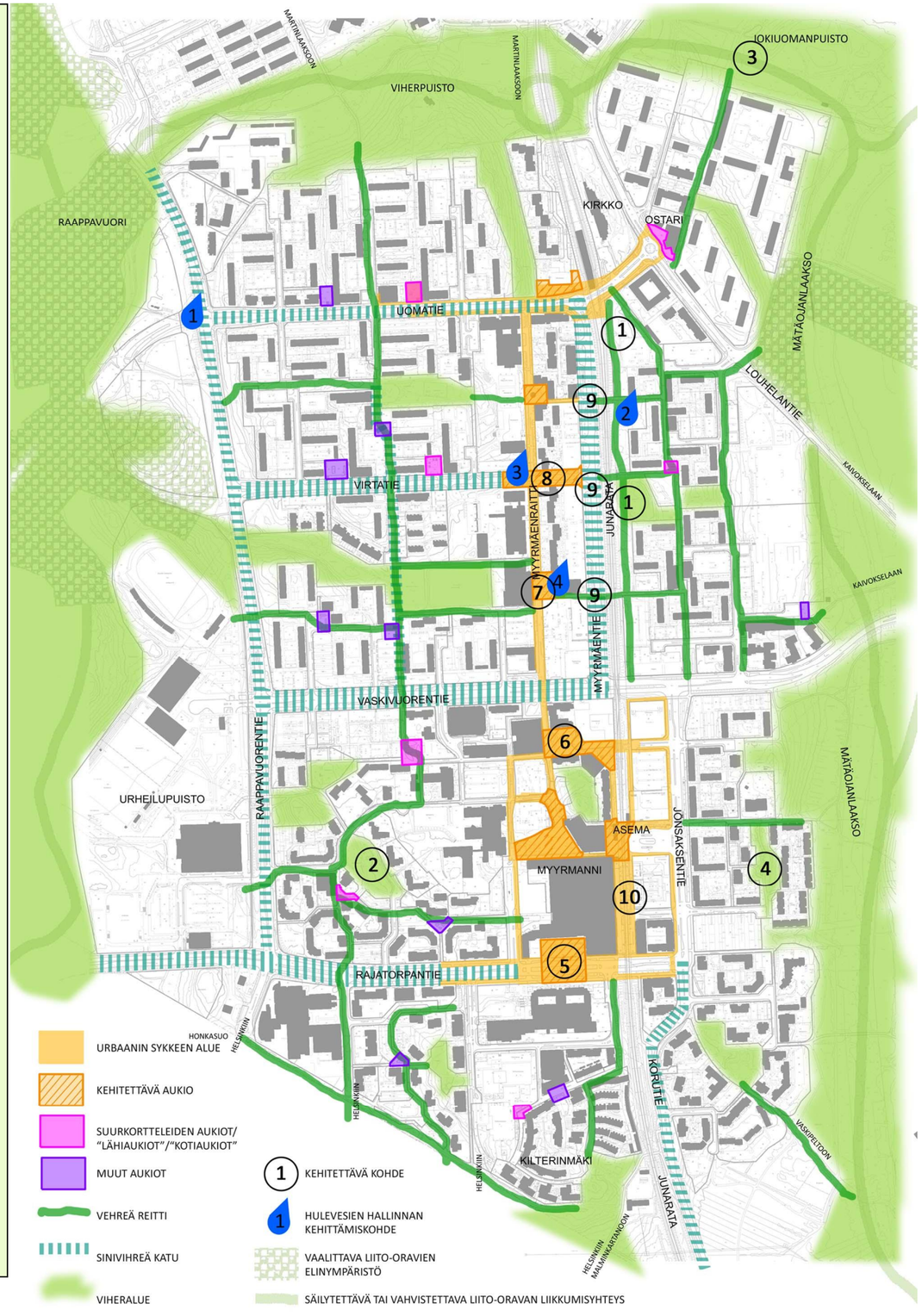
Vehreä kävelypainotteinen reitti. Kehitetään ulkotilan istutuksia, pinnoitteita, varustusta ja valaistusta. Vehreyttä luovat istutukset voivat olla joko julkisessa ulkotilassa tai viereisillä tonteilla. Osa reiteistä on jo nyt vehreitä, osaa kehitetään vehreiksi.

SINIVIHREÄ KATU

Kehitetään katujen kuivatusta, siten että vedet ohjataan viherkaistoille toteutettaviin biosuodatuspainanteisiin. Toteutus katujen peruskorjausten yhteydessä.

HULEVESIEN HALLINNAN KEHITTÄMISKOHDE

Tulvaherkkiä paikkoja, joita kehitetään tulevaisuudessa tulvaongelman poistamiseksi tai vähentämiseksi.



Kuva 53. Teemakartta: Julkinen ulkotila ja hulevedet

HULEVESIEN HALLINNAN KEHITTÄMISKOHTEET

1. *Uomatien ja Raappavuorentien risteyksen hulevesiviemäri: Hulevesiviemärin kapasiteetti on tällä kohdalla liian pieni. Kapasiteettivaje aiheuttaa mallinnuksen mukaan vesien tulvimista Uomatien päässä ja veden leviämisen Kuplapuistoon. Raappavuorentien länsipuolisen alueen kaavoituksen myötä putkia joudutaan näillä kohdin siirtämään. Samassa yhteydessä on syytä kasvattaa hulevesiviemärin putkikokoa ongelman vähentämiseksi. Lisäksi Kuplapuiston painanne on hyvä säilyttää tulvatilana. Ongelman poistaminen kokonaan vaatisi putkikoon kasvattamista myös idempänä Uomatiellä.*

2. *Noropolun hulevesiviemäri: Hulevesiviemärin kapasiteetti on Noropolulla ja Ojahaanpolulla liian pieni. Ojapuistoa kehitettäessä olisi hyvä tutkia saisiko Noropolun viemärin hulevesiä viivytettyä puistossa joko maanpäällisissä tai maanalaisissa hulevesirakenteissa. Lisäksi Norokujalla tulisi uusia hulevesiviemäriä nousevan verkostoosuuden vuoksi, joka aiheuttaa veden padottumista viemärissä. Samassa yhteydessä nykyistä putkikokoa tulisi kasvattaa.*

3. *Virtatien päätteen hulevesien hallinta: Virtatien katkaisun yhteydessä tulee mahdollisuus suunnitella katkaistulle osuudelle huleveden maanpäällistä tai maanalaista viivytystä. Paikka on nykyään jo tulvimiselle herkkä ja alapuolinen hulevesiverkosto on kapasiteetiltaan liian pieni. Viivyttämällä hulevesiä Virtatiellä hallitaan paitsi paikallista tulvaongelmaa, vähennetään samalla myös ongelmia verkoston alajuoksulla Myyrmäenraitilla ja Myyrmäentiellä.*

4. *Delfiiniaukion hulevesien hallinta: Hulevesiviemäri, joka johtaa vedet Myyrmäenraitilta ja Myyrmäentieltä junaradan itäpuolelle on kapasiteetiltaan liian pieni. Viemärikoon kasvattaminen on haastavaa, koska viemäri kulkee Myyrmäentien ja junaradan kapeiden alikulkujen alla ja viemärikokoa tulisi kasvattaa pitkältä matkalta. Tästä johtuen Delfiiniaukion alle on ajateltu sijoitettavaksi maanalaisia viivytysrakenteita Myyrmäenraitin suunnasta tuleville hulevesille. Delfiiniaukion ja Virtatien päätteen hulevesien viivytysrakenteilla saataisiin vähennettyä tulvaongelmaa Myyrmäentien ja junaradan ja alikuluissa.*




Kuvat 54-55. Hulevesien määrää pihoilla voidaan vähentää hyödyntämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

<u>Hulevedet kaupunkiympäristössä</u>

Myyrmäessä hulevesiä muodostuu etenkin kerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattopinnoilla ja asfalttipintaisilla pysäköintialueilla. Kuten uusilla alueilla, myös Myyrmäessä tulee uudis- ja täydennysrakentamisessa noudattaa Vantaan hulevesiohjelmaa. Myyrmäki jakautuu Mätäojan ja Pellaksenojan valuma-alueisiin. Tulevaisuuden suunnittelussa ja kaavoituksessa tulisi näille vesistöille jättää riittävästi tilaa, jotta niiden eliöstön elinolosuhteita ei heikennettäisi.

Hulevesien hallintaa tonteilla

Hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien muodostumista pyritään ensisijaisesti vähentämään. Määrää voidaan vähentää korvaamalla vettä läpäisemättömiä pintoja läpäisevillä materiaaleilla. Asfalttipäällysteisiä alueita, kuten pysäköintialueita ja tontin kulkuyhteyksiä, voidaan korvata esimerkiksi kivituhkalla tai nurmikiveyksellä, jotka päästävät vettä lävitseen. Katot voidaan toteuttaa viherkattoina tai kattopuutarhoina, jotka paitsi kuluttavat vettä, myös tasaavat rakennuksen lämpötilan vaihteluita ja mahdollistavat kattojen hyötykäytön myös asukkaille. Muodostuvaa hulevettä voidaan hyödyntää keräämällä katoille satavaa vettä saaveihin tai säiliöihin, jolloin vettä voidaan hyödyntää pihalla kasteluun. Mahdollistamalla tonteille kaupunkiviljelypalstoja, lisätään vettä kuluttavien kasvien määrää, yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä.



Kuva 56. Hulevesien viivytysallas pihalla.

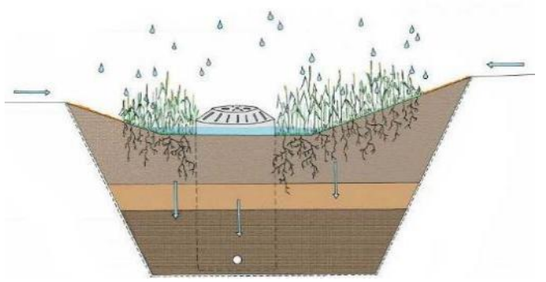
Jos huleveden syntyä ei saada riittävästi ehkäistyä, tulee hulevesiä imeyttää tai viivyttää tontilla. Viivytyksen jälkeen hulevedet ohjataan yleiseen hulevesijärjestelmään. Viherpainanteet sekä rehevä ja monipuolinen kasvillisuus lisäävät kasvillisuuden ja eliöstön monimuotoisuutta samalla kun rakenteet viivyttävät ja puhdistavat hulevesiä.

Hulevesien hallintaa katualueilla

Sinivihreää infrastruktuuria voidaan hyödyntää positiivisena resurssina sekä houkuttelevan että viihtyisän kaupunkiympäristön luomisessa. Sinivihreän infrastruktuurin verkosto ylläpitää ja vahvistaa kaupunkiympäristön ekosysteemien luontaisia prosesseja. Näin se mahdollistaa monen tärkeän ekosysteemipalvelu tuotannon kaupungissa ja vähentää valuma-alueen lisä- ja uudisrakentamisesta aiheutuvia haitallisia vaikutuksia alueen luonto-, virkistys- ja maisema-arvoihin.

Tiiviisti rakennettujen alueiden kovilta pinnoilta pintavalunta muodostuu nopeasti ja sade- ja sulamisvedet huuhtovat pinnoilta mukaansa haitallisia aineita. Hulevesiviemärien kautta vesi purkautuu nopeasti vastaanottavaan vesistöön ja aiheuttaa voimakkaita virtaamavaihteluita, uomien eroosiota ja vedenlaadun heikkenemistä. Sinivihreäinfrastruktuuri tekee tiiviisti rakennetusta kaupunkiympäristöstä hallitusti huokoisemman ja tukee siten veden luontaiseen kiertoon liittyviä hitaita, vettä viivyttäviä ja puhdistavia prosesseja. Tämän ansiosta vesi purkautuu vastaanottaviin vesistöihin tasaisemmin ja paremman laatuisena kuin perinteisistä hulevesijärjestelmistä.

Myyrmäessä pää- ja kokoojakaduilla on pääasiassa leveät viherkaistat molemmin puolin ajorataa, joka mahdollistaa hulevesien laadullisen ja määrällisen hallinnan näillä alueilla. Hulevesien hallinta on muutoinkin järkevää kohdistaa erityisesti kaduille, joissa on vilkas liikenne, sillä niillä kaduilla myös hulevesien laatu on heikompaa. Nykyään ainoastaan Raappavuorentiellä, Uomatiellä ja Korutiellä hulevedet johdetaan ajoradoilta nurmipintaisille viherkaistoille. Tavoitteena on, että tulevaisuudessa myös Myyrmäentien, Vaskivuorentien, Virtatien ja Rajatorpantien hulevedet johdetaan ajoradoilta ja jalkakäytäviltä viherkaistoille. Viherkaistoja kehitetään rakentamalla niihin biosuodatuspainanteet hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa varten. Biosuodatuspainanteisiin istutetaan runsasta kasvillisuutta nykyiset kadunvarsipuut säilyttäen. Täysikasvuiset puut myös käyttävät hulevettä ja sitovat vedestä epäpuhtauksia ja ravinteita. Katujen hulevesien hallinnan uudistaminen ajoitetaan kadun perusparannuksen yhteyteen. Lisäksi vesihuoltoverkostojen saneerauksessa on syytä huomioida nämä tulevaisuuden tavoitetilat näiden katujen osalta.

Kuva 57. Hulevesien hallintaa buosuodatusrakenteessa viherkaistalla. Kuva 58. Poikkileikkausesimerkki biosuodatusrakenteesta.



Kuva 59. Hulevesien hallintaa tiiviillä kaupunkialueella, Massena, Pariisi



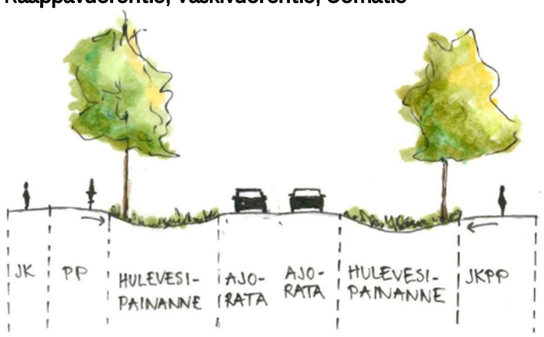
Kuva 60. Hulevesien hallintaa katualueella, Pariisi

Katutilojen luonne

Myyrmäen alueella katutilat ovat tyypillisesti leveitä ja vihreitä. Vihreä infra mahdollistaa tulevaisuudessa istutusalueiden muuttamisen hulevesien käsittelyyn ohjaamalla niihin katualueen hulevedet. Alueen tiivistymisen myötä katualueita tulevaisuudessa rajaavat rakennukset. (katuleikkaukset WSP)

Tämä osio täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavarunkoehdotukseen.

Raappavuorentie, Vaskivuorentie, Uomatie



Kuva 61.

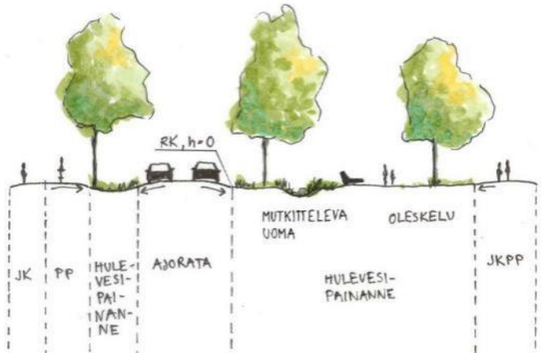
Myyrmäentie



Kuva 62.

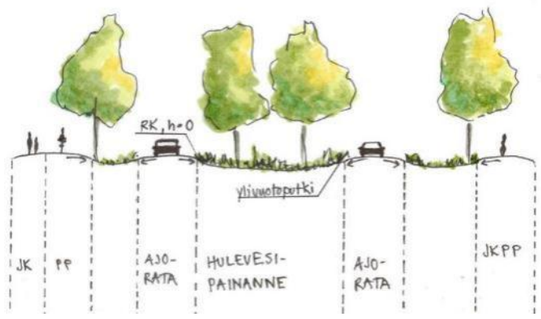
Hulevesipainanne tehdään nykyiselle nurmikaistalle ajoradan reunalle. Hulevesipainanne sijoitetaan viheralueelle siten, että nykyisten puiden juuret eivät vahingoitu.

Rajatorpantie



Kuva 63.

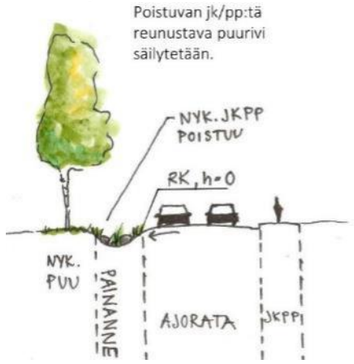
Ajoradan hulevedet ohjataan vihreisiin hulevesipainanteisiin, joissa vesiä viivytetään ennen hulevesiviemäreihin johtamista. Viheralueiden reunakivet ovat maanpinnan tasossa.



Kuva 64.

Hulevesien viivytysallas, jossa on vettä vain sateiden aikaan. Altaaseen ohjataan ajoradalle syntyvät hulevedet. Altaassa on kosteikkokasvillisuutta.

Kuohukuja, Putouskuja



Kuva 65.

Hulevesipainanne kulkee ajoradan reunalla viivyttäen ja puhdistaen hulevesiä ennen niiden päätymistä viemäriverkostoon. Uomaan asetellaan irtokiviryhmiä säännöllisin etäisyyksin patomaisiksi rakenteiksi. Padot parantavat hulevesien viivytystä. Ratkaisua on mahdollista soveltaa myös esimerkiksi Kuohukujalla ja Putouskujalla.



Kuva 66.

Myyrmäen alueella on yhdistettyjä jalankulku ja pyöräteitä. Tavoitteena on muuttaa pyöräilyn pääreitit erotelluiksi väyliksi esim. Vaskivuoren-, Raappavuoren- ja Rajatorpantien jalankulku ja pyörätiet.



Kuva 67.

Eroteltuja väyliä on osoitettu pyöräilyn pääreiteille. Väylän tavoiteleveys on pyöräliikenteen osalta 2,5 m ja jalankulun osalta 2 m eli yhteensä 4,5 m. Jalankulkualueen leveys riippuu jalankulkijoiden määrästä. Pääreitit ovat asfalttipäällysteisiä ja valaistuja reittejä. Katujen ylityksissä pyritään välttämään reunakiviä pyörätiellä. Väistämisvelvollisuudet tehdään pääsääntöisesti normaalien liikennesääntöjen mukaisesti.

Ruukuntekijäntie



Kuva 68.



Kuva 69. Esimerkki pyöräkadusta, Houten, Hollanti.

Pyöräkadut ovat tonttikatuja, joissa autot liikkuvat pyöräilyn ehdoilla. Kävelylle on useimmiten erotettu erillinen jalkakäytävä. Pyöräkadun pintamateriaalit valitaan siten, että pyöräily ohjautuu kadun keskelle ja katu näyttää pyörätieltä. Autot eivät pyöräkadun liikennesäännöissä saa ohittaa pyöräilijää. Pyöräkatu sopii kohteisiin, joissa pyöräliikennettä on paljon ja autoliikennettä vähän. Pyöräkatu on todennäköisesti tulossa vuonna 2018 uudistuvaan tieliikennelakiin.



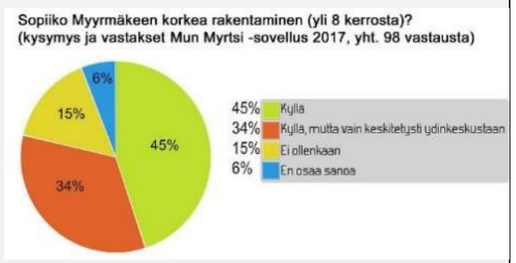
Kuva 70. Esimerkki hidaskadusta, Odense, Tanska.

Hidaskadut ovat katuja, jotka on toteutettu rakenteellisesti siten, että autoliikenteen nopeudet pysyvät alhaisina. Tämä tekee pyöräilystä kadulla miellyttävää ja turvallista ja kadun ylittämisen jalankulkijoille helpoksi. Hidaskadulla on usein erilliset jalkakäytävät, mutta hidaskatu voidaan toteuttaa myös kokonaan sekaliikennekatuna autoliikenteen määrästä ja kadun leveydestä riippuen. Jos pysäköinti on sallittu, niin ajoradan leveys tulisi olla vähintään 5,5 metriä.

2.2 Viisaasti täydentyvä kaupunki

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Täydennysrakentaminen jakoi mielipiteitä. Toiset olivat avoimia tiivistämiselle ja korkealle rakentamiselle, toiset vähemmän. Osa haluaisi pitää kiinni nykyisestä asumisväljyydestä ja sallisi tiivistämistä korkeintaan keskustaan.*
- *Katutaide jakoi mielipiteet. Suurin osa piti katutaidetta hyvänä asiana, mutta sekin vähemmistö, jota katutaide ei miellytä, kertoi sen olevan parempi vaihtoehto kuin raaka betoni. Palautteessa tuotiin esille, että taide piristää ja on tärkeää alueen imagolle.*



Kuva 71. Kysymys vastaukset Mun Myrtsi –sovelluksesta 2017

Tavoite

Kaavarungossa kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet halutaan säilyttää vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä.

Kortteleille määritellään tehokkuudet ja kaupunkikuvalliset periaatteet. Rakennetaan ekotehokasta ympäristöä. Täydennysrakentamisen toteutuminen ajoitetaan ja porrastetaan kuitenkin siten, että palvelurakenne pysyy eheänä. Tontteja päiväkotien ja koulujen tarpeisiin tulee säilyä alueella jatkossakin.

Suunnittelussa tukeudutaan vahvasti paikan henkeen ja kaupunkikulttuuriin. Myyrmäkeä kehitetään omaleimaiseksi, muista keskustoista erottuvaksi ja tunnistettavaksi alueeksi. Alueen kaupunkikuvallista identiteettiä ”MyyrYork” vahvistetaan. Uudelle rakentamiselle esitetään kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset linjaukset. Laatua varmistetaan muun muassa suunnittelukilpailuin ja erilaisin ohjein. Kaupunkitilan havainnointia parannetaan kaupunkikuvallisilla kiinnekohdilla, jotka helpottavat ympäristössä liikkujaa jäsentämään ja hahmottamaan aluetta.

Myyrmäen esihistoria huomioidaan osana alueen identiteettiä. Muut Myyrmäelle tyypilliset erityispiirteet kuten katutaide ja yhteisöllisyys tuodaan suunnittelussa esiin. Tuetaan paikallista kaupunkikulttuuria ja mahdollistetaan sille edellytykset ja paikat jatkossakin. Kehitetään kevyen liikenteen raittien ympäristöä, niiden viihtyisyyttä ja palvelujen ja ”elämän” sijoittumista niiden varsille. Myyrmäen keskusta avautuu ja näyttäytyy kevyen liikenteen reiteille, raiteille, aukioille ja torille, jalankulkijoille.

Monet rakennukset kuten alueen 60-70-luvulla rakennetut ostarit ovat tulossa elinkaarensa päähän. Niiden kehittämistä tai korvaamista uudisrakentamisella tutkitaan. Rakennusperintökohteet huomioidaan asemakaavoissa eri vaihtoehdot huomioivin selvityksin. Merkittävimpien kohteiden suojeluperusteiden selvittämiseen tarvitaan rakennushistorialliset selvitykset.

Suunnitteluperiaatteet

Pitkällä tähtäimellä Myymäestä halutaan kehittää parhaimmat ominaispiirteensä säilyttävä vehreä ja tiivis kaupunki, jossa uudis- ja täydennysrakentaminen muodostavat selkeitä kaupunkimaisia kortteleita. Alkuperäinen kaupunkisuunnittelullinen ajatus Myyrmäessäkin oli kontaktikaupunki - vastareaktiona metsäkaupungille. Tiivistyminen jatkuu edelleen. Kaavarungon yhteydessä tutkitaan alueella jo vireillä olevia rakentamisen alueita sekä ehdotetaan potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja. Asuntoyhtiöiden kanssa tehdään yhteistyötä kartoittaen niiden täydennysrakentamishalukkuutta ja mahdollisuuksia.

Kaupunkirakennetta tiivistettäessä hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria. Samalla mahdollistetaan uusiutuvien energiamuotojen, erityisesti aurinkoenergian, käyttö. Kortteleiden ja rakennusten suunnittelussa hyödynnetään passiivisia ratkaisuja lämmitys- ja jäähdytystarpeen vähentämiseksi (rakennusten suuntaus ja sijoittelu, suojaavat rakenteet, viherkatot ja muu kasvillisuus). Tiloista ja alueista suunnitellaan muunneltavia. Ylijäämämaat minimoidaan ja hyödynnetään alueella.

Vaalitaan ympäristön terveellisyyttä. Asuminen ja herkät kohteet sijoitetaan vähintään määritellylle minimietäisyydelle vilkkaista kaduista. Asuinrakennukset ja herkät kohteet suojataan melulta rakenteellisin keinoin (massoittelu, korttelimuoto, yhtenäinen rakenne suojaamaan sisäpihoja, melun huomioivat pohjaratkaisut).

Kaupunkirakenteen täydentyminen

Kaavarungossa on tutkittu kaupunkirakenteen täydentymistä eri näkökulmista. Kaupunkirakennetta tiivistetään erityisesti Kehäradan asemien läheisyydessä. Rakenteen sisällä avoimet parkkikentät ovat potentiaalisia rakentamisen paikkoja. Aluerakentamisen aikaisilla alueilla, kuten Myyrmäessä, niin sanottu purkava uudistaminen on myös ajankohtaista: puretaan vanhaa huonokuntoista rakennuskantaa ja rakennetaan uutta tehokkaampaa tilalle. Myös nykyisten rakennusten korottaminen on mahdollinen täydennysrakentamisen tapa.

Kaavarungon tueksi on laadittu malli kaupunkirakenteen nykytilasta sekä kaupunkirakenteen täydentymismalleja, joissa on arvioitu kortteleittain vuoden 2040 asuntorakentamisen määrä ja sijainti, uusi palvelurakenne (koulut ja päiväkodit, oppilaitokset), liike-, palvelu- ja toimitilojen määrä ja sijainti. Täydentymismallien toimivuus testataan eri näkökulmista tarvittavin selvityksin. Liikenteen osalta täydentymismallit 1 ja 2 testattiin nykytilamallin ohella liikennelaskelmin ja -selvityksin (Trafix, katso kohta 2.5 ja liite 7). Laskelmissa selvitettiin muun muassa tulevaisuuden jalankulkijamääriä ja niiden jakautumista eri reiteille. Liikenteen lisäksi kaupunkirakenteen täydentymisen vaikutuksia tutkitaan asuntoennusteen, palveluverkon (koulut ja päiväkodit), kaupunkikuvan, ympäristön ja sosiaalisten vaikutusten kannalta.

Täydentymismallit ovat arvioituja skenaarioita, joissa kaupunkirakenne täydentyy vähitellen. Vuonna 2040 rakenne saattaa olla kuvatun kaltainen tai rakenne onkin voinut syystä tai toisesta täydentyä hitaammin tai nopeammin. Siksi täydennysrakentamista tulee seurata ja sen toteutuminen tulee ajoittaa ja porrastaa siten, että palvelurakenne pysyy laadukkaana ja riittävänä. Kaupunkirakenteen täydentymisen toteutumiseen vaikuttaa myös asuntoyhtiöiden halukkuus ryhtyä täydennysrakentamishankkeisiin.



Kuva 72. Tiivis, mutta vehreä Massenan kaupunginosa Pariisissa. Massenan aluekehityskohde on rakennettu vanhalle rautatiealueelle. Kokonaisuudessaan se on harvinaisen vehreä kaupunginosa. Vihreys ja vehreys näkyy alueella monella viherrakentamisen tasolla: viherkatot, viherseinät, kattopuutarhat, vehreät pihat, ritiläseinien köynnösistutukset.

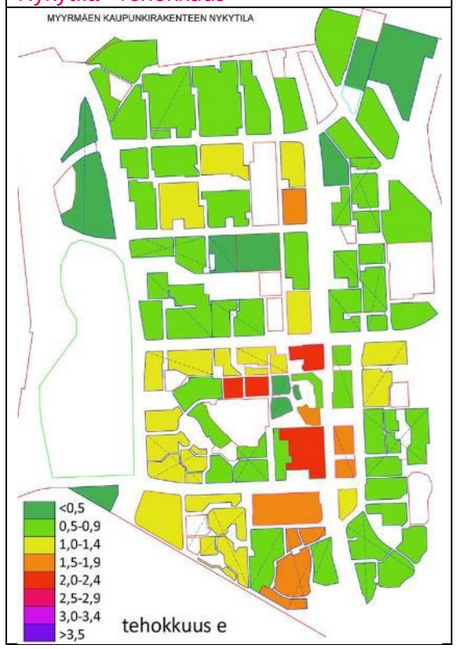




Kuvat 73-74. Myös Chichy Batignollesin kaupunginosa on rakennettu vanhalle rautatiealueelle Pariisissa. Vastapainona tiiviydelle ovat vehreät pihat ja puistot sekä lukuisat viherkatot ja viherseinät.

Kuvat 75a, b, c, d

Nykytila - Tehokkuus



Mitoitus

- 16 453 asukasta (2017), asumista 713 000 as-kem2
- liike- tai palvelutilaa 114 000 kem2, toimitilaa 56 000 kem2, julkiset palvelut/ muuta 195 000 kem2

Laskentaperiaate

Ajantasa-asemakaavan mukaista kerrosalaa

Kaupunkirakenteen täydentymismalli 1

Myyrmäen aseman lähikorttelit tehokkaimmin rakennettu. Muu osa Myyrmäkeä täydentynyt tasaisemmin: ydinkeskustan ulkopuolella korttelit täydentyvät siten, että pienillä tehokkuuksilla rakennetut alueet täydentyvät hieman tehokkaammin kuin niitä tehokkaammin rakennetut alueet (katso laskentaperiaate taulukosta)

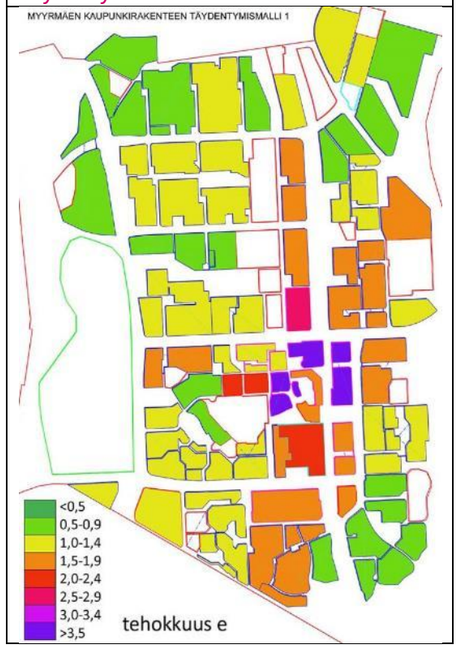
Kaupunkirakenteen täydentymismalli 2

Radan varsi ja asemanseudut tehokkaimmin rakennettu. Muu osa Myyrmäkeä täydentynyt maltillisemmin kuin täydentymismalli 1:ssä

Täydentymismalli 3

Suunnittelua jatkettu täydentymismalli 2:n pohjalta. Radan varsi ja asemanseudut tehokkaimmin rakennettu. Tämä malli on laskentamallin niin sanottu maksimiskenaario siitä, miten Myymäki vuoteen 2040 mennessä voisi rakentua. Tässä tulee kuitenkin huomioida se, että ns. maksimiskenaariosta saattaa toteutua suuri osa tai vain esimerkiksi 40%. Siksi täydennysrakentamisen määrää olisi tärkeää seurata muutamien vuosien välein.

Täydentymismalli 1 - Tehokkuus



Mitoitus

- asumista 1 206 000 as-kem2
  Ø *493 000 kem2 enemmän kuin nykytilanteessa*
- liike- tai palvelutilaa 126 000 kem2
- toimitilaa 44 750 kem2
- julkiset palvelut/ muuta 198 000 kem2
- 24 600 asukasta
  Ø *8100 asukasta enemmän kuin nykytilanteessa*
- 5 500 työntekijää
- 1 600 päiväkotilasta
- 7 900 opiskelijaa, koululaista

Laskentaperiaate

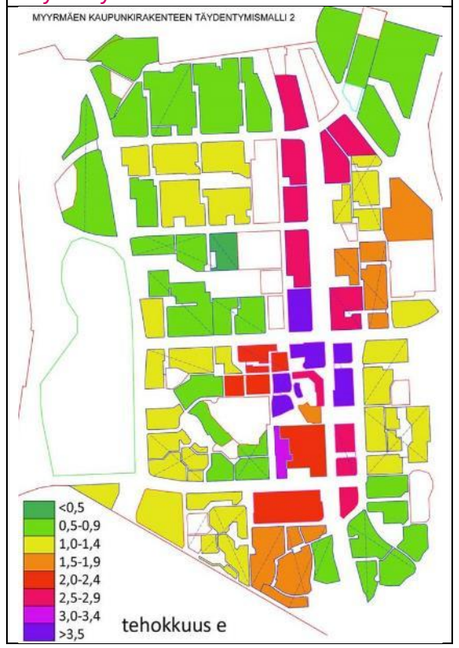
50 kem2/ asukas
25 kem2/ toimistotyöntekijä
35 kem2/ toimistotyöntekijä, jos mukana palveluita
50kem2/ kaupan työntekijä

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit
(rakennettu. v.1960-2000) vuonna 2040:
e < 0,7 -> +30% (nykyinen rakennuoikeus+30%)
e = 0,7-0,9 -> +25%
e = 1,0-1,1 -> +20%
e = 1,2-1,3 -> +15%
e > 1,3 -> +10%
Lisäksi täydennysrakentamiseen
mahdolliset parkkialueet -> e= noin 1,0

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit sijainti kaavarungon ydinalueella aseman vieressä
(rak. v.1960-2000) v.2040:
e < 0,7 -> +100%
e = 0,7-0,9 -> +80%
e = 1,0-1,1 -> +65%
e = 1,2-1,3 -> +50%
e > 1,3 -> +35%

Vuoden 2000 jälkeen rakennetut korttelit pysyvät keskimäärin tehokkuudeltaan ennallaan.

Täydentymismalli 2 - Tehokkuus



Mitoitus

- asumista 1 260 000 as-kem2
  Ø *547 000 kem2 enemmän kuin nykytilanteessa*
- liike- tai palvelutilaa 126 000 kem2
- toimitilaa 44 750 kem2
- julkiset palvelut/ muuta 195 000 kem2
- 25 500 asukasta
  Ø *9000 asukasta enemmän kuin nykytilanteessa*
- 5 500 työntekijää
- 1 600 päiväkotilasta
- 7 900 opiskelijaa, koululaista

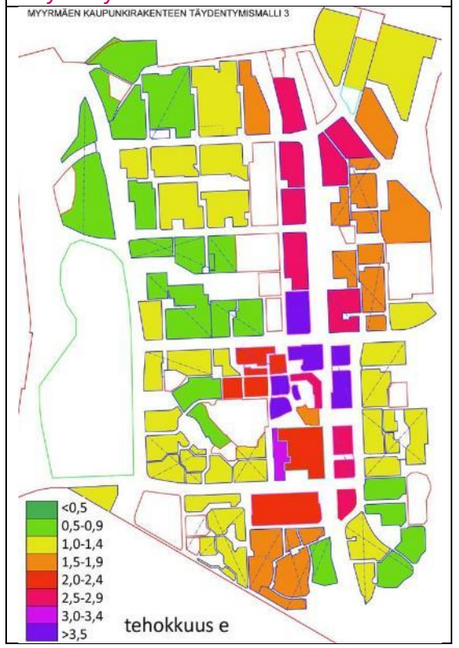
Laskentaperiaate

50 kem2/ asukas
25 kem2/ toimistotyöntekijä
35 kem2/ toimistotyöntekijä, jos mukana palveluita
50kem2/ kaupan työntekijä

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit
(rakennettu. v.1960-2000) vuonna 2040:
Täydentymismallin 1 tehokkuuden kasvusta toteutuu noin 40%. Lisäksi täydennysrakentamiseen mahdolliset parkkialueet -> e= noin 1,0

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit sijainti kaavarungon ydinalueella aseman vieressä
(rak. v.1960-2000) v.2030:
e > 2,5 tai tiedossa olevan hankkeen mukaan

Täydentymismalli 3 - Tehokkuus



Mitoitus

- asumista 1 352 000 as-kem2
  Ø *639 000 kem2 enemmän kuin nykytilanteessa*
- liike- tai palvelutilaa 150 000 kem2
- toimitilaa 25 700 kem2
- julkiset palvelut/ muuta 195 000 kem2
- 27 300 asukasta
  Ø *10 800 asukasta enemmän kuin nykytilanteessa*
- 5 400 työntekijää
- 1 600 päiväkotilasta
- 7 900 opiskelijaa, koululaista

Laskentaperiaate

50 kem2/ asukas
25 kem2/ toimistotyöntekijä
35 kem2/ toimistotyöntekijä, jos mukana palveluita
50kem2/ kaupan työntekijä

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit
(rakennettu. v.1960-2000) vuonna 2040:
e < 0,7 -> +30% (nykyinen rakennuoikeus+30%)
e = 0,7-0,9 -> +25%
e = 1,0-1,1 -> +20%
e = 1,2-1,3 -> +15%
e > 1,3 -> +10%
Huom! tehokkuuden kasvusta toteutunut 100%.
Lisäksi täydennysrakentamiseen
mahdolliset parkkialueet -> e > 1,0

Kerrosala: nykyiset asuinkorttelit sijainti kaavarungon ydinalueella aseman vieressä (rakennettu v.1960-2000) vuonna 2040: e > 2,5 tai tiedossa olevan hankkeen mukaan

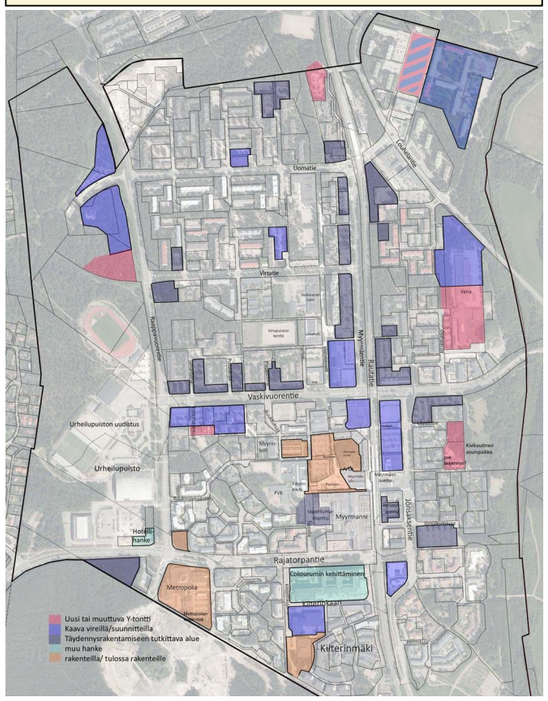
Kerrosala: muut nykyiset asuinkorttelit sijainti enintään 250m asemalta (rakennettu v.1960-2000) vuonna 2040: e > 1,0...2,0
Vuoden 2000 jälkeen rakennetut korttelit pysyvät keskimäärin tehokkuudeltaan ennallaan.

Vireillä olevia ja muita potentiaalisia täydennysrakentamiskohteita

Kartalla on merkitty vireillä olevia kaavahankkeita sekä ehdotettuja täydennysrakentamisen paikkoja. Merkintä kartalla ei välttämättä tarkoita, että paikka rakennetaan, vaan tutkitaan, onko tontille mahdollista täydennysrakentaa. Myös muille kuin ehdotetuille paikoille voidaan ehdottaa täydennysrakentamista kaavarungon periaatteiden mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden tonteille ehdotettu täydennysrakentaminen voidaan kaavoittaa vain tontin omistajan aloitteesta.

Tilanne keväällä 2018:

- Rakenteilla
- Muita hankkeita
- Vireillä / suunnitteilla
- Parkkialueita ja muita tutkittavia alueita (kaavamuutokset AS.OY:n aloitteesta) + muu kortteleiden uusiutuminen (huom! ei näy tällä kartalla erikseen, esitetty täydentymismalleissa) = Yhteensä jopa n. 450 000 kem2 -> n. uutta 9000 asukasta
- Y-tontit, osa uusia (koulut ja päiväkodit)



Kuva 76. Myyrmäen täydennysrakentamisen paikkoja

Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

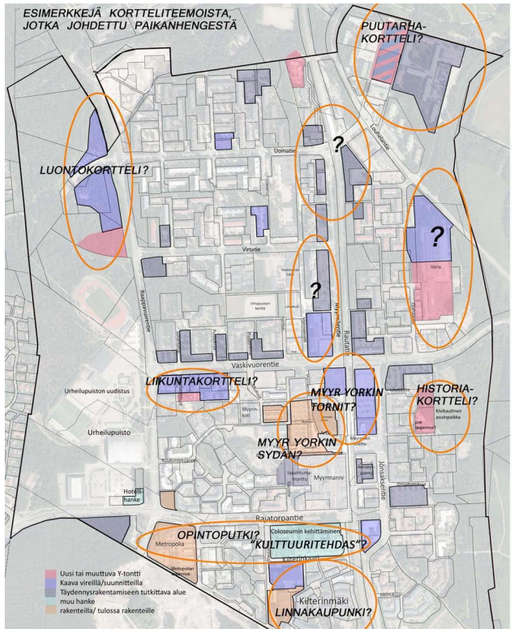
Myyrmäki on alueena jo nyt omaleimainen ja profiloitunut erityisesti katutaiteen ja yhteisöllisyyden kaupunginosana. Kaavarungon tavoitteena on vahvistaa Myyrmäen kaupunkimaista luonnetta ja kaupunkirakennetta, joka koostuu omaleimaisista alueenosista. Myös yksittäisten kortteleiden kaupunkikuva perustuu parhaimmillaan alueen paikanhenkeen vahvistaen alueiden identiteettiä. Uuden rakentamisen tulee olla tunnistettavaa ja arkkitehtuurilta mieleenpainuvaa; niistä tulee välittyä tunne siitä, että ollaan juuri Myyrmäessä. Yksi erityisesti keskustan vahvoista teemoista on korkea rakentaminen. Kaupunkikuvallista identiteettiä ”MyyrYork” vahvistetaan: asemien läheisyyteen rakennetaan tornitaloja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena.

Kuva 77. Suuntaa antava havainnekuva miten Myyrmäki voisi täydentyä vuoteen 2040 mennessä.



Kuva 78. Massenan kaupunginosa Pariisissa perustuu Christian de Portzamparcin suunnitelmaan ja hänen 80-luvulla kehittämään kaupunkikortteli ideaan. Alue on tehokkaasti rakennettu, mutta tiiviydestä huolimatta korttelinäkymät ovat harkitut. Rakennusten massoittelussa on otettu huomioon auringonvalon saanti ja näkymät julkisiin ulkotiloihin, korttelipihoille ja viereisiin kortteleihin.

Kuva 79. Pienetkin yksityiskohdat voivat luoda identiteettiä alueelle, Massena Pariisi



Kuva 80. Kuvassa on esimerkkejä paikan hengestä johdetuista teemoista ja uusien kortteleiden mahdollisesta identiteetistä.



Arkkitehtuuri

Kaupunkikuvallisesti tärkeiden katujulkisivujen linjoille sekä kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille sijoittuva rakentaminen edellyttää erityistä panostusta rakennusten arkkitehtuuriin. Rakennetusta ympäristöstä tulisi löytää vaihtelevuutta siten, että yhdessä se kuitenkin muodostaisi yhtenäisen tunnistettavan kokonaisuuden. Asunto- ja talotyypit voivat olla erilaisia, kunhan niitä yhdistää jokin elementti. Yksittäinen asunto voidaan tietyin ehdoin suunnitella hyvinkin omaleimaiseksi ja toisista erottuvaksi. Yksittäiset asuntoarkkitehtuurit voivat antaa alueelle erityisluonnetta, josta se muistetaan.

Korkeammat rakennukset toimivat maamerkkeinä. Ne tulee havaita jo kaukaa. Kaupunkikuvalliset kiinnekohdat helpottavat ympäristössä liikkujaa jäsentämään ja hahmottamaan aluetta. Niitä ovat esimerkiksi korkeampi rakennuksen osa, erikoinen julkisivu, muusta rakenteesta poikkeava kattomuoto, materiaali, sommittelu tai väritys. Saapumiskohdat Myyrmäkeen ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä paikkoja. Ne pyritään suunnittelemaan arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisiksi kiintopisteiksi ja tunnistettaviksi kaupunginosan ”kulmapisteiksi”. Tulijalle välittyy ajatus Myyrmäkeen saapumisesta ja alueen identiteetistä. Alueen sisällä asemaseuduilla korkeat tornirykelmät toimivat omalta osaltaan alueen identiteettiä vahvistavina elementteinä.



Kuva 81. Aukotus rakennusmassa tuo keveyttä ja hengittävyyttä tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kuvat 82-83. elävää julkisivusommittelua





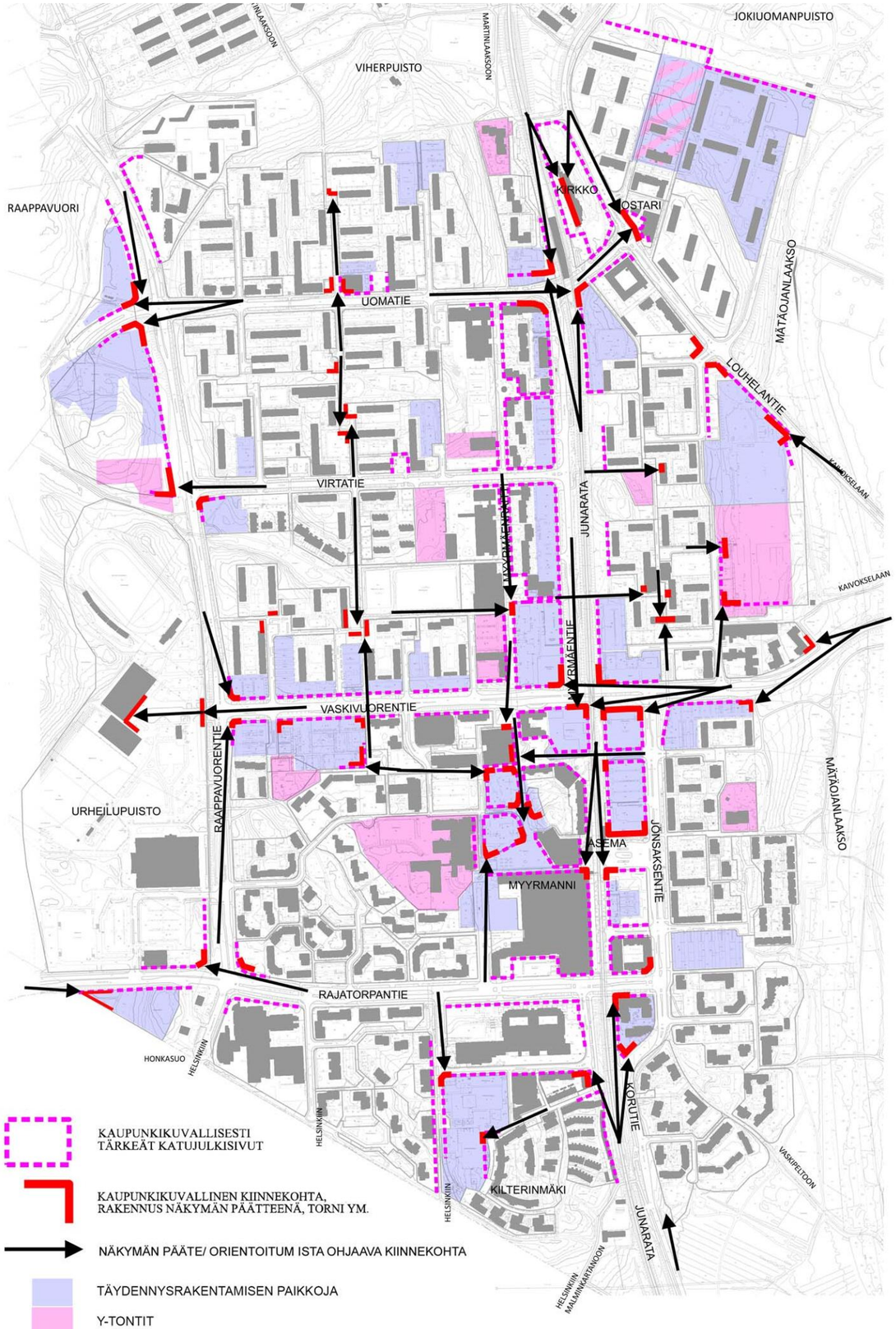
KAUPUNKIKUVALLISESTI TÄRKEÄT KATUJULKISIVUT: Rakennusten katujulkisivut tulee käsitellä kaupunkimaisesti materiaalien, aukotuksen ja jäsentelyn osalta. Julkisivujen tulee olla monipuolisia. Asuntojen ikkunoita ja/tai parvekkeita tulee aueta aukion tai kävelyraitin suuntaan. Julkisivuissa tulee olla vaihtelua, ”tapahtumia” ja virikkeitä. Ne eivät saa olla yksitoikkoisia. Kadun puoleisten parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat käsitellään julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Katutason julkisivun tulee erottua muusta julkisivusta. Julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan antaen avonaisen vaikutelman. Sisäänkäyntejä, porttikäytäviä ja porrashuoneita tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

NÄKYMÄLINJA: Näkymälinjan päätteenä on kaupunkikuvallinen kiinnekohta, jonka tulee olla tunnistettava.

KAUPUNKIKUVALLINEN KIINNEKOHTA: Orientoitumista ohjaava kiinnekohta, rakennus näkymän päätteenä, torni ym. Voi olla myös maisemallinen kiinnekohta, esim. komea mänty, kallio tms.

Kuva 84. kaupunkikuvalliset periaatteet



Rakentamisen korkeus

Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuinrakentamista erityisesti aseman seudun lähikortteleihin. Asukaskyselyiden mukaan suuri osa vastaajista kannatti korkeaa rakentamista juuri näille alueille. Veistoksellinen aseman ympäristöön keskitetty tornirakentaminen voisi parhaimmillaan vahvistaa Myyrmäen kaupunkimaista identiteettiä. Kartalla on esitetty maksimikerrosluvut koko Myyrmäen alueelle. Esimerkiksi 8-kerroksisiksi esitetyillä korttelialueilla se voi tarkoittaa nykyisten rakennusten korotusta 1-2 kerroksella tai täydennysrakentamista pysäköintitontille. Ympäröiviä kortteleita korkeampi rakentaminen tulee kuitenkin aina tutkia tarkemmin suhteessa lähiympäristöön. Lisäksi niillä alueilla, joissa nykyinen kerrosluku on matalampi, tulee uusi mahdollisesti korkeampi rakentaminen sovittaa nykyiseen rakenteeseen riittävin kaupunkikuva-, varjostus- ja maisemaselvityksin. Niillä alueilla, joilla rakennuskanta on uudempaa, uudet maksimikerrosluvut toteutuvat todennäköisesti vasta silloin kun nykyinen rakennuskantaa uudistuu.

Tarkemmat periaatteet rakentamisen korkeudesta määritellään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja riittävän eri osapuolien välisen keskustelun pohjalta. Keskusteluun voidaan ottaa useita vaihtoehtoja.





Kuva 85. Korkeaa rakentamista Pariisissa. Kuva 86. Tiiviissä korttelissä pihalla on tärkeä merkitys



TEHOKKAASTI RAKENNETTAVA ALUE 1

kerroskorkeus max XXIV

max. tasoon 160m merenpinnasta

Alueelle tulee sijoittaa yksi 24-kerroksinen torni. Muu osa korttelia muodostaa tornille matalamman jalustan.

TEHOKKAASTI RAKENNETTAVA ALUE 2

kerroskorkeus max XVI

Alueelle tulee sijoittaa 12-16-kerroksisia torneja, joista vähintään yksi on 16 kerrosta. Muu osa korttelia on matalampaa.

TEHOKKAASTI RAKENNETTAVA ALUE 3, max. XII

Alueelle saa sijoittaa 12-kerroksista rakentamista siten, että viereisten rakennusten ja kortteleiden rakennuskanta huomioidaan varjostuksen osalta.

OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN

SOPEUTUVA ALUE 1, max. VIII

Rakentaminen voi osittain olla 9-kerroksista siinä tapauksessa, että ylimmissä kerroksissa (8-9) ovat 2-kerroksisia asuntoja tai rakennuksen ylin (9.) kerros on muita kerroksia pienempi, esim. sisennetty.

OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN

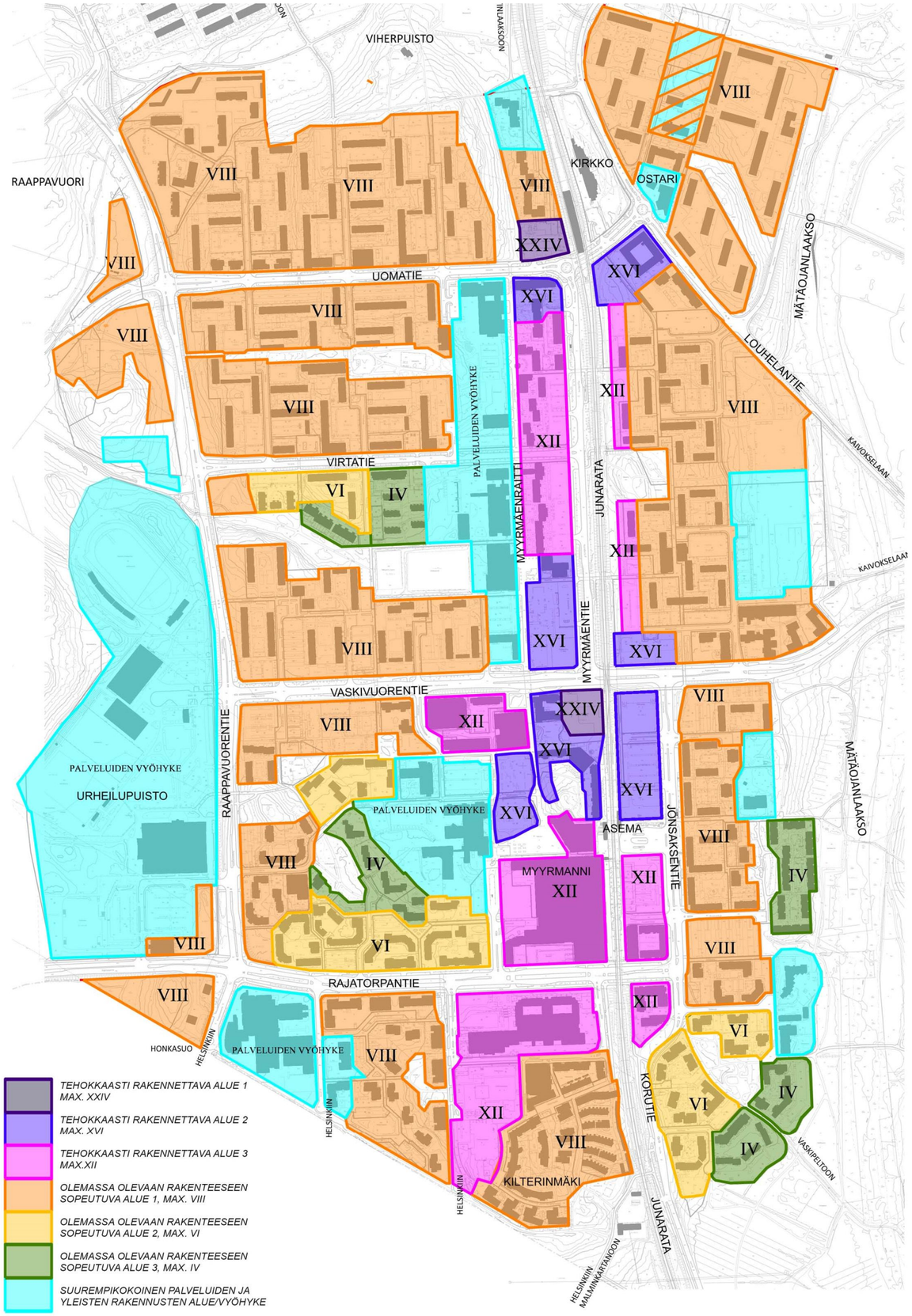
SOPEUTUVA ALUE 2, max. VI

OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN

SOPEUTUVA ALUE 3, max. IV

SUUREMPIKOKOINEN PALVELUIDEN JA YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE/VYÖHYKE

Kuva 87. Vaikka korttelin maksimikerrosluku on esimerkiksi 8, se ei tarkoita, että koko korttelin tulee olla sen korkuista. Viihtyisässä ja arkkitehtuurilta monimuotoisessa asuinkorttelissa voi yhdistyä erikorkuista rakentamista. Tällöin myös pihatiloista saadaan aurinkoisia. Kalasatama, Helsinki.



Kuva 88. Maksimikerrosluvut

Tornirakentaminen

Tornikortteleiden tulee muodostaa kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus yhdessä viereisten korttelien tornien sekä matalampien rakennusten ja rakennuksenosien kanssa. Tornien arkkitehtuurissa tulee huomioida jalustan, varren ja huipun arkkitehtoninen ilme ja toiminnallisuus. Tornin huipun tulee olla tunnistettava suurmaisemassa. Tornien jalustan tulee luoda inhimillistä katutason mittakaavaa katutilaan vastapainona korkeille torneille. Tornien jalusta voi olla useamman kerroksen korkuinen, esim. 2-4 kerrosta. Pieni pohjapinta-ala ja hoikkuus korostavat positiivisesti rakennuksen korkeutta. Korkeiden rakennusten arkkitehtuurin ja toteutuksen tulee edustaa normaalia korkeampaa laatutasoa, koska rakennukset ovat erityisen näkyviä kaupunkikuvassa.

Asuntojen ja yhteistilojen näkymät ympäristöön tulee ratkaista huomioiden pitkät näkymät ja naapurirakennukset. Liike-, palvelu- ja toimitilan tulee olla muuntojoustavaa ja soveltua työnteon ja kaupan muuttuviin haasteisiin. Alueen korkeimman tornin ylimmässä kerroksessa tulee sijaita jokin yleisölle avoin julkinen tai kaupallinen tila esim. kahvila, josta avoin näköalojen nautintamahdollisuus. Tornien tuulivaikutukset ja varjostus tulee tutkia ja huomioida vaikutukset suunnittelun keinoin.

Muun muassa Turussa ja Espoossa on tehty viime vuosina korkean rakentamisen selvitykset. Niistä on otettu oppia Myyrmäen kaavarunkoon.

Vantaalla on oma arkkitehtuuriohjelma (2015), jossa suunnittelua ja rakentamista lähestytään ihmisten ja yhteisöjen, kaupunkirakentamisen sekä luonnon ja kulttuurin näkökulmasta. Tavoitteet ja toimet tukevat kaupungin vision toteutumista ja kohdistuvat keskustoihin, työpaikkojen ja kaupan ympäristöihin, julkisiin rakennuksiin, asuntoalueille, liikkumisen ympäristöihin sekä viheralueille.

Vantaan maankäytössä on myös valmisteilla ohje kaupunkikortteleiden ja kivijalkakerrosten muodostamisen periaatteista asemakaavojen laatimisen pohjaksi ja rakennussuunnittelun ohjaamiseksi.

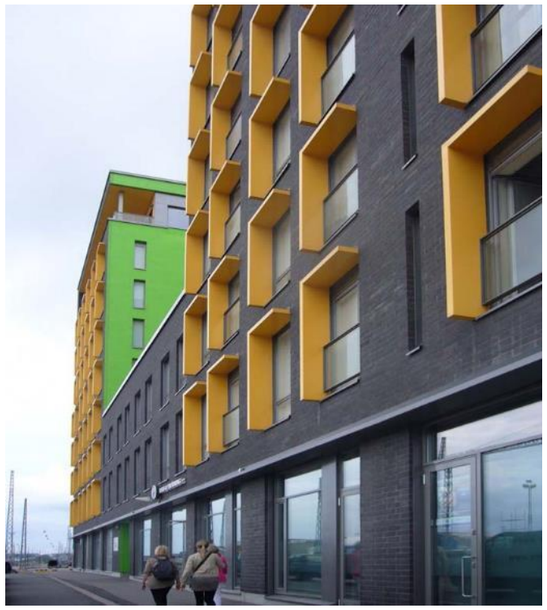


Kuva 89. Myyrmäki skyline vuonna 2040?





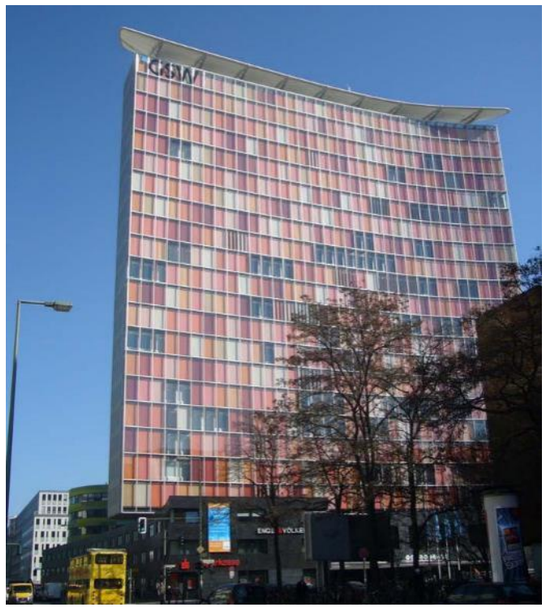
Kuvat 90-91. Asuintornin huippu ja jalustaTapiolassa



Kuva 92. Korkeampi rakentamisen yhdistyy jalustaan ja 3-kerroksiseen osaan Jätkäsaaressa Helsingissä.



Kuva 93. Paalutorin viereen rakentuu kolmen tornitalon kokonaisuus



Kuva 94. Tornirtalo Berliinissä.

Pihat

Täydennysrakentamisessa olemassa olevaan korttelirakenteeseen pyritään säilyttämään nykyinen korttelirakenne ja vehreät sisäpihat. Kaikessa uudessa rakentamisessa tulee huomioida naapurikorttelien rakennukset, niiden näkymät, pihat ja kulkuyhteydet.

Tornikortteleiden pihat ovat usein kansipihoja. Tällöin joko matalampien rakennusten katolle tai pihakannelle tehdään piharakenteet. Kattopihoilla talotekniset laitteet tulee integroida muihin rakenteisiin ja sijoittaa siten, että kattopihoille voidaan toteuttaa yhtenäinen, tarkoituksenmukainen oleskelupiha. Kattopihoille luodaan vehreä vaikutelma istuttamalla pienpuita, pensaita, köynnöksiä ja perennoja. Rakennelmien ja kasvillisuuden avulla luodaan myös tuulensuojaa. Istutuksille perustetaan riittävän syvät ja laajat kasvualustat. Kattojen rakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Yleisesti pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Pihat toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden erilaisia pienpuita, pensaita, perennoja ja nurmea. Pihojen osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikkialueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Elävä keskusta

Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Alueelle suunnitellaan solmukohtia, joissa ihmisten "polut" risteävät, sekä turvallisia paikkoja, joissa asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Näitä solmukohtia ovat esimerkiksi aukiot, raitit, pihakadut, yhteispihat. Yhteisöllisyyden syntymiseen tarvitaan aikaa. Suunnittelulla voidaan kuitenkin luoda potentiaalinen kasvualusta yhteisöllisyydelle.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia (’mixed land uses’/ ’mixed uses’). Ihmiset myös haluavat viettää aikaa sellaisissa tiloissa, missä inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi on tärkeää, että kävelykatujen ja aukioiden rakentamisessa kiinnitetään huomiota katutason mittakaavaan ja arkkitehtuuriin. Vaikka aukiota ympäröivät tai kävelykadun viereiset rakennukset olisivatkin korkeita, tulee katutasolle silti välittyä inhimillinen mittakaava. Tämä voidaan saavuttaa esimerkiksi terassoimalla rakennusmassaa tai kiinnittämällä erityistä huomiota katutason julkisivun suunnitteluun.

Urbaanin sykkeen alueille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Myyrmäenraitilla Louhelan asemalta aina Virtatalolle (ent. Colosseum) saakka. Raitista pyritään tekemään asukkaiden yhteinen ”ulko-olohuone”. Raitin tärkeys asukkaille tuli esille jo nettikyselyssä ja asukasilloissa. Raitti sisältää erilaisia teemoja, virikkeitä ja etappeja, kuten esimerkiksi kävelyraittia, aukioita, alikulkuja jne.



Kuva 95. Elävä keskusta-alue Huddingessa Ruotsissa: Kivijalkakerroksen ovat täynnä liiketilaa ja ylemmissä kerroksissa on palveluita, toimitilaa ja asumista.

URBAANIN SYKKEEN ALUE

Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Julkisen ulkotilan toimintojen suunnittelussa huomioidaan ympärivuotinen käyttö ja eri ikä- ja väestöryhmät. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan.

ELÄVÄ KIVIJALKALIIKEKERROS

Maantasokerroksiin katualueen puolelle muodostetaan avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros, johon tulee sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutilaa. Tiloihin tulee olla suora sisäänkäynti kadulta. Sisäänkäynnit liiketiloihin, palveluihin, toimistoihin ja asuntoihin tulee esittää selkeästi arkkitehtuurin keinoin.

Kivijalan kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5m. Liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee toteuttaa siten, että ne voidaan ottaa heti liike- tai palvelukäyttöön. Katutason julkisivusta tulee vähintään 80% olla näyteikkunajulkisivua.

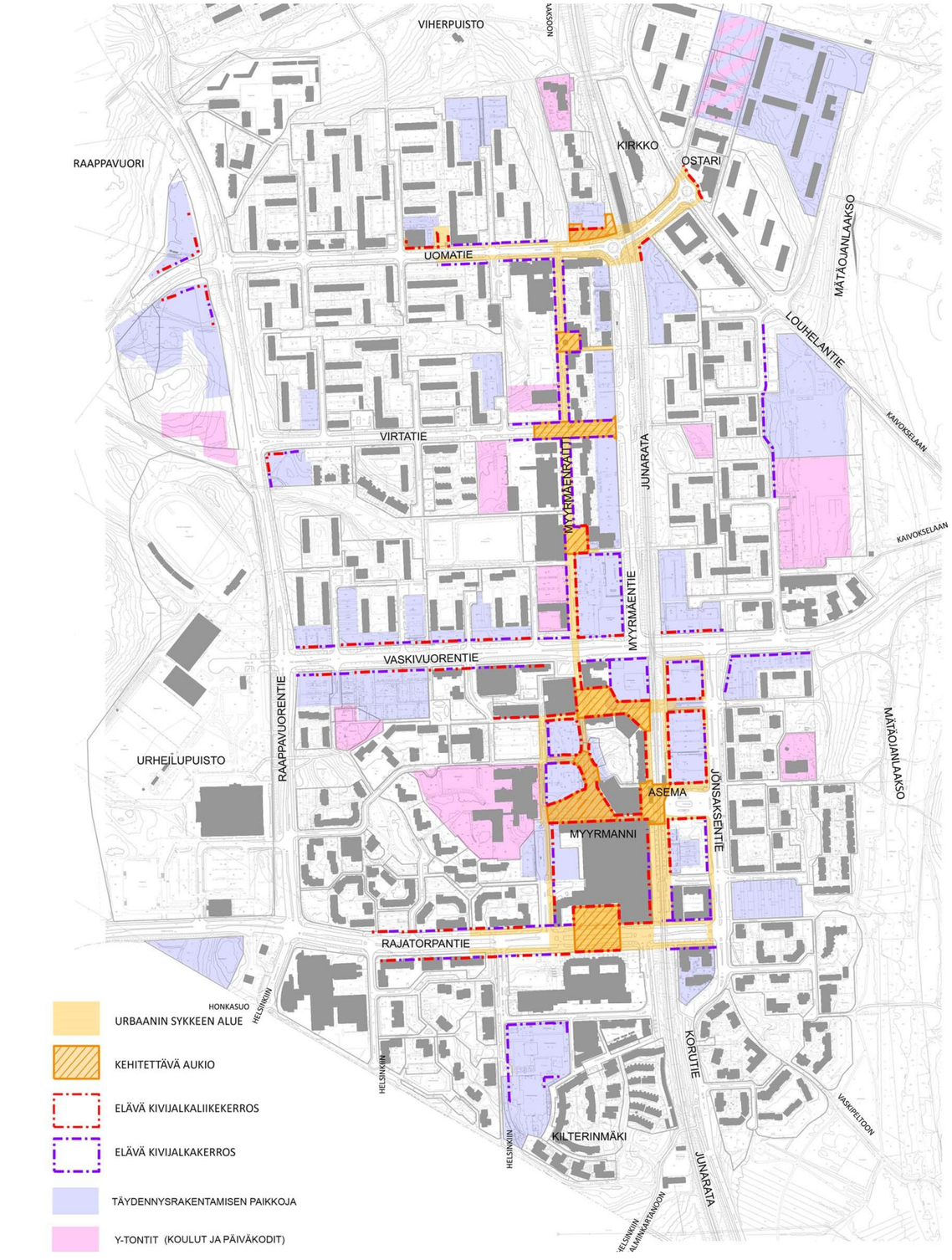
Katutilan ja korttelialueiden rajapintojen ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida ulkotilojen ympärivuotinen käyttö, esimerkiksi katoksin tai arkadein. Osan kivijalkakerroksen toiminnoista tulee olla mahdollista myös levittäytyä katutilaan esimerkiksi katukahvila- tai toritilana.

ELÄVÄ KIVIJALKAKERROS

Maantasokerroksiin katujen puolella tulee sijoittaa toiminnallisesti aktiivisia tiloja, kuten palvelutilaa, kerhohuoneistoja, tai muuta yhteisöllistä tilaa.

Tori- tai aukiotilaan avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan. Niiden tulee avautua katutilaan suurin ikkunapinnoin. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa. Sisäänkäynnit liiketiloihin, palveluihin, toimistoihin ja asuntoihin tulee esittää selkeästi arkkitehtuurin keinoin.

1. krs asuntojen pihat rajaavat katutilaa. Isot ikkunapinnat ja toiminnot avautuvat katutilaan. Katutason julkisivun tulee antaa avonainen vaikutelma.



Kuva 96. Urbaanin sykkeen alueet ja kivijalkakerrokset

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja ”visuaaliset kohokohdat"':

- ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat
- pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa
- opasteet, kyltit, tienviitat, kadun kalusteet (pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne)
- arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu



Kuva 97.

Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukioille. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puolijulkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita. Aukion vetovoima on usein juuri sen sijainnissa. Tori tai aukio tulisikin sijaita kevyen liikenteen solmukohdassa palveluiden vieressä. Aukion tai torialueen suunnittelun kannalta tärkeitä asioita ovat mikroilmasto luominen, valoisuusolosuhteet sekä kadun kalusteiden luonne ja sijoittelu. Aukiolla tulisi olla jotain aktiviteetteja, jotain visuaalista mitä seurata tai jotain mitä kuunnella, haistaa tai koskettaa. Ihmisen tulisi voida käyttää kaikkia aistejaan ympäristön havainnoimiseen.



Kuvat 98-99. Myös 1-kerroksinen rakennuksen osa voi rajat katutilaa. Kuva 100. kivijalan toiminnot levittäytyvät katutilaan





Kuva 101. Pelipöytä kaupunkitilassa, Wien. Kuva 102. Taidetta elävöittämässä katutason julkisivua, Arabianranta, Helsinki.

Katutaide

Myyrmäki on katutaiteeseen erikoistunut kaupunginosa, jonka omaleimaisuus syntyy runsaasta katutaidekuvastosta. Uudiskohteiden julkista taidetta on hyvä ohjata katutaiteelle tunnusomaisiin ja katutaiteen hengessä tehtyihin ratkaisuihin. Kaavarungon periaatteena on, että kaikissa uusissa hankkeissa tulee aina harkita, onko katutaidetta mukana tavalla tai toisella. Korttelisuunnitelmissa ja -hankkeissa määritellään alkuvaiheessa, millä tavalla ja missä mittakaavassa katutaide otetaan mukaan suunnitelmiin. Taide voi näkyä esimerkiksi muraalitaiteena rakennuksen julkisivussa tai sokkelissa, julkisen ulkotilan rakenteissa tai kadunkalusteissa jne. Tarkemmat periaatteet tai suositukset katutaiteen huomioimisesta alueen hankkeissa määritellään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja riittävän eri osapuolien välisen keskustelun pohjalta.

Kuva 103. Muraalitaidetta Myyrmäen asemalla



Kuva 104. Taide voi olla myös portaissa, Wien, Itävalta.

Erityisryhmien huomioiminen katutilan suunnittelussa

Erityisesti lapset tarvitsevat sellaisia inspiroivia ympäristöjä, jotka antavat haasteita ja virikkeitä ajattelulle ja luovuudelle. Tulisi suunnitella paikkoja, jotka tukevat lapsien kehitystä, mutta eivät eristä heitä muista ikäryhmistä. Asuinalueiden asuntojakauman tulisi olla mahdollisimman monipuolinen ja tarjota asumistoimintoja eri-ikäisille. Hyvin suunnitellussa asuinympäristössä asukkaat tapaavat toisiaan helposti esimerkiksi yhteispihalla, syntyy epävirallisia keskusteluja ja opitaan myös katsomalla ja seuraamalla muita.

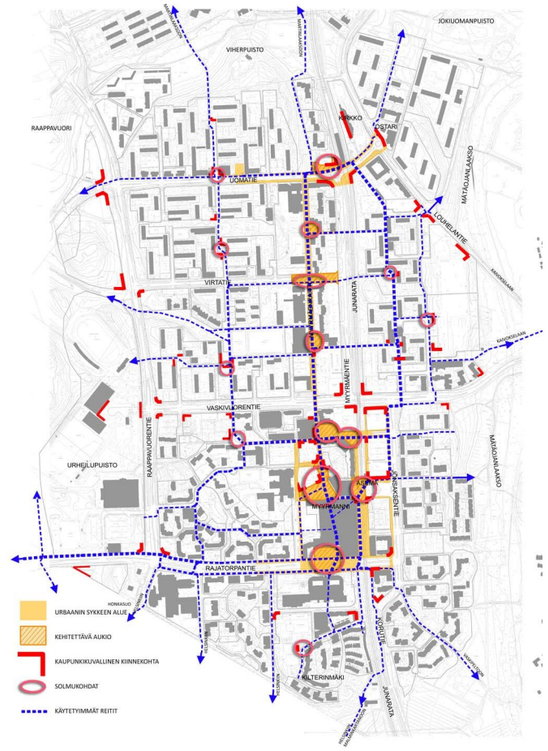
Nuorille tulisi tarjota erilaisia hengailupaikkoja, sellaisia joissa he saavat halutessaan olla omassa rauhassa, mutta myös sellaisia, joissa nuoret ovat osana vilkasta kaupunkiympäristöä, siellä missä ”tapahtuu”. Myös senioreille on tärkeää saada olla siellä missä on elämää ja muita ihmisiä. Esimerkiksi kauppareissun tulisi olla turvallinen, virikkeellinen matka, jonka varrella törmää tuttuihin ja voi piipahtaa hetkeksi kahvittelemaan toriaukion viereiseen pikkukahvilaan, josta näkee muiden eläkeläisten kerääntyneen viereiseen pöytään pelaamaan shakkia.

Katutilan esteettömyys takaa turvallisen liikkumisen kaikille. Esimerkiksi liikuntarajoitteisen asukkaan elämänpiiri laajenee, kun hän voi turvallisesti liikkua asunnostaan vaikkapa ostarille.

Kaupunkitilan hahmottaminen

"Luettavan" ja ymmärrettävän ympäristön luominen auttaa ihmistä orientoitumaan ja selkeyttää tilan ymmärtämistä. Samalla paikan erityispiirteet tulevat esille ja se ymmärretään oma paikkanaan, joka on erilainen kuin muut paikat. Paikka voidaan identifioida tai muistaa tietyn muiston tai kokemuksen kautta.

Solmukohdat sijaitsevat monen reitin risteyskohdassa ja sitä rajaavat rakennukset/ kiinnekohdat ohjaavat kulkijaa kaupunkitilassa ja herättävät mielenkiinnon havainnoida kaupunkitilaa. Solmukohtaa rajaavissa rakennuksissa tulee olla toiminnallinen ja mielenkiintoinen kivijalka, joka mahdollistaa kohtaamiset ja pysähtymiset. Kokonaissuunnitelmassa olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja. Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Myyrmäenraittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita kuten Paalutori ja Delfiiniaukio. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vehreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat pyritään säilyttämään.



Kuva 105. Kaupunkitilan vahvistettavat solmukohdat



Kuva 106. Opasteet portaissa auttavat löytämään perille, Wien, Itävalta.

Rakennusperinnön turvaaminen, suojelukohteet
Maankäytön suunnittelussa tehdään tarvittaessa alueellisia ja rakennuskohtaisia kulttuuriympäristöselvityksiä. Merkittävimpien kohteiden suojeluperusteet tulee aina selvittää tarkemmin asemakaavatyön tai rakennuslupaprosessin aikana. Kaavarungossa esitetään suojeltavaksi kohteeksi Myyrmäen kirkko (tulisiko täydentää: Kilterin koulu, joka on asemakaavalla suojeltu 2017, Metropolian ammattikorkeakoulu ja Imatran Voiman entinen päärakennus (Virtatalo, aikaisemmin myös Colosseum). Kaupunginmuseon antaman lausunnon perusteella myös Kuohukujan ja Myyrinpuhoksen ostoskeskukset tulisi esittää asemakaavalla suojeltaviksi.

Kaupunkisuunnittelu teetti keväällä 2018 ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan. Vantaalla on useita 1960–70 -luvulla rakennettuja ostoskeskuksia. Yhdeksän niistä on todettu paikallishistorian, arkkitehtuurin, oman aikakautensa ja aluerakentamisen historian kannalta merkittäviksi tai erittäin merkittäviksi. Ostoskeskukset sijaitsevat asumalähiöiden ytimissä, ovat tiloiltaan melko pieniä ja kaipaavat kunnostusta täyttääkseen muun muassa kaupallisia edellytyksiä. Vantaan kaupunkisuunnittelu halusi etsiä uudenlaisia näkemyksiä ja vaihtoehtoja modernin rakennusperinnön säilyttämisen haasteisiin. Selvityksessä tutkittiin kaikkiaan kolmen Länsi-Vantaalla sijaitsevan ostoskeskuksen (Kuohukujan ostoskeskuksen lisäksi Myyrinpuhos ja Kaivoksela) uudistamisesta säilyttävän ja osittain säilyttävän ratkaisun. Suunnitellut vaihtoehdot laadittiin alueiden kokonaissuunnittelua varten, mahdollisten asemakaavamuutosten lähtötiedoksi sekä suojelun tavoitteiden määrittelemiseksi. Rakennusten käyttötarkoitus oli tehtävänannossa vapaa, mutta ideoiden oli oltava toteuttamiskelpoisia. Lisäksi suunnitelmista pyydettiin yleispiirteinen, mutta realistisiin kustannuksiin perustuva kustannusarvio. Tehtävänä on tutkia kaksi idea-/suunnitteluvaihtoehtoa: 1) Rakennus kunnostetaan säilyttäen sekä 2) rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja uudistetaan osittain. (Katso liite 22)

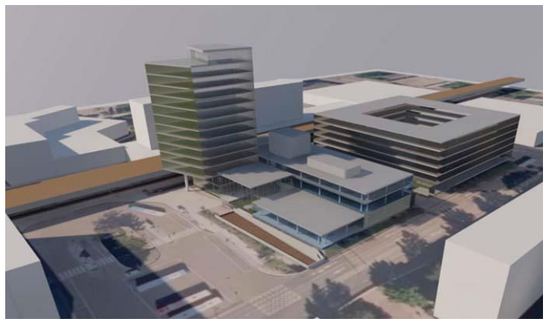
Myyrinpuhoksen ja Kuohukujan ostoskeskusten tonteista on viereillä asemakaavamuutokset. Näin ollen kaavarunkotyön yhteydessä ei ratkaista näiden ostoskeskusten suojelukysymystä, vaan ne ratkaistaan käynnissä olevissa asemakaavatöissä.


Kuva 107. Kuohukujan ostoskeskus nyt


Kuva 108. Kuohukujan ostoskeskus Optiplanin ideointityössä: vaihtoehto 2, jossa rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja uudistetaan osittain



Kuva 109. Myyrinpuhoksen ostoskeskus


Kuva 110. Myyrinpuhoksen ostoskeskus Optiplanin ideointityössä: vaihtoehto 2, jossa rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja uudistetaan osittain

Myyrmäen vahvuutena on juuret hyvin syvällä historiassa. Menneisyyttä on tutkittu paljon ja sitä voidaan hyödyntää alueiden identiteettiä rakentaessa. Vahvimpana piirteenä nousee esiin kivikausi. Myyrmäessä sijaitsee Suomen laajimmin tutkittu Jönsaksen kivikautinen asuinpaikka, aivan Myyrmäen keskustassa, suurin piirtein Myyrmannin alla. Muualtakin Myyrmäkeä tunnetaan useita kivikautisia asuinpaikkoja, joita useita on tutkittu arkeologisin kaivauksin. Julkisessa ulkotilassa voi monella muullakin tapaa tuoda esille Myyrmäessä tehtyjä kivikautisia löydöksiä. Nyt kivikausi on jo esillä nimistössä. Nimikylttien yhteydessä nimiä voidaan vielä konkretisoida ja esittää kuvin mitä nimi merkitsee. Tavoitteena on, että kaupunkitilasta voisi löytää tietoa ja elämyksiä alueen historiasta.

Tulevien asemakaavojen yhteydessä Husbackan muinaisjäännösalueen mahdollinen suojelu tutkitaan. Mikäli muinaisjäännösalueelle kuitenkin kohdistetaan maankäyttöä, tulee alueelle järjestää tarkemmat tutkimukset. Mahdollisten tutkimusten avulla selvitetään, sijaitseeko paikalla edelleen säilyneitä kivikautiseen asutukseen kuuluvia ja muinaismuistolain rauhoittamia rakenteita tai kerrostumia.

Muuta
Tarkemmassa asemakaavasuunnittelussa erityisesti uusille asuinalueille tulee varata riittävät lumitilat. Samalla tulisi tutkia mihin voidaan sijoittaa mahdolliset lumien kaatopaikat. Kaavahankekohtaisesti voidaan esittää lumikuormille myös lähisiirtopaikkoja.

Kiinteistöjen jätehuolto käsitellään tapauskohtaisesti kiinteistöittäin. Myyrmäen keskustan alueen uuden aluekierrätyspisteen paikkaa voidaan tutkia esimerkiksi Iskostie 8:n LPA-alueelle.

2.3 Omaleimainen ja turvallinen paikka asua - asumisen kehittäminen, asumisvaihtoehtoja

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Laadukas, kohtuuhintainen asuminen.*
- *Uudessa asuntokannassa tulisi pyrkiä nuoria sekä nuoria perheitä houkutteleviin huoneistoratkaisuihin, jotta alueen seniorivaltaista väestörakennetta saadaan tasapainotettua.*

Tavoite

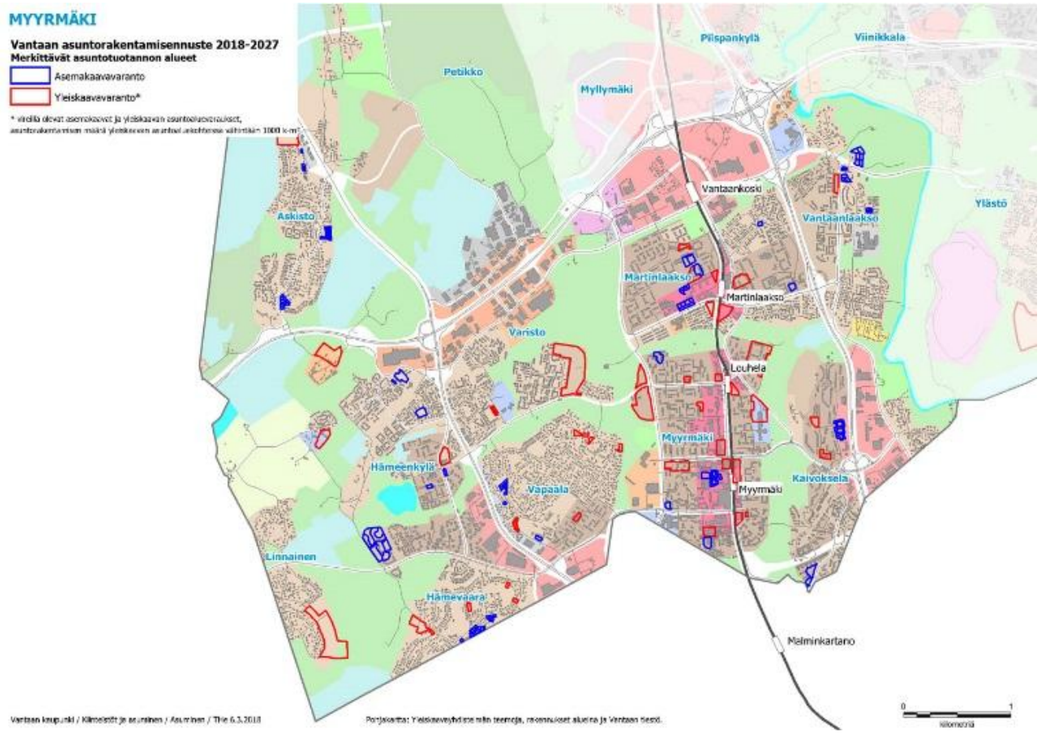
Myyrmäestä tehdään viihtyisä ja turvallinen paikka asua. Suunnittelussa panostetaan laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen keskusta-asumiseen. Asuntorakentamisessa pyritään monipuoliseen asuntotyyppien ja hallintamuotojen tarjontaan. Asuntohankkeiden asemakaavoissa edistetään yhteisöllisiä ratkaisuja ja kannustetaan rakentamaan yhteistiloja.

Myyrmäen suuralueelle on ennustettu noin 7 250 asunnon lisäystä seuraavien 10 vuoden aikana Vantaan asuntorakentamisennusteessa 2018-2027. Asunnoista suurin osa eli noin 6 650 on kerrostaloasuntoja ja loput pientaloasuntoja (omakotitaloissa noin 350 ja rivitaloissa noin 250). Suurin osa eli yli 70 % asuntotuotannosta keskittyy Kehäradan varteen Myyrmäen ja Martinlaakson kaupunginosiin.

Asuntorakentamisennusteen mukaan Myyrmäen kaupunginosaan on luvassa seuraavien 10 vuoden aikana yli 3 400 uutta asuntoa kerrostaloihin, joka on lähes puolet koko suuralueen ennusteesta. Suurimmat asuntorakentamisen kohteet ovat keskustassa Myyrmäenraitin varrella, Liesikujan alueella, Kilterinmäessä, Raappavuorentien varrella, Louhelassa ja Kivikirveenkujalla, joka on samalla merkittävä purkavan uudistamisen kohde. Uudistuotannon tieltä puretaan näillä näkymin seitsemän huonokuntoista vuokrakerrostaloa. Uudessa asuntotuotannossa pyritään turvaamaan alueen asuntokannan rahoitus- ja hallintamuotojen sekä huoneistotyyppijakauman monipuolisuus.

Vilkas asuntorakentaminen lisää myös Myyrmäen kaupunginosan väestöä merkittävästi. Vuoden 2017 alun 16 453 asukkaasta väestön ennustetaan kasvavan 18 608 asukkaaseen vuonna 2027. Ikäryhmittäin tarkasteltuna 0-6 -vuotiaiden määrä kasvaa 1 166 asukkaasta 1 341 asukkaaseen, 7-12 -vuotiaiden määrä 916 asukkaasta 1 067 asukkaaseen, 13-15 -vuotiaiden määrä 425 asukkaasta 580 asukkaaseen ja 16-64 -vuotiaiden työikäisten määrä 10 158 asukkaasta 11 498 asukkaaseen. Kasvua on kaikissa muissa ikäryhmissä paitsi 65-74 vuotiaissa, joiden määrän ennustetaan vähenevän 2 117 asukkaasta 1 601 asukkaaseen. Toisaalta yli 74-vuotiaiden määrä kasvaa reilusti 1 671 asukkaasta 2 522 asukkaaseen.

Kuva 111. Vantaan asuntorakentamisennuste 2018-2027: Myyrmäen suuralue



Suunnitteluperiaatteet

Elinkaariasuminen

Tavoitteellisessa kaupunkikeskustassa asuu eri-ikäisiä ihmisiä ja erilaisia perhekuntia, myös yksin eläviä. Asemakaavoilla pyritään tarjoamaan monipuolinen talotyyppien ja niiden yhdistelmien, huoneistojakauman ja hallintamuotojen tarjonta. Elinkaariasumisen ideana on ottaa huomioon ihmisten mahdollisuus asua ja viihtyä tutuksi tulleella alueella elämäntilanteiden ja asumistarpeiden muuttuessa esimerkiksi perhetilanteen mukaan: yksiöstä kaksioon, kaksiosta perheasuntoon jne. Asuinalueen suunnittelussa on oleellista huomioida alueen toimintojen ja palvelujen monipuolisuus, jotta ne palvelevat mahdollisimman laajasti eri-ikäisiä ihmisiä.

Monipuolisesti asumisen vaihtoehtoja

Vantaan suuralueista Myyrmäessä on suhteessa eniten seniori-ikäisiä asukkaita. Näin ollen ikäihmisille suunnatulla asumisella on alueella kysyntää. On silti tärkeää tarjota asumisen vaihtoehtoja Myyrmäessä myös erikokoisille perheille, opiskelijoille ja eri-ikäisille yksin asuville henkilöille, jotta alue houkuttelee jatkossa myös uusia asukkaita.

Erilaisten elämäntapojen ja asumistoiveiden myötä tarvitaan useita ratkaisuja ja konsepteja asumisen rahoitusmalleihin ja yhteisöllisyyden vaihtoehtoihin. Vaihtoehtoina voi olla esimerkiksi senioreille suunnattuja omia taloja tai toisaalta taas eri-ikäisiä ihmisiä yhdistäviä useamman sukupolven asumismalleja.

Vantaan tavoitteena on, että asukkaille löytyy kaupungista omia tarpeita ja maksukykyä vastaava koti. Vaihtoehtojen monipuolisuus niin omistus-, vuokra- ja esimerkiksi asumisoikeusasunnoissa mahdollistavat erilaisessa elämäntilanteessa olevien ihmisten asumisen Myyrmäessä ja helpottavat uuden asunnon löytymistä alueelta tarpeiden ja taloudellisen tilanteen muuttuessa. Erilaiset huoneistotyypit saman rakennuksen sisällä tuovat taloon monenlaisia perhekuntia ja mahdollistavat asunnonvaihdon talon sisällä.

Muunneltavuutta ja esteettömyyttä

Uusia asuntokohteita suunniteltaessa on tärkeää huomioida erilaiset asumistarpeet ja asuntojen muunneltavuus, joka voi tarkoittaa esimerkiksi väliseinien liikuteltavuutta tai asuntojen yhdistämisen mahdollistamista. Lisäneliöitä elämiseen voidaan tarjota esimerkiksi rakennusten yhteistilojen muodossa.

Esteettömyys on tärkeässä roolissa, kun mietitään asunnon joustavuutta ja esimerkiksi senioreiden mahdollisuutta asua omassa kodissa pitkään. Esteettömyys palvelee myös lapsiperheitä ja tekee kaikkien asukkaiden päivittäisestä elämästä usein helpompaa. Pelkkä uusien esteettömien asuntojen uudisrakentaminen ei riitä ikääntyvän väestön asuntotarpeeseen, vaan muutoksia täytyy tehdä myös olemassa olevaan asuntokantaan. Esteettömyyttä voidaan lisätä asuinrakennuksissa ja asunnoissa esimerkiksi hissien jälkiasennuksella ja asuntojen korjausavustuksilla. Olemassa olevan asuntokannan muuttaminen ja korjaaminen esteettömäksi ovat pitkälti asunto-osakeyhtiöiden aktiivisuuden varassa, mutta neuvontaa avustushakemuksiin on saatavissa kaupungilta ja järjestöiltä.

2.4 Sujuva ja kestävä liikkua

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus*
- *yhteyksien ylläpito ja parantaminen*
- *vaaran paikkojen huomioiminen*
- *pelkona liikenteen hallitsematon kasvu.*
- *Kävelykaupunki versus autopaikkojen riittävyys: tämä kysymys jakaa asukkaiden mielipiteet.*

Tavoite

Yleisenä tavoitteena on, että Myyrmäessä yhä useampi matka tehtäisiin kävellen, polkupyörällä tai joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Suunnittelun lähtökohtana on esteetön ja tasavertainen liikkumisympäristö kaikille ihmisille. Kaupunkirakennetta tiivistettäessä huomioidaan Vantaan Liikennepoliittisen ohjelman tavoitteet.

Keskusta-alueilla (keskustavyöhykkeen säde 500m) on tavoitteena, että

- kävely on houkuttelevaa, ympäristö viihtyisä ja palvelutarjonta kattava
- joukkoliikenteen palvelutarjonta on erinomainen. Joukkoliikenteen osalta keskeisintä ovat esteettömät ja laadukkaat pysäkit sekä yhteydet asemille ja asemien opastus. Tavoitteena on laadukas pyöräpysäköinti ja sen hyvä sijainti toimintoihin nähden
- pyöräilyn pääreitit eivät kulje keskustan kävelypainotteisilla alueilla, mutta yhteydet pyöräilyn pää- ja muille reiteille on varmistettava sekä opastettava laadukkaasti
- varmistetaan välttämätön huolto- ja ajoneuvoliikenne
- laaditaan autopysäköinnin kokonaissuunnitelmat

kestävän liikkumisen alueilla (3 kilometrin säteellä keskusten asemien ympärillä) on tavoitteena, että

- kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat todellisen vaihtoehdon henkilöautolle
- alueella tarjotaan sujuvat, laadukkaat ja kilpailukykyiset yhteydet joukkoliikenteen runkoyhteyksien ja pyöräilyn pääreittien pohjalta
- joukkoliikenteen tiheä vuoroväli ja pysäkkien korkea palvelutaso
- laadukkaat pyöräilyn pääreitit, joiden laatutekijöitä ovat reittien suoruus, jatkuvuus ja mukavuus. Pääreittien lisäksi huolehditaan niiden hyvästä saavutettavuudesta muulta verkolta

Pyöräilyn ja kävelyn reiteistä rakennetaan jatkuvia ja sujuvia ja niiden ympäristöistä turvallisia ja miellyttäviä. Helppokäyttöisiä pysäköinti- ja säilytyspaikkoja polkupyörille tulee olla riittävästi. Joukkoliikenteen pysäkeistä tehdään helposti ja esteettömästi saavutettavia.

Suunnitteluperiaatteet

Myyrmäen alueella on valmis auto- ja kevyenliikenteenverkko, jonka kehittämisehdotuksia on esitetty Teemu Vihervaaran (2015) tekemässä diplomityössä *Liikennesuunnittelusta liikkumisen suunnitteluun* case-osiossa. Parannusehdotusten liikenteellisenä tavoitteena on, että Myyrmäessä yhä useampi matka tehtäisiin kävellen, polkupyörällä tai joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Diplomityön aineisto on lähtötietona kaavarunkotyön yhteydessä tehtävälle liikenneselvitykselle.

Katuverkko

Kaavarunkotyössä tehtiin konsulttityönä (WSP ja Trafix) liikenneselvitys, jolla varmistettiin liikenneverkon toimivuus tulevaisuudessa. Autoliikenteen määrä kasvaa ennusteen mukaan nykytilanteesta vuoteen 2040 mennessä Rajatorpantiellä Myyrmäen länsipuolella 30%, Raappavuorentiellä Vaskivuorentien eteläpuolella 26%, Vaskivuorentiellä Ruukkukujan länsipuolella 32% ja Myyrmäentiellä Virtatien pohjoispuolella 20%. Vuoden 2040 tilanteessa verkossa on mukana uudet katuyhteydet Luhtitie ja Korutieltä Hämeenlinnanväylälle Kuninkaantammen eritasoliittymään. Liikenne-ennusteen taustoja, sisältöä ja tuloksia on esitelty tarkemmin liitteessä 7.

Tarkastelualueen katuverkon toimivuutta tutkittiin Paramics-mikrosimulointiohjelmalla. Tarkastelualueen liikenneverkko mallinnettiin nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa 2040. Keskeisin tulos toimivuustarkasteluista oli, että Myyrmäen katuverkko ei ruuhkaudu vuoden 2040 liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemäärillä. Toimivuustarkastelujen sisältöä ja tuloksia on esitelty liitteessä 9.

Liikenneselvityksessä selvitettiin tarkemmin Rajatorpantien muuttamista välillä Raappavuorentie-Jönsaksentie miellyttävämmäksi kulkea jalkaisin ja pyörällä. Tavoitteena oli myös ohjata läpikulkuliikenne Raappavuorentie-Vaskivuorentie-yhteydelle. Tuloksena syntyi green street -tyyppinen katuosuus, joka mahdollistaa hulevesien käsittelyn ja korkealuokkaisen kävely-yhteyden Myyrmannin ja Colosseumin välille.

Toinen tarkemmin tutkittava kohde oli Virtatien katkaisu. Liikenneselvityksessä katkaisukohta on esitetty kadun itäpäähän, jolloin ajoneuvoliikenteeltä vapautuva katutila olisi mahdollista suunnitella kadun molemmin puolin sijaitsevien koulujen toimintaa tukevaksi.

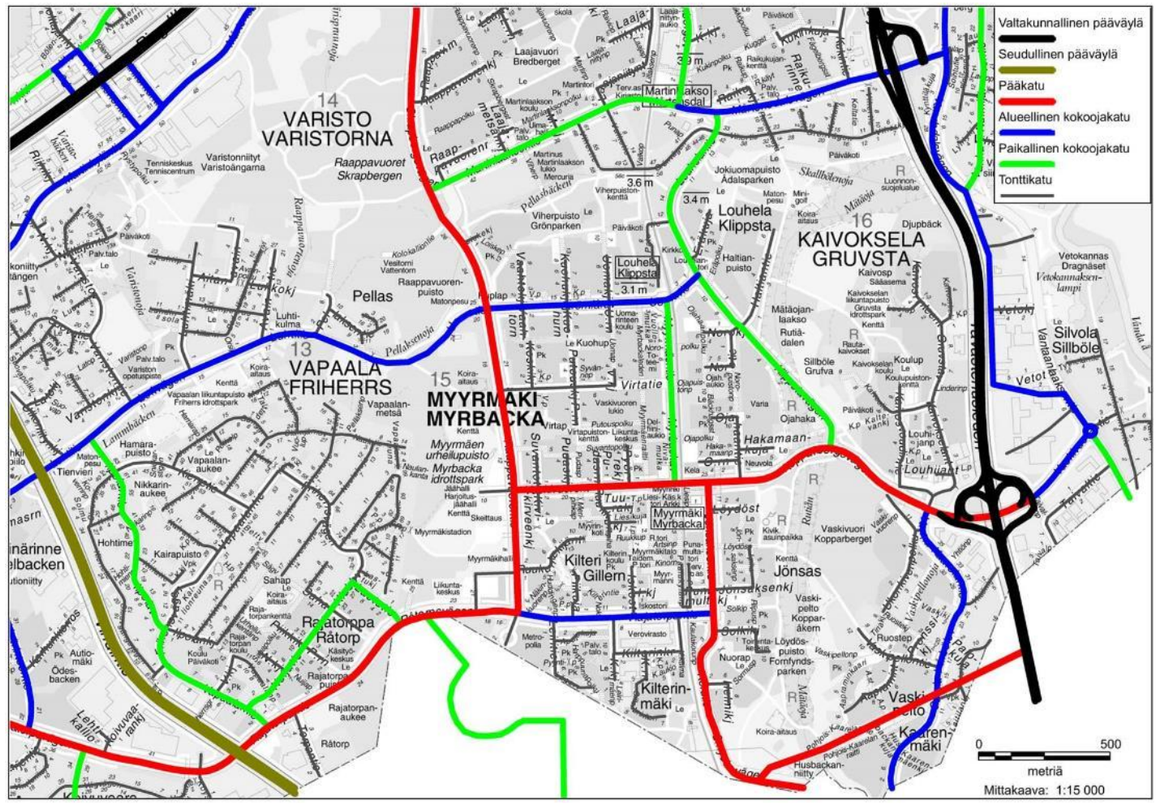


Kuva 112. Katutilaa Pariisissa uudella kehittämisalueella lähellä Massenan kaupunginosaa

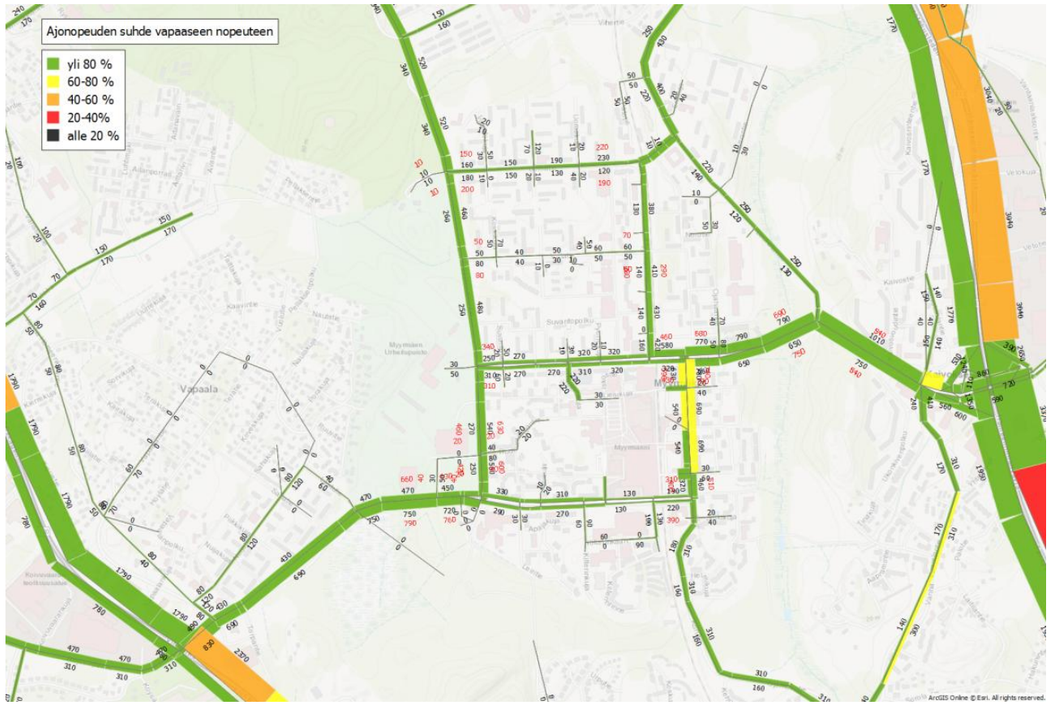




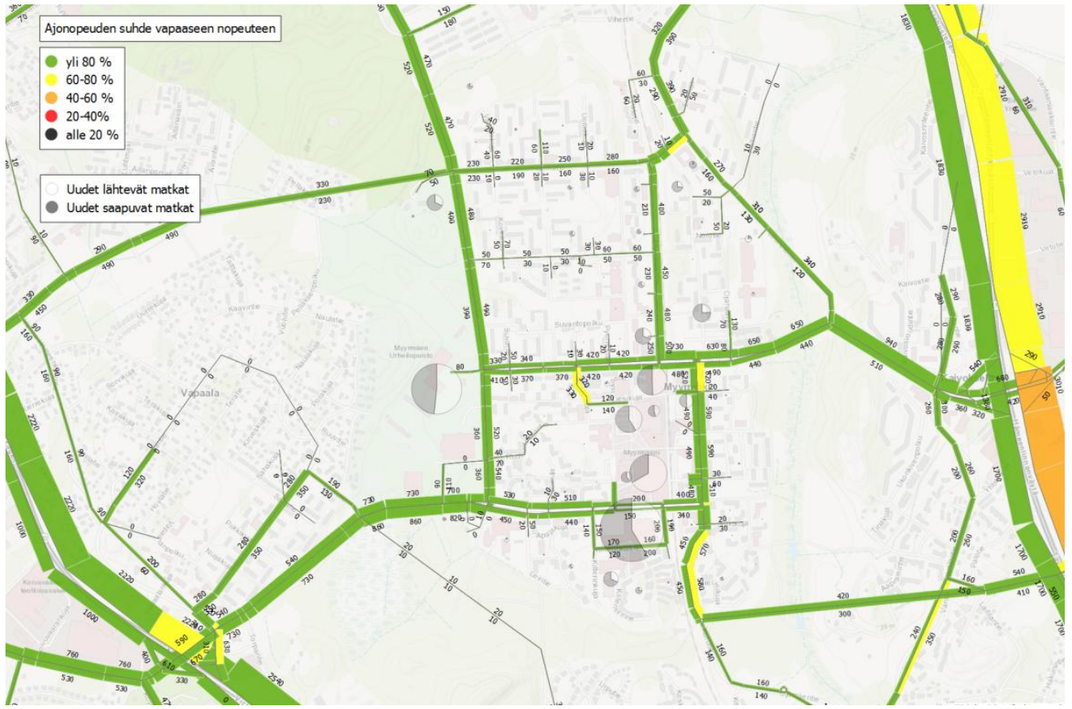
Kuvat 113-114. Keskitettyä pysäköintiä Kivistössä



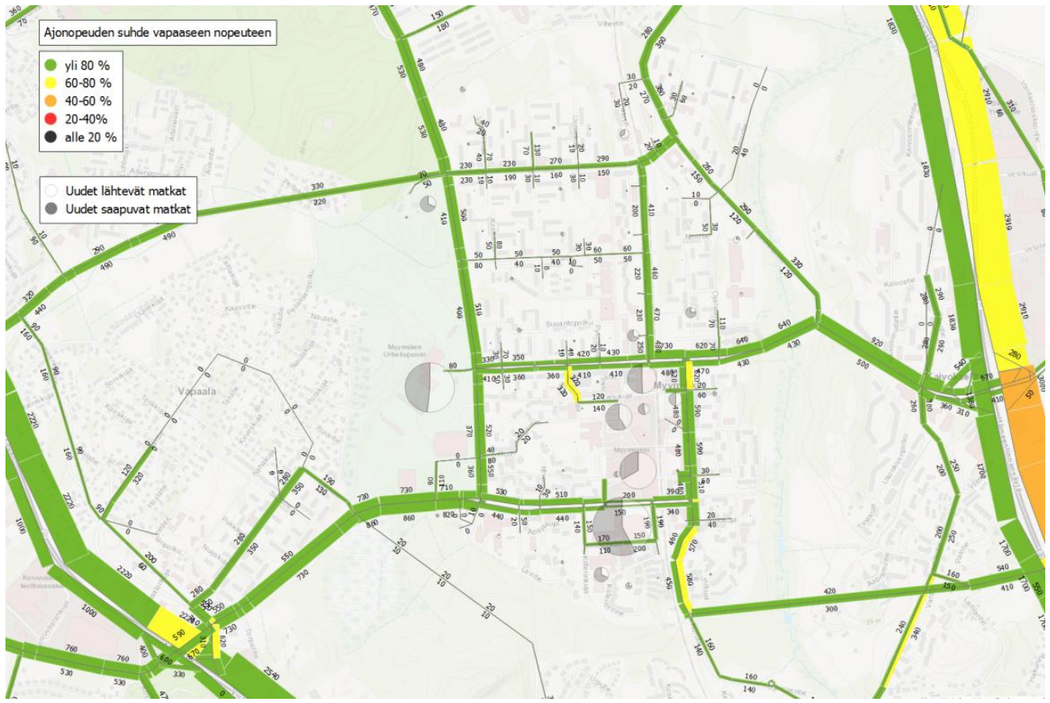
Kuva 115. Katuluokat tulevaisuudessa



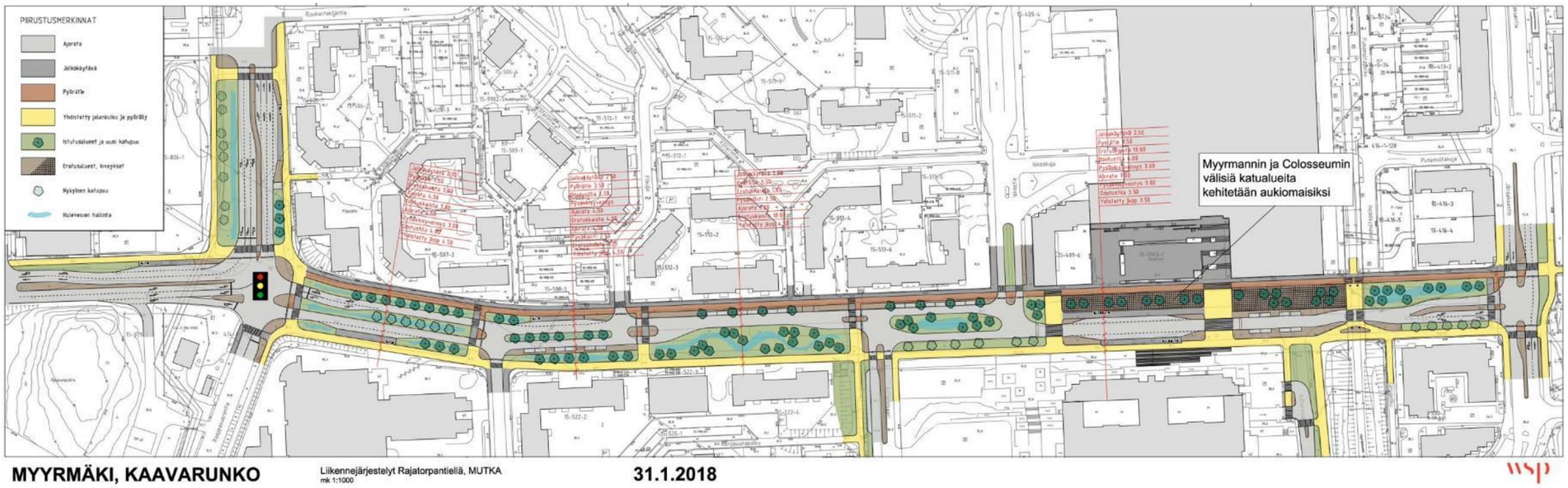
Kuva 116a: Vuoden 2016 liikenneverkko



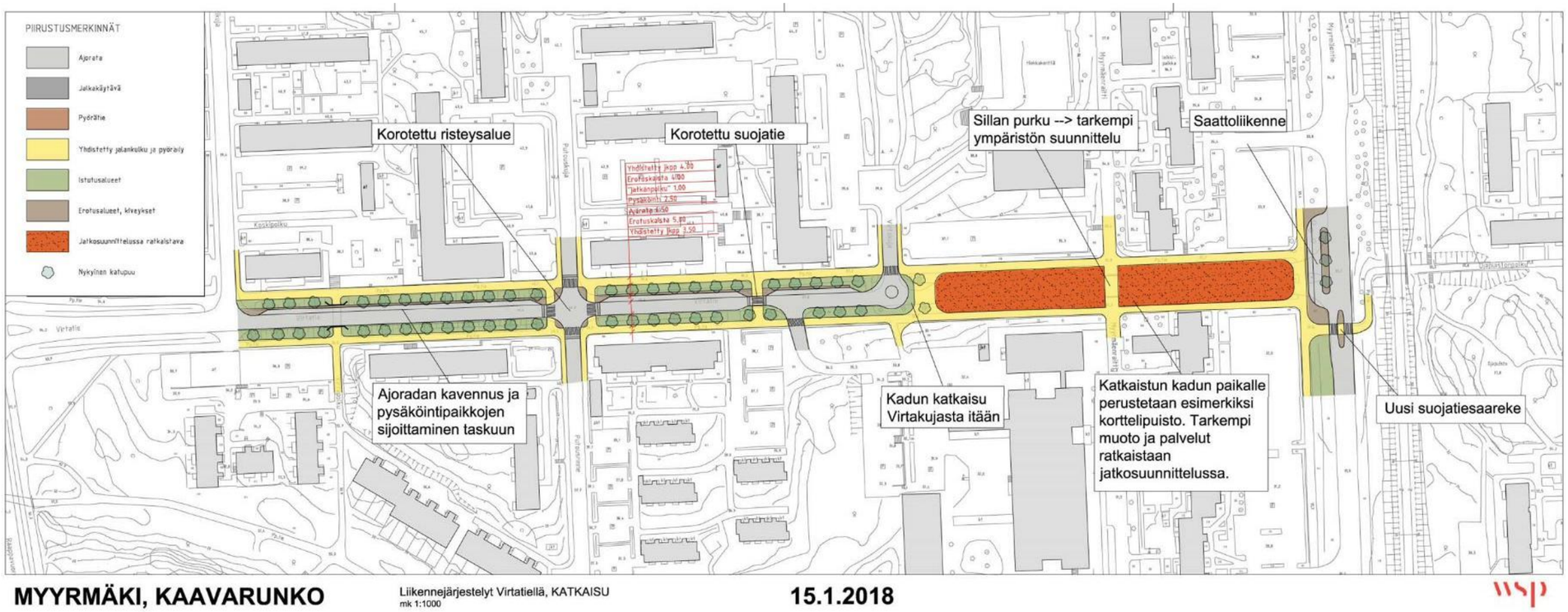
Kuva 116b: Vuoden 2040 Vantaan raideverkko, ei Kehä II:n jatketta yleissuunnitelman mukaisena, Täydentymismalli 2, IHT



Kuva 116c: Vuoden 2040 Vantaan raideverkko, ei Kehä II:n jatketta yleissuunnitelman mukaisena, Täydentymismalli 1, IHT



Kuva 117a. Alustava yleissuunntielma Rajatorpantiestä välillä Myyrmanni-Colosseum



Kuva 117b. Alustava yleissuunnitelma Virtatiestä

Pyöräily ja jalankulku

Myyrmäen alueen pyöräliikenneverkon muodostamisen periaatteena on ollut luoda suunnittelualueelle pyöräilyn kannalta kilpailukykyinen verkko. Kilpailukyky muodostuu siitä, että pyörällä liikkuminen on helppoa ja sujuvaa. Pyöräliikenneverkko on muodostettu nykyisen katuverkon ehdoilla. Lähtökohtana on, että nykyiseen rakennettuun katuverkkoon ei tehdä suuria rakenteellisia muutoksia.

Pyöräliikenteen verkko muodostuu pyöräilyn tärkeimmistä reiteistä eli pääreiteistä ja niitä täydentävästä muusta verkosta. Pääreitit ovat laatutasoltaan parhaita pyöräliikenteen väyliä. Muu verkko on laatutasoltaan yhdistettyjä jalankulku- ja pyöräteitä, viheryhteyksiä tai tontti- ja hidaskatuja. Sekaliikennekadut, kuten tontti- ja hidaskadut muodostavat pyöräliikenteen verkosta pituudessa mitattuna suurimman osan ja ovat siten tärkeä osa pyöräliikenteen verkkoa.

Pyöräilyn laatukäytävien toteutettavuusselvitys käynnistyy keväällä 2018 ja siinä määritellään laatukäytävien reitit länsi-Vantaalla. Kuvassa 123 on esitetty tämän hetkinen käsitys reitistä.

Alueen jalankulkuympäristöinä vahvistetaan erityisesti Myyrmäenraittia sekä ydinkeskustan kävelykeskustaa.



Kuva 118. Esimerkki turvallisesta pyöräpysäköinnin järjestämisestä, Massena, Pariisi





Kuvat 119-120. Pyörän vuokraus on tehty helpoksi Pariisissa.

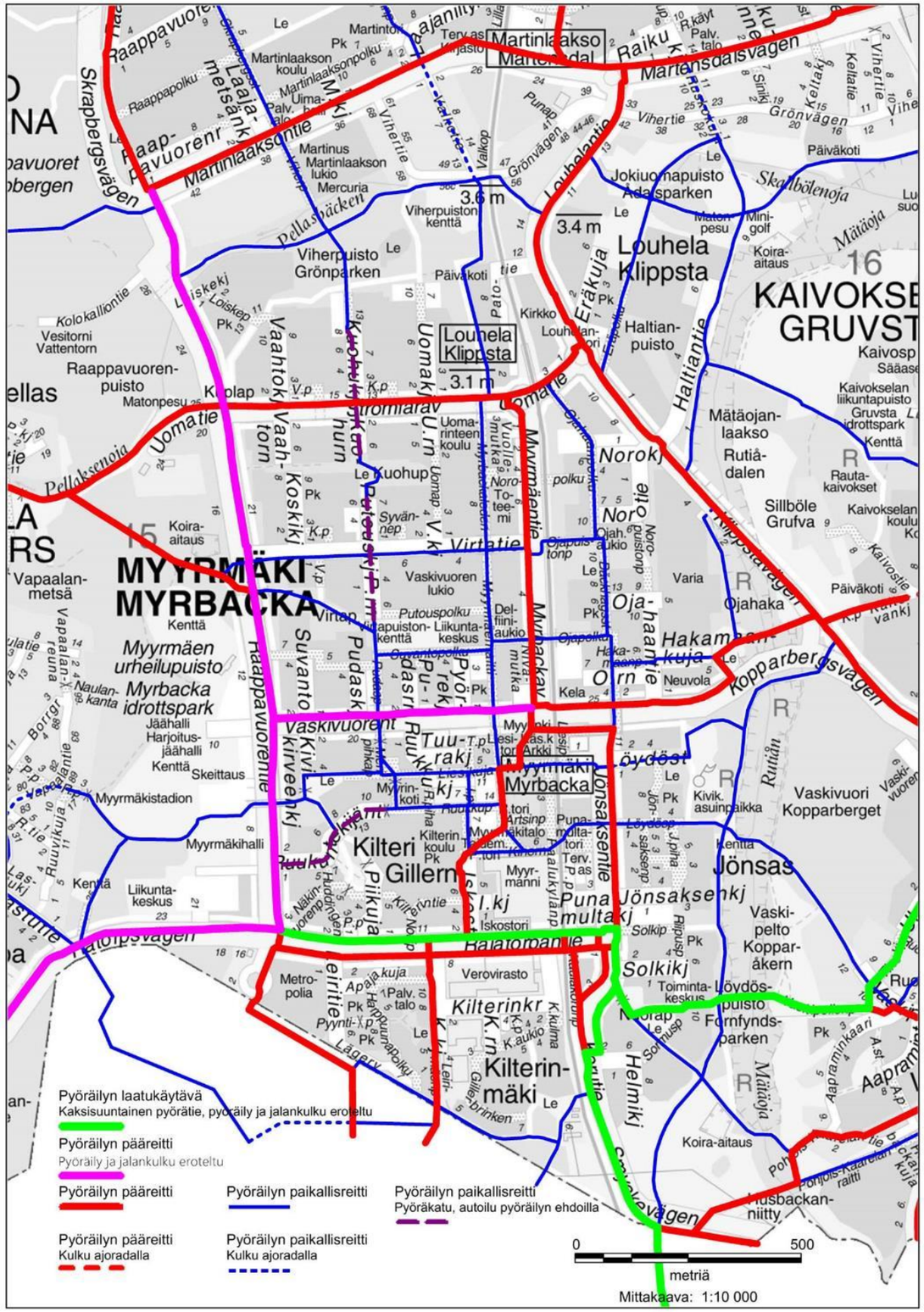


Kuva 121. Eroteltu jalankulku ja pyöräily Amsterdamissa



Kuva 122. Asuinalueen läpi kulkeva yhdistetty jalankulku- ja pyöräilyreitti, Java Island, Hollanti

Kuva 123. Pyöräilyn reitit tulevaisuudessa



Joukkoliikenteen kehittäminen

Myyrmäessä joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Louhelan ja Myyrmäen juna-asemat on perusparannettu vuosina 2014-2015 ja Myyrmäen bussiterminaali perusparannus valmistui vuonna 2015. Bussiterminaalin parantamisen yhteydessä tehtiin varaukset sähköbussien latausta varten ja lisättiin pyöräpysäköintipaikkoja. Joukkoliikenteen sujuvoittamiseksi Jönsaksentien liikennevaloihin on asennettu bussietuudet.

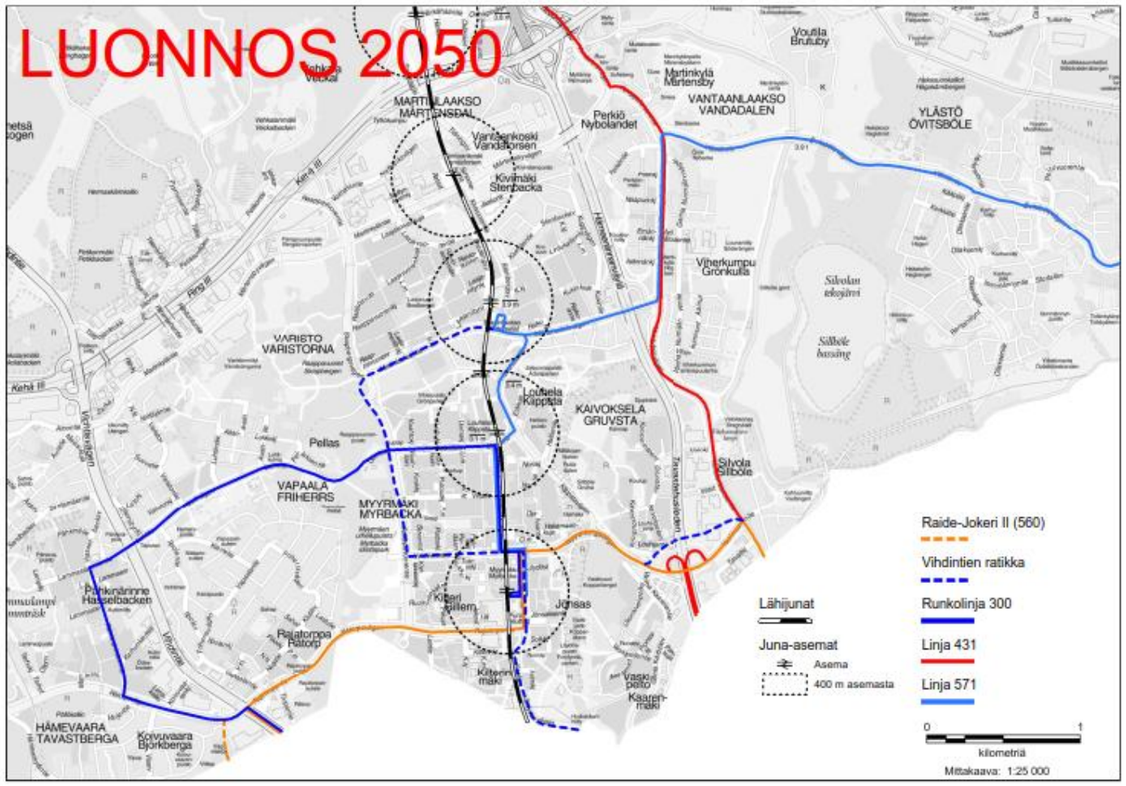
Maankäytön kasvun myötä joukkoliikenteen kehittäminen on tärkeää. Myyrmäessä varaudutaan katualueiden suunnittelussa raitiotiehen. Tulevassa yleiskaavassa määritellään reitit tarkemmin. Raitiotien tueksi tarvitaan myös bussiverkostoa ja tästä syystä on suunnitteilla nykyisten linjojen lisäksi runkoyhteyksiä.

Tulevan HSL:n tariffiuudistuksen myötä Myyrmäki sijoittuu joukkoliikenteen uudelle B-vyöhykkeelle, joka on sisimmästä kantakaupungin vyöhykkeestä heti seuraava. Vantaalta tällä vyöhykkeellä ovat Myyrmäen lisäksi vain Louhela, Martinlaakso ja Vantaankoski.

Pysäköinnin kehittäminen

Ajoneuvojen asukaspysäköinti järjestetään keskitettynä tonteilla tai erillisissä pysäköintilaitoksissa. Kaupunki haluaa edistää pysäköintilaitoksien rakentamismahdollisuuksia keskuksissa varmistamalla niiden kaavalliset edellytykset. Mahdollisten pysäköintilaitosten tai –alueiden tulee olla korkeatasoisesti toteutettuja ja kaupunkikuvaan sopivia. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on kyettävä suunnittelemaan pysäköintipaikkojen riittävä määrä ottaen huomioon rakennuksen koko elinkaari: kaupunki asettaa normeillaan asukaspysäköintipaikkojen osalta ainoastaan vaatimuksen vähimmäismäärästä ja toivoo suunnittelussa kiinnitettävän huomiota myös vieraspysäköinnin toimivuuteen. Asukaspysäköinnin oletettu tarve on aseman lähistöllä pienempi kuin vastaavasti kauempana sijaitsevilla alueilla, mutta siihen vaikuttaa myös moni muu tekijä.

Polkupyörän käyttöä kulkumuotona edistetään muun muassa suunnittelemalla riittävän kokoiset laadukkaat ja helposti käytettävät pyörän varastointimahdollisuudet ja muut oheistilat tonteille.



Kuva 124. Luonnos raitiotie ja runkolinjat v. 2050.

Esteettömyys

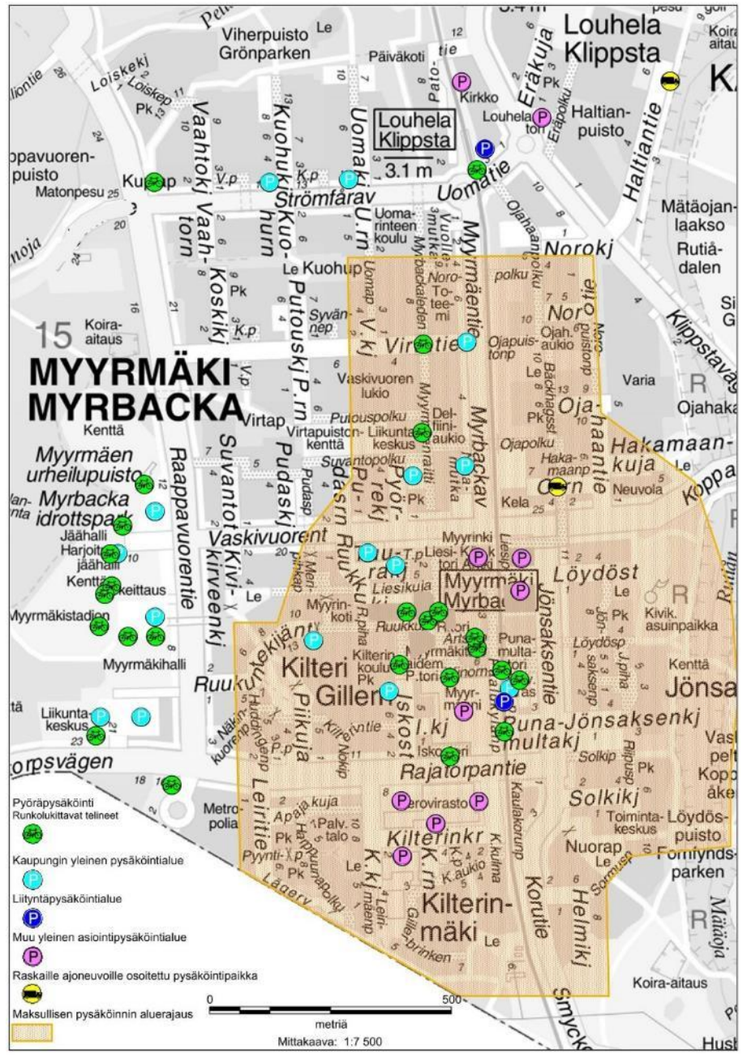
Mahdollisuus itsenäiseen liikkumiseen on keskeinen elämänlaadun tekijä, eikä ympäristön tulisi sulkea ketään ulkopuolelle vaan mahdollistaa kaikkien yhdenvertainen toiminta. Esteetön, kaikille soveltuva liikkumisympäristö on itsenäisen ja omatoimisen elämän edellytys (Vantaan esteettömyysohjelma). Myös Vantaalla esteettömyys tarkoittaa kaikkien mahdollisuutta liikkua ja toimia omien halujensa ja tarpeidensa puitteissa. Esteettömyys ei tarkoita vain liikuntaesteisten mahdollisuutta liikkua kaupungissa, vaan se sisältää myös kaikki aistivammaiset sekä henkilöt, joiden havainnointi- ja toimintakyvyssä on rajoitteita. Erilaiset ihmiset tarvitsevat siten erilaisia asioita esteettömyyden toteutumiseksi. Jollekin riittää korjaukset fyysisessä ympäristössä, toiset tarvitsevat kuljetuspalveluita ja avustajaa. Esteetön ympäristö on hyväksi kaikille kuntalaisille, sillä se helpottaa myös esimerkiksi lastenvaunujen ja matkalaukkujen kanssa liikkumista.

Ympäristö tai yksittäinen rakennus on esteetön, kun se on kaikille käyttäjille toimiva, turvallinen ja miellyttävä, ja kun rakennuksen kaikkiin tiloihin ja kerrostasoihin on helppo kaikkien päästä. Tilat ja niissä olevat toiminnot ovat mahdollisimman helppokäyttöisiä ja loogisia. Esteetön ympäristö auttaa kaikkia tilojen käyttäjiä, sillä esimerkiksi tavaroiden kuljettaminen, siivous ja tilojen huolto helpottuvat fyysisesti esteettömässä ympäristössä.

Esteetön joukkoliikenne kattaa koko matkaketjun. Se koostuu monesta osatekijästä, muun muassa kaikkien käytettävissä olevista liikennevälineistä ja niitä palvelevista pysäkki- ja laiturirakenteista sekä asema- ja terminaalirakennuksista ja informaatiojärjestelmistä. Turvallisuus vähentää tapaturmia. Esteettömyys ei yleensä tule rakennusvaiheessa kalliimmaksi, vaan vaatii vain hyvää suunnittelua ja suunnitelmien toteuttamista. Esteetön ympäristö mahdollistaa itsenäisen asumisen tai asioimisen henkilöille, jotka huonosti toimivassa ympäristössä olisivat toisten avun varassa.

Vantaan kaupunki edistää vammaisten ihmisten yhdenvertaisuutta huomioimalla esteettömyyden suunnittelun lähtökohtana. Joukkoliikenteen esteettömyyttä edistetään yhteistyössä HSL:n kanssa. Kaupunki tekee yhteistyötä vammaisneuvoston ja vammaisjärjestöjen kanssa vammaisten ihmisten osallisuuden kehittämiseksi päätöksenteossa. Kestävän kehityksen periaatteet ovat mukana Vantaan kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa.

Kuva 125. Pysäköintipaikat Myyrmäessä tulevaisuudessa



2.5 Lyhyt etäisyyksiltään, työ ja palvelut löytyvät läheltä - Elinvoimainen Myyrmäki

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Ei nukkumalähiötä vaan monipuolinen keskusta. Työpaikkojen pitää säilyä keskustassa.*
- *Monipuolisten palveluiden säilyminen: Kohtaamis- ja oleskelupaikkoja ja harrastusmahdollisuuksia kaikenikäisille: yhteistilojen sekä tapaamis- ja oleskelupaikkojen riittävyys, laatu ja keskeinen sijainti*
- *Yrittäjät: Keskustaan enemmän erikokoista katutason liiketilaa, jossa voi työskennellä haluamaansa aikana, tulisi löytyä myös edullista vuokratilaa aloitteleville yrityksille.*

Tavoite

Keskustan elinvoimaisuutta ja omaleimaisuutta vahvistetaan. Keskusta-aluetta kehitetään viihtyisänä ja virikkeellisenä kävelykeskustana. Keskusta-aluetta tiivistetään ja pyritään luomaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, jossa kohtaavat asuminen, palvelut, työpaikat ja vapaa-ajanviettomahdollisuudet. Työpaikkojen ja palveluiden halutaan säilyvän Myyrmäessä jatkossakin.

Kaavarunkotyön ohessa selvitetään myös pienten liikkeiden ja tilapäisten pop-up-yritysten mahdollisuuksia sijoittua keskustaan. Myyrmäen keskustan kehittämisen tavoitteena on luoda yhtenäinen lauantaisin palvelevien liikkeiden keskittymä, jossa yhdistyvät kävelykeskustan alueella Myyrmannin kauppakeskus sekä alueelle osoitetut kivijalkaliikkeet.

Julkisten palveluiden sijoittuminen alueelle halutaan mahdollistaa myös tulevaisuudessa. Koulujen ja päiväkotien riittävyys selvitetään. Vapaa-ajan palvelut ja niiden saavutettavuus huomioidaan tiivistettäessä aluetta. Kulttuuripalveluiden (esimerkiksi kirjaston) merkitys alueen vetovoimalle huomioidaan suunnittelussa. Keskeinen sijainti ja näkyvyys, sekä sisä- ja ulkotilojen suhde ovat tärkeitä määrittää. Vanhusten palveluiden tulisi sijaita keskustassa hyvien yhteyksien ja helpon liikkumisen vuoksi. Tavoitteena on, että vanhukset asuisivat kotona niin pitkään kuin mahdollista.

Suunnitteluperiaatteet

Maankäytön suunnittelussa erityisesti Myyrmäen aseman seudun kortteleissa pyritään sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Keskustakortteleihin muodostetaan asuinrakennusten ja katutason liiketilojen lisäksi myös toimisto- ja hybridirakennuksista, joissa on tilaa palveluille ja erilaisille yrityksille. Suunnittelun perustana on Vantaan palveluverkkosuunnitelma 2040.

Kaavarungon osana on tutkittu nykyisten ja uusien palveluiden sijoittumista alueelle. Erikokoista liike- ja toimistotilaa ohjataan kävelykeskustan vilkkaimmille raiteille Myyrmäenraitin ja Liesikujan varteen sekä keskustan torialueiden ja aukioiden äärelle rakennusten katutasoon. Colosseumille etsitään julkisempaa käyttöä. Urbaanin sykkeen alue yhdistää alueen tärkeimmät palvelut, liikenteelliset solmukohdat, kohtaamispaikat ja virikkeellisen julkisen ulkotilan. Urbaanin sykkeen alueella myös osin asuinkerrostalojen katutasoon tulee sijoittua liike- ja palvelutilaa.



Kuva 126. Kivijalkaliiketilaa, asuntoja ja toimitiloja samassa korttelissa Hampurissa.



Kuva 127. Lähes 50 000m2 kokoinen Beaugrenellen kauppakeskus Pariisissa on osin uutta rakentamista, osin sijoitettu uudistettuun v. 1979 rakennettuun ostoskeskukseen. Alue on kehitetty sekoittuneen kaupunkirakenteen kaupunginosaksi, jossa kohtaavat toimistot, hotellit, palvelut ja asuintornit.

Kaupalliset palvelut

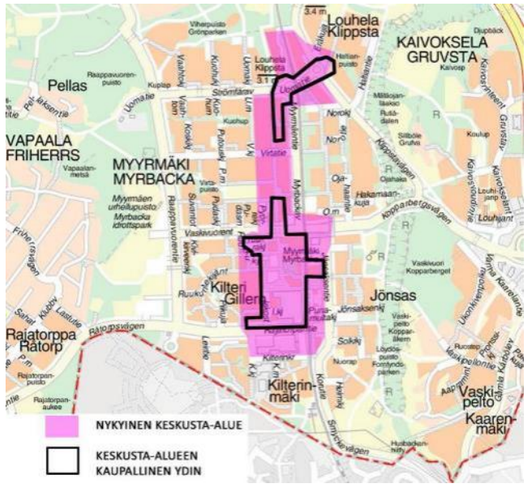
Myyrmäen väestömäärän kasvaessa kasvaa myös vähittäiskaupan sekä kaupallisten palveluiden kysyntä, jonka johdosta myös liiketilaa tarvitaan todennäköisesti lisää alueella. Myyrmäen keskusta toimii kaupallisena keskuksena Länsi-Vantaan alueella. Myyrmäkeen on keskittynyt merkittävästi erikoiskauppaa ja päivittäistavarakauppaa. Alueen selkeä kaupallinen ydin on Myyrmanni ja sen viereiset korttelit. Myyrmannin ja Myymäen kaupallinen vetovoima on vähentynyt viime vuosina johtuen kilpailun kiristymisestä. Keskustan kaupallinen sijainti tiiviin asumisen keskellä turvaa kuitenkin kaupan liiketaloudellisen kannattavuuden alueella. Kilpailun kiristyessä Myyrmäen asema on muuttunut seudullisesta kaupan sijainnista alueelliseksi.

Kaavarunkoalueen kaupan ja kaupallisen palvelujen kehitysnäkymiin vaikuttaa keskeisimmin alueen väestönkasvu ja sitä kautta ostovoiman kasvu. Paras tapa tukea alueen kauppaa ja palveluja on osoittaa alueelle merkittävästi uutta asuntorakentamista. Alueelle osoitettu merkittävä tiivistäminen ja täydennysrakentaminen tukevat uusien liiketilojen rakentamista. Kehitysnäkymiin vaikuttavat myös kilpailevat kaupan keskittymät ja alueet (ostovoiman siirtymät) sekä kuluttajakäyttäytymisen muuttuminen.

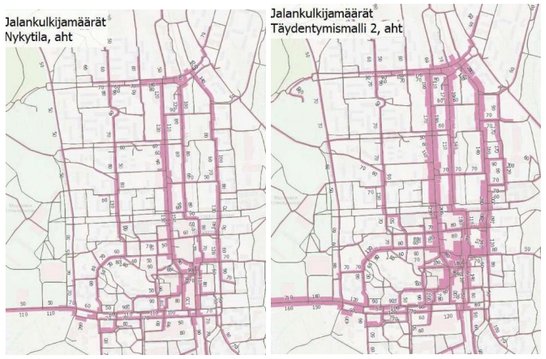
Pääosin alueen väestönkasvun aikaansaama liiketilan lisätarve on perusteltua vaatia alueelle. Näin alueen kaupan palvelut voidaan turvata eikä alueen kaupallinen vetovoima seudullisessa rakenteessa muutu merkittävästi. Alueella ei tarvetta osoittaa uutta isoa kaupan kokonaisuutta ydinkortteleiden ulkopuolelle. Sen sijaan pienempiä tai keskisuuria pt-kauppoja voi tulla keskeisille paikoille kuten joukkoliikenteen runkolinjojen, keskeisten autoväylien ja aktiivisten jalankulkureittien yhteyteen. Palveluja ja erikoiskauppaa voi rakentaa lisäksi kaikkialle asuntorakenteen sisälle.

Keskustassa on helppo asioida jalan, mitä tukevat uusien kortteleiden kivijalkaliiketilat ja alueen ulkosyötteinen autoliikenneverkko. Alueen kaupallinen ydin muodostuu pohjois-etelä -suuntaisesta akselista Rajatorpantieltä Myyrmannin läpi Vaskivuorentielle sekä itä-länsi -suuntaisesta yhteydestä Myyrmäenraitilta asemalle. Pidemmällä aikavälillä Myyrmäen keskustan ensisijainen laajenemissuunta on Rajatorpantietä pitkin Myyrmäen urheilupuiston suuntaan. Toinen keskustan laajenemissuunta on Louhelan asemalta Uomatietä länteen. Alueen painoarvo kasvaa, kun Luhtitie ja Uomatie yhdistetään tulevaisuudessa.

Haasteena on nykyisten toimistotilakortteleiden muuttuminen asumiseen. Uusiin kortteleihin tulisi sijoittaa asumisen lisäksi myös liike-, palvelu- ja toimitilaa. Työpaikkojen määrä alueella tulisi pysyä vakaana, jotta kaupallisille palveluille olisi kysyntää myös päivisin. Myyrmäkeen soveltuvat varsinkin kivijalkaliiketilat, mutta myös erilliset liikerakennukset. Riittävä liiketilojen määrä tulee taata myös toimivan kilpailun kannalta.



Kuva 128. Keskustan kaupallinen ydin



Kuvat 129-130. Jalankulkumäärät Myyrmäessä nykytilanteessa ja kaavarungon täydentymismalli 2:ssa, jossa huomioitu uusi rakentaminen, palvelut, uudet koulut ja päiväkodit. Jalankulkuvirrat vahvistuvat tulevaisuudessa erityisesti Myyrmäen raitilla, ydinkeskustassa sekä osin Jönsaksentiellä ja Ojahaanpolulla. Tämän takia kaavarungossa on esitetty kivijalkaliiketilaa Myyrmäenraitille sekä ydinkeskustan käytetyimmille raiteille ja aukioiden äärelle. (Trafix, liite 7)

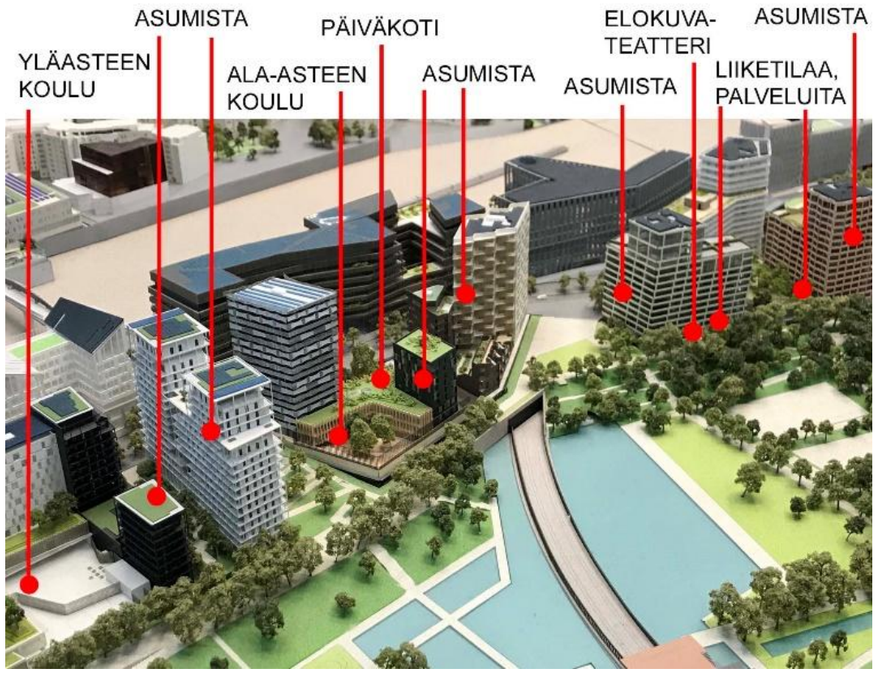
Toimitilan määrä (toimistot, liike- ja palvelutilat)
Myyrmäen kehittäminen ei saa poistaa kaupunginosasta toimitilaa. Uutta rakennettaessa tulee toimitilojen suhteellinen osuus pienenemään, mutta absoluuttinen määrä pysyy vähintään samana. Jos joltakin alueelta puretaan toimitilaa, tulee se osoittaa samalle tontille tai toisaalle kaupunginosan alueella. Keskeistä on jakaa uusi asumisrakentamisoikeus ja vaadittava toimitila- ja liiketilarakentamisoikeus kiinteistöjen välillä oikeudenmukaisesti. Toimitilan painopiste on perustelua siirtyä pohjoisemmasta (Myyrmäenraitti 5) aivan aseman viereen (mm. nykyisen Myyrinpuhoksen alue).

Työpaikkojen määrä
Myyrmäessä on asemakaavanmukaista rakennusoikeutta seuraavasti: Liike- ja palvelutilaa 114 420 kem2, Toimitilaa 56 380 kem2 ja kaupungin palveluita (Y-tontit, VL, ym.) 195 098 kem2. On kuitenkin tärkeää huomata, että osa näistä kaavanmukaisista tiloista ei ole käytössä liike-, palvelu- tai toimitilana, vaan joko tyhjillään tai muussa käytössä. Vuonna 2015 alueen työpaikkamäärä on ollut noin 5000 työpaikkaa. Kaavarungon lähtökohtana on työpaikkojen määrän lisääminen. Kerrosala liike- ja toimitiloille saattaa olla pienempi kuin nykyiset määrät, koska varsinainen pinta-ala työpistettä kohden on nykyään ja todennäköisesti tulevaisuudessa entistä pienempi. Kaavarunkokartassa on esitetty keskustan ydinalue, jolle osoitetaan sekoittunutta rakennetta: asumisen ohella kauppaa ja muuta liiketilaa, palveluita ja toimitiloja. Periaatteena, on, että alueen työpaikkamäärä lisääntyy. (katso kaavarunkokartta kohdasta 2.6)

Kaupungin palvelut
Julkisten palveluiden sijoittuminen ja helppo saavutettavuus alueella halutaan varmistaa myös tulevaisuudessa. Paikallista kaupunkikulttuuria tuetaan mahdollistamalla sille edellytykset ja paikat jatkossakin. Tilojen suunnittelussa panostetaan erityisesti yhteis- ja monikäyttöisyyteen. Kaavarungon ohessa on tutkittu muun muassa asukas- ja nuorisotilojen sijaintia keskustassa.

Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen kauppakeskusten sekä Liesikujan autopaikka-alueiden paikalle on suunnitteilla asuin-, liike-, toimi- ja palvelutilojen kortteli. Tällöin purettavan Isomyyrin tiloissa nykyisin sijaitseville kaupungin palveluille (asukas- ja nuorisotilat sekä aikuisopisto) etsitään uusi paikka. Kaupunki haluaa turvata liike-, toimi- ja palvelutilojen säilymisen aivan Myyrmäen keskustassa ja edellyttää kortteleihin hybridirakentamista. Tutkittavia vaihtoehtoja ovat esimerkiksi Isomyyrin paikalle tuleva hybridirakennus, jossa katutason asukas- ja liiketilat yhdistettäisiin toiminnallisesti uudistettavan Liesitorin julkiseen ulkotilaan. Tällöin esimerkiksi kahvila voisi avautua suoraan torille ja asukastilojen toimintaa voi levittäytyä helposti sisätiloista ulos. Liesitorille sijoitetaan eri-ikäisiä palvelevia toimintoja. Muita vaihtoehtoja olisi sijoittaa kaupungin palveluita Myyrmäkitalon tai Colosseumin yhteyteen. Eri toimijoiden ja yhdistysten kanssa käydyssä keskustelussa on tullut esille muun muassa suuren salitilan tarve ja toive tilojen osittaiseen yhteiskäyttöisyyteen.

Kuva 131. Rakenteilla olevan Pariisin Clichy Batignollesin alueelle on suunniteltu sekoittunutta kaupunkirakennetta. Asumista, palveluita, liiketiloja ja toimistoja on sijoitettu erilaisiin hybridirakennuksiin. Kuva on alueen infokeskuksen pienoismallista.

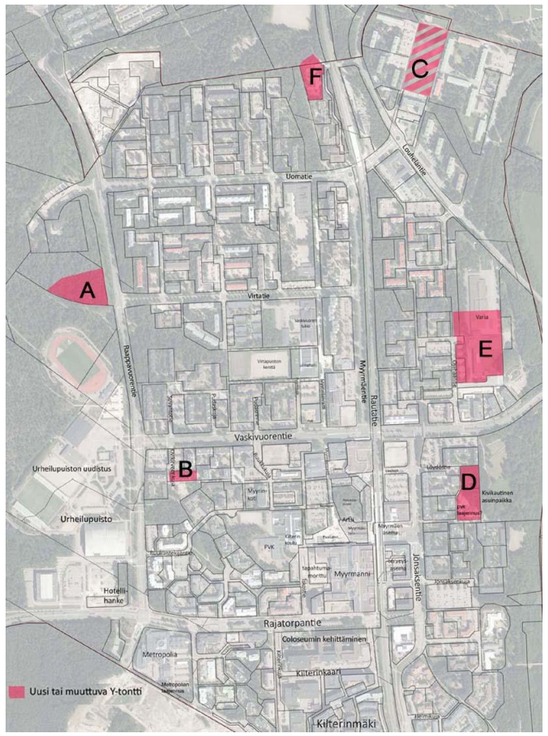


Y-tontit – päiväkodit ja koulut

Varhaiskasvatus
Varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvu on Vantaan virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan voimakasta. Suuralueella lasten määrän ennustetaan kasvavan ennustekaudella noin 370 lapsella ja kaavarunkoalueella noin 150 lapsella. Lasten määrän kasvaessa alueelle esitetään uusia päiväkoteja, joista osa korvaa nykyisiä tiloja. Kaavarunkotyön yhteydessä on tutkittu päiväkotien mahdollisia sijoituspaikkoja. Ensimmäiset päiväkodit toteutetaan Uomarinteen koulun eteläpuolelle, Raappavuorentielle sekä korvaavana hankkeena Patotielle. Päiväkotien koko vaihtelee tontin koosta riippuen 128 tilapaikasta 192 tilapaikkaan. Alueen edelleen tiivistyessä tarvitaan päiväkodeille edelleen uusia tontteja. Kaavarunkotyön yhteydessä on esitetty mahdollisiksi kehityskohteiksi Louhelan Eräkujaa, Löydöspuistoa sekä Kivikirveenkujan tonttia.

Koulut ja oppilaitokset
Asukasluvun kasvaessa erityisesti alueen perusopetuksen oppilaspaikkojen riittävyyttä tarkastellaan vuosittain suuralue- ja kaupunginosatasoisesti, minkä perusteella tehdään tarvittavat esitykset toimenpiteistä oppilaspaikkojen lisäämiseksi. Koska alueen oppilasmäärä kasvaa voimakkaasti jo nyt käytössä olevien väestöennusteiden mukaan, tarpeeseen vastaamiseksi tarvitaan lisää koulutiloja. Vantaan virallisen väestöennusteen 2017-2027 mukaan Myyrmäen kaupunginosan perusopetusikäisten määrä kasvaa suuralueella ennustekaudella noin 800 henkilöllä ja kasvu painottuu suuralueen itäisiin kaupunginosiin. Myyrmäen kaupunginosassa perusopetusikäisten määrän ennustetaan kasvavan noin 290 henkilöllä.

Kaavarungossa on esitetty uusia ja muuttuvia Y-tontteja sekä päiväkodeille ja kouluille. Uusia kaavoitettavia Y-tontteja osoitetaan Myyrmäkeen 3: Raappavuorelle (kartalla A) ja Kivikirveenkujalle (kartalla B) uuden asuntorakentamisen viereen sekä Eräkujan päähän (kartalla C). Nykyistä Löydöspolun päiväkotitonttia (kartalla D) tutkitaan laajennettavaksi pohjoiseen. Samalla kuitenkin tulee konsultoida kaupunginmuseota ja aloittaa kaivaukset tontilla, koska alueella on esihistoriallinen muinaisjäännös. Nykyisen Varian ammattioppilaitoksen aluetta (kartalla E) kehitetään kouluja asuinkortteliksi sitten kun Varialle osoitetaan uudet tilat muualta. Kortteliin on tarkoitus sijoittaa noin 900 oppilaan yhtenäiskoulu ja mahdollisesti myös päiväkoti. Patotien päiväkodin (kartalla F) tonttia tutkitaan laajennettavaksi pieneltä osin viheralueelle.



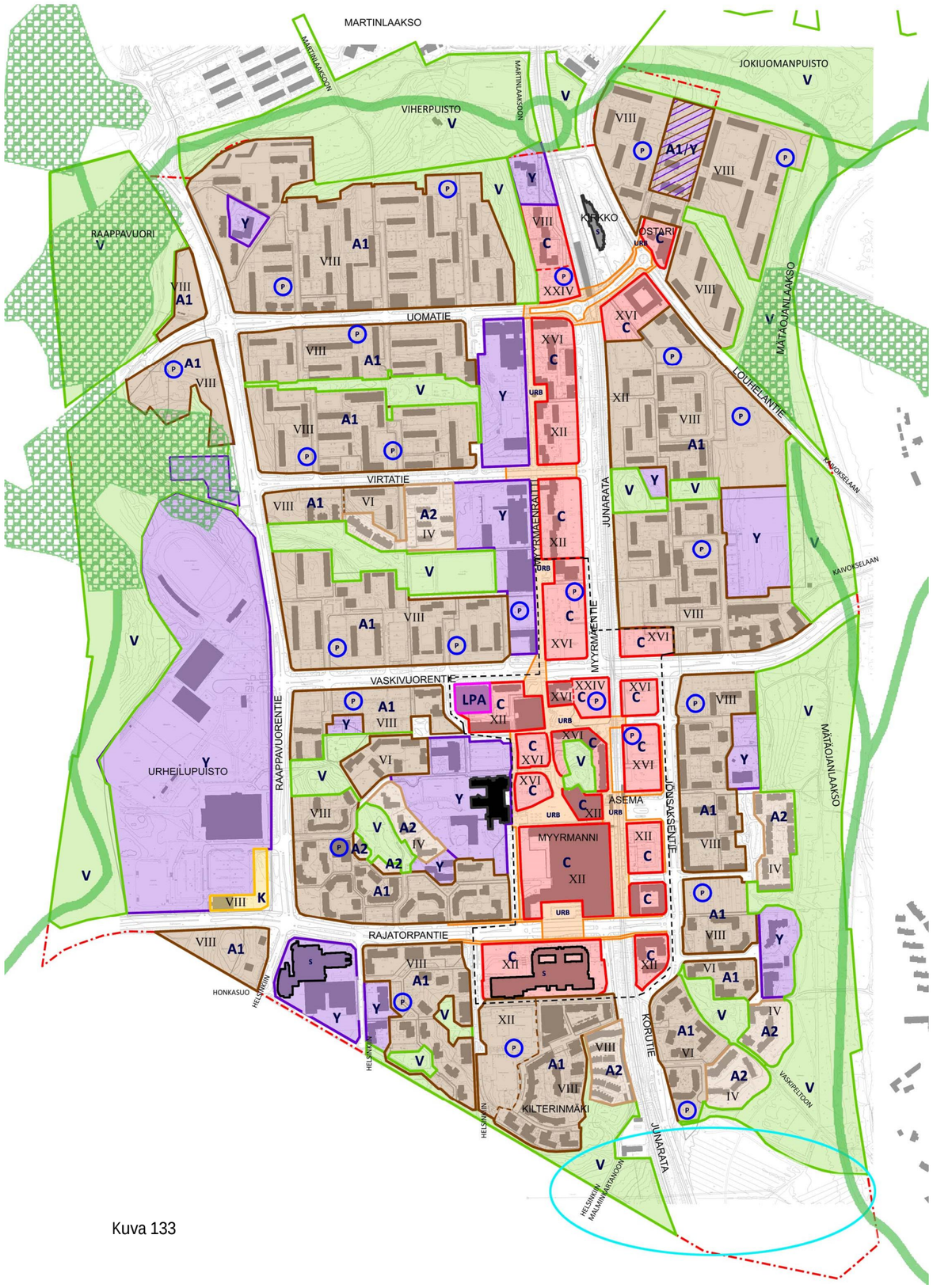
Kuva 132. Myyrmäen uudet tai muuttuvat Y-tontit

2.6 Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartta on koottu esitettyjen konseptien ja eri teemojen pohjalta. Esitetyt kerrosluvut ovat maksimikerroslukuja. Alueen sisällä kerrosluvut voivat kuitenkin vaihdella ja olla myös matalampaa. Tarkemmin kerrosluvut esitetään alueelle tehtävissä asemakaavamuutoksissa.

Merkinnät

- C — Keskustatoimintojen alue
  tavoitteena korttelitehokkuus e_k > 2,5
- K — Liike- ja toimistorakennusten alue
- Y — Yleisten rakennusten alue
- A1 — Tehokas asuntoalue
  Ensisijaisesti kerrostaloja
  tavoitteena korttelitehokkuus e_k 1,0...2,5
- A2 — Matala ja tiivis asuinalue, Ensijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja
- Yleisten rakennusten ja tehokkaan asumisen alue
- LPA — Pysäköinnille varattu alue
- V — Virkistysalue
- Vaalittava Liito-oravan elinympäristö
  (2016 tehdyn selvityksen rajaukset)
- Säilytettävä tai vahvistettava liito-oravan liikkumisyhteys
- URB — Urbaanin sykkeen alueet
- Asemakaavalla suojeltu rakennus
- S — Suojeltavaksi esitettävä rakennus
- P — Keskitetty pysäköinti
  Korttelialueelle tutkitaan alueen uudistuessa paikka keskitetylle pysäköinnille. Merkintä osoittaa korttelialueen, mutta ei tarkkaa sijaintia.
- Keskustatoimintojen ydinalue
  Alueelle osoitetaan sekoittunutta rakennetta: asumista, kauppaa ja muuta liiketilaa, palveluita ja toimitiloja. Alueen työpaikkamäärän tulee lisääntyä.
- VIII — Maksimikerrosluku
  Alueen sisäinen kerrosluvun raja katkoviivalla
- Uuden yleiskaavan 2020 mukaista maankäyttöä
- Kaupunginosan raja



Kuva 133

Myyrmäen kaavarungon ajatuksia yhdellä silmäyksellä



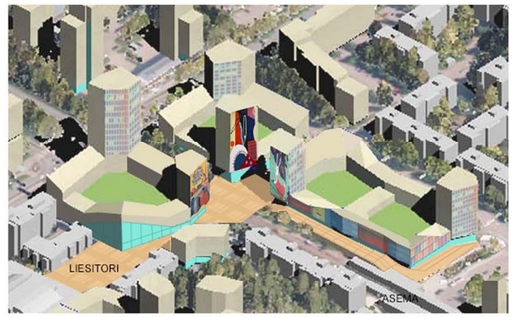
MISSÄ VOISI OLLA MYYR YORKIN KESKUSPUISTO?

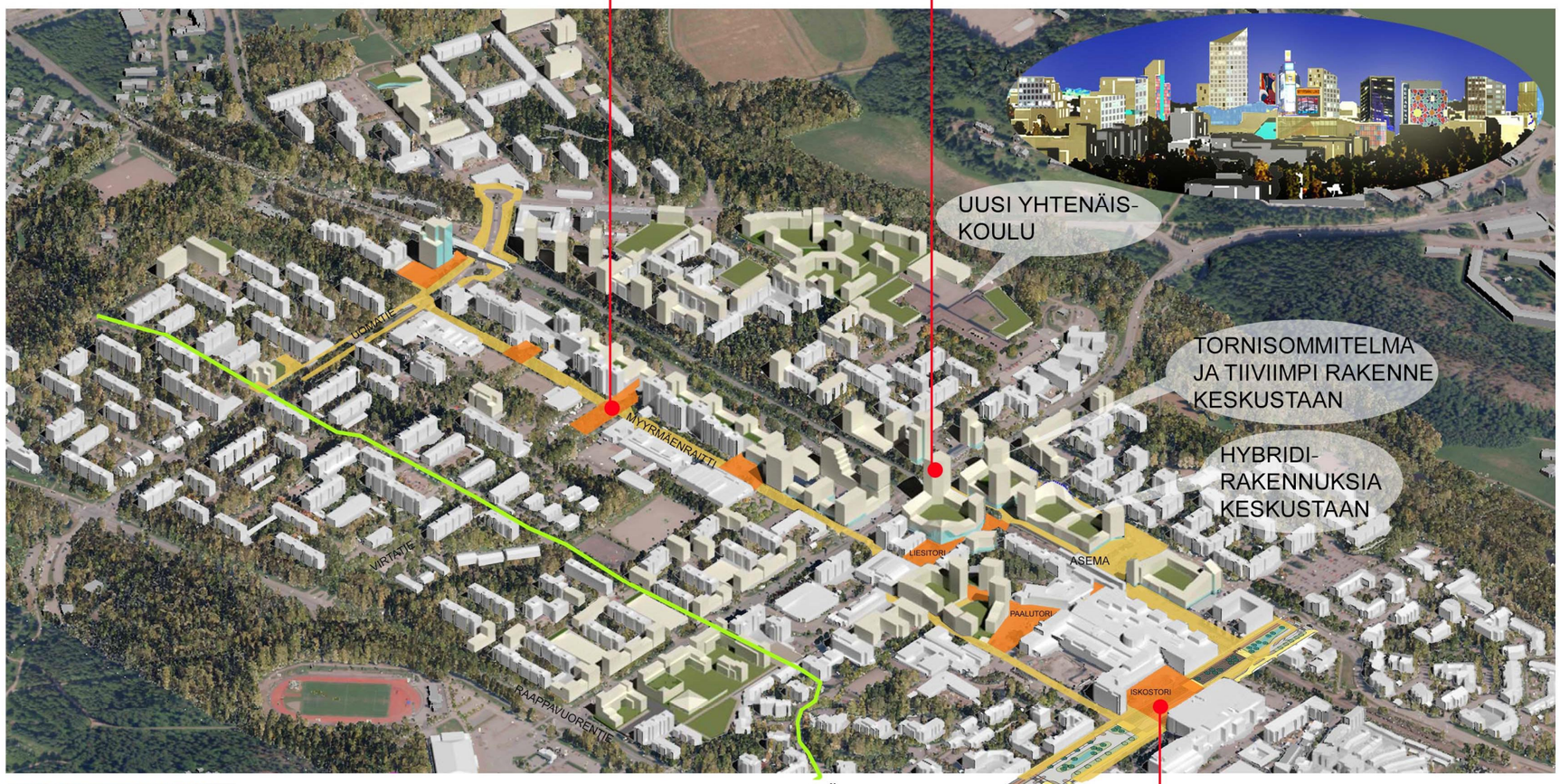




KATKAISTAAN VIRTATIE JA MUUTETAAN KATUALUETTA TOIMINNALLISEKSI AUKIOKSI, JOKA YHDISTÄÄ KOULUKORTTELIT TURVALLISEKSI JA VIRIKKEELLISEKSI TILAKSI

KATUTAIDETTA OSANA TORNIEN ARKKITEHTUURIA?

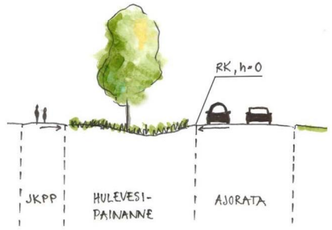








SINIVIHREITÄ KATUJA



RAJATORPANTIESTÄ
VIIHTYISÄ BULEVARDI

AUKIOMAINEN KATUTILA
YHDISTÄÄ MYYMANNIN JA
KEHITETTÄVÄN COLOSSEUMIN





VEHREÄ REITTI POHJOIS-ETELÄ SUUNNASSA

URBAANIN SYKKEEN ALUE

TÄRKEÄ KEHITETTÄVÄ AUKIO

Kuva 134

3 Vaikutusten arviointi

3.1 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset väestöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Myyrmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Myyrmäessä arvioidaan kaavarungon pohjalta olevan noin 24 000 - 27 000 asukasta vuonna 2040. Kaavarungossa esitetyn kaupunkirakenteen täydentymisen toteutuessa alueelle saataisiin noin 8 000 – 11 000 uutta asukasta, jos asumisväljyys on noin 48 k-m2/ asukas.

3.2 Liikenteen vaikutukset ja muut häiriötekijät

Tie-, rata- ja lentoliikennemelu

Liikennemelun osalta meluselvitykset tehdään asemakaavakohtaisesti.

Kaavarunkoluonnoksen pohjalta tehtiin tärinä- ja runkomeluselvitys. Raporttien (Liitteet 19, 20 ja 21) liitteenä olevissa kartoissa on esitetty raja-alueet rataan nähden, joita lähempänä rakentamisessa tulee ottaa tärinä ja runkomelu huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa hankekohtaisesti. Alle 49 metrin etäisyydelle radasta sijoittuvien kohteiden runkomelutasot tutkitaan tarkemmin asemakaavatyövaiheissa.

Liitteessä 20, Junaliikenteen tärinä radan varressa, on arvioitu ihmisen tärinänä tunteman värähtelyn tasoa ja vaimentumista radan (Kehärata Vantaan alueella) läheisyydessä. Pyrkimyksenä on ollut tarkastella hyväksyttävä tärinän taso (v=0.3 mm/s) radanvarren linjalla, sekä Vaskivuorentien ja radan liittymäkohtaan tulevan korkean rakennuksen värähtelyä suhteessa hyväksyttävään tasoon. Radanvarren nopeuskomponenttien (pystysuunta) vastearviolinjaus, v = 0.3 mm/s, antaa käsityksen siitä, mille etäisyydelle voidaan toteuttaa asuinkäyttöön tarkoitettavaa rakennuskantaa. On kuitenkin huomioitava, että laskennoissa on sovellettu lovipyöräherätettä, joka tuottaa joissakin tapauksissa 5…10 kertaisen impulssin normikalustoon nähden. Korkeat rakennukset perustetaan pääsääntöisesti kallion tai tukipaaluperustuksen varaan. Tällöin pystysuuntaiset värähtelyt hoituvat lähes automaattisesti hyväksyttävään tasoon. Suurin vaara korkeassa rakennuksessa on yläosien vaakasuuntaiset värähtelyt. Nämä ovat kuitenkin raportin 2D-arviossa alle viitearvojen.

Liitteessä 21 on esitetty Kehäradan junaliikenteen tärinämittaukset Myyrmäessä 30.5.2018. Mittaustulokset edustavat mittausajankohdan tilannetta. Tilauksen mukaisesti mittaukset on toteutettu lyhytkestoisina ns. ”kalibrointimittauksina” liittyen Myyrmäen Rajatorpantien ja Kehä III välisen radanvarsialueen täydennysrakentamisen kaava-muutosalueiden tärinätilannearviointiin sekä ko. alueelle suunnitellun korkean XXIII-kerroksisen rakennuksen tärinä- ja värähtelytarkasteluun. Rakenteellisesti mittauskohteessa tämän toimeksiannon mukaisesti mitatun suuruinen, junaliikenteestä aiheutunut tärinä ei aiheuta rakenteellisia vaurioita. Ihmisen viihtyvyyden sekä häiriöksi kokeman värähtelyn kannalta junien aiheuttama tärinä sijoittuu värähtelyluokkaan A, eivätkä ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyä.

3.3 Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön

Korkean rakentamisen vaikutukset

Myyrmäen perustuulisuuden taso on vähäisempi verrattuna vastaaviin lähempänä merta sijaitseviin pääkaupunkiseudun kohteisiin. Tuulisuuden kannalta ympäristöään selvästi korkeampana pidetään tavanomaisesti rakennusta, joka on korkeudeltaan kaksinkertainen ympäröivien rakennusten korkeuteen nähden tuulen puolella. Koska aluetta reunustaa metsät ja alueella on lähtökohtaisesti korkeaa rakentamista ja korkeaa puustoa korttelipihoilla, korkean rakentamisen lisä katutason tuulisuuteen ei ole erityisen merkittävä. Katutasolla voidaan hillitä tuulisuutta esim. puilla, pensailla, kadunkalusteilla, katoksilla, valaisinpylväillä jne. Katutason tuulisuuden vähentämisen kannalta tärkeää on, että kadun pintaa ei jätetä täysin tyhjäksi.

Myyrmäen keskusta on tiivistyvää keskusta-aluetta, jossa uudet rakennukset aiheuttavat varjostusta. Tiivistyvässä rakenteessa varjostus lisääntyy eniten alkukeväästä ja loppusyksystä etenkin auringon laskiessa, kun valonlähde on matalalla ja varjot pitkiä. Myyrmäen ominaispiirre on leveät katutilat, jotka ovat pääsääntöisesti ovat noin 30 m, rakennusten välinen etäisyys on jopa 60 m, mikä vähentää varjostusta vastapäisissä kortteleissa. Korkean rakentamisen osalta varjostusvaikutus yltää pitemmälle, mutta mitä kauempana varjostava kohde on, sitä hetkellisempää varjostus on.

Keskeiset kevyenliikenteen reitit kuten Myyrmäenraitti on pohjois-eteläsuuntainen, mikä tekee raitista valoisan päivällä. Myös korkean rakentamisen sijoittamisella on vaikutettu raitin valoisuuteen myös iltapäivällä: korkean rakentamisen nauha sijoittuu raitin itäpuolelle ja matalampi julkisten palvelujen korttelinauha raitin länsipuolelle.

Liitteessä 17 on esitetty suuntaa antavia tutkielmia alueen varjostuksesta vuonna 2040 täydennysrakentamisen niin sanotulla maksimiskenaariolla. Asemakaavatöissä tutkitaan uusien rakennusten varjostusvaikutukset ympäristöön aurinkoisuusselvityksellä, kun rakennusmassat ja niiden korot ovat selvillä.

Vaikutus rakennusperintöön ja kulttuuriympäristöön

Alueella sijaitsee kuusi kohdetta, joilla on todettu kulttuurihistoriallisia kohteita. Näistä neljä merkitään kaavarunkokarttaan suojeltaviksi: Kilterin koulu, joka on asemakaavalla suojeltu 2017, Myyrmäen kirkko, Metropolian ammattikorkeakoulu ja Imatran voiman entinen päärakennus (nyt Virtatalo, aikaisemmin myös Colosseum). Museon antaman lausunnon perusteella myös Kuohukujan ja Myyrinpuhoksen ostoskeskukset tulisi esittää asemakaavalla suojeltaviksi. Kaavarunkotyössä on päätetty siirtää ostoskeskusten suojelu asemakaavoilla ratkaistavaksi. Jos kohteet puretaan, menetetään todetut arvot. Katso kohta *’Rakennusperinnön turvaaminen, suojelukohteet’*.

3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Viherrakenne

Myyrmäen kaavarungon lähtökohdaksi on otettu kaupunginosaa ympäröivien viheralueiden säilyttäminen ja vehreyden lisääminen myös muille kuin viheralueille. Viheralueita siis säilyy ja vehreys lisääntyy esimerkiksi hulevesien biosuodatusalueilla.

Hulevedet

Kaavarungon tavoitteena on täydennysrakentamisen keskittäminen pääasiassa nykyisille pysäköintialueille. Tällaiset alueet soveltuvat hulevesien näkökulmasta parhaiten täydennysrakennettaviksi, koska tällöin rakennetaan valmiiksi läpäisemättömille pinnoille eikä muodostuvan huleveden määrä kasva. Toki samalla on odotettavissa, ettei rakentamisella välttämättä pysytä kokonaan pysäköintialueen sisällä, jolloin vettä läpäisemätön pinta nykyisillä piha-alueilla saattaa jonkin verran kasvaa. Vaikutus on kuitenkin paljon pienempi kuin rakennettaessa luonnontilaisille alueille.

Kaupungin hulevesiohjelman mukaista on hallita hulevesiä niiden syntypaikalla. Tästä johtuen kaikkia uusia hankkeita koskevat nykyaikaiset hulevesien hallintamääräykset. Tonttien hulevesien hallinnassa lähtökohtana on imitoida tontilta poistuvan virtaaman laskemisessa luonnontilaista tilannetta. Näin ollen tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä luonnontilassa poistuisi ja ylimenevä osa tulee hallita tontilla viivytysrakenteissa. Näin ollen täydennysrakennettaessa vanhoja pysäköintialueita, joissa viivytystä ei ole aikaisemmin toteutettu, tullaan tulevaisuudessa näiltä alueilta poistuvaa virtaamaa pienentämään rakentamisen seurauksena.

Kaavarungossa esitetään hulevesien hallinnan toimenpiteitä myös yleisille alueille. Pää- ja kokoojakaduille on suunniteltu toteutettavaksi hulevesien suodatusrakenteita nykyisille viherkaistoille, jolloin kaduilta tulevaa virtaamaa saadaan hidastettua katualueilla. Lisäksi Delfiiniaukiolle ja Virtatien päätteelle varaudutaan toteuttamaan viivytysrakenteita hulevesitulvaongelmien vähentämiseksi.

3.5 Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavataloudelliset vaikutukset ovat myönteiset, koska täydennysrakentaminen sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskelle, eikä hankkeista aiheudu merkittäviä kunnallistekniikan investointitarpeita. Täydennysrakentaminen aiheuttaa hyvin todennäköisesti jonkin verran johtosiirtoja sekä laajennus- ja uudistustarpeita vesihuolto-, kaukolämpö- ja sähköverkostoihin. Palveluverkkoa joudutaan myös laajentamaan ja täydentämään, mutta kasvava asukaspohja tehostaa niiden käyttöastetta ja kannattavuutta. Lisääntyvä asukaspohja lisää myös paikallisten kaupallisten palvelujen kysyntää, mikä lisää kannattavuutta ja monipuolistaa palvelutarjontaa ja lisää työmahdollisuuksia.

3.6 Ympäristövaikutusten arviointi

Ilmastovaikutukset

Ilmatieteenlaitoksen julkaiseman raportin Ilmastonmuutos pääkaupunkiseudulla mukaan meneillään oleva ilmastonmuutos vaikuttaa Suomen ja pääkaupunkiseudun olosuhteisiin. Ilmasto on jo muuttunut, ja nykyisillä maailmanlaajuisilla kasvihuonekaasujen päästöillä ilmaston lämpeneminen jatkuu edelleen. Muutoksen voimakkuus riippuu päästöistä. Tästä syystä ilmastonmuutoksen hillintä on ensisijaista samalla kun varaudutaan muuttuviin olosuhteisiin. Pääkaupunkiseudulla yhteisen

ilmastonmuutokseen sopeutumisen strategian tavoitteena on turvata asukkaiden hyvinvointi ja kaupunkien toiminta myös muuttuvissa olosuhteissa.

Ilmastonmuutokseen varautumisessa on kaupunkiseuduilla keskeinen merkitys. Niillä sijaitsevat suurin osa väestöä, työpaikkoja, julkisen ja yksityisen puolen investointeja, hallintoa ja rakentamista. Kaupungeissa sää- ja ilmastoilmiöiden aiheuttamat kustannukset voivat olla merkittäviä. Ajantasainen tieto tulevaisuuden odotettavista muutoksista on tärkeää, jotta voimavaroja osataan suunnata oikein ja varautua muutoksiin ajoissa.

Myyrmäen alueella on katualueiden mitoituksessa varauduttu liikenteen kasvuun tulevaisuudessa. Vielä ei ole nähtävissä selkeää muutosta ajoneuvojen vähenemisen suuntaan. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvät sateet tuovat myös haasteita katualueiden osalle. Katualueiden istutusalueet voidaan hyödyntää hulevesien käsittelyyn ohjaamalla niihin katujen hulevesiä.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset tiivistyvässä kaupunkirakenteessa

Vuoden 2018 lopussa valmistuneessa opinnäytetyössä tutkittiin ilmastonmuutoksen vaikutuksia tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Tutkittavina kohteina olivat Vantaan tiiveimmät kaupunkikeskukset Myyrmäki ja Tikkurila.

Vuonna 2100 Vantaalla ei kuukauden keskilämpötila laske talvikuukausinakaan pakkasen puolelle. Lisääntyneet sateet ovat talvella vettä ja hulevesien käsittelyyn tarvitaan tilaa myös katualueella. Hulevesille varattu tila toimii myös lumitilana tulevina vuosikymmeninä, kun lunta voi kerralla sataa runsaasti. Katualueen pintamateriaaleilla on tulevaisuudessa suurempi merkitys kuin nykyisin. Hulevesien käsittelyyn varattujen alueiden lisäksi tulee myös käyttää puoliläpäiseviä tai läpäiseviä materiaaleja mahdollisuuksien mukaan. Kadun kasvillisuuden tulee sietää ajoittain runsasta vettä ja ajoittain kuivia ajanjaksoja. Tulvareittien suunnitteleminen rankkasateiden varalle on tärkeää.

Lämpösaarekeilmiön muodostumiseen vaikuttaa tiivis kaupunkirakenne ja katutilan mitoitus. Rakentamisen myötä ilmavirtaukset katukuilussa voivat muuttua ja tuulettumista ei enää tapahdu. Suunnittelussa tulisikin huomioida myös tuuliolosuhteet. Lämpösaareke voi tulevaisuudessa olla Suomessakin huomioitava ilmiö.

Kasvillisuuden avulla tehdään katutilasta miellyttävää oleskeluympäristöä. Hulevesien käsittelyyn varatuilla alueilla kasvillisuudella voidaan puhdistaa hulevesiä. Kasvillisuus hyödyntää katualueiden hulevedet ja viemäriverkostoon kulkeutuu vähemmän vettä. Katupuut ja aluskasvillisuus myös viilentävät ilmaa pidättämällä vettä kasvillisuuskerroksissa. Vihertehokkuuden määrittely katutilassa on haastavaa, koska katutilan mitoitukseen vaikuttaa myös liikenteellinen toimivuus, kunnallistekniikka ja viihtyvyys. Laskurin soveltaminen vaatii lisää tutkimista ja kehitystyötä. Nykyisellään se voi ohjata liian suuriin katualuevarauksiin asemakaavoissa.

Ekotehokkuus

Myyrmäen kaavarunkovaihtoehtojen Ilmastovaikutuksia arvioitiin määrällisesti KEKO-työkalulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten ja asumisen energiankulutuksen, asukkaiden henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

KEKO-työkalun kaltaisia kasvihuonekaasupäästölaskureita voidaan käyttää vaikutusten arvioinnin ja suunnittelun työkaluina, jonka avulla voidaan vertailla vaihtoehtoisia suunnitelmia ja arvioida yksittäisten ratkaisujen vaikutuksia kokonaisuuteen. Tuloksia tulkittaessa on kuitenkin hyvä muistaa, että laskelmien tulokset ovat suuntaa antavia, joiden taustalla olevat mallinukset sisältävät lukuisia oletuksia ja yksinkertaistuksia. Laskelmien tulokset eivät siis vastaa täydellisesti todellisuuden kasvishuonekaasupäästöjen määrää, mutta niiden avulla voidaan muodostaa kokonaiskäsitys päästöjen suuruusluokasta ja yksittäisten ratkaisujen merkittävyydestä kokonaispäästöihin.

KEKO-Laskurilla vertailtiin kahta Myyrmäen kaavarunkoskenaariota, joiden avulla tarkasteltiin eri suunnitteluvaihtoehtojen ympäristövaikutuksia. VE0 kuvaa laskennassa nykytilannetta. VE1 vastaa maltillisemmin rakennettua kaavarunkovaihtoehtoa. VE3 kaavarunko vuorostaan ehdottaa tiiviimmin rakennettua, laajempaa keskustaa sekä tiukempia autopaikkanormeja alueelle. Missään vaihtoehdoissa alueen viheralueille ei ole suunniteltu rakentamista. Kaavarungon vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Toisaalta päästöjä voidaan minimoida sijoittamalla uudet asunnot ja työpaikat joukkoliikenteen kannalta suotuisiin paikkoihin sekä täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Myös lisäämällä pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä sekä mahdollistamalla uusiutuvan energian tuotantoa voidaan vähentää päästöjen määrää.

Tuloksia

Kaavarunkovaihtoehtojen toteuttamisesta aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjen yhteenlaskettua määrää ei ole järkevää vertailla keskenään, sillä kaavarungot mahdollistavat eri asukasmäärät alueelle, jonka kautta myös kaavarunkoalueen kokonaispäästöt nousevat, vaikka kerrosalakohtaiset päästöt olisivat alhaisemmat kuin alkutilanteessa. Laskuri tarkasteli kasvihuonekaasupäästöjä 50 vuoden aikana myös keskimääräistä kerrosalaa kohti (CO2 tonnia /kerrosneliömetri) sekä asukasta kohti (t/as). Päästöjä tarkasteltiin kerrosneliömetrien perusteella, sillä päästöjen suhteellinen osuus asukasta kohden olisi tuottanut suhteessa suuremman päästölukeman, sillä Myyrmäen kaavarungon alueella on paljon palveluita ja työpaikkoja. (taulukko 4.)

	ALKUTILANNE	VE1	VE3
Kasvihuonekaasupäästöt asukasta kohti, t/as.	94,20	87,05	85,25
Kasvihuonekaasupäästöt kerrosalaa kohti, t/k-m^2	1,42	1,34	1,33
Kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikana yhteensä, milj. t	1,55	2,00	2,14

taulukko 4) Kasvihuonepäästöt asukasta ja kerrosalaa kohden sekä yhteenlasketut päästöt 50 vuoden ajalta

Kaikkien tarkasteltujen vaihtoehtojen suurin suhteellinen päästölähde kerrosalaa kohden 50 vuoden ajanjaksolla on rakennusten energiankulutus (VE0: 60%, VE1: 48%, VE3: 45%), seuraavaksi suurimmat asukkaiden henkilöliikenne (VE0: 29%, VE1: 30%, VE3: 30%) sekä rakennusten ja rakentaminen ja kunnossapito (VE0: 10%, VE1: 21%, VE3: 24%). Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito kattaa kaikissa vaihtoehdoissa 1% kaavan toteuttamisen päästöistä. Maankäytön muutoksista johtuvia päästöjä laskuri ei tuottanut, sillä rakentaminen toteutuisi olemassa oleville rakentamisen alueille ja säästäisi tarkastelualueen viheralueet. Kerrosalakohtaiset CO2 päästöt laskivat kummassakin kaavarunkovaihtoehdossa alkutilanteeseen verrattuna. Uudistava lisärakentaminen synnyttää VE1 ja VE3:ssä päästöjä, mutta rakennusten energiatehokkuuden paranemisen myötä rakennusten energiakulutus saadaan laskettua nykytilannetta alhaisemmaksi. (taulukko 5.)

	ALKUTILANNE	VE1	VE3
Maankäyttö	0,00	0,00	0,00
Infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito	0,02	0,02	0,02
Rakennusten rakentaminen ja kunnossapito	0,14	0,28	0,32
Rakennusten energiankulutus	0,86	0,64	0,60
Henkilöliikenne	0,41	0,40	0,40
Yhteensä	1,42	1,34	1,33

taulukko 5) Kasvihuonepäästöt 50 vuoden aikana keskimääräistä kerrosalaa kohti, CO2 tonnia/ kerrosneliömetri

Miten vaikuttaa kasvihuonepäästöihin

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti on hyvä, sillä se täydentää ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen. Kuitenkin esimerkiksi autopaikkojen louhiminen tuottaa paljon päästöjä. Kaavarungon toteuttamisen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä on mahdollista pienentää monin tavoin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla, joiden sijoittamiseen suuret yhtenäiset kattopinnat sopivat hyvin. Maanalaisten autopaikkojen louhimisen sijaan voidaan rakentaa kevytrakenteisia, keskitettyjä parkkitaloja. Lisäksi päästöttömien ja vähäpäästöisten kulkumuotojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne, sähköautot) tukemisella voidaan alentaa liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä.

4 Prosessi

4.1 Kaavarungon osallisuus ja vuorovaikutus

Eri tekijöiden ja teemojen yhteensovittaminen varmistetaan tiiviillä yhteistyöllä eri alojen asiantuntijoiden, asukkaiden sekä erilaisten sidosryhmien, kuten asukas- ja monikulttuuristen yhdistysten sekä yrittäjien kanssa. Kaavarunko tuli vireille kesäkuussa 2016. Keväästä 2016 alkaen on järjestetty erilaisia kyselyitä ja työpajoja, joilla on selvitetty asukkaiden ja muiden alueella toimivien mielipiteitä ja ideoita Myyrmäen nykytilanteesta ja tulevaisuudesta:

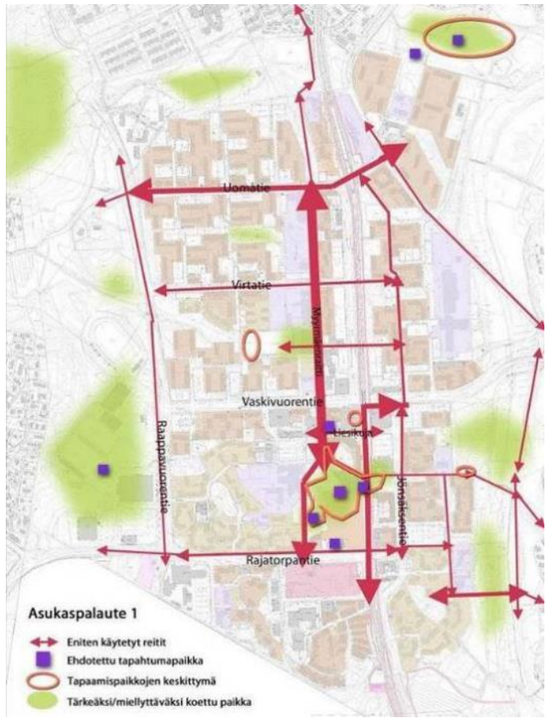
- Kaupunkisuunnitteluseminaari Myyrmäessä: 17.5.
- Karttapohjainen nettikysely 9.5.-17.6. (koonnos liitteessä 3)
- Asukastyöpaja 8.6. Kilterin koululla (koonnos liitteessä 4)
- Myyrmäen taiteiden yö 1.9.2016
- Kysely, ”Mun Myrtsi” -mobiilisovellus: syys-marraskuu 2016 (koonnos liitteessä 5)
- Yrittäjäyhteistyötä: Myyrmäki Forum 17.11.2016 ja 21.3.2018
- Monikulttuurisuuskävely lokakuussa 2017
- Myyrmäen eläkeläisten tapaamiset: 7.2.2017 ja 27.2.2018

Kyselyissä ja työpajoissa Myyrmäen parhaiksi puoliksi nousivat toistuvasti luonto ja ulkoilumahdollisuudet, kulttuuri ja yhteisöllisyys, palveluiden läheisyys sekä liikenneyhteydet. Lisää toivottiin mm. viihtyisiä pysähtymispaikkoja ulkotilaan, kaupunkiympäristöä, kivijalkakauppoja ja historian esiintuomista. Jatkossakin Myyrmäessä halutaan pitää luonto läsnä ja antaa tilaa oman kaupunkikulttuurin kukoistukseen. Asukkaat arvostavat ympäristöään, historiaansa, katutaidettaan ja toisiaan. Suosituimpia kohtaamispaikkoja ovat Myyrmanni, Iso-Myyri, Liesitori, Paalutori ja asema. Liikenteen sujuvuus on kaikenlaisille liikkujille tärkeää ja erilaisia yhteyksiä tulisi ylläpitää ja parantaa. Myyrmäenraitin merkitys tärkeänä kevyen liikenteen raittina korostui mielipiteissä. Suunnittelussa tulisi asukkaiden mukaan panostaa eniten julkiseen ulkotilaan, laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen keskusta-asumiseen sekä Myyrmäen erityispiirteisiin, kuten kaupunkimaisuuteen ja katutaiteeseen.

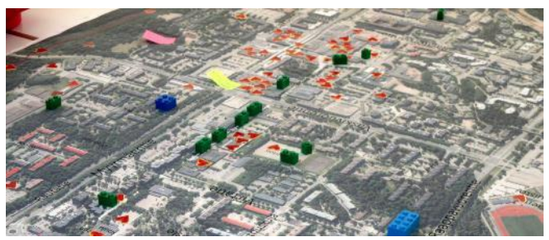
Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kirjeitse tai sähköpostilla. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 8 kpl.

Osallisten tavoitteet tiivistettynä

- Myyrmäen parhaiksi puoliksi nousivat palautteissa toistuvasti luonto ja ulkoilumahdollisuudet, kulttuuri ja yhteisöllisyys, palveluiden läheisyys sekä liikenneyhteydet. Jatkossakin Myyrmäessä halutaan pitää luonto läsnä ja antaa tilaa oman kaupunkikulttuurin kukoistukseen. Asukkaat arvostavat ympäristöään, historiaansa, katutaidettaan ja toisiaan.
- Täydennysrakentaminen jakoi mielipiteitä. Toiset olivat avoimia tiivistämiselle ja korkealle rakentamiselle, toiset vähemmän. Osa haluaisi pitää kiinni nykyisestä asumisväljyydestä ja sallisi tiivistämistä korkeintaan keskustaan.
- Laadukas, kohtuuhintainen asuminen. Uudessa asuntokannassa tulisi pyrkiä nuoria sekä nuoria perheitä houkuttelevii huoneistoratkaisuihin, jotta alueen seniorivaltaista väestörakennetta saadaan tasapainotettua.
- Katutaide jakoi mielipiteet. Suurin osa piti katutaidetta hyvänä asiana, mutta sekin vähemmistö, jota katutaide ei miellytä, kertoi sen olevan parempi vaihtoehto kuin raaka betoni. Palautteessa tuotiin esille, että taide piristää ja on tärkeää alueen imagolle.
- Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus, yhteyksien ylläpito ja parantaminen, vaaran paikkojen huomioiminen, pelkona liikenteen hallitsematon kasvu.
- Kävelykaupunki versus autopaikkojen riittävyys: tämä kysymys jakaa asukkaiden mielipiteet.
- Myyrmäenraitin merkitys korostui. Viheralueiden ohella se osoittautui kyselyissä suosituimmaksi julkiseksi ulkotilaksi. Myös poikittaiset yhteydet tulisivat esille. Kaikenkaikkiaan korostui kävelykaupunki.
- Aseman seudun turvallisuutta tulisi parantaa. Keskustassa koetaan turvattomuutta myös liityntäpysäköinnin, Paalutorin, Paalukylänpuiston, Liesitorin ja pysäköintihallien kohdalla.
- Vehreyden säilyttäminen Myyrmäessä. Viheralueet ja metsät tulee säilyttää. Myös keskustan ulkopuolella oleville toreille ja kaduille toivottiin lisää elämää, ympäristön viihtyisyyttä ja siisteyttä. Puistot ja urheilukentät tärkeitä paikkoja.
- Lisää toivottiin mm. viihtyisiä pysähtymispaikkoja ulkotilaan, parempaa valaistusta reiteille ja historian esiintuomista.
- Ei nukkumalähiötä vaan monipuolinen keskusta. Työpaikkojen pitää säilyä keskustassa.
- Monipuolisten palveluiden säilyminen: Kohtaamis- ja oleskelupaikkoja ja harrastusmahdollisuuksia kaikenikäisille: yhteistilojen sekä tapaamis- ja oleskelupaikkojen riittävyys, laatu ja keskeinen sijainti
- Yrittäjät: Keskustaan enemmän eri kokoista katutason liiketilaa, jossa voi työskennellä haluamaansa aikana, tulisi löytyä myös edullista vuokratilaa aloitteleville yrityksille.



Kuva 135. palaute tiivistettynä kartalle


Kuva 136. karttatyöskentelyä asukastyöpajassa


Kuva 137. karttatyöskentelyä asukastyöpajassa

Nähtäville, osallistuminen 2

Kaavarunkoluonnoksen kartta ja raportti sekä sen liiteaineisto käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.4.2018 ja kaupunginhallituksessa 23.4.2018. Tämän jälkeen luonnos oli nähtävillä 16.5.-14.6.2018 ja siitä sai jättää mielipiteitä.

Lausunnoissa, joita saapui 10 kpl (Liite 18.a), nousi esiin mm. seuraavat asiat:

- Sähkö- ja kaukolämpöverkon tarpeita tarkennetaan asemakaavatöissä alueen rakentuessa.
- Kaavarungon tavoitteet vastaavat hyvin Helsingin seudun tavoitteita keskittää täydennysrakentamista keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. On tärkeää, että urbaanin asumisen kysynnälle pystytään vastaamaan myös Helsingin ulkopuolella. Myyrmäen kehittäminen tukee seudullisen MAL-suunnittelun tavoitteita.
- Välittömästi rataan rajoittuvien alueiden asemakaavoituksen ja rakennussuunnittelun yhteydessä on huomioitava rautatien aiheuttamat rajoitteet uudisrakennuksille. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Asemien ympäristössä tulee turvata sujuvat liityntä- ja saattoyhteydet asemille sekä liityntäpysäköinti. Radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.
- Alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto yhteisellä johtoalueella Helen Sähköverkko Oy:n 110 kV voimajohdon kanssa. Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Kaupunginmuseo on käynyt läpi kaavarunkotyön aikana alueen rakennusperintökohteet. Rakennushis-

toriallisesti erittäin merkittäviä ja merkittäviä kohteita alueella on kuusi, jotka tulisi esittää asemakaavalla suojeltaviksi (Kilterin koulu on jo asemakaavalla suojeltu 2017). Kaavarunkoluonnoksessa on huomioitu alueen kivikausi hyvin. Selostusta tulisi tarkentaa esihistorian osalta.

- Kaavarunkoon tulisi merkitä varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkitä kaavamääräyksiin.
- Alueella sijaitsee käytössä oleva vesihuoltolinjaverkosto sekä alueellisesti merkittäviä päävesijohtoja ja runkoviemäri sekä jätevedenpumppaamoita, jotka tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.
- Alueen uusia asukkaita tulee informoida alueen lentokonemelutilanteesta ja lentoreiteistä. Täydennysrakentamisessa on huomioitava riittävät ääneneristävyysvaatimukset. Lentokonemelua tulee käsitellä alueen suunnittelussa kaavaselostusta kattavammin.
- Työpaikkojen määrä tulee turvata Myyrmäessä. Tiivistävä täydennysrakentaminen on hyvä ja asemien ympäristöissä voi olla myös korkeaa rakentamista. Kaupunkitilan tulee mahdollistaa itsensä näköisen kaupungin rakentamisen asukkaille, mistä löytyy runsas ja monipuolinen tapahtumatoiminta. Katutason näkymän tulee olla pienipiirteinen. Kivijaloissa tulee vaihdella kauppoja, vapaa-ajan toimintoja, kahviloita, palveluita, julkisia palveluita sekä erilaisia käsityöläisammattien harjoittajia.
- Myyrmäen arvokkaiksi todetut rakennukset ja asuinalueet on syytä huomioida varsinaisen kaavatyön edetessä. Liito-oravaselvityksen vaikutukset kaavarungon ratkaisuihin on syytä kuvata selvemmin. Mätäojan virtausolosuhteet tulee säilyttää niin, ettei luontainen tulva-alue kapene ja yläpuolisten alueiden tulvariski kasva nykyisestä. Yleiskaavavaiheessa olisi selvitettävä liikennesuunnittelun kanssa yhteistyössä melu-, runkomelu-, tärinä- ja hiukkasvaikutukset.

Osallisten mielipiteissä, joita saapui neljä (Liite 18.b), nousi esiin mm. seuraavat asiat:

- Louhelan täydennysrakentaminen. Louhelassa etusijalle olisi asetettava täydennysmalli 2, jossa alueen korttelitehokkuus on 0,5-0,9. Kahdeksankerroksiset rakennukset eivät sovi Louhelaan.
- Louhelan päiväkotitontti tulee säilyä yleisten rakennusten korttelialueena. Pallokenttää ei tule muuttaa päiväkodin korttelialueeksi vaan puistoalueeksi.
- Kaavarungon kokonaisvaltaista tarkastelua pidettiin hyvänä.
- Esitettyyn tehokkaaseen rakentamiseen ei tulisi sitoutua, ennen kuin Myyrmäen keskustan tornit ovat rakentuneet ja voidaan arvioida niiden vaikutuksia keskustaan.
- Tiivis rakentaminen asemien lähellä hävittää nykyiset pysäköintitalot, maantasopysäköinnin ja viherkaistaleet, mikä ei ole toivottavaa.
- Tornitalot eivät tue kohtuuhintaista asumista.
- Purkava saneeraaminen ei ole kestävän kehityksen mukaista.
- Pysäköintiselvitykset ovat riittämättömiä.
- Asukkaita tulee kuulla aidosti ja tehdä ratkaisut sen perusteella.

Kaavarungosta järjestettiin asukastilaisuus Kilterin koululla 7.5.2018 ja täydennysrakentamista esiteltiin asuntoyhtiöiden osakkaille 15.1.2019. Suunnittelijat olivat tavattavissa Myyrmannissa 15.5.2018 ja Paalutorilla 23.5.2018.

Nettikysely

Kaupunkisuunnittelu toteutti 4.5. – 18.6.2018 nettikyselyn, joka koski Myyrmäen kaavarunkoluonnosta. Kyselyllä haluttiin selvittää asukkaiden ja muiden alueella toimivien mielipiteitä ja ideoita kaavarunkoluonnoksessa esitetyistä suunnitteluperiaatteista. Kyselyyn poimittiin jokaisesta teemasta muutama tärkeä asia. Kyselyyn saatiin 163 vastausta kaikista ikäryhmistä. Kyselyssä esiin tulleita ideoita voidaan hyödyntää alueen jatkosuunnittelussa. Kyselyn palaute tiivistetysti (Katso tarkemmin liite 16):

- Aukioiden ja torialueiden osalta eniten tulisi panostaa aseman edustan (61% vastaajista), Liesitorin (58%), Iskostorin (35%) ja Delfiiniaukion (33%) kehittämiseen.
- Kaavarunkoluonnoksessa esitetty ajatus radan varren tehokkaasta rakentamisesta saa selkeästi eniten kannatusta vastaajien kesken. Osa vastaajista kuitenkin koki, ettei Myyrmäkeä tulisi täydentää enää ollenkaan tai tulisi täydentää maltillisemmin, vaikka se tarkoittaisikin rakentamista viheralueille ja palveluiden vähenemistä.
- Asemien ympärillä tehokkaasti rakennettavien alueiden tulisi olla tunnistettava torneista muodostuva kaupunkikuvallinen kokonaisuus (43% vastaajista).
- Louhelan täydennysrakentaminen herätti paljon vastustusta puiston osa.
- Tarvitaan muuntuvia monikäyttöisiä tiloja sekä yhteisöllisiin että liiketoimintojen tarpeisiin. Asukastilojen toivottiin sijaitsevan muiden julkisten palveluiden kanssa samassa kiinteistössä tai lähellä niitä.
- Työpaikkojen ja toimistotilojen määrä Myyrmäessä tulee turvata.

Nähtävilläolon jälkeen kaavarunkoluonnosta tarkasteltiin saadun palautteen pohjalta ja tehtiin seuraavat muutokset:

- Kaavarunkokarttaa on täydennetty asemakaavassa suojeltavilla rakennuskohteilla: Myyrmäen kirkon ja Kilterin koulun lisäksi Metropolian ammattikorkeakoulun vanha osa ja Imatran voiman entinen päärakennus (nyt Virtatalo, aikaisemmin myös Colosseum).
- Kaavarunkokarttaa on tarkistettu mm. Louhelassa ja siihen on lisätty korttelien tehokkuustavoite ja enimmäiskerrosluvut sekä säilytettävät ja vahvistettavat liito-oravien yhteydet ja elinympäristöt.
- Selostusta on täydennetty alueen rakennetun kulttuuriympäristön, esihistorian, ekosysteemipalvelujen, sekä radan runkomelun ja -tärinän osalta.

Keväällä 2019 kaavarunkoehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja sen hyväksyy kaupunginhallitus.

4.2 Johtopäätöksiä

Myyrmäen kaavarunkoon palataan alueen asemakaavoissa, asemakaavamuutoksissa ja muissa suunnitelmissa. Tällöin tulisi tarkistaa aluekohtaisesti, mitä kehitystoimenpiteitä tai rajoituksia on kyseiselle paikalle kaavarungossa esitetty.

5. Liitteet

Liite A. Kaavatilanne ja selvitykset

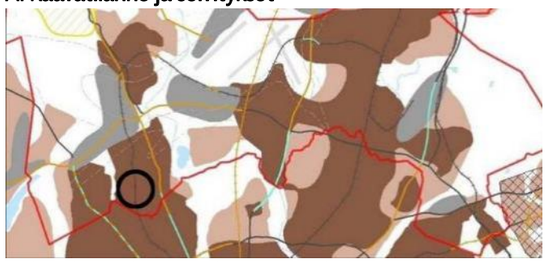
Liite B. Työryhmän kokoonpano

Liite C. Lähteet

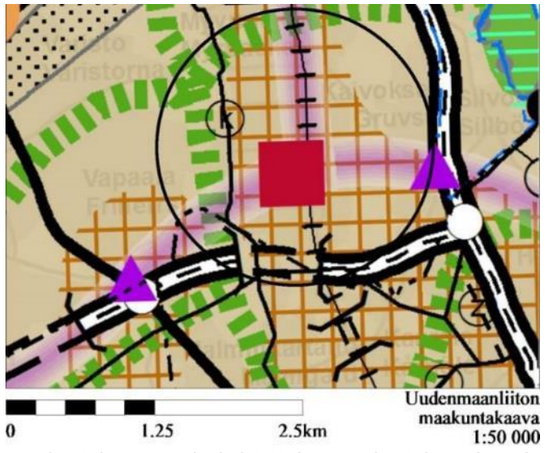
Liite D. Kuvalähteet

Liite E. Erilliset liitteet

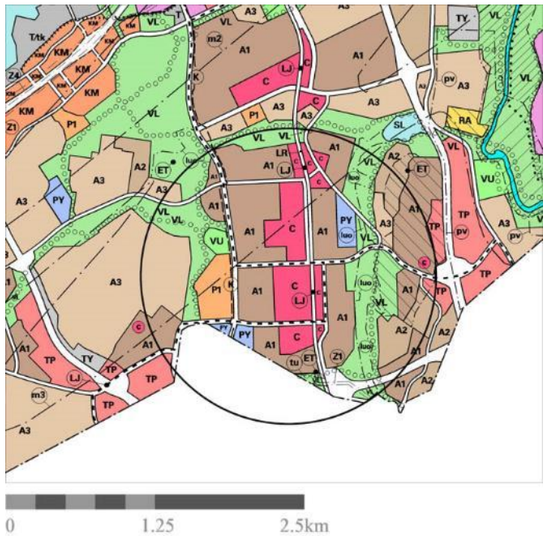
A. Kaavatilanne ja selvitykset



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Myyrmäki sijaitsee tällä vyöhykkeellä. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavarungon periaatteet ovat MASU 2050:n mukaisia.



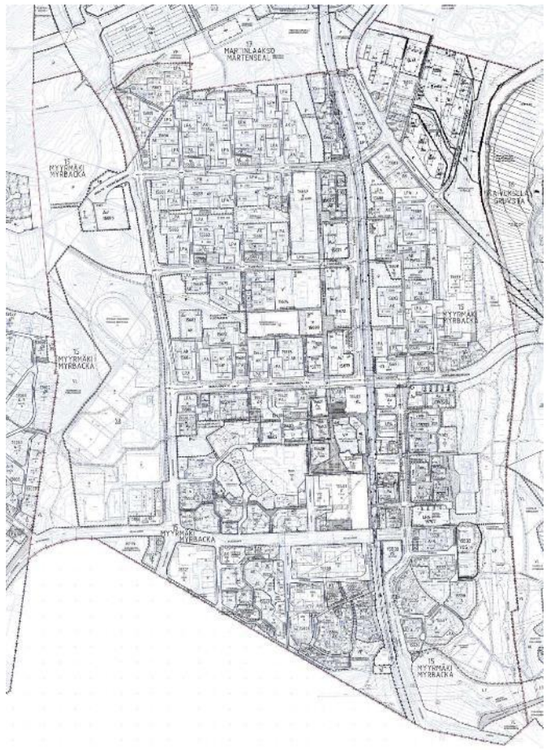
Maakuntakaavassa (Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014) alue on keskustatoimintojen aluetta sekä tiivistettävää aluetta (ruudukko), joka ulottuu nauhamaisesti Kehärataa (poikkiviiva) pitkin Martinlaakson kautta Kivistöön saakka. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti korostus) kulkee itä-länsisuunnassa Myyrmäen poikki.



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueen reunoilla on palveluille varattuja alueita. Lievin lentomelualue ulottuu Myyrmäen pohjoisosaan. Myyrmäkeä rajaa laaja viheralueiden verkosto ja ulkoilureitistö. Alueen halki kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.



Maanomistus: Myyrmäki on suurimmaksi osaksi yksityisessä maanomistuksessa. Kaupungin maanomistusta on yleisten alueiden lisäksi muutama keskustakortteli.



Asemakaavatilanne: alueelle on laadittu asemakaavoja usealla eri vuosikymmenellä. Pääosin Myyrmäen alueella sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL). Julkisten ja yleisten rakennusten korttelialueet ovat merkitty asemakaavaan Y-alkuisin tunnuksin.

Laaditut selvitykset, suunnitelmat ja kaavarunkoa ohjaavat muut strategiat ja ohjelmat

- Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050
- Mätäojan laakso - viheralueiden yleissuunnitelma ja kasvillisuuden kehittämis- ja hoitosuunnitelma. Vantaan kaupunki, maankäytön ja ympäristön toimiala, viheralueyksikkö ja Studio Terra 2007.
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Vantaan asuntorakentamisennuste 2017–2026
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015
- Vantaan kaupunginvaltuuston valtuustokauden 2018-2021 strategia
- Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, Kaupunginvaltuusto 18.6.2018
- Vantaan viheralueohjelma 2011-2020. Vantaan kaupunki, viheralueyksikkö. C1:2012. Vantaa 2012.
- Vihervaara, Teemu (2015) Liikennesuunnittelusta liikkumisen suunnitteluun. Aalto Yliopisto
- Virtanen, Jaana (2018) Ilmastonmuutoksen vaikutukset tiivistyvässä kaupunkirakenteessa - Katutilan tarkastelua Case Myyrmäki ja Tikkurila. Lahden Ammattikorkeakoulu.
- Yleiskaava 2020: tavoitteet, Kaupunginhallitus 22.1.2018

B. Kaavarungon työryhmän kokoonpano

Ydinsuunnitteluryhmä

Kettunen Elina, suunnitteluinsinööri kuntek
Korhonen Nele, harjoittelija kaupsu (08/2016 saakka)
Kujala Ritva-Leena, viestintäsuunnittelija, kaupsu
Leppänen Marja, suunnitteluinsinööri kuntek
Muukka Laura, maisema-arkkitehti kaupsu
Mamia Virpi, yleiskaava-arkkitehti kaupsu
Olkkola Anne, asemakaavasuunnittelija kaupsu
Rajala Johanna, asemakaavasuunnittelija kaupsu
Tasanko Pia, vuorovaikutusasiantuntija kaupsu
Tiira Hanna, asemakaavasuunnittelija kaupsu
Vihervaara Teemu, liikenneinsinööri kuntek
Virtanen Jaana, liikenneinsinööri kuntek

Ohjausryhmä

Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja kaupsu pj.
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti kaupsu
Keskinen Hanna, puistosuunnittelupäällikkö kuntek
Antti Kari, kiinteistöjohtaja kias
Varpanen Lea, kehityspäällikkö kaupsu
Rajala Johanna, asemakaavasuunnittelija kaupsu siht.
Rekonen Ilkka, lupapäällikkö rava
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö kaupsu
Tanninen Eila, talous- ja hallintojohtaja Sivi
Valanta Jose, elinkeinojohtaja/ Mirka Järnefelt, projektipäällikkö elinkeinopalvelut
Virkkunen Heikki, projektijohtaja ypa
Holm Markus, liikennesuunnittelupäällikkö
Vähämäki Jaakko, Johtava ympäristösuunnittelija yke
Westlin Henry, kaupungininsinööri kuntek

Lisäksi työtä ovat kommentoineet tai olleet muulla tavalla mukana:

Burjam Heidi, maisema-arkkitehti, viheralueyksikkö, kuntek
Hagelberg Jukka, hankesuunnittelupäällikkö tike
Heikkola Joni, yleiskaavasuunnittelija kaupsu
Henriksson Tomi, Asumisasioiden päällikkö kias
Jokela Taru, hankekehitysarkkitehti tike
Juolahti Mikko, hankekehitysarkkitehti tike
Järnefelt Mirka, projektipäällikkö elinkeinopalvelut
Järvi Mikko, kaavoitusinsinööri kaupsu
Kaarna-Suomi Anne, julkisen taiteen kuraattori Sivi
Kairus Antti, paikkatietoinsinööri kaupsu
Kallislahti Veli-Matti, Liikuntajohtaja sivi
Kangas Heikki, geotekniikkapäällikkö kuntek
Kangas Anna-Mari, yleiskaavasuunnittelija kaupsu
Kankkunen Paula, yleiskaavasuunnittelija kaupsu
Korhonen Aulikki, hankekehitysarkkitehti tike
Kärki Matti, kaupunkikuva-arkkitehti rava
Lahnalampi-lahtinen Minna, hoiva-asumisen palvelupäällikkö
Lautiola Hannele, monikulttuurisuusasiain päällikkö
Malinen Laura, strategia-asiantuntija sivi
Matikainen Kristiina, projektipäällikkö, soster
Matkaselkä Pirkko, maahanmuuttajakoordinaattori
Mellais Asta, suunnittelija sivi
Mäkelä Pekka, aluenuorisopäällikkö sivi
Ojala Jarmo, Itä-Uudenmaan poliisi, Vantaan poliisilaitos
Raita Harri, koordinaattori asukaspalvelut
Rantalainen Sinikka, ympäristösuunnittelija, Yke
Riehunkangas Päivi, suunnittelija sivi
Suni Pirjo, liikenneinsinööri, kuntek
Tanskanen Ella, konsas
Vainio Mikko, kirjastopalveluiden johtaja sivi
Virkkunen Heikki, projektijohtaja ypa
Paavola Susanna, rakennustutkija kaupunginmuseo

Muut yhteistyötahot:

alueen asukkaat ja asunto-osakeyhtiöt
maanomistajat, yrittäjät, alueen työntekijät
Myyrmäkiliike
Myyrmäen aluetoimikunta
Myyrmäenhuolto
Vantaan Energia
Street Art Vantaa
Artsi
Vantaan yrittäjät
Yritys Vantaa
Helsingin seudun kauppakamari, Vantaan toimisto
Citycon
Monikulttuuriset yhdistykset Länsi-Vantaalla
Vantaankosken seurakunta
Vantaan Energia
HSY
HSL
ELY
Uudenmaanliitto
Helsingin kaupunsuunnitteluvirasto
alueen kaavahankkeiden rakennuttajat ja konsultit
paikalliset senioriyhdistykset
paikalliset koulut ja oppilaitokset
paikalliset yritykset ja työpaikat
Helsingin yliopiston maantieteen laitos
Metropolia ammattikorkeakoulu
+ monet muut paikalliset järjestöt

C. Lähteet

- *Espoon korkean rakentamisen periaatteet -selvitys (2013),* Espoon kaupunki
- Faehnle, Maija ja työryhmä. *Virtaa viherrakenteesta – suuntaviivoja kaupunkiympäristön suunnitteluun*. Helsinki 2015.
- Gehl, Jan (2001), *Life between buildings – Using public space*, The Danish Architectural Press, Skive
- Hako Jukka (toimittanut). *Myyrmäki - Kampakeramiikasta kauppakeskukseen.* Kellastupa Oy, WS Bookwell Oy, Porvoo 2009
- Heikkola Joni (2015). *Kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040,* Vantaan kaupunki
- Hirvonen, Sari (2005). *Ruraali Urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia*. Vantaan kaupunkisuunnittelu 8/2005, C18:2005
- *Ilmastonmuutos pääkaupunkiseudulla* (2016), Ilmatieteenlaitos, Raportti 2016:8
- Leskinen, Sirpa & Pesonen, Petro 2008: *Vantaan esihistoria*
- Lynch, Kevin (1990), *The image of the city*: The M.I.T. Press, Cambridge, USA
- *Mätäojan laakso - viheralueiden yleissuunnitelma ja kasvillisuuden kehittämis- ja hoitosuunnitelma*. Vantaan kaupunki, maankäytön ja ympäristön toimiala, viheralueyksikkö ja Studio Terra 2007.
- Myyrmäki liike: http://www.myrtsi.fi/
- Pelkonen, Juha ja Tyrväinen Liisa. *Kaupunkiviheralueiden koetut arvot ja merkitys asukkaille Länsi-Vantaalla*. Helsinki 2005.
- *Street Art Vantaa:* http://streetartvantaa.com/
- *Turun korkean rakentamisen selvitys (2017),* Turun kaupunki
- Uudenmaan liitto (2013). *Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi*. Uudenmaan liiton julkaisuja E-125 – 2013.
- *Vantaa alueittain 2015*
- *Vantaan viheralueohjelma 2011-2020*. Vantaan kaupunki, viheralueyksikkö. C1:2012. Vantaa 2012.
- *Myyrmäen – Kivistön - Ylästön alueen liito-oravaselvitys, Ramboll, 30.9.2016*
- Vihervaara, Teemu (2015*) Liikennesuunnittelusta liikkumisen suunnitteluun.* Aalto Yliopisto
- Virtanen, Jaana (2018). *Ilmastonmuutoksen vaikutukset tiivistyvässä kaupunkirakenteessa – case Myyrmäki ja Tikkurila.* Lahden Ammattikorkeakoulu.
- YTK pitkän kurssin ryhmätyö 2011: *suunnittelukäsitykset case Vantaa*
- WSP, *Myyrmäen keskustan julkisten ulkotilojen ja korttelipihojen tuulisuusselvitys, 17.5.2016*

D. Kuvalähteet:

- Henriksson Tomi: 109, taulukko 1
- Innovarch Oy: 93
- Kettunen Elina: 54-58
- Liikennesuunnittelu, Vantaan kaupunki: 124
- Muukka Laura: 6,7,9-11, 49
- Myyrmäen kaavarunko 1968: 15-16
- Olkkola Anne: 2, 24-26, 59, 73, 74, 78, 79, 85, 86, 100, 118
- Optiplan Oy: 108, 110
- Rajala Johanna: 1, 17, 19-21, 50-52, 72, 77, 80-83, 87, 89-92, 94, 95, 97-99, 101-104, 106, 113, 114, 121, 122, 126, 131
- Street Art Vantaa: 39-43
- Tervo Kari: 48
- Trafix: 116, 117, 129, 130
- Vihervaara Teemu: 31, 33-35, 60, 112, 115, 119, 120, 125, 127
- WSP: 61-70, 117
- Vantaan esihistoria (2008): 13
- Wilhelms Martti: 38
- Muut kuvat, kartat ja kaaviot: Vantaan kaupunki tai kaavarungon ydinryhmä

E. Erilliset liitteet

- Liite 1. Myyrmäen kaavarunko osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.5.2016
- Liite 2. Mielipiteet ja kannanotot kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- Liite 3. Karttapohjaisen nettikysely Myyrmäen kehittämisestä, touko- ja kesäkuu 2016, vastaukset ja palautteet
- Liite 4. Asukastyöpajan palautteet 8.6.2016
- Liite 5. Mun Myrtsi -mobiilisovellus, vastausraportti 28.11.2016
- Liite 6. Liikenneselvitys / WSP 11.2.2018
- Liite 7. Ajoneuvoliikenne, ennuste / Trafix 24.8.2017
- Liite 8. Katutila-analyysi / WSP 11.2.2018
- Liite 9. Katuverkon toimivuus / WSP 3.1.2018
- Liite 10. Pyöräliikenne / WSP 11.2.2018
- Liite 11. Yleissuunnitelmat / WSP 15.1.2018, 31.1.2018
- Liite 12. Tulevaisuudenliikkuminen / WSP 1.12.2017
- Liite 13. Hulevedet / WSP 11.2.2018
- Liite 14. MYYRMÄKI-liike: Myyrmäen keskustakilpailun kommentointi, Kaavanumero 001925/ 17.6.2016
- Liite 15. Street Art Vantaa | Myyr York -katutaidekaupunginosa. Muraalit & uudisrakentaminen - katutaide osana elävää kaupunkia, 04/ 2018
- Liite 16. Kaavarunkokysely 05-06/2018
- Liite 17. Varjostuskaaviot: Tutkielmia Myyrmäen kaavarunkoalueen varjostuksesta vuonna 2040 täydennysrakentamisen ”maksimiskenaariolla”
- Liite 18.a lausunnot vastineineen (luonnoksesta)
- Liite 18.b Mielipiteet vastineineen (luonnoksesta)
- Liite 19. Runkomeluselvitys, WSP 10.8.2018
- Liite 20. Junaliikenteen tärinä radan varressa, WSP 20.6.2018
- Liite 21. Myyrmäki tärinämittausraportti, WSP 21.6.2018
- Liite 22. Ostarien uudet konseptit, Optiplan Oy, 1.6.2018

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaa

MYYRMÄEN KAAVARUNKO
NRO 014400
LUONNOKSEN MIELIPITEET JA VASTINEET
25.2.2019

Myyrmäen kaavarunkoluonnos nro 014400 on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 16.5.–14.6.2018. Tänä aikana jätettiin neljä (4) kirjallista mielipidettä.

Mielipiteen antaja	**Mielipide**	**Tarkistukset**
NRO 1 Asukas 1, Eräkuja 1	Louhelaan sopii täydentymismalli 2, jossa Louhelan korttelitehokkuus on 0,5-0,9. Kahdeksankerroksiset rakennukset eivät sovi Louhelaan.	Kaavarunkokarttaa on tarkistettu mm. Louhelassa ja siihen on lisätty korttelien tehokkuustavoite ja enimmäiskerrosluvut. Selostusta on tarkistettu.
NRO 2 Asunto Oy Vantaan Opaali	Asunto Oy Vantaan Opaali yhtyy *"Asukas 1, Eräkuja 1"*:n mielipidekirjoitukseen.	Kaavarunkokarttaa on tarkistettu mm. Louhelassa ja siihen on lisätty korttelien tehokkuustavoite ja enimmäiskerrosluvut. Selostusta on tarkistettu.
NRO 3 Asukas 2, Eräkuja 1	Etusijalle olisi asetettava täydennysmalli 2, jossa Louhelan korttelitehokkuus on 0,5-0,9. Kahdeksankerroksiset rakennukset eivät sovi Louhelaan. Louhelan päiväkotitontti tulee säilyä yleisten rakennusten korttelialueena. Pallokenttää ei tule muuttaa päiväkodin korttelialueeksi vaan puistoalueeksi.	Kaavarunkokarttaa on tarkistettu mm. Louhelassa ja siihen on lisätty korttelien tehokkuustavoite ja enimmäiskerrosluvut. Selostusta on tarkistettu.
NRO 4 Keskustan Etelä-Vantaan paikallisyhdistys ry	Kokonaisvaltainen tarkastelu on hyvä. Esitettyyn tehokkaaseen rakentamiseen ei tulisi sitoutua, ennen kuin Myyrmäen keskustan tornit ovat rakentuneet ja voidaan arvioida niiden vaikutuksia keskustaan. Tiivis rakentaminen asemien lähellä hävittää nykyiset pysäköintitalot, maantasopysäköinnin ja viherkaistaleet, mikä ei ole toivottavaa. Tornitalot eivät tue kohtuuhintaista asumista. Purkava saneeraaminen ei ole kestävän kehityksen mukaista. Pysäköintiselvitykset ovat riittämättömiä. Asukkaita tulee kuulla aidosti ja tehdä ratkaisut sen perusteella.	Kaavarunkoa on tarkistettu mm. korttelitehokkuuksilla ja enimmäiskerroskorkeuksilla ja selostusta on täydennetty.

NRO 1
Asukas 1, Eräkuja 1, 8.6.2018

Mielipide: Myyrmäen kaavarunkoluonnos on MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 16.5.-14.6.2018 mielipiteiden kuulemiseksi. Lähialueen asukkaana esitän seuraavaa. Tarkastelen kaavarunkoa lähinnä asuinalueeni Louhelan osalta, jolloin kyse on luonteeltaan mahdollisesta täydennysrakentamisesta.

Myyrmäen kaavarunkoluonnos on ollut esillä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.4.2018, jolloin on päätetty esittää kaupunginhallitukselle, että 16.4.2018 päivätty kaavarunkoluonnos raporttiluonnoksineen asetetaan nähtäville. Kaupunginhallitus päätti 23.4.2018 asettaa kaavarunkoluonnoksen nähtäville. Toimielimet eivät tässä vaiheessa ottaneet lähemmin kantaa luonnokseen. Kaavarunko tulee aikanaan ehdotusvaiheeseen, jolloin toimielimet ottavat kantaa kaavarungon sisältöön. Kaavarunko menee lopuksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavarunkoluonnosta kaupunkisuunnittelulautakunnassa käsiteltäessä esityslistassa lausuttiin mm.

- Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuntorakentamista. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua.
- Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kartoitetaan alueella.
- Kaavarungon rakenne koostuu kahdesta osasta: (1) lähtökohdista sekä (2) kehittämisen tavoitteista, suunnitteluperiaatteista sekä varsinaisesta kaavarunkokartasta.
- Tiiviin kaupunkirakenteen ja viherrakenteen tasapainoista suhdetta säilytetään ja kehitetään.
- Kaavarungossa kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet halutaan säilyttää vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä.
- Kortteleille määritellään tehokkuudet ja kaupunkikuvalliset periaatteet, jossa erityisteemoja ovat kaupunkitilan hahmottaminen, korkea rakentaminen, kivijalkaliiketilat ja elävä keskusta. Täydennysrakentamisen toteutuminen ajoitetaan ja porrastetaan kuitenkin siten, että palvelurakenne pysyy eheänä.
- Kaavarungon tueksi on laadittu malli kaupunkirakenteen nykytilasta sekä kaupunkirakenteen täydentymismalleja, joissa on arvioitu kortteleittain vuoden 2040 asuntorakentamisen määrä ja sijainti, uusi palvelurakenne (koulut ja päiväkodit, oppilaitokset), liike-, palvelu- ja toimitilojen määrä ja sijainti. Täydentymismallien toimivuus testataan eri näkökulmista tarvittavin selvityksin.
- Täydentymismallit ovat arvioituja skenaarioita, joissa kaupunkirakenne täydentyy vähitellen. Kaavarungon mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Myyrmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Myyrmäessä voisi kaavarungossa esitettyjen laskelmien pohjalta olla noin 24 000 - 27 000 asukasta vuonna 2040. Kaavarungossa esitetyn kaupunkirakenteen täydentymisen toteutuessa alueelle saataisiin noin 8 000 – 11 000 uutta asukasta.
- Myyrmäen aseman seudun kortteleissa pyritään sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen.
- **Kaavarunkokartta on koottu esitettyjen periaatteiden ja eri teemojen pohjalta. Kaavarungon luonnosvaiheessa kartalla ei ole vielä esitetty tehokkuus- tai kerroslukuja. Ne ja muut mahdolliset puuttuvat merkinnät täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin jälkeen. (lihav. tässä)**

Kaavarunkoluonnoksen raporttiluonnoksessa 16.4.2018 mainitaan mm.

- Pitkällä tähtäimellä Myyrmäestä halutaan kehittää parhaimmat ominaispiirteensä säilyttävä vehreä ja tiivis kaupunki, jossa uudis- ja täydennysrakentaminen muodostavat selkeitä kaupunkimaisia kortteleita.
- Kaavarungon yhteydessä tutkitaan alueella jo vireillä olevia rakentamisen alueita sekä ehdotetaan potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja. Asuntoyhtiöiden kanssa tehdään yhteistyötä kartoittaen niiden täydennysrakentamishalukkuutta ja mahdollisuuksia.
- Kaavarungon tavoitteena on vahvistaa Myyrmäen kaupunkimaista luonnetta ja kaupunkirakennetta, joka koostuu omaleimaisista alueenosista. Myös yksittäisten kortteleiden kaupunkikuva perustuu parhaimmillaan alueen paikanhenkeen vahvistaen alueiden identiteettiä.
- Kuva 74. Myyrmäen täydennysrakentamisen paikkoja. Vireillä olevia ja muita potentiaalisia täydennysrakentamiskohteita. Kartalla on merkitty vireillä olevia kaavahankkeita sekä ehdotettuja täydennysrakentamisen paikkoja. **Merkintä kartalla ei välttämättä tarkoita, että paikka tullaan rakentamaan, vaan tutkitaan, onko tontille mahdollista täydennysrakentaa** (lihav. tässä). Myös muille kuin ehdotetuille paikoille voidaan ehdottaa täydennysrakentamista kaavarungon periaatteiden mukaisesti. Asunto-osakeyhtiöiden tonteille ehdotettu täydennysrakentaminen voidaan kaavoittaa vain tontin omistajan aloitteesta. - Kuvassa on täydennysrakentamisen paikaksi merkitty mm. osa korttelista 15100 (Y-tontti, nykyinen kaupungin päiväkoti, sekä sen pohjoispuolinen viheralue; Vantaan kaupungin asemakaavan muutoshakemus 7.5.2018) ja Haltiantien länsipuolella oleva korttelialue (Asunto Oy Kaarenhaltian ja Louhelan Huolto Oy:n hakemus 4.5.2018) – Vaikka mainitut hakemukset ovat tulleet vireille vasta raporttiluonnoksen 16.4.2018 valmistumisen jälkeen, ne oli jo otettu kuvassa olevaan, luonnosvaiheen valmistelussa olevaan karttaan.
- Rakentamisen korkeus. Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuinrakentamista erityisesti aseman seudun lähikortteleihin. Asukaskyselyiden mukaan suuri osa vastaajista kannatti korkeaa rakentamista juuri näille alueille. Veistoksellinen aseman ympäristöön keskitetty tornirakentaminen voisi parhaimmillaan vahvistaa Myyrmäen kaupunkimaista identiteettiä. Kartalla on esitetty maksimikerrosluvut koko Myyrmäen alueelle. Esimerkiksi 8-kerroksisiksi esitetyillä korttelialueilla se voi tarkoittaa nykyisten rakennusten korotusta 1-2 kerroksella tai täydennysrakentamista pysäköintitontille. **Ympäröiviä kortteleita korkeampi rakentaminen tulee kuitenkin aina tutkia tarkemmin suhteessa lähiympäristöön. Lisäksi niillä alueilla, joissa nykyinen kerrosluku on matalampi, tulee uusi mahdollisesti korkeampi rakentaminen sovittaa nykyiseen rakenteeseen riittävin kaupunkikuva-, varjostus- ja maisemaselvityksin. Niillä alueilla, joilla rakennuskanta on uudempaa, uudet maksimikerrosluvut toteutuvat todennäköisesti vasta silloin kun nykyinen rakennuskantaa uudistuu. (lihav. tässä)**
- Tarkemmat periaatteet rakentamisen korkeudesta määritellään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja riittävän eri osapuolien välisen keskustelun pohjalta. Keskusteluun voidaan ottaa useita vaihtoehtoja.
- Kuva 85. Vaikka korttelin maksimikerrosluku on esimerkiksi 8, se ei tarkoita, että koko korttelin tulee olla sen korkuista. Viihtyisässä ja arkkitehtuurilta monimuotoisessa asuinkorttelissa voi yhdistyä erikorkuista rakentamista. Tällöin myös pihatiloista saadaan aurinkoisia. Kalasatama, Helsinki.
- Kuva 86. Maksimikerrosluvut. Louhelan Ak-rakennuskorttelit on merkitty kuvaan yhtenäisellä merkinnällä VIII: OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN SOPEUTUVA ALUE 1, max. VIII Rakentaminen voi osittain olla 9-kerroksista siinä tapauksessa, että ylimmissä kerroksissa (8-9) ovat 2-kerroksisia asuntoja tai rakennuksen ylin (9.) kerros on muita kerroksia pienempi, esim. sisennetty.

Mielipide

Vireillä oleva Myyrmäen kaavarunko on ollut vasta luonnoksena esillä kuuluttamista varten sekä kaupunkisuunnittelulautakunnassa että kaupunginhallituksessa. Kumpikaan toimielin ei kuitenkaan näytä ottaneen kantaa kaavarungon sisältöön muutoin kuin mainitussa tarkoituksessa.

Kaavarunkoluonnoksen kartassa ”ei ole vielä esitetty tehokkuus- tai kerroslukuja. Ne ja muut mahdolliset puuttuvat merkinnät täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen saadun palautteen ja vaikutusten arvioinnin jälkeen.” (raporttiluonnos s. 35); kaavakartassa Louhelan asuinrakennusten korttelialueilla on merkintänä A1, tehokas asuntoalue, ensisijaisesti kerrostaloja. Tämän kanssa ristiriitaisesti on raporttiluonnoksen s. 23 olevassa kuvassa 86 merkitty kartalle Louhelan nykyisten Ak- ja Y- tonttien kohdalle maksimikerrosluvuksi VIII. Toisaalta raporttiluonnoksessa todetaan, että ”Tarkemmat periaatteet rakentamisen korkeudesta määritellään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja riittävän eri osapuolien välisen keskustelun pohjalta. Keskusteluun voidaan ottaa useita vaihtoehtoja.” Louhelan rakennuskortteleille yleispiirteisessä kaavarungossa asetettava maksimikerrosluku on siten edelleen määrittämättä.

Louhelan alue on 17.12.2007 voimaan tulleessa yleiskaavassa merkitty A1- alueeksi: ”Tehokas asuntoalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.”

Yleiskaavan selostuksessa ei ole lähemmin määritelty A1-alueen rakentamistehokkuutta eikä maksimikerroslukua. Näihin tulee nyt otettavaksi kanta käsiteltävässä kaavarungossa.

Kaavarunkoluonnoksen raporttiluonnoksessa on esitelty rakennustehokkuudesta nykytila ja neljä erilaista täydentymismallia (s. 20). Niin ikään parhaillaan nähtävillä olevassa asemakaavaluonnoksessa 152400 Louhela 2, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.5.2018, on saadun tiedon mukaan (aluearkkitehti Timo Kallaluoto) käytetty lähtökohtana raporttiluonnoksen täydentymismallia 1, jossa Eräpolun länsipuoliset korttelialueet (mm. korttelit 15100 ja 15103) on merkitty tehokkuusluvulla 1,0-1,4, kun ne nykyisin ovat Eräkujan länsipuolella 0,5-0,9 ja itäpuolella <0,5, mukaan lukien Eräpolun itäpuoli lukuun ottamatta eteläosan korttelia, jossa tehokkuus on 0,5-0,9. Eli täydennysmalli 1 merkitsisi huomattavaa rakennustehokkuuden lisääntymistä.

Eräkujan länsipuolella on nykyisin neljä 7-kerroksista ja yksi 3-kerroksinen kerrostalo sekä yksi 6-kerroksinen kerrostalo (valmistunut 2017, kortteli 15103). Eräkujan itäpuolella ja Eräpolun länsipuolella korttelissa 15100 on 5-kerroksinen kerrostalo (valmistunut 2012), l-kerroksiset liikerakennus ja kaksi kaupungin päiväkotirakennusta. Eräpolun itäpuolella on neljä 7-kerroksista kerrostaloa, viisi 3-kerroksista kerrostaloa ja yksi osittain neli- ja osittain 3-kerroksinen kerrostalo. Nähtävillä olevassa em. asemakaavan muutoksessa 152400 esitetään alueelle uusia 8-kerroksisia kerrostaloja. Näistä osa toteutettaisiin Vantaan kaupungin hakemana muutoksena niin, että korttelissa 15100 tontilla 4 olevat kaupungin päiväkotirakennukset purettaisiin ja niiden sijaan tontti muutettaisiin kerrostalojen korttelialueeksi niin, että sille tulisi 8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Näiden kerrostalojen eteläpuolella on em. 5-kerroksinen kerrostalo ja itäpuolella kolme-neli –kerroksisia kerrostaloja. Uudet kaavarunkoluonnoksessa kaavaillut, täydentymismallin 1 mukaiset 8-kerroksiset rakennukset rikkoisivat nykyisen monimuotoisen, vehreän ja viihtyisän asuinympäristön. Tätä omaleimaista Louhelan kaupunginosaa on yritetty jo aikaisemmin muutamia vuosikymmeniä sitten tiivistää, mutta kaupunki luopui siitä asukkaiden voimakkaan vastustuksen vuoksi.

Tämän vuoksi esillä olleista täydentymismalleista olisi asetettava etusijalle täydentymismalli 2, jossa Louhelaa yhtenä kokonaisuutena voisi koskea tehokkuus 0,5-0,9. Tällöin Eräkujan länsipuolen korttelien ja Eräpolun itäpuolen eteläisen korttelin tehokkuudet säilyisivät entisellään (0,5-0,9) ja muiden korttelien osalta niiden yhteinen tehokkuus voisi olla nykyi-

sen kaavan mukaisen tehokkuuden <0,5 sijasta 0,5-0,9, antaen mahdollisesti lisärakennusoikeutta Eräpolun itäpuolisen, nykyisin pääosin 3-kerroksisten kerrostalojen korttelialueen yhteydessä. Tämänkin tehokkuusluvun tulisi olla vain tavoitteellinen, sillä lopullinen rakennustehokkuus samoin kuin maksimikerrosluku tulisi määrittää vasta asemakaava-tasolla tapauksittain kulloisetkin olosuhteet huomioon ottaen.

Vastine: Myyrmäen kaavarunkotyössä täydennysrakentamismahdollisuuksia on tutkittu koko Myyrmäen alueelta. Esitetyt korttelitehokkuudet ja enimmäiskerroskorkeudet perustuvat alueen sijaintiin ja täydennysmahdollisuuksiin. Tehokkaampaa korttelirakennetta on esitetty Kehäradan asemien, hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyyteen. Louhelaan esitetty korttelitehokkuus e_k>1 perustuu Kehäradan Louhelan aseman, hyvien liikenneyhteyksien ja lähipalvelujen läheisyyteen sekä alueen täydennysrakentamismahdollisuuksiin. Myyrmäessä, johon Louhela kuuluu, on kattavat aluekeskustasoiset palvelut urheilupuistoa myöten. Louhelassa on ostoskeskus, päiväkoti, kirkko ja rautatieasema. Varian tontille rakennetaan 2020-luvulla uusi yhtenäiskoulu. Lähellä on myös Martinlaakson Ostarin kauppakeskus. Täydennysrakentamista ovat toivoneet myös taloyhtiöt, sillä sen avulla on mahdollista rahoittaa osa tulevista korjauksista.

Kaavarunkoluonnoksen vaikutuksia mm. korttelitehokkuutta ja enimmäiskerroskorkeuksia on arvioitu luonnoksen jälkeen asiantuntija-arvioinnein ja lausuntoja pyytämällä. Osalliset ovat voineet ilmaista mielipiteensä nettikyselyssä (4.5. – 18.6.2018) ja antamalla mielipiteen. Asukkaiden kanssa on keskusteltu luonnoksesta asukasillassa 7.5.2018, 15.1.2019 sekä ”kaavoittaja-tavattavissa” tilaisuuksissa Paalutorilla ja Myyrmannissa toukokuussa 2018 sekä esittelemällä kaavarunkotyötä mm. eläkeläisille ja yrittäjille. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen on koottu erillisiksi asiakirjoiksi ja nettikyselyn tuloksista on tehty kooste. Asiakirjat ovat luettavissa mm. Myyrmäen kaavarunkotyön 014400 nettisivuilla.

Kaavarunkotyössä vastataan kasvavan kaupungin tarpeisiin. Työn tavoitevuosi on 2040 ja osa tavoitetehokkuudesta voi toteutua vasta useiden vuosien tai vuosikymmenien päästä. Esimerkiksi Louhelan päiväkodin laajennus ei ole nyt ajankohtainen, mutta pitkällä tähtäimellä todennäköinen. Tämän vuoksi Louhelan päiväkodin tontti ja sen pohjoispuolella oleva alue on merkitty raidoituksella, jonka tarkempi korttelirakenne ja rakentamisen laajuus ja määrä ratkaistaan asemakaavatyössä, kun se tulee ajankohtaiseksi. Merkintä mahdollistaa asumista ja päiväkodin pihoineen.

Kaavarungossa esitetään kortteleiden täydentämispotentiaali, mutta se ei ota kantaa asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen jakaumaan, jota säädellään asemakaavatyön yhteydessä. Tällä kaupunki vastaa eri väestöryhmien asuntotarpeeseen ja alueiden tasapainoiseen ja eheään kehittymiseen kyseisen tilanteen mukaan.

Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi.

Tarkistukset: Kaavarunkokarttaa on tarkistettu mm. Louhelassa ja siihen on lisätty korttelien tehokkuustavoite ja enimmäiskerrosluvut. Lisäksi selostusta on tarkistettu.

NRO 2
Asunto Oy Vantaan Opaali, 11.6.2018

Mielipide: Asunto Oy Vantaan Opaali yhtyy ”*Asukas 1, Eräkuja 1”*:n mielipidekirjoitukseen.

Vastine: Katso vastine edelliseen mielipiteeseen *NRO 1, Asukas 1, Eräkuja 1.*

Tarkistukset: Kaavarunkokarttaa on tarkistettu mm. Louhelassa ja siihen on lisätty korttelien tehokkuustavoite ja enimmäiskerrosluvut. Lisäksi selostusta on tarkistettu.

NRO 3
Asukas 2, Eräkuja 1, 14.6.2018

Mielipide: Kaupunginhallitus päätti 23.04.2018 asettaa kaavarunkoluonnoksen nähtäville. Toimielimet eivät tässä vaiheessa ottaneet lähemmin kantaa luonnokseen. Kaavarungossa Myyrmäkeen on suunnitteilla runsaasti uutta asuntorakentamista ja periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet halutaan säilyttää vastapainona tiiviille rakentamiselle.

Asukkailta tulleen palautteen mukaan vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä. Kaupunkikuvallisia periaatteita on korkea rakentaminen, kivijalkaliiketilat ja elävä keskusta. Uudisrakentaminen tiivistää Myyrmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaupunkirakenteen täydentämisen toteutuessa alueelle saataisiin noin 8 000-11 000 uutta asukasta.

Kaavarunkoluonnoksen raporttiluonnoksessa 16.04.2018 mainitaan mm, että Myyrmäkeen on suunnitteilla runsaasti uutta asuinrakentamista erityisesti aseman seudun lähikortteleihin.

Ympäröiviä kortteleita korkeampi rakentaminen tulee kuitenkin aina tutkia tarkemmin suhteessa lähiympäristöön. Lisäksi niillä alueilla, joissa nykyinen kerrosluku on matalampi, tulee uusi mahdollisesti korkeampi rakentaminen sovittaa nykyiseen rakenteeseen riitävin kaupunkikuva-, varjostus- ja maisemaselvityksin. Niillä alueilla, joilla rakennuskanta on uudempaa, uudet maksimikerrosluvut toteutuvat todennäköisesti vasta silloin kun nykyinen rakennuskanta uudistuu.
Tarkemmat periaatteet rakentamisen korkeudesta määritellään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja riittävän eri osapuolien välisen keskustelun pohjalta. Kuva 86. Maksimikerrosluvut. Louhelan AK-rakennuskorttelit on merkitty kuvaan yhtenäisellä merkinnällä **VIII: OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN SOPEUTUVA ALUE 1 max. VIII** Rakentaminen voi osittain olla 9-kerroksisia asuntoja tai rakennuksen ylin (9.) kerros on muita kerroksia pienempi esim. sisennetty.

Mielipide

Myyrmäestä kehitetään kasvavaa ja tiivistyvä kaupunginosaa. Tavoitteena on viihtyisä ja vehreä asuinympäristö ja elinvoimaisena kehittyvä keskusta, jossa kohtaavat ihmiset, pavelut, työ ja sujuva liikkuminen. Korkeampaa kaupunkirakennetta suunnitellaan varsinkin Myyrmäen ja Louhelan asemien lähelle.

Yleistä

Kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja massiivisten ja korkeiden asuinrakennusten rakentamisella ei saada elinvoimaista keskusta eikä elinvoimaisuutta muutoinkaan lisätä, koska nykyisin rakennetaan pieniä sijoittajia kiinnostavia asuntoja perheasuntojen sijasta, mikä johtaa siihen, että tänne tullaan vain käymään ei olemaan. Tarvitaan elinvoimaa, joka houkuttelisi ympäröiviltä alueilta ihmisiä tänne käymään. Sellaista toisi ympärivuorokautinen ja elinvoimainen palvelukeskus. Myyrmäki on taousmaantieteellisesti Tikkurilan ohella kaupungin paras alue. Tikkurila ei ole eikä tule olemaan länsivantaalaisille normaalisti toimivan kaupungin palvelukeskus. Nykyisin Myyrmäessä ei ole kunnon ostoskeskusta, jossa olisi hyviä vaatekauppoja, lastenvaateliikeitä, urheiluliikeitä, lahjatavaraliikkeitä ym. Sen sijaan löytyy ruokakauppoja, ruokapaikkoja, halpisliikkeitä, kirpputori ja lasten peuhapaikka. Ostoksille täytyy mennä Jumboon tai Helsinkiin. Elinvoimaisuutta eivät lisää kivijalkakaupat eivätkä varsinkaan iltaisin pimeät toimistot. Asukasmäärän lisääntyymisestä huolimatta enenevässä määrin kiihtyvä verkkoappa pienentää varsinkin pienten kivijalkakauppojen menestymismahdolisuuksia. Kannattamatto-

mina ne muuttuvat ajan mittaan kapakoiksi, joita alueella on jo aivan riittämiin. Kasvava asukasmäärä edellyttää myös suurempaa uimahalia, urheilu- ja liikuntatiloja sekä parkkipaikkoja niiden läheisyyteen. Elävä keskus tarvitsee elämää myös klo 20 jälkeen eikä vain autioituneita katuja. Suunnittelussa nämä seikat tulisi ottaa huomioon. Ja miltä näyttää tiiviisti rakennettu alue. Havainnekuvat eivät näytä todellisuutta. Esim. Tikkurilaan on rakennettu massiivinen Dixi ja korkeita tornitaloja, joissa täyslasisia parvekkeita on vieri vieressä toiset täynnä rojua toiset parvekelasit peitettyinä mitä erilaisimmilla kretongeilla. Kamalia, rumia julkisivuja. Epäviihtyisyyttä, kaikki esteettisyys ja yksityisyyden suoja puuttuvat täysin. Täytyy vain ihmetellä, kenen mielestä tällainen kaupunkikuva on viihtyisä, kauniista puhumattakaan. Samoin Martinlaakson ihan näköetäisyydelle toisistaan rakennetut rakennukset varmaan täyttävät tiivistämisen kriteerit, mutta ei mitään viihtyisän ympäristön edellytyksiä, vaikka sellainen strategia Vantaalla on. Maksukykyiset veronmaksajat karttavat tällaisia alueita, vaikka olisi kuinka hyvät liikenneyhteydet. Miten korkeiden talojen rakentaminen esim. Louhelaan lisää alueen elinvoimaisuutta? Ei mitenkään, se vain aiheuttaa ympäristön ja viihtyyteen sellaisia muutoksia, joita enemmistö asukkaista vastustaa. Louhelan asemarakennus esim. joudutaan nykyisin sulkemaan jo klo 22.15 ja tämän jäkeen matkustajat joutuvat poistumaan ulkokautta synkkiä portaita tai turvattomalta tuntuvaa ramppia pitkin. Asukkaiden vaihtuvuus lisää turvattomuutta ja häiriöt lisääntyvät.

Asuialueeni Louhela

Luelan alue on 17.122007 voimaan tulleessa yleiskaavassa merkitty A1-alueeksi:” Tehokas asuntoalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. ”Yleiskaavan selostuksessa ei ole lähemmin määritelty A1-alueen rakentamistehokkuutta eikä maksimikerroslukua. Näihin tulee otettavaksi kantaa käsiteltävässä kaavarungossa.

Yleisten alueiden alueiden korttelialue

Kaavarunkoluonnoksen raporttiluonnoksessa on esitelty rakennustehokkuudesta nykytila ja neljä erilaista täydentymismallia (s.20). Nähtävillä olevassa asemakavaluonnoksessa 152400 Louhela 2, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 07.0 5.2018 lienee käytetty täydennysmalli 1, mikä merkitsisi huomattava rakennustehokkuuden lisääntymistä, kun alueelle esitetään uusia 8-kerroksisia kerrostaloja. Tämän johdosta korttelissa 15100 tontilla 4 oleva päiväkotirakennukset purettaisiin ja tontti muutettaisiin kerrostalojen korttelialueeksi, jolle tulisi 8-kerroksisia kerrostaloja. Eräkuja länsipuolella on nykyisin neljä 7-kerroksista ja yksi 3-kerroksinen kerrostalo sekä yksi 6-kerroksinen v. 2017 valmistunut kerrostalo, kortteli 15103. Näiden kerrostalojen eteläpuolella on 5- kerroksinen v. 2012 valmistunut kerrostalo ja itäpuolella 3-4-kerroksisia kerrostaloja. Kaavarunkoluonnoksen mukaiset 8-kerroksiset kerrostalot muuttaisivt vehreän ja vihreän asuinympäristön täysin, tekisivät siitä epäviihtyisän ja levottoman.

Koska suurempi päiväkoti saadaan purkamalla pienempi päiväkotirakennus ja rakentamalla tilalle uusi 2-kerroksinen päiväkotirakennus, tontin käyttötarkoitusta ei tulisi muuttaa vaan pitää alue edelleen yleisten rakennusten korttelialueena. Alueella on myös valmis leikkialue. Näin menetellen säästyisi myös verorahoja.

Missään tapauksessa täydennysmalli 1 ei ole hyväksyttävä, vaan etusijalle olisi asetettava täydennysmalli 2, jossa yhtenä kokonaisuutena voisi koskea tehokkuus 0,5-0,9.

Lisähuomioita

Eräkuja, jonka varteen rakennukset tulisivat, on kapea muutama sata metriä pitkä päättyvä kuja, jonka alkupäässä on pieni liikekortteli ja kadun molemmin puolin lähellä jalkakäytävän reunaa uudet vuosina 2012 ja 2017 valmistuneet asuinkerrostalot. Uusien kerrostalojen kaavoittaminen alueelle merkitsisi liikenteen huomattavaa lisääntymistä kapealla ja lyhyellä Eräkujalla, jonka varrella on nykyisin yli 330 parkkipaikkaa ja lisäksi tulevat asemakaavaluonnoksessa 152400 Louhela2 suunnitellut 61 paikkaa eli noin 390 parkkipaikkaa. Liikekortteliin

ajetaan päivittäin satoja kertoja, minkä lisäksi tulevat päiväkotiin viemiset ja noudot, huoltoajot, taksiikenne ja pelvelulinja. Autolla ei nykyisinkään ruuhka-aikana tahdo päästä Eräkujalle eikä sieltä pois, kun liikenne Uomatieltä ja Louhelantieltä tukkii Eräkujan risteyksen. Rautatien alikulkusillan syventämisen johdosta linja-autoliikennemäärät ovat lisääntyneet. Eräkuja uhkaa jäädä sumppuun. Myyrmäen lisärakentamisen myötä liikenne vain lisääntyy. Liityntäpysäköintiä asemalla ei ole myöskään hoidettu ja paikat ovat aivan riittämättömät.

Jo nykyisellään ovat liikenteen noki- ja pölysaasteet varsinkin Eräkujan alkupäässä melkoiset ja tulevat vain lisääntymään, mikä vaikuttaa terveyteen ja viihtyvyyteen. Lisäksi Eräkuja 1:ssä on katutasossa asuntoja. Lentoliikenne myös saastuttaa ja ruuhka-aikana tunnissa voi lentää yli 40 konetta matalalla talojemme yläpuolella. Näihin seikkoihin tulisi myös kiinnittää erityistä huomiota.

Ohjeellinen pallokenttä

Kyseistä aluetta ei tulisi muuttaa päiväkodin korttelialueeksi vaan puistoalueeksi. Valtuustokauden strategia 2018-20121 keskittyy viherverkoston säilyttämiseen Vantaalla, asiakaspalautteen perusteella Myyrmäen vehreyttä pidetään tärkeänä. Anne Mäkysen 16.08.2017 laatiman Vantaan viherrakenneselvityksen mukaan s.14 virkistyskäyttöpaine lisääntyy täydennysrakentamisen myötä ja s.17 asukkaiden näkökulmasta keskustoja ja tiiviisti rakennettuja alueita tiivistettäessä on tärkeää säilyttää parhaita ja suosittuja puistoja. Virkistysalueiden saavutettavuus asutuksen läheisyydessä on erityisen tärkeää lapsille ja toisaalta vanhuksille. Pallokenttä on vuosikymmeniä ollut Vantaan kaupungin hoitamaa puistoaluetta ja siihen on ajan mittaan muodostunut ”ikimuistoinen nautinta”. Puisto on erittäin suosittu ja sitä pidetään Myyrmäen kauneimpana puistona, jossa on kukkaistutuksia, isoja jalavia ja vanhoja Terijoen salavia, jotka tulisi ehdottomasti säilyttää. Puistossa otetaan aurinkoa, pelataan frisbee-golfia ja ollaan picknikillä ja Myyrmäen alueen päiväkodit tekevät sinne retkiä ja suurten puiden lehvästöt antavat suojaa liialliselta auringonpaisteelta. Talvella siellä hiihdetään. Alueella on myös paljon ikäihmisiä, joille puisto on tärkeä. Muutos olisi peruuttamaton, mikä tulee vaikuttaamaan suuresti varsinkin lähialueen asukkaiden viihtyvyyteen ja hyvinvointiin. Puiston käyttötarkoituksen muutos rikkoo myös Vantaan strategiaa esim. kauneimpien puistojen säilyttämisestä.

Koska tarvetta päiväkodin siirtoon ei edellä esitetyillä perusteilla ole ja kun otetaan myös huomioon edellä puistoalueesta esitetty, alueen käyttötarkoitusta ei tule muuttaa yleisten alueiden korttelialueeksi vaan puistoksi.

Vastine: Myyrmäen kaavarunkotyössä täydennysrakentamismahdollisuuksia on tutkittu koko Myyrmäen alueelta. Esitetyt korttelitehokkuudet ja enimmäiskerroskorkeudet perustuvat alueen sijaintiin ja täydennysmahdollisuuksiin. Tehokkaampaa korttelirakennetta on esitetty Kehäradan asemien, hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyyteen. Louhelaan esitetty korttelitehokkuus e_k>1 perustuu Kehäradan Louhelan aseman, hyvien liikenneyhteyksien ja lähipalvelujen läheisyyteen sekä alueen täydennysrakentamismahdollisuuksiin. Myyrmäessä, johon Louhela kuuluu, on kattavat aluekeskustasoiset palvelut urheilupuistoa myöten. Louhelassa on ostoskeskus, päiväkoti, kirkko ja rautatieasema. Varian tontille rakennetaan 2020-luvulla uusi yhtenäiskoulu. Lähellä on myös Martinlaakson Ostarin kauppakeskus. Täydennysrakentamista ovat toivoneet myös taloyhtiöt, sillä sen avulla on mahdollista rahoittaa osa tulevista korjauksista.

Kaavarunkoluonnoksen vaikutuksia mm. korttelitehokkuutta ja enimmäiskerroskorkeuksia on arvioitu luonnoksen jälkeen asiantuntija-arvioinnein ja lausuntoja pyytämällä. Osalliset ovat voineet ilmaista mielipiteensä nettikyselyssä (4.5. – 18.6.2018) ja antamalla mielipiteen. Asukkaiden kanssa on keskusteltu luonnoksesta asukasillassa 7.5.2018, 15.1.2019 sekä ”kaavoittaja-tavattavissa” tilaisuuksissa Paalutorilla ja Myyrmannissa toukokuussa 2018 sekä esittelemällä kaavarunkotyötä mm. eläkeläisille ja yrittäjille. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen on

koottu erillisiksi asiakirjoiksi ja nettikyselyn tuloksista on tehty kooste. Asiakirjat ovat luettavissa mm. Myyrmäen kaavarunkotyön 014400 nettisivuilla.

Kaavarunkotyössä vastataan kasvavan kaupungin tarpeisiin. Työn tavoitevuosi on 2040 ja osa tavoitetehokkuudesta voi toteutua vasta useiden vuosien tai vuosikymmenien päästä. Esimerkiksi Louhelan päiväkodin laajennus ei ole nyt ajankohtainen, mutta pitkällä tähtäimellä todennäköinen. Tämän vuoksi Louhelan päiväkodin tontti ja sen pohjoispuolella oleva alue on merkitty raidoituksella, jonka tarkempi korttelirakenne ja rakentamisen laajuus ja määrä ratkaistaan asemakaavatyössä, kun se tulee ajankohtaiseksi. Merkintä mahdollistaa asumista ja päiväkodin pihoineen.

Kaavarunkotyön keskeisenä tavoitteena on ollut viheralueiden säästäminen ja tämän vuoksi kasvupaine on ohjattu olemassa olevan rakenteen sisään sitä täydentäen. Muun muassa Jokiuomanpuiston merkitys on tullut esille osallisten palautteesta ja sen arvo asukkaille ja luonnolle on tunnistettu.

Kaavarungossa esitetään kortteleiden täydentämispotentiaali, mutta se ei ota kantaa asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen jakaumaan, jota säädellään asemakaavatyön yhteydessä. Tällä kaupunki vastaa eri väestöryhmien asuntotarpeeseen ja alueiden tasapainoiseen ja eheään kehittymiseen kyseisen tilanteen mukaan.

Tarkistukset: Kaavarunkokarttaa on tarkistettu mm. Louhelassa ja siihen on lisätty korttelien tehokkuustavoite ja enimmäiskerrosluvut. Lisäksi selostusta on tarkistettu.

NRO 4
Keskustan Etelä-Vantaan paikallisyhdistys ry, 13.6.2018

Mielipide:

Keskustan Etelä-Vantaan paikallisyhdistys esittää mielipiteenään Myyrmäen kaavarungosta seuraavaa.

Pidämme hyvänä sitä, että koko aluetta ja sitä koskevia ratkaisuja tarkastellaan kerralla eikä vain yksittäisinä korttelia tai korttelin osaa koskevina asemakaavoina.

Luvun 2.1. alussa ovat tiivistettynä asukkaiden ja muiden osallisten mielipiteet. Tunnistamme siitä hyvin nykyisen Myyrmäen, sen vahvuudet ja kehittämistarpeita. Täydennysrakentamista pidämme varteenotettavana ratkaisuna, mutta siihen liittyy monia huomioon otettavia näkökulmia ja riskejä.

Luvussa 2.2. on esitetty erilaisia alueen väestönkasvun tavoitteita, joista lähtökohdaksi näyttää otetun suurin, noin 11 000 asukkaan lisäys vuoteen 2040 mennessä. Tämä on erittäin raju kasvu tämänhetkiseen asukasmäärään, noin 16 500 asukasta. Kun – aivan oikein – viheralueita ei ole tarkoitus kaventaa, tämä merkitsee nykyisen Myyrmäen ilmeen arvaamatonta muuttumista, kun tämän kasvun vaatima rakentaminen upotetaan nykyiseen kaupunkirakenteeseen.

Visiona on esitetty runsasta tornitalorakentamista Myyrmäen ja Louhelan asemien lähelle ja radan varteen. Käytännössä näiltä alueilta häviäisi nykyisiä pysäköintitaloja, maan päällä olevat pysäköintialueet ja rakentamattomana olevat viherkaistaleet. Tähän ratkaisuun olemme kriittisiä. Ennen kuin sitoudutaan kaavarungon mukaiseen massiiviseen rakentamiseen, olisi syytä odottaa nyt rakenteilla olevan keskusta-alueen valmistumista ja sitä, miten ”omaksi” siinä oleva tornitalorakentaminen otetaan. Samalla pystytään arvioimaan, luodaanko sillä viihtyisää ja turvallista asuinympäristöä.

Pidämme tärkeänä, että rakentamisessa saadaan kohtuuhintaisia asuntoja, jotka ovat tavallisen keskituloisen saavutettavissa. Korkeat tornitalot eivät tue tätä tavoitetta. Tornitalojen rakentaminen tulee mm. paloturvallisuusmääräysten vuoksi sitä kalliimmaksi mitä ylemmäs tornit ulottuvat. Tämä vaikuttaa väistämättä asuntojen hintatasoon.

Tornitalorakentamisen lisäksi lisärakentamisen mahdollisuuksina nähdään kerrosmäärien lisääminen purkavalla uudistamisella. Mikäli asukkaat asunto-osakeyhtiöissä päätyvät kerrosmäärien lisäämiseen, se on ihan hyvä ratkaisu. Purkavassa uudistamisessa purettaisin suhteellisen nuorta vuokrakerrostalokantaa. Purkaminen ja rakentaminen muutaman kymmenen vuoden välein ei vahvista kestävää kehitystä. Uuden asuntokannan on oltava laadukasta, jotta se asianmukaisesti hoidettuna ja korjattuna kestää ainakin tämän vuosisadan.

Myyrmäen asuntokantaa tulisi monipuolistaa. Korkean rakentamisen lisäksi tarvittaisiin maan tasalla olevia asuntoja. Tähän tarkoitukseen voitaisiin käyttää Varian tonttia. Rakentamalla townhouse-tyyppisiä puutaloja alue saataisiin tehokkaaseen käyttöön.

Kaavarungon yhtenä kantavana ajatuksena on liikkuminen kävellen, pyöräillen tai julkisella liikenteellä. Tämä on hyvä tavoite, mutta on realistista varautua myös autokannan lisääntymiseen esim. jos ilman kuljettajaa liikkuvat älyautot yleistyvät. Pysäköintiselvitykset ovat riittämättömät. Uudessa rakentamisessa velvoitetaan huolehtimaan tulevien asukkaiden pysäköinnistä, mutta miten huolehditaan edes olemassa olevan asutuksen pysäköinnistä, kun maantasaisia pysäköintialueita ja nykyisiä pysäköintitaloja häviää. Tavoitteena kaavarungossa on ollut kohtuuhintainen asuminen, mutta jos pysäköinti joudutaan järjestämään maan alle, se nostaa asumisen hintaa.

Yhtenä kantavana ajatuksen on urbaanin pöhinän lisääminen Myyrmäessä ja erityisesti ulkotiloissa. Nykyisellään ilmastomme sallii sen vain osan vuotta, joten siihen pohjautuvat ratkaisut on harkittava huolella. Katutasoon suunnitellaan liike- ja toimitiloja. On huolehdittava siitä, että niiden vuokrat ovat tavallisille pienyrittäjille mahdollisia. Ylikalliit, tyhjät tilat ovat masentava näky.

Erittäin tärkeää on, että suunnitelmien edetessä asukkaita kuullaan aidosti. Kuuleminen ei saa olla pelkästään lain velvoittamaa pakollista kuulemista, joka ei vaikuta suunnitelmiin. Suunnittelussa on oltava nöyryyttä muuttaa suunnitelmia asukaskuulemisten perusteella.

Vantaalla 13.6.2018

Keskustan Etelä-Vantaan paikallisyhdistys ry.

Vastine: Myyrmäen kaavarunkotyössä täydennysrakentamismahdollisuuksia on tutkittu koko Myyrmäen alueelta. Esitetyt korttelitehokkuudet ja enimmäiskerroskorkeudet perustuvat alueen sijaintiin ja täydennysmahdollisuuksiin. Tehokkaampaa korttelirakennetta on esitetty Kehäradan asemien, hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyyteen. Varian tontille rakennetaan 2020-luvulla uusi yhtenäiskoulu ja mahdollisesti alueen pohjoisosaan tehokkaita kerrostalokortteleita alle 500 m päähän Louhelan asemasta. Pientalo- ja townhouse-tyyppiset asuinkorttelit soveltuvat paremmin Myyrmäkeä ympäröiville alueille, joissa sitä jo on. Tästä huolimatta tulevissa asemakaavoissa voidaan hyvin tutkia omapihaisia asumisratkaisuja osana kerrostalokorttelia, sillä Myyrmäen alueen asuntojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolistaminen on keskeinen suunnittelutavoite. Kaavarungossa esitetään kortteleiden täydentämispotentiaali, mutta se ei ota kantaa asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen jakaumaan, jota säädellään asemakaavatyön yhteydessä. Kaavarunkotyössä vastataan kasvavan kaupungin tarpeisiin. Työn tavoitevuosi on 2040 ja osa tavoitetehokkuudesta voi toteutua vasta useiden vuosien tai vuosikymmenien päästä. Täydennysrakentamista ovat toivoneet myös taloyhtiöt, sillä sen avulla on mahdollista rahoittaa osa tulevista korjauksista.

Kaavarunkotyöhön liittyen ei ole tehty erillistä pysäköintiselvitystä. Myyrmäen keskustan pysäköintialueiden käyttöastetta selvitettiin keskustan asemakaavatyön 001925 yhteydessä

vuonna 2016. Tuolloin ilmeni, että alueella on riittävästi pysäköintikapasiteettia keskustakortteleiden rakentamisen jälkeenkin. Uusien kaavatöiden yhteydessä selvitetään kulloinkin tutkittavan korttelialueen pysäköintitarve. Jos rakentamishanke kohdistuu nykyisten asukkaiden pysäköintipaikkojen päälle, huolehditaan kaavatyössä sekä tulevien että nykyisten asukkaiden pysäköinnin järjestämisestä. Lisäksi selvitetään kaavamuutoksen vaikutukset yleiseen pysäköintiin.

Kaavarunkoluonnoksen vaikutuksia mm. korttelitehokkuutta ja enimmäiskerroskorkeuksia on arvioitu luonnoksen jälkeen asiantuntija-arvioinnein ja lausuntoja pyytämällä. Osalliset ovat voineet ilmaista mielipiteensä nettikyselyssä (4.5. – 18.6.2018) ja antamalla mielipiteen. Asukkaiden kanssa on keskusteltu luonnoksesta asukasillassa 7.5.2018, 15.1.2019 sekä ”kaavoittaja-tavattavissa” tilaisuuksissa Paalutorilla ja Myyrmannissa toukokuussa 2018 sekä esittelemällä kaavarunkotyötä mm. eläkeläisille ja yrittäjille. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen on koottu erillisiksi asiakirjoiksi ja nettikyselyn tuloksista on tehty kooste. Asiakirjat ovat luettavissa mm. Myyrmäen kaavarunkotyön 014400 nettisivuilla.

Tarkistukset: Kaavarunkokarttaa on tarkistettu mm. Louhelassa ja siihen on lisätty korttelien tehokkuustavoite ja enimmäiskerrosluvut. Lisäksi selostusta on tarkistettu.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaa

MYYRMÄEN KAAVARUNKO
NRO 014400
LUONNOKSEN LAUSUNNOT JA VASTINEET
25.2.2019

Kaupunginhallitus 23.4.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot kaavarunkoluonnoksesta **nro 014400 Myyrmäen kaavarunkoluonnos**. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 10 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 Vantaan Energia Oy	Sähkö- ja kaukolämpöverkon tarpeita tarkennetaan asemakaavatöissä alueen rakentuessa.	-
NRO 2 Helsingin kaupunki	Kaavarungon tavoitteet vastaavat hyvin Helsingin seudun tavoitteita keskittää täydennysrakentamista keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. On tärkeää, että urbaanin asumisen kysynnälle pystytään vastaamaan myös Helsingin ulkopuolella. Myyrmäen kehittäminen tukee seudullisen MAL-suunnittelun tavoitteita.	-
NRO 3 Liikennevirasto	Välittömästi rataan rajoittuvien alueiden asemakaavoituksen ja rakennussuunnittelun yhteydessä on huomioitava rautatien aiheuttamat rajoitteet uudisrakennuksille. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Asemien ympäristössä tulee turvata sujuvat liityntä- ja saattoyhteydet asemille sekä liityntäpysäköinti. Radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat.	Selostusta ja liitteitä on täydennetty radan runkomelu- ja tärinäselvityksillä.
NRO 4 Fingrid Oyj	Alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto yhteisellä johtoalueella Helen Sähköverkko Oy:n 110 kV voimajohdon kanssa. Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.	-
NRO 5 Vantaan Kaupunginmuseo	Kaupungin museo on käynyt läpi kaavarunkotyön aikana alueen rakennusperintökohteet. Rakennushistoriallisesti erittäin merkittäviä ja merkittäviä kohteita alueella on kuusi, jotka tulisi esittää asemakaavalla suojeltaviksi (Kilterin koulu on jo asemakaavalla suojeltu 2017). Kaavarunkoluonnoksessa on huomioitu alueen kivikausi hyvin. Selostusta tulisi tarkentaa esihistorian osalta.	Kaavarunkokarttaa on täydennetty asemakaavassa suojeltavilla kohteilla (yhteensä neljä). Selostusta on täydennetty alueen rakennetun kulttuuriympäristön ja esihistoriasta osalta.

NRO 6 Gasum Oy	Kaavarunkoon tulisi merkitä varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkitä kaavamääräyksiin.	-
NRO 7 HSY, Helsingin Seudun ympäristöpalvelut	Alueella sijaitsee käytössä oleva vesihuoltolinjaverkosto sekä alueellisesti merkittäviä päävesijohtoja ja runkoviemäri sekä jätevedenpumppaamoita, jotka tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.	-
NRO 8 Finavia Oyj	Alueen uusia asukkaita tulee informoida alueen lentokonemelutilanteesta ja lentoreiteistä. Täydennysrakentamisessa on huomioitava riittävät ääneneristävyysvaatimukset. Lentokonemelua tulee käsitellä alueen suunnittelussa kaavaselostusta kattavammin.	-
NRO 9 Myyrmäki-liike	Työpaikkojen määrä tulee turvata Myyrmäessä. Tiivistävä täydennysrakentaminen on hyvä ja asemien ympäristöissä voi olla myös korkeaa rakentamista. Kaupunkitilan tulee mahdollistaa itsensä näköisen kaupungin rakentamisen asukkaille, mistä löytyy runsas ja monipuolinen tapahtumatoiminta. Katutason näkymän tulee olla pienipiirteinen. Kivijaloissa tulee vaihdella kauppoja, vapaa-ajan toimintoja, kahviloita, palveluita, julkisia palveluita sekä erilaisia käsityöläisammattien harjoittajia.	-
NRO 10 Uudenmaan ELY-keskus	Myyrmäen arvokkaiksi todetut rakennukset ja asuinalueet on syytä huomioida varsinaisen kaavatyön edetessä. Liito-oravaselvityksen vaikutukset kaavarungon ratkaisuihin on syytä kuvata selvemmin. Mätäojan virtausolosuhteet tulee säilyttää niin, ettei luontainen tulva-alue kapene ja yläpuolisten alueiden tulvariski kasva nykyisestä. Yleiskaavavaiheessa olisi selvitettävä liikennesuunnittelun kanssa yhteistyössä melu-, runkomelu-, tärinä- ja hiukkasvaikutukset.	Kaavarunkokarttaa on täydennetty asemakaavassa suojeltavilla kohteilla (yhteensä neljä). Kaavarunkokarttaan sekä jatkosuunnittelua ohjaavaan Julkinen ulkotila ja hulevedet -teemakarttaan on merkitty säilytettävät ja vahvistettavat liito-oravien yhteydet ja elinympäristöt. Selostusta on täydennetty alueen rakennetun kulttuuriympäristön, sekä radan runkomelun ja -tärinän osalta.

NRO 1
Vantaan Energia Oy

Lausunto: **Sähköverkko**

Ei huomautettavaa.
Alueella on sen käyttötarkoitus huomioiden keski- ja pienjännitemaakaapeliverkkoa laajalti. Myöhemmin alueen asemakaavatöiden työvaiheessa otetaan kantaa uusiin muuntamo- ja kaapelitarpeisiin.
Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa. Kaukolämpöverkon tarpeita tarkennetaan alueen asemakaavatöiden edetessä.

Vastine: **-**

Tarkistukset: **-**

NRO 2
Helsingin kaupunki

Lausunto: Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.4.2018 tehdyn päätöksen perusteella pyytänyt lausuntoa kaavarunkoluonnoksesta (nro 014400). Myyrmäen kaavarunkoluonnos on laadittu yleispiirteisenä suunnitelmana, jossa on määritelty tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua. Kaavarungon rakenne koostuu kahdesta osasta: (1) lähtökohdista sekä (2) kehittämisen tavoitteista, suunnitteluperiaatteista sekä varsinaisesta kaavarunkokartasta. Vaikutusten arviointi tehdään luonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Kaavarunkoluonnos noudattaa Länsi-Vantaan ratakaupungin visiota, joka hyväksyttiin kaavarungon suunnittelun pohjaksi Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.4.2017.

Myyrmäen kaavarungon suunnittelualue rajautuu etelässä Helsingin rajaan. Myyrmäki toimiikin merkittävänä alueellisena keskuksena Helsingin puolella sijaitseville Honkasuon, Malminkartanon ja Kuninkaantammen alueille.

On hyvä, että Myyrmäen kaavarungossa kehitetään kasvavaa ja tiivistyvää kaupunginosaa, kaavoituksen pääpainon ollessa Myyrmäen keskustassa. Tavoitteena on sekoittunut kaupunkirakenne, jossa kohtaavat asuminen, palvelut, työpaikat ja vapaa-ajanviettomahdollisuudet. Kaavarunkotyössä esitetään ideoita siitä, miten kaupunkikeskustaa voidaan tiivistää ja kehittää elinvoimaisena ja viihtyisänä keskustana. Työssä myös tuodaan esille kaupunkimaisuutta ja yhteisöllisyyttä tukevia ratkaisuja. Liikenteellisenä tavoitteena on lisätä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kulkutapaosuutta kaikissa ikäryhmissä.

Kaavarunko tuo Myyrmäkeen runsaasti uutta asuntorakentamista, mikä kasvattaa alueen asukasmäärää 8 000-11 000 uudella asukkaalla ja vahvistaa Myyrmäen kaupunkimaista luonnetta ja kaupunkirakennetta. Alueen kaupunkirakenne tiivistyy tehokkaammaksi ja korkeammaksi erityisesti Myyrmäen ja Louhelan raideliikenteen asemien läheisyydessä, minkä lisäksi korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennetään maltillisemmin muualla Myyrmäessä. Kattavaa viherverkostoa puolestaan pyritään säilyttämään tiiviin rakentamisen

vastapainona. Samoin kuin Helsingissä, myös Vantaalla pyritään asuntorakentamissa monipuoliseen asuntotyyppien ja hallintomuotojen tarjontaan, millä voidaan estää alueellista eriytymiskehitystä. Kaavarungon tavoitteet vastaavat hyvin niin Vantaan kaupungin kuin Helsingin seudun tavoitteita keskittää täydennysrakentamista keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Urbaanille asumiselle on paljon kysyntää ja on tärkeää, että tähän kysyntään pystytään vastaamaan myös Helsingin ulkopuolella.

Kaavarunkotyössä kaupunkiuudistusta on lähdetty tekemään raikkaalla otteella, osallisuus ja vuorovaikutus ovat valmistelu huolella ja osallisten tavoitteet näkyvät suunnittelutyössä. Työssä on myös hyvin määritelty kivijalka(liike)tilojen alue sekä huomioitu kadut, aukiot ja julkinen tila katutaiteineen ja valaistuksineen.

Myyrmäen kehittäminen tukee seudullisen MAL-suunnittelun tavoitteita, tarjoamalla monipuolisia asumisen vaihtoehtoja, edistämällä kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuvaa liikennejärjestelmää sekä edistämällä MAL-aiesopimuksen mukaisen asuntotuotantorakentamistavoitteen toteutumista.

Vastine: Lausunto tukee kaavarunkoluonnosta.

Tarkistukset: -

NRO 3
Liikennevirasto

Lausunto: Liikennevirasto on tutustunut kaavarunkoluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Radan läheisyyteen rakentaminen

Kaavarunkoluonnoksessa on tutkittu rautatien läheisten alueiden täydennysrakentamista ja nykyisten rakennusten korvaamista tehokkaammilla uudisrakennuksilla. Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyyteen on paikoin tutkittu hyvinkin tehokasta maankäyttöä.

Liikennevirasto huomauttaa, että välittömästi rataan rajoittuvien alueiden asemakaavoituksen ja rakennussuunnittelun yhteydessä on huomioitava rautatien nykyisten rakenteiden aiheuttamat rajoitteet uudisrakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Lähtökohtaisesti radan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten tulee olla rakennettavissa ja kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta ja lisäksi on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet.

<u>Radan stabiliteetti ja kuivatus</u>

Radan läheisyyteen kaavaillun rakentamisen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tehdä riittävät selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on huomioitava Liikenneviraston ohjeen *B15 Radan stabiliteetin laskenta, olemassa olevat penkereet* mukaisesti, saatavilla osoitteessa http://www2.liikennevirasto.fi/julkaisut/pdf4/rhk_b15_radan_stabiliteetin_laskenta.pdf.

Radan läheistä rakentamista suunniteltaessa on huomioitava radan nykyiset kuivatus järjestelmät.

<u>Sähkörata</u>

Kaikessa radan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvallisuus etäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon

ja käyttöön. Sähköradan rakenteissa kulkee hengenvaarallinen 25 000 V jännite noin 3,5 metrin korkeudesta ylöspäin. Sivullisten tulee pysytellä kaikissa olosuhteissa vähintään 2 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista (myös sähkörata pylväässä sijaitsevasta paluujohtimesta) ja työkoneiden on pysyteltävä vähintään 3 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista. Radan välittömään läheisyyteen sijoittuvien alueiden jatko suunnittelun yhteydessä on tarkasteltava uudisrakennusten sijoittumista sähkörata turvallisuuden kannalta.

Asemien liityntäyhteydet ja -pysäköinti

Myyrmäen ja Louhelan asemien ympäristössä tulee turvata myös jatkossa sujuvat liityntä- ja saattoyhteydet asemille sekä riittävä pyörien ja autojen liityntäpysäköintipaikkamäärä asemien läheisyydessä. Liityntä- ja saattopysäköintialueilta tulee olla esteettömät yhteydet laiturialueelle. Asemien muuttuvassa ympäristössä tulee muutoinkin varmistaa esteettömien yhteyksien säilyvyys.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tarinahaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tarinan leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on noudatettava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melun ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan *Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa* (2/2013) mukaisesti (sisätiloissa hetkellinen maksimimelu yöaikaan alle 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen *Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi* (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason rajaarvosta (Lprm) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tarinan aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys *Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta* (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0{,}30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0{,}60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: *Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa* (VTT working papers 50, Espoo 2006), *Ohjeita liikennetärinän arviointiin* (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja *Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi* (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tarinaan liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: http://www.vtt.fi/publications/index.jsp.

Liikennevirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

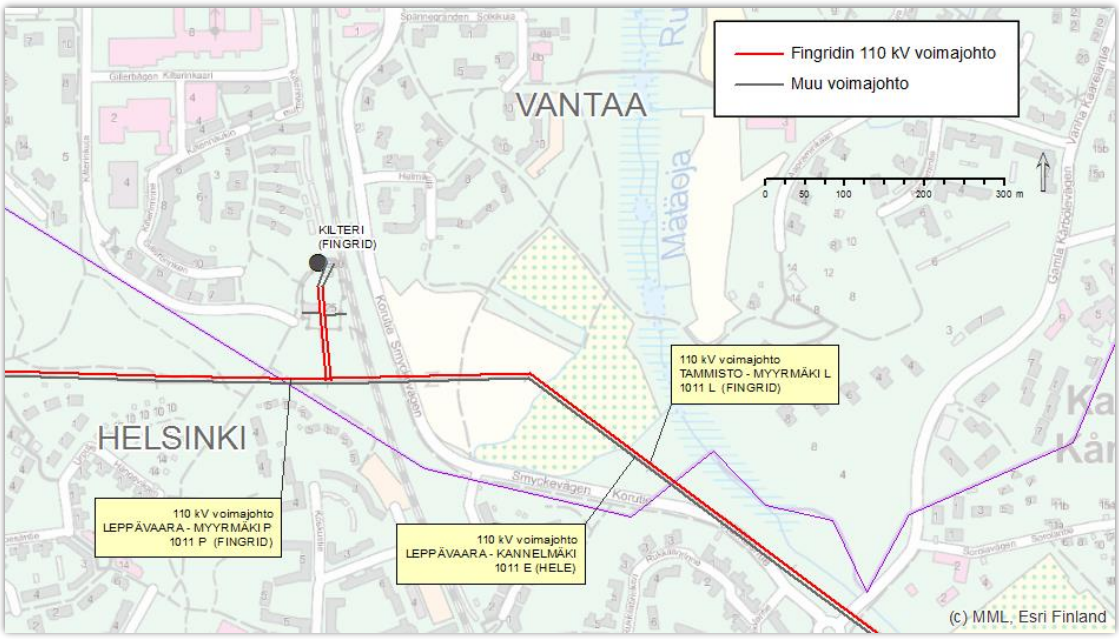
Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine: Kaavarunkotyöhön liittyen on tehty radan runkomelu- ja tärinäselvitykset Myyrmäen alueelta (Vantaan rajalta Kehä III:lle). Lausunnossa esitetyt asiat otetaan huomioon asemakaavoitta-essa ja rakentaessa radan läheisyydessä.

Tarkistukset: Selostusta ja liitteitä on täydennetty radan runkomelu- ja tärinäselvityksillä.

NRO 4
Fingrid Oyj

Lausunto: Kiitämme yhteydenotosta ja lausumme seuraavaa:
Alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto Tammisto-Myyrmäki/Leppävaara-Myyrmäki yhteisellä johtoalueella Helen Sähköverkko Oy:n 110 kV voimajohdon kanssa. Tämän 2x110 kV voimajohdon sijainti on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Voimajohtojen sijainti.

Fingridillä ei ole huomautettavaa kaavarungon sisällöstä.

Kaavarunko toimii lähtökohtana laadittaville asemakaavoille. Toimitamme tarvittaessa tarkempaa tietoa voimajohdoista ja niiden poikkileikkauksista tarkempaa maankäytön suunnittelua varten.

Muistutamme seuraavista asioista, jotka on otettava huomioon maankäytön suunnittelussa:

- Kaavoituksen täytyy mahdollistaa valtakunnallisesti merkittävän voimansiirtoyhteyden ylläpito ja kehittäminen.

- Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa eikä se saa aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle.
- Lunastetulle voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan. Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.
- Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta https://www.fingrid.fi/kantaverkko/maankaytto-ja-ymparisto/luvat-ja-lausunnot/ohjeita-kaavoittajalle/. Oppaasta saa lisätietoa asemakaavamerkinnöistä ja edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Vastine: Lausunnossa esitetyt asiat otetaan huomioon asemakaavoittaessa ja rakentaessa voimajohdon läheisyydessä.

Tarkistukset: -

NRO 5
Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta Myyrmäen kaavarunkoluonnoksesta (nro 014400). Kaavatyön lähtökohtana on ohjata tiivistyvän alueen kokonaissuunnittelua asemakaavoja yleispiirteisemmällä tasolla, jotta rakentamisen kokonaisuutta voitaisiin hallita paremmin yksityiskohtaisemmissa suunnitelmissa. Myyrmäkeä on tarkoitus kehittää elinvoimaisena, omaleimaisena ja viihtyisänä keskustana ja kaupunginosana.

Vantaan kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä Myyrmäen kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta16.6.2016 (Dnro 123/2016) rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaupunginmuseo on tuonut ilmi mielipiteessään, että rakennusinventoinneissa mainittujen kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelutavoitteet tulisi selvittää osana kaavarunkotyötä. Lisäksi museo on todennut, että merkittävimmät kohteet merkittäisiin kaavarunkoon kohteina, jotka myöhemmän asemakaavatyön yhteydessä tulisi suojella.

Kaupunginmuseo on käynyt läpi kaavarunkotyön aikana alueen rakennusperintökohteet. Lisäksi tänä aikana on valmistunut uusi inventointi, jossa on käyty läpi Vantaan koulurakennukset. Näiden jälkeen rakennushistoriallisesti erittäin merkittäviä ja merkittäviä kohteita alueelle on jäänyt kuusi kappaletta: Pohjois-Myyrmäessä Myyrmäen kirkko, Kuohukujan ostoskeskus, juna-aseman läheisyydessä Myyrinpuhoksen ostoskeskus ja Kilterin koulu, sekä Rajatorpantien eteläpuolella Metropolian ammattikorkeakoulu ja Imatran voiman entinen päärakennus. Näistä kohteista Kilterin koulu on asemakaavalla suojeltu vuonna 2017. Kaavarunkoluonnoksen sivulla 8 on kappale alueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Kyseistä kappaletta voidaan täydentää kaavarunkotyönaikaisten inventointipäivitysten ja uusien inventointien tuloksilla.

Kaavarungon tavoitteissa on mainittu maisemarakenteiden piirteiden ja historiasta kertovien elementtien säilyttäminen. Arkkitehtuurilta toivotaan sekä tunnistettavuutta että vaihtelevuutta. Kaavarunkotyön pohjalle tehdyssä visiointityössä on nostettu esiin paikan identiteetin ja paikanhengen huomioon ottaminen alueen suunnittelussa. Arvokkaiden rakennusten suojelu edesauttaa näiden visioiden ja tavoitteiden saavuttamista. Kaavarungossa suojeltavaksi kohteeksi on esitetty ainoastaan Myyrmäen kirkko (s. 27 ja 35). Museon näkökulmasta myös muut edellä mainitut rakennusperintökohteet tulisi ottaa mukaan kaavarungon suojeltavien kohteisiin.

Kaavarunkoluonnoksen sivulla 19 puhutaan elinkaaren päähän tulleista ostoskeskuksista. Kaavarunkotyön aikana tehdyssä Länsi-Vantaan ostoskeskusten visionitityössä "Ostarien uudet konseptit" (Optiplan Oy), on osoitettu, että Kuohukujan ja Myyrinpuhoksen ostoskeskuksista voitaisiin vielä kehittää toimivia ja mielenkiintoisia osasia tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Kaupunginmuseo kommentoi arkeologian osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Myyrmäen kaavarunkoa seuraavasti: ”kaupunginmuseo katsoo, että Myyrmäen alueen kivikautista historiaa voisi tuoda paremmin esille julkisessa ulkotilassa.” Kaavarunkoluonnoksessa on huomioitu alueen kivikausi hyvin ja siinä todetaan sivulla 27 muun muassa, että ”Menneisyyttä on tutkittu paljon ja sitä voidaan hyödyntää alueiden identiteettiä rakentaessa”.

Kaavarunkoluonnoksessa on sivulla 5 kappale Myyrmäen esihistoriasta. Kappaletta voisi tarkentaa seuraavasti: ”Mätäojan länsipuolelta, nykyisen tehokkaasti rakennetun alueen kyljestä, maakerrosten alta, on paljastunut tietoja Vantaan varhaisimmista asutusvaiheista. Merenpinta oli tuolloin noin 35 metriä ylempänä ja alueella sijaitsi saaria, joissa on asuttu jo mesoliittisella kivikaudella. Myyrmäessä on ollut asutusta kivikaudelta alkaen eli jo noin 9000 vuotta sitten. Merkittävimmät asuinpaikat ovat olleet Myyrmäen aseman länsi- ja eteläpuolella, sekä Rajatorpantien eteläpuolella. Kaivauksia alueella on tehty vuosina 1962 – 1991. Myyrmäen Jönsas on Suomen tunnetuimpia ja laajimmin tutkittuja esihistoriallisia asuinpaikkoja. Tärkeitä löytöjä ovat muun muassa kivikauden aikaiset kivikirveet ja taltat, nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kivetyt tulisijat sekä Suomen laajin tunnettu mesoliittisen kivikauden hautausmaa-alue, josta tunnetaan 23 niin kutsuttua punamultahautaa. Kaava-alueella on jäljellä yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, kivikautinen asuinpaikka Husbacka II (mj. rek. nro. 92010028).”

Vastine: Kaupunginmuseo on kaavarunkotyöhön liittyen täydentänyt ja tehnyt uusia inventointeja, joiden kautta on selvitetty muun muassa rakennussuojelun arvottamisen osalta keskeneräisten (K) kohteiden mahdollinen suojelutarve. Lisäksi tänä aikana valmistui inventointi Vantaan koulurakennuksista. Kaavarunkoehdotukseen on merkitty merkittävimmistä kohteista neljä, jotka tulisi suojella myöhemmin tehtävän asemakaavamuutoksen yhteydessä. Näitä kohteita ovat Kilterin koulu, joka on asemakaavalla suojeltu 2017, Myyrmäen kirkko, Metropolian ammattikorkeakoulun vanha osa ja Imatran voiman entinen päärakennus (nyt Virtatalo, aikaisemmin myös Colosseum). Museon antaman lausunnon perusteella myös Kuohukujan ja Myyrinpuhoksen ostoskeskukset tulisi esittää asemakaavalla suojeltaviksi. ”Ostarien uudet konseptit” – selvitystyössä tutkittiin ostareiden säilyttämismahdollisuuksia. Koska molempien ostoskeskusten kohdalla on käynnissä asemakaavan muutostyö, jossa ostoskeskusten säilyttämistä tutkitaan tai on tutkittu yhtenä vaihtoehtona, ei kaavarungossa esitetä rakennuksia suojeltavaksi, vaan se ratkaistaan asemakaavatyössä. Kaavarungon selostusta on täydennetty inventointipäivitysten, uusien inventointitulosten ja ”Ostarien uudet konseptit” – selvitystyön pohjalta. Selostusta on myös tarkennettu esihistorian osalta.

Tarkistukset: Kaavarunkokarttaan on lisätty asemakaavassa suojeltaviksi kohteiksi Myyrmäen kirkon ja Kilterin koulun lisäksi Metropolian ammattikorkeakoulun vanha osa ja Imatran voiman entinen päärakennus (nyt Virtatalo, aikaisemmin myös Colosseum). Selostusta on täydennetty alueen rakennetun kulttuuriympäristön ja esihistoriasta osalta.

NRO 6 Gasum Oy

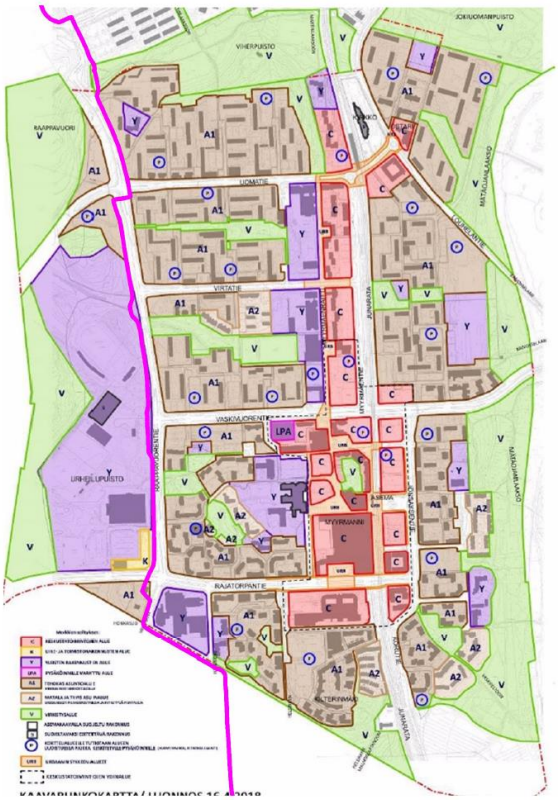
Lausunto: Gasum Oy on tutustunut kaavarunkoon Vantaan Myyrmäessä. Pyydämme ottamaan huomioon seuraavat asiat alueen jatkosuunnittelussa.

Alueen läpi kulkee Gasum Oy:n korkeapaineinen maakaasun siirtoputki DN300 joka rajoittaa ympäröivää maankäyttöä. Gasum pyytää, että kaavaan tehtäisiin varaus maakaasuputkea varten ja maakaasuputkistosta aiheutuvat rajoitukset merkittäisiin kaavamääräyksiin, esim. ”Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 mukaisesti”. Merkintä on tarpeen, jotta maakaasuputki tulisi huomioiduksi alueen jatkosuunnittelun yhteydessä sekä erilaisia toimenpiteitä alueella suunniteltaessa, että toteutettaessa.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B. Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset, kokoontumishuoneistot ja asuinhuoneistot (kerrostalo) sekä räjähteitä tai vaarallisia kemikaaleja käsittelevät laitokset. Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot ja muut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee, sekä eräät erityiskohteet.

Maakaasuputkiston suojaetäisyydet on otettava huomioon suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa kaava-alueella. Rakennusalueiden rajat ja kaavamääräykset tulisivat viimeistään asemakaavoituksen yhteydessä laatia yhdenmukaisesti asetuksen 551/2009 kanssa siten, että asetuksen vastainen rakentaminen ei ole mahdollista.

Maakaasuputkiston läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle.



LIITE – kuvassa kaasuputken nykyinen linjaus (vaaleanpunainen viiva)

3.3.1 Suojaetäisyydet rakennuksista

Suojaetäisyyksiä määritettäessä ulkopuoliset rakennukset jaetaan ryhmiin A ja B.

Ryhmään A kuuluvat yleiset kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset: majoitushuoneistot (hotelli, sairaala, vanhainkoti), kokoontumishuoneistot (koulu, elokuvateatteri, suurmyymälä), asuinhuoneistot (kerrostalo). Lisäksi ryhmään A kuuluu räjähteitä valmistava, varastoiva tai käyttävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos.

Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Taulukko 1

Rakennusten suojaetäisyys maakaasun siirtoputkesta

Putken nimelliskoko	Etäisyys ryhmän A kohteista, m	Etäisyys ryhmän B kohteista, m
DN ≤ 200	10	5
200 < DN ≤ 500	16	8
DN > 500	20	10

Vastine: Kaavarungossa ei esitetä kunnallisteknisiä verkostoja, vaan ne ovat merkitty yleiskaavaan ja ne otetaan huomioon erillisissä asemakaavatöissä. Lisäksi Vantaan kaupunki ja Gasum Oy yhdessä selvittävät parhaillaan korkeapaineisen maakaasuputken siirtämistä Raappavuorentien itäpuolelle Virtatien ja Uomatien välissä. Työ valmistuu kevään 2019 aikana.

Tarkistukset: -

NRO 7
Helsingin Seudun ympäristöpalvelut

Lausunto: Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa rajautuen pohjoisessa Martinlaakson Viherpuistoon ja etelässä Helsingin rajaan, idässä Mätäojanlaaksoon ja lännessä Raappavuorenpuistoon ja Myyrmäen urheilupuistoon. Vantaan kaupunkisuunnittelu on laatinut kaavarunkoluonnoksen yhteensovittamaan reunaehdot alueen asemakaavamuutoksille. Myyrmäen kaavarungossa tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen etenkin Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennysrakennetaan säilyttäen viheralueet vastapainona tiivistyvälle ja kasvavalle kaupungille.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alue kuuluu tällä hetkellä HSY:n toiminta-alueeseen. Alueella sijaitsee käytössä oleva vesihuoltolinjaverkosto sekä alueellisesti merkittäviä päävesijohtoja ja runkoviemäri sekä jätevedenpumppaamoita, jotka tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat merkittävää muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisuja miettiä ja niistä sopia yhdessä HSY:n kanssa.

Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

HSY:n oikeus sijoittaa, ylläpitää ja huoltaa vesijohto- ja viemäriverkkoa tulee huomioida alueen suunnittelussa sekä toteuttamista koskevissa sopimuksissa.

Lisäksi alueen suunnittelun yhteydessä tulee kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti selvittää alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioida niiden vaatimat tilavaraukset sekä laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Vastine: Lausunnossa esitetyt asiat otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa ja asemakaavatöissä.

Tarkistukset: **-**

NRO 8
Finavia Oyj

Lausunto: Vantaan kaupunki on pyytänyt Finavia Oyj:ltä lausuntoa Myyrmäen kaavarunkoluonnoksesta (nro 014400) 18.6.2018 mennessä.

Kaavarunkoluonnoksessa tarkastellaan Myyrmäen alueen nykyiseen kaupunkirakenteeseen sijoittuvan asuinrakentamisen täydentämisen mahdollisuuksia. Nykyisin Myyrmäen kaupunginosassa asuu noin 16 000 asukasta ja Myyrmäen suuralueella noin 55 000 asukasta. Työssä on tarkasteltu erilaisia tehokkuusvaihtoehtoja, joiden toteutuessa kaupunginosan asukasmäärä kasvaa noin 8 000-11 000 uudella asukkaalla vuoteen 2040 mennessä.

Myyrmäen kaupunginosa sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman laskeutumiskiitotien 04R jatkeen välittömässä läheisyydessä ja noin kilometrin etäisyydellä lentoonlähtökiitotien 22L etelään suuntautuvalta reitiltä. Myyrmäki sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun uuden verhokäyrän L_{den} 50–55 dB alueella. Kaavarungon selostuksessa on todettu, että tälle alueelle sallitaan uusien asuinalueiden rakentaminen, mikäli melusuojaus huomioidaan rakenteissa.

Finavia katsoo, että asutuksen lisääminen tiivistämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta on lähtökohtaisesti järkevää. Finavia kuitenkin muistuttaa, että alueen uusia asukkaita tulee informoida alueen lentokonemelutilanteesta ja lentoreiteistä. Uuden asutuksen sijoittamisessa on huomioitava riittävät ääneneristävyysvaatimukset. Finavia katsoo, että lentokonemelua tulee käsitellä alueen suunnittelussa kaavaselostusta kattavammin.

Vastine: Lentomeluasiat selvitetään käynnissä olevassa yleiskaavan tarkistustyössä.

Tarkistukset: **-**

NRO 9
Myyrmäki-liike

Lausunto: MYYRMÄKI-liike haluaa antaa kaupungin 4.5.2018 lähettämän lausuntopyynnön johdosta seuraavan lausunnon Myyrmäen kaavarungosta (nro 014400). Tässä esitetyn lisäksi pyydämme huomioimaan sen mitä olemme aikaisemmin kirjoittaneet Myyrmäen keskustakilpailun kommentoinnin yhteydessä 22.9.2015 sekä kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä 17.6.2016.

Pidämme kaavarunkoluonnosta pääpiirteissään hyvänä, mutta haluamme tässä yhteydessä kommentoida muutamia kysymyksiä, joista tärkein on työpaikkojen määrän turvaaminen Myyrmäessä. Työpaikkamäärää kasvattamalla turvataan kaupunginosan elinvoima.

Tiivistävää täydennysrakentamista pidämme hyvänä. Erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien ympäristöissä voi olla myös korkeaa rakentamista. Myyrmäen asukasmäärän kasvattaminen on tärkeää palveluiden säilyttämisen ja kehittämisen näkökulmasta.

Elävässä kaupungissa löytyy paitsi vetovoimaa niin myös pitovoimaa. Pieni rosoisuus tekee kaupungista mielenkiintoisen. Kaupunkitilan tulee mahdollistaa itsensä näköisen kaupungin rakentamisen asukkaille. Myyrmäki on profiloitunut katutaidekaupunginosaksi, josta löytyy runsas ja monipuolinen tapahtumatoiminta. Kaupunkitila ei saa muodostua liian kliiniseksi vaan sen tulee mahdollistaa uuden tyyppinen neljännen sektorin toiminta sekä jakamistalouden ja kiertotalouden ilmiöt.

Katutason näkymän tulee olla pienipiirteinen. Eri toimintoja ei saa keskittää omiin kortteleihin vaan kivijalassa tulee vaihdella kauppoja, vapaa-ajan toimintoja, kahviloita, palveluita, julkisia palveluita sekä erilaisia käsityöläisammattien harjoittajia.

Vastine: Kaupunkisuunnittelulautakunta tarkensi kaavarungon tavoitteita työpaikkojen osalta 16.4.2018 siten, että kaavarungon lähtökohtana on työpaikkojen määrän lisääminen (säilyttämisen sijaan). Eri toimintojen sekoittaminen rakennuksissa ja kortteleissa ovat myös kaavarungon tavoitteita kuten pienimittakaavaisen ja mielenkiintoisen katu- ja toritilojen tilan syntyminen kevyenliikenteen yhteyksien varrelle. Kaavarungon tavoitteena on myös alueen ominaispiirteiden säilyminen ja vahvistaminen.

Tarkistukset: -

NRO 10
Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto: Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Myyrmäen kaavarunkoluonnoksesta.

Kaupunginosan rakentumisen historia on kuvattu selostuksessa selkeästi. Rakentumisen viitekehykseen keskeisesti liittyvät ja alueen ominaispiirteisiin vaikuttavat alueet ja kohteet, kuten 1970-luvun Myyrmäen aluekeskukseen oleellisesti kuuluvat ostoskeskukset, koulut, kirkko ja arvokkaiksi todetut asuinalueet on syytä huomioida varsinaisen kaavatyön edetessä siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 54§ edellyttää. Suojelutavoitteiden määrittämisen tulee jatkossa perustua riittäviin selvityksiin.

Uudelle arkkitehtuurille ja pihasuunnittelulle asetetut tavoitteet ja taiteeseen panostaminen edistävät laadukkaan ympäristön muodostumista. Kaava-aineistossa on esitetty karttakuvaus liito-oravaselvityksestä.

Uudenmaan ELY-keskus korostaa, että kaavarunko toimii oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja asemakaavoituksen välittäjänä. Liito-oravaselvityksen vaikutukset kaavarungon ratkaisuihin on syytä kuvata selvemmin, koska liito-orava on joka tapauksessa huomioitava asemakaavojen laadinnassa. Erityisen korostetussa roolissa ovat elinympäristöt ja niiden väliset kulkuyhteydet.

Myyrmäen kaavarunkoaineistossa on huomioitu Vantaan kaupungin hulevesiohjelman noudattaminen, mikä antaa asianmukaiset suuntaviivat hulevesijärjestelyjen suunnitteluun ja toteuttamiseen. Tiivistyvästä rakennuskannasta huolimatta oikeaoppisilla ratkaisuilla voidaan jopa parantaa hulevesien käsittely- ja viivytysmahdollisuuksia nykyiseen verrattuna.

Havainnekuvien ja -videon perusteella rakennettu alue on laajenemassa Myyrmäen itäreunalla kohti Mätäojaa. Tällöin tulee varmistua tulvariskin huomioimisesta riittävällä rakentamiskorkeudella. Mätäojan virtausolosuhteet tulee säilyttää niin, ettei luontainen tulva-alue kapene ja yläpuolisten alueiden tulvariski kasva nykyisestä.

Liikenteen aiheuttamaan meluun, tärinään, runkomeluun ja hiukkasiin voidaan ottaa kantaa vasta sitten, kun niitä koskevat selvitykset on tehty.

Yleiskaavavaiheessa olisi selvitettävä liikennesuunnittelun kanssa yhteistyössä melu-, runkomelu-, tärinä- ja hiukkasvaikutukset, koska silloin on mahdollista vaikuttaa koettujen liikenteen aiheuttamien haittojen vähentämiseen ja estää uusien haittojen muodostuminen. Liikennesuunnittelulla ja toimintojen sijoittelulla on myös mahdollista vaikuttaa meluntorjunnasta aiheutuviin kustannuksiin tai välttää ne kokonaan. Lisäksi liikennesuunnittelulla ja toimintojen sijoittelulla on mahdollista merkittävässä määrin vaikuttaa alueiden viihtyvyyteen ja vetovoimaisuuteen. Edellä esitetyn vuoksi melu-, runkomelu-, tärinä- ja hiukkasselvitysten laadinta ja huomioiminen viimeistään kaavarunkotyövaiheessa on välttämätöntä.

Vastine: Kaupunginmuseo on kaavarunkotyön liittyen täydentänyt ja päivittänyt inventointeja, joiden kautta on selvitetty muun muassa rakennussuojelun arvottamisen osalta keskeneräisten (K) kohteiden mahdollinen suojelutarve. Lisäksi tänä aikana valmistui inventointi Vantaan koulurakennuksista. Kaavarunkoehdotukseen on merkitty merkittävimmistä kohteista neljä, jotka tulisi suojella myöhemmin tehtävän asemakaavamuutoksen yhteydessä. Näitä kohteita ovat Kilterin koulu, joka on asemakaavalla suojeltu 2017, Myyrmäen kirkko, Metropolian ammattikorkeakoulun vanha osa ja Imatran voiman entinen päärakennus (nyt Virtatalo, aikaisemmin myös Colosseum). ”Ostarien uudet konseptit” – selvitystyössä tutkittiin erittäin merkittäviksi kohteiksi luokiteltujen Kuohukujan ja Myyrinpuhoksen ostoskeskusten säilyttämismahdollisuuksia. Koska molempien ostoskeskusten kohdalla on käynnissä asemakaavan muutostyö, jossa ostoskeskusten säilyttämistä tutkitaan tai on tutkittu yhtenä vaihtoehtona, ei kaavarungossa esitetä rakennuksia suojeltavaksi, vaan se ratkaistaan asemakaavatyössä. Kaavarungon selostusta on täydennetty inventointipäivitysten, uusien inventointitulosten ja ”Ostarien uudet konseptit” – selvitystyön pohjalta.

Raappavuoren alueella on laaja liito-oravien elinympäristö useine ydinalueineen. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on esitetty täydennysalueita Raappavuorentien länsipuolelle Uomatien risteyksen etelä- ja pohjoispuolelle. Näiden alueiden asemakaavoitus on ollut vireillä vuodesta 2009 (alueen eteläosan kaavamuutos on nähtävillä 30.1.-28.2.2019) ja näissä kaavatöissä on otettu huomioon liito-oravien elinolosuhteet ja yhteydet. Toinen merkittävä liito-oravien elinpiiri on Louhelan lähellä. Kaavarungossa ei esitetä rakenteen laajentumista yleiskaavan viheralueille. Myyrmäen kaavarunko säilyttää liito-oravan nykyiset elinpiirit ja nykyisellään hyvin toimivat liito-oravan yhteydet, sekä mahdollistaa heikosti toimivien yhteyksien

kehittämisen. Kaavarunkokarttaan sekä jatkosuunnittelua ohjaavaan Julkinen ulkotila ja hulevedet -teemakarttaan on merkitty säilytettävät ja vahvistettavat liito-oravien yhteydet ja elinympäristöt.

Kaavarunko on yleiskaava 2007 mukainen, eikä siinä esitetä korttelialueiden laajentumista Mätäojanlaaksoon. Kaavarunkoratkaisu ei heikennä Mätäojan vesistön eliöstön elinolosuhteita ja mahdollistaa Mätäojan luonnollisen tulvimisen. Myyrmäen kaavarungon alueella edellytetään hulevesien hallintaa Vantaan hulevesiohjelman (2009) mukaisesti. Alueella syntyvät hulevedet tulee viivyttää ennen Mätäojaan johtamista.

Kaavarungon tavoitteena on tiivistyvä kaupunkirakenne, joka mahdollistaa lyhyet kävelyetäisyydet ja tehokkaan ja laadukkaan joukkoliikenteen koko Myyrmäen keskustan alueella. Työssä on pyritty tunnistamaan alueet, joissa tämä tavoite on ristiriidassa liikenteen aiheuttaman melun, hiukkasten ja tärinän kanssa. Kaavarunkotyössä on tehty ennusteet eri täydentymismallien vaikutuksista auto- ja kevyen liikenteen liikennemääriin ja katuverkkoon. Lisäksi on arvioitu erillisillä selvityksillä junaradan runkomelun ja -tärinän vaikutusalueita. Tehdyt selvitykset ovat kaavarunkoluonnoksen liitteenä. Pienhiukkaset huomioidaan HSY:n ohjeen mukaisesti. Tarkemmat selvitykset meluun, runkomeluun, tärinään ja hiukkasiin liittyen tehdään asemakaava- tai rakennuslupavaiheessa, kun korttelirakenne ja rakenneratkaisut ovat selvillä selvitysten pohjaksi.

Tarkistukset: Kaavarunkokarttaan on lisätty asemakaavassa suojeltaviksi kohteiksi Myyrmäen kirkon ja Kilterin koulun lisäksi Metropolian ammattikorkeakoulun vanha osa ja Imatran voiman entinen päärakennus (nyt Virtatalo, aikaisemmin myös Colosseum). Kaavarunkokarttaan sekä jatkosuunnittelua ohjaavaan Julkinen ulkotila ja hulevedet -teemakarttaan on merkitty säilytettävät ja vahvistettavat liito-oravien yhteydet ja elinympäristöt. Selostusta on täydennetty alueen rakennetun kulttuuriympäristön sekä radan runkomelun ja -tärinän osalta osalta.

25.2.2019

Kysely Myyrmäen kaavarunkoluonnoksesta 014400

Kaupunkisuunnittelu toteutti 4.5. – 18.6.2018 nettikyselyn, joka koski Myyrmäen kaavarunkoluonnosta. Alueelle laadittavassa kaavarunkotyössä kehitetään kasvavaa ja tiivistyvää kaupunginosaa ja keskustaa laaja-alaisesti yhteistyössä eri tahojen kanssa. Tavoitteena on viihtyisä ja vehreä asuinympäristö ja elinvoimaisena kehittyvä keskusta, jossa kohtaavat ihmiset, palvelut, työ ja sujuva liikkuminen. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua.

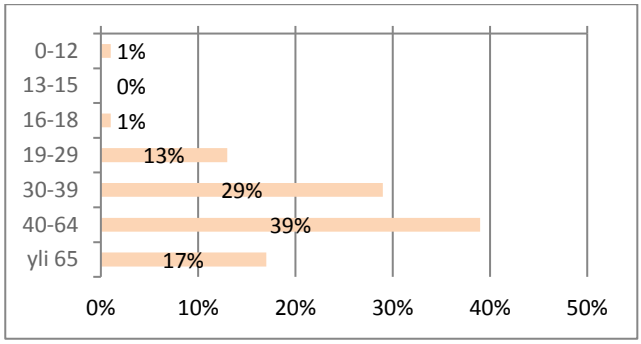
Kyselyllä haluttiin selvittää asukkaiden ja muiden alueella toimivien mielipiteitä ja ideoita kaavarunkoluonnoksessa esitetyistä suunnitteluperiaatteista. Kyselyyn poimittiin jokaisesta teemasta muutama tärkeä asia.

Kyselyyn saatiin 163 vastausta. Vastauksia saatiin kaikista ikäryhmistä. Vastaajista suurin osa oli 40–64 -vuotiaita (39 %). Hieman alle kolmasosa vastaajista oli 30–39-vuotiaita. Nuoriso ja seniori-ikäisiä oli huomattavasti vähemmän. Naiset (noin 60 %) vastasivat kyselyyn enemmän kuin miehet (noin 40 %). Suurin osa kysymykseen vastanneista puhui äidinkielenä Suomea (96 %). Suomenkielisten lisäksi kyselyyn vastasi äidinkielenään ruotsia tai englantia puhuvia. 72 % vastaajista ilmoitti asuvansa Myyrmäessä. Vastaajilla oli myös paljon muita erilaisia kytköksiä Myyrmäkeen.

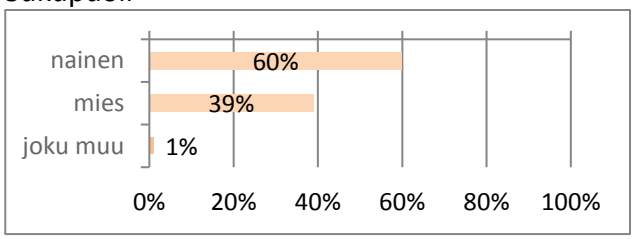


VASTAAJIEN TAUSTATIEDOT

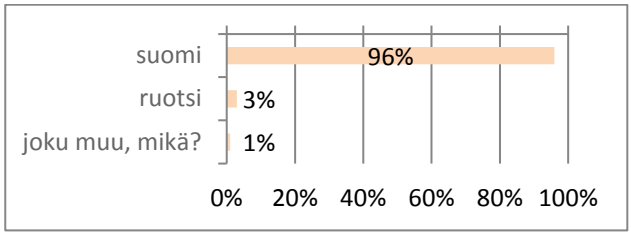
- Ikä



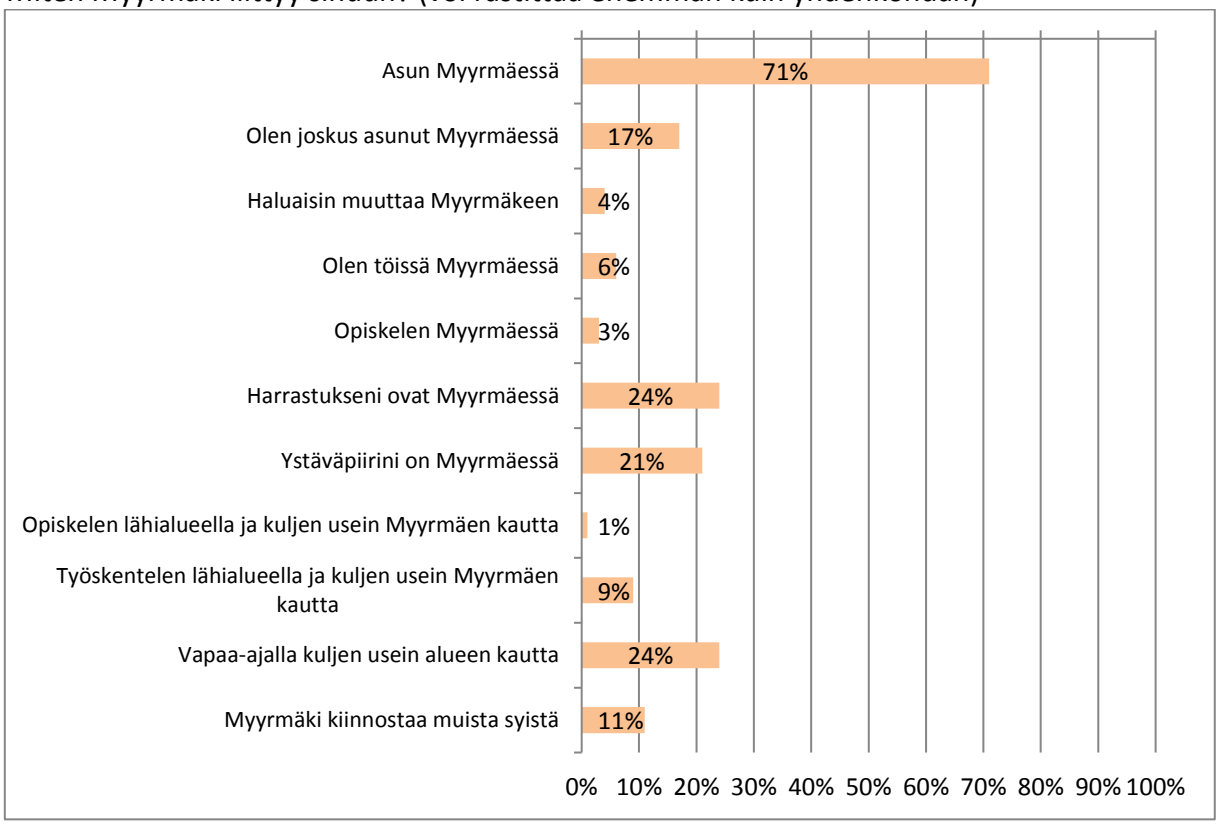
- Sukupuoli



- Äidinkieli



- Miten Myyrmäki liittyy sinuun? (voi rastittaa enemmän kuin yhdenkohdan)



LUONTOA, VEHREYTTÄ JA VIIHTYISYYTTÄ

Kaavarunkoluonnoksessa on esitetty ajatus aukioiden ja torien laatuluokituksesta, jossa on pyritty priorisoimaan ne aukiot ja torit, joita erityisesti kehitetään:

A. TÄRKEÄ KEHITETTÄVÄ AUKIO/ ”PARAATIAUKIO”

Urbaanin sykkeen aluetta jaksottaa sarja erityyppisiä tunnistettavia aukioita. Nämä ovat kaupunkirakenteen, liikkumisen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä aukio, jonka laatuun satsataan.

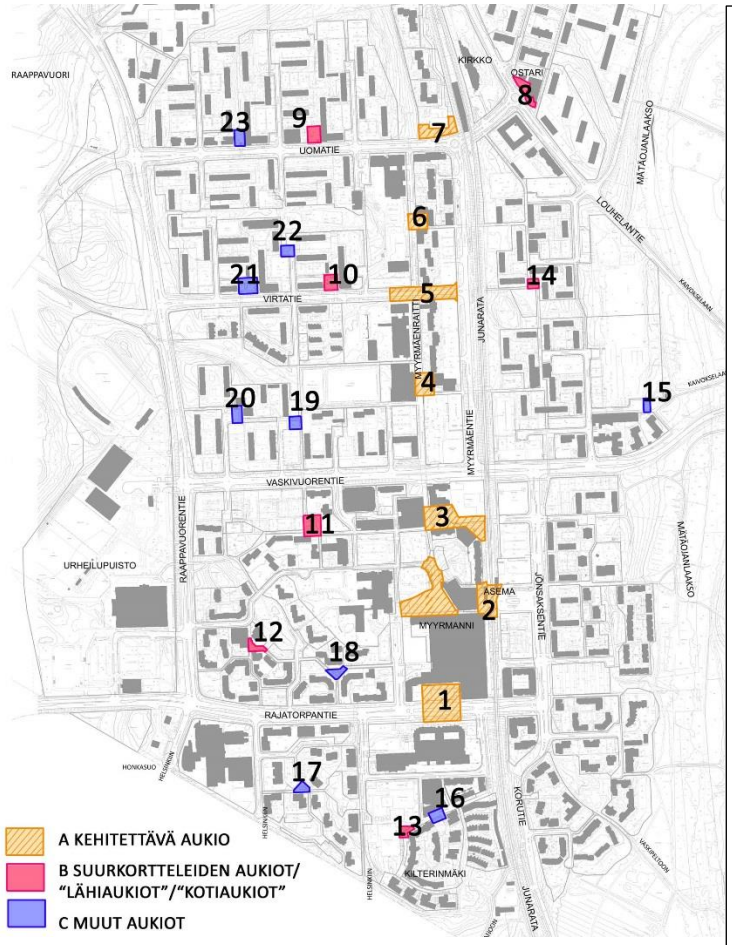
B. SUURKORTTELEIDEN AUKIOT / “LÄHIAUKIOT”

Kehitettävä suurkorttelin lähiaukio, joka palvelee ensisijaisesti lähellä asuvia asukkaita. Sopivia toimintoja: Polkupyörien vieraspaikat, ulkopelit, istuinpaikat, pienet leikkivälineet.

C. MUUT AUKIOT

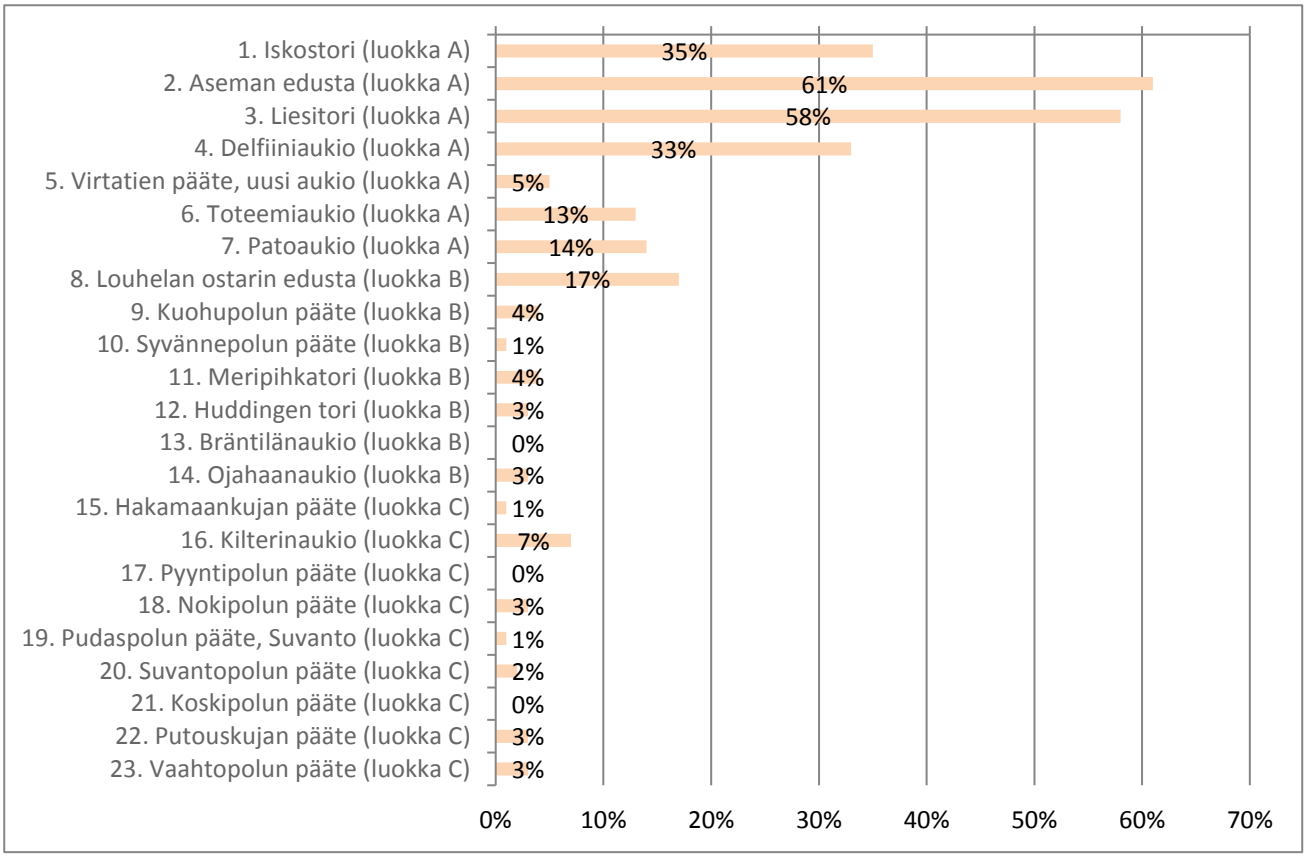
Muut ylläpidettävät aukiot

1. Minkä aukioiden tai torien kehittämiseen tulisi eniten panostaa? Voit valita 1-3 kohdetta. Huom! Paalutori ei ole tässä mukana, koska sen kehittäminen on jo käynnissä.



1. Iskostori (luokka A)
2. Aseman edusta (luokka A)
3. Liesitori (luokka A)
4. Delfiiniaukio (luokka A)
5. Virtatien pääte, uusi aukio (luokka A)
6. Toteemiaukio (luokka A)
7. Patoaukio (luokka A)
8. Louhelan ostarin edusta (luokka B)
9. Kuohupolun pääte (luokka B)
10. Syvännepolun pääte (luokka B)
11. Meripihkatori (luokka B)
12. Huddingen tori (luokka B)
13. Bräntilänaukio (luokka B)
14. Ojahaanaukio (luokka B)
15. Hakamaankujan pääte (luokka C)
16. Kilterinaukio (luokka C)
17. Pyyntipolun pääte (luokka C)
18. Nokipolun pääte (luokka C)
19. Pudaspolun pääte, Suvanto (luokka C)
20. Suvantopolun pääte (luokka C)
21. Koskipolun pääte (luokka C)
22. Putouskujan pääte (luokka C)
23. Vaahtopolun pääte (luokka C)

Eniten kannatusta saivat aseman edusta (61%), Liesitori (58%), Iskostori (35%) ja Delfiiniaukio (33%).



Kommentteja eniten kannatusta saaneista aukioista / poimintoja avoimista vastauksista:
Aseman edusta:

- Asemanseutu on käyntikortti Myyrmäkeen.
- Aseman edusta (Punamultatori) tulee pitää elävänä ja viihtyisänä siten, että se ei ole vain ravintoloissa käyvien tupakointipaikka.
- Asemien kulmat ovat epämiellyttäviä ja pelottavankin tuntuisia paikkoja, joissa huumekauppaakin käydään täysin avoimesti.

Liesitori:

- Liesitorin alue on nykyisellään kolkko ja turvattoman oloinen. Tämän osasyynä on vähäisellä käytöllä oleva ja hieman ränsistynyt Iso-myyri.
- Liesitorin alue on levottoman oloinen ja siistiytyminen toisi aseman alueeseen rauhoittumista.
- Liesitori on jo olemassa oleva, mutta vähän hiljainen aukio, jonne olisi kivaa saada lisää elämää.
- Liesitori on keskeisellä paikalla oleva tyhjä tila, jolta puuttuu nykyisin käyttötarkoitus.

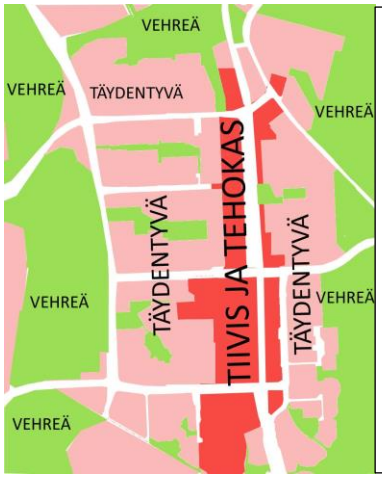
Iskostori:

- Iskostori on mielestäni erittäin vähäisellä käytöllä ja hyvin kolkko. Liitteissä ehdotetut parannukset vaikuttivat hyviltä tavoilta parantaa alueen puistomaisuutta ja käyttömahdollisuuksia.
- Iskostorin elävöittäminen esim. jouluna valaistu joulukuusi. Kesällä toritapahtumia kahviloineen.
- Iskostori näkyy ja on aurinkoinen terasseille

Delfiiniaukio:

- Myyrmäen urheilutalon edessä olevaa aukiota voisi jotenkin kehittää. Kiva että siinä on jo ne penkit. Koska kyse on urheilutalosta, voisiko siinä aukiolla olla esim. jotain ulkourheilutelineitä? Liesitori on hukkakäytössä, siihen kukkia, penkkejä?
- Delfiini ja Toteemi aukiolla on paljon kulkijoita, jolloin rapistuneet aukiot tulisivat paremmin käyttöön ja toisivat iloa ehostettuna.
- Uimahallin aukio rupunen ja kulahtanut. Mitä Suomessa tehdään aukioilla? Nehän ovat vain ankeita läpikulku paikkoja, osittain johtuu säästä ja pitkästä pimeästä kaudesta. Eihän niillä aukioilla ole kasvillisuutta eikä edes penkkiä millä istua.

VIISAASTI TÄYDENTYVÄ KAUPUNKI



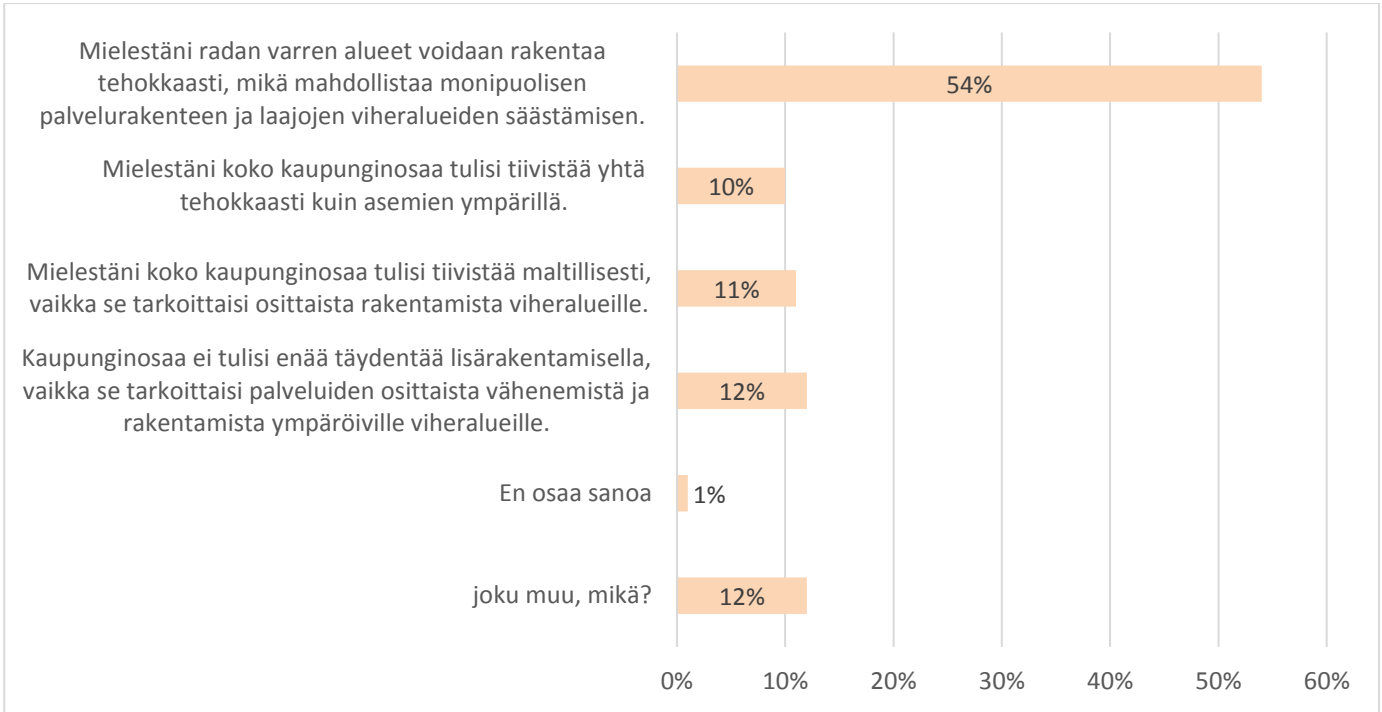
Kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on ”**KONTRASTI**”:

- ***Tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne***
- ***Maltillisesti täydentyvät korttelialueet***
- ***Vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet***

Kaavarungossa kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja parkkialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet halutaan säilyttää vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä. Vantaan kaupunki on myös sitoutunut Helsingin seudun kuntien allekirjoittamaan MAL-aiesopimukseen, mikä tarkoittaa Vantaan asuntorakentamistavoitteen osalta noin 2 400 asuntoa vuodessa.

2. Minkälaisia ajatuksia kaavarungossa esitetty kaupunkirakenteen tiivistämisen periaate herättää?

Kaavarunkoluonnoksessa esitetty ajatus radan varren tehokkaasta rakentamisesta saa selkeästi eniten kannatusta vastaajien kesken. Osa vastaajista kuitenkin koki, ettei Myyrmäkeä tulisi täydentää enää ollenkaan tai tulisi täydentää maltillisemmin, vaikka se tarkoittaisikin rakentamista viheralueille ja palveluiden vähenemistä.

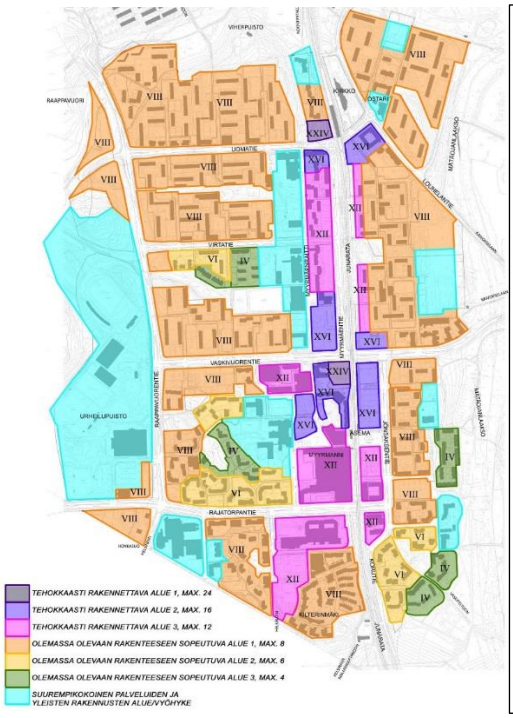


Kommentteja täydennysrakentamisesta / poimintoja avoimista vastauksista:

- Mielestäni tiivistämistä olisi tehtävä maltilla asumisviihtyvyys huomioiden. Uudet asuinalueet eri puolilla pääkaupunkiseutua on rakennettu niin tiiviisti, että viihtyvyys kärsii pahasti: verhoja on pidettävä aina kiinni, jos ei halua olla kodissaan kuin näyteikkunassa ja/tai ikkunasta ei näy mitään vihreää/luontoa tai asuntoihin ei paista koskaan aurinko. Nämä tekijät ovat ainakin minulle erittäin merkittäviä asunnonvalintakriteereitä ja siksi en ole kiinnostunut asumaan uusilla tai täydennysrakennetuilla alueilla.
- Myyrmäki kaupunginosana on 70-80 lukujen aluerakentamisen helmi, jonka identiteettiä ei pitäisi tiukalla tiivistämisellä pilata.
- On viisasta tiivistää radan vartta ja ympärillä olevaa kerrostaloaluetta suunnilleen kilometrin säteellä radasta. Suurin kysyntä luonnollisesti on lähellä juna-asemia ja kaupallisten palveluiden keskittymiä ottaen huomioon kuitenkin junaradan ja teiden melut ja saasteet. Nyt löytyy jonkin verran kolmekerroksisia tai vieläkin matalampia taloja, jotka käytännössä hukkaavat maata. Tietysti pitää ottaa huomioon viheralueiden riittävä säilyminen ja varjostukset ynnä muut tekijät. Pientaloalueita ei ole järkevää sotkea kerrostaloilla.
- Louhelan puistoalueen mahdollinen lisärakentaminen tulee toteuttaa viheralueet säästäen. Ei korkeita kolosseja matalien talojen kylkeen tai parvekkeita ja ikkunoita suoraan vasten Haltiantien nykyisiä taloja.
- Jokiuoman puisto on laajana puistoalueena koko lähistön asukkaiden käytössä, ja tulisi pyrkiä siihen, että virkistyskäyttö voi jatkua. Puisto on ainutlaatuinen keidas Länsi-Vantaalaisille, eikä korkean talon varjossa tunnu samalta kuin avarassa puistossa. Jokiuomassa on myös jatkuvaa vapaamuotoista toimintaa, kuten hiihtoa, puistojumppia, jamit ja kierrätystapahtumia, joten on tärkeää, että näille kaikille jää tilaa. Puisto kannustaa ulkoiluun ja mahdollistaa mielekkään liikunnan kaupunkiympäristössä, joten sen säilyttäminen on ensiarvoisen tärkeää. Vantaalta ei tulee mieleen yhtäkään vastaavaa puistoaluetta.
- Myyrmäessä on niin upeat viher-ja ulkoilualueet, että niitä ei saa tuhota rakentamisella. Luonnon merkitys ihmisille lienee jokaiselle selviö.
- Täydennysrakentaminen vain radan varteen/aseman läheisyyteen. Muuten Myyrmäki on säilytettävä kaupunginosana, joka houkuttelee juuri vihreydellään ja monipuolisilla liikuntamahdollisuuksillaan. Kaavoituksessa on hyvä muistaa, että voidakseen hyvin, ihminen tarvitsee muutakin kuin katon päänsä päälle. Lähiluonto ja viheralueet ovat halpoja keinoja tukea ihmisten hyvinvointia ja viihtyvyyttä.
- Asemien läheisyydessä korkea ja tehokas rakentaminen on perusteltua. Näin turvataan myös palveluiden säilyminen alueella.
- Kontrasti kuulostaa hyvältä. Tehdään tehokasta ja tiivistä sinne, minne rakennetaan, jolloin säästetään yhtenäiset koskemattomat viheralueet ehjiksi kokonaisuuksiksi. Minulle luonnonläheisyys ei tarkoita välttämättä ikkunasta näkyvää vihreyttä, vaan lyhyehkön kävelymatkan päässä olevia laajempia, yhtenäisiä luonnontilaisia alueita. Toki katupuutkin ovat tärkeitä. Pääpaino rakentamisessa jo rakennetuilla alueilla. Isot parkkikentät ja epämääräiset pienet pusikot sopivat hyvin rakentamiseen. Toivon selkeää korttelirakennetta ja korkeita taloja vaikkapa kortteleiden kulmiin.

Korkea rakentaminen

Myyrmäessä on suunnitteilla runsaasti uutta asuinrakentamista erityisesti aseman seudun lähikortteleihin. Veistoksellinen aseman ympäristöön keskitetty tornirakentaminen voisi parhaimmillaan vahvistaa Myyrmäen kaupunkimaista identiteettiä. Kartalla on esitetty maksimikerrosluvut koko Myyrmäen alueelle. Tarkemmat periaatteet rakentamisen korkeudesta määritellään kaavarunkoluonnoksen nähtävillä olon jälkeen ja riittävän eri osapuolien välisen keskustelun pohjalta. Keskusteluun voidaan ottaa useita vaihtoehtoja.



TEHOKKAASTI RAKENNETTAVA ALUE 1, kerroskorkeus max XXIV

max. tasoon 160m merenpinnasta. Alueelle tulee sijoittaa yksi 24-kerroksinen torni. Muu osa korttelia muodostaa tornille matalamman jalustan.

TEHOKKAASTI RAKENNETTAVA ALUE 2, kerroskorkeus max XVI

Alueelle tulee sijoittaa 12-16-kerroksisia torneja, joista vähintään yksi on 16 kerrosta. Muu osa korttelia on matalampaa.

TEHOKKAASTI RAKENNETTAVA ALUE 3, max. XII

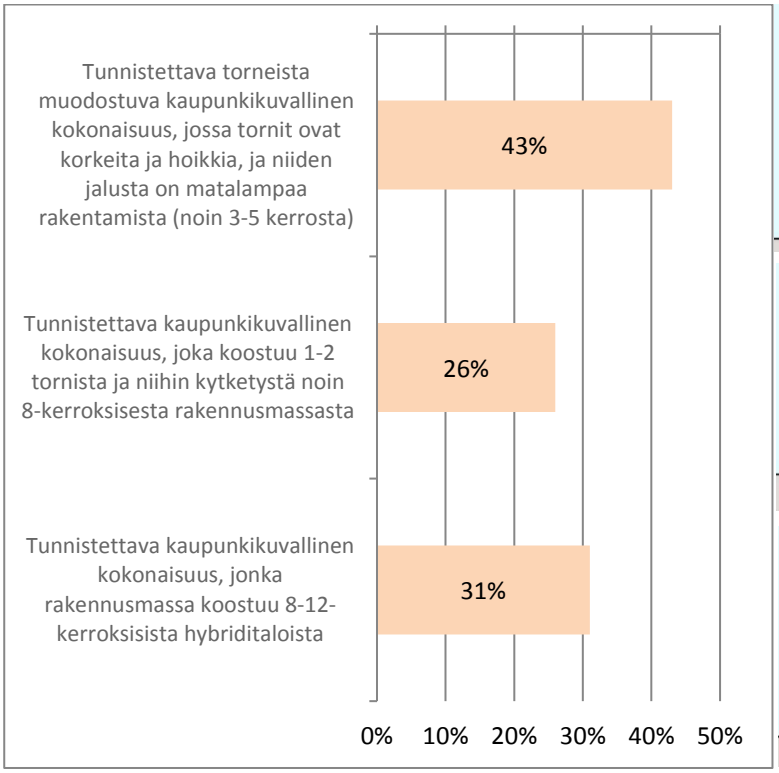
Alueelle saa sijoittaa 12-kerroksista rakentamista siten, että viereisten rakennusten ja kortteleiden rakennuskanta huomioidaan varjostuksen osalta.

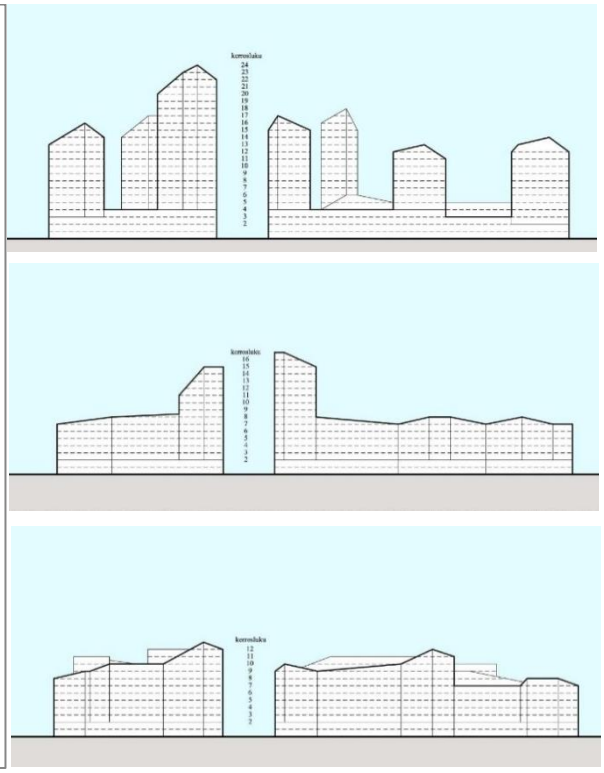
OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN SOPEUTUVA ALUE 1, max. VIII

Rakentaminen voi osittain olla 9-kerroksista siinä tapauksessa, että ylimmissä kerroksissa (8-9) ovat 2-kerroksisia asuntoja tai rakennuksen ylin (9.) kerros on muita kerroksia pienempi, esim. sisennetty.

OLEMASSA OLEVAAN RAKENTEESEEN SOPEUTUVA ALUE 2, max. VI

3. Asemien ympärillä tehokkaasti rakennettavien alueiden tulisi mielestäni olla: (kuvavalinta)





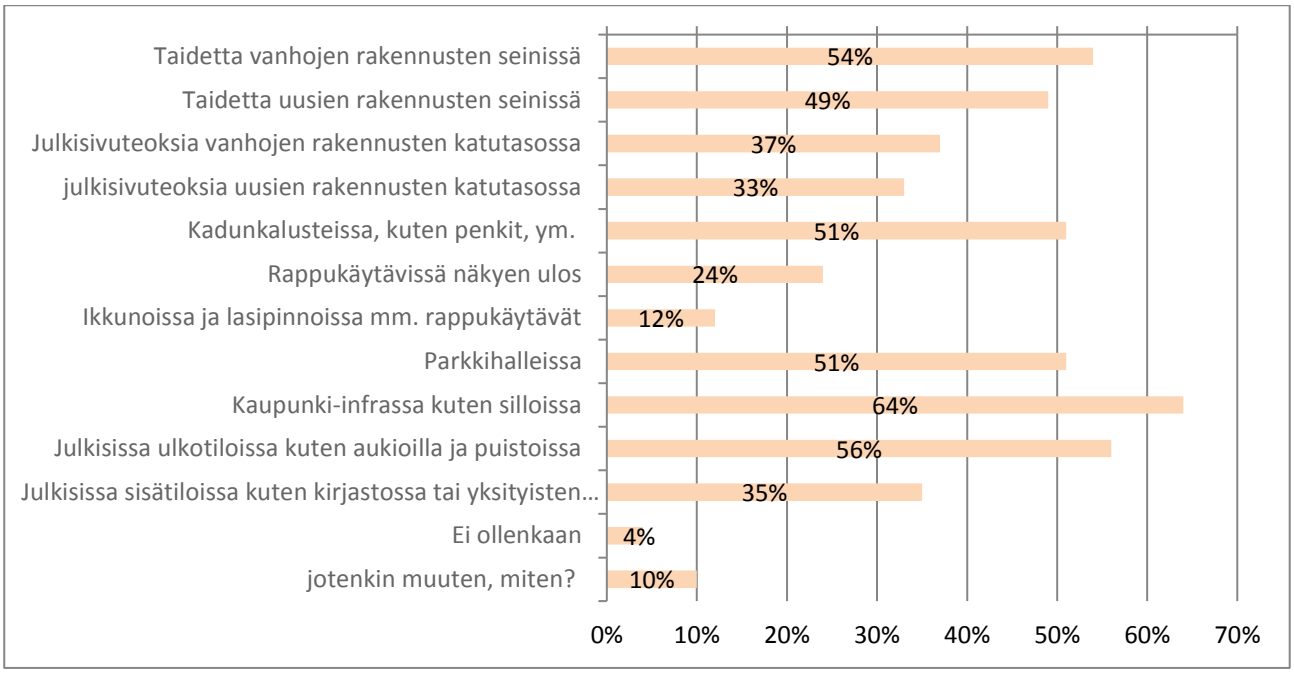
Tunnistettava torneista muodostuva kaupunkikuvallinen kokonaisuus (vaihtoehto a) sai eniten kannatusta (43%).

Kommentteja korkeasta rakentamisesta / poimintoja avoimista vastauksista:

- Ehkä tämä viimeisin muistuttaa eniten Helsingin kantakaupunkia ja on siksi itselle tuttu rakennusmuoto. Sinänsä en vastusta tornitaloja, mutta en toisaalta ymmärrä, että miksi jalustan pitäisi sitten olla matalampaa rakentamista.
- Tämä ei oikeasti ole mikään new york! 8 kerrosta riittää!!!!!!!!
- Kaupunkimainen ympäristö on ok, mutta tulee muistaa myös luonnonvalon ja taivaan näkyminen katutasossa. Korkeista torneista tulee pitkät varjot, ja korkeat tornit tulisi rajoittaa yksinomaan kaupunkikeskuksiin palveluiden lähelle. Tästä syystä korkea rakentaminen tulisi keskittää Myyrmäen aseman ja Myyrmäentien korkeiden talojen tienoille, eikä esimerkiksi Louhelan asemalle läheisyyteen. Louhela on muutenkin vähemmän kaupunkimainen, eikä siellä ole palveluitakaan suuremmalle ihmismassalle ulkoilun lisäksi. Myös kirkko on arkkitehtonisesti arvokas kokonaisuus (myös kansainvälisesti), jonka pitää erottua ympäristöstään eikä peittyä läheisten rakennusten varjoon.
- Korkea rakentaminen sopii Myyrmäkeen, hienot maisemat ja urbaania fiilistä! Enemmän asukkaita mahdollistaa lisää palveluja.
- Voisi olla korkeampaakin kuin 24 kerrosta. Tuo vaihtelua lätsähtäneeseen kaupunkirakenteeseen.
- Kaupunkilaisuus tarvitsee ns. cityn ja siksi korkeampi rakentaminen esim. 12-16 kerroksinen on sopiva.
- Matalampi rakentaminen sopii Myyrmäkeen ja Louhelaan, horisontti pysyy rauhallisena ja vehreys säilyy. Tornipiikit eivät sovi maisemaan.
- Korkeaa rakentamista voi olla, kunhan viheraluetta säästetään talojen väliin. Lisäksi voisiko viheralueita ajatella myös uudella tapaa, esim. viherkattoina ja seininä. Toivoisin myös värikästä rakentamista, voisiko värikkyydestä tulla Myyrmäen tavaramerkki.
- Perusrakennusmassan tulisi olla pääsääntöisesti n. 6-kerroksista, jotta alueen avara ilme säilyisi. Tätä rakennusmassaa voi täydentää ohuilla, korkeammilla tornitaloilla.
- Korkeassakin rakentamisessa tärkeintä on se, mitä on ensimmäisessä kerroksessa. Pitää rakentaa siten, että syntyy viihtyisää ja kävelijöille sopivaa ympäristöä, ei harmaita kolosseja, joihin kuljetaan vain autolla.
- Silhuetti on hoikilla korkeilla torneilla mielenkiintoisempi.
- Ei mikään näistä. Tiivistämisen myös asemien läheisyydessä tulee olla ympäristöön ja nykyiseen kaupunkikuvaan sopivaa. Se ei saa aiheuttaa pahoja varjoja nykyisille julkisivuille tai pihoille.

4. Miten **taide** voisi näkyä tulevaisuuden Myyrmäessä?

Taiteella tässä tarkoitetaan erityisesti katutaidetta kuten muraalitaideteoksia.

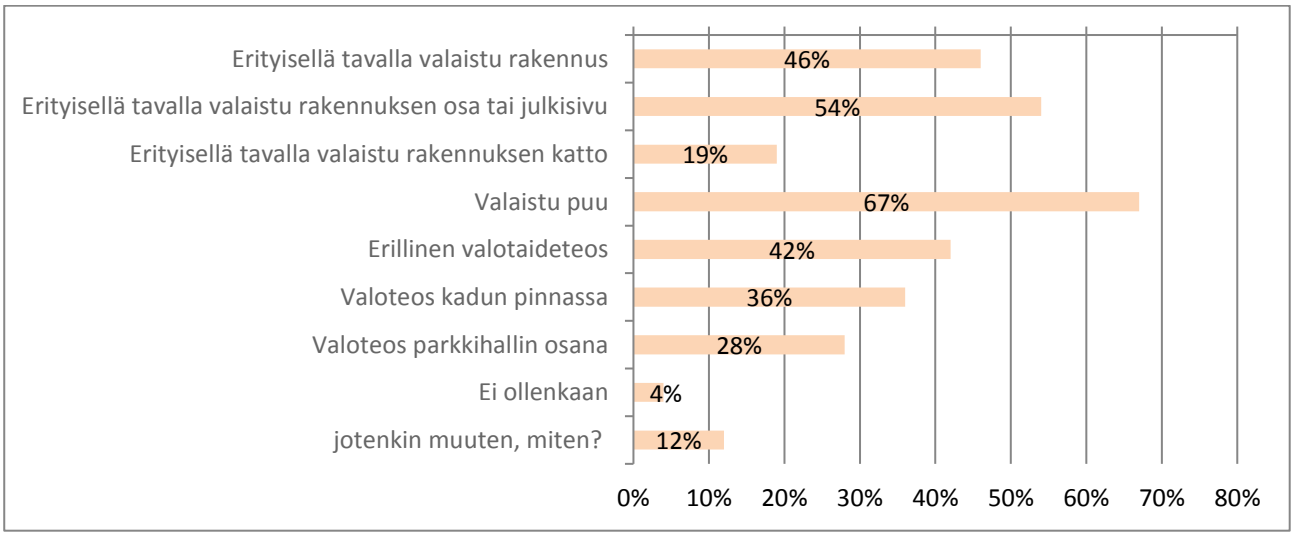


jotenkin muuten, miten? (Poimintoja avoimista vastauksista)

- Junaradan alikulkutunneleissa. Myyrmäen aseman asemasillan alusta ja pyöreät pylväät tulisi maalata
- Hyvin harkiten. Nykyinen taide on jo liiallista.
- Kevyen liikenteen väylien ja aukioiden pääällysteimateriaaleissa.
- Myyrmäen katutila alkaa olla kuin sarjakuvat. Liika on liikaa. Tyylikkäämpää ja vähemmän värikästä, jos nyt jotain lisää
- Vain julkisissa tiloissa. Ei yksityisissä rakennuksissa ollenkaan.

5. Miten **valotaide** voisi näkyä tulevaisuuden Myyrmäessä?

Valotaiteella tässä tarkoitetaan esimerkiksi erityisellä tavalla valaistuja rakennuksia tai erillisiä valotaideteoksia.



Valotaidetta haluttaisiin nähdä erityisesti valaistuissa rakennuksissa tai rakennuksen osissa, valaistuina puina sekä erillisinä valotaideteoksina. Myös valoteokset kadun pinnassa tai parkkihallin osana saivat kannatusta.

Poimintoja avoimista vastauksista:

- Aukioilla ja puistoissa valaistut kasvit ym.. Myyrmäen juna-aseman sillan valaistus on ollut kaunis ja luo vähemmän pelottavaa tunnelmaa paikkaan, jota yleisesti saatetaan pitää levottomana ym. Alikulkutunnelien valaistus esim. korostaen maalauksia.
- erityisellä tavalla valaistu lasten leikkikenttä
- Valoteos koko Myyrmäenraitin pituudelta
- Aurinkovoimalla toimivia taideteoksia
- Jotain vuorovaikutuksellisuutta ja teoksia missä ihminen on vuorovaikutuksessa taiteen kanssa
- Yllättäkää, mutta pitäkää huoli ilkivallan kestävyydestä, huollettavuudesta ja varokaa valosaastetta lisääviä ratkaisuja.
- Valotaide osana muraalia, osana suihkulähdettä, tms voisi toimia. 24/7 vuodesta toiseen päällä oleva valotaide sen sijaan. Projektiograffitit toki olisivat ihan hienoja siellä täällä, mutta mikään valoon ja sähkönkulutukseen perustuva julkista tilaa hyödyntävä taiteen muoto tuntuu pitkällä aikavälillä lähinnä luonnonresurssien tuhlaukselta.
- Suihkulähteen valaisu yleisillä oleskelutiloilla. Rauhoitettava yksityiset talot valotaiteelta.

SUJUVA JA KESTÄVÄ LIIKKUA

6. Virtatien itäpäätä on suunniteltu katkaistavaksi. Sinne on ideoitu aukiota, joka yhdistää koulukorttelit. Minkälaista toimintaa uudella aukiolla voisi olla? esim. liikunnallisia toimintoja, rauhaisia oleskelutiloja, jotain muuta?

Poimintoja avoimista vastauksista:

- Jos kerran koulut vieressä, voisi olla hengailu- ja leikkipaikkoja lapsille/nuorille suunnattuna.
- Liikunnallisia tiloja
- Rauhaisia oleskelutiloja
- Liikunnallisia toimintoja, kuntoilu laitteet samanlaisia millaisia on Kaivokselan koulun takana olevalla hiekkakentän vieressä ☺
- Tekisin alueesta erilaisia kukkivia puita ja pensaita kasvavan "keitaan", jonne voisi mennä rauhoittumaan ja tutustumaan eri vuoden aikoina. Valaistus olisi tässä puistossa erityisen merkityksellistä. Miettisin myös äänimaailman käyttöä.
- Kiipeilytelineitä pienemmille ja isommille lapsille. piknik pöytiä ja erilaisia penkkejä. Kesällä siellä voisi olla jäätelökioski. Lapsille uimamahdollisuus? Siellä voisi järjestää erilaisia tapahtumia (kirppis, bändien esiintymisiä, tanssikoulujen tapahtumia). Talvella sinne voisi jäädyttää luistinradan.
- Luontokeskeinen paikka, jonne koko perheen on kivaa tulla viettämään päivää ja jossa riittää aktiviteetteja.
- Rauhallista oleskelua vihreässä luonnossa.
- Liikunnallista toimintaa, joka pitää oppilaat aktiivisina
- Paljon istuimia/penkkejä, näyttävä valaistusratkaisu, suihkulähde, hiljainen äänimaailma (musiikkia...)
- Pääasia on, että lapset ja lasten runsas liikkuminen alueella tulee katukuvaan, esimerkiksi lapsen korkuisia heijastimellisia patsaita?
- Liikuntaa (esim ulkokuntosali-tyyppisiä laitteita), kohtaamispaikka katutaide-kierroksille, jotakin vihreää (muttei välttämättä nurmikkoa), tänne sopisi sitten vaikka joitakin maltillisia valoelementtejä. Rauhaisa oleskelutila kuulostaa myös hyvältä.
- Katujen katkaisut tuovat kohtuuttomia ruuhkia.
- Skeittipuisto, istumapaikkoja, kahvila ja leikkipuisto
- Nuorille suunnattuja ulkotoimintoja esim. skeittialue, parkour-rata, koripallokenttä
- Korkeiden talojen välissä kulkeva Virtatien itäpää on hieman ankea paikka aukiolle eikä talojen katutasossa ole elämää. Nykyisellään autotie on rauhallinen ja kevyt liikenne mahtuu alikulkutunneliin turvallisesti, en kannata autotien katkaisua siis ainakaan Virtatien itäpäästä.

- Alue soveltuisi mielestäni varsin hyvin siistiksi puistoksi, jossa olisi mahdollista rauhoittua ja esim. käydä piknikillä perheen ja tuttavien kanssa. Itselle alue olisi hieman vähemmällä käytöllä asuinsijainnista johtuen, mutta ehdotukseni voidaan perustella ottamalla huomioon nykyisen tilanteen siistien käyttökelpoisten puistojen vähyydessä.
- Koulukorttelista voisi tulla kaikenikäisten nuorten tarpeisiin kehitetty alue. Pieni liikuntapuisto, jota voitaisiin hyödyntää myös koulupäivien aikana sekä vapaa-ajalla, miksei vaikka pieni esiintymislavakin lahjakkaille Vaskivuoren lukion nuorille.
- Street workout telineet ja ihmiset liikkumaan!
- Senioreille liikuntaa, rauhallisia oleskelutiloja esim. lukemiseen tai käsitöiden tekemiseen. Picknikille olemiseen.
- Viihtyisä "kaupunkipuisto" eli puita, nurmikkoa, istutuksia ja penkkejä. Ei kivetty aukio, jolla kukaan ei viihdy.
- Puita, puita, puita! Myyrmäestä on viime aikoina kaadettu puita, mikä on todella harmi. Parasta oleskelutilaa ovat penkit puiden alla ja muutenkin vehreät puistot. Sellaista toivoisin kyseiseen paikkaan - rauhallista vehreää puistoa, niitä ei ole koskaan liikaa. Liikunnallisia toimintoja tuskin tarvitsee kun ihan vieressä on urheilutalo, mutta jokin suloinen kahvila tai piknik-pöydät ja liukumäki lapsiperheille voisivat ollan ihan kivat. Jos lähistöllä olevat delfiinit vielä vihdoinkin kunnostettaisiin, lapset haluaisivat aina mennä alueelle tutkimaan ja leikkimään, kuten mekin pieninä :)
- Toimintoja, jotka tuovat alueelle sosiaalista kontrollia, sekä viihtyisiä epäkaupallisia tiloja
- Puollan rauhallista oleskelutilaa, jossa lapset, nuoret, aikuiset ja iäkkäämpi väestö voivat kokoontua. Penkkejä, joissa istua. Joku liikunnallinen toiminto (kiipeilytelineitä, pieniä trampoliineja) voisi sopia myös. Tämä on erittäin kannatettava hanke, koska Virtatie on koulutie, läpiajoliikenne on saatava pois tieltä.
- Graffitiseinä, kahluuallas (kesällä), pieni skeitti/skuutti-parkki, amfiteatteri (ulkokeikat ja minifestarit), puistikko, boulder-seinä, after-school konttikahvila (tms.)
- Ei ole tarvetta. Nykyisillekään ei riitä käyttäjiä.

7. Minkälaista toimintaa Myyrmannin ja Colosseumin väliin suunnitellulla aukiolla voisi olla?

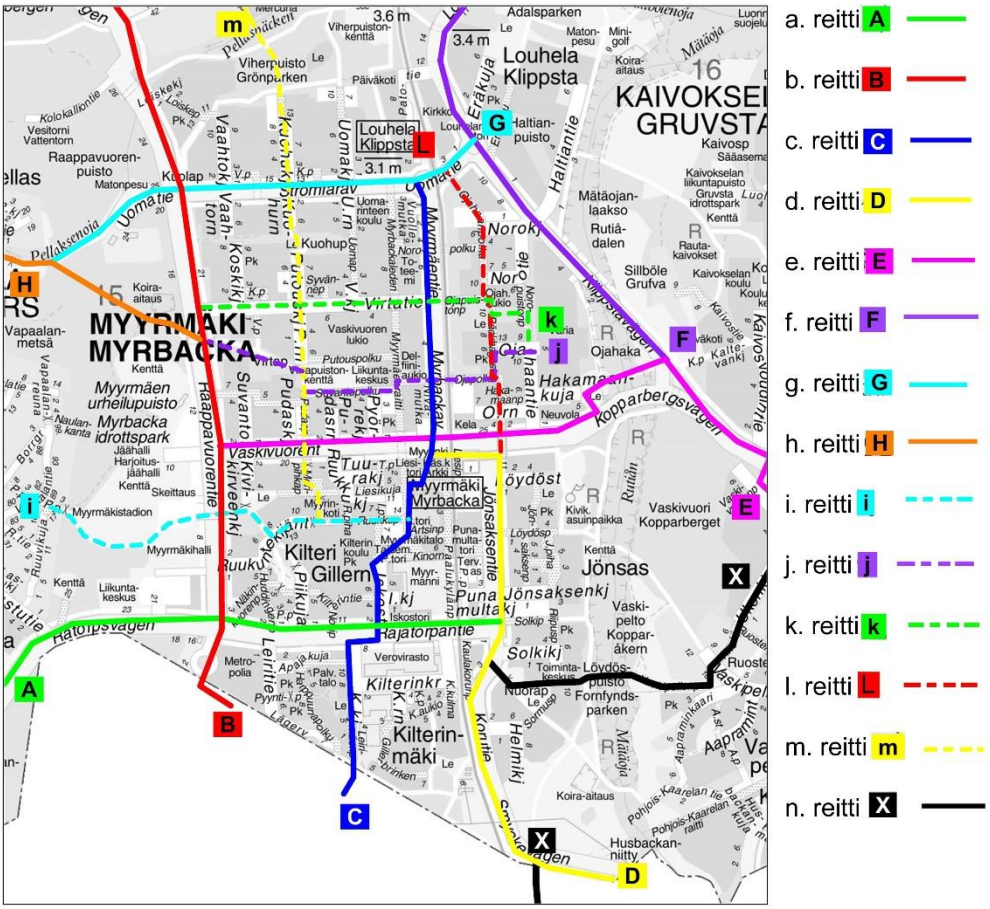
Poimintoja avoimista vastauksista:

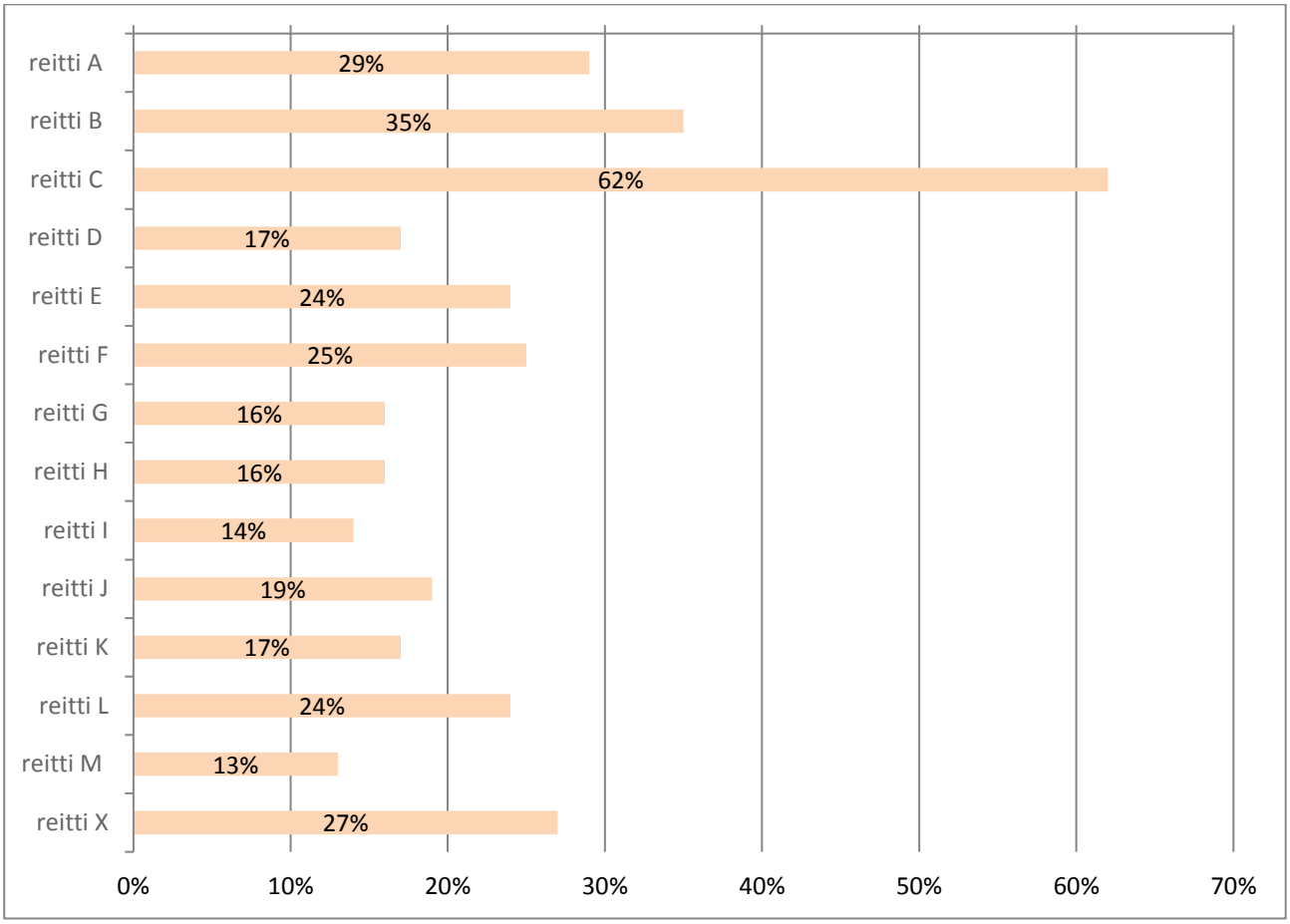
- Terassikahvila/-ravintola.
- Konsertteja, ulkoilmatapahtumia.
- Torikauppaa, ruokapaikkaa
- Ruokarekkoja, katukirppis, tanssit
- Tällä aukiolla olisi mukava katsella erilaisia patsaita ja talvella siihen voisi perustaa lumiveistoskylän.
- En kyllä näe, että viihtyisimme tuolla, koska sekä Myyrmanni että Colosseum ovat isoja betonimöhkäleitä ja vieressä kulkeva autotie tuo pakokaasut ja hiekat silmiin. Mahdollisimman luotaantyöntävä alue noin muutenkin.
- Vesiaiheisia tiloja
- Eteläinen aurinko mahdollistaa kesäisin ulkoilmaterassin ja Montun joskus rakentuessa alueella voisi olla musiikkia ja keikkoja. Paljon viherkasvillisuutta tai edes pieni pala nurmea portaiden eri tasoille.
- Tämä on mielestäni erittäin hyvä muutos, sillä nykyisellään alue on pääosin autoilijoiden näkökulmasta suunniteltu. Mielestäni muutokseen täytyisi ottaa tien pohjoispuollella oleva myyrmannin aukio, joka on nykyisellään luvattoman kolkko ja käyttökelvoton mihinkään aktiviteetteihin. Tämän alueen tekeminen puistomaiseksi nostaisi alueen profiilia huomattavasti ja parantaisi Kilterinmäen asukkaiden viihtyvyyttä huomattavasti, sillä Kilterinmäellä ei yhtä leikkipuistoa lukuunottamatta ole mitään oleskelualueita. Näkisin tämän alueen mielelläni siistinä puistona istutuksineen, joka orgaanisesti yhdistyisi Colosseumin pääovien edessä oleviin siisteihein istutuksiin. Penkkejä ja avoimia nurmialueita lisäämällä alueesta voitaisiin hyvinkin saada viihtyisä esplanadin tyylinen siisti puisto.
- Viihtyisälle torialueelle olisi varmasti kysyntää, Iskostori on hieman karu. Paikalle voisi tulla pyörillä kulkevia kahviloita, jotka myyvät hieman jotain erikoisempaa kuin kauppakeskusten ketjukuppilat.

Pientuottajat ja käsityöläiset ansaitsevat paikan, johon voivat tulla myymään tuotteittaan ilman, että paikkamaksu on korkea. Tämä mahdollisuus tekisi Myyrmäestä modernin, lähiruokaa suosivan kaupunginosan.

- Iskostori on nykyisinkin vajaakäytössä. Aukiota ei kannata laajentaa, koska tarvetta ei ole ja samalla tärkeä pääkatuyhteys tärveltyy. Läpiajoa Myyrmannin parkkihallin kautta?
- Tarpeeton aukio. Tulee panostaa Paalutoriin ja sen viihtyisyyteen ja toimintaan. Iskostorilla ei ole nykyisinkään käyttöä. Colloseum voidaan kytkeä Myyrmanniin muutenkin. Valitettavasti yhteydet etelään Malminkartanon suuntaan on laiminlyöty. Tämä ei sitä pelasta. Turha katkoa tärkeää pääkatua ja siirtää sen liikenne muualle.
- Oleskelu ja viihtymisbulevardi...
- Kaupallista tilaa, pitäisi olla Myyrmannin jatke. Muutenhan alue on lähinnä läpikulkupaikka.
- Tämä kysymys kertoo jälleen siitä, kuinka lähiöihin tehdyt aukiot ovat ongelmallisia. Ihmiset eivät viihdy niillä. Niitä on turha tekohengittää saatika rakentaa lisää.
- Mielestäni ihan kaikkialla ei ole pakko olla toimintaa. Nyt aukion ongelma on sen karuus (kuten oikeastaan myös monen muun Myrtsiläisen aukion kohdalla), ja sitä saisi korjattua helposti pelkästään muuttamalla sitä puistomaisemmaksi eli istuttamalla aukiolle puita ja niiden alle penkkejä! Enemmän vehreyttä Myyrmäkeen.

8. Pyöräilyn ja jalankulun tärkeimpiä reittejä on ajateltu yksilöitävän erilaisilla teemoilla. Kartalla on esitetty nämä reitit. Minkälainen teema mielestäsi sopisi kullekin reitille?





Reiteille A (Rajatorpantie), B (Raappavuorentie), C (Myyrmäentieltä Liesitorin ja Iskostien kautta Kilterinkujalle) ja X (eteläisestä Kaivokselasta Vaskipellonpolun kautta Korutielle) ehdotettiin eniten teemoja. Alla poimintoja ehdotuksista jokaiselle reitille:

a. reitti A: Rajatorpantie

- Pyörä / kävely
- koulutus/opiskelu/opiskelijat
- Etanabaana
- Auto pyörä
- Nopea ja turvallinen työmatka pyörällä, turvallinen pyöräparkki junalla jatkaville
- Juoksureitti
- nopea ja sujuva pyöräily
- Kaikki reitit voisi merkata omalla värillä esim käännöksissä sisäkaarteessa olevan talon kulman ympäri voisi mennä reitin värinen viiva
- Höpöhöpöä
- Liikennekaupunki; näkyvät liikennemerkit ym
- Vauhti, reitti on nopea.
- En aivan ymmärrä - siis mitä teemoja ja reittejä? Olen viime vuosiin saakka koko elämäni asunut, kävellyt ja pyöräillyt Myrtsissä, enkä ole tarvinnut reittejä ja teemoja - lähinnä ehkä opasteita eri paikkoihin. En näe tarvetta muutokselle, tai ehkä en vaan ymmärtänyt kysymystä :)
- Vihreä
- Urheilu
- Tämä kysymys ei täysin aukea. Reitit syntyvät asuin-, työ-, opiskelu-, asiointi- ja harrastuspaikkojen välisistä liikkumistarpeista. Toki kauppakeskukseen menevät reitit voivat olla kauppakujia, kirkolle menevät kirkkopolkuja jne.
- koulutus, tekniikka, tekoäly

b. reitti B: Raappavuorentie

- urheilu; lajit/välineet

- Pilvipiippujen taivasavenue
- Auto pyörä
- Myyrmäen ohitustie
- Kumparereitti maastopyöräreitti
- nopea ja sujuva pyöräily
- Luonto, vehreys, avara
- Urheiluteema koska kulkee urheilupuistojen ohi
- Turvallisesti vauhdikas
- Höpöhöpöä
- Urheilutyylinen reitti
- Kannattaisi käyttää suunniteluresurssit hyödyllisempään työhön.
- Vuorenpeikonreitti
- Yläilmoista maan kamaralle
- Liikennekaupunki
- Ohikulku
- Pyöräbaana...nopeaan pyöräilyyn kohti Helsinkiä
- Pääteitti/baana Helsinkiin
- Urheilu
- Liila
- Urheilu

c. reitti C: Myyrmäentieltä Liesitorin ja Iskostien kautta Kilterinkujalle

- urbaani maisema
- MyyrYork
- Lepokeitaita
- Perheraitti ja ihmeelinen luonto
- Street art
- valaistus
- Pyörä ja kävely
- liikunnallisuus
- Elämänkaari
- Tour de Myrtsi
- Hyvä pyörätie
- Taideteotti
- Urbaanius
- Urbaanit kuntovälineet, aikuisten sportvälineet
- Tämä reitti oli hyvä Malminkartanontielle asti, kunnes Helsinki purki asfaltoidun ja suoran pyörätien Honkasuon kohdalta. Teema voisi olla Honkasuon liittäminen Vantaaseen, jotta reitin saisi kuntoon taas vihdoin.
- katutaide, kävely, oleskelu
- Myyrmäen historia. Reittiä pitkin kulkee myös moni bussi joka voisi hyötyä teemasta
- Kylän raitti
- Savuttomuus
- Höpöhöpöä
- Hienosti ja taidemaisesti valaistu reitti
- Teemana Myyrmeän tärkein raitti. Pahana ongelmana huono jatkuvuus Martinlaaksoon ja Malmin-kartanoon.
- Myyrinraitti
- Keskusraitti
- Uran feel
- Pelit, taikuus ja fantasia
- Tietoinfoja; luonnosta, historiasta, maantieteestä ym
- Myyrmäen kaupunkipyöräreitti

- Sisäinen reitti rauhalliseen ajoon
- Kaupunkireitti
- Urbaanin taiteen reitti.
- Pinkki
- Pääraitti. Jatkettava Martinlaaksoon ja Malminkartanoon nykyistä paremmin.
- urbaani
- Hei, missä Myrmäenraitti - se tärkein????
- kohtaamiset, historiasta nykyaikaan, kivikausi

d. reitti D: Korutie - Jönsaksentie

- Vaskivuori
- Kaupungista maalle eli kuljen ahon laitaa
- Reitin varrelle levähdyspaikkoja
- Nopea ja turvallinen työmatka pyörällä, turvallinen pyöräparkki junalla jatkaville
- Kukkaketo
- nopea ja sujuva pyöräily
- viihtyisä asuminen ja jalankulkijoiden huomioiminen
- Liikennekaupunki
- Puisto, piha
- Oranssi

e. reitti E: Vaskivuorentie

- liikenteen seassa
- kaupunki/city
- Kukkulalta laaksoon holmenkollen
- Kallio ja kivi
- Vanha kaivostoiminta
- Kokkojen roihut
- nopea ja sujuva pyöräily
- Vauhtimäki
- Savuttomuus
- Kotikatu
- Kaupunkipyörä teema yhdistäisi Kaivokselaa ja Myyrmäkeä
- Liikennekaupunki
- Työkaluja
- Sininen

f. reitti F: Louhelantie

- pelto/maalaismaisema
- Kirkkotie ja katumukseen hiljentyminen
- Metsä
- Luonnonsuojelu. Tai niinkuin todellista on "järjetön ylinopeus 40 alueella"
- Luonto
- Mätäojan luonto
- urheiluväylä
- Villikukkaniitty teema
- Peltolakeus
- Teemana sovittaminen luontoon
- Menninkäisen reitti
- Pellonreunan viheraritti
- Liikennekaupunki
- Suo, vesi, luonto
- Valkoinen

g. reitti G: Uomatie

- kaupunki/city, kuten reitillä E tai hieman pienemmällä mittakaavalla kaupunkitunnelmaa, kerrostaloja kuten reitillä E
- Kahden maan rajalinja
- Joki
- Omenapuukujat
- kuntoilu, rasittavasti toistuvia ylä- ja alamäkiä
- Liikennekaupunki
- Retki
- Tummanharmaa
- puistomainen

h. reitti H: Pellaksenojalta Raappavuorentielle

- sammakon kurnutusta
- luonto/metsät/puut yhdistettynä urheiluun, kuten lenkkeily, hiihto
- Oikotie luontoon
- Taivas pilvet tähdet
- Luonto
- Hiljentymisen katu
- Pupupolku
- Tietoinfoja
- Eläimet, koira
- Punainen

i. reitti I: Paalukylänpuisto – Ruukkupolku – Ruukuntekijäntie – Kivikaudenpuisto - Myyrmäen urheilupuisto

- Urheilun ja tapahtumien äärelle kuja
- Kalat veden elämä
- Kasvillisuus
- Urheilu
- Tuoksuvat ruusut
- liikuntapolku, esim. värikäs, pehmeä kumirouhepinta
- Tietoinfoja
- Urheilu, liikunta, pelit
- Beessi

j. reitti J: Varia – Ojapolku – Delfiiniaukio – Suvantopolku - Virtapuisto

- Sukellus pinnan alle virta
- Putous kuohut
- katutaide, suihkulähteen valaisu
- Kävely
- Kävelyreitti
- Vesipyörä hitaasti pyörii
- liikuntapolku, "temppuratateema"
- Tietoinfoja
- Musiikki
- Hopean harmaa
- Urheilu
- liikunta ja urheilu

k. reitti K: Virtatie – Ojapuistonpolku – Noropuisto - Varia

- musiikki koska Vaskivuoren lukion musiikkilinja
- Temppurata

- Vesi ja virta
- valaistus
- Kävely
- Villiviinireitti
- Virtatie menee vaskivuoren lukion ohi eli heitä miellyttävä/sopiva teema
- Turvallisesti vauhdikas
- Tietoinfoja
- Koulu, kirjoja
- Keltainen

l. reitti L: Louhelan asema - Ojahaanpolku

- historiallinen lähiöpiha, 70-luvun henkeä
- Linnunlaulu
- Hetki rauhassa polku
- Puut havut lehdet
- Kävely ja pyörä
- Kirsikkapuut
- Luontoteema
- Teemana asukasyhteistyö
- Keijun polku
- Ystävyysraitti
- Tietoinfoja
- Puut ja pensaat
- Leikkipuistoreitti, reitin varreltalöytyy jo monia.
- Purppura

m. reitti M: Viherpuisto – Kuohuja – Kuohupuisto – Putouskuja – Virtapuistonkenttä - Meripihkatori

- lapset, leikki, piirros/satuhahmot
- Toisenlaisen kulkijan väylä haasteineen
- Vihreät kasvit ja pensaat
- Kasvillisuus
- Levähdysreitti
- Tietoinfoja
- Hiljaisuus teema
- Vaaleansininen

n. reitti X: eteläisestä Kaivokselasta Vaskipellonpolun kautta Korutielle

- Pyöräily
- sorsat/linnut
- Ötökkä ja hurtta oja
- Niitty ja kukat
- Luontopolku ulkoilu
- luonto kaupungissa
- Kaivokselasta asioille Myyrmäkeen, selkeästi merkitty hidas reitti
- Esihistoria ja maanviljelys
- Vanhaa mätäjokea kohti merta
- Eläinten reitti
- luonto ja historia
- Sorsasilta
- Ei reittiä tänne
- Tietoinfoja
- Yhteys Keskuspuistoon, ulkoilu
- Kaupunki, omenatarha
- Musta

LYHYT ETÄISYYKSILTÄÄN, TYÖ JA PALVELUT LÖYTYVÄT LÄHELTÄ - ELINVOIMAINEN MYYRMÄKI

Kaavarungon ohessa on tutkittu muun muassa asukas- ja nuorisotilojen sijaintia keskustassa. Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen kauppakeskusten sekä Liesikujan autopaikka-alueiden paikalle on suunnitteilla asuin-, liike-, toimi- ja palvelutilojen kortteli. Tällöin purettavan Isomyyrin tiloissa nykyisin sijaitseville kaupungin palveluille (asukas- ja nuorisotilat sekä aikuisopisto) etsitään uusi paikka. Tutkittavia vaihtoehtoja ovat esimerkiksi Isomyyrin paikalle tuleva hybridirakennus, jossa katutason asukas- ja liiketilat yhdistettäisiin toiminnallisesti uudistettavan Liesitorin julkiseen ulkotilaan. Tällöin esimerkiksi kahvila voisi avautua suoraan torille ja asukastilojen toimintaa voi levittäytyä helposti sisätiloista ulos. Liesitorille sijoitetaan eri-ikäisiä palvelevia toimintoja. Muita vaihtoehtoja olisi sijoittaa kaupungin palveluita Myyrmäkitalon tai Colosseumin yhteyteen. Eri toimijoiden ja yhdistysten kanssa käydyssä keskustelussa on tullut esille muun muassa suuren salitilan tarve ja toive tilojen osittaiseen yhteiskäyttöisyyteen.

9. Millaisia yhteis-/ toiminta-/ työ-/ pop-up-/ ym. tiloja pidät tärkeänä saada Myyrmäkeen?



Poimintoja avoimista vastauksista:

- Yhteisiä työpisteitä, asukastiloja eri-ikäisten tarpeisiin sopivia
- Yhteisöllisiä työtiloja ja muunneltavissa olevia työtiloja erilaisten yrittäjien tarkoituksiin, jolloin tekeminen olisi helppoa ja kevyttä. Harrastustiloista arvostan hyvää sisäliikuntapaikkaa lähellä keskustaa sekä erilaisia musiikin harrastamiseen tarkoitettuja tiloja. Kaipaisin myös muita kuin kauppakeskuksissa sijaitsevia kahviloita (tai muita työtiloja), joissa voisi olla terassi tai joiden ulkopuolelle olisi helppo jättää esim. lapsi nukkumaan päiväunia.
- Liikuntaan soveltuva tila, jossa voisi olla mummojumppaa tai vauvajumppaa jne. Toisaalta se soveltuisi eriteemaisten kirpputoritapahtumien järjestämiseen. Kirpputori-tapahtuman voisi järjestää myös isommassa tilassa, joka muulloin muunneltavissa erikokoisiin tiloihin esim. kokouskäyttöön, jossa siis siirreltävät pöydät ja pinottavat tuolit. Nuorille hengailutila. Pop-up kahvila tms. pikkuliike pop-up mahdollisuus.

- Tarpeeksi parkkipaikkoja. Äärimmäisen tärkeää. Mikään ei ole lähelläkään tämän tärkeyttä tulevaisuudessa. Muuten lippakioskeja, joita vuokrataan eri yrittäjille kausiluonteisesti
- Pikkukauppoja, kahviloita, tiloja, joita voisi varata esim hetkeksi omaan käyttöön, vaikka oman liikuntaharrastusta varten. Jossa voisi harjoitella esim. tanssia
- Taidekeskus Colosseumin tiloihin.
- Vapaaehtoistoiminta tiloja, työpajoja, Tiloja nuorille,jossa erilaista tekemistä
- isoja kokous- ja esiintymistiloja järjestöille ja yrityksille kaupungin kanssa.
- Työtiloja, jotka ovat avoimia kaikille, ja jossa eri tarkoitusten tiloja on rajattu. Monelle esimerkiksi autonkorjaus- ja pesupaikka TI-hallityylisesti voisi olla myös hyvä, samoin puutyötilat tai ompelutilat, jossa voisi vuokrata vaikka konetta ja saumuria. Pop Up -taidegalleriat ovat aina kiinnostavia, ja varmasti ihan omaltakin alueelta löytyisi paljon lahjakkaita taiteentekijöitä. Kunnollinen keikkapaikkakin voisi olla hyvä, aikanaan Kultakaivoksessa oli paljonkin bändejä, mutta sen jälkeen liveä ei juuri ole ollut Jyväsen trubaduurityyppisiä iltoja lukuunottamatta.
- ruokarekoille paikkoja! Olisi kiva, jos olisi esim ruokarekkojen kokoontumisajot joskus! Kasarmitorilla oli yhtenä kesänä (2014) oliko se keskiviikkoiltaisin, ja se oli huippua. Kesä ei ehkä niin sovi lähiöön, mutta vaikka keväällä tai syksyllä. Co-working voisi olla myöskin hyvä, vuokrat ovat halvempia kuin keskustassa, mutta yhteydet ovat kunnossa. Työtilat ja työpaikat ovat tärkeitä kaupungin yhteiskuntarakenteen takia: työntekijät pitävät lounaspaikat pystyssä, ostavat matkalla kahvia ja ruokaa, poikkeavat kampaajalla tai parturissa silloin kun asukkaat eivät ole näitä palveluja käyttämässä. Olisi mukavaa, jos olisi tiloja, joissa ihmiset voisivat kokoontua yhteisen kiinnostuksen ääreen.
- Meillekin samaa kuin Malmitalo ja Kanneltalo, joissa kivoja tapahtumia...
- Halpoja työtiloja taiteelke ja tutkimukselle, yrittäjille ikkunallisia kadunvarsitiloja, katuja voi kaventaa.
- Nykyiset Isomyyrin / Myyringin kaltaiset tilat ovat tärkeitä, liikuntasalit, kerhotilat, opetustilat, ryhmätyötilat
- Pienyrittäjille ja etätyöläisille mahdollisuuden edullisiin, satunnaisesti tarvittuihin työtiloihin. Pienyrittäjille myös mahdollisuus pitää pop up-myymälää
- tietyssä paikassa silloin tällön; monella ei välttämättä ole mahdollisuuksia vakituiseen myymälään (kannattavuusnäkökulma) ja toisaalta se toisi vaihtelua myös asiakkaille.
- Kokoontumistiloja yhdistyksille, työskentelymahdollisuuksia pienyrittäjille (toimistotyö), teatteri- ja konserttitila, tiloja, joissa voi pitää keskustelutilaisuuksia
- Isoja salitiloja liikunta- ja muuhun tapahtumakäyttöön. Nuorisotiloja. Myös aikuisille "olohuonetyyppinen" tila.
- Missään ei ole yhteisöverstaita missä olisi työkaluja ja koneita, joilla voi tehdä pieniä rakennusprojekteja tai korjata huonekaluja tai vaikka tehdä pyörän keväthuollon. Kaikkien pitää hankkia omat kalliit kamat tai lainata muilta. Lisäksi yleisövessoja voisi olla enemmän.
- Tiloja pitää taloyhtiön yhtiökokous ja asukastyöpajoja. Live streamiltä euroviisut ja vaalit ja mm-jääkiekkopeli.
- Nuorille tiloja, joissa järkevää puuhaa ja tekemistä. Lapsille joku sisäpuisto tai alue mihin mennä heidän kanssa viettämään aikaa sisätiloihin ja kivoja ruokapaikkoja. Myös joku tila mikä yhdistää eri sukupolvet ja missä esim Martat ja muut yhdistykset voisivat järjestää tapahtumia ja toimintaa olisi kiva. Myös elämyksellinen liikunta kiinnostaisi
- Olisi erittäin tärkeää saada Myyrmäkeen kunnon tilat/tanssisalit Vantaan katutanssiyhdistykselle! Varsinkin jos Iso-Myyrin kauppakeskus puretaan.
- Asukastilat mieluiten Isomyyrin tilalle tai parkkihallin tilalle rakennettaviin taloihin, etuna juna-aseman ja bussireittien läheisyys. Esteetön kulku.
- Nuorisotilojen lisäksi pitäisi muistaa myös vanhenevaa väestöä. Olohuonetyyppiset kokoontumistilat poistavat yksinäisyyttä ja toivottavasti
- lisäävät yhteisöllisyyttä alueella. Aikuisopistolle riittävät tilat.
- Myyrmäki tarvitsee suuren yhteiskäytössä olevan tilan jossa voidaan järjestää esim. LAN-videopelitapahtumia (eSports), miniatyyripelien turnauksia, Magic:The Gathering tai Pokémon turnauksia. Kaikki em. osa-alueet ovat keränneet suurta suosiota suomessa ja maailmalla!
- Kotimaisia pienyrittäjiä, paikallisuutta, luonnonmukaisuutta
- Kesällä ulkona virkistäviä taukopaikkoja, talvella sisäpuutarhoja arjen taukohetkiin.

Minkälaiset paikat koet kutsuviksi? Ketä haluaisit tavata siellä? Minkälaisia palveluita haluaisit saada siellä?



Poimintoja avoimista vastauksista:

- Värikkäitä, taidetta, iloa ja valoa. Yhteisiä tapahtumia eri-ikäisille ihmisille.
- Avoimen päiväkodin ja kirjaston. Haluaisin tavata mahdollisimman paljon erilaisia ja eri-ikäisiä ihmisiä. Esim. olisi hauska päästä seuraamaan kangaspuilla kudontaa. Toivoisin, että tulevaisuudessa paikkojen profiili ja tilat olisivat helposti muunneltavissa eri käyttäjäryhmien tarpeisiin, jolloin ihmiset voisivat kohdata toisiaan myös luontevasti.
- Avoimet, jossa selkeästi lukee mitä tarjolla, jotta helppo vilkaista ja löytää myös ohi mennessä. Voisin tavata muita samanikäisiä / samassa elämäntilanteessa olevia (esikoislapsen vanhemmat vs. useampi lapsi, koiraihmiset jne.) Ilmaiset tapahtumat/palvelut aina plussaa, tai edes edulliset houkuttelevat.
- En välttämättä halua tavata ketään. Koen oman kotini, metsät ja luonnonpuistot kutsuviksi
- Avarat, valoisat, kauniisti sisustetut tilat. Ulkotiloissa taas viheralueet, kukkaistutukset, valotaideteokset. Tapaisin ystäviä, muita lapsiperheitä, tanssikollegoita. Mahdollisuus vuokrata tanssitilaa, lapsikerhoja, kahviloita.
- Hyvin hoidettuja ja siistinä pidettäviä puistoja, penkkejä, katukahviloita. Toimivaa toria.
- Valoisat ja avarat paikat tuovat myös turvallisen vaikutelman. Myyrmäessä on viime aikoina ollut levotonta, joten jos siihen ei puututa, kadut hiljenevät ja pahimmillaan ihmiset eivät uskalla liikkua ulkona iltaisin. Myyrmäessä on vielä aika vähän iltaisin avoinna olevia ravintoloita ja kahviloita. Myyrmannissa on hyvä valikoima, mutta en myöskään halua mennä syömään kauppakeskuksen hälinään ja toisaalta ne eivät ole auki enää iltaisin.
- Paikan, jonne voi mennä yksin ja istua ventovieraan seuraksi ikään ja sukupuoleen katsomatta. Haluaisin kohdata siellä kaikenlaisia ihmisiä.
- Tyylikkäät ja hauskan houkuttelevasti sisustetut avarat tilat missä on jotain erikoista mikä houkuttaa sisään katsomaan tarkemmin
- Pitäisi olla aurinkoa ja puita. Mahdollisuus puistoshakkiin ja pentankkiin. Kahvilat kivoja. Kivijalkamyymälöitä.
- Vihreät paikat. Esim tuo urheilupuiston puute on vihreys. On betonia ja asfalttia, ei houkutteleva. Pohjoinen kenttä paras alue. Parkkialue aivan liian suuri. Puhutaan koko ajan, että pitää olla kompakti, tuon alueen parkkis on aivan naurettavan iso. Miksei siihen parkkiluolaa? Muut näkisivät
- Rennot, ennakkoluulottomat ja monikulttuuriset paikat ovat yleensä kutsuvia. Haluaisin tavata enemmän eri alan pelaajia Myyrmäessä. Pelit ovat sosiaalinen tapa viettää aikaa ja ne auttavat ihmisiä syrjäytymästä, joten haluaisin nähdä ainakin yhden pelikaupan menestyvän Myyrmäessä, vaikkapa omani (Oh My Game Oy).
- Viihtyisät, ei liian modernit, valoisat, matalan kynnyksen paikat ovat kutsuvia. Työtekoa, erilaisia tapahtumia, kulttuuria, ruokatapahtumia, tansseja,

Mitkä ovat tärkeitä asioita tilojen luonteen tai sijainnin suhteen?

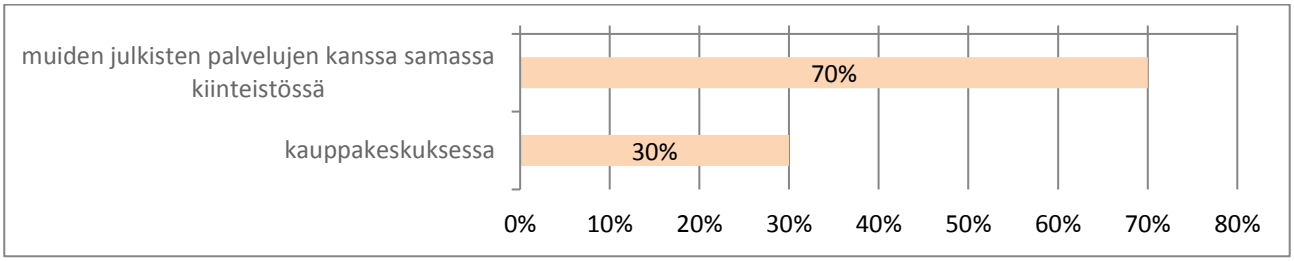


Poimintoja avoimista vastauksista:

- Lähellä, turvallisia, helpot kulkuyhteydet, kutsuvia
- Siisteys, helppo tulla
- Avoimuus ja keskeinen sijainti, joihin on helppo tulla. Esim. Myyrinki on tällä hetkellä "piilossa". Läpikulkumahdollisuus on ainakin joissain paikoissa
- Muunneltavissa ja helppokulkuisia (esim. vaunujen kanssa liikkuvat), helppo nähdä ja mennä kävelytien varresta. Voisi sijaita lähellä juna-asemaa tai bussipysäkkiä.
- Tilat pitäisi olla eka kerroksessa ja ikkunallisia, ei yläkerroksissa ja keinovalossa!
- Ne pitää olla kutsuvia, ei mitään pimeitä sokkeloisia tiloja, jonne ei pääse esim. lastenrattaiden kanssa.
- Toiminnot eivät saa keskittyä liikaa kauppakeskukseen, läheisyyteen kylläkin.
- Tiloihin tulee olla helppo päästä ja ne tulee olla sisustettu viihtyisästi. Taiteella ja viherkasveilla sekä oikeanlaisilla, -tyyppisillä ja -värisillä huonekaluilla voi vaikuttaa paljon tilan viihtyisyyteen.
- Saavutettavuus ja jatkuva toiminta.
- Ihmisläheisyys, ihmisen mittakaava.
- Ikkunallisia avaria tiloja, ei kellarissa.
- Esteetön kulku liikuntarajoitteisille ja näkövammaisille.
- Keskeisiä ja ihmisläheisiä
- Turvallisuus, helppo päästä sekä tavoitettavuus
- Helposti tunnistettava ja joustava.
- Luontevasti liikkumisreittien varrella. Katutasossa tai siellä missä ihmiset muutenkin liikkuvat
- Kävely matkan päässä keskustassa lähellä muita palveluja. Helposti muunneltavia tiloja tarpeen mukaan.
- Olen päätynyt siihen lopputulokseen, että jos paikalle halutaan eri taustoista tulevia ihmisiä matalalla kynnyksellä, paikan ei pitäisi olla liian hienostunut, mutta silti viihtyisä - sellainen mökkivintti, jonne kaikkien on helppo ja hauska tulla viettämään aikaa! Ei voida ajatella pelkästään urbaaneja nuoria, vaan pitäisi ottaa huomioon myös vanhukset, maahanmuuttajat, työttömät jne. Katutaso ei välttämättä palvele parhaiten, vaan esim. 2.krs, koska tilan on hyvä olla valoisa, mutta on häiritsevää, jos kaikki ohikulkijat kurkkivat jatkuvasti sisään.

- Tiivis tunnelma, ympärivuorokautinen käyttö, jos mahdollista. Kunhan vain aukioita ei suunnitella liian isoiksi tai tyhjiksi, mikä heikentää usein ihmisten halukkuutta käyttää tilaa.
- Pitää välttää kehitystä, jossa kaikki kaupalliset tilat on koottu omaan rakennukseensa, vapaa-ajan tilat omaan rakennukseensa, työpaikat omiin kortteleihinsa ja asuminen omiin kortteleihinsa. Sen sijaan tarvitaan pienipiirteistä sekoittamista.
- Avoimuus, saavutettavuus ja muokattavuus (ei tarvitse liikaa varoa, ei tarvita virallisia pitkiä ja byrokraattisia lupaprosesseja esim. tilan kevyeen muokkaamiseen). Sijainnin ei tarvitse olla keskeisintä keskustaa, mutta toisaalta ei ole myöskään mitään estettä miksi urbaani keskusta ja asukaslähtöinen, yhteisöllinen toiminta eivät voisi olla yhtä ja samaa asiaa. Yhteisöllisyys, matalan kynnyksen osallistuminen ja yhteinen tekeminen ovat alueen vahvuuksia, jos nyt ja saavat mielestäni myös näkyä ja kuulua tulevaisuudessa.
- Colosseumi vähän syrjässä, jos ajatellaan vanhempia henkilöitä ja heidän liikkumista.

10. Pitäisitkö parempana, että asukastilat sijaitsevat…



LIIKETILAT JA YRITYKSET

11. Millaisia tiloja liiketoiminnalle tulisi olla ja missä?



Poimintoja avoimista vastauksista:

- Isoja liiketiloja kauppakeskuksessa ja ehdottomasti tilaa pienille kivijalkaliikkeille. Kaipaan kangasliikettä ja urheilukauppaa, sekä lastentarvikeliikettä.
- Kierrätykseen ja kirpputoritoimintaan voisi myös varata kohtuuhintaista tilaa.
- Ostoskatu, jossa tilaa pienille kahviloille ja ravintoloille, pieniä myynti/erikoisliikkeitä, kukkakauppa, kampaamot ym. kauneudenhoitoliikkeet.
- Mahdollisuus erilaisuuteen eli ei kopioituja koppeja pääväylien varrella.
- Katotason pienet liiketilat houkuttelisivat pienyrittäjiä Myyrmäkeen. Voisi tehdä myös ikkunaostoksia.
- Kivijalkapuoteja kerrostaloissa, kuten tuossa kuvassa. Tuovat elävyyttä betonibunkkeriin.
- Olisi tietenkin hyvä, että Myyrmäessä olisi muitakin yrityksiä kuin vain kauppoja ja ravintoloita. Kaupallinen tarjontakin on nykyisellään varsin vaatimatonta ja valikoimat niin pieniä, että monesti on mentävä joko Helsingin keskustaan tai Jumboon ostoksille. Ja mikäli ei halua tuhlata rahaa

yksityisautoiluun, niin on helpointa mennä Helsinkiin. Näin voinee sanoa ravintolatarjonnastakin. Toivottavasti lisääntynyt asukasmäärä ja järkevät kaavat ja tilat mahdollistavat paremmat kaupalliset palvelut tulevaisuudessa. Kaupalliset toimijat varmaan osaavat kertoa minkälaisia tiloja etsivät.

- Niitä olisi hyvä olla lähellä missä ihmiset asuvat ja työskentelevät
- Asemien lähellä ainakin, myös katutasossa sellaisissa paikoissa, joissa on lähellä asiointipysäköintiä. Liiketilat, joiden lähellä ei ole lainkaan parkkipaikkoja, ovat ajat sitten jo jääneet tyhjilleen.
- Näen huonona kehityksenä, että Myyrmäessä liiketilojen määrää ollaan voimakkaasti supistamassa. Lisäksi vähätkin liiketilat kohdistetaan katutasoon tai kauppakeskuksiin. Suuri osa yrityksistä tarvitsee pääasiassa toimistotilaa eikä heillä ole mitään tarvetta katutason näytetiloille, saati kauppakeskustiloille. Nämä toimistotyöntekijät ovat juuri ne, jotka pitävät kahvilat sekä ruokapaikat pystyssä ja näin ollen estävät aluetta näivettymästä ja muuttumasta nukkumalähiöksi. Kahvilat ja muut ravintolat eivät voi olla tuottavia, jos niiden asiakasmäärä on päivisin lähes olematon. Toimivassa kaupunkirakenteessa työpaikkojen (teollisuutta lukuun ottamatta) on pystyttävä sijaitsemaan samalla alueella asukkaiden kanssa.
- Toivon alueelle suurten kauppojen lisäksi myös pienyrityksiä ja pienyrittäjiä. Se vaatii kuitenkin aueen toteuttamista niin, että tilojen vuokrat ovat myös aloittavien pienyrittäjien ulottuvilla.
- Ottaen huomioon Suomen luonnonilmiöt niin kuivin kengin paikasta toiseen. Keskitetysti, helppo valita palvelut tai hoitaa asiat. Kesällä mahdollisuus ulkoiseen toimintaan.
- Liiketoiminnalle olisi hyvä saada jokin teema, joka profiloisi Myyrmäkeä.
- Liiketoiminta on kannattavuuteen perustuvaa ja sopivat asiakasvirrat ratkaisevat mihin yritysten kannattaa sijoittua. Hyvin erikoistuneet liikkeet pärjäävät syrjemmässäkin, mikäli liikenne on mahdollistettu, mutta volyymillä tuloksen tekevät tarvitsevat selkeitä helppokulkuisia keskittymiä, katsotaan vaikka kuinka Myyrmäen asemalla Puhos näivettyi IsoMyyrin tultua ja IsoMyyri Myyrmannin tultua.
- Myyrmäenraitilla tulisi olla koko matkalla kivijalkaliiketiloja. Samoin kaikissa keskustan uusissa korttelessa.
- Myös muille yrityksille kuin kivijalkakaupalle tulee varata tiloja. Johonkin voisi sijoittaa ateljeetyyppiset työtilat ja asumisen yhdistäviä tiloja. Muutama iso toimistokorttelivaraus tulisi säilyttää.
- Nykyisiä ei pidä purkaa vaan kehittää.

12. Millaista yhteistyötä yritysten ja eri toimijoiden välillä tulisi olla?



Poimintoja avoimista vastauksista:

- Erilaisia tapahtumia voisi varmasti järjestää, että tulisi sopivasti pöhinää paikalle. Esim. käsityöpäivä voisi toimia uusienkin rakennusten yhteydessä.
- Yhteistyötapahtumia.
- Erilaiset win-win tilanteet pitäisi kartoittaa, ettei pienyrittäjien tarvitsisi yksin "painia" ketjuliikkeiden kanssa.

- Enemmän erilaisia vuorovaikutustapahtumia esim. Metropolian ja yritysten välillä.
- Lähiruokaa yhdessä toimien.
- Esimerkiksi useamman kahvilan ja ravintolan yhteinen terassialue tai ruokailualue, "food market".
- Tapahtuu itsestään, jos on sopivia paikkoja, eikä byrokratiaa
- Markkinointi ja tarjonnan monipuolisuus.
- Tempauksia koko perheelle, erityisesti lapsille.
- Myyrmäen alueen yritysverkosto, jossa yhdessä myös kaupunki, oppilaitokset ja muut julkiset toimijat.
- Metropolian oppilaille liiketiloja edullisesti, joihin voivat kehittää toimintaa.
- Toimijat voisivat suosia paikallisia yrityksiä.
- Mahdollisimman ennakkoluulotonta. Tavoitteena nimenomaan yhteistyö ja käsitys siitä että alueen vetovoimaisuudesta hyötyvät kaikki.
- Keskustakatu voi olla kaupallisten toimijoiden kesken jo "pieni kylä", muut toimijat kuten yhdistykset pitäisi nähdä voimavarana, joka kykenee elävöittämään aluetta laajalti mutta myös tuomaan liikkeille maksavia asiakkaita esimerkiksi osana tapahtumia tai käyttämällä kaupallista tilaa kohtaamispaikkana.
- Paras yhteistyö syntyy, kun myyrmäkeläisillä on alueella työpaikkoja.

MUUTA

13. Muita huomioita Myyrmäen kehittämisestä tai kaavarunkoluonnoksesta? Jäikö jotain sanomatta? kerro vapaasti



Poimintoja avoimista vastauksista:

- Työpaikkojen ja toimistotilojen määrä Myyrmäessä tulee turvata. Mitä useampi voi asua, elää, harrastaa ja työskennellä samalla alueella, sen viihtyisämpää on.
- Talvet ovat edelleen pitkiä ja kylmiä. Yksi iso ongelma esim myyrmäenraitilla on kova viima. Rakentamisella pitäisi voida luoda suojaisia tiloja.
- Louhelan päiväkoti suunnitteilla ok. Mutta mistä keksittin ne mahd korkeat asuintalot samalle aukiolle. Ette saa viedä tästä piknik ruohikkoa, petankkipaikkaa, frisbee kenttää, lento/sulkapallokenttää
- Parkkipaikkoja tapetaan kovalla kädellä. Myös kulkeminen autoilla hankaloitetaan tahallaan.
- Ei korkeaa lisärakentamista matalien rakennusten kylkeen näköaloja pilaamaan. Uudisrakennuksia suunniteltaessa varmistettava, että esim. parvekkeet eivät ole suoraan vastakkain vaan vinosti tms. jotta yksityisyys ja viihtyisyys säilyy.

- Säästäkää luontoa ja lisätkää vihreyttä, kukkia, kasveja.
- Olen todella kriittinen Jokiuoman puiston yhteydessä olevan tontin rakentamisen suhteen. päiväkodin viereinen viheralue on Myyrmäen, Louhelan ja Martinlaakson asukkaiden silmissä kiinteä osa puistoa, eikä siihen rakentamista katsota hyvällä. Päiväkodille voisi etsiä vaihtoehtoista sijoituspaikkaa alueen laidoilta, sillä ne ovat vähemmän ahkerassa asukaskäytössä.
- Teiden ja polkujen varsille runsaasti kiireellä penkkejä, jotta ikäihmiset ja liikuntavammaiset, äidit isät mummot pienten lasten kanssa saadaan liikkumaan ja voivat hetken lenkillä istahtaa.
- Hyvä ote, hienoa kun Myyrmäkeä kehitetään! Kannattaako rakennusten maksimikorkeutta rajoittaa jo tässä vaiheessa, jos luodaan mielikuvia Myyryorkista ja Myyrhattanista? Voisi vaihtaa sanan "max" sanaan "noin".
- Myyrmäessä olisi hyvä säilyttää sen vehreys ja avarat aukiot. Hiekkapolut ovat myös tunnelmallisia metsineen. Kun rakennatte, rakentakaa myyrmannin lähelle mahdollisimman korkeita rakennuksia ja panostakaa ulkomuotoon. Rakennuksen arkkitehtuurinen hienous ei vaadi mahdottomasti rahaa (käyttäkää esimerkiksi puuta rakennusten ulkoseinien koristeena), eikä jokaisen uuden talon tarvitse olla samanlainen kuin muut uudet talot pk-seudulla. Antakaa arkkitehtien leikkiä, mutta tehkää selväksi että rahaa ei ole loputtomasti. Näillä eväillä takaan, että myyrmäki karistaa lopullisesti huonon maineensa ja siitä tulee ihasteltu kaupunginosa. Myyrmäellä on valtava etu sijainnillisesti ja sinne on helppo tulla. Enää tarvitaan uudempi, korkeampi keskusta.
- Olisi hienoa, jos Myyrmäestä tulisi vireä, elinvoimainen ja viihtyisä kaupunginosa. Taiteella ja kulttuurilla tulisi olla merkittävä osuus alueen viihtyisyydessä. Toivon myös, että ei kiinnitetä huomiota ainoastaan asuinrakentamiseen, vaan että alueella säilyisi myös yrityksiä ja työpaikkoja siten, että alue on myös päivisin elävä (esim. lounasravintolat ka kahvilat sekä asiakkaat kivijalkaliikkeissä). Paalutori on oleellinen osa Myyrmäkeä, ja sen elävyydestä ja viihtyisyydestä tulee pitää huolta.
- Kaavarunkoluonnos järkytti tiiviillä rakentamisellaan, Raappavuoren alue tulisi säilyttää luonnontilaisena. Moni alueen asukas haluaa asua luonnonlähellä ja pystyä liikkumaan ja rentoutumaan lähiluonnossa. Mistä löytyvät peruspalvelut kaikille uusille asukkaille. Myyrmäenterveysasema on jo nyt liian pieni kapasiteetiltaan. Alueen koulut pullistelevat lapsista ja niissä on sisäilmaongelmia. Millä rahalla alueen palvelut laitetaan kuntoon? Lisäksi tiivis rakentaminen hävittää yhteisöllisyyden. Tulossa on levoton alue, jossa rikollisuus tulee lisääntymään.
- Katukuvaan panostus ja laatu tärkeää. Istutuksia voisi olla teiden risteyksissä ja liikenteenjakajissa. Aukioiden kunnossapitoon tulisi panostaa.
- Vaikka tiiviisti rakentaminen ei ole hyvä asia, on se silti ehdottomasti parempi vaihtoehto, kuin että tuhottaisiin upeat ja ihmisten hyvinvoinnille tärkeät viheralueet.
- Lainattavien kaupunkipyörien tulo Myyrmäkeen samalla käyttöliittymällä kuin Espoossa ja Helsingissä. Näin tuettaisiin pyöräilyä ja lyhyet matkat autolla voisivat vähentyä.
- Pois nykyiset varjoisat pusikot, joissa kalja- ja pilleriporukst hengailevat.
- Enemmän kävelybulevardeja.
- Aukioiden elävöittämistä tai uudelleenkaavoitusta tulisi harkita. Uudessa kaavarungossa kannattaisi aukioita vähentää tai kaavoittaa taloyhtiöiden pihoiksi.
- Kehittäkää, mutta maltilla. :) Ammentakaa alueen tunnelmasta, identiteetistä ja historiasta. Human scale kehitystä ohjaavaksi arvoksi, näin asukkaat ovat onnellisimpia pitkällä aikavälillä. Tsemppiä vaativaan työhönne!
- Erittäin hyviä suunnitelmia! Toivoisin itse vanhana vantaalaisena yleiskaavoittajana olevani Vantaan kaavoituksessa töissä. Varsin dynaaminen meininki :)
- Myyrmäen täydennysrakentaminen pitää keskittyä aseman läheisyyteen. Viheralueet ehdottoman tärkeitä Myyrmäessä, jotta alueen vetovoimaisuus pystytään säilyttämään. Satsaus kevyen liikenteen kehittämiseen kannattaa, pyöräilyn suosio on kasvanut valtavasti.
- Ajonopeudet Myyrmäessä pitäisi tavalla tai toisella saada nopeusrajoitusten mukaisiksi. Nyt esim. Rajatorpantiella ajetaan edelleen liian kovaa, samoin Raappavuorentiella ja monilla muilla pääväylillä. Melutason alentaminen luo vähillä toimenpiteillä viihtyvyyttä kaikille myyrmäkeläisille. Toivon kaupungilta pientä satsausta tähän (hymynaamat, kuopat ym. käyttöön).
- Tehdään tehokasta siellä missä jo luonto valloitettu, jätetään laajat yhtenäiset metsäalueet luonnontilaan virkistysalueiksi. Liiketiloja kivijalkaan.

8 § **Asemakaavan muutos 002364 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15. Myyrmäki / Kuohukuja 1 - 3 / TLA**

VD/8716/10.02.04.01/2017
TLA/TKA/MKU

Asemakaavamuutoksella esitetään purettavan Kuohukujan ostoskeskuksen paikalle uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista asuin- ja liikerakennusta (3 490 k-m2), joka koostuu 8-kerroksisesta asuinkerrostalosta ja 1-kerroksisesta siipirakennuksesta, johon tulee liiketilaa, osa autopaikoista ja kattopiha. Rakennus sovitetaan näin Pohjois-Myyrmäen kaupunkirakenteeseen ja Uomatien kaupunkikuvaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15652 sekä katualuetta, kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15653, osaa korttelista 15652 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15652.

Alue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa osoitteessa Kuohukuja 1-3 ja koskee korttelia 15653 ja korttelin 15652 LPA-alueena olevaa tonttia 10 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asuintonttiin osoitteessa Kuohukuja 5, etelässä Uomatiehen, idässä viereiseen asuintonttiin ja lännessä Kuohukujaan. Suunnittelualueella sijaitsee Kuohukujan ostoskeskus, parkkialue, aukio sekä Kuohupolun katualuetta.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Myyrinmäki.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa lukuun ottamatta katualueita.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, Optiplan Oy ja Helimäki Akustikot Oy konsultteina sekä T2H Oy rakennuttajana.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on tehokasta asuntoaluetta (A1) kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Suunnittelualue sijoittuu n. 350 m päähän kehäradan Louhelan asemasta (LJ).

Asemakaavan muutos
Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen sopivaa täydennysrakentamista. Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksista asuinkerrostaloa ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3 300 k-m2, mikä mahdollistaa noin 80 - 90 asuntoa 85 - 95 asukkaalle. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 k-m2. Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

Kaavamääräyksissä on painotettu erityisesti uudistuvan korttelin arkkitehtuuria sekä kytkeytymistä alueen kaupunkirakenteeseen.

Kuohukujan ostoskeskus on monissa selvityksissä todettu kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi, mutta se on huonokuntoinen ja siksi osin tyhjillään. Kaavatyössä on tutkittu myös ostarin säilyttävä vaihtoehto sekä osittainen uudisrakentamisvaihtoehto. Kaupunkisuunnittelu teetti Kuohukujan ostoskeskuksen uudiskäytön mahdollisuuksista selvityksen, jonka laati Optiplan Oy. Asemakaavamuutoksen mukaista, ostoskeskuksen purkavaa vaihtoehtoa perustellaan rakennuksen heikolla kunnolla, osittaisella käyttämättömyydellä sekä kustannussyillä. Lisäksi ratkaisulla saadaan lisää uusia, esteettömiä ja hyvin ääni- ja lämpöeristettyjä asuntoja Myyrmäkeen.

Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, se on naapuritontilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 1.2.2018

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 3.2.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 2.3.2018 mennessä (MRL 62 §) sekä erillisellä kuulemisella 3.8.2018 mennessä ja niitä saatiin 16 kappaletta, joista kaksi on saman asuntoyhtiön. Lisäksi hankkeesta järjestettiin 12.2.2018 asukastilaisuus sekä erillinen kuuleminen naapurikiinteistöille 14.6.2018. Mielipiteissä nousi esille muun muassa nykyisin tyhjillään olevat liiketilat sekä autopaikkamäärän säilyminen. Osa asukkaista koki, että rakentaminen varjostaa ympäröiviä asuinrakennuksia.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3 300 k-m2, (noin 85 - 90 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa muutoskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———————

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018–2.1.2019.

Tällöin jätettiin kolme muistutusta, joissa esitettiin
- rakennus saisi olla korkeintaan kolme- tai neljäkerroksinen,
- kaavamuutos on hylättävä,
- ostoskeskusta ei tule purkaa, aloitettava suojelukaavan valmistelu Myyrmäen pohjoisosaan.

Muistutukset vastineineen ovat liitteenä.

Lausunnot
Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Kaupunginmuseolta pyydettiin lausunto, jonka mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot.
Rakennus on kuitenkin heikon kunnon vuoksi pääosin tyhjillään eikä rakennusvalvonnan arvion mukaan ole taloudellisteknisesti korjattavissa.

Lausunto ja vastine on liitteenä.

Tarkistukset
Kaavaselostusta on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1 – 3,
c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.2.2019
- Muistutukset ja vastineet 25.2.2019
- Lausunto ja vastine 25.2.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

Kuohukuja 1–3

Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle asuntoja ja liiketilaa

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002364



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25.2.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002364.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

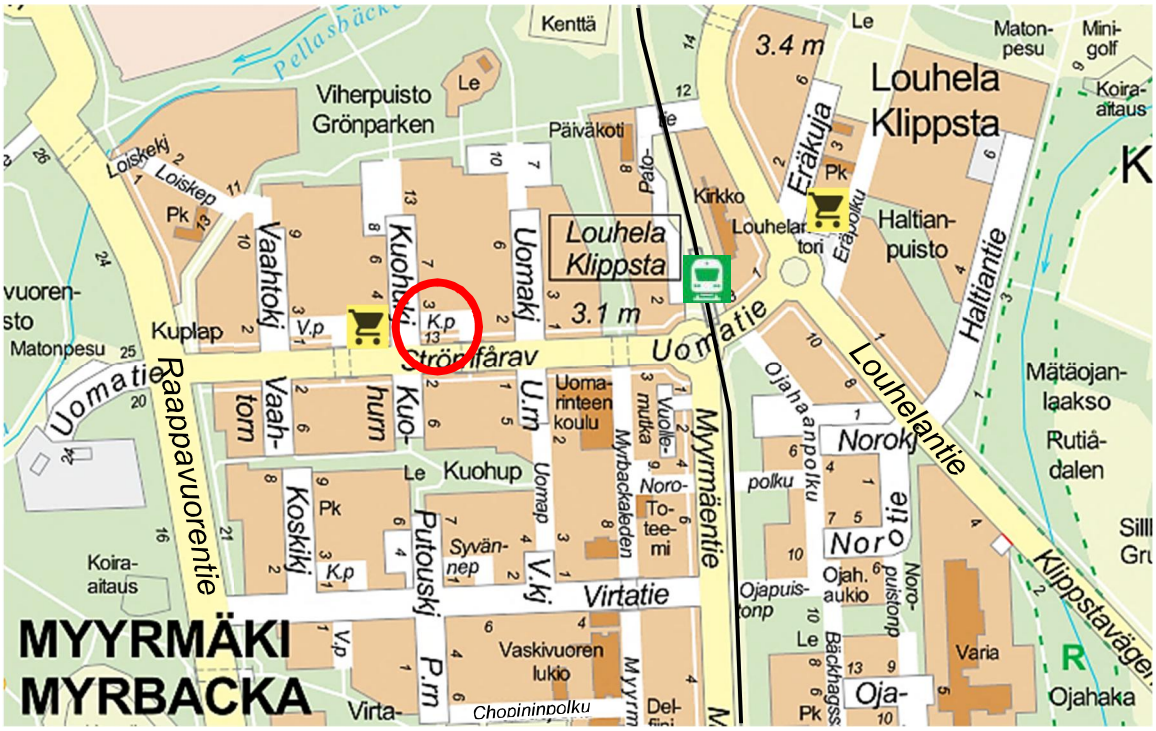
Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja korttelinosalle uuden asuin- ja liiketalon rakentaminen.

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupunki, kaupunginosa 15 Myyrmäki
Osa korttelia 15652 sekä katualuetta

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 15652

Kaavan laatija: Johanna Rajala, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 8975.

Kaava-alueen sijainti
Kuohukuja 1 – 3.



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Myyrinmäen kaavamuutoshakemus 29.9.2017.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1.2.2018, mielipiteet 2.3.2018 mennessä.
- Erillinen kuuleminen 1.6.2018, mielipiteet 3.8.2018 mennessä.
- Asukastilaisuus 12.2.2018 ja erillinen kuulemistilaisuus 14.6.2018.
- Nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.11.2018 – 2.1.2019.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
3.4. Asemakaavan tavoitteet ... 15
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 26
4. Asemakaavan kuvaus ... 34
4.1 Kaavan rakenne ... 34
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 35
4.3 Aluevaraukset ... 35
4.4 Kaavan vaikutukset ... 36
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 41
4.5 Nimistö ... 41
5. Asemakaavan toteutus ... 42
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 42
7. Asemakaavan seurantalomake ... 43
8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 45
9. Muu suunnitelma-aineisto ... 50

LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA SELVITYKSISTÄ

- Liite 1. Kuohukuja 1, rakennushistoriaselvitys, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017
- Liite 2. Ostarien uudet konseptit, Kuohukuja 1, Optiplan Oy 1.6.2018
- Liite 3. Meluselvitys, Koy Myyrinmäki, Helimäki Akustikot 29.5.2018
- Liite 4. Varjoanalyysit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 8.6.2018

Edelliset ovat luettavissa https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/myyrmaen_kaavat/myyrmaen_kaavat_arkisto/101/0/137195 ja ne on referoitu tässä kaavaselostuksessa.

Muita lähteitä:

- Olli Helasvuo & Niina Vainio; Laatua laitakaupungilla – Vanaan ostoskeskukset 1961–1986. Vantaan kaupunginmuseo ja Vantaan kaupunkisuunnittelu, C8:2008
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961–1986 maankäytön mahdollisuuksista, Kala 18.5.2015, Kh 8.6.2015 tiedoksi
- KOy Myyrinmäki; Laskelma korjauskustannuksista 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki; Selvitys kiinteistön kunnosta, kannattavuudesta ja vuokrausasteesta 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki; Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus 31.12.2013
- KOy Myyrinmäki; Vesivahingon kosteuskartoitus 10.2.2016

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella esitetään uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista asuinrakentamista ja liiketilaa Kuohukujan ostoskeskuksen tilalle yhteensä 3490 kem2. Kortteli koostuu 8-kerroksista asuinkerrostalosta ja 1-kerroksisesta siipirakennuksesta, johon sijoittuvat liiketilat ja osa autopaikosta sekä kattopiha. Rakennuskokonaisuus sovitetaan näin Pohjois-Myyrmäen kaupunkirakenteeseen ja Uomatien varren kaupunkikuvaan.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyiset kaistaleet Kuohukujan puoleista tontinosaa AL- ja LPA-korttelialueilla otetaan katualueeksi, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan mahtumaan katualueelle. Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3300 kem2, mikä mahdollistaa noin 80-90 asuntoa 85-95 asukkaalle. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 kem2. Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassan katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

Kuohukujan ostoskeskus on monissa selvityksissä todettu kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi. Kaavatyössä on tämän takia tutkittu myös ostoskeskuksen säilyttävä vaihtoehto sekä osittainen uudisrakentamisvaihtoehto. Ostoskeskus on kuitenkin heikkokuntoinen ja siksi pääosin tyhjillään. Rakennusvalvonta on arvioinut, että rakennus ei ole taloudellis-teknisesti korjattavissa.



Havainnekuva uudisrakennuksesta lounaasta. / Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 14.9.2018.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Myyrmäki on rakennettu osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja läntisen Vantaan aluekeskukseksi. Aluerakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen kaupunginosaa on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä. Martinlaakson rautatie valmistui 1975 ja Kehärata 2015.

Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat hyvät. Muita vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on nyt Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen kehäradan vaikutusalueelle.

Kuohukujan ostoskeskus liittyy Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennuksen itäpuolella on pieni toriaukio, josta noustaan portaita pitkin ostoskeskuksen paviljongeille. Aukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kiinteistö Oy Myyrinmäki on teetetty ostoskeskusrakennuksesta ulkopuolisen asiantuntijan kuntotutkimuksen. Tutkimuksen mukaan rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Kuntotarkastuksen lisäksi rakennuksessa on tehty kartoituksia sattuneiden vesivahinkojen johdosta. Rakennuksen tiloista on käytössä enää vain kolmannes.



Ilmakuva kaavamuutosalueesta ja lähiympäristöstä.

2.1.2 Luonnonympäristö

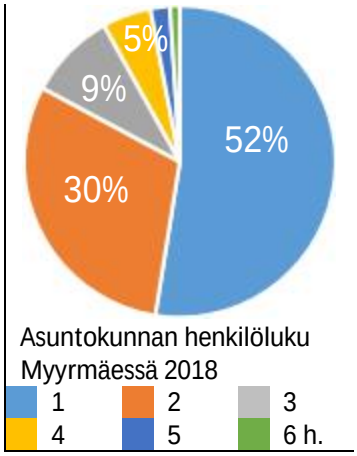
Maisemakuva ja -rakenne
Alue sijoittuu Myyrmäen pohjoisosaan moreeniselänteelle, joka kohoaa monin paikoin yli 48 metrin korkeuteen. Tällä selänteellä kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Kuohupuisto on yksi korkeimmista lakialueista, jonka korkein kohta on 48,6 metrin korkeudella. Siellä on vielä näkyvissä maiseman alkuperäinen luonne, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä. Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on kuitenkin täyttömaata.

Vesistöt ja vesitalous
Nykytilanteessa kaava-alue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin puoliläpäisevää hiekkakenttää. Tonttien kuivatus perustuu yleiseen hulevesiviemäröintiin. Kaava-alueen länsiosan hulevedet johdetaan Pellaksenojaan ja edelleen Varistonojaa Pikkujärveen ja Pitkäjärveen ja lopulta Espoossa mereen. Kaava-alueen itäosan hulevedet johdetaan Mätäojaan. Mätäojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävin on halavasepikkä. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä
Kaava-alue on täyttömaata.

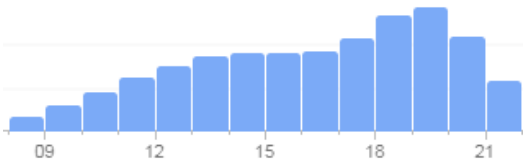
Topografia
Alue viettää hieman länteen. Maaston korko vaihtelee +41,9 ... 44,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö



Väestön rakenne ja kehitys
Myyrmäki on Vantaan väkirikkain kaupunginosa, asukkaita nyt noin 16 800 henkeä, ja asukastiheydeltään suurin, 6 000 asukasta/km2. Väkiluku on kasvanut täydennysrakentamisella koko vuosikymmenen. Asunnoista lähes kaikki ovat kerrostaloissa. Myyrmäessä asuntokunnista puolet on yhden hengen talouksia ja asuntokunnan keskikoko on 1,8 henkeä. Asuntojen keskikoko on 62 m2, yksiöitä on 17 %. Myyrmäkeläisten ikärakenne on nykyisin senioripainotteinen (65+ vuotiaita 23 %). Myös vieraskielisten osuus on kasvanut ja on nyt 23 %. Myyrmäen suuralueella on 56 000 asukasta. (2018)

Palvelut ja työpaikat
Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös koulutuspalveluiden keskus.



K-market Myyrvalinta, Uomatie 15, asiakaskäynnit perjantaina. Google

Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja, noin 5 000 (2016), määrä on pysynyt viime vuodet ennallaan. Suurin osa alueen työpaikoista sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelun kohteena oleva alue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa Uomatien varrella noin 350 metrin päässä Kehäradan Louhelan asemasta. Suunnittelualue sijaitsee alueella, josta Myyrmäen rakentaminen alkoi 1960-luvulla ja vähitellen alue rakentui pohjoisesta etelään päin. Keskustan vuonna 1975 vahvistettu asemakaava perustuu arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Myyrmäen asuinalueet ovat tunnistettavia eri vuosikymmeniltä.

Uomatietä rajaavat rakennusten päädyt sekä niihin liittyvät 1-kerroksiset liiketilasiivet. Kaava-alueen ympärillä on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja. Viereisissä kortteleissa Uomatien varressa sijaitsee kaupallisia palveluita muun muassa R-Kioski ja K-market.



Kuohukujan ostoskeskus.



R-kioski, Uomakuja 2. JRa 2018

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuohukujan ostoskeskusrakennus on vuodelta 1972 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Uniplan ky / Ilpo Hälvä. Rakennus on säilynyt osittain liikerakennuksena. Pääosa tiloista on tyhjillään. Ostoskeskus on mittakaavaltaan pieni ja suunnittelultaan oman aikansa edustava esimerkki. Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä *Kirsti-tietokannassa* rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on luokkaa erittäin merkittävä, R1. *Laatua laitakaupungilla –inventoinnissa* (2008) ostoskeskusta on kuvattu muun muassa näin: Ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jonka rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin, Eino Tuompon vuonna 1969 suunnittelemiin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennus edustaa 1960-70-lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeisteltyä parhaimmistoa. Kokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt.

Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista (2015) sisältää inventointikortit ostareista. Tällä tietokannalla on pyritty hahmottamaan jokaisen ostoskeskuksen tai kauppakeskuksen kohdalla sen merkitystä osana Vantaan paikallishistoriaa, alueen kokonaisuutta sekä kehittymisen edellytyksiä. Lopullisesti kohteiden tulevaisuus ratkaistaan asemakaavoittamalla. Inventoinnissa Kuohukujan ostoskeskuksen todetaan liittyvän Myyrmäen pohjoisosan alue-rakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinkerrostaloihin niiden matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennuksen itäpuolinen pieni toriaukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa. Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on todettu olevan vähäinen ja sen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellis-tekniseesti korjattavissa. Kuitenkin rakennushistorialliselta arvoltaan ostoskeskus on inventoinnissa esitetty erittäin merkittäväksi.


Kuohukujan ostoskeskus.


Ostoskeskuksen itäpuoleinen aukio. JRa 2018

Kuohukujan ostoskeskuksen (1972) jälkeen Myyrmäkeen ovat valmistuneet Myyrinpuhos (1975), Isomyyri (1985), Myyrmanni (1994) ja uusi Louhelan ostoskeskus (2012).

Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto, jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä säilyttävä ja osittain säilyttävä tarkastelu.

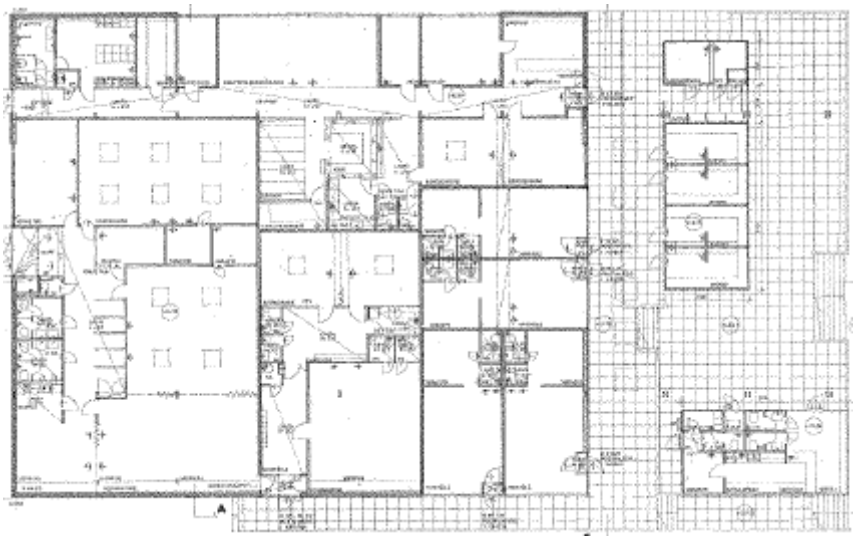
Rakennushistoriallinen selvitys, yhteenveto
Asemakaavamuutosta varten Kuohukujan ostoskeskuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017).

--- Ilpo Hälvän suunnittelema ostoskeskus on vuonna 1972 valmistunut suorakaiteenmuotoisen liikerakennuksen ja kahden pienemmän kioskipaviljongin muodostama kokonaisuus. Yhteinen katto ja paviljonkeja ympäröivä terassi sitovat osat yhdeksi kokonaisuudeksi. Ostari on oranssia paviljonkia lukuun ottamatta värimaailmaltaan tummasävyinen.

Kulttuurihistorialliset arvot
Hälvän suunnittelema kokonaisuus kuuluu Vantaan modernin rakennuskulttuurin kohteisiin ja on osa vantaalaista rakennusperintöä. Rakennus edustaa tyyliltään konstruktivismia ja on 1970-luvun arkkitehtuurin tyylipiirteitä omintakeisesti yhdistävä kokonaisuus.

Vantaan kaupunki on teettänyt selvityksen vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista. Lautakunta poisti ostoskeskusten jaottelun eri koreihin. Rakennusvalvonnan arviona oli luokka 2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa) ja yleiskaavoituksen arviona luokka 3 (ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on vähäinen; kiinteistöä voidaan kehittää ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti) (Heikkola, 2014; Rekonen, Aavaharju, Korhonen, Lamminen, Timo & Viitanen, 2015; Vantaan kaupunkisuunnittelu, Kala 18.5.2015). Ostoskeskus sai Laatua laitakaupungilla – Vantaan ostoskeskukset 1961 – 1989 -selvityksessä luokituksen ”kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä” (Helasvuo & Vainio 2008), mutta inventointi ei ollut kansainvälisesti eikä valtakunnallisesti kattava eikä kohde sisälly Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennussuojelukohteisiin. Kaupunginmuseo antoi Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 – 1979 -inventointiraportissa luokituksen A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä (Eskola 2002). Nykyinen Vantaan kaupunginmuseon luokitus on R1, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

1972 valmistuneen rakennuksen ulkopuoli, sekä useat ovet, ikkunat ja tuulikaapit ovat säilyneet pääosin alkuperäisessä asussaan. Pintojen ja elementtien korjauksia ei ole rakennukseen juurikaan tehty ja näin ollen rakennus on kauttaaltaan huonossa kunnossa. Ulkoiset muutostyöt eivät ole tehty muistuttamaan alkuperäistä kovinkaan paljon, vaan julkisivujäsentelyä, väritystä ja materiaaleja on paikoin muutettu. Massoittelu ja suuret linjat ovat kuitenkin ennallaan. Muutostöitä on tehty tiheään ja huolettomasti etenkin sisätiloihin käyttötarpeiden muuttuessa.



Pohjapiirros,
Ilpo Hälvä 1971.



Ostoskeskukseen tehdyt muutokset.

Ei merkittäviä muutoksia.

Uusittuja pintoja ja yksityiskohtia:
1970 – 1980
1990 – 2000
2000 – 2010

Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 2017

Yleiseen kaupunkirakenteeseen suhteutettuna liikekeskukset voidaan jakaa karkeasti kahteen eri tyyppiin: pienimuotoisiin asuinalueita palveleviin ostoskeskuksiin ja autoilla liikkuville tarkoitettuihin suureellisiin kauppakeskuksiin. Kuohukujan ostoskeskus on pienimuotoinen sisä- ja ulkotilan käsittävä ostari. Rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen. Uomatiellä, Myyrinmäen ostarin molemmin puolin on vastaavan ikäiset ostoskeskukset, joissa yhteneviä piirteitä ovat muun muassa tumma ulkoasu, matala tasakatto ja suorakulmaisuus. Lisäksi 1970-luvun ostoskeskussuunnittelulle tyypillinen yhtenäisen tilan luominen näkyy rakennuksissa sisätilojen muunneltavuutena, sekä ulkotilojen kattamisena. Muunneltavuus oli ostoskeskusten kohdalla hyvin keskeistä, niin tilaajan pyrkimysten kuin arkkitehdin suunnittelun kannalta. Rakennussuojelun kannalta muunneltavuus ja väliaikaisuus ovat kuitenkin erittäin haasteellisia lähtökohtia. (Ilkkala, Joutsalmi, 2010)

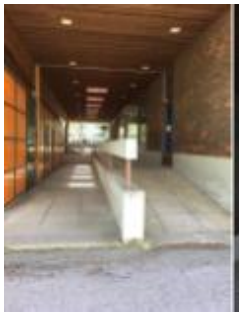
Ympäristöarvot

Piha-alue on ympäristön suhteen toistuva ja jäsennelty, mutta kasvillisuudeltaan vaatimatonta. Nykyisin yleisilme on epäsiisti ja levoton. Julkisivuissa on runsaasti markiiseja ja mainoksia, jotka eivät ole keskenään yhtenäisiä.


Betonisokkeli.


Portaat ja kaide.


Palkit ja pilarit.


Sisätiloja.


Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 2017

Virkistys
Lähimmät viheralueet ovat Kuohupuisto (200 m), Viherpuisto (300 m) ja Raappavuoret (500 m).

Liikenne
Uomatie on paikallinen kokoojakatu, mutta tulevaisuudessa alueellinen kokoojakatu, kun Luhtien jatke valmistuu. Kuohukuja on päättyvä lyhyt tonttikatu. Kuohukujaa pitkin kulkee tärkeä pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteys, jota pyritään vahvistamaan tulevaisuudessa.

Katu	KAVL 2018 Ajon/vrk	KAVL 2040 Ajon/vrk	Raskaan liikenteen osuus %	Yöliikenteen osuus %	Nopeusrajoitus km/h
Uomatie	2 940	8 700	13	12	40
Kuohukuja	600	600	6	8	30

Tekninen huolto

Vedenjakelu
Kaava-alue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Uomatiellä (63 M 1988, 300 V 1969) ja Kuohukujalla/Kuohurinteellä (150 V 1969). Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (300 B 1969). Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä
Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (400 B 1969, 300 B 1969). Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa Mätäojaan sekä Pellaksenojaan.

Sähköverkko ja kaukolämpö
Vantaan Energian pienjännitemaakaapeleita on kaava-alueen koilliskulmassa.
Kaukolämpöjohdot kulkevat Kuohukujalla.



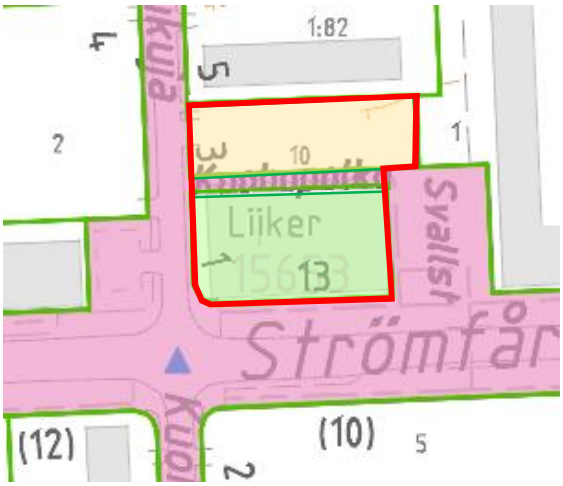
Ympäristöhäiriöt
Alueella on lento- ja katumelua. Lentomelutaso Lden 50 ... 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ja toimistoilta 28 dB ääneneristävyyttä. Katumelun torjunta on esitetty jäljempänä. Tässä tapauksessa ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan on määräävä.

Tiemelutilanne 2016.

Keskiäänitaso (LAeq), päivällä (klo 7-22)

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

Vantaan ympäristökeskus 2016



Maanomistus

Maanomistustilanne.

Maanomistaja	Alue
Myyrmäen Huolto Oy	Kuohukuja 3
Kiinteistö Oy Myyrinmäki	Kuohukuja 1
Vantaan kaupunki	Katualueet

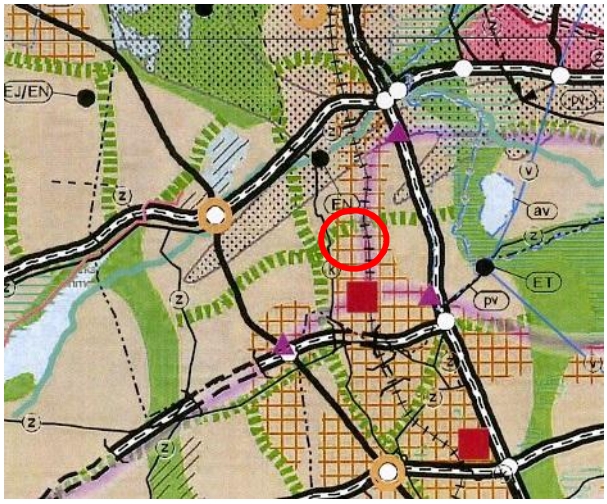
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

– Huonokuntoinen ostoskeskus puretaan. Muilta osin hanke on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavoissa (2014) alue on taajamatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.
– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

- Keskustatoimintojen alue.
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.



Uusimaa-kaava 2050 -luonnos

Kaavan tärkeimpänä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Myyrmäki on keskustatoimintojen alue, keskus, ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. / Uudenmaan liitto 2018

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Kaupan alue, laaturajoittamaton.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. *– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*

Vantaan yleiskaava.

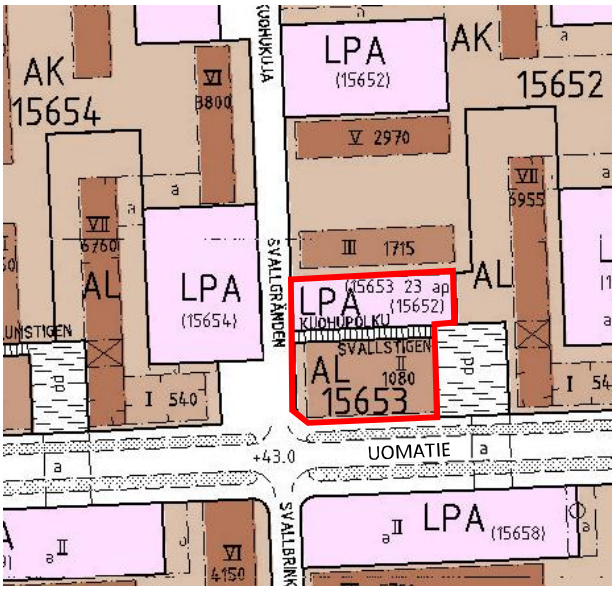
A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
(LJ)-•	Joukkoliikenteen terminaali.
LR	Rautatiealue.
P1	Palvelujen alue.
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
VL	Lähivirkistysalue.

Yleiskaavan 2020 tavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 22.1.2018. Kaupunki varautuu 100 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa merkittävää määrää rakentamista.



Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa on esitetty, että tällä alueella voi yleisesti olla 8-kerroksista täydennysrakentamista. Kaavarungossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen kokonaissuunnittelua. (Kh 23.4.2018, ollut nähtävillä 16.5. – 14.6.2018)
– Kaavamuutos on kaavarunkoluonnoksen mukainen.

Myyrmäen kaavarunkoluonnos.
VIII Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.



Voimassa oleva asemakaava
Alueella on voimassa asemakaava 001319 (Kv 20.10.1997), jossa kaavamuutosalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL, autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta (pp).

Ajantasa-asemakaava.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
15652	Korttelin numero.
1080	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
|||pp|||	Jalankulku- ja polkupyöräilykatu.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Karttoja, kaavoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: *kartta.vantaa.fi*

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 asumista 3 300 k-m2.

Rakennusjärjestys: Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri: Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Ostoskeskus sijaitsee avaralla paikalla. Panoraama Uomatieltä. TKa 14.1.2019

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Myyrinmäen jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 29.9.2017. Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2018 työohjelmaan, nro 002364 (Kala 29.1.2018).

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

Kaavoituksessa osallisia olivat
alueen maanomistajat ja maanvuokraajat,
kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, naapurit,
asukas- ym. yhdistykset,
kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia,
kaupungin asiantuntijaviranomaiset,
kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia,
Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 1.2.2018. Asemakaavamuutoksen alkamisesta tiedotettiin Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 3.2.2018 sekä kirjeitse 1.2.2018 maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 2.3.2018 mennessä. (MRL 62 §)

Kaavoituksen vireillä olosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 9.3.2018.

Naapurikiinteistölle Asunto Oy Myyrinmetsä (Kuohukuja 5) järjestettiin lisäksi erillinen kuuleminen kirjeellä 1.6.2018, johon mielipiteet pyydettiin 3.8.2018 mennessä.

Asukastilaisuus osallisille järjestettiin 12.2.2018 ja erillinen kuulemistilaisuus Asunto Oy Myyrinmetsälle 14.6.2018, molemmat Kilterin koululla.

Osallistumisessa ja vuorovaikutuksessa saadut mielipiteet

Asukastilaisuudessa 12.2.2018 nousi esille muun muassa nykyisin tyhjillään olevat liiketilat ja autopaikkamäärän säilyminen. Osa asukkaista koki, että rakentaminen varjostaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Sen sijaan itäpuolisen asuinrakennuksen asukkaat kokivat suunnitelman pääosin hyvänä. Osalta asukkaista tuli myös positiivista palautetta mm. arkkitehtuurista.

Erillisen kuulemistilaisuus 14.6.2018 järjestettiin kaavamuutosalueen naapurikiinteistölle As Oy Myyrinmetsä, koska 12.2. järjestetyssä asukastilaisuudessa tuli kysymyksiä Kuohukuja 5:n autopaikkojen järjestämisestä. Paikalla oli neljä asuntoyhtiön edustajaa. Asukkaille esiteltiin asemapiirrosta, johon oli esitetty kummankin kiinteistön tarvitsemat autopaikat. Asukkaat pyysivät tarkistamaan viitesuunnitelmien autopaikkojen leveyden. Lisäksi todettiin, että pelastusajoneuvo taritsee enemmän tilaa autorivien välissä. Tämä tulisi olla noin 8 metriä. Korkoero Kuohupolun suuntaan voidaan hoitaa tukimuurilla, joka maisemoidaan. Kulku parkkialueelta aukiolle varmistetaan. Myös varjostuskaaviot esiteltiin asukkaille.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin yhteensä 16 kpl, joista kaksi on saman taloyhtiön.

Tiivistelmä kirjallisista mielipiteistä
- Uusi rakentaminen on liian korkeaa. 8-kerroksinen rakennus varjostaa ympärillä olevia rakennuksia. Asuntojen arvo laskee, kun näköala muuttuu tämänhetkisestä.
- Liian tiheä uudisrakentaminen johtaa ahtaaseen asumistunnelmaan ja betonilähiön epämukavuuteen.
- Säilyykö Kuohukuja 5:n autopaikat? Onko niiden mitoitus riittävä?
- Ostoskeskusrakennus tulisi säilyttää (kaupunginmuseo ja muutama asukas)
- Saadaanko liiketiloihin toimijoita?

1. Caruna Oy / 1.2.2018

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

2. Asukas 1, Uomakuja 2 / 7.2.2018

Pyydän ottamaan huomioon kaavamuutostyötä tehtäessä seuraavat seikat:
- Korkea kerrostalo estää Uomakuja 2:n alakerroksiin tulevan valon ja auringonpaisteen.
- Näköala peittyy jo olemassa olevaan kasvillisuuteen (mm. isot kauniit koivut ym. luonnonpuut.
- Oma yksityisyys asunnossa ja parvekkeella häiriintyy mikäli vastapäätä rakennetaan asuntoja, joista on suora näkyvyys Uomakuja 2:sen asuntoihin.
- Rakentaminen aiheuttaa huomattavaa melu- ja pölyhaittaa naapuritalojen asukkaille. Mahdollinen viikonloppuihin ja kesälomaan sijoittuva rakentamismelu haittaa pitkään jatkuessaan lähitalon asukkaita
- Asuntojen arvo laskee, kun näköala muuttuu tämänhetkisestä.
- Liian tiheä uudisrakentaminen johtaa ahtaaseen asumistunnelmaan ja betonilähiön epämukavuuteen.
- Toivon, että kaava suunniteltaessa säilytetään maltti tulevien talojen kerrosten lukumäärässä (max. 3 kerrosta kuten naapuritalossa Kuohukujalla)

Vastine:
- *8-kerroksinen asuinrakennusosa sijoittuu noin 60 metrin päähän Uomakuja 2:n julkisivusta. 1-kerroksisessa rakennusosassa ei ole asuntoja ja sen katolla on viherpiha.*
- *8 kerrosta on perusteltua tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi.*
- *Valitusta ratkaisusta on tehty varjostusanalyysit. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen*

varjo ohittaa nykyisen Uomatie 2:n rakennuksen. Toukokuusta heinäkuuhun varjostusolosuhteet eivät juurikaan muutu verrattuna nykytilanteeseen. Myös nykyiset puut varjostavat.

- *Vaihtoehdon A (kaava mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksenosan päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1. (Katso selostuksen kohta 3.5)*

3. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy / 13.2.2018

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Keskijänniteverkkoa ei sijaitse suunnittelualueella. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkon siirtolinja liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 2). Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti ja mahdollinen siirtotarve. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastine:

- *Kaavassa huomioidaan sähköverkon maakaapeleiden sekä kaukolämmön siirtolinjan sijainti ja mahdollinen siirtotarve.*

- *Valaisin Uomatiellä kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen lisätään tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan katualueelle. Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.*

4. Asukas 2, myyrmäkeläinen / 14.2.2018

Palautteena suunnitelmaan pidän ehdotettuja uudisrakennuksia liian korkeana. Esim. Kuohukuja 5 näkymä etelään peittyy kohtuuttoman paljon, ja varsinkin alempien kerrosten asunnot jää kovin pimeiksi jos uusista rakennuksista tule 7-8 kerroksisia. 5-6 kerrosta olisi mielestäni sopivampi korkeus.

Vastine: Katso vastine mielipiteeseen 8.

5. Asukas 3, Norotie 6 / 23.2.2018

Ostoskeskuksen arkkitehtuurissa on ilmeikkyyttä, jota toivon säilytettäväksi tulevassa rakentamisessa. Erityisesti ostoskeskuksen näkyvät liimapuupalkkirakenteet edustavat hyvin 1960-luvun tyyliä ja sopivat hyvin pohjoisen Myyrmäen metsäiseen värimaailmaan. Esimerkiksi liimapuupalkkiidean toteuttaminen tulevan rakentamisen katutason kerroksessa voisi hyvin luoda jatkuvuutta alueen ilmeen nykytilaan. Osalllistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty idea liike- ja palvelutilan sijoittamisesta Uomatien suuntaan on kannatettava. Alueella kävelyetäisyydellä (Myyrmanni ei ole tulkintani mukaan kävelyetäisyydellä) olevat palvelut ovat sen verran pienimuotoisia, että liike- ja palvelutilan sijoittaminen kaavatyön 002364 tarkastelukohteen kivijalkaan on käytännössä välttämätöntä riittävien kaupallisten lähipalveluiden turvaamiseksi.

Alueen palveluverkko laajemmin ajateltuna tukisi esitettyä isompaakin asuinkerrosalaa. Tässä tapauksessa isompi kerrosala poissulkenee ostarin kokonaan säilyttävän vaihtoehdon. Ostarin osittain säilyttävä vaihtoehto voisi yllä mainituista kaupunkikuvallisista syistä olla mielekäs, jos se vaan on kustannustehokkaasti toteutettavissa.

Lähialueella on lukuisia pieniä aukioita. Tässä tapauksessa en pitäisi välttämättömänä aukion säilyttämistä ainakaan kokonaisuudessaan, sillä lähialueen nykyisetkin aukiot ovat lähinnä läpikulkupaikkoja ja tässä tapauksessa aukio sijaitsee vielä varsin varjoisassa kohdassa, mikä ei tue aukion houkuttelevuutta.

Vastine:

- *Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C). B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan.*

- *Uuden käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle ostoskeskusrakennukselle (vaihtoehto B) saattaa olla vaikeaa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen voi olla haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei olisi tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei olisi kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkoti saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman seudulle. Rakennuksesta enää kolmannes on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen (Optiplanin arvio 2 200 000 €) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.*

- *Vaihtoehdossa C palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat.*

6. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL / 23.2.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen Myyrmäen alueen tiivistäminen tukee hyvin Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista. Suunnittelualue sijaitsee kohtuullisen kävelymatkan päässä Louhelan rautatieasemasta. Lisäksi alueen eteläreunalla Uomatietä pitkin kulkevat bussilinjat 311A, 335/B, 411, 415N, 431N, 565, 571 ja 574. Alueelta on myös hyvät polkupyöräyhteydet eri puolille Vantaata sekä joukkoliikenteen solmukohtiin. Lisäksi Raappavuorentielle on yleiskaavassa linjattu pikaraitiotievaraus.

Alueen eteläreunalla on Kuohukujan pysäkki itään päin. Pysäkin pari sijaitsee Kuohukujan ja Uomatien luoteiskulmassa vähän suunnittelualueen ulkopuolella. Pysäkkien sijainti on hyvä, mutta ne eivät täytä nykyvaatimuksia mm. leveyden osalta. Aluetta suunniteltaessa pysäkkejä tulee parantaa, niiden kunto on hyvä tarkistaa ja tehdä mahdolliset korjaustoimenpiteet samassa yhteydessä. Tavoitteena tulee olla kahden teliauton mittaiset esteettömät pysäkit. Uomatietä pitkin on alustavasti myös suunniteltu runkolinjan reitti.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua Myyrmäen aluetta koskevaan suunnitteluun, mikäli sillä on vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin.

Vastine: Pysäkkialue ei sijaitse kaavamuutosalueella. Pysäkkiä voidaan tutkia erikseen runkolinjan suunnittelun yhteydessä.

7. Asukas 4, Uomakuja 2 / 27.2.2018

Toivoisin, että suunnitelmissa huomioidaan lähitalojen asumisviihtyvyys. Kahdeksan kerroksinen kerrostalo on aivan liian korkea, joka ratkaisevasti varjostaa lähi-taloja. Ymmärrän, että vanha ostari alkaa olla tiensä päässä, enkä vastusta sen purkamista. Eikö tulevissa suunnitelmissa voitaisi toteuttaa matalampaa, korkeintaan neljä-viisi kerroksista taloa. Mielestäni matalampi talo sopisi katukuvaankin paremmin, onhan vieressä matala kerrostalo ja ruokakauppa.

Vastine: Katso vastineet mielipiteeseen 2 ja 8.

8. Asunto Oy Myyrinmetsän hallitus / 28.2.2018

Auringon varjostus

Esitettyjen suunnitelmien mukaan Kuohukuja 1:een (KOy Myyrinmäki) tuleva rakennus olisi varsin korkea. Koska etäisyys As Oy Myyrinmetsän (Kuohukuja 5) rakennukseen on arviolta samaa luokkaa kuin uuden Myyrinmäen korkeus, uuden rakennuksen luoma varjo poistaisi Myyrinmetsän etelän puoleisilta parvekkeilta ja ikkunoilta suoran auringonvalon ajoittain kokonaan. Tämä vähentäisi merkittävästi Myyrinmetsän asukkaiden asumisviihtyvyyttä ja ennen pitkää vaikuttaisi heikentävästi myös asuntojen arvoon.

Monet Myyrinmetsän asukkaat ovat aikanaan hankkineet asuntonsa luottaen siihen, että eteläparvekkeella voi nauttia auringonvalosta matalan Myyrinmäen rakennuksen yli keskipäivästä alkuiltaan. Lähin korkea rakennus, joka edes teoriassa olisi voinut varjostaa Myyrinmetsän asuntojen eteläpuolta, on kaukana Uomatien eteläpuolella. Siksi viereisen Myyrinmäen korkeuden kasvattaminen näin merkittävästi muuttaa Myyrin (U metsän asukkaiden tilanteen auringonvalon osalta täysin. Vaikka varjot ovat lyhimmillään ja varjostuksen haitat siten pienimmillään kesäisin, korkean rakennuksen varjon aiheuttama haitta asumisen laadulle on merkittävä.

Niinä vuoden- ja vuorokaudenaikoina, jolloin Myyrinmäen aiheuttama varjo ylettyy Myyrinmetsän katolle, katolle mahdollisesti suunniteltujen aurinkopaneelien tuotto pienenisi. Paneelien vähäinenkin osittainen varjostus vähentäisi saatavan aurinkosähkön määrää siinä määrin, että varjostus käytännössä poistaa Myyrinmetsältä mahdollisuuden aurinkosähkön käyttöön tulevaisuudessa.

Varjostuksen tarkemman kohdentumisen arviointi edellyttää tutkimusta, jossa uuden Myyrinmäen varjon koko ja suunta kuvataan eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina. Laskelmassa tulee myös käyttää Myyrinmäelle vaihtoehtoisia rakennuskorkeuksia.

Pysäköinti Kuohukuja 3:n autopaikkatontilla

Myyrinmäen pysäköinnissä on tarkoitus valtaosin tukeutua Kuohukuja 3:ssa sijaitsevalle Myyrinmetsän kanssa yhteiskäytössä olevalle autopaikkatontille. Mitoitus on suunniteltu siten, että Myyrinmäki ottaisi tontilta käyttöönsä 23 autopaikkaa. Tällä hetkellä autopaikkatontilla on paperilla Myyrinmetsällä 22 paikkaa (joista 20 vuokrattuna) ja Myyrinmäellä 23 paikkaa (joista 7 vuokrattuna). Todellisuudessa autopaikkatontille on toteutettu 32 autopaikkaa, joista vuokrattuna on yhteensä 27.

Myyrinmäen autopaikkoihin sovelletaan hyvin tiukkaa normia: yksi autopaikka 130 kerrosneliömetriä kohden. Näin ollen on odotettavissa, että kaikki autopaikkatontille Myyrinmäen käyttöön suunnitellut 23 autopaikkaa tarvitaan ja osa asukkaista jää jonoon. Ongelma on siinä, että Myyrinmetsän nykyiset 20-22 paikkaa ja Myyrinmäen tulevat 23 paikkaa eivät mahdu nykyiselle tontille.

Tarvittavien autopaikkojen määrä ja niiden sijoittelu tulee täsmentää suunnitelmissa ottaen huomioon vallitsevan tilanteen. Myyrinmäen suunnitelmat eivät saa johtaa siihen, että Myyrinmetsän käytössä olevaa autopaikkamäärää vähennetään. Myyrinmäen autopaikkojen runsas todellinen lisätarve (nyt 7 paikkaa käytössä, jatkossa melko varmasti 23 paikkaa) kumpuaa yksinomaan Myyrinmäen laajentumissuunnitelmasta. Suunnitelma ei tällöin saa aiheuttaa Myyrinmetsälle lisäkustannuksia esimerkiksi autopaikkojen mahdollisen lisärakentamisen osalta.

Vastine:

- *8-kerroksisen uudisrakennuksen kapeampi pääty sijoittuu noin 30 metrin päähän Kuohukuja 5:n julkisivusta. Rakennusmassan päätyjä on hiukan kavennettu alkuperäisestä suunnitelmasta. 1-kerroksisessa rakennusosassa ei ole asuntoja ja sen katolla on viherpiha.*

- *8 kerrosta on perusteltua tässä kohdassa. Uomatien varrella on sarja 8-kerroksisten asuinrakennusten päätyjä yhdistettyinä 1-kerroksisiin liiketilasiipiin. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi.*
- *Valitusta ratkaisusta on tehty varjostusanalyysit. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa nykyisen Kuohukuja 5:n rakennuksen. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juurikaan muutu verrattuna nykytilanteeseen.*
- *Vaihtoehdon A (kaava mukainen viitesuunnitelma) variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksenosan päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1. (katso selostuksen kohta 3.5)*
- *Kuohukuja 5:n nykyinen autopaikkamäärä säilyy alueella.*

9. Asukas 5, Uomakuja 2 / 1.3.2018

Kuohukuja 2:n uusissa suunnitelmissa pistää silmään suunnitellun uuden kerrostalon korkeus. Sekä Uomakuja 2:n että Uomatie 15:n kerrostalo on seitsenkerroksinen ja lisäksi Kuohukuja on muutaman metrin korkeammalla kuin katutaso Uomakuja 2:n ja Uomatie 15:n kerrostalojen eteläpäädyssä. Tällöin vanhan ostarin paikalle suunniteltu kerrostalo olisi toteutuessaan 8-kerroksisena huomattavan paljon ympäristön rakennuksia korkeampi, tavallaan kaksi kerrosta naapureitaan korkeampi. Niin korkeana se ei suinkaan sulautuisi luontevasti ympäristöönsä. Päinvastoin talo törröttäisi silmiinpistävän häiritsevästi ja lisäksi varjostaisi naapuritaloja ja pientä toria. Näin ollen vaikuttaisi kaikin puolin järkevältä, että uudesta talosta tehtäisiin enintään kuusikerroksinen.

On harmillista, että ostaria suunnitellaan purettavaksi, vaikka rakennus on todettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi. Epäilemättä asiaan vaikuttaa suuresti se, että osa liiketiloista on ollut pitkään tyhjänä. Herää kuitenkin epäilys, ettei uusiinkaan liiketiloihin saada pysyviä vuokralaisia, kun niitä ei nykyisiinkään tiloihin saada.

Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5 ja 8.

10. Asukas 6, Uomakuja 2 / 1.3.2018

Älkää ihmeessä rakentako Uomatien korkeimmalle paikalle tikkuna silmään pistävää kolossia. Viereiset korkeat talot ovat viettävällä rinteellä tai vastapäätä 6-kerroksinen. Ymmärrän, että trendinä on nykyisin tupata taloja joka rakoon, jotka sitten seuraava sukupolvi purkaa. Matalampi rakennus menettelee, jos on pakko rakentaa ja pilata entinen hyvä suunnitelma. Kivijalkakaupat voitte unohtaa. Kuka niitä käyttää? Ei täällä pussin perällä suutarit, pesulat, erikoismyymälät pärjää. Entisetkin ovat lähteneet.

Informaatiotilaisuus oli varmasti tarpeellinen, mutta onko täysi mahdottomuus opetella mikrofonin käyttöä. Puhujat olivat pääsääntöisesti epäselvästi mumisevia, solkottavia puhujia, joista osa ei edes käyttänyt mikrofonia. Yleisöä poistui. Jo entinen suomen kielen opettajani opetti: puhukaa selkeästi ja kuuluvasti.

Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2 ja 8.

11. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY / 1.3.2018

Asemakaavamuutosalueen lähimmät jakelu- ja keräilyverkostoyhteydet sijaitsevat Kuohukujalla (vj 150, jv 300, hv 300), Uomatiellä (vj 300, hv 300) ja toriaukiolla (hv 300). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Asemakaavan muutosalueella, nykyisellä pp-alueella sijaitsee huleveden yleinen keräilyviemäri (hv 300). Mikäli asemakaavan muutos aiheuttaa yleisen huleveden johtosiirtotarpeen, tulee johtosiirrosta ja sen kustannuksista sopia HSY:n kanssa.

Kiinteistöjen 15-652-10, 414-1-82, 414-1-81 ja 15-652-1 yhteinen hulevesitonttiviemäri sijaitsee kaavamuutosalueen itäosassa nykyisellä pp-alueella. Ennen kaavamuutosalueen rakentamista tulee sopia kiinteistöjen liitosten mahdollisesta uudelleen järjestelystä. HSY ei osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

Vastine: Kiinteistöjen liitosten mahdollisesta uudelleen järjestelyistä sovitaan erikseen ennen kaavamuutosalueen rakentamista.



Ostoskeskus Uomatien suuntaan. Vain osa julkisivusta on avointa liiketilaa. TKa 14.1.2019

12. Vantaan kaupunginmuseo / 2.3.2018

--- Kuohukujan ostoskeskus on Vantaan kaupungin erittäin merkittäväksi arvotettu rakennsuperintökohde. Rakennus on mukana vuonna 2008 valmistuneessa Vantaan ostoskeskusten inventoinnissa, jossa se on saanut korkeimman luokitustunnuksen. Vuonna 2015 valmistuneessa päivitysinventoinnissa, sen kulttuurihistoriallisen tarkastelun osiossa, todettiin kohteen rakennusperintöarvojen säiyneen ja luokitus pysyi tältä osin ennallaan. Rakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys (Kari Leppänen arkkitehdit Oy 30.11.2017), joka täydentää olemassa olevaa inventointitietoa ja kulttuurihistoriallinen arvottaminen voidaan suorittaa kaavatyötä varten.

Arkkitehti Ilpo Hälvän suunnitelmien mukaan rakennetun Kuohukujan ostoskeskuksen rakentaminen ajoittuu 1970-luvun suuren massamuuton ja kaupungistumisen aikaan. Tämä yhteiskunnallinen murros vaikutti suuresti Vantaaseen, joka pääkaupunkiseudun kuntana houkutteli maalta muuttavaa väestöä ja väestömäärä kasvoi räjähdysmäisesti. Vantaasta tuli virallisesti kaupunki vuonna 1974. Teollistuvan yhteiskunnan keskusten kasvupainetta helpottamiseksi kehittyi aluerakentamismalli, jonka puitteissa suuri soa Vantaan uusista asutuskeskuksista rakentui. Suunnittelutavoitteet noudattivat 1970-luvulle tultaessa tiivisasutuksen mallia, niin kutsuttua kompaktikaupunki-ideologiaa.

Pohjois-Myyrmäki on yksi Vantaan lähiöaluekokonaisuuksista, joka suunniteltiin ajan ihanteiden mukaisesti löyhää ruutukaavaa noudattaen. Kaikkein tyypillisin lähiö Myyrmäki ei kuitenkaan ole sen aseman viereen sijoittuvan palvelukeskuksen takia. Alue suunniteltiin kunnan läntiseksi keskukseksi, vastapainoksi idässä sijaitsevalle Tikkurilalle. Pohjoisosiltaan kaupunkirakenne asuinkerrostaloineen ja niihen liittyvine pienine liikerakennuksieen edustaa jo tyypillisempää

lähiömaailmaa. Uomatien, joka kulkee Kuohukujan ostoskeskuksen eteläpuolella, varrelle sijoittuu Myyrmäen rakentamisen ensimmäiset vaiheet. Varsinainen aluekeskus palveluineen saatiin alueelle paljon suunniteltua myöhemmin ja palvelut olivat alkuvuosikymmeninä pääosin pienten liikkeiden varassa.

Teollistuva rakennustapa saneli sauntotarpeen kasvaessa etenevässä määrin asuinrakennusten muodon ja sijainnin, jolloin suunnittelijoiden merkitys alueiden arkkitehtonisessa ilmeessä väheni. Merkittävimmiksi suunnittelukohteiksi nousi usein alueiden julkiset rakennukset, kuten ostoskeskukset, joiden suunnitteluun pystyttiin panostamaan enemmän. Niiden arkkitehtuurissa ilmenee hyvin ajan suunnitteluihanteet.

Kuohukujan ostoskeskuksen arkkitehtuuri noudattaa jo 1960-luvulla alkanutta konstruktivistista suuntausta, jonka keskeinen ajatus on rakenteiden korostaminen. Konstruktivistisen rakennuksen tunnuspiirteitä ovat suorakulmaisuus, avoin pohjaratkaisu, pilari-palkkijärjestelmä, tasakatto, kevyet seinärakenteet sekä suuret lasipinnat. 1960-luvulla ostoskeskusrakentamisessa oli tyypillistä, että saman katon alle ryhmiteltiin rakennusmassoja siten, että syntyi katettuja käytäviä ja edustiloja. Myös rakenneosien konstastisuuden (kevyt – raskas) korostaminen, esimerkiksi kattorakenteen ja paviljonkien kohdalla, on 1960-luvun ihanteiden mukaista. 1970-luvun lisän arkkitehtuuriin tuovat rakennuksen länsipäädyn harjattua tiiltä olevat julkisivut ja paviljonkien osittain säilynyt oranssi väritys. Rakennuksen itäpuolella oleva aukio nitoo rakennuksen osaksi kompaktikaupunki-ideologian mukaista kokonaissuunnitelmaa. Kävely-ympäristön miellyttävyyden varmistaminen oli osa suunnittelua ja sitä on Kuohukujan ostoskeskuksen aukion kohdalla pyritty varmistamaan muun muassa istutuksilla, laatoituksilla ja kiinteillä piharakenteilla.

Kuohukujan ostoskeskusta koskevissa selvityksissä ilmenee, että rakennus on arkkitehtonisesti harvinainen, alueelleen tyypillinen ja aikansa edustava rakennus, jossa on hyvin näkyvissä alkuperäiset suunnitteluihanteet ja alkuperäiset materiaalit. Rakennuksessa on säilynyt näihin päiviin liiketoimintaa ja sillä on historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksella on ympäristöarvoa osana pohojisen Myyrmäen jalankulkuympäristöä. Näiden arvojen perusteella museo toteaa ostoskeskuksen suojeluperusteiden täyttyvän. Näin ollen kaupunginmuseo näkee, että säilytettävän vaihtoehdot tutkiminnen tulee olla lähtökohtana alueen kehittämiselle. Kaavatyön aikana aikana tulee selvittää millä edellytyksillä ostoskeskus voitaisiin kunnostaa tai miten täydennysrakentamista voitaisiin alueelle tehdä ilman, että rakennuksen purkamisen johdosta kulttuurihistoriallisia arvoja menetetään.

Myyrmäessä tehtävän kaavarungon tavoitteina on paikallisidentiteetin vahvistaminen ja paikan henki, mieleenpainuva kaupunkikuva ja viisaasti täydentyvä kaupunki. Nämä ovat kaikki teemoja, jotka tukevat rakennuksen säilyttämistä. Pohjois-Myyrmäen alueen yleisilme on vielä hyvin säilynyt ja Kuohukuja ostoskeskuksen suojelu täydentyvässä ympäristössä ylläpitäisi alueen ominaispiirteitä ja toisi uudistuvaan kaupnkikuvaan mielenkiintoa. Näkyvissä olevat eri historiallisten kehitysvaiheiden konkreettisen ilmentymät ovat identiteetin kannalta vahvistavia tekijöitä. Ostoskeskukset ovat oma erityinen rakennustyyppinsä, joilla on keskeinen rooli niin lähiöalueiden fyysisessä kaupunkirakenteessa kuin yhteiskunnallisesn ilmiön kuvaajana.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinsisjäännöksiä.

Vastine:

- *Ostoskeskusselvityksen (2015) mukaan ostoskeskuksen merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennusvalvonnan arvion mukaan kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellis-teknisesti korjattavissa. Rakennuksen tiloista vain kolmannes (35 %) on enää heikon kunnon vuoksi käytössä. Kaavaa varten on tehty myös kuntoselvityksiä.*

- *Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään uutta asuin- ja liikerakenusta sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C). B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan Oy (2018) ja johon kaupunginmuseo osallistui.*

- *Uuden käyttötarkoituksen löytäminen säilytettävälle ostoskeskusrakennukselle (vaihtoehto B) saattaa olla vaikeaa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen olisi haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei olisi tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä ei olisi kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkoti saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman seudulle. Rakennuksesta enää kolmannes on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen (Optiplanin arvio 2 200 000 €) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.*

- *Vaihtoehdossa C palveluasuminen ei ole mahdollista. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat.*

- *Kaupunginmuseo on antanut asiassa lausunnon, joka on erillisenä liitteenä.*

13. Asukas 7, Kuohukuja 6 / 2.3.2018
Kuohukujan ostarin tilalle on syytä rakentaa uusi talo. Siinä tulee olla enintään neljä kerrosta. Tällöin se soveltuu hyvin erityisesti pohjoispuolella olevien talojen yhteyteen. Korkeamman talon rakentaminen nimenomaan tähän kohteeseen ei ole tarpeen myöskään asuntopulaa helpottamaan. Myyrmäen asuinaluetta on jo laajennettu ja laajennetaan edelleen. Näille uusille alueille voidaan rakentaa korkeampiakin taloja. Huono esimerkki vanhojen talojen yhteyteen sijoitetusta korkeasta talosta on Raappavuorentien ja Rajatorpantien kulmaan rakennettu talo.

Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2 ja 8.

14. Asukas 8, Uomatie 15 / 2.3.2018
1.2.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nimetty otsikolla ”Kuohukujan ostarin tilalle asuntoja”. On erikoista, että otsikossa annetaan ymmärtää, että asia on jo päätetty. Pidän menettelyä hyvin hallinnon vastaisena ja kansalaisia harhaanjohtavana.

Suunnitelmassa on kuitenkin hyvin selostettu alueen nykytilanne ja se antaa mielestäni hyvät lähtökohdat asian puolueettomalle käsittelylle. Nykytilanne ei suinkaan puolla ostarin purkamista, vaan sen säilyttämistä.

Lähialueen yleistilanteesta

Lähistöltä on purettu Martinlaakson ostari ja sen tilalle rakennetaan asuintaloja. Kaivokselan ostarin alue on ”tuhottu”. Myyrmäen alueella rakennetaan uusia asuintaloja monella suunnalla. Kuohukujan ostarilta n 300 metrin päähän Raappavuorentien varteen on rakennettu ja rakenteilla kymmenkunta taloa. Uomatien länsipäähän n 300 metrin päähän on tulossa kymmeniä uusia asuintaloja. Näiden rakentamisella kavennetaan viheralueita ja tuhotaan liito-oravan asuinpaikkoja. Alueelle on siis tulossa uudisrakentamista aivan riittävästi ilman, että tarvitsisi puuttua pysyväksi miellettyyn ja hyvin suunniteltuun kokonaisuuteen Kuohukujan ostarin alueella.

Nämä muutokset vaikuttavat ihmisten elinoloihin ja ympäristöön. Monet Vantaalle muuttaneista ovat tulleet tänne luonnon läheisyyden ja hyvän kaupunki- ja yhdyskuntarakenteen vuoksi. Myyrmäen alueen rakennusten sijoittelu ja muodostuneet näkymät ovat hyvin suunnittelun tulosta.

Suunnitelmassa on ostarin osalta kuvattu tätä hyvin mm. Vantaan kaupunginmuseon teksteinä. Täydennysrakentamisella ei ole syytä turmella asukkaiden nykyistä hyvää ympäristöä.

Edellä sanotun perusteella ostarin purkamista ei tule asettaa vaihtoehdoksi jatkosuunnittelulle.

Tarvittaessa lienee mahdollista harkita ostarin suojelua rakennussuojelulailla. Tätä voinevat museoviranomaiset yhteistyötahoineen harkita erikseen.

Vastine:
- *Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5 ja 8.*
- *Osallistumisvaiheessa kysytään mielipiteitä kaavamuutoshakemukseen.*
- *Maakuntakaavassa Myyrmäki on tiivistettävää aluetta ja yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta. Tavoitteena on asuntorakentamisen keskittäminen rautatien ja palvelujen yhteyteen. Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on tehokkaampi ja korkeampi kaupunkirakenne erityisesti Myyrmäen ja Louhelan asemien läheisyydessä. Olemassa olevia korttelialueita ja laajoja pysäköintialueita täydennysrakennetaan myös muualla Myyrmäessä, mutta maltillisemmin kuin ydinkeskustassa. Sen sijaan vehreät katutilat, puistot ja suuret ympäröivät viheralueet säilytetään vastapainona tiiviille rakentamiselle. Näillä periaatteilla vastataan kaupungin asuntotuotannon ja täydennysrakentamisen tavoitteisiin sekä asukkailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä.*





Naapuritontilla on K-market Myyrvalinta ja Asunto Oy Myyränniityn asuintalo (Uomatie 15). TKa 14.1.2019

15. Asunto Oy Myyränniitty, Uomatie 15 / 1.5.2018
Kysymyksessä olevan kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on voinut esittää mielipiteitä 2.3.2018 mennessä. Asunto-osakeyhtiö Myyränniityn varsinainen yhtiökokous on pidetty 17 päivänä huhtikuuta 2018. Tätä ennen yhtiöllä ei ollut edellytyksiä ottaa kantaa kysymyksessä olevaan kaavatyöhön.

Asiaa käsiteltäessä yhtiökokous täysin yksimielisesti asettui kielteiselle kannalle Kuohukujan ostarin purkamiseen ja korvaamiseen huomattavalla asuntorakentamisella. Lähialueille on rakennettu ja on tulossa valtavasti lisää asuntorakentamista. Olemassa olevaa hyvää miljöötä ei ole syytä turmella. Yhtiökokous velvoitti yhtiön hallituksen toimimaan tehdyn päätöksen mukaisesti.

Ilmoitamme siis täten Vantaan kaupungille kielteisen kantamme ostarin purkamiseen ja tulemme asian käsittelyn myöhemmissä vaiheissa toimimaan yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti ja perustelemaan kantamme aikanaan tehtäviin esityksiin.

Yhtiössämme asuu 146 henkilöä.

Vastine: Katso vastineet mielipiteisiin 2, 5 ja 8.



Ostoskeskus itäpuoleisen aukion suuntaan. TKa 14.1.2019

16. Asunto Oy Myyrinmetsän hallitus, Kuohukuja 5 / 1.5.2018
Kommentit perustuvat viimeisimpään näkemäämme kehitysehdotukseen, päivätty 12.6.2018. Ehdotus esiteltiin 14.6.2018 klo 17-18.

Pysäköinti Kuohukuja 3:n autopaikkatontilla

Ehdotukseen on piirretty 46 autopaikkaa, joista 27 tulisi As Oy Myyrinmetsän käyttöön ja 19 KOy Myyrinmäen käyttöön. Autopaikkojen leveys on suunnitelmasta mitattuna 2,30 metriä. Mitoitus ei sovellu nykyaikaan. Autot ovat vuosi vuodelta leventyneet ja kehitys todennäköisesti jatkuu. Kuohukuja 5 tarvitsee suunnitellun määrän paikkoja, mutta esimerkiksi 2,50 metriä leveinä.

Nykyisellään Kuohukuja 5:n portaiden eteen voi tarvittaessa ajaa autolla Kuohukujan suunnasta ja poistua pysäköintialueen suuntaan - tai toisin päin. Tämä on antanut joustavan mahdollisuuden huoltoajoon. Uuteen suunnitelmaan on piirretty pysäköintipaikkoja C-portaan eteen, jolloin kulkureitti ei olisi enää käytettävissä.

Jalankulkijat, muutkin kuin Kuohukuja 5:n asukkaat, käyttävät kulkureittinä runsaasti pysäköintialueen kaakkoiskulmassa olevia portaita. Kulku vaikeutuisi, koska sekä C-portaan että kaakkoiskulmassa olevien portaiden eteen tulisi pysäköityjä autoja, joiden välistä jalankulkijoiden tulisi puikkelehtia. Runsaan jalankulun vuoksi reitille osuvat paikat eivät myöskään olisi pysäköijien suosiossa. Reittiä käyttäville jalankulkijoille tulisi saada esteettömämpi kulku.

Pysäköintialueelle suunniteltu kulkuramppi Kuohukuja 1:n tontilla tapahtuvaa pysäköintiä varten olisi ongelmallinen, koska se lisäisi pysäköintialueen liikennettä tarpeettomasti. Ramppi myös veisi tilaa pysäköintipaikoilta. Liikenne Kuohukuja 1:n pysäköintipaikoille sekä jäteauton kulku tulisi järjestää Kuohupolkua pitkin, ei pysäköintialueen kautta.

Vastine:
- *Autopaikkojen määrät ja mitoitus viitesuunnitelmissa on tarkistettu.*
- *Ajoyhteys on siirretty nykyiselle Kuohupolulle uuden Kuohukuja 1:n tontin pohjoisosaan.*

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet:

- Erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin vastaaminen tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Yhdyskuntarakenteen eheytyminen ja joukkoliikenteen edistäminen sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen tiivistämällä ja täydentämällä olevaa keskustaa raideliikenteen aseman välittömässä läheisyydessä

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

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Kaavatyö noudattaa Vantaan kaupungin asettamia tavoitteita ja linjauksia.

3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavatyön aloituskokouksessa 25.1.2018 kirjattiin työlle seuraavat keskeiset tavoitteet:

- Maanomistaja: Nykyisen Kuohukujan ostoskeskuksen purku ja uuden asuinkorttelin rakentaminen.
- Kaavatyö noudattaa samaan aikaan tehtävää Myyrmäen kaavarunkoa.

- Uuden rakentamisen tulee sopeutua Uomatien varren kaupunkikuvaan. Rakennuksen katujen puoleiset julkisivut ovat erityisen tärkeitä kaupunkikuvallisesti. 8.kerroksinen osuus toimii kiinnekohtana.
- Uomatien ja aukion varrelle tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa.
- Viereisen aukion elävyys ja viihtyisyys huomioitava.
- Piha tulee suureksi osaksi koostumaan kansipihasta, jolloin kasvillisuudella erittäin tärkeä merkitys. Kaavan yhteydessä tehdään vihertehokkuuslaskelmat.
- Kaupunginmuseo: Kuohukujan ostarirakennus tulisi esittää suojeltavaksi.
- Kaavamuutoksen osana tulee tutkita purkavan vaihtoehdon lisäksi myös säilyttävä ja osin säilyttävä vaihtoehto.
- Kaukolämpöputket, sähköjohdot ja tontin itäreunassa aukiolla lähellä tontin rajaa kulkeva hulevesiviemäri tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa ja rakennuksen sijoittelussa.
- Hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan kaupungin ohjeiden mukaisesti.
- Julkinen ulkotila tulee yhdistyä luontevasti osaksi korttelirakennetta.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutostyön lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: kaavamuutoshakemuksen mukainen vaihtoehto (A), jossa ostoskeskus puretaan ja tilalle esitetään asumista sekä ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä vaihtoehtoisen säilyttävän (B) ja osittain säilyttävän tarkastelun (C).

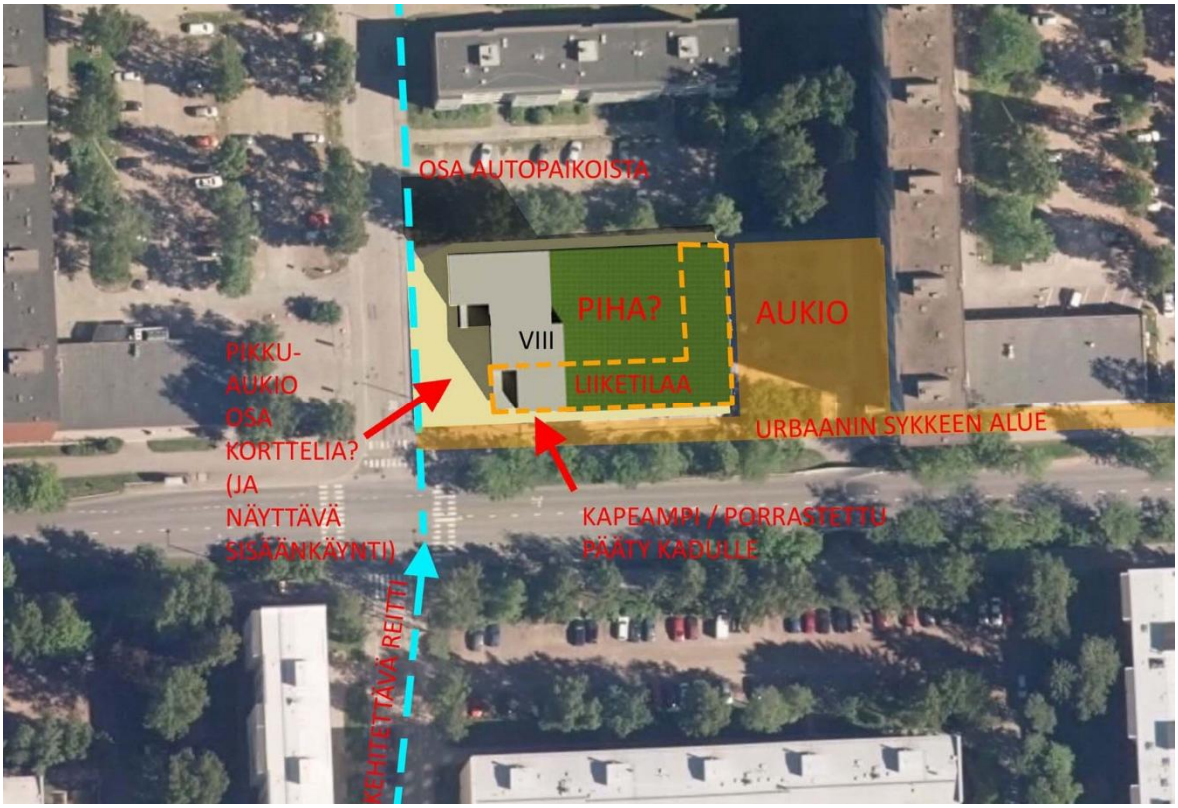
B- ja C-vaihtoehdot pohjautuvat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointityöhön, jossa konsulttina oli Optiplan. Vantaalla on useita 1960–70 -luvulla rakennettuja ostoskeskuksia. Suuri osa niistä on paikallishistorian, arkkitehtuurin, oman aikakautensa ja aluerakentamisen historian kannalta merkittäviä. Ostoskeskukset sijaitsevat asumalähiöiden ytimissä, ovat tiloiltaan melko pieniä ja kaipaavat kunnostusta täyttääkseen muun muassa kaupallisia edellytyksiä. Vantaan kaupunkisuunnittelu halusi etsiä uudenlaisia näkemyksiä ja vaihtoehtoja modernin rakennusperinnön säilyttämisen haasteisiin. Selvityksessä tutkittiin kaikkiaan kolmen Länsi-Vantaalla sijaitsevan ostoskeskuksen (Kuohukujan ostoskeskuksen lisäksi Myyrinpuhos ja Kaivoksela) uudistamisesta säilyttävän ja osittain säilyttävän ratkaisun. Suunnitellut vaihtoehdot laadittiin alueiden kokonaissuunnittelua varten, mahdollisten asemakaavamuutosten lähtötiedoksi sekä suojelun tavoitteiden määrittelemiseksi. Rakennusten käyttötarkoitus oli tehtävänannossa vapaa, mutta ideoiden oli oltava toteuttamiskelpoisia. Lisäksi suunnitelmista pyydettiin yleispiirteinen, mutta realistisiin kustannuksiin perustuva kustannusarvio. Tehtävänä on tutkia kaksi idea-/suunnitteluvaihtoehtoa: 1) Rakennus kunnostetaan säilyttäen sekä 2) rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja uudistetaan osittain.

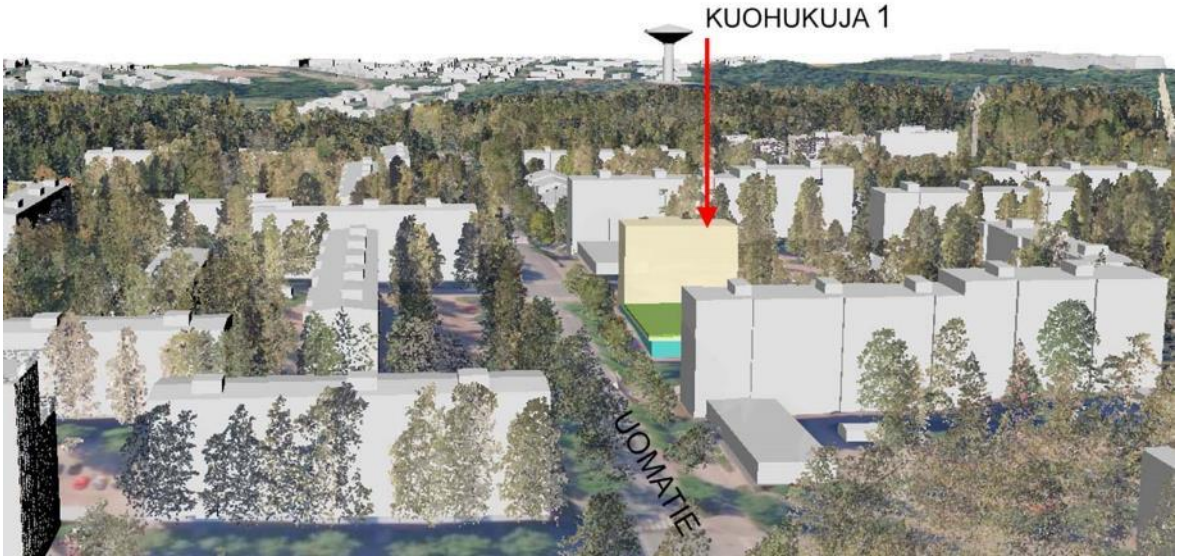
Vaihtoehto A:

Vaihtoehto A1:

Uomatien ja Kuohukujan risteykseen sijoittuva nykyinen Kuohukujan liikerakennus puretaan. Purettavan liikerakennuksen paikalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo sekä siihen yhdistyvä 1-kerroksinen rakennusmassa, johon sijoittuu osa autopaikoista ja liiketilaa. Loput autopaikat ovat tontin pohjoispuolisella LPA-alueella. Rakennus massoitellaan siten, että se yhdistyy alueen kaupun-

kikuvalliseen kokonaisuuteen. 8-kerroksinen pohjois-eteläsuuntainen rakennus 1-kerroksisine liiketilasiipineen yhdistyy kaupunkikuvallisesti Uomatien varren 8-kerroksisiin asuinkerrostaloihin. Piha osoitetaan rakennuksen 1-kerroksisen osan katolle.
Tekeillä olevassa Myyrmäen kaavarungossa Uomatien varrelle suunnittelualueelle saakka on esitetty ns. urbaanin sykkeen aluetta, jolla julkinen ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Suunnittelualueella liike- ja palvelutilaa tulee sijoittaa Uomatiehen ja viereiseen aukioon rajautuen. Julkinen ulkotila yhdistetään luontevasti osaksi korttelirakennetta. Kortteli rajautuu länsipuolella ohi kulkevaan kehitettävään reittiyhteyteen.





Vaihtoehdot A2 ja A3:
Vaihtoehdon A variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5-6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennuksenosan päällä oleva piha jäisi varjoisaksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myös istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1.

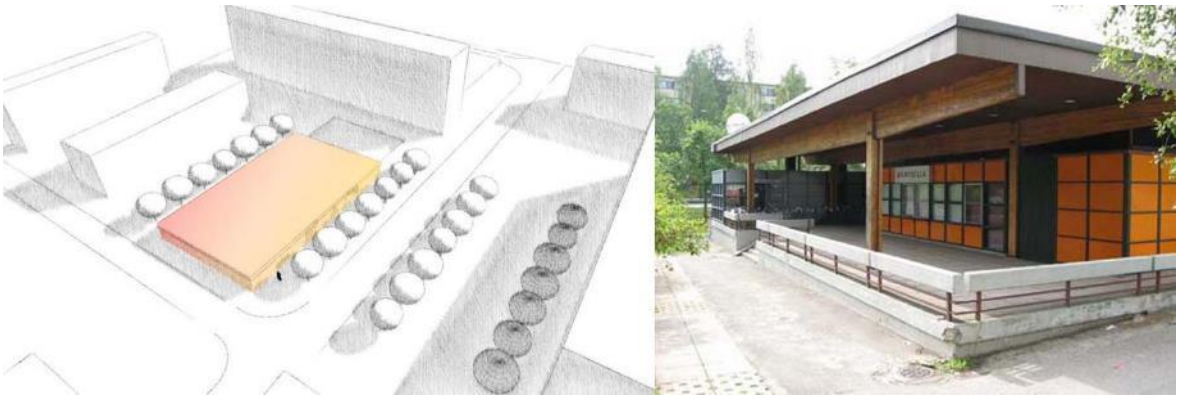


Vaihtoehto B:
Ostoskeskus peruskorjataan palvelutiloiksi arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Optiplanin selvityksessä rakennukselle esitettiin käyttötarkoitukseksi esimerkiksi päiväkotia ja muita palvelutiloja. Aukiota voitaisiin kehittää kalustein ja istutuksin asukkaiden toiveiden mukaan. Pieni leikkipaikka / aktiivipuisto toisi myös paikkaan eloa ja iloa. Terassi voidaan myös lasittaa.

KUSTANNUSTARKASTELU (ALV 0 %) VAIHTOEHTO B
B1: Rakennus kunnostetaan säilyttäen esim. palvelukeskukseksi / päiväkodiksi 1480 kem2 (2 200 000€)
- Säilytettävän osan kerrosala 1080 m2 kerrosluku 1
- Terassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m2
- Kerrosalat toiminnoittain: Uusi sisääntuloalue 400 m2, Keittiö 80 m2 ja Sosiaali- pesutilat 50 m2, Ryhmätilat / monitoimitilat (jaettavissa olevaa tilaa) 950 m2

B2: Kevyt kunnostus, 1080 m2 (1000 €/brm2; 900-1100 €/brm2)
- Vesikate, ikkunat, märkätilat, tilojen pintarakenteet, julkisivun pintarakenteet, kiintokalusteet sekä talotekniikan laaja uusiminen

B3: Laaja Kunnostus, 1480 m2 (1500 €/brm2; 1300-2000 €/brm2)
- Lasitettu sisääntuloalue 400 m2



Vaihtoehto C:

Ostoskeskuksen länsipäähän rakennetaan noin 8-kerroksinen asuinkerrostalo (2 500m2), joka eheyttää väljää katuristeystä. Ostoskeskuksen länsipää puretaan, mutta pääosa rakennuksesta säilyy. Tällöin siitä syntyy asumista palveleva siipi naapurikerrostalojen tapaan.

Uudisosaan esitettiin Optiplanin selvityksessä palveluasumista, jolloin peruskorjattavaan ostoskeskusosaan voisi sijoittua mm. ravintola-juhlatila, sauna, harrastustiloja ja hyvinvointipalveluja yhteensä 1000 m2. Palvelutilat avattaisiin myös lähialueen asukkaille. Ostoskeskuksen rakennejärjestelmä mahdollistaa sisätilojen vapaan sijoittelun ja myös katon kautta tulevan luonnonvalon. Terassin lasittaminen monipuolistaa sen käyttöä ympäri vuoden.

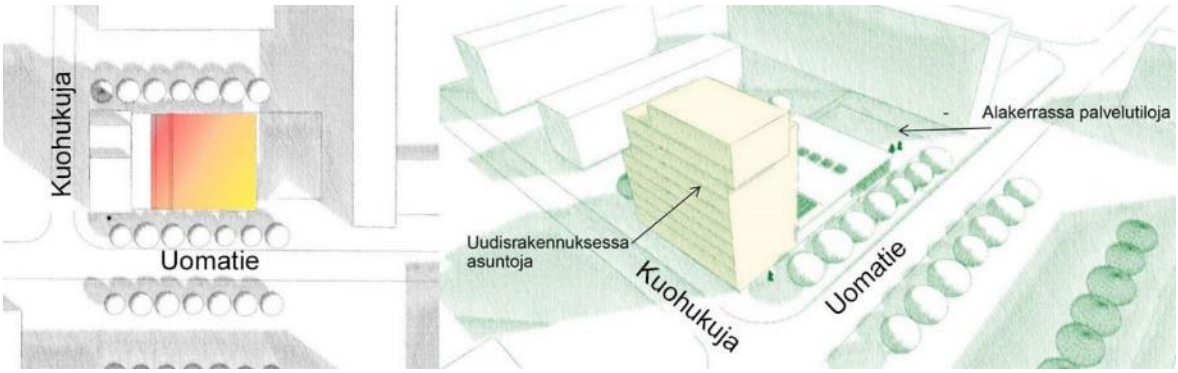
KUSTANNUSTARKASTELU (ALV 0 %) VAIHTOEHTO C

C1: 4580 kem2 (8 400 000 €) Rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan / Palvelukeskus, -asuminen

- Säilytettävän osan kerrosala 480 m2 kerrosluku 1
- Terassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m2
- Kerrosalat toiminnoittain: Asuminen II–VIII 2500 m2 ja pysäköinti kellarissa 600 m2
  - §Keittiö 80 m2 ja sosiaali- ja pesutilat 50 m2, Ryhmätilat/monitoimitilat alakerroksessa (jaettavissa olevaa tilaa) 950m2 (vanhaa 480 m2 ja uutta 470 m2), lasitettu sisääntuloalue 400m2

C2: Osittainen purku ja laaja kunnostus, 880 m2 (1300 €/brm2; 1200-1800 €/brm2) Uusi asuinkerrostalo/palvelutalo, 3700 m2 (1950 €/brm2; 1900-2100 €/brm2)

- Asuntoja 40-65 kpl, Autopaikkoja kellarissa n. 25 kpl





Vaihtoehtojen arviointi

Vaihtoehtojen A, B ja C ala-vaihtoehdoista valittiin vertailuun rakennuksen käytön ja tulevaisuuden kannalta todennäköisimmät vaihtoehdot.

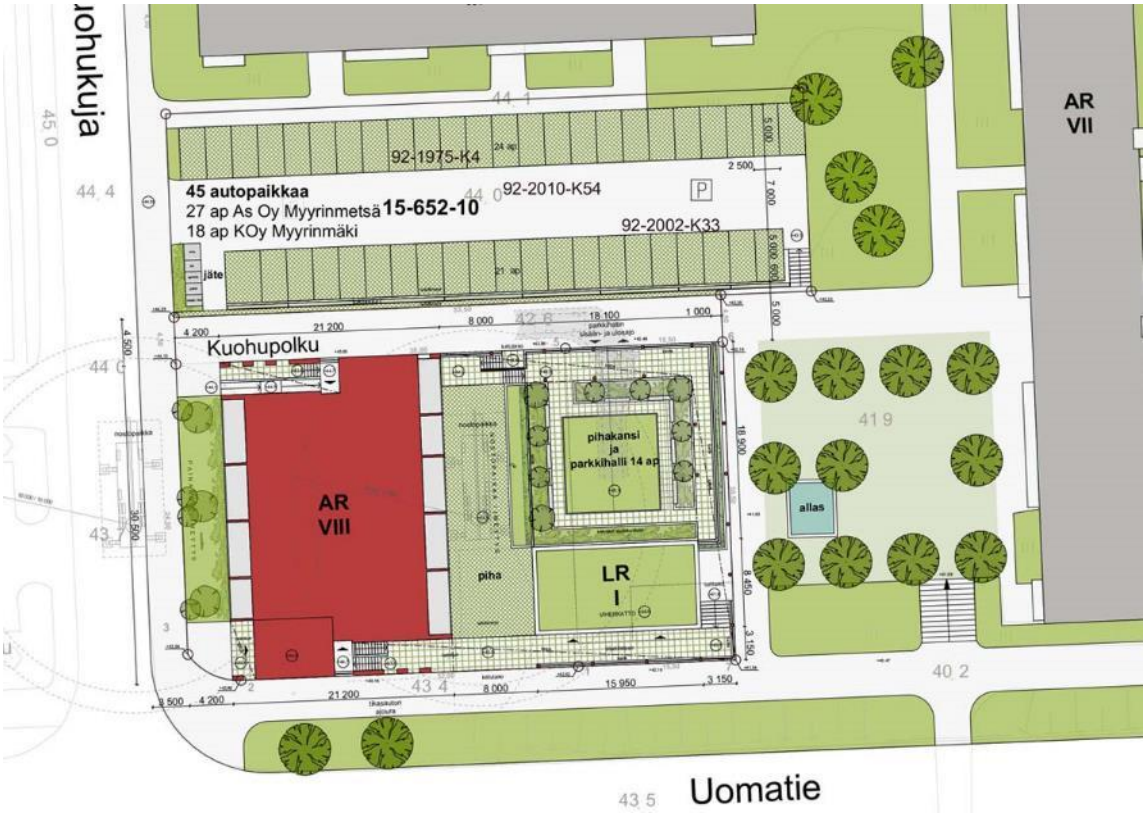
vaihtoehto	plussat	miinukset
A (A1-vaihtoehto)	Saadaan lisää uusia esteettömiä asuntoja ja uutta hyväkuntoista liiketilaa Kehäradan vyöhykkeelle. Kokonaisuus liittyy hyvin Uomatien varren kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Arkkitehtuurissa on muistumia vanhasta ostoskeskuksesta.	Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä, mutta huonokuntoinen ja taloudellis-teknisesti korjauskelvoton ostoskeskus puretaan.
B (B1-vaihtoehto)	Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus säilyisi pääosin. Alueen historiallinen kerroksellisuus säilyisi.	Uuden käyttötarkoituksen löytäminen saattaa olla vaikeaa. Peruskorjaus nostaa liiketilojen vuokratasoa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille. Kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen olisi haastavaa sekä taloudellisesti että toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei ole tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten kannalta tämä tontti ei ole kaupungin ohjeiden mukaan sopiva paikka kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkoti saattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupunginosan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman lähelle. Vaihtoehto ei ole taloudellisesti järkevä ratkaisu kiinteistönomistajan näkökulmasta (Optiplanin arvio 2 200 000 €).
C (C1-vaihtoehto)	Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus olisi mahdollista osittain säilyttää. Asuinkerrostalosta ja ostoskeskuksesta saataisiin näyttävä kokonaisuus, joka on samalla yhteinen, viihtyisä tapaamispaikka. Alueen historiallinen kerroksellisuus osin säilyisi.	Tontti ei ole sopiva palveluasumiselle, koska Myyrmäessä on jo riittävästi vanhusten palveluasumista ja lisääkin on tulossa muualle Myyrmäkeen. Tavalliselle asumiselle ratkaisussa ei riitä autopaikat. Vanhan rakennuksen uudistaminen ja erityisesti yhteensovittaminen uuden kerrostalon kanssa saattaa olla teknisesti haastavaa. Jos vanhaa rakennusta säilytettäisiin osittain, sen käyttöikä olisi huomattavasti uutta kerrostaloa lyhyempi. Autopaikkojen rakentaminen kellariin (25 kpl) nostaisi Optiplanin kustannusarviota noin 1 500 000 €, jolloin hankkeen kannattavuus laskisi huomattavasti.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Viitesuunnitelman kehittyminen

Alla on esitetty viitesuunnitelman kehittyminen kaavaprosessissa. Autopaikkoja ja niiden mitoitusta, jätehuollon sijaintia ja piharakenteita on tarkennettu prosessin aikana. Osa Kuohupolun katualuetta liitetään tonttiin ja aluetta käytetään tontille ajoon ja huoltoon.





Valitun ratkaisun kuvaus

Uuden asuin- liikerakennuksen muodostama kokonaisuus kytkee yhteen muistumia paikan historiasta sekä nykypäivän rakentamiselle ja ympäristölle asetetut tavoitteet. Asuin- liikerakennus huomio ympäröivän Myyrmäen asuinalueen kaupunkirakenteen massoittelun ja sijoittelun osalta ja tuo siihen uuden ja arkkitehtuuriltaan tunnistettavan kaupunkikuvaa rikastuttavan lisän.

Uusi pohjois-eteläsuuntainen 8-kerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu tontin länsireunaan Kuohukujan suuntaisesti. Tällöin rakennus varjostaa ympäröiviä rakennuksia mahdollisimman vähän. Uomatien varteen rakennettava 1-kerroksinen liikerakennus liittyy asuinrakennukseen pihaa kiertävän ja sitä jäsentävän pergolakatoksen välityksellä. Liikerakennuksen editse kadun puolelta kulkeva jalankulku taso yhdistyy portailla tontin itäpuolella sijaitsevaan aukioon. Asukkaiden yksityiselle oleskelupihalle on yhteys liikerakennuksen ja asuinrakennuksen välistä Uomatien puolelta. Pihalla sijaitseva leikkialue on korotettu muuta ympäröivää aluetta ylemmäksi alapuolella sijaitsevan pysäköintihallin johdosta.

Asuin- ja liikerakennuksen arkkitehtuuri on tyyliltään ajatonta ja modernia. Elävyyttä julkisivuihin on saatu aikaiseksi vuorottelemalla tiili- ja rappauspintoja, joita puuverhoillut julkisivuosat korostavat. Pihaa kiertävä valkoiseksi maalattu betonirakenteinen pergola sitoo rakennusosat toisiinsa ja modernilla tavalla antaa viitteen purettavan liikerakennuksen `japanilaiselle` arkkitehtuurille. Piha-alue muodostaa asukkaille vehreän oleskelualueen, jota liikerakennuksen viherkatto täydentää.

Pysäköinti, 14 ap, on järjestetty pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintihalliin tapahtuu tontin pohjoisosan ajoyhteyden kautta. Osa pysäköinnistä sijoittuu tontin pohjoispuolella sijaitsevalle pysäköintikentälle, jonka yhteyteen myös jätehuolto on järjestetty.

1-8 kerrokseen sijoittuvat asunnot avautuvat sekä Kuohukujan että pihan puolelle. Asuinrakennuksen keskikäytäväratkaisu mahdollistaa erikokoisten asuntojen laadukkaan ja joustavan suunnittelun. Asuntojen avarat ja valoisat oleskelutilat kytkeytyvät huoneistojen lasitettuihin parvekkeisiin. 1.kerrokseen sijoittuvat asukkaiden sauna- ja yhteistilat, muiden varasto- ja aputilojen sijaitessa kellarissa.

Uomatien varteen suunniteltu 1-kerroksiseen liikerakennukseen ja liiketiloihin on käynti Uomatien puoleisen jalankulku tason kautta. Liikerakennukseen tehdään viherkatto. Kulkuyhteys liikerakennuksen ja viereisen aukion välillä on järjestetty porrasyhteyden avulla. Asuinrakennuksen Uomatien ja Kuohukujan kulmaukseen sijoittuu katutasossa erillinen liiketila.

Pelastusajoneuvon nostopaikat sovitetaan yhteen pihan kasvillisuuden kanssa, esim. Kuohukujan puoleiset (matalat) puuistutukset. Valaisin Uomatiellä kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen otetaan tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan katualueelle. Jätteenkeräyspaikka on nyt esitetty LPA-tontin yhteyteen, mikä sujuvoittaa huoltoliikennettä.

Ostoskeskusrakennuksen nykyinen käyttö



Uomatie

Tilakaavio (4.2.2019)
1. Suomen kirjatukku, tyhjä, vain kalusteita
2. Vantaankosken seurakuntayhtymä, kerhotila
3. Kotipizza Myyrmäki
4. Kaihdinmaailma Vantaa
5. Jätehuone ja lehtijakelun varastot
6. Parturi-kampaamo Sarin saxet

Rakennuksesta enää kolmannes on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.

Kaavan nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot
Kaupunginhallitus 12.112018 hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville. Kaavamuutos on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 28.11.2018 – 2.1.2019, jolloin jätettiin kolme muistutusta. Kaupunginmuseolta pyydettiin 11.1.2019 lausunto, joka saatiin 29.1.2019. Muistutukset ja lausunto vastineineen ovat erillisenä liitteenä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyiset kaistaleet Kuohukujan puoleista tontinosaa AL- ja LPA-korttelialueilla otetaan katualueeksi, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan mahtumaan katualueelle. Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3300 kem2. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 kem2. Asuinrakennuksen kaak koiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontti 1 833 m2, rakennusoikeus 3 490 k-m2, tonttitehokkuus e = 1,90, autohallissa 14 ap.

Asuntoja: viitesuunnitelmien mukaan 88 kpl, keskipinta-ala 34 h-m2
- 1 H + KT 30 % 26 kpl
- 2 H + KT 65 % 58 kpl
- 3 H + KT 2,5 % 2 kpl
- 4 H + KT 2,5 % 2 kpl

Asukasmäärä: noin 85 – 95 asukasta

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asuminen 1 ap / 130 kem2
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat 1ap / 80 k-m2
- liiketilat 1ap / 100 k-m2

Pysäköinnin asumisen kokeilunormin (Kala 19.12.2013) tavoitteena on helpottaa ja lisätä asuntotuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuuhintaisuutta optimoimalla erityisesti rakenteellisten pysäköintipaikkojen määrää.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asuminen 1 pp / asuinhuone
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1 pp / 50 k-m2
- liiketilat 1 pp / 30 k-m2

Autopaikkojen korttelialue LPA

Tontti 1 193 m2, autopaikkoja 45 kpl.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Alueelta puretaan kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä ostoskeskus, joka on kuitenkin heikkokuntoinen eikä taloudellis-teknisesti korjattavissa ja josta vain kolmannes on rakennuksen heikon kunnon vuoksi enää käytössä. Uusi asuin- ja liikerakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria. Kaavaan annetaan määräyksiä arkkitehtuurista laadusta, julkisivumateriaaleista, viherkatoista, viherrakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja meluntorjunnasta.

4.3 ALUEVARAUKSET

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Pohjois- ja eteläjulkisivujen ovat pääosin tummaa paikallamuurattua tiiltä, tiilen sävyisin saumoin. Idän ja lännen puoleisille katujulkisivuille luodaan yhtenäinen ilme parvekkeilla. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Parvekkeiden ja pielirakenteiden tulee olla pintakäsiteltyjä. Parvekkeiden ja niiden väliseinien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan veistoksellinen kokonaisuus.

Sokkelin, rakennuksen 1. kerroksen ja pihakannen julkisivujen sekä muurien tulee muodostaa yleisilmeeltään yhtenäinen vaalea arkkitehtoninen kokonaisuus. Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tai porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin. Katualueen puolella 1. kerroksen liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin, lukuun ottamatta saunatiloja, tulee olla suora kulkuyhteys kadulta, ja ne yhdistetään ulkotiloihin suurin avattavin ikkunoin tai ovin.

Pihakansi rajataan katoksella, joka muodostaa yhdessä 8-kerroksinen asuinkerrostalon kanssa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden. Pysäköintilaitoksen julkisivuja jäsennetään aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

1-kerroksisen liiketilasiiven sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Tilat varustetaan toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Kaikkien liiketilojen etuosa suunnitellaan ja rakennetaan siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan. Liiketiloissa tulee olla suuria avattavia ikkunoita tai ovia kadun puolella tilojen yhdistämiseksi ulkotiloihin. Liiketilasiiven katolle on rakennettava viherkatto.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee rakentaa pääosin kivijalkakerrokseen ja toteuttaa niin, että ne antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman. Kivijalkakerrokseen sijoittuessaan tilojen tulee olla ominaisuuksiltaan sellaisia, että ne voidaan muuttaa liiketiloiksi. Ullakko- tai ylimpään kerrokseen sijoittuessaan, saunan yhteyteen tulee toteuttaa kattoterassi.

Rakennusalalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen. Pihakannen alla olevaan pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Pysäköintilaitoksen yhdistetään arkkitehtuuriltaan selkeästi koko korttelin arkkitehtuuriin. Itäpuolisen aukion suuntaisien seinien tulee olla osin viherseinää tai niiden edustoille tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.

Tontille laaditaan rakennuslupavaiheessa yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

Pysäköintilaitoksen katolle sijoitetaan vehreä kansipiha, joka jäsennellään erilaisin materiaalein. Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta. Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita, ja ne käsitellään osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee sovittaa yhteen katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa. Korttelin lounaiskulma laatoitetaan aukiomaiseksi tilaksi.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta. Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallieyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja. Hulevesirakenteet toteutetaan heti rakentamisen yhteydessä.

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sekä nykyisen Kuohukuja 5:n autopaikat sijoittuvat autopaikkojen korttelialueille, LPA. LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja muille rajoille korkoeron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Mahdollisen autokatoksen ja tukimuurin tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu lähelle rautatieasemaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Tällöin hanke on kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot, jotka on todettu inventoinneissa erittäin merkittäviksi. Rakennus on kuitenkin heikon kunnon vuoksi pääosin (65 %) tyhjillään eikä ole rakennusvalvonnan arvion mukaan taloudellis-teknisesti korjattavissa. Myös omistaja on tehnyt kuntoselvityksiä.

Kaupunkikuva

Paikalle rakennetaan uusi arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuin- ja liikerakennus, joka täydentää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen Uomatien varrella. Uusi kortteli ja sen 8-kerroksinen asuintalo tuovat esiin solmukohtana Uomatien ja Kuohukujan risteyksen.



Yhdyskuntarakenne

Tontti sijoittuu Uomatien pohjoispuolelle. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta kokoojakadun varteen.

Rakentaminen sijoittuu noin 300 metrin päähän Louhelan asemasta. Kehärata yhdistää toisiinsa 200 000 asukasta ja 200 000 työpaikkaa.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Myyrmäen pohjoisosaa, mikä toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita. Uusia asuntoja tulee noin 80 – 90 kappaletta arviolta noin 85 – 95 uudelle asukkaalle.

Asuminen

Kaavamuutos tarjoaa mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja ja tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja 80 – 90 kpl, jotka vastaavat asuntojen kysyntään ja kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kuohukujan ostoskeskus on ollut pitkään jo lähes tyhjillään ja sen merkitys palveluverkossa on vähäinen. Kaava-alueelle tulee 190 k-m2 liiketilaa, mikä mahdollistaa esimerkiksi kahvila- tai ravintolatoiminnan. Asukkaiden lisäys vaikuttaa kuitenkin positiivisesti koko Myyrmäen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen sekä muutenkin alueen elävyyteen.

Taloudelliset vaikutukset

Hanke tuottaa kaupungille verotuloja, mutta kaupunki vastaa palvelujen tuottamisesta uusille asukkaille. Tulevalle tontille osoitetaan 3 490 k-m2 rakennusoikeutta, josta kaupunki saa osittain maanmyyntituloja ja osittain sopimuskorvauksen lisääntyneestä rakennusoikeudesta. Kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Laissa määrätään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

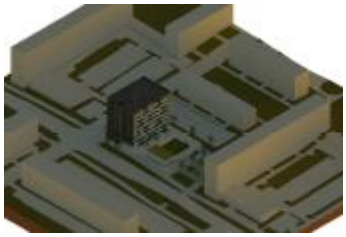
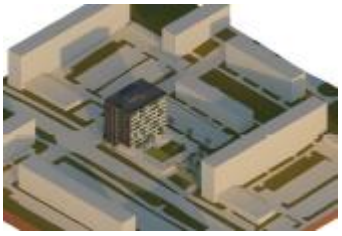
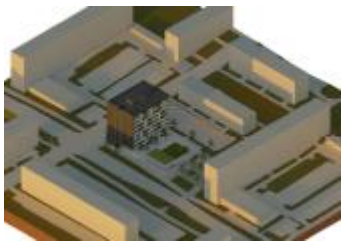
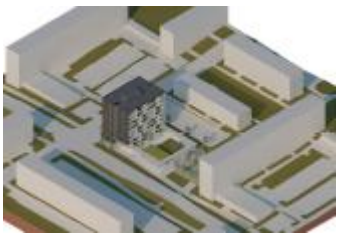
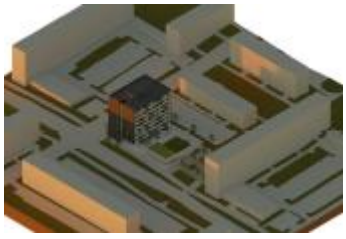
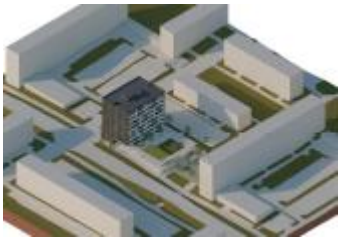
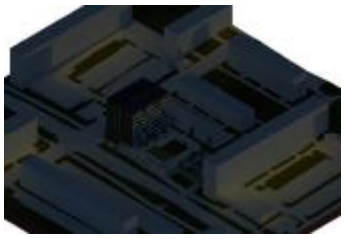
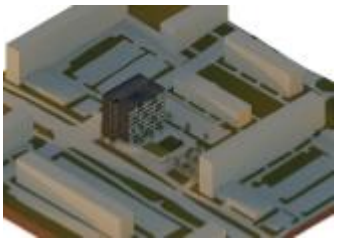
Sosiaaliset vaikutukset

Hanke tuottaa uusia omistusasuntoja. Kaavakohde on suhteellisen pieni, joten sen vaikutus ympäristöön ei ole merkittävä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja kohteesta voi löytyä koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää Myyrmäen virkistysalueiden ja urheilupuiston käyttöä.

Varjostustutkielma

	Talvipäivänseisaus 22.12.	Kevätpäiväntasaus 20.3. Syyspäiväntasaus 23.9.	Kesäpäivänseisaus 21.6.
09.00			
12.00			
15.00			
18.00			

Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 2018

Rakennus sijoittuu avaralle paikalle, joten se ei aiheuta merkittävää varjostusta. Myös alueella oleva puusto varjostaa. Aamuisin, iltaisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjoinen.

Varjostustutkielma tehtiin nykytilanteesta ja valitusta ratkaisusta. Varjot on tutkittu joulu-, maalis-, huhti-, touko- ja kesäkuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa naapuritaloja. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juurikaan muutu nykytilanteeseen verrattuna.

Liikenne

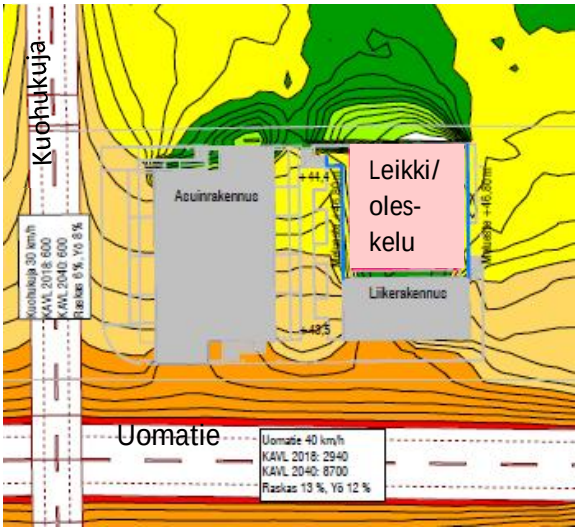
Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Louhelan asemasta. Uuden rakennushankkeen liikennemäärät eivät vaikuta oleellisesti esimerkiksi Uomatien liikennemääriin.

Vesihuolto

Uudet asuinrakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudisrakennus saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tarkempi painetaso annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Ympäristöhäiriöt

Viitesuunnitelmista on tehty meluselvitys (Helimäki Akustikot Oy, 29.5.2018). Kohteen meluntorjunnan tarpeen määrää tieliikenne. Leikki- ja oleskelupihalla vallitsee päivällä maksimissaan 58 dB keskiäänitaso. Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin meluestein. Meluselvityksessä on esitetty esimerkkiratkaisuja meluntorjunnasta. Asuinrakennuksen Uomatien puoleisen julkisivun äänitasoerovaatimus on mallinnuksen mukaan 31 dB. Kohde sijaitsee Vantaan lentomelualueella m3, jonka mukaan koko rakennuksen äänitasoerovaatimus on asuinrakennuksessa 32 dB ja liikerakennuksessa 28 dB. Kaikki rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa.



Meluntorjuntaesimerkki 1.
Keskiäänitaso (Aeq), päivällä (klo 7-22) vuonna 2040.
Melukäyrät 2 m korkeudella maan pinnasta.

45-50 | 50-55 | 55-60 | 60-65
65-70 | 70-75 | 75- dB | Melueste

Helimäki Akustikot Oy 29.5.2018

Tiemelun huomioon ottaminen		
Tiemeluvyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65…100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60…64,9	35	30
55…59,9	30	25
alle 55	30	–

Vantaan rakennusjärjestys Kv 15.11.2010, YM asetus 796/2017.

Muu infra
Uomatiellä valaisin kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen otetaan tonteilta 1 metrin kaistaleet, jotta nykyiset katuvalaisimet saadaan katualueelle. Pysäköintilaitokseen tulee tarvittaessa sijoittaa muuntamo maan tasoon.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous
Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää 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. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Kaavatyön yhteydessä kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseensopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 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). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa.

Tuloskortti

Kohteen osoite: Kuohukuja 1

Päivämäärä: 24.10.2018

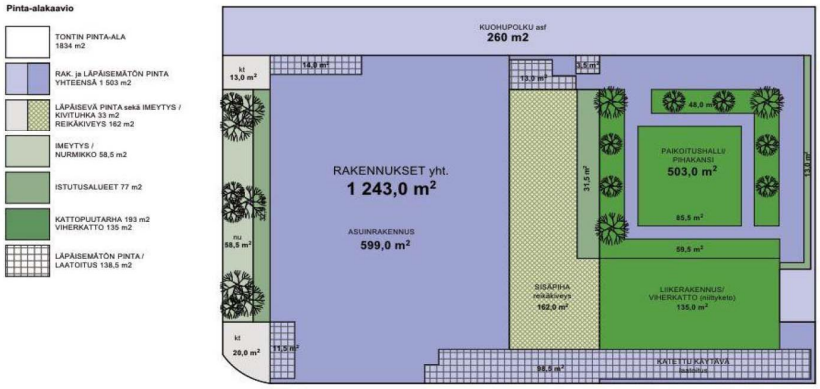
Lomakkeen täyttäjä ja yritys: Benita Leisso, Leppänen arkkitehdit Oy

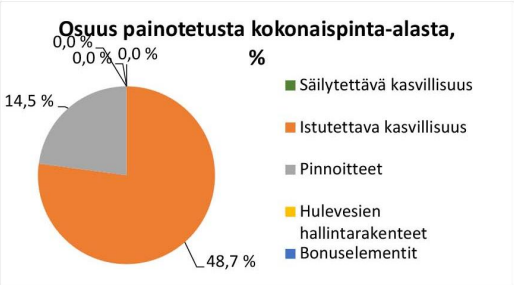
Saavutettu vihertehokkuus
0,8
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,5

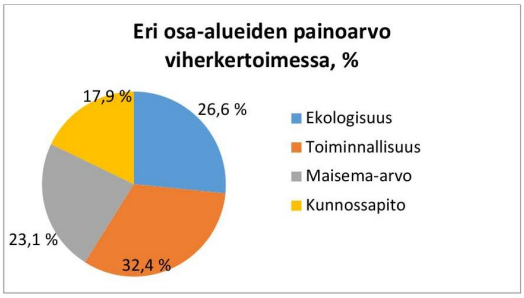
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

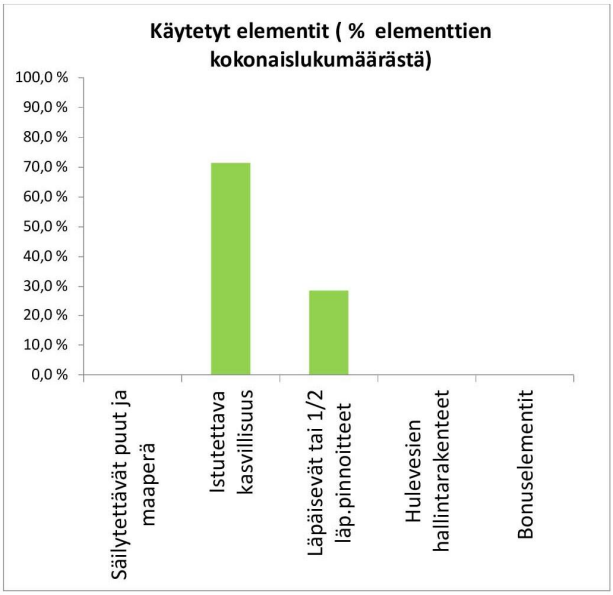
Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	5	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	7	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio









4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tiemelu on käsitelty kohdassa 4.4.1.

4.5 NIMISTÖ

Kaava-alueelta poistuu osa Kuohupolkua.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kaupunginmuseo	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus	Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Katutekniikka	Seija Tulonen	projektisuunnittelija
	Inka Lappalainen	maisema-arkkitehti
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
Kiinteistö Oy Myyrinmäki	Mikko Vartiainen	
T2H Rakennus Oy	Olli Tuominen	
	Ville Tiirola	
	Juuso Puroila	
Kari Leppänen Arkkitehdit Oy	Kari Leppänen	
	Peter Butter	
	Benita Leisso	

Asiamiehenä toimi rakennusyhtiö T2H Rakennus Oy ja sen konsulttina Kari Leppänen Arkkitehdit Oy.

VANTAAN KAUPUNKI / Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaa 25.2.2019

Johanna Rajala
asemakaavasuunnittelija (31.12.2018 asti)

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		12.09.2018
Kaavan nimi	002364 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	01.02.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002364
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3077	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3077

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3077**	**100,0**	**3490**	**1,13**	**0,0000**	**2410**
A yhteensä	0,1833	59,6	3490	1,90	0,0209	2410
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1244	40,4	0		-0,0209	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

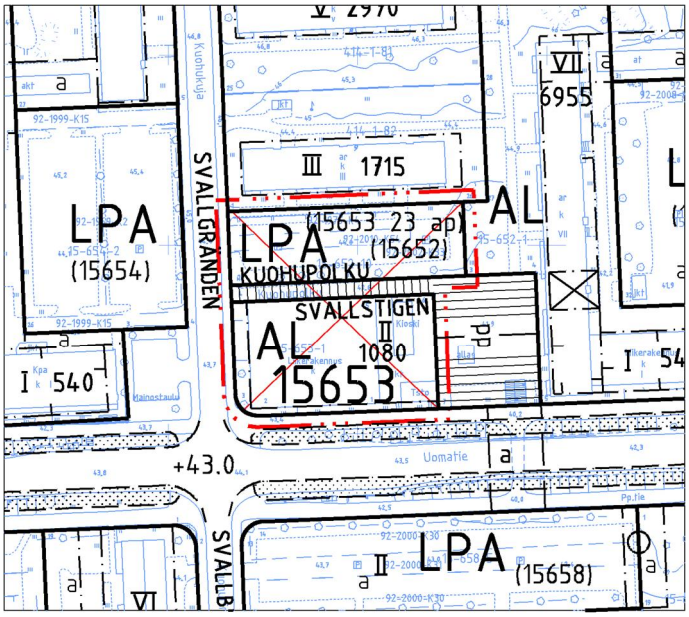
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3077**	**100,0**	**3490**	**1,13**	**0,0000**	**2410**
A yhteensä	0,1833	59,6	3490	1,90	0,0209	2410
AK	0,1833	100,0	3490	1,90	0,1833	3490
AL	0,0000		0		-0,1624	-1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1244	40,4	0		-0,0209	0
Kadut	0,0051	4,1	0		0,0051	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0240	0
LPA	0,1193	95,9	0		-0,0020	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002364	25.2.2019	684491

Vantaan kaupunki

KUOHUKUJA 1-3

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15652 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652.

1:2000

Vanda stad

SVALLGRÄNDEN 1-3

Stadsdel 15, Myrbacka

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15652 samt gatuområde.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15652.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Arkkitehtuuri

Asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Pohjois- ja eteläjulkisivujen tulee olla pääosin tummaa punasävyistä tiiltä. Saumat tulee olla tiilen sävyisiä. Etelän ja pohjoisen puoleisilla julkisivuilla tulee olla ikkunoita.

Idän ja lännen puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla. Kaikki parvekkeet tulee lasittaa. Parvekkeiden julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä sekä muodostaa rakennusten pääasiallisten julkisivumateriaalien kanssa ehjä kokonaisuus. Parvekkeiden ja pielirakenteiden tulee olla pintakäsiteltyjä. Parvekkeiden ja niiden väliseinien tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan veistoksellinen kokonaisuus.

Sokkelin, rakennuksen 1. kerroksen ja pihakannen julkisivujen sekä muurien tulee muodostaa yleisilmeeltään yhtenäinen vaalea arkkitehtoninen kokonaisuus.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tai porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Katualueen puolella 1. kerroksen liike- ja yhteiskäyttöisiin tiloihin, lukuun ottamatta saunatiloja, tulee olla suora kulkuyhteys kadulta, ja ne tulee yhdistää ulkotiloihin suurin avattavin ikkunoin tai ovin. Yhteiskäyttöisiin tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa tai porrashuoneesta.

Pihakansi rajataan katoksella, joka muodostaa yhdessä 8-kerroksinen asuinkerrostalon kanssa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden. Pysäköintilaitoksen julkisivuja tulee jäsentää aukotusten lisäksi vaihtelevan korkuisella kasvillisuudella esimerkiksi viherseinämin. Julkisivun ja viherrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

1-kerroksisen liiketilasiiven sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Tila tulee varustaa toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Kaikkien liiketilojen etuosa tulee suunnitella ja rakentaa siten, että liiketoiminta voi laajentua ulkotilaan. Liiketiloissa tulee olla suuria avattavia ikkunoita tai ovia kadun puolella tilojen yhdistämiseksi ulkotiloihin.

1-kerroksisen liiketilasiiven katolle on rakennettava viherkatto.

Rakennusoikeus

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

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur

Bostadshuset och parkeringsanläggningen ska tillsammans bilda en helhet som håller hög kvalitet till arkitekturen.

Nord- och sydfasaderna ska huvudsakligen bestå av mörkt tegel i en röd nyans. Fogarna ska ha samma färg som teglet. Fasaderna på södra och norra sidan ska ha fönster.

Fasaderna mot öster och väster ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger. Alla balkonger ska inglasas. Balkongernas fasadmaterial ska vara högklassigt och hållbart samt utgöra en harmonisk helhet tillsammans med byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial. Balkongerna och karmkonstruktionerna ska vara ytbehandlade. Balkongerna samt mellanväggarna mellan dessa ska tillsammans bilda en till sin arkitektur skulptural helhet.

Sockeln, fasaderna till byggnadens första våning och gårdsdäcket samt murarna ska bilda en helhet som arkitektoniskt ger ett genomgående ljust intryck.

Också de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Trapphusen eller trappuppgångarna ska bilda en kontrast till den övriga fasaden och de ska framhävas med stora fönsterytor.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

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

Gårdsdäcket avgränsas med en takkonstruktion som tillsammans med flervåningshuset i åtta plan bildar en sammanhängande arkitektonisk helhet. Parkeringsanläggningens fasader ska förutom med öppningar struktureras med växtlighet i varierande höjd, t.ex. gröna väggar. Fasaden och grönbyggandet ska bilda en harmonisk helhet.

Den fria höjden inomhus i enplansflygeln med affärslokaler ska vara minst 4 meter. Utrymmet ska förses med husteknik som möjliggör kontor-, restaurang- eller kafébruk. De främre delarna i alla affärslokaler ska planeras och byggas så att affärsverksamheten kan utökas till uterummet. Affärslokalerna ska ha stora fönster som går att öppna eller dörrar på gatans sida för att skapa en förbindelse mellan lokalerna och uterummen.

På taket till enplansflygeln med affärslokaler ska ett gröntak anläggas.

Byggrätt

Trapphusen ska ha dagsljusintag. En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

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

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

Rakennusalalle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

På byggnadsytan får byggas bilplatser på däck och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Pihakannen alla olevaan pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Teletekniska eller andra tekniska utrymmen och skyddsrum samt förrådsrum som betjänar boendet får placeras i parkeringsutrymmet under gårdsdäcket.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap / 130 k-m²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 ap / 80 k-m²
Liiketilat	1 ap /100 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 pp / asuinhuone
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 pp / 50 k-m²
Liiketilat	1 pp / 30 k-m²

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp / 130 m²-vy
Arbetslokaler samt kontors- och servicelokaler	1 bp / 80 m²-vy
Affärslokaler	1 bp /100 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:

Boende	1 cp / bostadsrum
Arbetslokaler samt kontors- och servicelokaler	1 cp / 50 m²-vy
Affärslokaler	1 cp / 30 m²-vy

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.

Bilplatserna utan tak, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.

Pysäköintilaitoksen arkkitehtuurin tulee yhdistyä selkeästi koko korttelin arkkitehtuuriin. Itäpuolisen aukion suuntaisien seinien tulee olla osin viherseinää tai niiden edustoille tulee istuttaa kahden metrin välein sivusuuntaan leviäviä köynnöksiä.

Parkeringsanläggningens arkitektur ska ha en tydlig anknytning till hela kvarterets arkitektur. Väggarna mot den östra öppna platsen ska delvis bestå av en grön vägg, alternativt ska klängväxter som sprider sig sidledes planteras med två meters mellanrum.

Tarvittaessa pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa muuntamo maantasoon.

Vid behov ska en transformator placeras på markplanet i parkeringsanläggningen.

Meluntorjunta

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asuinrakennuksissa vähintään 32 dB sekä liikerakennuksissa vähintään 28 dB.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskikt ska vara minst 32 dB samt i affärsbyggnader minst 28 dB.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Balkongerna ska inglasas.

Oleskelualueet tulee suojata melulta läpinäkyvin meluestein.

Vistelseutrymmen ska skyddas mot buller med transparenta bullerskydd.

Piha

Tontille on laadittava rakennuslupavaiheessa yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Gårdsplanen

För tomten ska i bygglovsskedet en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

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

Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönbyggandet. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Pysäköintilaitoksen katolle tulee sijoittaa vehreä kansipiha, joka tulee jäsennellä erilaisin materiaalein.

Ett grönskande gårdsdäck som ska delas in med hjälp av olika material ska placeras på parkeringsanläggningens tak.

Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta.

Gårdsdäcket ska dimensioneras så att det förses med växtlighet som fördröjer dagvattnet.

Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Inhägnaden av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

Rakennusten ja katu- ja torialueiden väliset tontin osat ovat yleiselle jalankululle varattuja alueita, ja ne tulee käsitellä osana korkeatasoista kaupunkimaista katutilaa. Pinnoitemateriaalit tulee sovittaa yhteen katu- ja torialueiden pintamateriaalien kanssa.

De tomtdelar som ligger mellan byggnaderna och gatu- och torgområdena är reserverade för allmän gångtrafik och de ska hanteras som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Ytmaterialen ska samordnas med ytmaterialen i gatu- och torgområdena.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

	Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.	Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
	LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja muille rajoille korkoeron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Mahdollisen autokatoksen ja tukimuurin tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.	En stadsbildsmässigt högklassig stödmur som anpassats till miljön ska byggas på LPA-områdets södra gräns och på övriga gränser då höjdskillnaden kräver det. En eventuell täckt bilplats och stödmur ska till arkitekturen bilda en enhetlig helhet.
	Autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä.	Bilplatserna, med undantag för inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvatten kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
	Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.	I området ska genomsläppliga ytbeläggningar användas.
	Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.	I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.
	Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.	Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.
	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.**
13	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYY	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15652	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KUOHUKUJA	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
3300	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
I	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
ka	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
kl	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.**	**Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.**
ah	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.**
jä	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.**	**Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.**
ka	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.**	**Byggnadsyta där ett skärmtak.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
le	**Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.**	**Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.**
l	**Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.**	**Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.**
wh	**Ohjeellinen hulevesialue.**	**Riktgivande dagvattenområde.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som bör planteras.**
vih	**Viherkatto.**	**Gröntak.**
	Katu.	**Gata.**
h/t	**Yleiselle jalankululle varattu piha-alue, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.**	**Gårdsområde reserverat för allmän gångtrafik där servicekörning och infart till tomten är tillåten.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**
	TONTTIJAKO	**TOMTINDELNING**
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

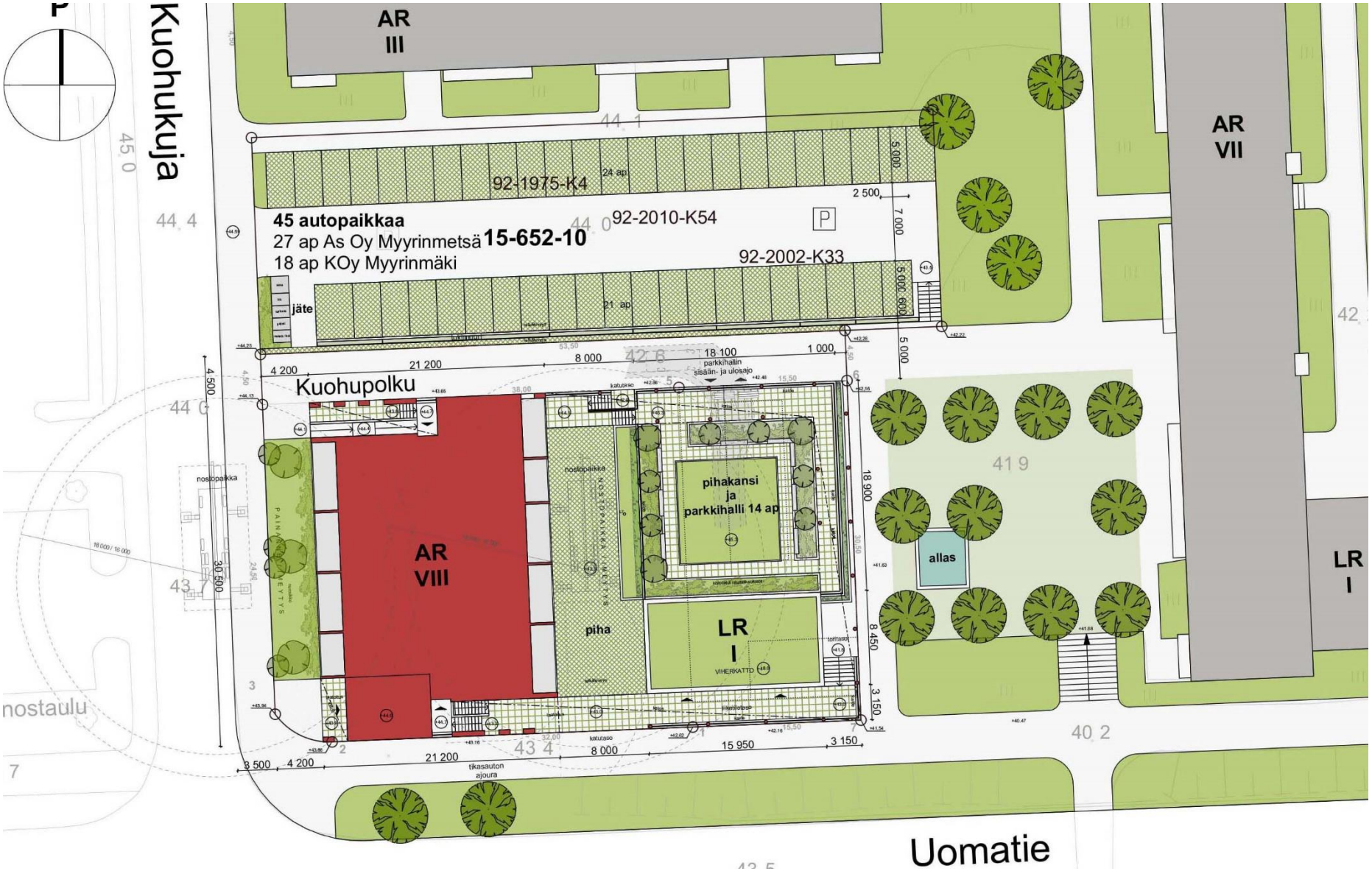
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

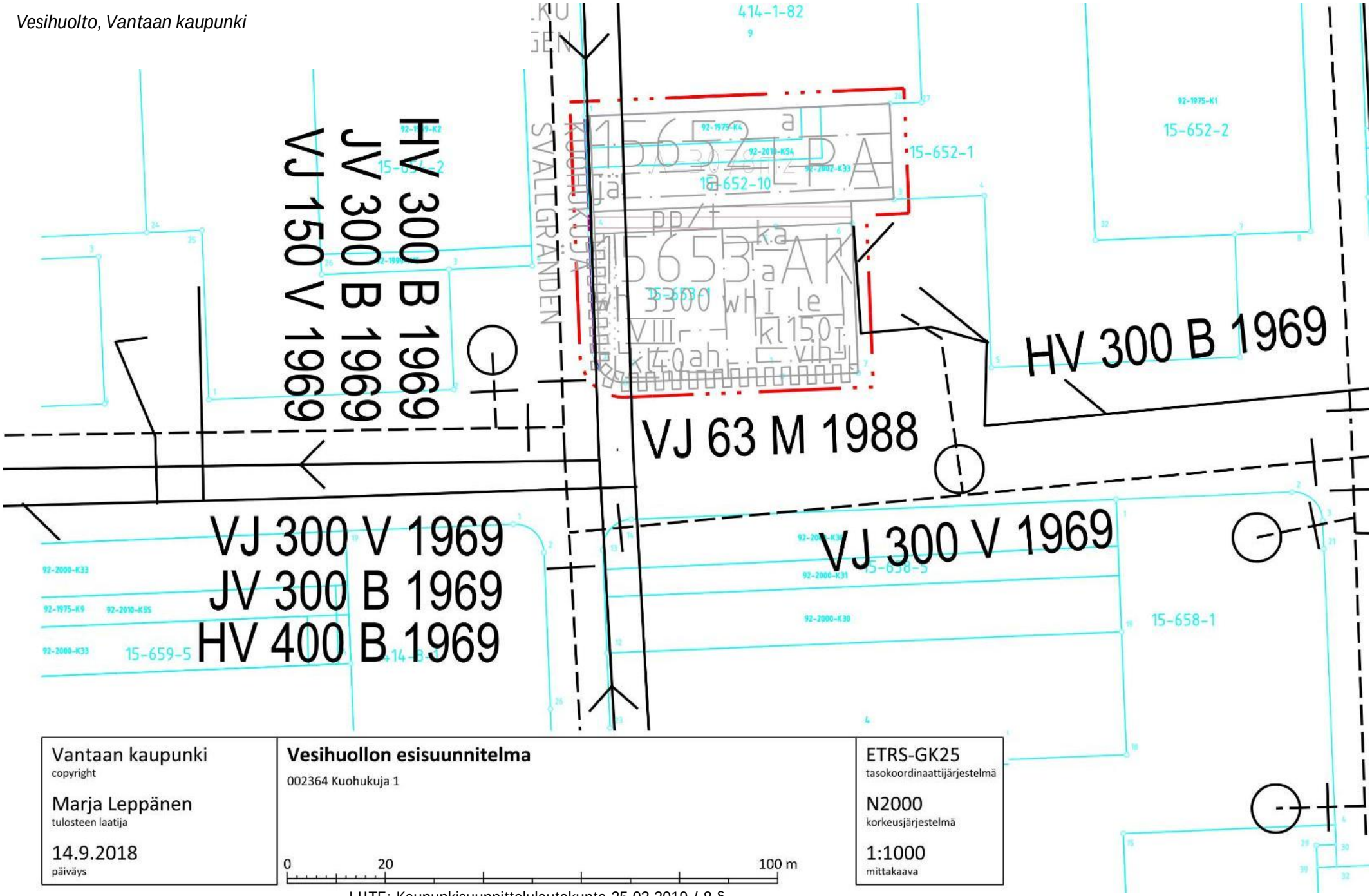
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

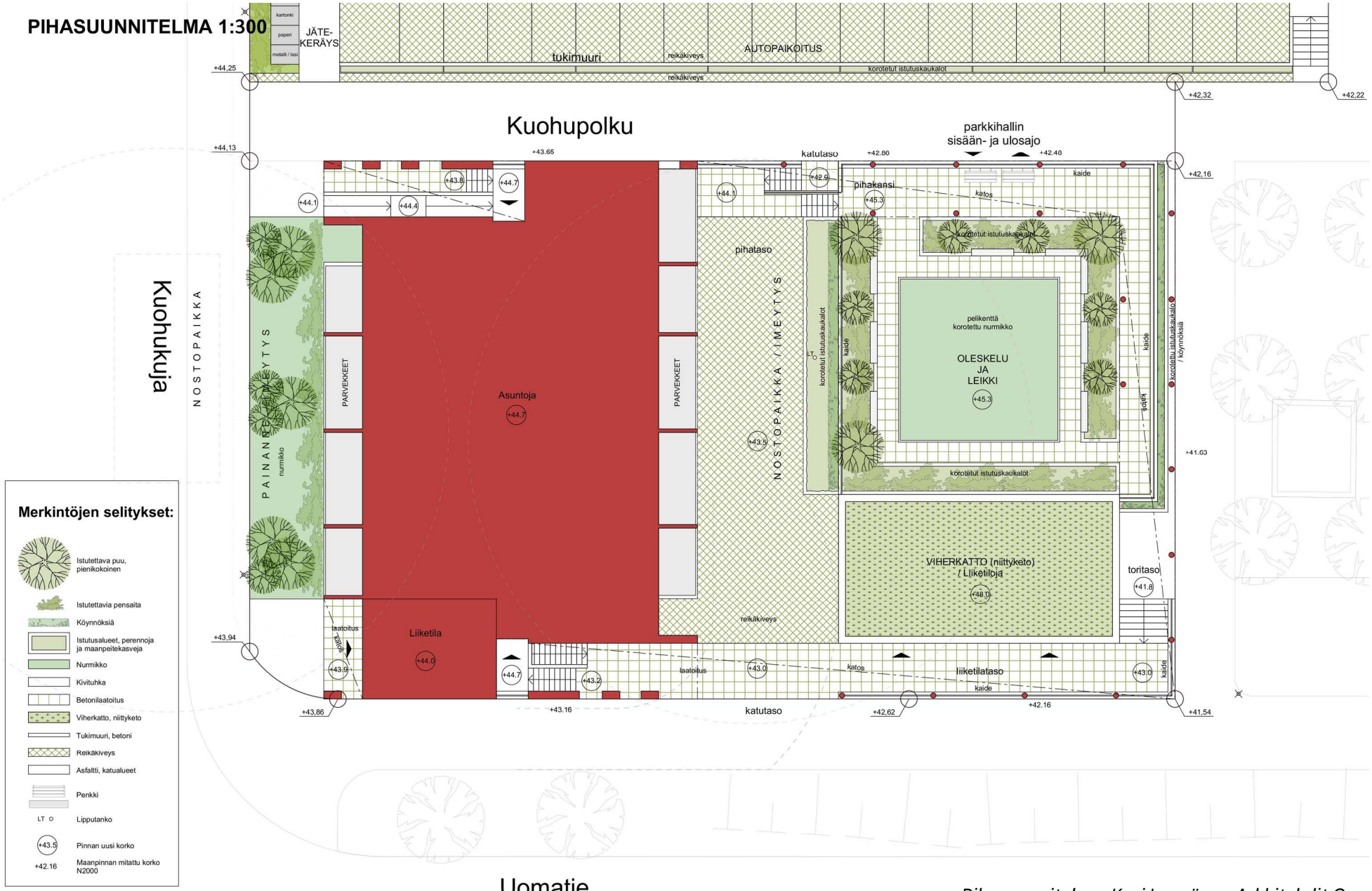
Asemapiirros, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Vesihuolto, Vantaan kaupunki
Pihasuunnitelma, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Hulevesien hallintasuunnitelmat, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Vihertehokkuuslaskelmat, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Alueleikkaukset, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Havainnekuva: Perspektiivit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Pohjakaaviot, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Julkisivut, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy
Rakennusleikkaukset, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



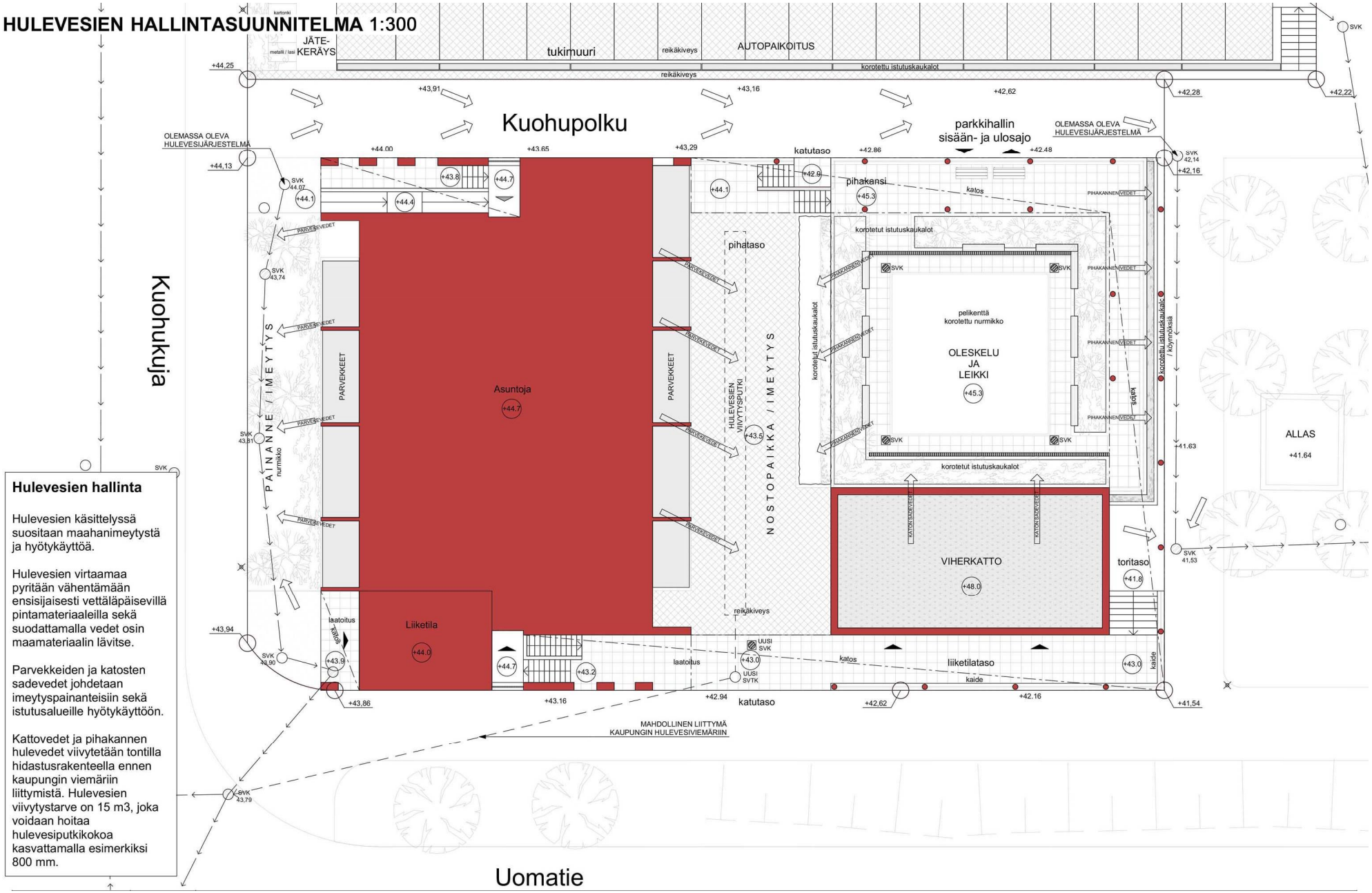
Asemapiirros, ei mittakaavassa, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

Vesihuolto, Vantaan kaupunki





Pihasuunnitelma, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

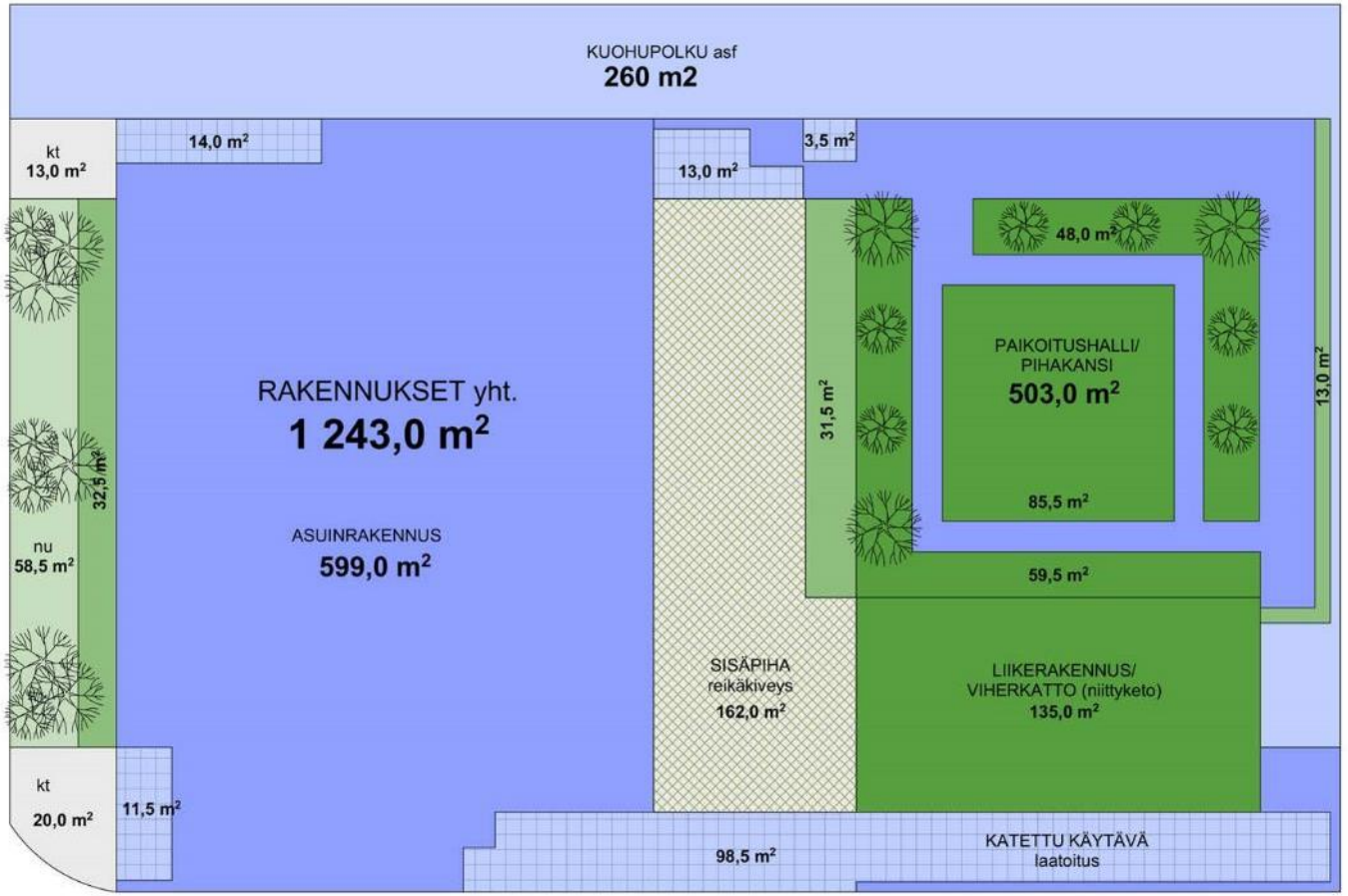


Hulevesien hallintasuunnitelma, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

VIHERTEHOKKUUS 1:300

Pinta-alakaavio

- TONTIN PINTA-ALA 1834 m2
- RAK. ja LÄPÄISEMÄTÖN PINTA YHTEENSÄ 1 503 m2
- LÄPÄISEVÄ PINTA sekä IMEYTYS / KIVITUHKA 33 m2 REIKÄKIVEYS 162 m2
- IMEYTYS / NURMIKKO 58,5 m2
- ISTUTUSALUEET 77 m2
- KATTOPUUTARHA 193 m2 VIHERKATTO 135 m2
- LÄPÄISEMÄTÖN PINTA / LAATOITUS 138,5 m2

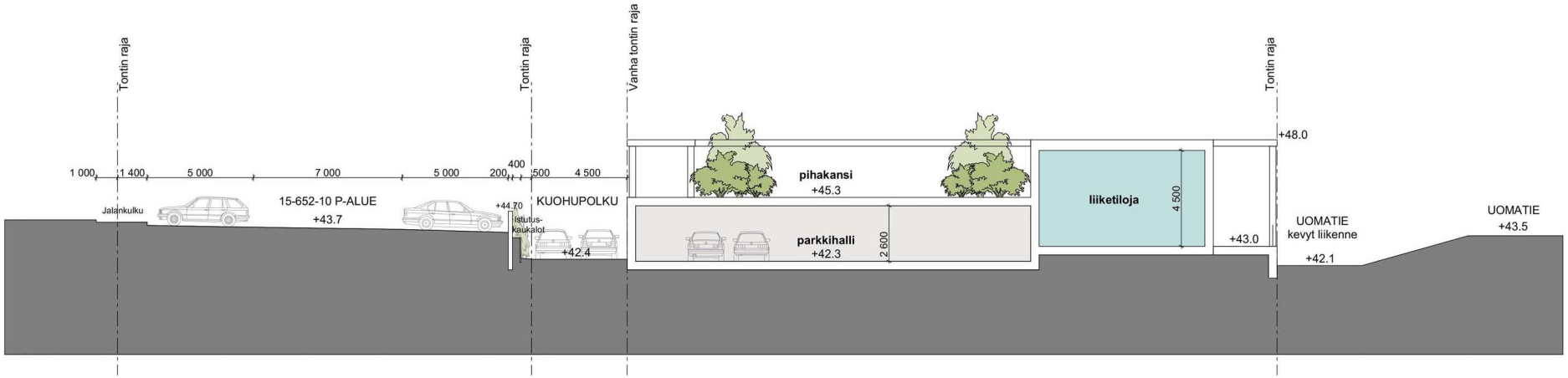


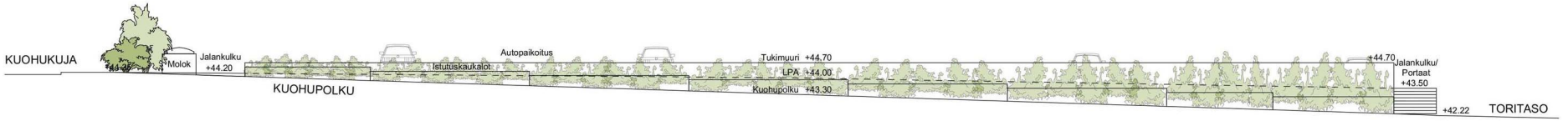
KOY Myyrinmäki Kuohukuja 1 Vantaa
Kehitysehdotus
17.10.2018

KARI LEPPÄNEN ARKKITEHDIT OY
Klaneettitie 6-8 B 00420 Helsinki
www.leppanenarkkitehdit.com

Vihertehokkuuslaskelmat, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

LEIKKAUS CC 1:300





KUOHUPOLKU, PROJEKTIO 1:300

Leikkaukset, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

HAVAINNEKUVA YLEISNÄKYMÄ

Perspektiivi kaakosta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy





Perspektiivi lounaasta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



Arkkitehdin näkemys korttelin toriaukion puolesta ulkotilasta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy



Arkkitehdin näkemys korttelin lounaiskulmasta, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

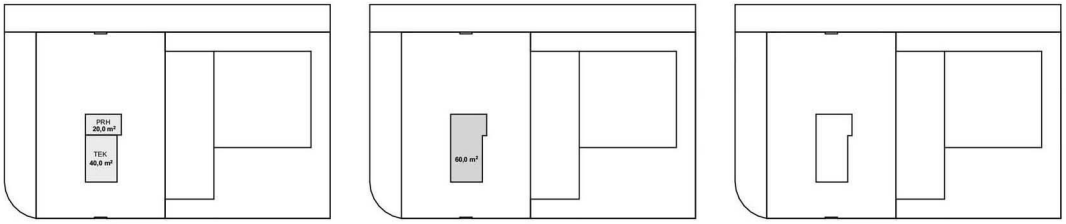


Arkkitehdin näkemys korttelin 1-kerroksisesta liiketilasiivestä, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

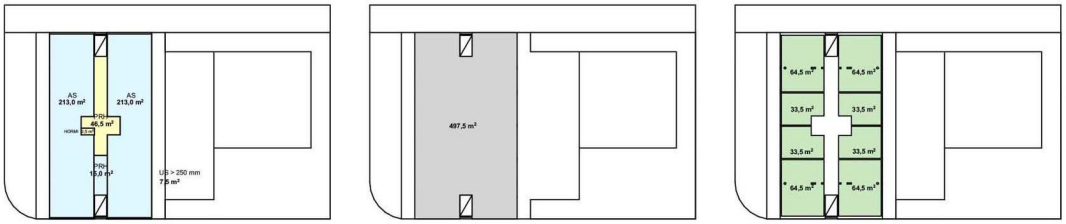
PINTA-ALALASKELMAT

PINTA-ALAKAAVIOT MRL 115 08 | **KOKONAISALAT** | **HUONEISTOALAT**

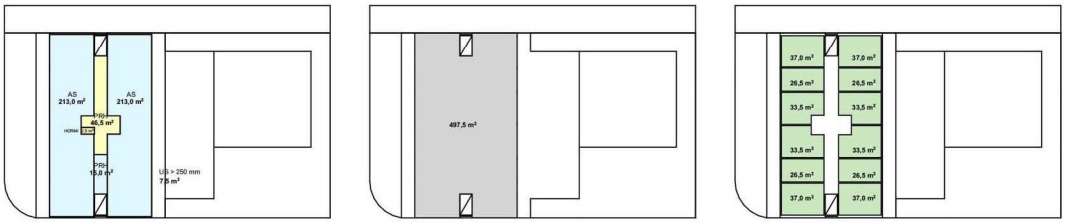
ULLAKKO



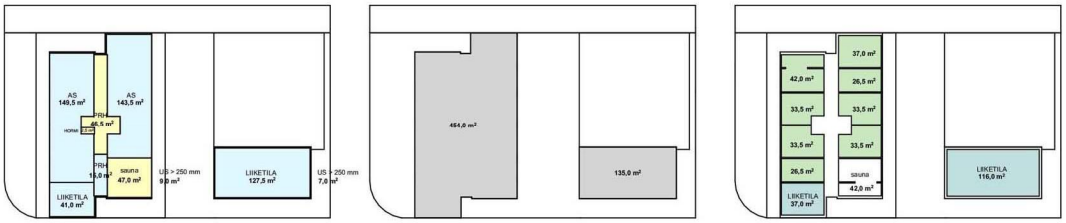
8. KERROS



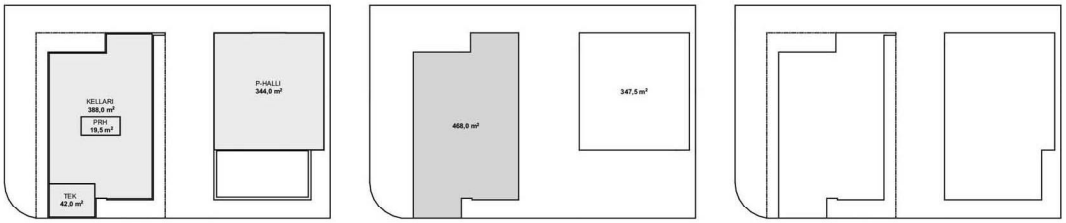
2. - 7. KERROS



1. KERROS



KELLARI



PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN KERROSALA (kem2)
LISÄKERROSALA (kem2)
MUU ALA (m2)
KOKONAISALA (m2)

TONTTI **1834 m2**

KERROS	KOKONAISALA	KERROSTASOALA	KERROSALA	HUONEISTOALA
ULLAKKO	60 brm2	0,0 ktm2	0,0 kem2	0,0 hum2
8. KRS	497,5 brm2	497,5 ktm2	441 kem2	392 hum2
2. - 7. KRS	497,5 brm2	497,5 ktm2	441 kem2	388 hum2
1. KRS	588,5 brm2	588,5 ktm2	476,5 kem2	419 hum2
KELLARI	468 brm2	0,0 ktm2	0,0 kem2	0,0 hum2
YHTEENSÄ	4599 brm2	4071 ktm2	3563,5 kem2	3139 hum2

KERROSALAT **3563,5kem2**

ASUINKERROSALA	3275 kem2
YHTEISTILAT	47 kem2
LIIKEKERROSALA	153 kem2

HUONEISTOALAT **3139 hum2**

ASUINTILAT	2986 hum2
LIIKEHUONEISTOALA	153 hum2

ASUNTOJA **88 kpl**

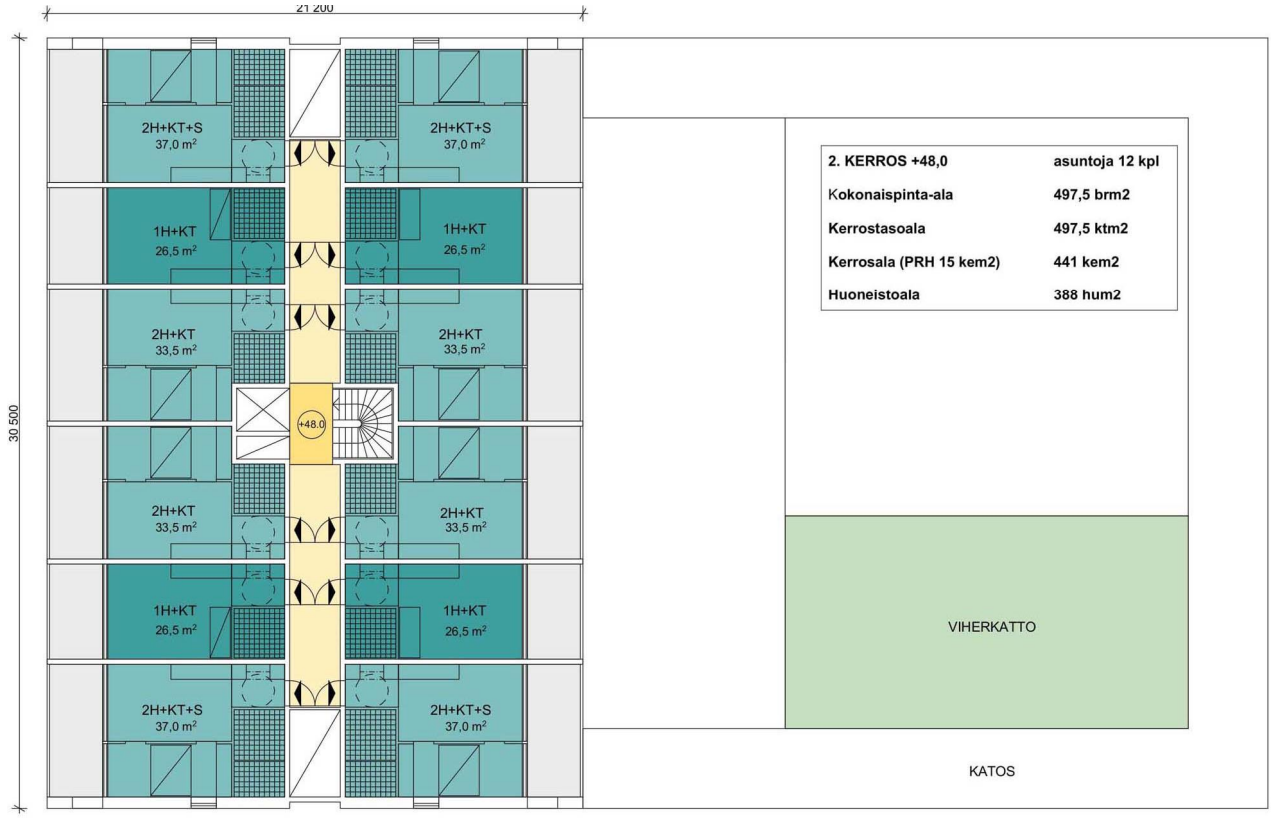
1 H + KT	30 %	26 kpl
2 H + KT	65 %	58 kpl
3 H + KT	2,5 %	2 kpl
4 H + KT	2,5 %	2 kpl
keskipinta-ala		34 hum2

TEHOKKUUSLUKU 0,683

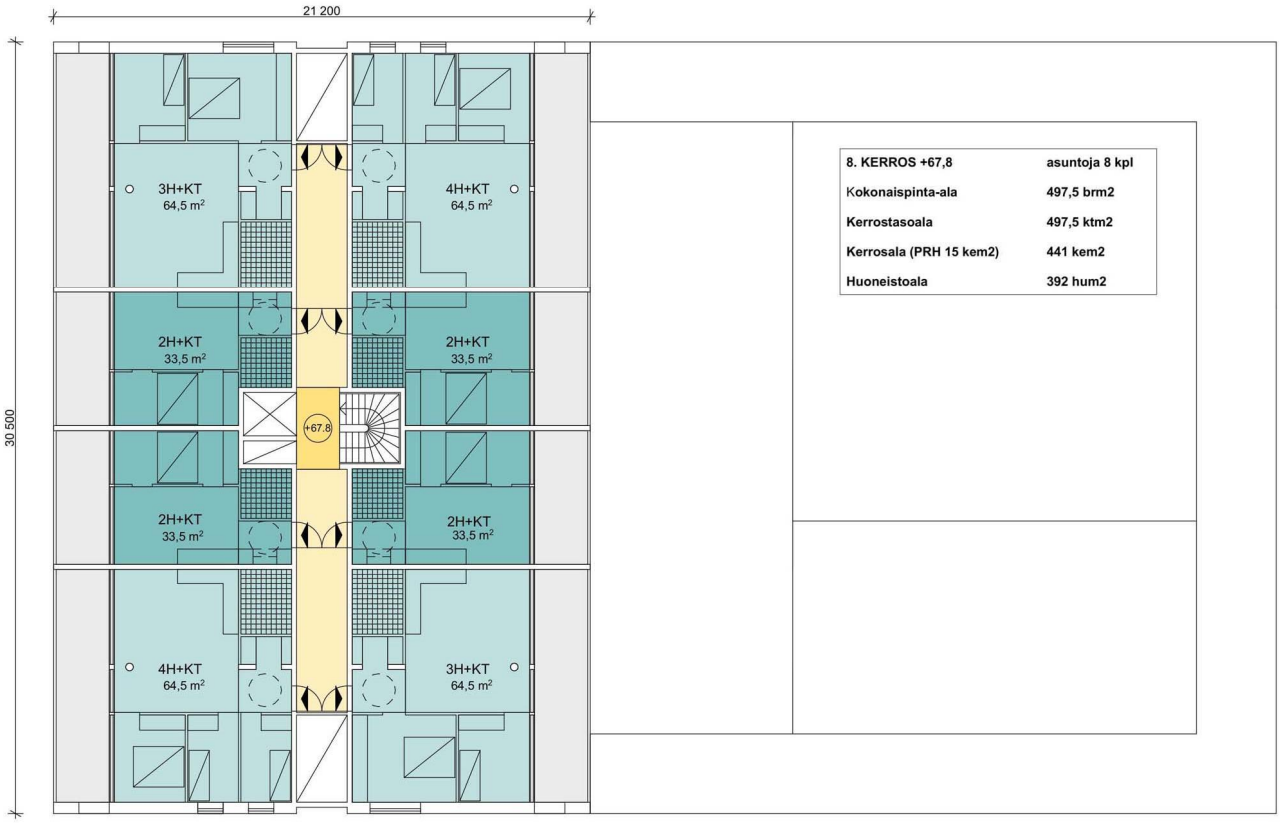
Autopaikat yhteensä	**32 kpl**	
suunnitelma	14 parkkihallissa + 18 naapuritontilla	
vaatimukset	liiketilat 1 ap / 80 kem2	2 ap
	asuintilat 1 ap / 130 kem2	25 ap
	yhteensä	27 ap

Pohjakaaviot, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy


Kellarikerros 1:300
4 200
21 200
8 000
18 100
1 000
4 500
19 200
11 300
+42.5
+42.3
+41.4
42,5 m²
irtaimistovarasto
20,0 m²
65,0 m²
33,5 m²
33,5 m²
33,5 m²
irtaimistovarasto
61,5 m²
20,0 m²
VSS / pöyrävarastot
42,5 m²
tekninen tila
36,5 m²
parkkihalli 14 ap
KELLARI +41,4
Kokonaispinta-ala 468 brm2
Kerrostasoala 0 ktm2
Kerrosala 0 kem2
Huoneistoala 0 hum2
4 200
21 200
8 000
18 100
1 000
3 150
21 650
5 700
18 900
8 450
3 150
katutaso
pihakansi
pihataso
kaide
katos
korotetut istutuskaukalot
pelikenttä
korotettu nurmikko
OLESKELU
JA
LEIKKI
NOSTOPAIKKA / IMEYTYS
nurmikko
nurmikiveys
2H+KT+S
37,0 m²
2H+KT+S
42,0 m²
1H+KT
26,5 m²
2H+KT
33,5 m²
2H+KT
33,5 m²
2H+KT
33,5 m²
2H+KT
33,5 m²
1H+KT
26,5 m²
sauna
ja
kerhotila
42,0 m²
liiketiloja
37,0 m²
Liiketiloja
116,0 m²
toritaso
liiketilataso
4 200
9 800
11 400
8 000
15 950
3 150
1. KERROS +44,7 asuntoja 8 kpl
Kokonaispinta-ala 453,5 + 135 = 588,5 brm2
Kerrostasoala 588,5 ktm2
Kerrosala (PRH 15 kem2) 476,5 kem2
Huoneistoala (as + liike) 266 + 153 = 419 hum2
Maantasokerros 1:300

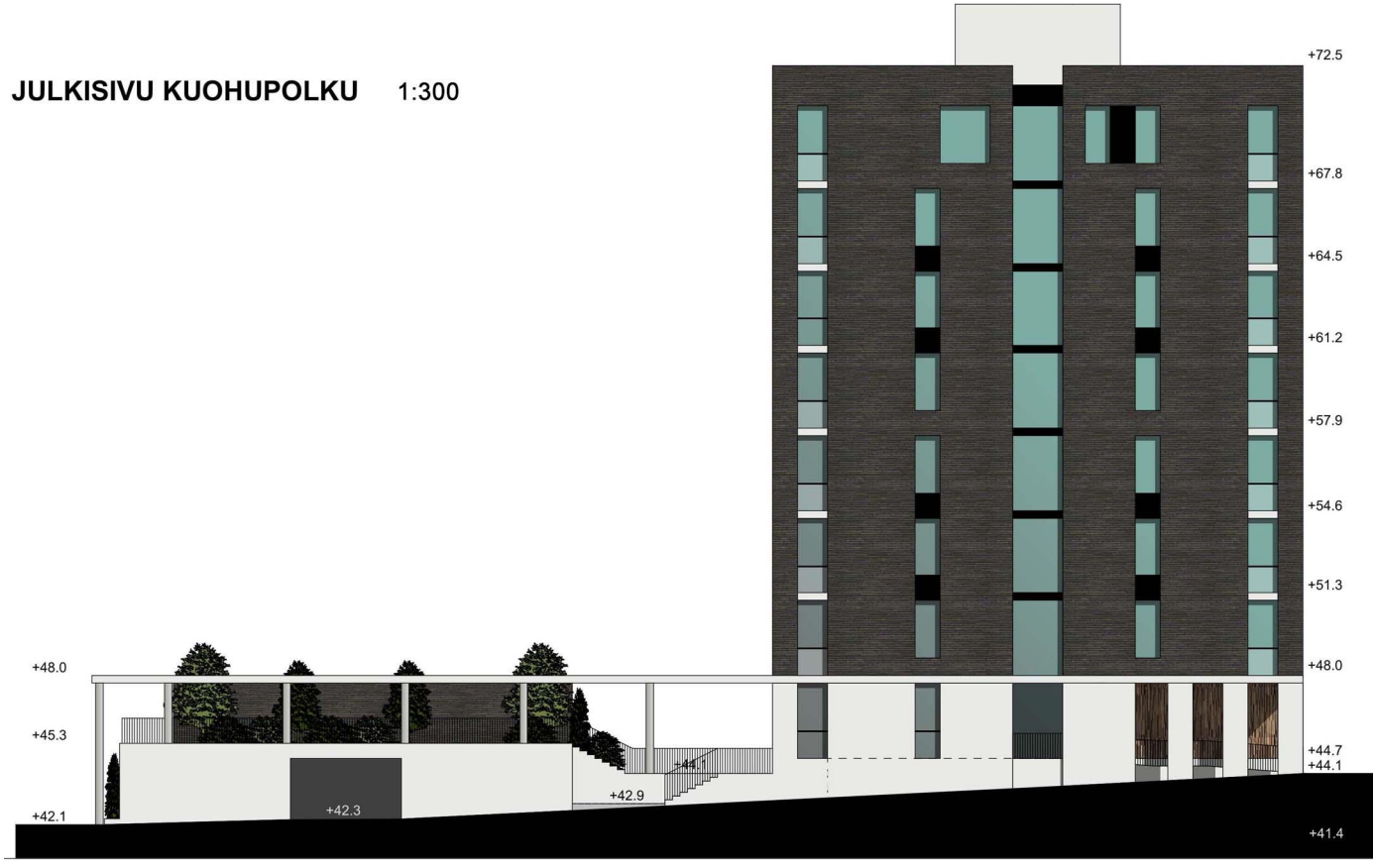


Vakiokerros 1:300



Ylin kerros 1:300





Julkisivut, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

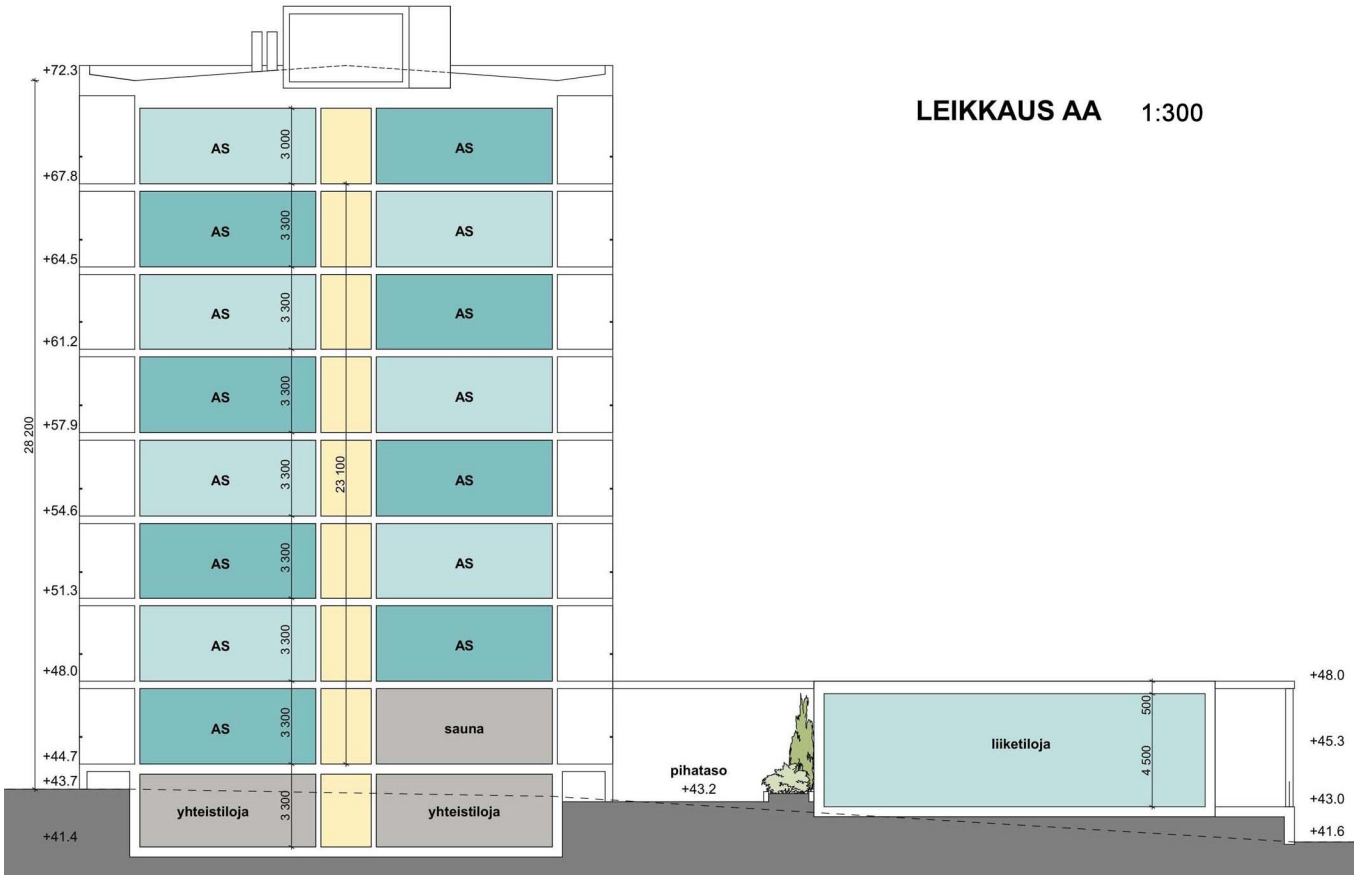
JULKISIVU KUOHUKUJA 1:300



JULKISIVU PIHA 1:300



Julkisivut, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy





Rakennusleikkaukset, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy

VANTAAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002364
KUOHUKUJA 1-3
15 MYYRMÄKI
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKa

25.2.2019

Asemakaavan muutosehdotus 002364 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018 – 2.1.2019. Tällöin jätettiin kolme muistutusta.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 **Asunto Oy Myyränniitty**	Kerrosmäärä rajattava kolmeen tai neljään, jolloin minimoidaan varjostuksen aiheuttama haitta.	–
Nro 2 **Naapuri, Uomatie 15**	Kaavamuutos on hylättävä. Ostoskeskus on suojeltava. Vielä selvitettävä löytyisikö ostarin säilyttävä ja mahdollisesti pientä lisärakentamista mahdollistava vaihtoehto.	–
Nro 3 **Myyrmäkeläinen Koskikujalta**	Ostoskeskusta ei tule purkaa. Aloitettava suojelu-kaavan valmistelu Myyrmäen pohjoisosaan.	–

NRO 1
ASUNTO OY MYYRÄNNIITTY

Muistutus

”**Vaatimus**: Kerrosmäärän alentaminen ehdotettuun asemakaavan muutosesitykseen

Perustelut: Kaavaehdotuksen mukainen 8- kerroksinen talo aiheuttaisi lähialueen asukkaille sellaista elinympäristön laadun heikkenemistä, joka on katsottava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa kielletyksi. Rakennus muuttaisi oleellisesti alueen yleisilmeen nykyistä ahdistavammaksi, kun se kohoaisi selvästi ympäröiviä rakennuksia korkeammaksi.

Erityisesti Asunto Oy Myyrinniityn osalta ehdotettu uudisrakennus olisi varsin haitallinen. Kaavaluonnoksen liitteiden mukaiset varjostustarkastelut ovat hyvät ja osoittavat selvästi, että taloamme korkeampi uudisrakennus idän puolella aiheuttaa varjonmuodostuksen keväällä ja kesällä auringon nousuajasta riippuen n. klo 9 saakka. Pidämme tästä meille aiheutuvaa haittaa sellaisena elinympäristön laadun heikkenemisenä, joka on laissa kielletty. Taloyhtiössämme asuu 146 ihmistä, joiden puolesta esitämme muutosta hankkeeseen.

Jatkotoimenpiteet: Esitämme, että uudisrakennuksen kerrosmäärää rajataan kolmeen tai neljään kerrokseen, jolloin minimoidaan esittämämme varjostuksen aiheuttama haitta.

Vastine

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (kaupunginhallitus 23.4.2018) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Uudisrakennus varjostaa Asunto Oy Myyränniityn taloa vain osittain ja ohimenevästi, 20.4. – 20.8. ja 2.12. – 21.1. välisinä aikoina ei ennen klo 9.00 ollenkaan. Myyrmäessä aurinko nousee klo 9.00 alkaen ajalla 21.1. – 2.12. (2019). Tällöin aurinko laskee aikaisintaan klo 15.20, jolloin päivän pituus on vähintään 6 tuntia 20 minuuttia. Pisimmillään päivä on kesäpäivän seisauksena 21.6. (2019), jolloin aurinko nousee klo 3.53 ja laskee 22.52, jolloin klo 9.00 jälkeen päivän pituus on 13 tuntia 52 minuuttia eli 77 % päivän aurinkoisesta ajasta. Varjoanalyyseissä ei ole esitetty puita, jotka nekin varjostavat.

Kaupunkien rakentamisessa ei voida lähteä siitä, että mikään rakennus ei koskaan varjosta toista. Tämä ei täyty nykytilanteessa Myyrmäessäkään. Varsinkin aamuisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjoinen.



Näkymä Kuohukujalta Asunto Oy Myyränniityn talolle. / Google maps

Asunto Oy Myyränniityn talossa on seitsemän asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi. Siten kerroksia on kahdeksan, samoin kuin tulevassa uudisrakennuksessa.

Uudisrakennus sijoittuu väljälle paikalle. Asuinrakennusten väliin jää välimatkaa peräti 70 metriä ja isoja puita, jotka nekin varjostavat.

Ottaen huomioon sijainti tiivistettävällä tehokkaalla asuntoalueella, talojen sama kerrosluku, asuinrakennusten välinen etäisyys ja talojen väliin jäävät isot puut, ei uudisrakennuksen korkeutta ja varjostusta voi pitää kohtuuttomana eikä kaava aiheuta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen (MRL 54 § 3 mom.).

Tarkistukset

–

NRO 2
NAAPURI, UOMATIE 15

Muistutus

”**Vaatimus:** ehdotettu asemakaavan muutosesitys on hylättävä, koska se on lainvastainen.

Perustelut: Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kuohukujan ostari on kaikissa rakennushistoriallisissa inventoinneissa todettu erittäin merkittäväksi ja sen purkamisen on katsottava olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan kielletty.

Kaavanmuutosehdotuksen ostarin purkavaa vaihtoehtoa perustellaan rakennuksen heikolla kunnolla, osittaisella käyttämättömyydellä ja kustannussyillä. Nämä eivät ole riittäviä perusteluita merkittävän kohteen purkamiselle. Ikävä kyllä vaikuttaa olevan maassamme yleinen tapa jättää rakennukset huonolle hoidolle, jolla sitten pyritään perustelemaan rakennusten purkamista. Omistajalla on kuitenkin velvollisuus pitää rakennuksensa kunnossa, joten huono kunto ei ole asiallinen perustelu purkamiselle. Nykytekniikoin voidaan rakennukset pitää hyvässä kunnossa kun halua siihen on.

Alueen täydennysrakentamisesta: kaupungin taholta kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteeseen sopivaa täydennysrakentamista. Tämän osalta on todettava, että lähistölle n. 300 metrin päähän tulee n. 30 uutta asuinkerrostaloa. Viherpuistoon on jo valmistunut 10 uutta kerrostaloa ja Uomatien päähän viheralueelle on tulossa noin 20 uutta kerrostaloa. Kaupungin perustelut täydennysrakentamistarpeelle ostarin tilalle ontuvat pahasti kun sanotaan, että tähän pitää lisärakentaa, jotta viheralueet säilyvät. Lisärakentamisella ei saisi huonontaa nykyistä hienoa miljöötä. Kaupungin perustelut lisärakentamistarpeelle eivät ole hyväksyttävät tässä kohteessa. Joillekin muille Myyrmäen alueille täydennysrakentaminen sopii paremmin kun asemien ympäristöt on rakennettu siten, että asuintalot ovat vähän kauempana. Louhelan asemantienoon ja Uomatien lähistön täydennysrakentamiseen sopivat alueet on jo käytetty.

Kaavaehdotuksen mukainen 8- kerroksinen talo aiheuttaisi lähialueen asukkaille sellaista elinympäristön laadun heikkenemistä, joka on katsottava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa kielletyksi. Rakennus muuttaisi oleellisesti alueen yleisilmeen nykyistä ahdistavammaksi, kun se kohoaisi selvästi ympäröiviä rakennuksia korkeammaksi. Erityisesti Uomatie 15 talon osalta aamuaurinko jäisi kokonaan pois ja Uomatie 11 osalta taas estäisi ilta-auringon näkymisen.

Jatkotoimenpiteet: Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukaisesti ”Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuuri-hitoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristösyiden vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset)”. On siis harkittava sellaisten suojelumääräysten antamista, jotka takaavat ostarin säilymisen.
Ehkä olisi vielä selvitettävä löytyisikö ostarin säilyttävä ja mahdollisesti pientä lisärakenta-mista mahdollistava vaihtoehto, joka tyydyttäisi riittävästi suojelutarpeet ja aiheuttaisi lähialueen talojen asukkaille mahdollisimman pienen haitan. Jos ei sellaista vaihtoehtoa löydy, niin kaavassa pitäisi antaa riittävät suojelumääräykset.

--- Pyydän päätöksen.”

Vastine

Kuohukujan ostoskeskus on inventoitu, mutta rakennusta ei ole suojeltu. Rakennuksen suojelukysymys on tutkittu tässä asemakaavamuutoksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset ovat hyvin yleispiirteisiä. Kaavan sisältöön vaikuttavat paitsi MRL 54 §:n sisältövaatimukset myös maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tavoite, alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet ja asemakaavan tarkoituspykälän ohjaustavoitteet (MRL 1, 5 ja 50 §).

Selvityksessä Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1916 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015) Kuohukujan ostoskeskuksesta todetaan sen kulttuurihistoriallinen merkitys, mutta merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennuksen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellis-teknisesti korjattavissa.

Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen (arvio 2 200 000 € / 2018) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla. Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja enää kolmannes rakennuksesta on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennus edustaa 1970-luvun kevyttä rakentamista.

Kaavaselostuksessa on jo arvioitu sekä säilyttävä että osin säilyttävä vaihtoehto (Optiplan Oy 2018), jotka on hylätty epärealistisina, perustelut kaavaselostuksessa s. 19.

Rakennetun ympäristön vaaliminen ei merkitse, että juuri Kuohukujan ostoskeskus olisi suojeltava, saati että rakennettua ympäristöä olisi vaalittava kaikissa mahdollisissa kaava-muutoksissa. Myyrmäen kaavarunkoehdotuksessa esitetään suojeltaviksi Myyrmäen kirkko, Kilterin koulu, Metropolian vanha osa ja Imatran Voiman pääkonttori (nyt Voimatalo, aiemmin Colosseum).

Kuohukujan ostoskeskus korvataan arkkitehtonisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella, joka sisältää myös liiketiloja 190 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (kaupungin-hallitus 23.4.2018) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksan-kerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Uudisrakennus varjostaa Asunto Oy Myyränniityn taloa vain osittain ja ohimenevästi, 20.4. – 20.8. ja 2.12. – 21.1. välisinä aikoina ei ennen klo 9.00 ollenkaan. Myyrmäessä aurinko nousee klo 9.00 alkaen ajalla 21.1. – 2.12. (2019). Tällöin aurinko laskee aikaisintaan klo 15.20, jolloin päivän pituus on vähintään 6 tuntia 20 minuuttia. Pisimmillään päivä on kesäpäivän seisauksena 21.6. (2019), jolloin aurinko nousee klo 3.53 ja laskee 22.52, jolloin klo 9.00 jälkeen päivän pituus on 13 tuntia 52 minuuttia eli 77 % päivän aurinkoisesta ajasta. Varjoanalyyseissä ei ole esitetty puita, jotka nekin varjostavat.

Kaupunkien rakentamisessa ei voida lähteä siitä, että mikään rakennus ei koskaan varjosta toista. Tämä ei täyty nykytilanteessa Myyrmäessäkään. Varsinkin aamuisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjoinen.



Näkymä Kuohukujalta Asunto Oy Myyränniityn talolle (Uomatie 15). / Google maps

Asunto Oy Myyränniityn talossa on seitsemän asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi. Siten kerroksia on kahdeksan, samoin kuin tulevassa uudisrakennuksessa.

Uudisrakennus sijoittuu väljälle paikalle. Asuinrakennusten väliin jää välimatkaa peräti 70 metriä ja isoja puita, jotka nekin varjostavat.

Ottaen huomioon sijainti tiivistettävällä tehokkaalla asuntoalueella, talojen sama kerrosluku, asuinrakennusten välinen etäisyys ja talojen väliin jäävät isot puut, ei uudisrakennuksen korkeutta ja varjostusta voi pitää kohtuuttomana eikä kaava aiheuta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen (MRL 54 § 3 mom.).

Uomatie 11:n taloon on uudisrakennuksen 8-kerroksista asuinosasta noin 55 metriä, eivätkä Uomatie 11:n taloyhtiö tai asukkaat ole muistuttaneet kaavamuutosehdotuksesta.

Tarkistukset

–

NRO 3
MYYRMÄKELÄINEN KOSKIKUJALTA

Muistutus

Myyrmäki on Vantaan ensimmäisiä 1960-luvun suuria aluerakentamiskohteita. Kaupunginosan vanhimmat korttelit (Asemakaava Myyrmäki I, 21.5.1970) ovat omaleimainen esimerkki ihmisläheisestä rakentamisesta, jossa huomioitiin kallioinen maasto, säästettiin luontoa pieniksi puistikoiksi ja tehtiin yhtenäiset jalankulkureitit kauppoihin, kouluihin ja päiväkoteihin. Myyrmäen ensimmäinen ostoskeskus pääkadun Uomatien ja Kuohukujan kulmauksessa viereisine aukioineen ovat kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja oleellinen osa pääkadun eheää arkkitehtonista ilmettä. Aukiolle on sijoitettu Vantaan kaupungin ensimmäinen julkinen taideteos vuonna 1972.

Ostoskeskusta ei tule vähäisen käyttöasteen tai kunnossapidon laiminlyönnin vuoksi purkaa. Tontille ei tule antaa rakennuslupaa korkealle, tummapintaiselle alueen ilmeeseen sopimattomalle rakennukselle. Sen sijaan Kuohukuja 1:n kiinteistölle tulee tehdä tarpeellinen peruskorjaus ja saada se vastaamaan kiinteistössä pitkään vuokralaisina toimineiden liikeyritysten sekä alueen asukkaiden tarpeita.

Kaupunginosan samanikäisten asuinrakennusten kunnosta ovat kaikki taloyhtiöt huolehtineet ja noudattaneet korjauksissaan kaupungin ohjeita julkisivujensa materiaaleja ja väritystä myöten. Näiden vanhimpien kortteleiden rakennuskanta on säilynyt yhtenäisenä ja vastaa peruskorjausten jälkeen täysin tämän päivän vaatimuksia. Myyrmäen vanhin osa vaaleina taloineen vihreyden keskellä on eheä ja näyttävä esimerkki 1960-luvun lähiösuunnittelusta. Sen säilyminen on vielä mahdollista, sen rikkominen olisi vastuutonta.

Vantaan kaupungin on syytä huolehtia arvokkaasta lähihistoriastaan – nykyisenkin suuren kasvun aikana. Vantaan kaupunki voisi vuonna 2019 juhlistaa suuren läntisen kaupunginosansa 50-vuotista historiaa aloittamalla suojelukaavan valmistelun Myyrmäen vanhimmalle osalle (asemakaava-alue 1, 21.5.1970).

Vastine

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (kaupunginhallitus 23.4.2018) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Kuohukujan ostoskeskus on inventoitu, mutta sitä ei ole suojeltu. Selvityksessä Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1916 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015) Kuohukujan ostoskeskuksesta todetaan sen kulttuurihistoriallinen merkitys, mutta merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennuksen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellis-teknisesti korjattavissa.

Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen (arvio 2 200 000 € / 2018) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.

Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja enää kolmannes rakennuksesta on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennus edustaa 1970-luvun kevyttä rakentamista.

Kuohukujan ostoskeskus korvataan arkkitehtonisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella, joka sisältää kaksi uutta liiketilaa. Nykyinen ostoskeskus on tumma ja punatiilipintainen. Uomatien pohjoispuolisissa kerrostaloissa on punatiilipäädyt. Naapuritaloja jonkin verran tummempi julkisivun värisävy on korostanut ostoskeskusta. Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi, joten naapuritalotkin ovat kahdeksankerroksisia.

Kaupunginmuseo ei ole arvottanut Pohjois-Myyrmäkeä rakennusperintökohteeksi.

Tarkistukset

–

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002364 / KUOHUKUJA 1 - 3
15 MYYRMÄKI
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / TKa

25.2.2019

Kaupunginhallitus 12.11.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002364 / Kuohukuja 1 - 3. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin yksi.

Lausunnonantaja	Lausunnon tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 **Vantaan kaupunginmuseo**	**Kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskus-rakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot.**	**Tarkistetaan kaavaselostusta.**

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

”Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Kuohukuja ostoskeskuksen asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002364. Kaavatyön tavoitteena on muuttaa nykyinen asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), sekä viereistä katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaava voimistuessaan mahdollistaa Kuohukujan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostoskeskusrakennuksen purkamisen. Museo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaupunginmuseo on jättänyt mielipiteensä kaavamuutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.3.2018 (Dnro 026/2018). Museo totesi kannanotossaan, että tehtyjen selvitysten perusteella rakennuksessa on riittävästi kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluperusteiden täyttymiseen. Näin ollen museo esitti kaavatyön lähtökohdaksi säilyttävän vaihtoehdot tutkimisen.

Kaavatyön aikana tehtiin selvitys ”Ostarien uudet konseptit” (1.6.2018, Optiplan Oy), jossa visioitiin uutta käyttöä kolmelle ostoskeskukselle. Näistä yksi oli Kuohukujan ostoskeskus. Selvityksessä todettiin, että Kuohukujan ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jossa rakennusosat on suunniteltu ja toteutettu tarkasti. Siksi liimapuu-rakenteiden, julkisivun dominoelementtimukaelmien, värimaaliman sekä betonilaattojen ja kaiteiden muodostaman kokonaisuuden säilyttäminen on tärkeää. Etenkin rakennuksen itäpääty koettiin yhdessä aukion kanssa tärkeäksi.

Selvityksessä ideoitiin kahta erilaista maankäytön vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa A ostoskeskus kunnostetaan säilyttäen ja vaihtoehdossa B rakennus korvattaisiin osittain uudisrakennuk-sella, tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen. Konseptikuvaukset ovat viitteellisiä ja niiden oli tarkoitus näyttää suuntaa alueen ja rakennusten kehittämiselle siten, että kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan vaalia.

Kaavaselostuksessa olevassa OAS -vaiheen vastineessa (s.13) on vaihtoehdon A hylkäämistä perusteltu sillä, että uuden käyttötarkoituksen löytäminen saattaa olla vaikeaa, kaupungilla ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille ja että säilyttävä vaihtoehto on kiinteistön omistajan kannalta liian kallis. Vaihtoehto B:n hylkäämistä perustellaan sillä, että palveluasuminen ei ole mahdollista ja tavalliselle asumiselle ei riitä autopaikat.

Museo näkemys on, että Kuohukujan ostoskeskusta voitaisiin vielä kehittää osana tiivistyvää kaupunkirakennetta, jolloin arvoja saadaan ainakin osittain säilymään. Syyt kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi todetun rakennuksen purkamiseen eivät ole riittävän perusteltuja. Museo näkee osittain säilyttävän suunnitteluratkaisun kehittämisen vaihtoehtona, jossa myös kiinteistön omistaja voi saada taloudellista hyötyä. Ratkaisun ei tarvitsisi noudattaa juuri Optiplanin selvityksessä esiin tuomia vaihtoehtoja. Selvityksellä on kuitenkin pystytty osoittamaan, että säilyttäminen on mahdollista, jos suojelutahtoa on riittävästi.

Kaavaselostuksessa ei Asemakaavan kuvaus -luvussa ole selostettu riittävästi kaavan toteutumisen vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Luvussa 3.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön todetaan ainoastaan, että muutos on positiivinen kaupunkikuvan kannalta. Jos kaavaehdotus hyväksytään nykyisenlaisena, niin museon näkemyksen mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot. Tämä tulisi lisätä vaikutuksien kuvaukseen.

Kuohukujan asemakaavan sanotaan noudattavan Myyrmäen kaavarungon tavoitteista muun muassa paikallisidentiteetin vahvistamista ja paikanhengen luomista. Museon näkökannan mukaan nämä tavoitteet eivät toteudu uudisrakentamisen keinoin, vaan vaalimalla olemassa olevaa rakennuskantaa muuttuvassa ympäristössä. Kuohukuja ostoskeskuksen suojeleminen tai osittain suojeleminen on myös Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimusten § 54 mukaista. Laki määrää, että asemakaava on laadittava siten, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.”

Vastine

Kuohukujan ostoskeskus on inventoitu, mutta rakennusta ei ole suojeltu. Rakennuksen suojelukysymys on tutkittu tässä asemakaavamuutoksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset ovat hyvin yleispiirteisiä. Kaavan sisältöön vaikuttavat paitsi MRL 54 §:n sisältövaatimukset myös maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tavoite, alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet ja asemakaavan tarkoituspykälän ohjaustavoitteet (MRL 1, 5 ja 50 §).

Rakennetun ympäristön vaaliminen ei merkitse, että juuri Kuohukujan ostoskeskus olisi suojeltava, saati että rakennettua ympäristöä olisi vaalittava kaikissa mahdollisissa kaavamuutoksissa. Myyrmäen kaavarunkoehdotuksessa (Kala 25.1.2019) esitetään suojeltaviksi Myyrmäen kirkko, Kilterin koulu, Metropolian vanha osa ja Imatran Voiman pääkonttori (nyt Virtatalo, aiemmin Colosseum).

Selvityksessä Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1916 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (Kala 18.5.2015) Kuohukujan ostoskeskuksesta todetaan sen kulttuurihistoriallinen merkitys, mutta yleiskaavoituksen arvion mukaan merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennusvalvonnan arvion mukaan rakennuksen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisteknisesti korjattavissa. Rakennuksesta on myös sen omistajan teettämiä kuntoselvityksiä.

Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla. Ostoskeskuksessa ei ole

päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja enää kolmannes rakennuksesta on käytössä heikon kunnon vuoksi.

Kaavaselostuksessa on jo arvioitu sekä säilyttävä että osin säilyttävä vaihtoehto (Optiplan Oy 2018), jotka on hylätty epärealistisina, perustelut kaavaselostuksessa s. 30. Kaupunginmuseo on osallistunut selvityksen tekemiseen. Arviointia täydennetään kaavaselostukseen.

Kaupunginmuseolle annettua vastinetta tarkistetaan kaavaselostukseen, s. 21 – 22.

Kaavaselostukseen lisätään kaupunginmuseon arvio, jonka mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta vanhaan ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot. Ostoskeskus kuitenkin korvataan arkkitehtonisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella, joka sisältää myös liiketiloja 190 k-m2. Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle kokoojakadun risteykseen ja rakennukseen tulee muistumia vanhasta ostoskeskuksesta. Näin uusi asuin- ja liikerakennus vahvistaa paikallisidentiteettiä ja paikan henkeä. Aukio säilyy.

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarunkoehdotuksessa (Kala 25.2.2019) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti osoitetaan kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (Kv 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Tarkistukset

Tarkistetaan kaavaselostusta.

9 § Asemakaavan muutos 002382 sekä tonttijaon muutos, 41 Viinikkala / Vasamakuja /TLA

VD/119/10.02.04.01/2018
TLA/JRA/ALV/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tonttiliittymän rakentaminen Vasamakujalta korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14). Tontin rajalla sijaitsee jätevedenpumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tonttiliittymälle suunniteltu uusi sijainti edellyttää muutoksia katualueiden ja naapuritonttien rajoihin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 41269, osaa korttelia 41270 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 41269, osaa korttelia 41270 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 41269 ja osaa korttelia 41270, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Vasamakujan päässä. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Vasamapuistoon ja etelässä ja idässä teollisuuskortteliin.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Alue on osin kaupungin ja osin yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Vantaan kaupunki / Kiinteistöt ja asuminen on hakenut asemakaavan muutosta 3.1.2018.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT).

Asemakaavan muutos
Tavoitteena on mahdollistaa korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14) toteuttamiskelpoinen ajoyhteys Vasamakujalta. Tontin rajalla sijaitsee jätevedenpumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Uusi tonttiliittymä on tarkoitus rakentaa pumppaamon länsipuolelle, osittain nykyisen kevyen liikenteen väylän kohdalle. Tämä edellyttää Vasamakujan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjaukseen ja korttelin 41269 rajoihin. Samalla korttelin 41270 tonttien 9 ja 10 välistä rajaa tarkistetaan maanomistusta vastaavaksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2 ha. Kortteleiden käyttötarkoitus säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena (TKT). Tonttien tehokkuuslukuna säilyy e=0.5, mutta rajamuutosten vuoksi kaavamuutosalueen rakennusoikeus pienenee 105 k-m2. Asemakaavan määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan ja polkupyöräpysäköinnin osalta. Pumppaamolle merkitään aluevaraus (et) katualueelle.

Kaavamuutoksen yhteydessä korttelien rajat muuttuvat ja tonttijako laaditaan kortteliin 41269 muodostuville tonteille 4 ja 5 sekä kortteliin 41270 muodostuvalle tontille 11.

Kaavamuutoksella varmistetaan myös Vasamapuiston suojaviheralueelle (EV) merkityn ulkoilureitin toteuttamiskelpoisuus liittämällä pieni osa korttelista 41269 suojaviheralueeseen. Muutos ei vaikuta korttelin rakentamiseen.

Asemakaavassa on huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoturvallisuus ja lentoliikenteen sujuvuus.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen lähtöaineistona on käytetty Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa tontista 41270-10 (Vasamakuja 14) ja uuden tonttiliittymän sijainnista. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää Vasamakujan katusuunnitelman päivittämistä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.6.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Viranomaiskommentteja saatiin yhteensä kuusi kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa. Muita mielipiteitä ei jätetty.
Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaavamuutos ei tuota uusia työpaikkatontteja.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002382 sekä tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Vasamakuja,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.10.-15.11.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.10.2018 pyytää tarvittavat lausunnot. Lausunnot pyydettiin 23.11.2018 mennessä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaavamuutoksen hyväksyjä
MRL:n 52 §:n sekä kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 20 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä 1.10.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002382 sekä tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Vasamakuja

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 1.10.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

002382 VASAMAKUJA

VIINIKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 1.10.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002382. Kaavoitus on tullut vireille 14.6.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 41269 ja osa korttelia 41270 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 41269, osaa korttelia 41270 sekä katualuetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

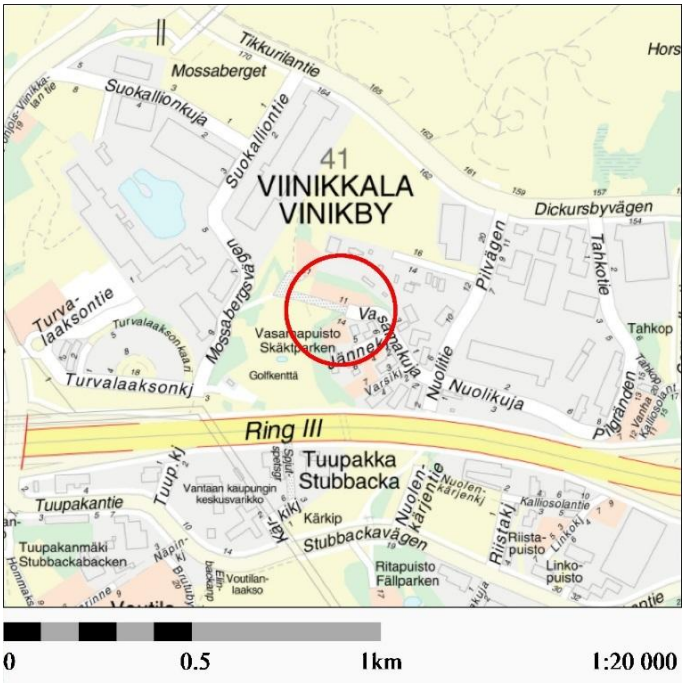
Tonttijaon muutos:

Kortteli 41269 ja osa korttelia 41270, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tonttiliittymän rakentaminen Vasamakujalta korttelin 41270 tontille 10. Tämä edellyttää Vasamakujan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjaukseen ja korttelin 41269 rajoihin. Korttelissa 41270 tonttien 9 ja 10 välistä rajaa tarkistetaan maanomistusta vastaavaksi. Asemakaavan määräyksiä ajanmukaistetaan.

Kaavan laatija: Päivi Veijola, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, paivi.veijola@vantaa.fi, puh. 043 826 6958.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Vasamakujan päässä. Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Vasamapuistoon ja etelässä ja idässä teollisuuskortteliin. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 2 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.1.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli numero 002382.
- Kaavoitus tuli vireille 14.6.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 15.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä ... 4
2. Lähtökohdat ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 12
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ... 13
4. Asemakaavan kuvaus ... 14
4.1 Kaavan rakenne ... 14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 15
4.3 Aluevaraukset ... 15
4.4 Kaavan vaikutukset ... 15
4.5 Ympäristön häiriötekijät ... 17
5. Asemakaavan toteutus ... 18
6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 18
7. Asemakaavan seurantalomake ... 19
8. Asemakaavakartta ja -määräykset ... 21
9. Vesihuollon esisuunnitelma ... 24

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.6.2018
Mielipiteiden luettelo (id 1473411)

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14) saadaan toteuttamiskelpoinen ajoyhteys Vasamakujalta. Tontin rajalla sijaitsee jätevedenpumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Uusi tonttiliittymä on tarkoitus rakentaa pumppaamon länsipuolelle, osittain nykyisen kevyen liikenteen väylän kohdalle. Tämä edellyttää Vasamakujan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjaukseen ja korttelin 41269 rajoihin. Samalla korttelin 41270 tonttien 9 ja 10 välistä rajaa tarkistetaan maanomistusta vastaavaksi.

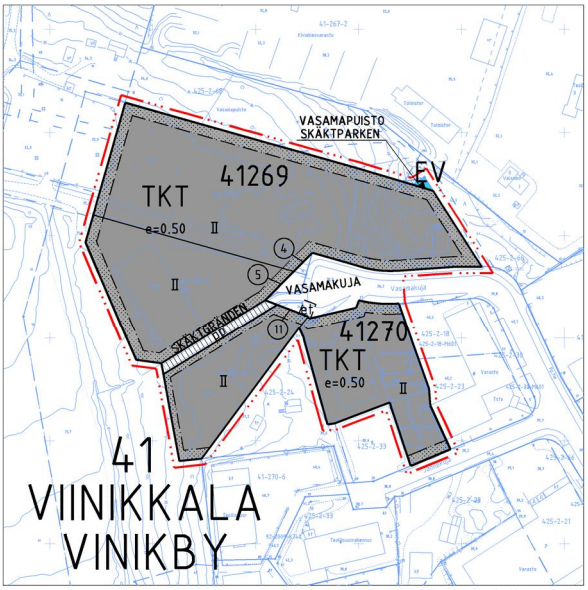
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2 ha. Kortteleiden käyttötarkoitus säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena (TKT). Tonttien tehokkuuslukuna säilyy e=0.5, mutta rajamuutosten vuoksi kaavamuutosalueen rakennusoikeus pienenee 105 k-m^2. Asemakaavan määräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan ja polkupyöräpysäköinnin osalta. Pumppaamolle merkitään ohjeellinen aluevaraus (et) katualueelle.

Kaavamuutoksen yhteydessä korttelien rajat muuttuvat ja tonttijako laaditaan kortteliin 41269 muodostuville tonteille 4 ja 5 sekä kortteliin 41270 muodostuvalle tontille 11.

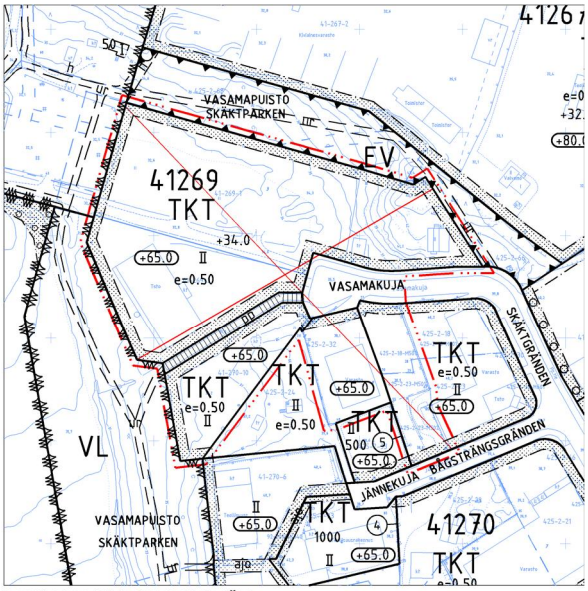
Kaavamuutoksella varmistetaan myös Vasamapuiston suojaviheralueelle (EV) merkityn ulkoilureitin toteuttamiskelpoisuus liittämällä pieni osa korttelista 41269 suojaviheralueeseen. Muutos ei vaikuta korttelin 41269 rakentamiseen.

Asemakaavassa on huomioitu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoturvallisuus ja lentoliikenteen sujuvuus.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen lähtöaineistona on käytetty Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy:n laatimaa viitesuunnitelmaa tontista 41270-10 ja uuden tonttiliittymän sijainnista. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää myös Vasamakujan katusuunnitelman päivittämistä.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat korttelin 41269 tontit 2 ja 3, korttelin 41270 tontit 9 ja 10, Vasamakujan osa sekä sen jatkeena oleva kevyen liikenteen väylä, joka kulkee kortteleiden 41269 ja 41270 välissä.

Alue on osa Viinikkalan teollisuusaluetta. Vasamakujan varrella on pääosin 2000- ja 2010-luvulla rakennettuja teollisuus- varasto- ja toimistorakennuksia. Tontit 41269-2 ja 41270-9 ovat teollisuuskäytössä. Tontilla 41269-3 sijaitsee vanha asuinrakennus ja talousrakennuksia. Suurin osa tontista on kuitenkin työmaa-aluetta ja metsikköä. Tontti 41270-10 on luonnontilaista metsikköä.



Ilmakuva suunnittelualueesta vuodelta 2017.



Tontin 41270-10 rajalla on sähkökaappi ja jätevesipumppaamo, mikä estää tonttiliittymän rakentamisen.



Tontille 41269-2 rakennettu toimistorakennus on valmistunut vuonna 2018.



Tontti 41269-3 on pääosin työmaa-aluetta ja metsikköä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu osittain vielä rakentamattoman teollisuusalueen reunalle virkistysalueen viereen. Alue on ollut aiemmin osa laajempaa pelto-aluetta ja sen reunalla kasvavaa metsikköä. Maiseman luonne on muuttunut vuosien saatossa Viinikkalan muuttuessa teollisuus- ja työpaikka-alueeksi. Alkuperäistä metsäistä luonnonmaisemaa on vielä havaittavissa kortteleiden 41269 ja 41270 rakentamattomilla osilla. Suunnittelualueella ei kuitenkaan ole erityisiä maisemallisia arvoja.



Tontti 41270-10 on luonnontilaista metsikköä.

Vesistöt ja vesitalous

Osa kaavoitettavasta alueesta on jo rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta. Suunnittelualue sijaitsee yli 500 metrin etäisyydellä Päijännetunnelista, joten maankäytön suunnittelulle ja rakentamiselle ei ole erityisiä rajoitteita.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen maaperä on maalajikartan mukaan pääosin savea sekä saven ja siltin sekoitusta. Alueen metsäisissä osissa maaperässä on myös moreenia ja kalliota.

Alueen maasto laskee idästä länteen kohti Vasamapuistoa. Maaston korot vaihtelevat välillä +32…+43,7 mpy. Suurimmat korkeuserot sijaitsevat tontilla 41269-3, jonka itäosassa on kallioista metsää.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2017 alussa 72 asukasta. Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Viinikkala on Helsinki–Vantaan lentoaseman melualuetta. Yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu asumista.

Asuminen

Tontilla 41269-3 on pieni, kaksikerroksinen asuinrakennus, joka on peräisin 1940-luvulta. Rakennus ei ole enää asuinkäytössä, eikä voimassa oleva asemakaava mahdollista asumista alueelle. Lähin asuinalue on Voutila, joka sijaitsee noin kilometrin päässä.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä. Viinikkalassa työpaikkamäärä on kasvanut vuodesta 2009 vuoteen 2015 lähes 1 300 työpaikalla. Vuonna 2015 Viinikkalassa oli noin 5 000 työpaikkaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki–Vantaan lentokentän läheisyydessä. Lentokentän mukanaan tuoman meluhaitan vuoksi Viinikkala on kaavoitettu työpaikka-alueeksi. Teollisuusalue on rakentunut 1970-luvulta alkaen, mutta alueella on vielä jonkin verran rakentamattomia tontteja. Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilantien ja Kehä III:n välissä ja sinne ajetaan Nuolitien kautta.

Kaupunkikuva

Viinikkalan työpaikka-alue on rakennettu metsäiseen ja mäkiseen maastoon. Aluetta leimaavat suuret teollisuus- ja varastohallit sekä maaston tasaamista varten tehdyt louhinnat ja murskeen varastointi. Vasamakujan varressa tonttien koot ja rakentamisen mittakaavalta ovat keskimääräistä pienempiä. Ympäristö ei aseta erityisiä arkkitehtonisia vaatimuksia rakentamiselle. Maaston korkeuseroista johtuen korttelien sovittaminen olemassa olevien katujen ja viheralueiden korkeusasemiin on kuitenkin paikoin haastavaa.



Katunäkymä Vasamakujalta.

Virkistys

Suunnittelualue rajautuu lännessä Vasamapuistoon ja siellä olevaan golfkenttään. Yleiskaavassa Vasamapuistoon on merkitty pohjois-eteläsuuntaisesti ohjeellinen ulkoilureitti, joka kulkee aivan suunnittelualueen vieressä. Kyseistä reittiä ei kuitenkaan ole rakennettu. Kaava-alueeseen kuuluvan kevyen liikenteen väylän on tarkoitus yhdistyä tulevaisuudessa Vasamapuiston ulkoilureittiin, mutta tällä hetkellä se päättyy metsään.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n varrella liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Lähin joukkoliikenteen yhteys on bussipysäkki, joka sijaitsee Kehä III:lla. Pysäkiltä liikennöivät linjat 572 K, 574,

616 ja 632 B. Kävelymatka suunnittelualueelta pysäkille on n. 600 metriä. Vasamakujalla on pyörätie, joka liittyy Nuolitien kautta Tikkurilantiellä ja Kehä III:n varressa kulkeviin pääpyöräreitteihin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vasamakujalla kulkee vuonna 2006 rakennettu DN225 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Myyrmäen painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 4500 m³, HW = +96.00 ja LW = +83.00) sijaitsee Myyrmäessä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemäröinti

Vasamakujalla kulkee vuonna 2006 rakennettu DN200 jätevesiviemäri. Vasamakujan päässä on jätevesipumppaamo, josta lähtee vuonna 2006 rakennettu DN100 paineviemäri.

Jätevedet pumpataan Vasamakujan päästä noin 100 metrin matkalla, jonka jälkeen jätevesiviemäri jatkuu viettona Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Vasamakujalla kulkee vuonna 2006 rakennettu DN400 hulevesiviemäri.

Hulevedet johtuvat hulevesiviemärissä kaavamuutosalueen länsipuolella olevan Vasamapuiston ojiin. Vasamapuistosta hulevedet johtuvat kehä III varren avo-ojassa onkiojan kautta Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen läheisyyteen. Putket kulkevat suunnittelualueen eteläpuolella Jännekujan ja Vasamakujan katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia sähkökaapeleita on Vasamakujan varressa.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävin häiriötekijä on lentomelu, jonka melutaso Lden ylittää 60 dB. Lentoesteiden korkeusrajoituspinta on 90 metrin korkeudella merenpinnasta. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Kehä III aiheuttaa tieliikennemelua. Tiemelun keskiäänitaso päivällä on vuoden 2016 melulaskennan mukaan korkeimmillaan 60-65 LAeq suunnittelualueen lounaisnurkassa.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa tontit 41269-3 ja 41270-10 sekä katualueen osat. Tontin 41269-2 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 11 c/o Mijorak Oy. Tontilla 41270-9 on voimassa tonttijako

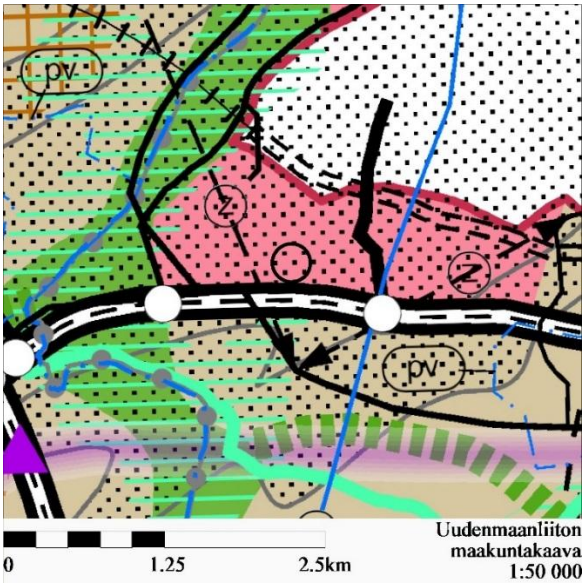
7151, mutta tonttia ei ole lohkottu. Tontti 41270-9 muodostuu useasta eri kiinteistöstä ja määräalasta, joiden omistajia ovat Kiinteistö Oy Vantaan Vasamakuja 10 / Katetuotto Oy ja Fastlane Transport Oy.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (m2)
41-269-2	yksityinen maanomistaja	4000
41-269-3	Vantaan kaupunki	8876
41-270-9	yksityinen maanomistaja	3126
41-270-10	Vantaan kaupunki	2397
Yhteensä		18399,0

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

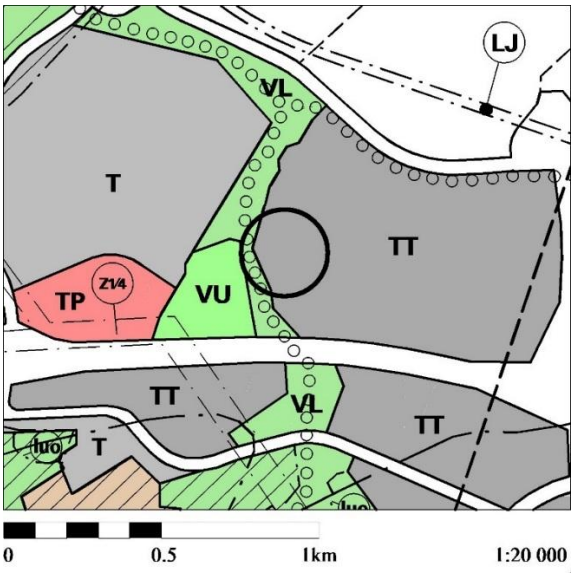
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



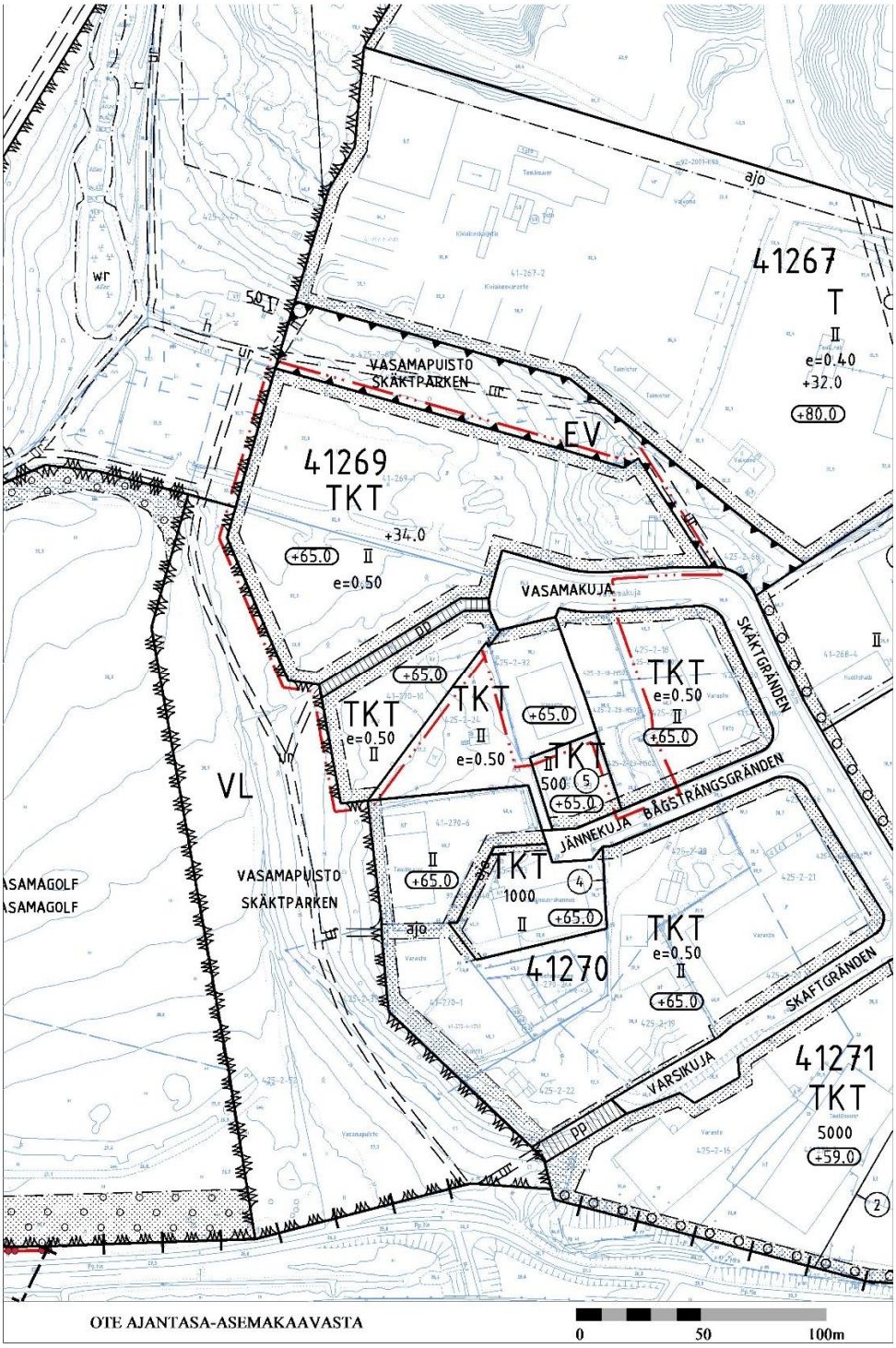
Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä kaavamuutosalue (musta rinkula) on työpaikka-aluetta ( ). Alue sijaitsee Helsinki–Vantaan lentoaseman melualueella 2, jolla melutaso Lden on yli 60 dBA.

Yleiskaava



Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007. Yleiskaavassa kaavamuutosalue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Kaavamuutosalue rajautuu lännessä lähivirkistysalueeseen (VL) ja ohjeelliseen ulkoilureittiin.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2000 hyväksymä TUUPAKKA 4 -asemakaava nro 411100 sekä vuonna 2008 hyväksytty VIINIKKALA -asemakaava nro 001796. Asemakaavan mukaan korttelit 41269 ja 41270 ovat teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.5. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +65.0. Korttelissa 41269 maanpinnan likimääräinen korkeusasema on +34.0. Vasamapuistoon ja katualueisiin rajautuvat korttelien reuna-alueet on istutettava.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.1.2018. Kaavamuutos sai numeron 002382 ja kaavoitus tuli vireille 14.6.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Kaavamuutoksen hakijat

Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)

Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Kaupungin omat asiantuntijat

Pelastuslaitos

Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt

Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES

Muut: esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Vantaan asukaslehdessä 11.8.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 14.6.–15.8.2018. Nähtävilläoloaikana saatiin 6 viranomaiskommenttia. Muita mielipiteitä ei jätetty. Fingrid Oyj:n, Caruna Oy:n, Vantaan Energia Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) ja Vantaan kaupunginmuseon kommenteissa ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Vantaan Energia Oy:n kommentissa todettiin, että kaava-alueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitekaapeleita. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) totesi, että kaavamuutosaluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Vasamakujan jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa).

HSY:ltä saadun kommentin perusteella asemakaavaan on merkitty pumppaamoa varten ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et) Vasamakujalle. Alueen koko vastaa pumppaamon todellista kokoa suojaetäisyyksineen ja on pienempi kuin 15 x 15 m, koska muuten tonttiliittymille ei jää tarpeeksi tilaa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018–2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan 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.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018):
Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

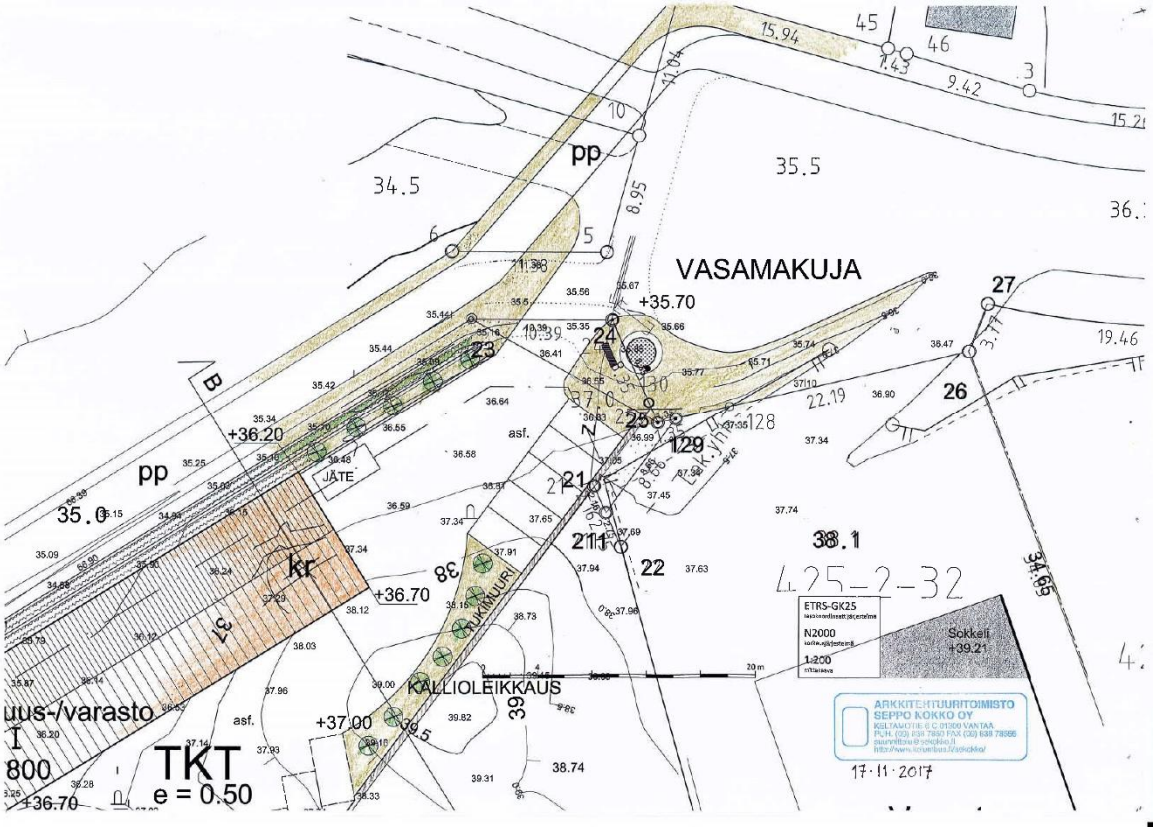
Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä.
Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja asuminen -yksikkö on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 41270 tontille 10 (Vasamakuja 14) saadaan ajoyhteys Vasamakujalta. Tontin rajalla sijaitsee jätevesipumppaamo, joka estää tonttiliittymän rakentamisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa vielä rakentamattoman tontin ottaminen teollisuus- ja työpaikkakäyttöön. Kaavamuutoksella tonttien ja kadun rajoja tarkistetaan Vasamakujan päässä. Samalla asemakaavan määräyksiä ajanmukaistetaan.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tontin 41270-10 uusi ajoliittymä on tarkoitus sijoittaa pumppaamon länsipuolelle. Tämä edellyttää Vasamakujan kääntöpaikan laajentamista sekä pieniä muutoksia kevyen liikenteen väylän linjaukseen ja korttelin 41269 rajoihin. Muita vaihtoehtoja ei ole tutkittu.



Alustava suunnitelma tontin 41270-10 uudesta liittymästä ja kevyen liikenteen väylän linjauksesta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan katualueen ja korttelialueiden rajoja. Korttelien 41269 ja 41270 käyttötarkoitus säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena (TKT). Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 9 100 k-m^2, joka on korttelialueen pinta-alan muutoksen seurauksena 105 k-m^2 pienempi kuin aiemmin voimassa olevaan kaavassa. Asemakaavamääräyksiä päivitetään nykyisiä vaatimuksia vastaaviksi mm. hulevesien hallinnan, meluntorjunnan ja polkupyöräpysäköinnin osalta.

4.1.1 Mitoitus

Korttelialueiden rakennusoikeus osoitetaan kumoutuvan asemakaavan mukaisesti tehokkuusluvulla e=0.5.

Tontin 41269-4 pinta-alaksi muodostuu 8 814 m^2 ja rakennusoikeudeksi 4 407 k-m^2.
Tontin 41269-5 pinta-alaksi muodostuu 3 897 m2 ja rakennusoikeudeksi 1 949 k-m2.
Tontin 41270-11 pinta-alaksi muodostuu 2 351 m^2 ja rakennusoikeudeksi 1 176 k-m^2.
Tontin 41270-9 pinta-ala on 3139 m^2 ja rakennusoikeus 1570 k-m^2.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:
teollisuus 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 240 k -m²
varastot 1 ap / 150 k-m², 1 pp / 240 k-m²
toimistot 1 ap / 50 k-m², 1 pp / 80 k-m²

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on kumoutuvan asemakaavan mukaisesti teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueita (TKT).

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueet

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi. Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää lausunto lentoliikenteen turvallisuudesta vastaavalta viranomaiselta.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren äänieristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.

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

Tontin korkeusasemat on sovitettava olemassa olevan ympäristöön. Mahdollinen luiskaaminen, pengertäminen sekä tukimuurien ja aitojen rakentaminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla. Yleisiin alueisiin rajautuvat luiskat ja pengerrykset tulee istuttaa.

Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 500 m^2 suuruisiin osiin.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Vasamakujan kääntöpaikkaa laajennetaan hieman ja kadun päästä alkavan kevyen liikenteen väylän linjausta tarkistetaan. Katualueen pinta-ala kasvaa yhteensä 182 m^2. Jätevedenpumppaamolle merkitään ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et).

Virkistysalueet

Vasamapuiston suojaviheralueelle (EV) merkityn ulkoilureitin toteuttamiskelpoisuus varmistetaan liittämällä pieni osa korttelialuetta suojaviheralueeseen. Suojaviheralueen pinta-ala kasvaa 28 m^2.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue on asemakaavoitettu teollisuusalueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta. Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkarakentamisen lentomelualueella, joka soveltuu hyvin kyseiseen käyttötarkoitukseen.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta korttelialueiden rakennusaloja eikä rakennusten enimmäiskorkeuksia kumoutuvaan asemakaavan verrattuna eikä siten varsinaisesti aiheuta vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Rakentamattomat tontit tullaan tasaamaan teollisuus- ja varastokäyttöön paremmin sopiviksi. Kaavamääräyksen mukaan tonttien reunat, jotka rajautuvat yleiseen alueeseen, tulee istuttaa. Istutusvyöhykkeen leveys on tontilla 41270-11 osittain kapeampi (3 m) kuin muualla ympäristössä (5 m), sillä tontin muoto ja pieni koko asettavat haasteita tontin käytölle.

Asuminen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asumiseen. Korttelissa 41269 sijaitseva, tyhjillään oleva asuinrakennus tullaan todennäköisesti purkamaan, kun tontti otetaan teollisuuskäyttöön.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavamuutos ei muuta olennaisesti kumoutuvan asemakaavan mukaista teollisuus-, varasto- ja toimistotilojen kokonaisrakennusoikeutta eikä sen mahdollistamien työpaikkojen ja palveluiden rakentumista alueelle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavataloudellisesti järkevää olisi ollut etsiä jätevedenpumppaamolle ja sähkökaapille sellainen sijainti, joka ei estäisi tontin käyttöä. Nyt kun pumppaamo on rakennettu, joudutaan katualueelle ja viereisille tonteille tekemään ylimääräisiä muutoksia, joista aiheutuu kustannuksia.

Massatalous tulisi ottaa huomioon aluetta rakentaessa ja minimoida maa-ainesten kuljetustarvetta. Lähistöllä on runsaasti alueita, joissa käsitellään erilaisia maa-aineksia, kuten kallion murskausta.

Kustannuksiltaan kaavamuutoksen edellyttämät toimenpiteet eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Kaupunki saa tuloja myydessään tonttimaata ja alueen rakentumisen edellytykset paranevat.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos ei aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon lähialueen virkistysalueverkoston toteuttamiskelpoisuus. Korttelin 41269 pohjoispuolella olevaa Vasamapuiston suojaviheraluetta (EV) laajennetaan hieman, jotta alueelle merkitty ohjeellinen ulkoilureitti on mahdollista rakentaa. Laajennus tapahtuu liittämällä Vasamapuistoon pieni nurkkapala korttelista 41269. Rajamuutos ei vaikuta korttelin tulevaan käyttöön.

Liikenne

Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitukset säilyvät kumoutuvan asemakaavan mukaisina. Kaavamuutoksella ei siten ole vaikutuksia niiden perusteella muodostuviin liikennemääriin.

Vasamakujan kääntöpaikan ja kevyen liikenteen väylän muokkaus edellyttävät katusuunnitelman päivitystä. Muutokset katualueella vaikuttavat myös tontin 41269-5 ajoliittymän tasaukseen. Katualueiden muutokset ja Vasamakujan päässä olevien tonttiliittymien toteuttaminen edellyttävät tarkempaa suunnittelua ja yhteensovittamista. Kevyen liikenteen väylän rakentamiseen liittyviä luiskauksia joudutaan mahdollisesti sijoittamaan korttelin 41269 puolelle.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

Kaavamuutoksen yhteydessä pumppaamolle merkitään katualueelle rasite.

Ympäristöhäiriöt

Kaavan melun torjuntaa koskevaa määräystä päivitetään voimassa olevan yleiskaavan mukaiseksi. Alueella mitoittavana melulähteenä on lento- ja liikennemelu, mikä huomioidaan toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille ja rakennettavaksi osoitetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.

Vesistöt ja vesitalous

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

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä tonteille 41269-4, 41269-5 ja 41270-11.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	alue-arkkitehti
	Päivi Veijola	asemakaavasuunnittelija
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kiinteistöt ja asuminen:	Jari Sainio	tonttiasiamies
	Katja Kauppi	toimitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus:	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Mikko Kettunen	alueinsinööri, katusuunnittelu
	Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
Rakennusvalvonta:	Hanna Tiira	lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä lokakuuta 2018.

Päivi Veijola
asemakaavasuunnittelija

Anitta Pentinmikko
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	13.09.2018
Kaavan nimi	002382 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.06.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002382
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9787	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,9787

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9787**	**100,0**	**9100**	**0,46**	**0,0000**	**-105**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,8201	92,0	9100	0,50	-0,0210	-105
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1558	7,9	0		0,0182	0
E yhteensä	0,0028	0,1	0		0,0028	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

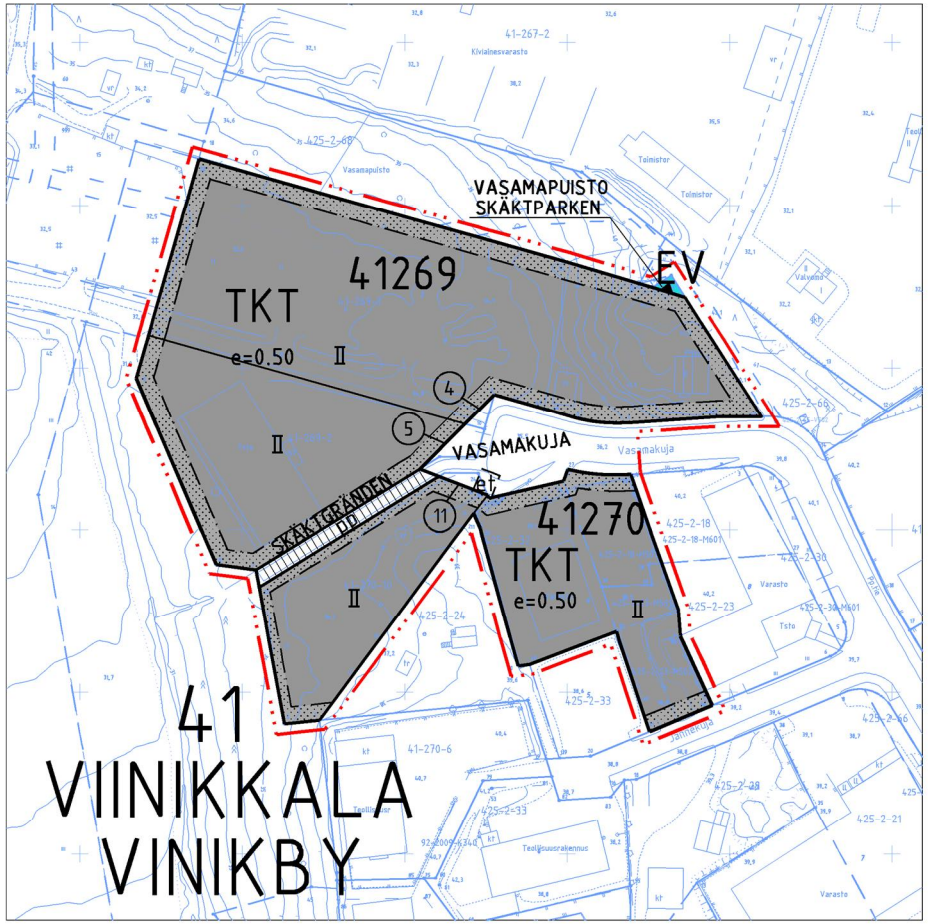
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

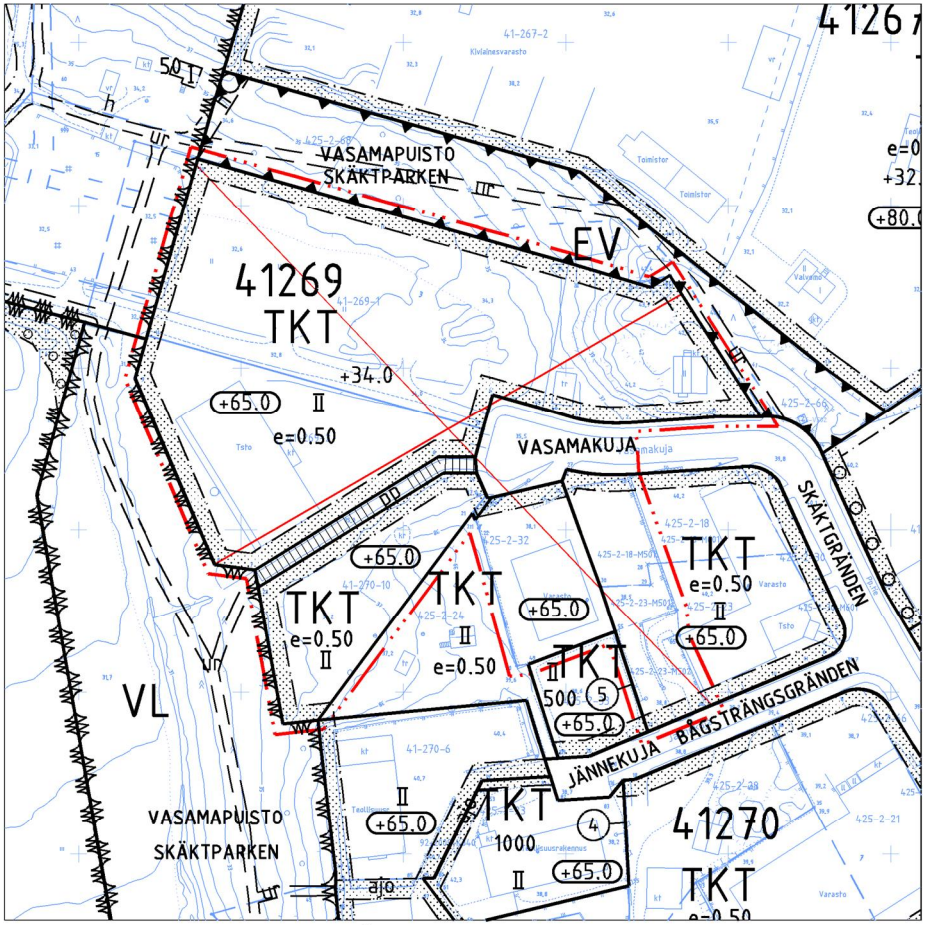
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9787**	**100,0**	**9100**	**0,46**	**0,0000**	**-105**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,8201	92,0	9100	0,50	-0,0210	-105
TKT	1,8201	100,0	9100	0,50	-0,0210	-105
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1558	7,9	0		0,0182	0
Kadut	0,1248	80,1	0		0,0260	0
Kev.liik.kadut	0,0310	19,9	0		-0,0078	0
E yhteensä	0,0028	0,1	0		0,0028	0
EV	0,0028	100,0	0		0,0028	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002382	1.10.2018	687494 1 / 2

Vantaan kaupunki

VASAMAKUJA

Kaupunginosa 41, Viinikkala

Asemakaavan muutos

Kortteli 41269 ja osa korttelia 41270 sekä katu- ja erityisaluetta.

Tonttijaon muutos

Kortteli 41269 ja osa korttelia 41270.

1:2000

Vanda stad

SKÄKTGRÄNDEN

Stadsdel 41, Vinikby

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 41269 och del av kvarteret 41270 samt gatu- och specialområde.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 41269 och del av kvarteret 41270.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

TKT **Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää lausunto lentoliikenteen turvallisuudeta vastaavalta viranomaiselta.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

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

Tontin korkeusasemat on sovitettava olemassa olevaan ympäristöön. Mahdollinen luiskaaminen, pengertäminen sekä tukimuurien ja aitojen rakentaminen on toteutettava kokonaan omalla tontilla. Yleisiin alueisiin rajautuvat luiskat ja pengerrykset tulee istuttaa.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Tuotantotilat	1 ap/ 100 k-m²
	1 pp/ 240 k-m²
Varastot	1 ap/ 150 k-m²
	1 pp/ 240 k-m²
Toimistot	1 ap/ 50 k-m²
	1 pp/ 80 k-m²

Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 500 neliömetrin suuruisiin osiin.

EV **Suojaviheralue.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytterhöljet vara minst 35 dB.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lagring- eller trafikområde skall finnas träd och buskar.

Den del av tomten som skall användas för öppen lagring skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.

Om bygglovsansökan ska begäras utlåtande av den myndighet som svarar för säkerheten i flygtrafiken.

Ingen konstruktion, anordning eller antenn får ens tillfälligt överstiga flyghindrens höjdbe-gränsningsytor.

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

Tomtens höjdlägen ska anpassas till den existerande miljön. Eventuell släntning, terrassering samt byggande av stödmurar och staket ska i sin helhet utföras på egen tomt. Slänter och terrasseringar som gränsar till allmänna områden ska planteras.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Industrilokaler	1 bp/ 100 k-m²
	1 cp/ 240 k-m²
Lager	1 bp/ 150 k-m²
	1 cp/ 240 k-m²
Kontor	1 bp/ 50 k-m²
	1 cp/ 80 k-m²

Bilplatserna skall indelas med träd- och buskplanteringar i högst 500 kvadratmeter omfattande delar.

Skyddsgrönområde.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
⑪	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
41	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIINI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
41269	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VASAMAKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
et	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaalislo ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Stadsmätning

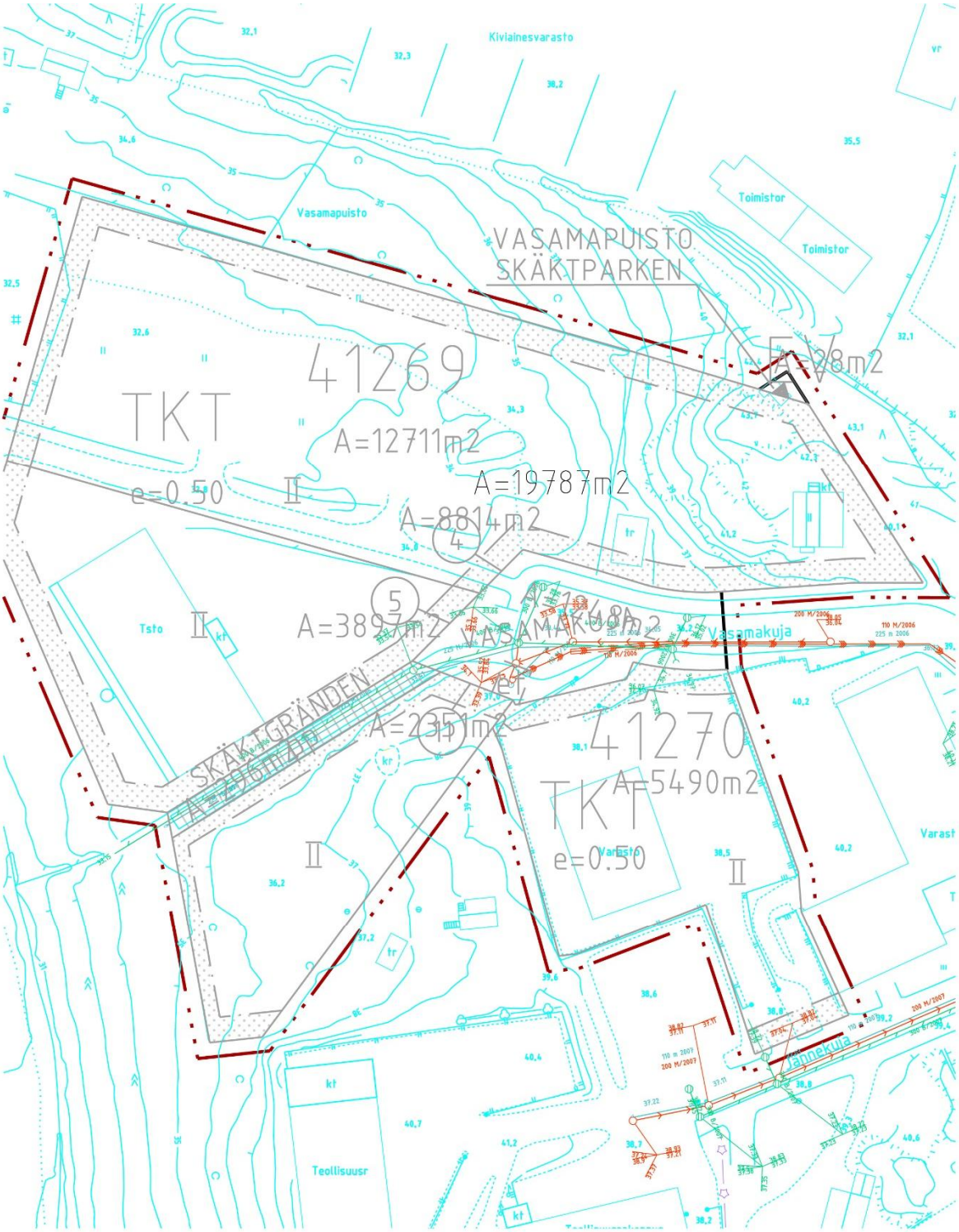
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinalsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __ 20 __

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20 __

9. VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA



Vantaan kaupunki copyright Harri Keinanen tulosteen laatija 20.9.2018 päiväys	**Vesihuollon esisuunnitelma** 002382 Vasamakuja 0 20 100 m	ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä N2000 korkeusjärjestelmä 1:1000 mittakaava

10 § **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 13 Vapaala, 15 Myyrmäki, 18 Vantaanlaakso, 22 Keimola, 23 Kivistö, 24 Lapinkylä, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 40 Ylästö, 41 Viinikkala, 61 Tikkurila, 62 Jokiniemi, 74 Havukoski, 95 Rajakylä /TLA**

VD/1552/10.02.07.00/2019
TLA/TKA/ALV/MKU

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 21.8.2017 § 4 asettama nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset:

13 VAPAALA
Myyrmäenmetsä, Myrbackaskogen puisto

15 MYYRMÄKI
Kivikaudenpolku, Stenåldersstigen jalankulkukatu
Kivikaudenpuisto, Stenåldersparken puisto
Kuohuaukio, Svallplatsen aukio

18 VANTAANLAAKSO
Erikaksensillat, Erikasbroarna jokisillat
Lillaksensilta, Lillasbron jokisilta
Mustakoskensilta, Svartforsbron jokisilta
Vantaankoskensilta, Vandaforsbron jokisilta

22 KEIMOLA
Lautmäensilta, Lautmäkibron jokisilta

23 KIVISTÖ
Tapolansilta, Tapolabron jokisilta

24 LAPINKYLÄ
Hannulansilta, Hannulabron jokisilta

31 LUHTAANMÄKI
Lautmäensilta, Lautmäkibron jokisilta

32 RIIPILÄ
Riipilänsilta, Ripubybron jokisilta
Ruhansilta, Ruhabron jokisilta

33 SEUTULA
Hannulansilta, Hannulabron jokisilta
Riipilänsilta, Ripubybron jokisilta
Ruhansilta, Ruhabron jokisilta
Tapolansilta, Tapolabron jokisilta

40 YLÄSTÖ
Lillaksensilta, Lillasbron jokisilta

41 VIINIKKALA
Dalforsinniemi, Dalforsnäset puiston osa, niemi
Erikaksensillat, Erikasbroarna jokisillat
Mustakoskensilta, Svartforsbron jokisilta
Vantaankoskensilta, Vandaforsbron jokisilta

61 TIKKURILA
Hannu I. Miettisen aukio, Hannu I. Miettinens plats piha-aukio tontilla

62 JOKINIEMI
Relanderinpiha, Relandersgården ajoyhteys

74 HAVUKOSKI
Erkki Rantalan haka, Erkki Rantalas hage suojaviheralue

95 RAJAKYLÄ
Seiväskuja, Stavhoppsgränden katu
Seiväspolku, Stavhoppsstigen katu
Seivästie, Stavhoppsvägen katu

Annettavat nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty paikkojen sijainti ajantasa-asemakaavassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Muutokset eivät vaikuta nykyisiin osoitteisiin kirjoitus- tai käännösvirheiden korjaamista lukuun ottamatta. Oikeinkirjoitus tai oikea käännös ei ole mielipidekysymys, joten näissä tapauksissa ei ole tarpeen järjestää kuulemista.

Asemakaavaan muutettavista nimistä ja tiennimistä päättää Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 2 kohdan 19 mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään tehdä esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset nimenmuutokset ja antaa uudet nimet.

Käsittely:
Päätettiin yksimielisesti muuttaa Havukosken kaupunginosaan esitetty nimi Erkki Rantalan haka, Erkki Rantalas hage. Uusi nimi on Erkki Rantalan niitty, Erkki Rantalas äng.

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liite:
- Selitysliite 25.2.2019, nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

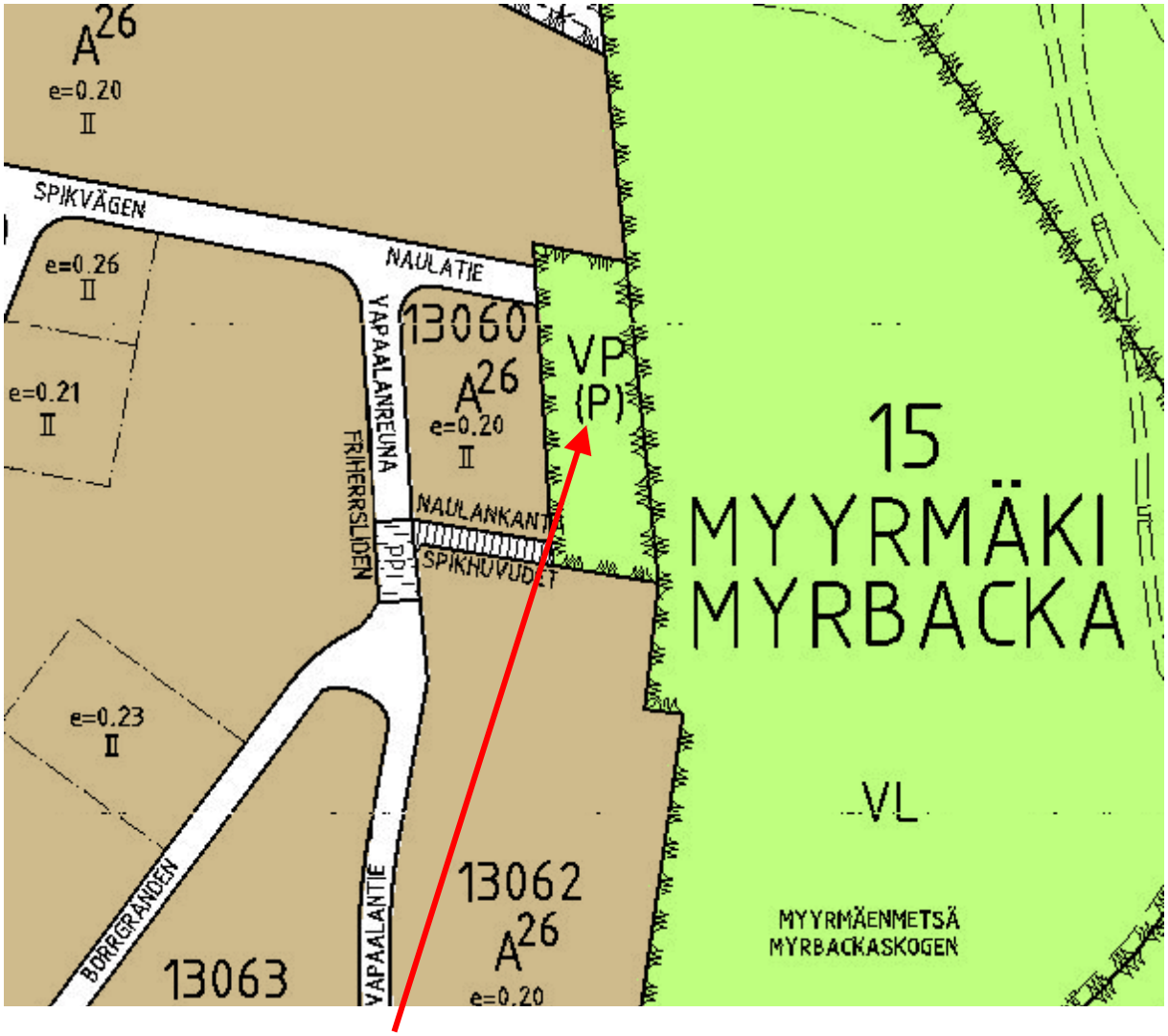
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

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

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 13 Vapaala, 15 Myyrmäki, 18 Vantaanlaakso, 22 Keimola, 23 Kivistö, 24 Lapinkylä, 31 Luhtaanmäki, 32 Riipilä, 33 Seutula, 40 Ylästö, 41 Viinikkala, 61 Tikkurila, 62 Jokiniemi, 74 Havukoski, 95 Rajakylä

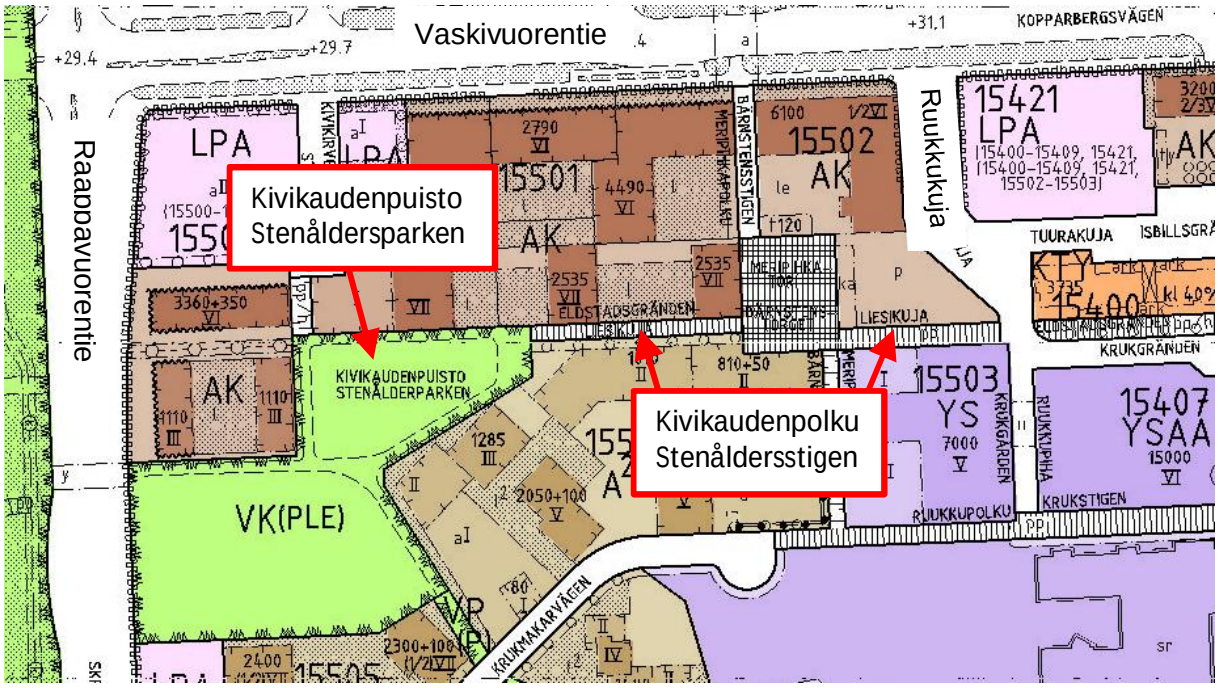
Kaava-alueiden nimet kirjoitetaan asemakaavaan ISOIN KIRJAIMIN, muut nimet *KURSIIVILLA*. Puhekielisinä kirjatut nimet on kirjoitettu pienellä alkukirjaimella.

KO. 13 VAPAALA



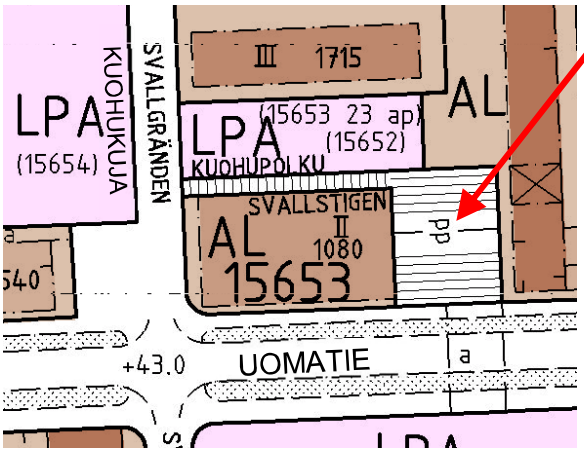
Myyrmäenmetsä, Myrbackaskogen
1996 Naulapuisto, Spikparken, joka on annettu yleisen alueen mittauksessa ja esiintyy virastokartalla, mutta ei asemakaavassa. Puisto on osa Myyrmäenmetsää, vaikka sijaitseekin Vapaalan puolella. (Nr 10.9.2018)

KO. 15 MYYRMÄKI



Kivikaudenpolku, Stenåldersstigen
Liesikujan länsiosa Ruukkukujasta länteen, kaukana Liesikujan ajokadusta ja Liesitorista. Liesikuja katkeaa Ruukkukujan kohdalla, jossa se kulkee rinnakkain Ruukkukujan kanssa. (Nr 5.11.2018)

Kivikaudenpuisto, Stenåldersparken
Ruotsalaisesta nimestä puuttuu genetiivin s. (Nr 5.11.2018)
Nimet liittyvät Myyrmäen esihistoriaan.



Kuohuaukio, Svallplatsen
Kuohupolusta poistuu jalankulkukadun osuus ja jäljelle jää vain aukio asemakaavamuutoksessa 002364. (Nr 5.11.2018)

Nimi liittyy Mätäojasta johdettuun aihepiiriin.

KO. 18 VANTAANLAAKSO



1. Erikaksensillat, Erikasbroarna
Kolme Kehä III:n ajo- ja kävelysiltaa Vantaanjoen yli, Myllymäen Erikaksen kantatalon kohdalla (1752 Erikas). Myös kaupunginosaa 41 Viinikkala. (Nr 10.9.2018)

2. Lillaksensilta, Lillasbron
Ylästöntien silta Vantaanjoen yli. Läheisestä Martinkylän kantatalosta Lillas (1699 Lillas). Nimen takana on talonpoikaislaivuri, 1512 bun jurgh, 1524 lejlen bun jurghsson ... 1548 lillen öriansson. Talo on hävinnyt. Myös kaupunginosaa 40 Ylästö. (Nr 10.9.2018)

3. Mustakoskensilta, Svartforsbron
Kevyen liikenteen jokisilta Mustakosken (1913 Svartforsen) kohdalla. Etelärannalla on 1993 Mustakoskenranta, Svartforsstranden. Nimeä on käytetty sillan suunnittelunimenä. Myös kaupunginosaa 41 Viinikkala. (Nr 10.9.2018)

4. Vantaankoskensilta, Vandaforsbron
Kuninkaantien silta Vantaankosken kohdalla. Nimi on yleisessä käytössä. Myös kaupunginosaa 41 Viinikkala. (Nr 10.9.2018)

KO. 22 KEIMOLA



Lautmäensilta, Lautmäkibron
Luhtaanmäentien uusi betonisilta Luhtaanmäenjoen yli, Luhtaanmäen kivisillan ja Lautmäentien vieressä. Lautmäki (1769 Lautmäki) voisi johtua aiemmin sillan paikalla olleesta laustasta, kuten Seutulankoskellakin on ollut. Tosin paikalla näkyy silta jo kartassa 1640. Siten etymologia on epävarma. (Nr 10.9.2018)

Myös kaupunginosaa 31 Luhtaanmäki.

KO. 23 KIVISTÖ



Tapolansilta, Tapolabron
Kevyen liikenteen jokisilta Kivistöstä Tapolaan. Nimi on yleisessä käytössä ja esiintyy Googlen kartassa. (Nr 10.9.2018)

Myös kaupunginosaa 33 Seutula.

KO. 24 LAPINKYLÄ



Hannulansilta, Hannulabron
Riipiläntien silta Seutulankosken yli. Paikallisten käyttämä nimi on Hannulansilta, läheisen kantatalon nimestä Hannula (1752 Hannula). Rinnakkaisnimenä on Seutulansilta, mutta Seutulassa on muitakin siltoja. (Nr 10.9.2018)

Myös kaupunginosaa 33 Seutula.

KO. 31 LUHTAANMÄKI

Lautmäensilta, Lautmäkibron → Ko. 22.

KO. 32 RIIPILÄ



Riipilänsilta, Ripubybron
Riipiläntien silta Vantaanjoen yli Seutulan ja Riipilän kaupunginosien rajalla, Suosaarentien pohjoispuolella. Nimi on yleisessä käytössä. (Nr 10.9.2018)

Myös kaupunginosaa 33 Seutula.



Ruhansilta, Ruhabron
Solbackantien silta Vantaanjoen yli. 1763 Ruha (pelto), 1958 Ruhan tie, Ruhan silta, 1963 ruhabruun (silta), 1982 ruhansilta. Nimi on yhä käytössä. Ruha tarkoittaa mm. ruuhkaa ja tukkisumaa, josta tämän nimen on kerrottu johtuvan (Kotus NA 1982). Tolkinkylässä toimi kauppasaha 1725 – 1842. (Nr 10.9.2018)

Myös kaupunginosaa 33 Seutula.

KO. 33 SEUTULA

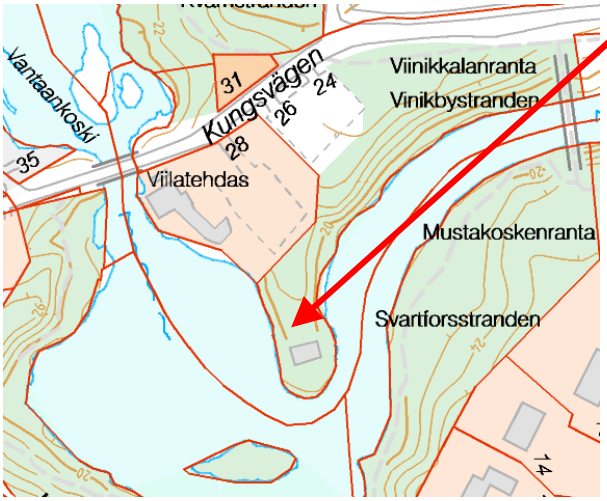
Hannulansilta, Hannulabron → Ko. 24.
Riipilänsilta, Ripubybron → Ko. 32.
Ruhansilta, Ruhabron → Ko. 32.
Tapolansilta, Tapolabron → Ko. 23.

KO. 40 YLÄSTÖ

Lillaksensilta, Lillasbron → Ko. 18.

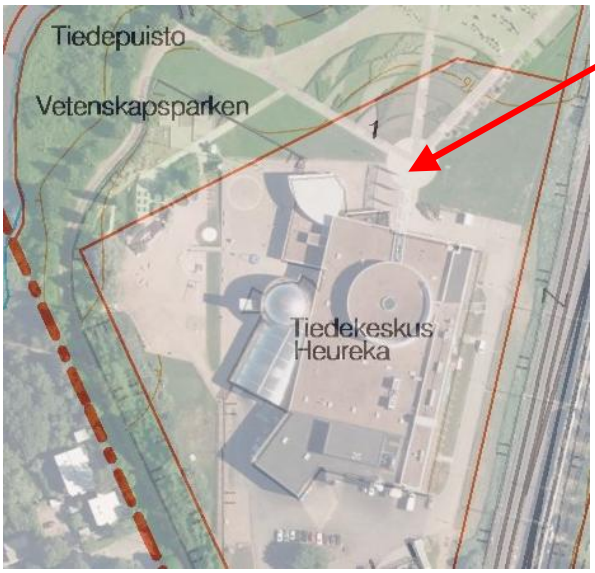
KO. 41 VIINIKKALA

Erikaksensillat, Erikasbroarna → Ko. 18.
Mustakoskensilta, Svartforsbron → Ko. 18.
Vantaankoskensilta, Vandaforsbron → Ko. 18.



Dalforsinniemi, *Dalforsnäset*
Viinikkalanrannan puiston osa, jokiniemi viila-tehtaan vieressä. Vantaankosken itärannalle perustettiin 1889 Dalforsin viilatehdas, tehtaan katolla luki Dalfors. Kosken itärannalla on yhä tila Dalfors (1904), johon puisto kuuluu. Dalfors on tarkoittanut Vantaankos-ken alempaa osaa, jota on sanottu vanhastaan nedra forsn (SLS, Olof Lindström s. 1905 Erikaksessa). (Nr 10.9.2018)

KO. 61 TIKKURILA

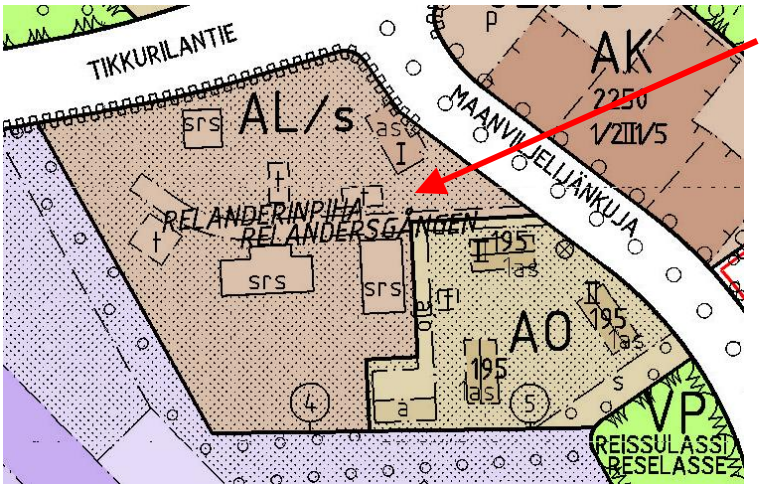


Hannu I. Miettisen aukio,
Hannu I. Miettinens plats
Piha-aukio Heurekan pääsisäänkäynnin edessä. Kaupungille saatiin nimialoite 2.9.2014. Kuulemisessa 16.9. – 1.10.2014 ei saatu Heurekan mielipidettä. Nimistöryhmä 13.10.2014 esitti paikaksi Heurekan tontilla pääsisäänkäynnin edessä sijaitsevaa piha-aukiota. Nyt Heureka otti yhteyttä, että nimi otettaisiin käyttöön 30 v. juhlallisuuksissa ja haluttaisiin virallistaa. (Nr 25.1.2019)

Hannu I. Miettinen (1945 – 2014) vaikutti aloitteellisesti Tiedekeskus Heurekan syntyyn ja toimi Heurekan ensimmäisenä johtajana 1984 – 1991.

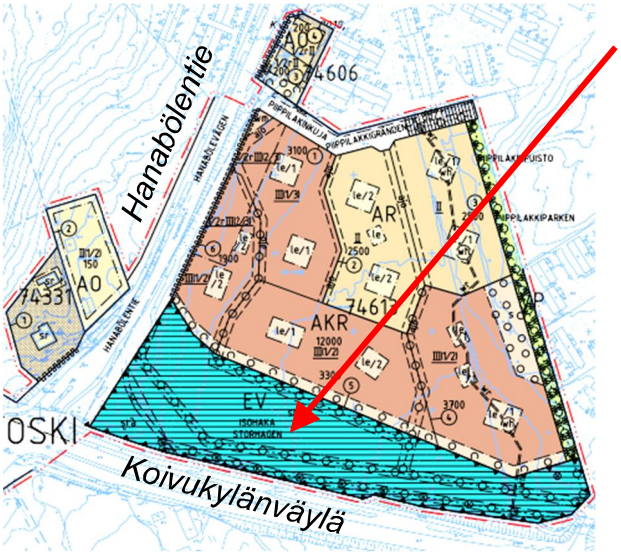
YK:n paikannimikomitea on katsonut, että muistonimen voi antaa viisi vuotta henkilön kuoleman jälkeen, jolloin henkilön elämäntyö on arvioitavissa.

KO. 62 JOKINIEMI



Relanderinpiha, Relandersgården
Ajoyhteys. Nyt Relanderinpiha, Relandersgången, jossa on väärä käännös ruotsiksi. (Nr 5.11.2018)

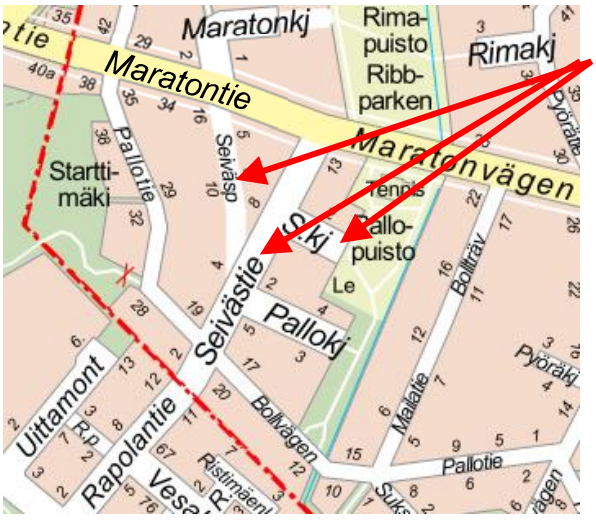
KO. 74 HAVUKOSKI



Asemakaava 741700 Piippilakki.

Erkki Rantalan haka, Erkki Rantalas hage
Suojaviheralue. Piippilakin asemakaavaan (741700) Isohaka, Storhagen, joka on tavanomainen vanha paikannimi. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 12.11.2018, mistä ei valitettu, mutta kaavaa ei ole vielä kuulutettu voimaan. Alue sijaitsee näkyvällä paikalla lähellä Erkki Rantalan (1946 – 2014) asuinpaikkaa. Hän toimi mm. Vantaan kaupunginjohtajana 1997 – 2003. YK:n paikannimikomitea on katsonut, että muistonimen voi antaa viisi vuotta henkilön kuoleman jälkeen, jolloin henkilön elämäntyö on arvioitavissa. Nimi voidaan muuttaa ajantasa-asemakaavaan, kun Piippilakin asemakaava on kuulutettu voimaan. (Nr 5.11.2018)

KO. 95 RAJAKYLÄ



Seiväskuja, Stavhoppsgränden
Seiväspolku, Stavhoppsstigen
Seivästie, Stavhoppsvägen
Korjataan ruotsinkielinen nimi, nyt Hoppstavsgränden, -stigen, -vägen. Asukkaan ehdotus. (Nr 10.9.2018)

11 § **Maa-alueen myynti Vihdin kunnasta / AK**

VD/1216/10.00.02.03/2019
HP/AK/AV-P/TMA

Esitetään myytäväksi yksityiselle henkilölle noin 4 000 m^2:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta Vihdin kunnassa sijaitsevasta Mäkelä -nimisestä tilasta 927-433-2-196. Luovutushinnaksi on sovittu 10 000 euroa.

Vantaan kaupunki on vastaanottanut 12.10.2018 neuvottelupyynnön koskien kaupantekoa noin 4 000 m^2:n suuruisesta maa-alueesta Vantaan kaupungin omistamasta Vihdin kunnassa (927) sijaitsevasta Mäkelä -nimisestä tilasta (kiinteistötunnus 927-433-2-196).

Kaupungin omistama Mäkelä -niminen tila on kooltaan noin 14,17 ha, jonka läpi kulkee Palojärven metsätie -niminen yksityistie. Tila rajoittuu luoteisosaltaan Palojärveen. Palojärven ja Palojärven metsätien välinen alue on Vantaan nuorisopalveluiden käytössä olevaa Palajärven leirikeskusaluetta. Palojärven metsätien kaakkoispuoleinen noin 9 ha:n suuruinen maa-alue tilasta on metsää.

Kaupungin omistaman tilan rajojen sisällä Palojärven metsätien kaakkoispuolella on Kujala -niminen n. 2 000 m^2:n suuruinen tila 927-433-2-66, joka on yksityisessä omistuksessa. Tila on rakennettu rakennuspaikka. Rakennuspaikan omistaja esitti kaupungille neuvottelupyynnön omistamaansa tilaan rajoittuvasta karttaliitteen osoittamasta noin 4 000 m^2:n suuruisen maa-alueen kaupasta. Kujala -nimisen tilan omistaja tarvitsee lisämaata omistamaansa tilaan suunnitelmissaan olevan yritystoiminnan tarvitseman hallirakennuksen rakentamisen johdosta.

Vantaan kaupungin nuorisopalvelut ilmoitti, ettei Palojärven leirikeskuksella ole tarvetta levittäytyä Palojärven metsätien kaakkoispuolelle, eikä näin ollen näe estettä alueen myymiselle. Leirialueen isännöitsijä ei myöskään näe estettä maa-alueen myymiselle. Vantaan kaupungin metsätilat ilmoitti, että kaupungin omistamalta tilalta hakataan koivikkoa tänä talvena, mutta hakkuita ei uloteta nyt kyseessä olevalle maa-alueelle, joten estettä myymiselle ei ole. Ostaja tietää tulevasta hakkuusta.

Vantaan kaupunginvaltuuston 18.6.2018 hyväksymissä Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa todetaan, että maaomaisuutta tulee hallita järkevästi ja kustannustehokkaasti mm. myymällä passiivista ja kuluja aiheuttavaa maaomaisuutta.

Alueella ei ole asemakaavaa. Vihdin kunnanvaltuusto hyväksyi koko kuntaa koskevan yleiskaavan vuonna 1986, joka on oikeusvaikutukseton. Yleiskaava on pääosin vanhentunut eikä sitä Vihdin kunnan mukaan enää ylläpidetä. Maa-alue on vanhassa yleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY), mutta kaavailtu alueen käyttötarkoitus on vanhentunut.

Vihdin kunnalta saatujen tietojen mukaan alueella ei tällä hetkellä ole vireillä eikä lähitulevaisuudessa suunnitteilla mitään kaavoitushankkeita.

Myytävä kohde on karttaliitteen osoittama noin 4 000 m^2:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamasta Vihdin (927) kunnassa sijaitsevasta Mäkelä -nimisestä tilasta 927-433-2-196. Luovutus ei sisällä osuutta yhteiseen vesialueeseen 927-433-876-1.

Luovutushinnaksi on sovittu 10 000 (kymmenentuhatta) euroa. Hinnoittelu perustuu Vihdin kunnalta ja maanmittauslaitoksen kauppahintatilastosta saatuihin tietoihin.

Myytävällä alueella ei ole asemakaavaa ja se sijaitsee Vihdin kunnan alueella, joten myynnistä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

a) kaupunki myy yksityiselle henkilölle 10 000 euron kauppahinnalla karttaliitteen osoittaman noin 4 000 m^2:n suuruisen maa-alueen Vantaan kaupungin omistamasta Vihdin (927) kunnassa sijaitsevasta Mäkelä -nimisestä tilasta 927-433-2-196

b) valtuutetaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan luovutuskirjan ja tekemään siihen teknisluonteisia muutoksia

c) mikäli päätösten mukaista luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.8.2019 mennessä raukeaa tätä luovutusta koskeva päätös

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- kohdekartta myytävästä maa-alueesta
- kiinteistörekisterin karttaote tilasta 927-433-2-196
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

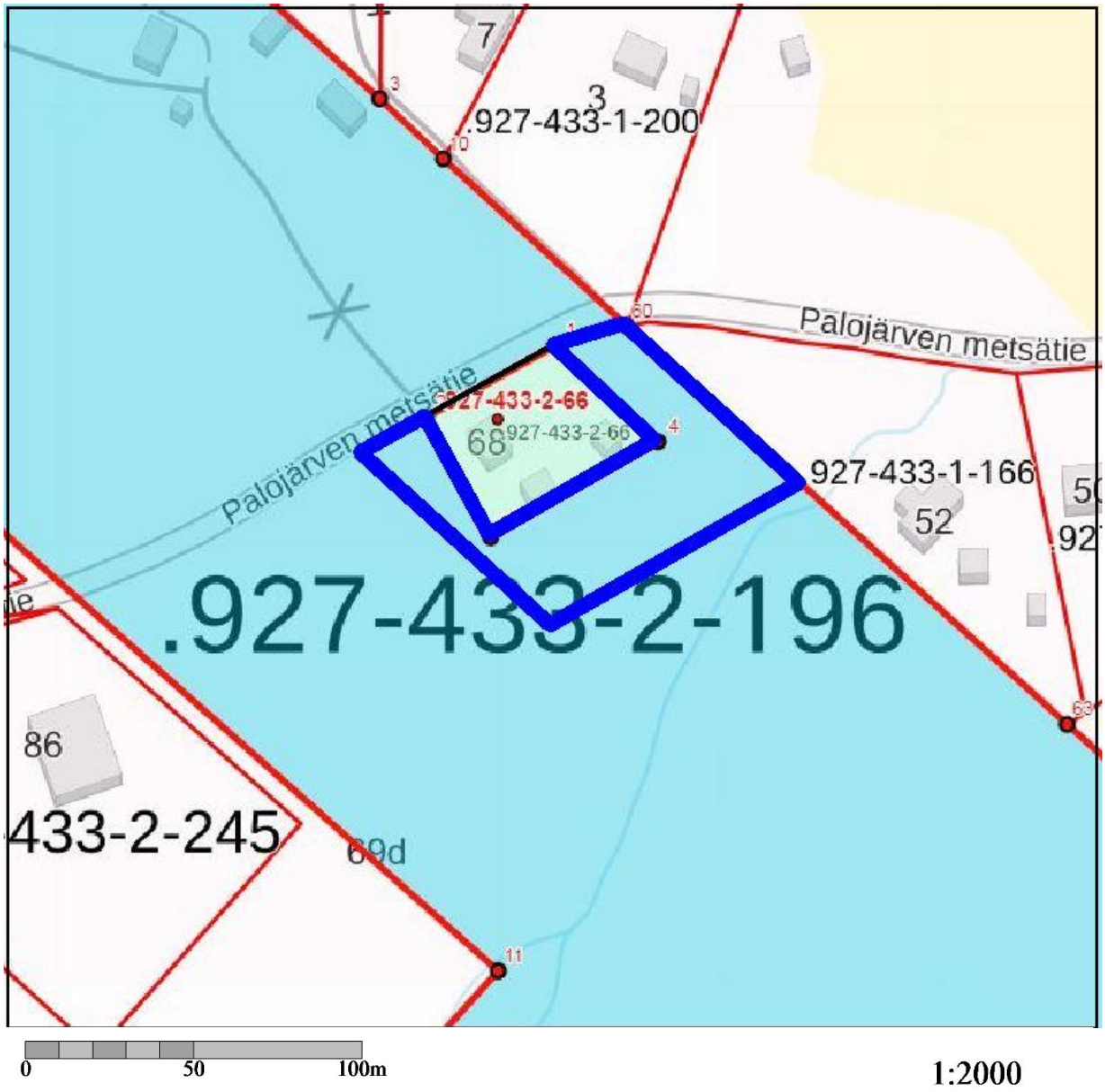
KOHTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEEN MYYNTI /

Kunta: VIHTI (927)

n. 4000 m2 suuruinen maa-alue
tilasta: 927-433-2-196



KIINTEISTÖREKISTERIN KARTTAOTE 6.2.2019

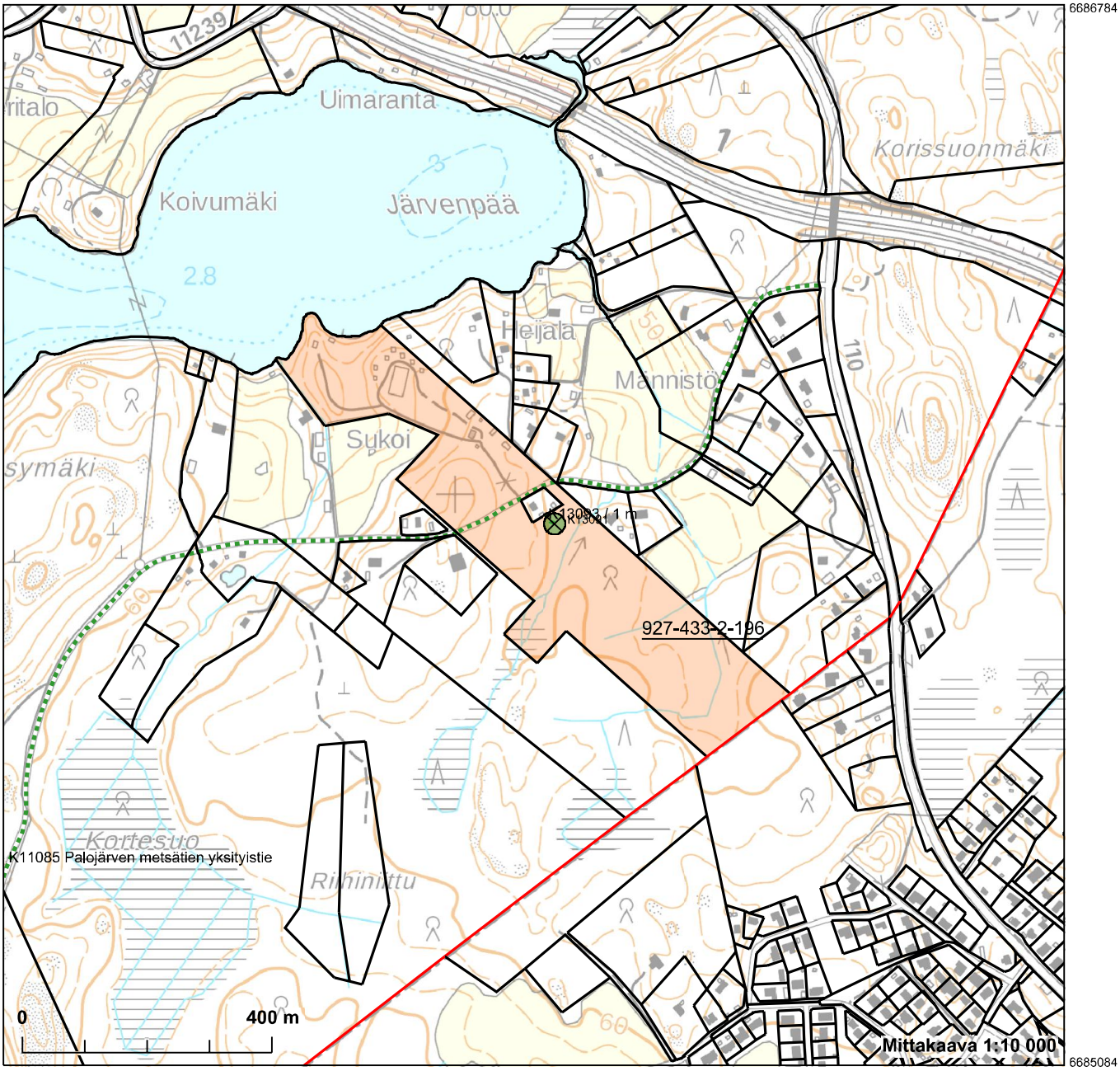
Rekisteriyksikkö 927-433-2-196 MÄKELÄ



Kiinteistötunnus:	927-433-2-196
Nimi:	MÄKELÄ
Rekisteriyksikkölaji:	Tila
Kunta:	Vihti (927)
Palstojen lukumäärä:	1

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 6.2.2019.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



355276 Koordinaatisto: ETRS-TM35FIN

Taustakartta on viitteellinen.

356976

Kartat © MML, kunnat

12 § **Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / AK**

VD/173/10.00.02.00/2017
AK/MH/JL

Esitetään kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi erillispientalotonttien toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Nämä periaatteet koskevat yksityishenkilöiden omakotirakentamiseen luovutettavia erillispientalotontteja. Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja.

Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot tarkistettiin viimeksi vuoden 2017 alussa. Päätös on toistaiseksi voimassa. **Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9** hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, minkä myötä erillispientalotonttien luovutusehtoja on myös syytä tarkistaa. Liitteenä olevat uudet luovutusperiaatteet korvaavat aiemmin **kaupunginhallituksen 23.01.2017 § 21** päättämät luovutusperiaatteet.

Maa- ja asuntopoliittisilla linjauksilla luodaan kaupungille mahdollisuus maankäytön, rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan sekä kaupungin talouden tasapainottamiseen. Vantaan asuntotuotannon kasvu on viime aikoina painottunut kerrostaloasumiseen keskusten ja kehäradan läheisyyteen. Vantaa haluaa tarjota mahdollisuuden myös omakotitalojen rakentamiseen luovuttamalla pientalotontteja omatoimirakentajille monipuolisesti eri kaupunginosista.

Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti erillispientalotontit voidaan luovuttaa pisteytyskilpailulla, tarjouskilpailulla, arvonnalla tai jatkuvalla myynnillä. Eri luovutusmenetelmien käyttäminen on perusteltua monipuolisen tonttitarjonnan sekä tonttimarkkinoinnin kannalta. Pisteytyskilpailussa tontinsaajat valitaan pisteytysperiaatteiden mukaisesti. Tarjouskilpailussa tonteille määritetään yleisten hinnoitteluperiaatteiden mukaiset pohjahinnat ja tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneille. Jatkuvassa myynnissä olevat tontit myydään siten, että ostaja voi varata vapaina olevista tonteista haluamansa tontin.

Aikaisempiin luovutusperiaatteisiin nähden oleellisin muutos nyt esitettävissä periaatteissa on vuokrausmahdollisuuden tarjoaminen.

Tarkemmat luovutusperiaatteet käyvät ilmi liitteestä: ”erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat”.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään erillispientalotonttien yleisistä luovutusperiaatteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa yhden tai kahden asunnon tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja, jotka ovat toistaiseksi voimassa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat - toistaiseksi voimassa

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Pientalotontit luovutetaan omakotirakentajille myymällä tai vuokraamalla. Luovuttaminen voidaan tehdä tarjouskilpailulla, arvonnalla, pisteytyskilpailulla tai jatkuvalla myynnillä.

Tontinsaajien tulee olla yksityishenkilöitä, joiden on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.

Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamisohjeiden mukaan voi rakentaa kaksi asuntoa (paritalo tai kaksi omakotitaloa), on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi asuntoa. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Pisteytyskilpailuissa tontteja ei luovuteta sellaiselle henkilölle, joka on aikaisemmin ostanut tai vuokrannut rakentamattoman tontin Vantaan kaupungilta. Jatkuvassa myynnissä, arvonnassa tai tarjouskilpailussa aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle.

2. LUOVUTUSEHDOT MYYTÄESSÄ

Kauppahinta

Tontit myydään käypään hintaan. Tontin käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.

Tontin kauppahinta tulee maksaa tilisuorituksena kaupungin tilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, joka on sidottu kauppahinnan perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m2), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m2). Tontinsaaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä.

Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä.

Varausmaksu

Tontinsaajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena vähintään varausmaksun suuruinen maksu.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tontin lohkomiskustannukset.

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee aloittaa (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittaa siitä kaupungille sekä rakentaa tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta

asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis).

Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää edellä mainittuja rakentamisvelvoitetta koskevia määräaikoja.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontinsaajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi kaupungille kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontinsaajalla ei ilman kaupungin kirjallista suostumusta ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa tonttia, jonka rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella ja erityisen painavista syistä voidaan alentaa sopimussakkoa tai luopua sen perimisestä.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia tontin kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakko on tontin kauppahinnan kaksinkertainen määrä.

Mikäli tontinsaaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) kauppakirjan mukaisia velvoitteitaan, sopimussakko on tontin kauppahinnan suuruinen.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Tontin saajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, tontinsaaja sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Tontinsaajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa tontille ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa tontille rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten. Tontinsaajalle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maaperä

Kaupunki vastaa ennen myyntiä tapahtuneesta tontin mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Kaupungin kanssa on sovittava kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä.

3. LUOVUTUSEHDOT VUOKRATTAESSA

Tontin vuokra

Tontin käypä arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden, rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan sekä tonttikohtaisten ominaisuuksien mukaan.

Tontin vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä tasosta.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m2), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m2). Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Edellä mainittu vuokrantarkistus koskee myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra vastaamaan käypää vuokratasoa myös vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa erässä puolivuosittain kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

Jollei vuotuista vuokraa ja kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

Vuokra-aika

Vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.

Varausmaksu

Vuokralaisen on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään vakuusmaksussa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin vuokrasopimusta ei allekirjoiteta.

Vakuusmaksu

Vuokran suorittamisen ja muiden vuokrasopimusehtojen täyttämisen vakuudeksi on vuokralaisen ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista maksettava kaupungille vakuusmaksu, jonka suuruus on tontin vuosivuokran kaksinkertainen määrä. Vakuusmaksun tuotto kuluu kaupungille.

Mikäli vakuuden vakuusarvo ei enää kata perittävän vuotuisen vuokran määrää tai tämän sopimuksen mukaista vuokraa tarkistetaan tai vakuus muun syyn takia on riittämätön, vuokralainen on velvollinen kaupungin niin vaatiessa korottamaan vakuuden määrää tai antamaan lisävakuuksia.

Vakuusmaksu palautetaan vuokralaiselle vuokrasuhteen päätyttyä, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Vuokraoikeuden siirtotilanteessa vakuusmaksu jää kaupungille ja se palautetaan vasta vuokrasuhteen päätyttyä silloiselle vuokraoikeuden haltijalle.

Kiinnitykset

Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan nelinkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin.

Mikäli vuosivuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus hakea tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan uuden kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan vuokrantarkistuksen nelinkertainen (4) määrä.

Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen ei noudata vuokrasopimukseen perustuvia velvoitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Vuokralaiselta peritään tontin lohkomiskustannukset.

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Vuokralaisen tulee aloittaa (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja ilmoittaa siitä kaupungille sekä rakentaa tontille kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis).

Vuokralainen sitoutuu itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi kaupungille kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Jos vuokratontilla oleva rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, tulee vuokralaisen aloittaa (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa sekä rakentaa uudelleen tontille kolmen vuoden kuluessa asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis).

Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää edellä mainittuja rakentamisvelvoitetta koskevia määräaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Vuokralaisella ei ilman kaupungin kirjallista suostumusta ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta tai muutoin luovuttaa tonttia, jonka rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella ja erityisen painavista syistä voidaan alentaa sopimussakkoa tai luopua sen perimisestä.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa tontin vuosivuokran viisinkertainen määrä, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralaiset luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakko on vuosivuokran 50 kertainen määrä.

Mikäli vuokralainen rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, sopimussakko on vuosivuokran 25 kertainen määrä.

Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus kolmannelle. Vuokraoikeuden saa siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra-aluetta tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-alueen vuokraoikeutta edelleen ilman kaupungin kirjallista suostumusta, jos Vuokra-alueelle rakennettava rakennus tuhoutuu ja uudelleenrakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sen rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueella olevista puista ja kaataa huonokuntoiset ja vaaralliset puut omalla kustannuksellaan.

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko vuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Vuokralaiselta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut kunnallisteknisiä johtoja tontille, vuokralainen sitoutuu suorittamaan korvauksena johtojen rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maaperä

Kaupunki vastaa ennen vuokraamista tapahtuneesta vuokra-alueen mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista asemakaavan mukaisen käytön edellyttämälle tasolle kuitenkin siten, että ensisijainen vastuu on mahdollisen pilaantumisen aiheuttajalla. Kaupungin kanssa on sovittava kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista ja käyttöä.

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Vuokra-ajan päättyminen ja lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. Mikäli vuokra-alue on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän.

Vuokrasuhteen päätyttyä kaupunki lunastaa itselleen vuokra-alueella olevat ja kaupungin luvalla rakennetut rakennukset, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä ylellisyyslaitteita.

Jos kaupunki tarjoaa vuokralaiselle mahdollisuuden pidentää vuokra-aikaa tai tehdä uuden vuokrasopimuksen edellisen päätyttyä, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut vuokra-aluetta, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kaupungilla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.

13 § **Esisopimus kiinteistön (tuleva tontti 92-18-23-1) kaupasta / Lidl Suomi Ky / AK**

VD/7176/10.00.02.00/2017
AK/AVP/PK

Esitetään tehtäväksi esisopimus asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisen liikerakennusten tontin 92-18-23-1 (Vantaanlaaksontie 34) myynnistä Lidl Suomi Ky:lle. Tulevan tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m^2 ja kauppahinta 740 €/k-m^2 eli 2 072 000 €.

Vuonna 2015 laaditun Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksen perusteella Vantaa on hakenut julkisesti päivittäistavarakaupan toimijoita kahdelle tontille Länsi-Vantaalla. Tonttihaku toteutettiin 18.5 – 13.6.2017. Tonttihaun voittajan valintaperusteena ja vertailukriteereinä käytettiin kolmea osa-aluetta seuraavan painotuksen mukaisesti: 1. alueen kilpailutilanne (60 %) 2. myyntihinta per k-m^2 (25 %) 3. päivittäistavarakaupan alustavan ja yleispiirteisen idean sopiminen tontille (15 %).

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.8.2017 § 29, että kaupunki antaa Lidl Suomi Ky:lle suunnitteluvaraukset kahteen päivittäistavarakaupalle asemakaavoitettavaan tonttiin osoitteissa Vantaanlaaksontie 34 ja Vapaalantie 4 päivittäistavarakaupan toimitilojen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2018 asti.
Lidl tarjoutui maksamaan Vantaanlaakson tontista 740 euroa/k-m^2, mikä oli korkein tarjottu hinta. Lidl myös sai parhaat arviot myös kilpailutilannetta arvioitaessa. Lidlin esittämä alustava ja yleispiirteinen idea tontille rakennettavasta päivittäistavarakaupasta oli neljästä hakijasta paras. Lidlin idea erottautui parhaaksi tonttiliittymän ja rakennusmassan sijoittelun suhteen, lisäksi siinä oli otettu parhaiten huomioon jalankulku, pyöräily ja rakennuksen arkkitehtuuri.

Vantaan kaupunki on käynnistänyt keväällä 2017 asemakaavamuutoksen nro 002320, Vantaanlaaksontie 34. 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. Vantaanlaaksontie 34 kohdalla sijaitsevasta puistosta muutetaan noin 0,96 ha osa korttelin 18023 tontiksi 1 2800 k-m^2 kokoista liikerakennusta varten. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 0,97 ha. Asemakaavamuutosehdotus 002320 on käsitelty 28.1.2019 § 33 kaupunginhallituksessa, joka on päättänyt saattaa asemakaavamuutosehdotuksen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki ja Lidl Suomi Ky sopivat seuraavaa. Osapuolet sitoutuvat tekemään liitteenä olevan sopimuksen kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro 002320 on kuulutettu voimaan.

Mikäli kaupan kohteena olevaa tulevaa tonttia 92-18-23-1 ei ole ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista rekisteröity omaksi kiinteistökseen, ovat kaupan kohteena sen sijaan ne määräalat, joista ko. tontti on tarkoitus muodostaa eli n. 3583 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-411-5-97 ja n. 5968 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-411-3-82.

Kauppakirjan pääehdot ovat seuraavat:

- Kauppahinta on **2 072 000 euroa**. Tontin kauppahinta tulee maksaa tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta

- Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontille rakennettavien rakennusten rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Lisäkauppahinnan määrä on 2800 k-m2 kerrosalaneliömetriä ylittävän rakennusoikeuden määrä kerrottuna rakennusoikeuden yksikköhinnalla, joka on 740 €/k-m2.
- Kiinteistö luovutetaan uuden Lidl-myymälän rakentamista varten. Ostaja sitoutuu toteuttamaan Kiinteistölle rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 rakennusoikeudesta, kahden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.
- Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi, rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi ja kauppakirjan muiden ehtojen noudattamiseksi kauppakirja sisältää sopimussakkolausekkeita.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002320 31.12.2019 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002320 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Lidl Suomi Ky:n kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta.

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa esisopimuksen mukaisen lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavan muutos nro 002320 on tullut voimaan.

c) oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

d) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan esisopimus ja lopullinen kiinteistön kauppakirja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Esisopimus kiinteistön kaupasta
- Kartta asemakaavamuutoksen nro 002320 mukaisesta tontista 92-18-23-1

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen xx.xx.xxxx § xx.

I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro 002320 on kuulutettu voimaan.

Mikäli kaupan kohteena olevaa tulevaa tonttia ei ole ennen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamista rekisteröity omaksi kiinteistökseen, on kaupan kohteena sen sijaan ne määräalat, joista ko. tontti on tarkoitus muodostaa:

- n. 3583 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-411-5-97
- n. 5968 m2:n suuruinen määräala tilasta 92-411-3-82

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002320 31.12.2019 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002320 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Ostaja Lidl Suomi Ky (y-tunnus: 1615779-0)
Niittymäentie 7, 02200 Espoo
(jäljempänä ”**Ostaja**”)

Kaupan kohde Vantaan kaupungin Vantaanlaaksossa sijaitseva kiinteistö 92-18-23-1.

Määräala on asemakaavassa liikerakennusten korttelialuetta (KL). Kiinteistön rakennusoikeus on 2 800 k-m^2.

Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän Kiinteistön kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

1.1 Kauppahinta on **2 072 000 euroa**. Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Lisäkauppahinta

2.1 Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän (2 800 k-m^2), Kaupungilla on oikeus periä lisäkauppahintaa ylityksen osalta 740 €/k-m^2.

2.2 Ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä. Kaupungin oikeus lisäkauppahintaan on voimassa viisi vuotta rakennusluvan myöntämisestä.

3. Omistus- ja hallintaoikeus

3.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan

allekirjoitushetkellä.

4. Rakentamisvelvoite

4.1 Kiinteistö luovutetaan uuden Lidl-myymälän rakentamista varten. Myymälä rakennetaan Lidlin uusimman myymäläilmeen mukaisesti. Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennusluvan mukaisen rakentamisen Kiinteistöllä yhden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta ja toteuttamaan Kiinteistölle rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään ⅔ rakennusoikeudesta, kahden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta.

4.2 Kaupunki voi Ostajan hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottua määräaikaa. Jos ostaja laiminlyö rakentamisvelvoitteen pidennetynkin määräajan kuluessa, on ostaja velvollinen suorittamaan myyjälle sopimussakkoa kohdan 6. mukaan.

4.3 Rakentamisvelvoite katsotaan täytetyksi ja Kiinteistö rakennetuksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi (lopputarkastus).

5. Vallintarajoitus

5.1 Ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta Kiinteistöä eteenpäin ilman Kaupungin suostumusta.

6. Sopimussakko

6.1 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohdan 4. ehtoja, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa **300 000 euroa** jokaiselta alkaneelta myöhästymiskuukaudelta, ja enintään kauppahinnan määrän kolminkertaisena (**6 216 000 euroa**).

6.2 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan kohdan 5. ehtoja, Ostaja on velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkona kauppakirjan hinnan suuruisen määrän (**2 072 000 euroa**).

6.3 Mikäli Ostaja rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin kuin kohdissa 4. ja 5. on sovittu, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa ¼ kauppahinnan määrästä (**518 000 euroa**).

6.4 Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä. Sopimussakkoehdolla ei rajoiteta Kaupungin oikeuta mahdolliseen vahingonkorvaukseen.

7. Kohteeseen tutustuminen

7.1 Ostaja on tarkastanut Kiinteistön, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja Kiinteistöstä esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

7.2 Ostaja vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Asiakirjoihin tutustuminen

8.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistön kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta. Lisäksi Ostaja on tutustunut Vantaan kaupungin rakennusjärjestykseen, kaupan kohteen luovutusta koskevaan päätökseen ja Kiinteistön myyntiin liittyvään hakuilmoitukseen.

8.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

9. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

9.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön kiinnityksistä, erityisistä oikeuksista, vallintarajoituksista, rasitteista, käyttöoikeuksista ja käyttörajoituksista vapaana.

9.2 Kiinteistöllä sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan karttaan (liite 2).

10. Irtaimisto

10.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

11. Kiinteistön maaperä

11.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

11.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

12. Purkava ehto

12.1 Mikäli Ostaja ei vuoden ajassa tämän kauppakirjan allekirjoituksesta lukien saa rakennuslupaa konseptin mukaiselle myymälälle, on kumpikin osapuoli erikseen oikeutettu purkamaan kaupan.

13. Muita ehtoja

13.1 Osapuolet vastaavat veroista ja maksuista, joiden peruste on syntynyt kunkin osapuolen hallinta-aikana.

13.2 Ostajan velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Kiinteistöön rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

13.3 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

13.4 Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavan ja rakennusluvan lisäksi alueelle mahdollisesti laadittua rakentamisohjetta ja lähiympäristösuunnitelmaa.

13.5 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

14. Erimielisyyksien ratkaiseminen

14.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

[lopullisen kaupan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Tätä esisopimusta kiinteistön kaupasta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI

_____
[juristin nimi]
lakimies

LIDL SUOMI KOMMANDIITTIYHTIÖ
vastuunalaisena yhtiömiehenä Lidl Holding Suomi Oy

_____
[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

_____
[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Liitteet:

Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta

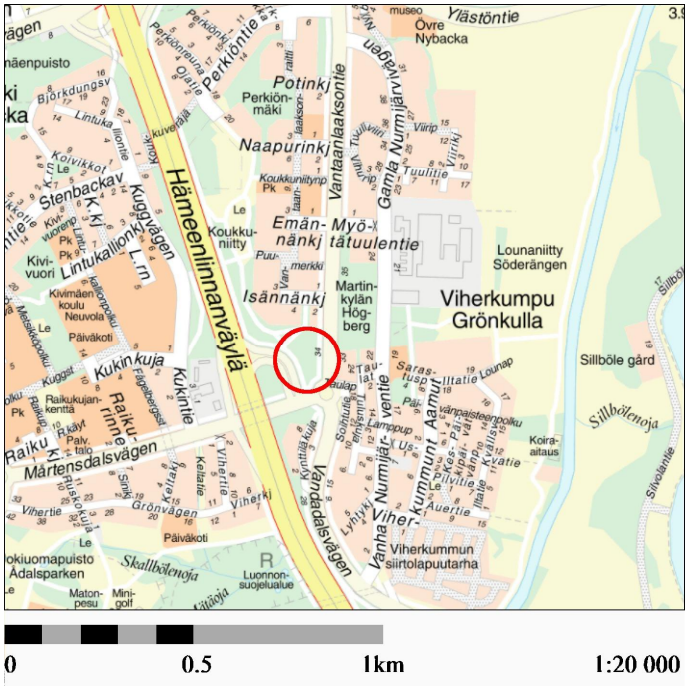
KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajien nimet] Lidl Suomi Kommandiittiyhtiön puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen Kiinteistön kaupasta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että Kiinteistön kaupan esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2018

_____

KOHTEEN SIJAINTI



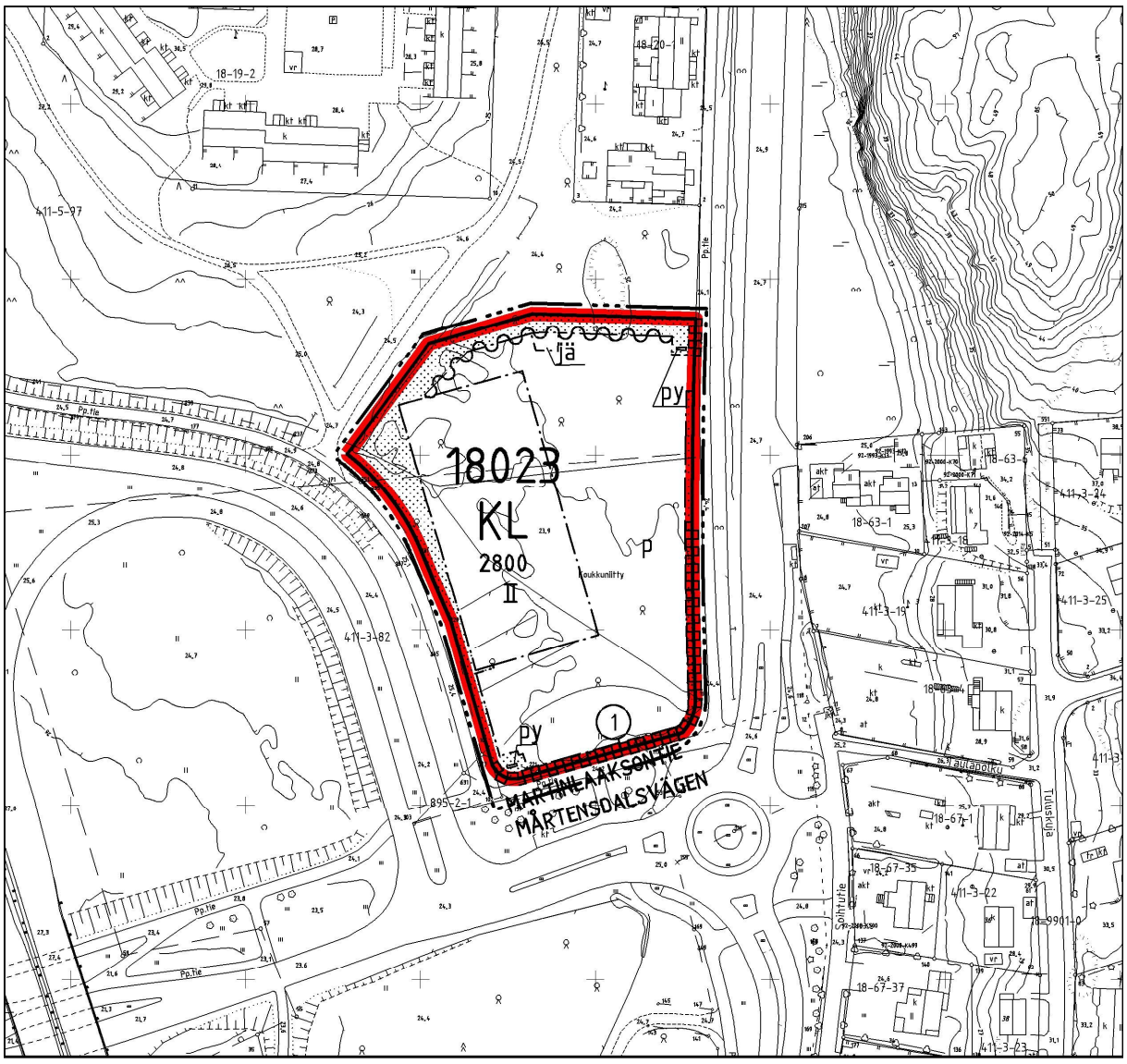
ESISOPIMUS TONTIN MYYNNISTÄ / Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö

Kaupunginosa: VANTAANLAAKSO (18)

Kylä: MARTINKYLÄ (411)

n. 3583 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-411-5-97
n. 5968 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-411-3-82

Tuleva tontti 92-18-23-1 (n. 9551 m^2)



14 § **Vehkalan länsiosan esirakentaminen, urakkatarjouksen hyväksyminen / AK**

VD/7939/02.08.00.00/2018
AK/HK/KS

Vantaan kaupunki / Kuntatekniikan keskus / Rakennuttaminen on pyytänyt kaupungininsinöörin hyväksymän tarjouspyynnön mukaisesti yksikköhintaperusteisen kokonaisurakkatarjouksen ”Vehkalan länsiosan esirakentaminen” -urakan toteuttamisesta.

Kyseessä on rakennusurakka, joka sisältää Vehkalan länsiosan esirakentamisen. Urakka-alueen laajuus on noin 23 ha. Urakassa alue raivataan ja maapohja muokataan rakennuspohjaksi kaivamalla, louhimalla ja täyttämällä se tulevan maankäytön tarpeisiin kahdelle kaavoitettavalle tontille sekä katu- ja vesihuoltoyhteyksille.

Vehkalan länsiosan esirakentamisen rakennusurakasta julkaistiin tarjouspyyntö Cloudia kilpailutusjärjestelmässä / Hilmassa 11.12.2018. Kyseessä oli kansallisen kynnysarvon ylittävä rakennusurakka (hankintalaki 25 §). Hankintamenettelynä oli avoin menettely ja valintaperusteena oli kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous siten, että tarjouskilpailun voitti tarjous, joka on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin. Tarjoukset tuli antaa 16.01.2019 mennessä.

Määräaikaan mennessä saatiin 6 kpl tarjouspyynnön mukaisia rakennusurakkatarjouksia (alv 0 %).

Urakkahinta	Tarjoaja
3 925 835,00 €	Destia Oy, Etelä-Suomi
4 365 275,51 €	Graniittirakennus Kallio Oy
3 070 312,00 €	Terrawise Oy
5 875 006,54 €	SRV Infra Oy
5 415 000,00 €	Kreate Oy
4 515 075,00 €	L S Systems Oy

Tarjouksien jättöajan jälkeen ilmeni, että kilpailuun 7.1.2019 lisäkirjeeksi aiottu yksikköhintaluettelo ei ollut mennyt tiedoksi tarjoajille. Yhdelle tarjoajalle lähetettiin tarjousten yhdenmukaistamiseksi pyyntö täsmentää yksi yksikköhinta. Toimenpiteellä ei ollut vaikutusta ko. tarjoajan kokonaissummaan, eikä se vaikuta voittaneen tarjoajan valintaan.

Tarjouksen hyväksymiselle ei ole ilmennyt esteitä, joten Vehkalan länsiosan esirakentamisen rakennusurakoitsijaksi esitetään valittavaksi halvimman urakkatarjouksen antanut Terrawise Oy kokonaishintaan 3 070 312,00 € (alv 0 %).

Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset urakoitsija toimitti tarjouksen yhteydessä eikä niissä ole huomautettavaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 14 mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää palveluhankinnoista yli 1 000 000 euroa maksavien hankkeiden osalta ja urakalla teettämisestä yli 2 000 000 euroa maksavien hankkeiden osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään Vehkalan länsiosan esirakentamisen osalta
a) valita urakoitsijaksi edullisimman urakkatarjouksen perusteella Terrawise Oy,
b) hyväksyä sopimusasiakirjat allekirjoitettavaksi Vantaan kaupungin ja Terrawise Oy:n kesken 3 070 312,00 € euron kokonaishintaan (alv 0 %), ja
c) todeta, että sitova hankintapäätös ei synny vielä tämän päätöksen tiedoksi antamisella vaan vasta myöhemmin tehtävällä erillisellä kirjallisella sopimuksella.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen, Kuntatekniikan keskus/Kari Saatsi

Muutoksenhakuohje: 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Lisätiedot:
Kari Saatsi, 050 5629781
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

15 § **Koivuhaasta tontin 68161/13 varausajan jatkaminen / VAV Asunnot Oy /AK**

VD/5315/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään tontin 68161/13 varausajan jatkamista 31.12.2019 saakka.

Korttelin 68161 tonttien 12 ja 13 toteutuksesta on neuvoteltu **Fira Rakennus Oy:n** ja **VAV Asunnot Oy:n** kanssa, jotka ovat yhdessä kehitelleet asuinkerrostalorakentamisen kehittämishankkeen, jossa energiantuotantoa ja sen tehokasta käyttöä kehitetään yhdistämällä geolämpötekniikkaa, aurinkosähköä ja älykästä talotekniikkaa. Hankekehityksessä hyödynnetään myös VAV:n aiempien kehityshankkeiden tuloksia. Hanke on mukana Vantaan Smart&Clean –ohjelmassa ja sen toteuttamiseen on tarkoitus osallistuu useita eri kumppaneita mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Tontit luovutetaan ilman kilpailua, koska tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Tonttien 68161/12 ja 13 asuinrakennusoikeus on yhteensä 9 400 k-m2. Fira toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja VAV valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja (ARA vuokra). Tonttien 68161/12 ja 13 autopaikat tulevat sijoittumaan omille tonteille pihakannen alle sekä LPA-tontille 68161/17.

Fira Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/12 rakennusoikeus on 4 100 k-m2 ja VAV Asunnot Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/13 rakennusoikeus on 5 300 k-m2. Tontit 68161/12 ja 13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Tontille 68161/12 tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontille 68161/13 valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja.

Tonttien 68161/12-17 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti 68161/12 myydään käypään hintaan ja tontti 68161/13 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Tontin 68161/12 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 28

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:
Päätetään
a) ettei kilpailuta tonttien 68161/12 ja 13 toteuttajia.

b) varata Fira Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 sekä varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 13.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksen (5.6.2017 § 28) jälkeen huomattiin, että tonttien 68161/12 ja 13 varausaika puuttuu päätöksestä. Tonttien varauspäätöksissä tulisi olla varausaika. Tämän takia täsmennetään tonttien 68161/12 ja 13 varausaika. Tonttien 68161/12 ja 13 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään tarkentaa tonttien 68161/12 ja 13 varausaika päättymään 31.12.2018.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

VAV Asunnot Oy on pyytänyt tontin 68161/13 varausaikaa jatkettavaksi vuoden 2019 loppuun saakka, koska VAV:n ja Firan yhteinen kehittämishanke kariutui rakentamiskustannusten takia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus katsoi, etteivät suunnitellut asunnot olleet rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia.

VAV vie hanketta nyt omatoimisesti eteenpäin. VAV rakentaa tontille valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. VAV pyrkii saamaan uuden lainavarauksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA:sta) vielä tänä vuonna.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/13 varausaikaa VAV Asunnot Oy:lle 31.12.2019 saakka.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

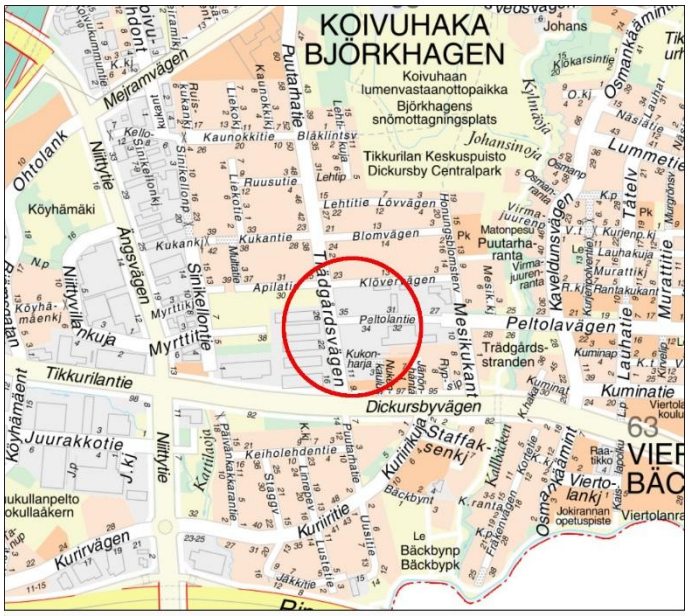
Liite:
- kartta tontista 68161/13 varauksen jatko

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



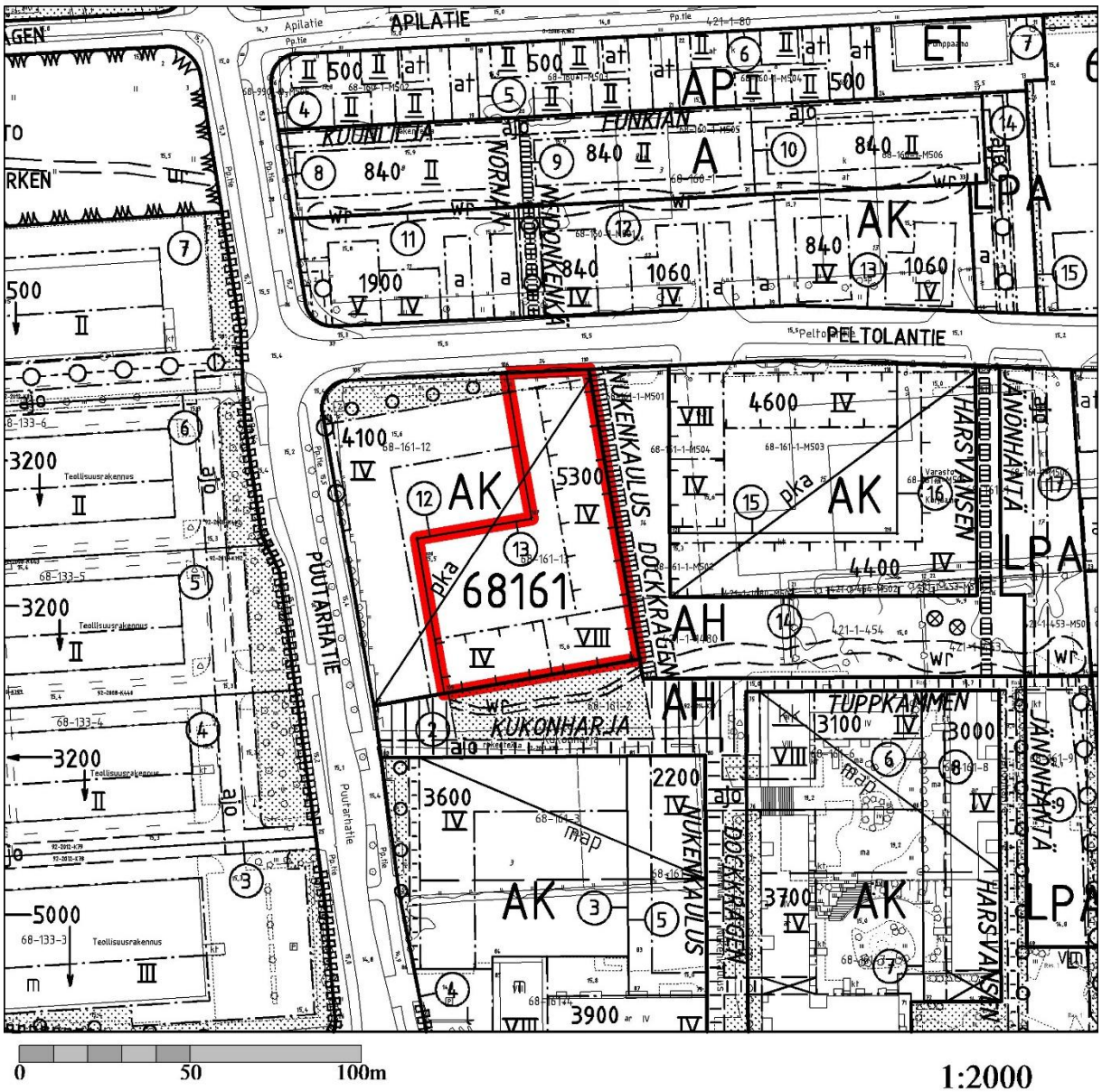
TONTIN VARAAMINEN /
VAV Asunnot Oy

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

tontti: 13

Pinta-ala 3676 m^2
Rakennusoikeus 5300 k-m^2



16 § **Koivuhaasta tontin 68161/12 varausajan jatkaminen / Fira Oy /AK**

VD/5315/10.00.02.00/2017
AK/MH

Esitetään tontin 68161/12 varausajan jatkamista 31.12.2019 saakka.

Korttelin 68161 tonttien 12 ja 13 toteutuksesta on neuvoteltu **Fira Rakennus Oy:n** ja **VAV Asunnot Oy:n** kanssa, jotka ovat yhdessä kehitelleet asuinkerrostalorakentamisen kehittämishankkeen, jossa energiantuotantoa ja sen tehokasta käyttöä kehitetään yhdistämällä geolämpötekniikkaa, aurinkosähköä ja älykästä talotekniikkaa. Hankekehityksessä hyödynnetään myös VAV:n aiempien kehityshankkeiden tuloksia. Hanke on mukana Vantaan Smart&Clean –ohjelmassa ja sen toteuttamiseen on tarkoitus osallistuu useita eri kumppaneita mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Tontit luovutetaan ilman kilpailua, koska tavoitteena on ollut löytää uusia, mielenkiintoisia ratkaisuja ja saada Vantaalle ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Tonttien 68161/12 ja 13 asuinrakennusoikeus on yhteensä 9 400 k-m2. Fira toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja VAV valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja (ARA vuokra). Tonttien 68161/12 ja 13 autopaikat tulevat sijoittumaan omille tonteille pihakannen alle sekä LPA-tontille 68161/17.

Fira Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/12 rakennusoikeus on 4 100 k-m2 ja VAV Asunnot Oy:lle varattavaksi esitettävän tontin 68161/13 rakennusoikeus on 5 300 k-m2. Tontit 68161/12 ja 13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Tontille 68161/12 tulee rakentaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja tontille 68161/13 valtion pitkällä korkotuella tukemia vuokra-asuntoja.

Tonttien 68161/12-17 omistajien kesken laaditaan yhteisjärjestelysopimus.

Kaupunginhallituksen 23.1.2017 § 22 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontti 68161/12 myydään käypään hintaan ja tontti 68161/13 myydään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) hyväksymällä enimmäishinnalla. Tontin 68161/12 käypä yksikköhinta on 550 €/k-m2 perustuen alueella tehtyihin tonttikauppoihin.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 28

Kiinteistöjohtaja va:n esitys:
Päätetään
a) ettei kilpailuta tonttien 68161/12 ja 13 toteuttajia.

b) varata Fira Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 12 sekä varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68161 tontti 13.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varauspäätöksen (5.6.2017 § 28) jälkeen huomattiin, että tonttien 68161/12 ja 13 varausaika puuttuu päätöksestä. Tonttien varauspäätöksissä tulisi olla varausaika. Tämän takia täsmennetään tonttien 68161/12 ja 13 varausaika. Tonttien 68161/12 ja 13 varaukset ovat voimassa 31.12.2018 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään tarkentaa tonttien 68161/12 ja 13 varausaika päättymään 31.12.2018.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Fira on pyytänyt tontin 68161/12 varausaikaa jatkettavaksi, koska VAV:n ja Firan yhteinen kehittämishanke kariutui rakentamiskustannusten takia. Alkuperäinen varaus on ollut vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon, mutta kaupunki on Firan kanssa neuvotellut, että hanke voi olla myös asunto-osuuskuntamallilla toteutettava vuokra- tai omistusasuntokohde.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Koivuhaan tontin 68161/12 varausaikaa 31.12.2019 saakka vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi tai asunto-osuuskuntamallilla, joko omistus- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi. Tontille on rakennettava alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita asuinkerrostaloja, jotka myös toteuttavat Vantaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

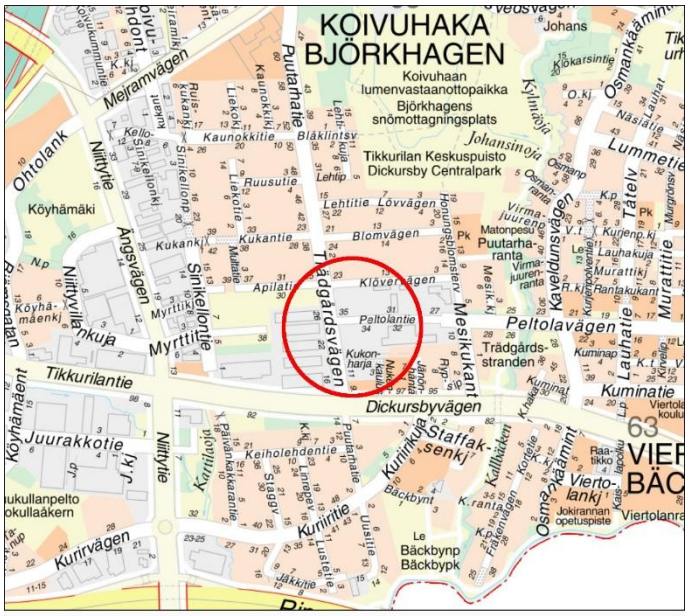
Liite
- kartta tontista 68161/12 varauksen jatko

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

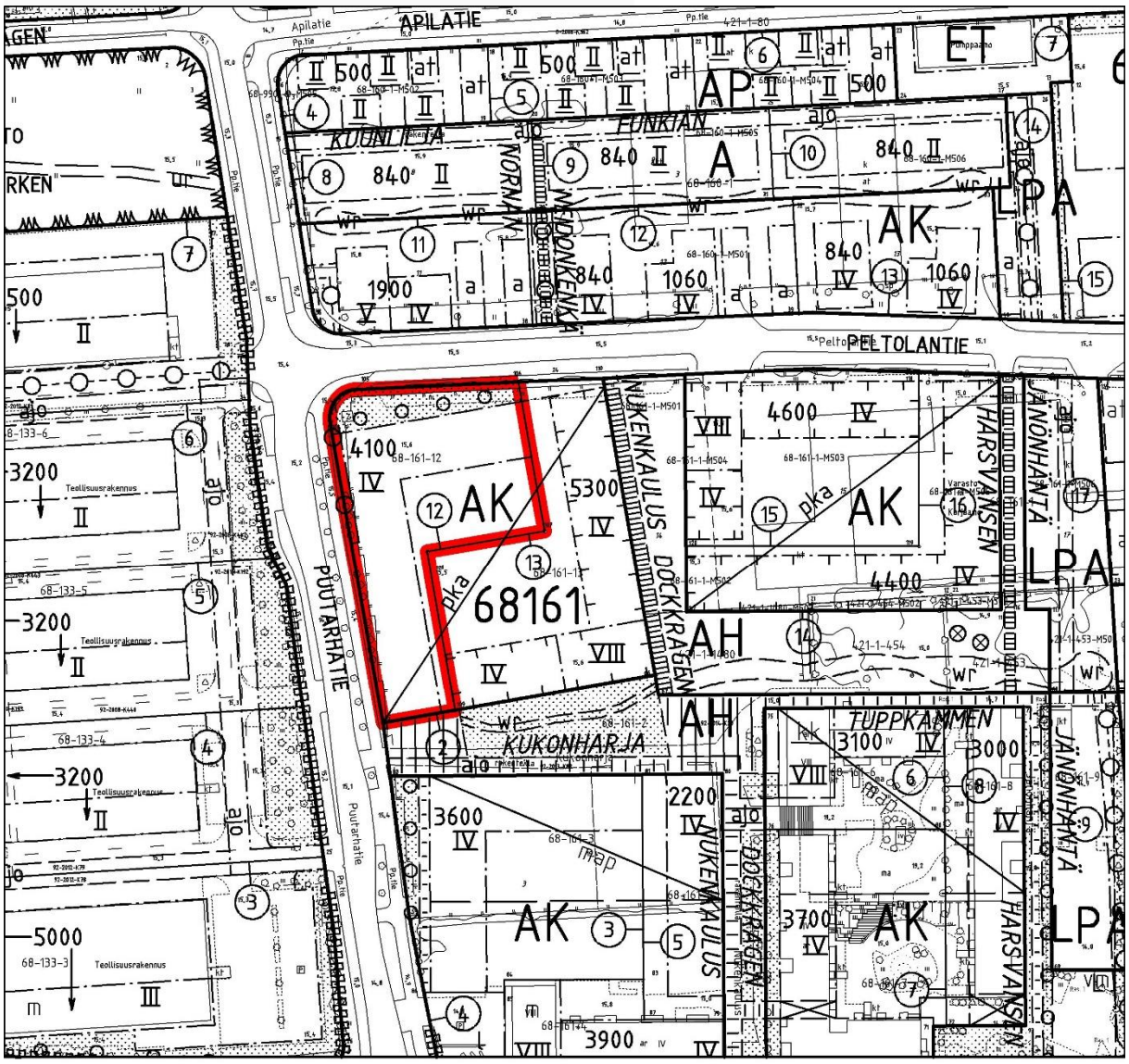
TONTIN VARAAMINEN /
Fira Oy

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68161

tontti: 12

Pinta-ala 3514 m^2
Rakennusoikeus 4100 k-m^2



0 50 100m 1:2000

17 § **Nikinmäen tontin 86168/7 myyminen As Oy Vantaan Virvelille / EAI Residential I Ky / AK**

VD/2760/10.00.02.00/2017
AK/JL/MH

Nikinmäessä sijaitseva tontti 86168/7 on kilpailutettu ja varattu kilpailun voittajalle EAI Residential I Ky:lle. Esitetään tontin 86168/7 myymistä EAI Residential I Ky:n perustamalle As Oy Vantaan Virveli -nimiselle yhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 280 140 euron hintaan. Kohteen toteuttaa EAI Residential I Ky.

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten (KV 17.12.2012)** mukaisesti kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen **maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (KH 17.6.2013 § 24)** mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on valmistellut kilpailutettavaksi 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue), AO (erillispientalojen korttelialue), AR (rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) ja AP (asuinpientalojen korttelialue). Kilpailu-tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 24 000 k-m2 ja myyntihinta noin 13,3 M€. Kilpailun tarkoituksena on löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Kilpailutontit:

Kortteli	Tontti	Tyyppi	Osoite	Pinta-ala m2	Rak.oik. as.tilaa k-m2	Myyntihinta €
12010	15	A	Ainontie 14-16	7 617	2 400	1 368 000
12319	3	AR	Kolmikallionrinne 5	5 387	2 800	1 596 000
12320	3	AR	Kolmikallionrinne 6	8 592	2 250	1 282 500
12320	4	AR	Kolmikallionrinne 8	5 438	2 100	1 197 000
13008	16	AO	Ilpolantie 32	640	170	98 600
13008	17	AO	Ilpolantie 30	473	170	98 600
13008	18	AO	Ilpolantie 28	518	170	98 600
13008	19	AO	Ilpolantie 34	809	185	107 300
13008	20	AO	Ilpolantie 36	599	185	107 300
13008	21	AO	Ilpolantie 38	740	185	107 300
13029	10	A	Vapaalantie 7a	1 860	600	348 000
17590	4	A	Kivimäentie 7	1 460	600	360 000
23041		AP	Kersantintie 13	n. 4280	n. 856	513 600
40442	7	AO	Ylästöntie 71	4643	1 161	754 488
40444	1	A	Peltovuorentie 52	11 265	3 380	2 197 000
51224	7	AP	Juhlatie 6	1 908	763	450 288
86167	6	A	Ongenkoukku 30	5 701	1 900	655 500
86168	2	AO	Ongenkoukku 27	1 311	500	180 000
86168	6	AP	Ongenkoukku 29	6 869	1 900	655 500
86168	7	A	Ongenkoukku 37	2 372	800	276 000

95167	4	AP	Sompakuja 3	3 486	1 394	766 920

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille. Tonttien luovutuksissa noudatetaan voimassaolevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja ja tontit myydään taulukossa esitetyillä kiinteillä hinnoilla.

Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan yrityspalvelun edustajista.

Kilpailussa pyydetään toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittaa toimija, joka esittää tonttikohtaisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Ilpolantien kuusi tonttia käsitellään kilpailussa yhtenä hankkeena. Myöhemmin luovutettavien asuntojen velattoman myyntihinnan toteutuminen kilpailuehdotuksen mukaisena varmistetaan tonttien kauppakirjoihin kirjattavilla sopimussakkoehdoilla.

Yrityspalvelujohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tonteille toteuttajat.

Kauppakirja tulee allekirjoittaa viimeistään kahdentoista kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinvarauspäätöksestä.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu järjestetään keväällä/kesällä 2017.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 19

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:
Päätetään järjestää esittelyosan mukainen tonttikilpailu.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. – 14.6.2017. Kilpailussa oli mukana 21 pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailusääntöjen mukaisesti tontit varataan toimijoille, jotka esittävät tonttikohtaisesti edullisimmat asuntojen myyntihinnat.

Kilpailuun osallistui 17 toimijaa. 15 tontista tehtiin tarjous, joista yksi peruttiin. Oheisessa taulukossa on kilpailun voittaneiden toimijoiden esittämät asuntojen keskimääräiset velattomat huoneistoneliöhinnat (€/h-m2), joilla kilpailija sitoutuu myymään tontille rakennettavat asunnot. Taulukossa on myös esitetty tonttikohtaiset varausmaksut, jotka laskutetaan kilpailun voittaneilta yhtiöiltä. Varausmaksu on viisi prosenttia tontin myyntihinnasta.

Tontti	Tyyppi	Osoite	Voittotarjous		Varaus-maksu
			Yhtiö	Asuntojen myyntihinta	
12010/15	A	Ainontie 14-16	Skanska Talonrakennus Oy	4160	68 400
12319/3	AR	Kolmikallionrinne 5	PKT-kiinteistöt Oy	4080	79 800
12320/3	AR	Kolmikallionrinne 6	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	64 125
12320/4	AR	Kolmikallionrinne 8	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4490	59 850
13029/10	A	Vapaalantie 7a	Wahlmark KM Oy	4200	17 400
17590/4	A	Kivimäentie 7	Sajucon Oy	4500	18 000
23041/	AP	Kersantintie 13	Sievitalo Oy	3479	25 680
40442/7	AO	Ylästöntie 71	Sievitalo Oy	3469	37 724
40444/1	A	Peltovuorentie 52	Sisco Oyj	3450	109 850
51224/7	AP	Juhlatie 6	Rakennus P. Lehmonen Oy	3750	22 514
86168/2	AO	Ongenkoukku 27	Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon.fi	4300	9 000
86168/6	AP	Ongenkoukku 29	Synkroni Oy / Synkronitalo	3694	32 775
86168/7	A	Ongenkoukku 37	EAI Residential I Ky	3588	13 800
95167/4	AP	Sompakuja 3	EAI Residential I Ky	3594	38 346

Taulukon mukainen asuntojen myyntihinta pitää kilpailun sääntöjen mukaisesti sisällään tonttihinnan ja kaiken rakentamisen (myös pihat ja autopaikat) sekä mahdolliset tontin maanparannus- ja stabilointi- yms. rakentamiset siten, että asunnot tulee rakentaa valmiiksi loppukatselmuksen mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelman mukaisesti toimijat ovat sitoutuneet siihen, että asuntokaupan yhteydessä asunnon ostajilta ei peritä muita kuluja vaikka rakentamiskustannukset nousisivat tai rakentamisen yhteydessä tulisi muita yllättäviä kustannuksia. Myyntihinnan toteutuminen turvataan kauppakirjan sopimussakkoehdolla. Kilpailutontit myydään kilpailun voittaneiden yhtiöiden perustamille asunto-osakeyhtiöille.

Kilpailijoille on lähetty lasku tontin varausmaksusta, jonka eräpäivä on 24.9.2017. Mikäli toimija ei ole maksanut tontin varausmaksua, raukeaa varaus. Jos varaus raukeaa, on kiinteistöt ja asuminen tulosyksiköllä oikeus jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi. Jos toimija peruuttaa varauksen varausmaksun maksamisen jälkeen, jää varausmaksu kaupungille.

Kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä tontin 86167/6 osalta kiinteistöt ja asuminen jatkaa neuvotteluja suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 28 on oikeuttanut kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 22** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) varata Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. – 14.6.2017 -kilpailun tontit esittelyosassa olevan taulukon mukaisesti taulukossa mainituille toimijoille,

b) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien (Vapaalan tonteista 13008/16, 17, 18, 19, 20 ja 21 sekä Nikinmäen tontista 86167/6) osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi
c) oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa mahdollisesti vapautuvien tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi

Varausehdot ovat seuraavat:
1) varaus raukeaa, mikäli toimija ei ole maksanut esittelyosassa olevan taulukon mukaista varausmaksua,
2) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä noudattaen kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä
3) varaukset ovat voimassa 30.9.2018 saakka

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. - 14.6.2017 -kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille.

EAI Residential I Ky voitti kilpailussa tontin 86168/7 ja on kilpailuohjelman mukaisesti sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 3 588 (€/h-m^2). Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö.

Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolauseke, jolla turvataan kilpailussa sitoudutun asuntojen hintatason toteutuminen. Sopimussakkoa peritään, jos kilpailija myy asuntoja tekemäänsä kilpailuehdosta kalliimmalla hinnalla. Sopimussakon suuruus on tällöin asuntojen myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn myyntihinnan erotus.

Tontti 86168/7 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 800 k-m^2.

Rakennusluvassa tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala ylitetään 12 m^2:lla, joten tontin myyntihinta on (800 + 12) k-m^2 * 345 €/k-m^2 = 280 140 euroa. EAI Residential I Ky on maksanut 13 800 euron suuruisen varausmaksun, joka huomioidaan kauppahinnan osasuorituksena tonttikaupan yhteydessä.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (812 k-m^2). Lisäkauppahintaa peritään tällöin ylityksen osalta 345 €/k-m^2.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 hyväksyi asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä As Oy Vantaan Virveli -nimiselle yhtiölle korttelin 86168 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 280 140 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
b) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.5.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

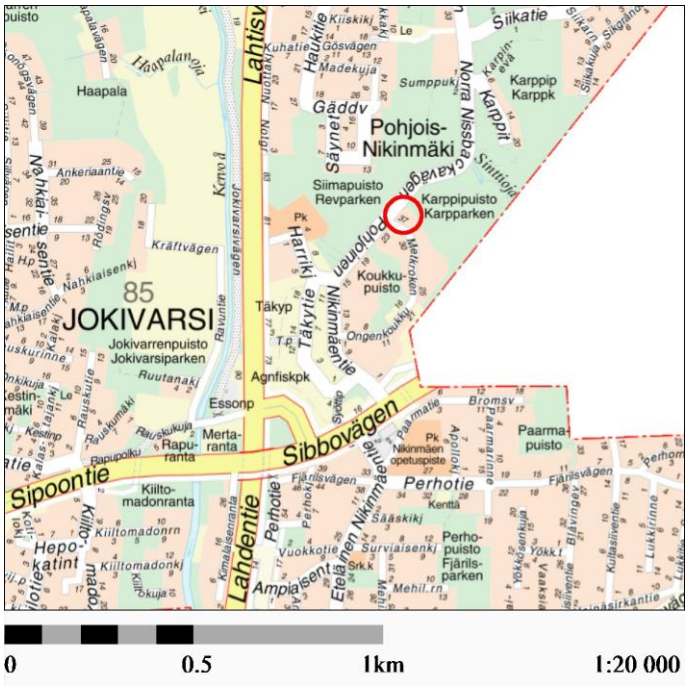
Liitteet:
- Kartta tontista 86168/7

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

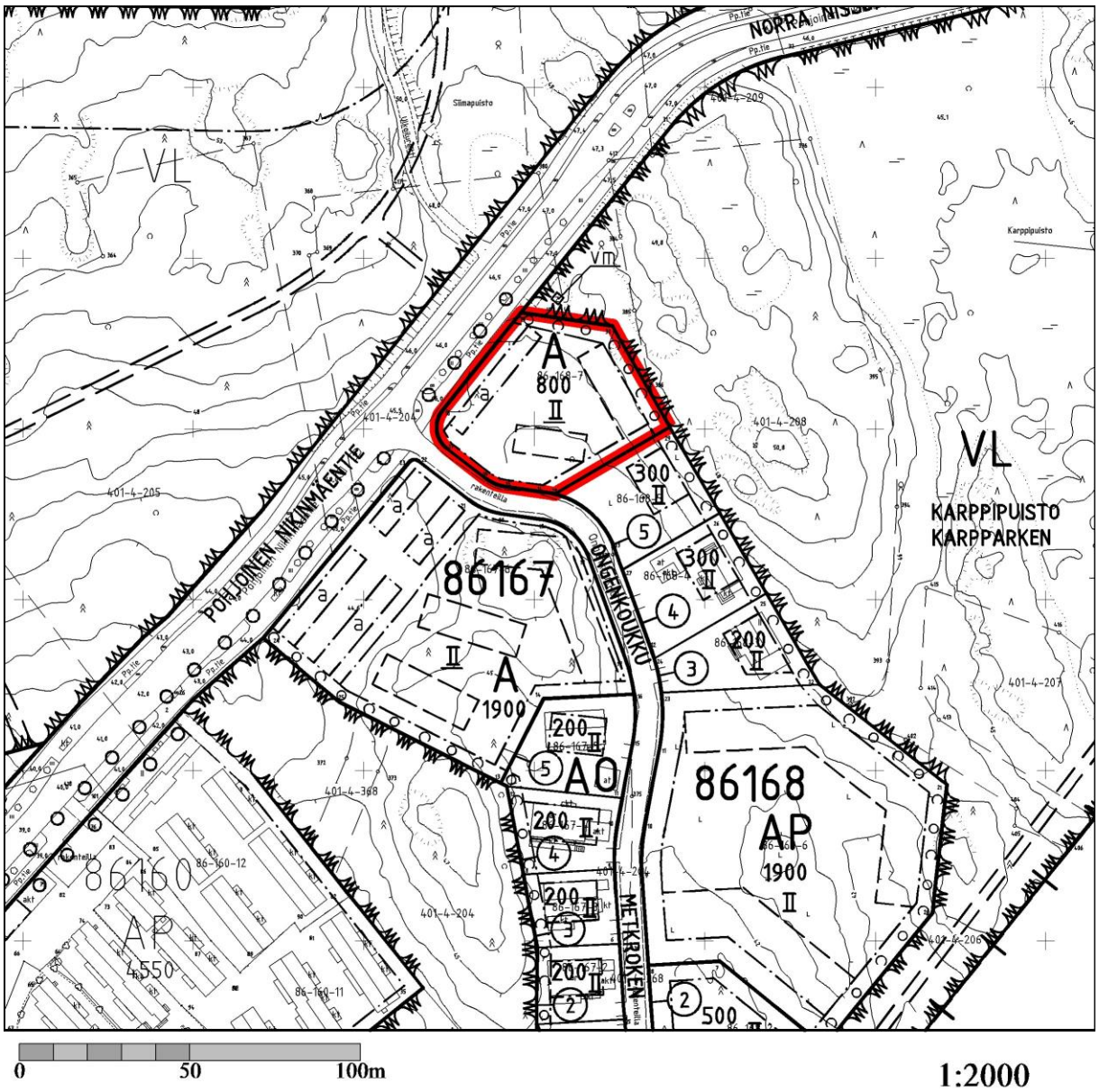


TONTIN MYYMINEN /
As Oy Vantaan Virveli

Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86168

Tontti: 7



18 § **Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Hiekkaharjussa / DNA Oyj / AK**

VD/1413/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/JHo

Esitetään Hiekkaharjun Malmimäestä maa-alueen vuokraamista DNA Oyj:lle 20 vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

DNA Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 50 m^2:n suuruiseen maa-alueeseen Vantaan kaupungin Hiekkaharjun kaupunginosasta yleisestä alueesta RN:o 92-60-9903-5. Vuokrattava alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa osaksi Malmimäki -nimistä lähivirkistysaluetta, joka on tärkeää tai veden hankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (VL/pv). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 42 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs/sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa sekä 8,5 m^2:n suuruinen tumman harmaa laitesuoja. Suunniteltu matkaviestintukiasema korvaa Talvikkitien länsipuolella olevan DNA Oyj:n tukiaseman, joka joudutaan poistamaan purettavan vanhan vesitornin vuoksi. Asemakaavasuunnittelija sekä maisema-arkkitehti eivät nähneet esteitä rakentamiselle.

DNA Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.4.2019 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 18

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään

a) vuokrata DNA Oyj:lle yleisestä alueesta RN:o 92-60-9903-5 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 50 m^2:n suuruinen alue 1.4.2019 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.8.2019, raukeaa tämä päätös.

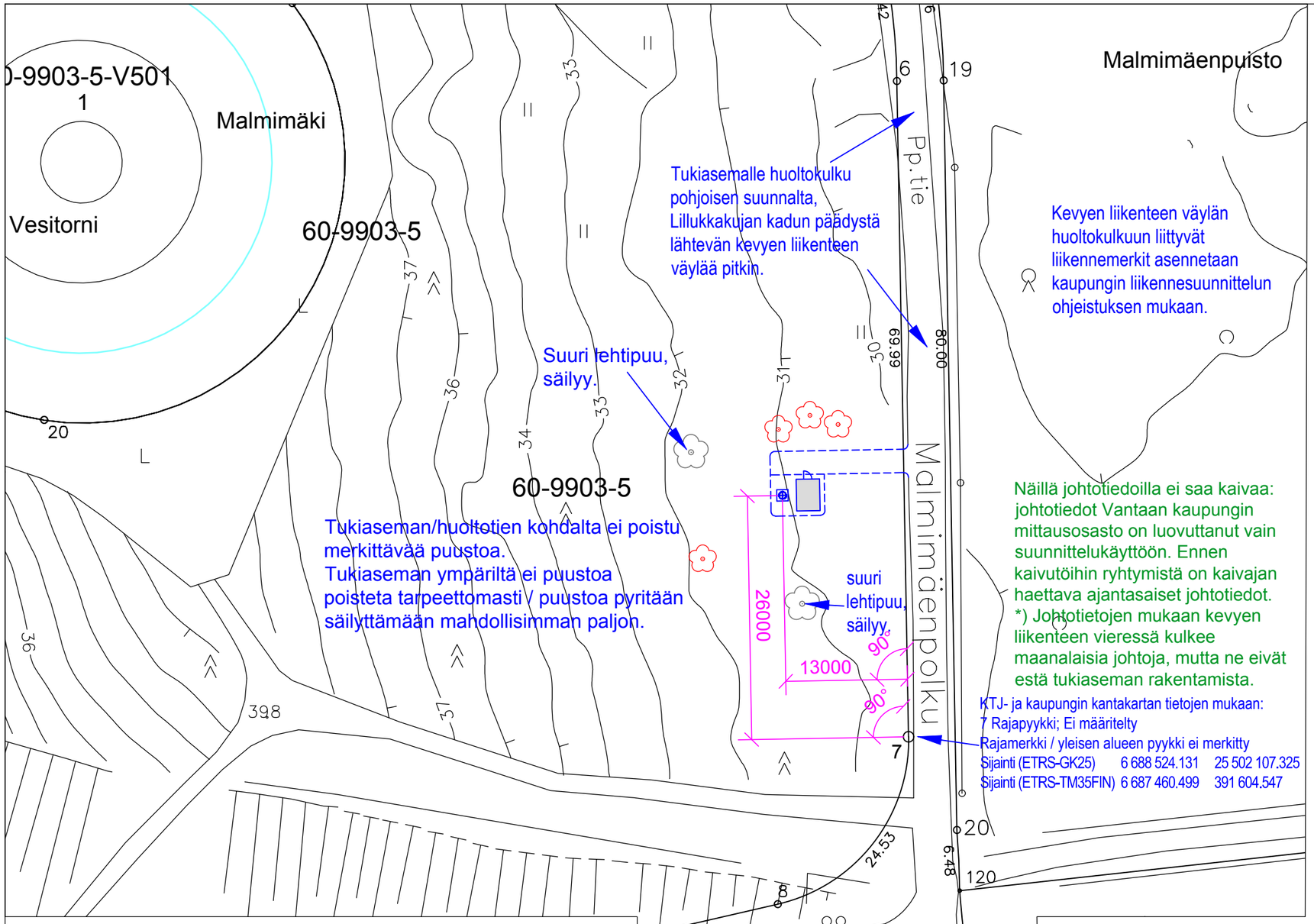
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

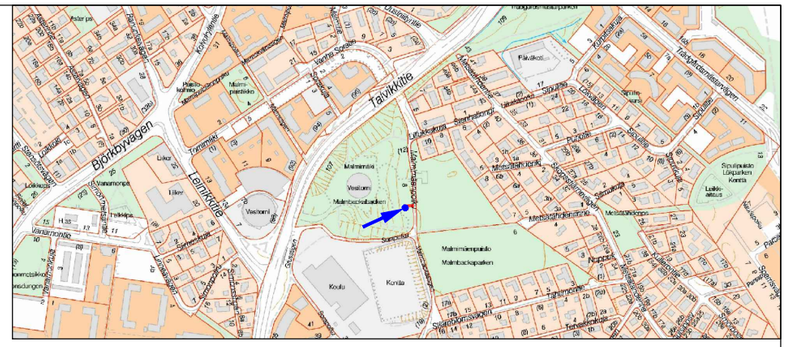
Liitteet:
- sijainti- ja asemapiirros ARK 01, pylvään julkisivut/päämitat ARK 02, laitesuojapiirros ARK 03
- selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 11.12.2018 / DNA Oyj
- viheralueyksikön lausunto 14.1.2019

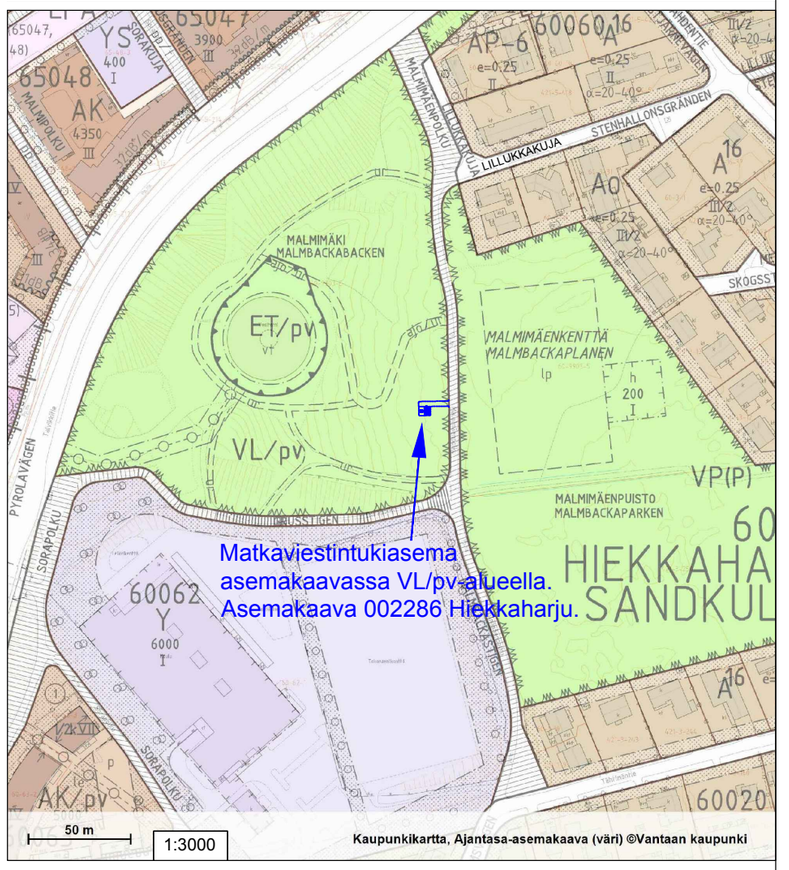
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

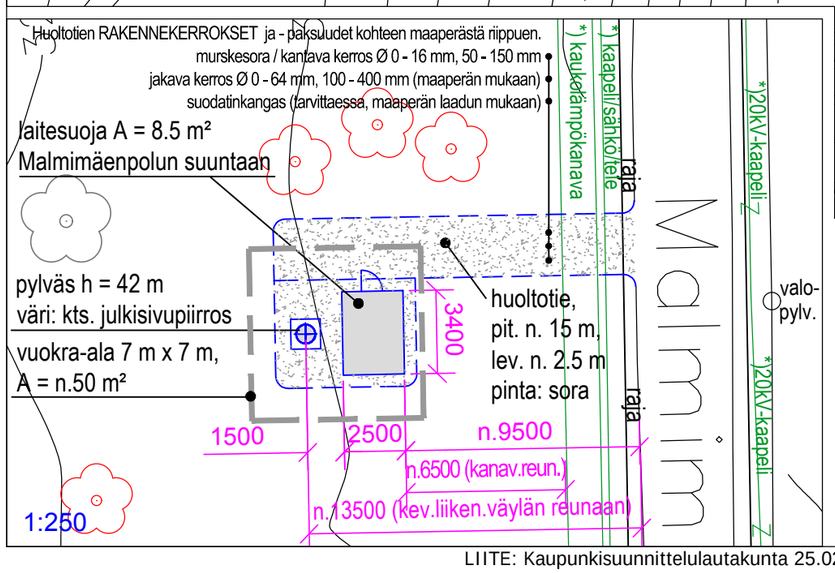
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi









Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.
Hiekkaharju, pylväs h = 42 m (perustuksen kanssa h = n.42.5m)
z = +31.1 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, N2000)

	pylvään keskipisteen koordinaatit p	i
ETRS-GK25	6 688 549.9	25 502 093.9
ETRS-TM35FIN	6 687 486.7	391 591.9

kiinteistötunnus: 92-60-9903-5, nimi: MALMIMÄENPUISTO

vuokra-ala = n.50 m²

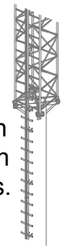
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 60 Hiekkaharju)

Kaup.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisen merkintöjä
60	9903 / Malmimäenpuisto	5	
.			Korkeus- ja koord. järjestelmä: N2000 / ETRS-GK25
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE			Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS; No: 1
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema; Malmimäenpolku 8 (Lillukkakuja 12); 01350 Vantaa			Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRROS; Pylvään ja laitesuojan sijainti; Pylväs, h = 42 m / laitesuoja, A = 8.5 m2; Mittakaavat: A3, 1:250, 1:500
DNA Oyj, PL 10, 01044 DNA, www.dna.fi			Suunn.ala: ARK; Työnumero: ; Piir.no: 01; Muutos:
Pääsuunnittelija: DNA Oyj, RI Jouni Koskenkangas			Kohteen suunnittelutunnus: Hiekkaharju / hepo 1985186
Suunnittelija: Sitowise Oy, Ari Ervasti			Päiväys: 5.12.2018; Tiedosto:

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto on neliö ja sivun pituus vaihtelee noin 500 - 700 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 500 - 800 mm välillä.
Ristikko-osuus pylvään päässä on 18 metriä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Väri, pylvään ristikko-osat ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")





Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas.

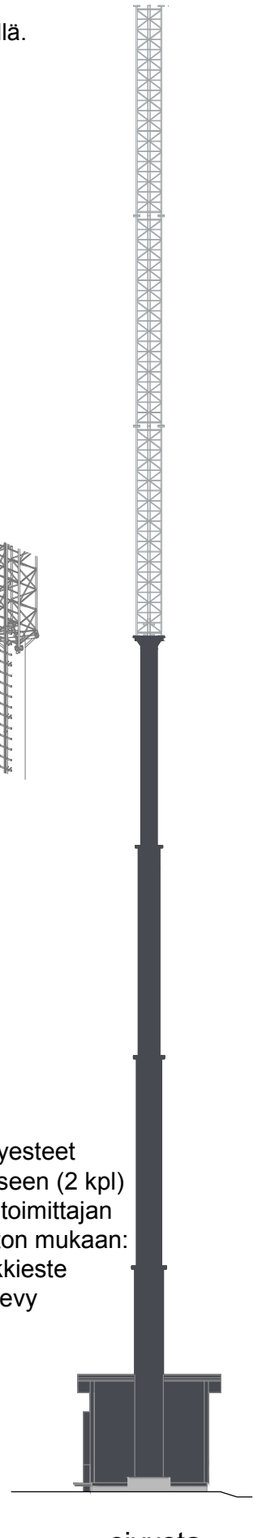
Väri, pylvään putkiosat / kiipeilytikas ja kiipeilyesteet putkiosien kohdalla:
- RAL 7024 grafiitti harmaa

Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi värityssuunnitelma laitesuojan omasta julkisivupiirustuksesta
- RR23 tumma harmaa

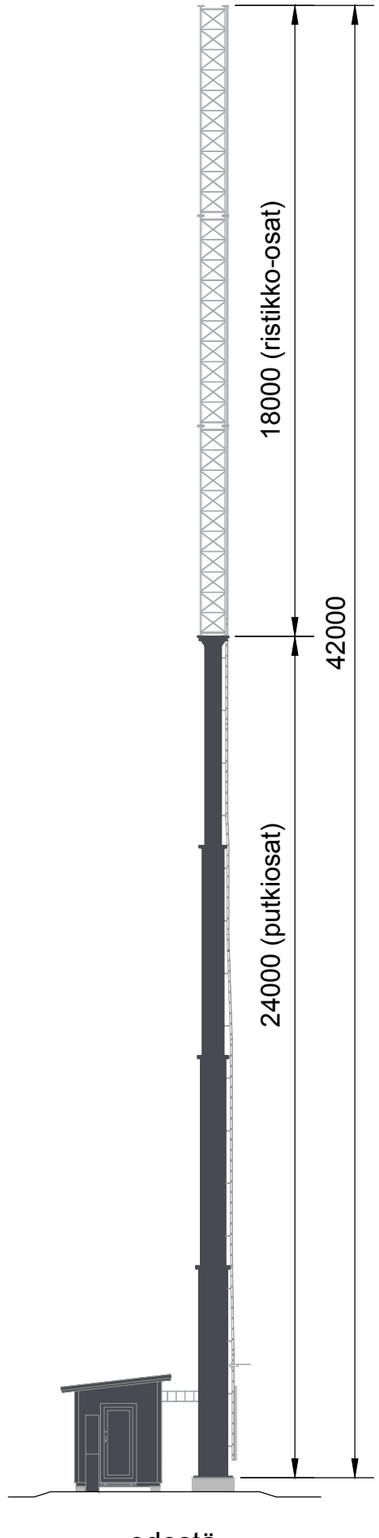
Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.



Kiipeilyesteet tikkaaseen (2 kpl) pylvästoimittajan malliston mukaan:
- piikkieste
- ja levy



sivusta

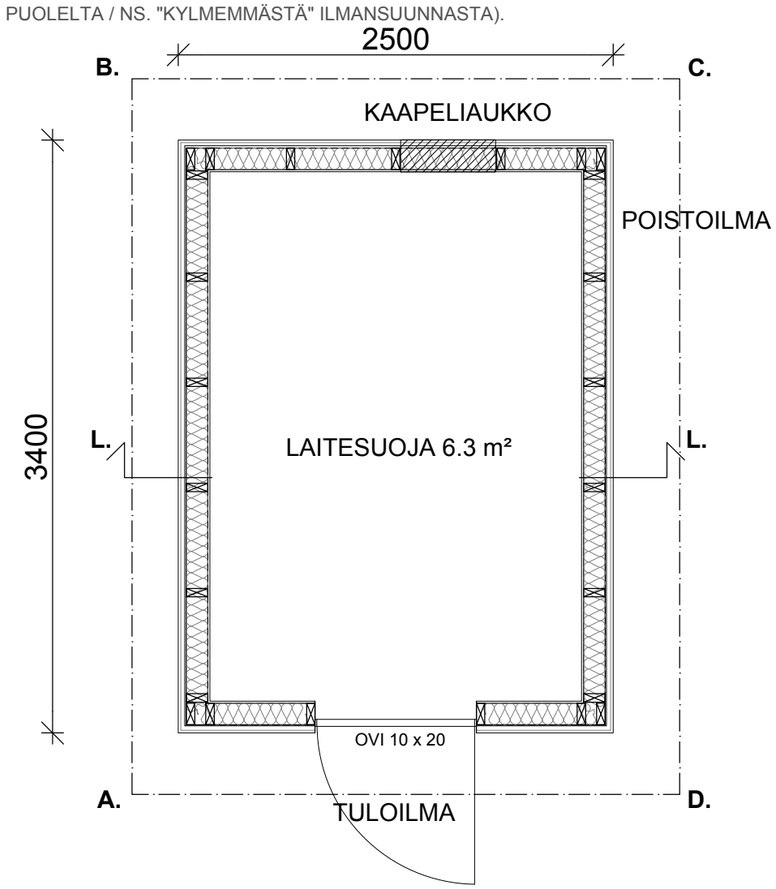


edestä

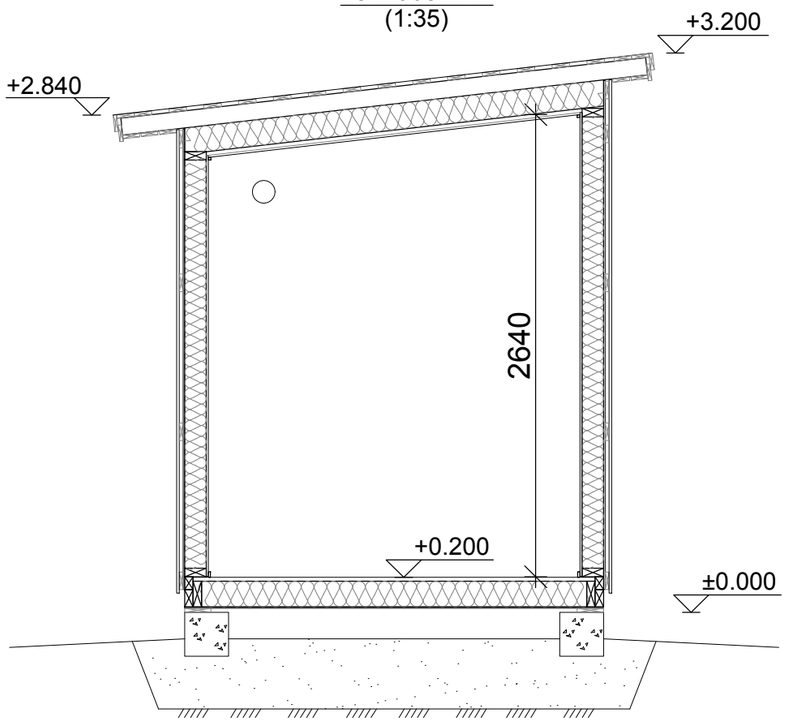
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 60 Hiekkaharju)

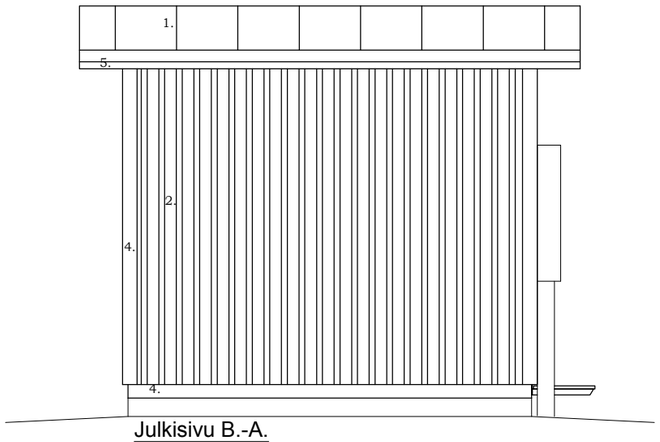
Kaup.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisen merkintöjä
60	9903 / Malmimäenpuisto	5	
.			Korkeus- ja koord. järjestelmä: N2000 / ETRS-GK25
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE			Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS; No: 2
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema, Malmimäenpolku 8 (Lillukkakuja 12), 01350 Vantaa			Piirustuksen sisältö: JULKISIVUPIIRROS, Pylvään päämitat ja väritys, Pylväs, h = 42 m; Mittakaavat: A3, 1:175
DNA Oyj, PL 10, 01044 DNA, www.dna.fi			Suunn.ala: ARK; Työnumero: ; Piir.no: 02; Muutos:
Pääsuunnittelija: DNA Oyj, RI Jouni Koskenkangas			Kohteen suunnittelutunnus: Hiekkaharju / hepo 1985186
Suunnittelija: Sitowise Oy, Ari Ervasti			Päiväys: 5.12.2018; Tiedosto:

TULO- JA POISTOILMARITILÄN SIJOITUS JULKISIVUSSA TARVITTAESSA RAKENNUSPAIKAN **ILMANSUUNTIEN MUKAAN** (ESIM. TULOILMA POHJOISEN PUOLELTA / NS. "KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).

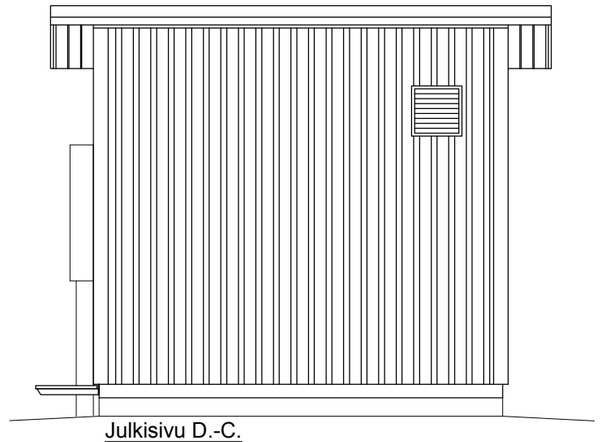


Leikkaus L.-L.
(1:35)

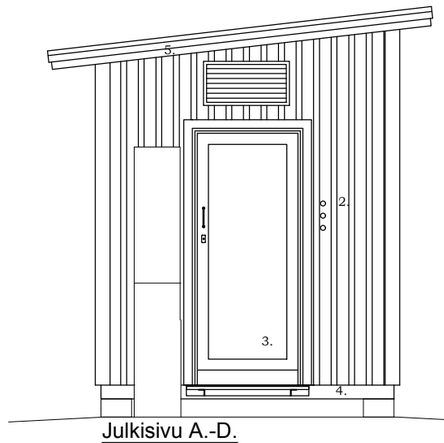




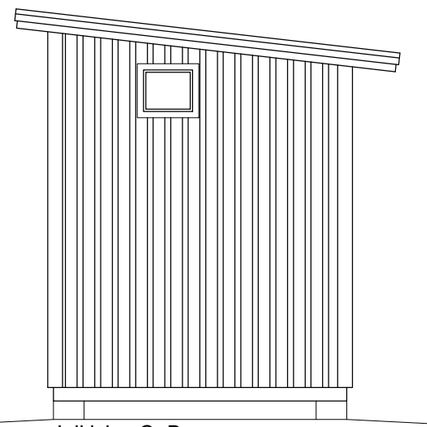
Julkisivu B.-A.



Julkisivu D.-C.



Julkisivu A.-D.



Julkisivu C.-B.

1. KONESAUMATTUPELTI — VÄRI RR23 tumma harmaa
2. SEINÄPELTI T15-115V-1134 — VÄRI RR23 tumma harmaa
3. TERÄSOVI — VÄRI RR23 tumma harmaa
4. PELTILISTAT — VÄRI RR23 tumma harmaa
5. RÄYSTÄSLAUDAT — VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K
PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K
KONESAUMATTUPELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm + VAARNAPALKKI k900
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K
PELTI (RUUKKI T15-115V-1134)
TUULETUSRAKO(NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 8.5 m²
TILAVUUS 22.6 m³

PALOLUOKKA P3

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 60 Hiekkaharju)

Kaup.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/Rno	Viranomaisen merkintöjä
60	9903 / Malmimäenpuisto	5	
.			Korkeus- ja koord. järjestelmä: N2000 / ETRS-GK25
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE			Piirustuslaji: PÄÄPIIRUSTUS — No: 3
Rakennuskohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema, Malmimäenpolku 8 (Lillukkakuja 12), 01350 Vantaa			Piirustuksen sisältö: LAITESUOJAPIIRROS — Mittakaavat: A3; Pohja, leikkaus 1:35; Julkisivut 1:50
DNA Oyj, PL 10, 01044 DNA, www.dna.fi			Suunn.ala: ARK — Työnumero — Piir.no: 03 — Muutos
Pääsuunnittelija: DNA Oyj, RI Jouni Koskenkangas			Kohteen suunnittelutunnus: Hiekkaharju / hepo 1985186
Suunnittelija: Laitesuojatoimittajan suunnittelija — Oy ESARI Ab, Veikontie 3, 69600 Kaustinen			Päiväys: 5.12.2018 — Tiedosto

Helsinki 11.12.2018
tunnus: ”DNA / Hiekkaharju”

DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Y-tunnus: 0592509-6

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyisiä maanlaajuisia matkapuhelinverkkoja ovat 2G-verkko (GSM) ja 3G-verkko (UMTS). Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan näiden rinnalle seuraavan sukupolven matkapuhelinverkkoa, 4G-verkkoa (LTE). 4G-verkkotekniikka mahdollistaa etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Tästä on myös tulossa maanlaajuinen verkko. Parhaillaan teleoperaattorit ja laitevalmistajat suunnittelevat jo seuraavan sukupolven matkapuhelinverkkoa 5G.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä 3G- ja 4G-tukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2 Maston vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto

erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 42 metriä.

Operaattori on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön ja kaavoitukseen. Heidän kanssaan yhteistyössä on katsottu sopiva paikka tukiasemalle. Viheralueyksikön ja kaavoituksen kanssa on mm. tehty maastokäynti, jossa katsottiin tukiaseman paikka.

Lähivirkistysalueella on runsaasti puustoa, jotka estävät antennipylvään alimman osan näkymisen ympärillä oleviin asutuksiin merkittävästi.

Huoltokulku tapahtuu olevan kevyen liikenteen väylän kautta. Kevyen liikenteen väylästä rakennetaan lyhyt huoltotie tukiasemalle. Olevan huoltoreitin vuoksi ei puustoa poistu merkittävästi.

Antennipylvään lähimmät naapureiden asuinrakennukset sijaitsevat pohjoisen ja kaakon suunnissa, joihin tulee matkaa noin 90 - 115 metriä.

Antennipylväästä ei ole mitään haittaa ympärillä oleville asutuksille.

Antennipylvään yläosa tulee näkymään kauemmaksi ympäristöön jonkin verran, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään ristikkomainen yläosa (väri vaalea harmaa) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Liikenteen turvallisuusvirasto TraFi ei vaadi antennipylvääseen lentoestemerkintöjä ja eikä valoja. Pimeänä aikana antennipylväs ei siis ole havaittavissa.

Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 -R3, jolloin pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa. Huomion arvoista on myös, että pylväs rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

Operaattorit **noudattavat** tukiasemarakentamisessaan **maamme lakeja ja muita määräyksiä**, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien **sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK**. Operaattoreiden verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Operaattoreiden asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle pylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. **Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.**

Yritystiedot
DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oyj
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat antenneineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille antennipylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1-2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema korvaa tukiaseman, joka on vanhassa purkautuvassa Hiekkaharjun vesitornissa. Suunniteltu matkaviestintukiasema tulee ylläpitämään olevaa matkapuhelinkuuluvuutta ja datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin, että voiko korvaavan paikan saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Tiedoksi, että Hiekkaharjun uuteen vesitorniin tukiaseman sijoittaminen ei ole mahdollista vesitornin omistajan/hallinnoijan ohjeistuksen vuoksi.

> Viitaamme: RIL 264-2013 Vesitornien ja alavesisäiliöiden kunnonhallinta.
> *”Ulkopuolisten vuokralaisten ottaminen vesisäiliöihin on arvioitava tapauskohtaisesti. Viimeistään vesisäiliöiden saneerausten yhteydessä ulkopuolisten vuokralaisten asemaa on harkittava. Lähtökohta tulisi olla, että sopimukset irtisanotaan.”*

Matkaviestintukiasema ylläpitää ja tulee kehittämään langattoman 3G-/4G-matkaviestinverkon kuuluvuutta/kapasiteettia vesitornin ympäristössä. Alueella hyvät ja toimivat 3G/4G langattomat matkaviestinverkot ovat jopa turvallisuuskysymys.

Yritystiedot
DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oyj
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

Eduskunta on huomioinut asian voimaan tulleessa laissa, ”**laki sähköisen viestinnän palveluista**”: https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140917

”7.11.2014/917 / Laki sähköisen viestinnän palveluista / I OSA YLEISET SÄÄNNÖKSET 1 luku

Lain tavoitteet ja määritelmät

*Lain tavoitteena on edistää sähköisen viestinnän palvelujen tarjontaa ja käyttöä sekä varmistaa, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluja on kohtuullisin ehdoin **jokaisen saatavilla koko maassa.** Lain tavoitteena on lisäksi turvata radiotaajuuksien tehokas ja häiriötön käyttö sekä edistää kilpailua ja varmistaa, että **viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.** Lain tavoitteena on myös turvata sähköisen viestinnän luottamuksellisuuden ja yksityisyyden suojan toteutuminen.”*

Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs täyttää laki sähköisen viestinnän palveluista kohdan: 8 luku/käyttöoikeuden luovutukseen liittyvät velvollisuudet 56 – 58 §, mm. velvollisuus vuokrata antennipaikka.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot

Lähimpiin ympärillä oleviin mastoihin tulee matkaa yli 1 km. Lähimmistä olevista mastoista halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että niitä ei voi hyödyntää. Tosin sanoen lähimmistä mastoista ei voida tuoda suunnitellulle halutulle alueelle haluttua palvelua (erityisesti ylläpitämään ja kehittämään 3G-/4G-matkaviestinverkon datakapasiteettia). Hakemuksen liitteenä on kartta, jossa näkyy arvioitu uuden tukiaseman 3G/4G peittoalue.

Tämän hankkeen aikana ei tiedossamme ole muita lähialueelle tarvittavia pylväs- tai mastohankkeita.

Kunnioittaen

DNA Oyj, osastopäällikkö Jouni Koskenkangas

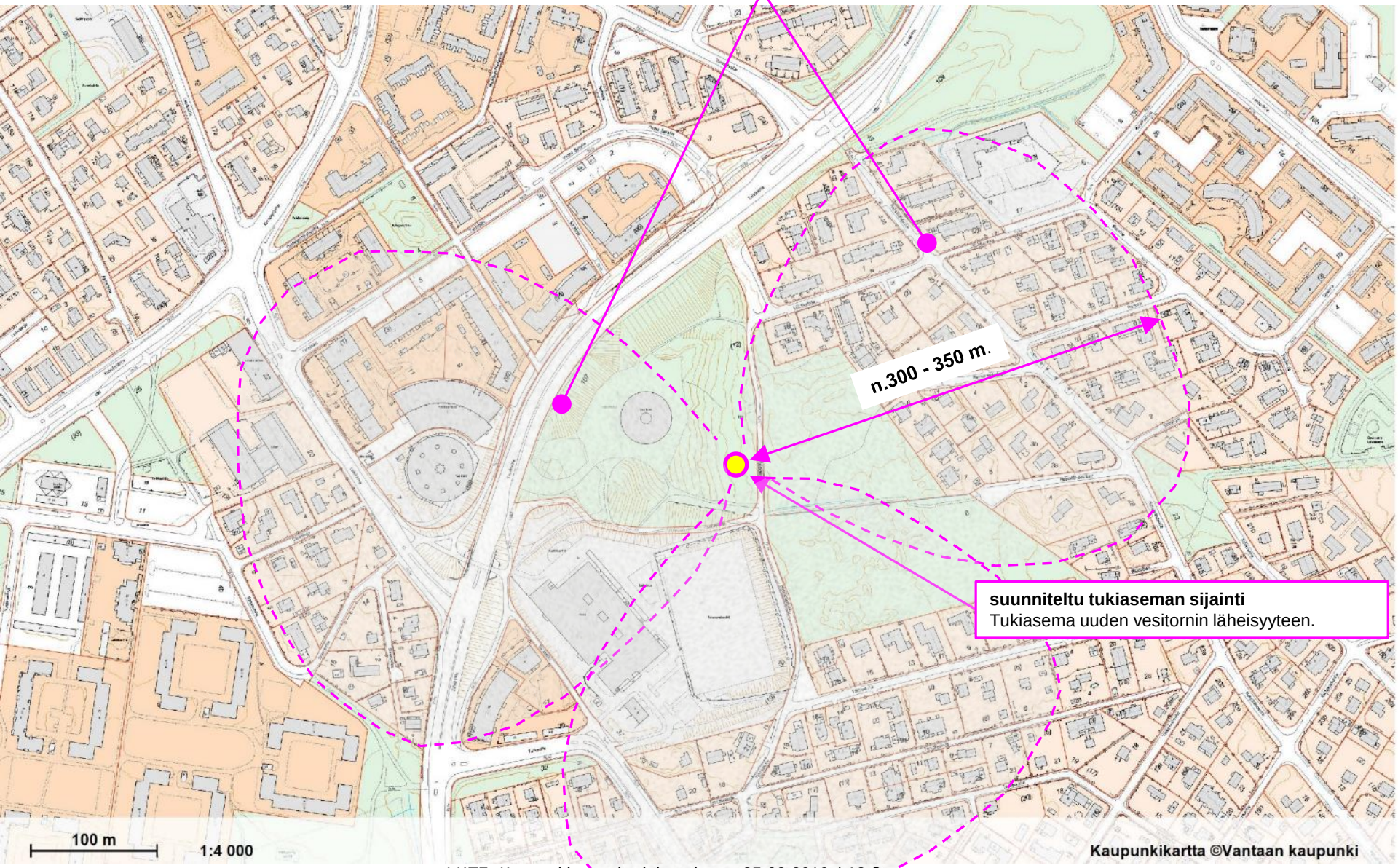
LIITTEET kartta, 1-sivu

Yritystiedot
DNA Oyj
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oyj
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

Karttaan on graafisesti pyritty hahmottamaan, että miten käytännössä tukiasema tulee palvelemaan haluttua aluetta. Pylväässä on yhdellä operaattorilla kolme antennia (suuntaa/solua). Niiden peitto halutaan ulottuvan vain muutaman sadan metrin päähän, koska **yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen, niin silloin asiakkaiden määrä pitää olla rajattu.**
3G- ja 4G peitto palvelee myös esitetyn alueen välissä/ulkopuolta, mutta maisemassa oleva puusto, rakennukset ja maaston korkeuserot rajoittavat peittoaluetta. Pyrkimys on saada haluttu peittoalue halutulle/tietylle alueelle.



DNA Oy
rakennuttamispäällikkö
Petri Salmelainen
PL 10
01044 DNA

Viite: Lausuntopyyntö Hiekkaharjussa olevalle Malmimäki -nimiselle VL-alueelle sijoitettavasta matkapuhelinpylväästä ja laitesuojakopista

14.1.2019 DNA Oy:n toimeksiannosta Sitowise Oy, Ari Ervasti

VIHERALUSUUNNITTELUN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN (PYLVÄÄN JA LAITESUOJAKOPIN) SIJOITTAMISESTA MALMIMÄKI– NIMISELLE VL-ALUEELLE

Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskuksen Viheralueiden suunnittelu puoltaa matkaviestintuliaseman (putkiristikkopylvään (h=42m) ja laitesuojakopin 2.5x3.4 m) sijoittamista ja huoltoyhteyden rakentamista Malmimäki- nimiselle VL-alueelle, asemapiirustuksen 01 (05.12.2018) ja pääpiirustusten 02, 03, 04 ja 05 (05.12.2018) mukaisesti.

Muut ehdot:

- Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin aloituskatselmus on pidetty
- Tukiaseman rakentamista varten on haettava erillinen kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta
- Maakaapelien sijoittamista varten on haettava erillinen sijoitus- ja kaivulupa Lupapiste-järjestelmän kautta
- Täytön korkeustaso on määritettävä nykyisen maanpinnantason mukaisesti
- Hakija vastaa kaikista haitoista, joita rakentamisesta tai sijoittamisesta aiheutuu. Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan, koko töiden vaurioittamalta alalta.
- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Säilytettävää kasvillisuutta tai sen juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa. Tarvittaessa puusto ja juuristoalueet suojataan Infra RYL 2010, kohdan 1113 (suojattava kasvillisuus ja luontoalueet) mukaisesti.
- Viheraluetta ei saa käyttää työmaa- ja varastoalueena ja työmaa tulee aidata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa viheralueen käyttäjille.
- Tukiaseman vuokra-alue ja maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet

Vantaan kaupunki
Viheralueiden suunnittelu
Kielotie 13
01300 Vantaa
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaalla 14.01.2019

Sirpa Mäkilä
maisema-arkkitehti
Maankäytön ja ympäristön
toimiala,
kuntatekniikankeskus
Viheralueiden suunnittelu

tel. 040-5819037
e-mail: sirpa.makila@vantaa.fi

Tiedoksi: Jorma Hopponen (Yrityspalvelut), Ari Ervasti

19 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Rekolassa / Telia Towers Finland Oy / AK**

VD/1283/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/JHo

Esitetään Rekolantien varrelta maa-alueen uudelleen vuokraamista Telia Towers Finland Oy:lle 20 vuodeksi matkaviestintukiasemaa varten. Vuosivuokra on 1 800 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin.

Vantaan kaupungin ja TeliaSonera Finland Oyj:n (sittemmin sopimus siirtynyt Telia Towers Finland Oy:lle) välillä on kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.3.2009 § 15 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 32 m^2:n suuruisen alueen Rekolan kaupunginosan yleisestä alueesta 92-73-9901-0 ajalle 1.4.2009 - 31.3.2019. Kuntatekniikan keskuksen kadunsuunnittelu ja Kaupunkisuunnittelu eivät nähneet esteitä uudelleen vuokraamiselle.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 24 metriä korkea tukiasemamasto ja 2-osainen laitetilakoppi. Vuokrattava alue on osoitettu lainvoimaisessa asemakaavassa osaksi Rekolantien katualuetta.

Telia Towers Finland Oy:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.4.2019 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on 12 kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta tehtäväalueellaan päättää maa- ja vesialueiden vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta kun vuokra-aika on yli 5 vuotta ja enintään 20 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 19

Kiinteistöjohtajan esitys:
Päätetään
a) vuokrata Telia Towers Finland Oy:lle yleisestä alueesta RN:o 92-73-9901-0 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittama noin 32 m^2:n suuruinen maa-alue 1.4.2019 alkaen 20 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.
b) Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 30.6.2019, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

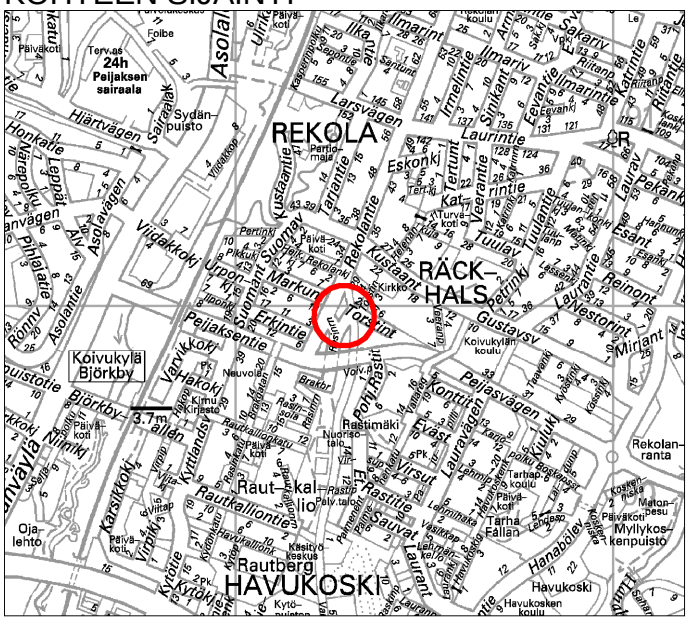
Liite:
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


REKOLA
RÄCK–
HALS
Koivukylä
Björkby
Rekolan-
ranta
Rautatalio
Rautkallionti
Rautberg
HAVUKOSKI
Havukoski
Myllykos-
kenpuisto
Ojalehto
Rekolantie
Suomen
Markuntie
Pohjantie
Laurantie
Laurintie
Tertinkj
Eskonkj
Kat
Pelaksentie
Pelasvagen
Rautatie
Kustaantie
Larsvagen
Hiartvagen
Asolavagen
Asolantie
Vaarkokj
Hakokj
Karsikkokj
Vihkikj
Vinnikj
Kytolantie
Kytolantie
Kirkkotie
Kirkkotie
Kirkkot

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.