

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.03.2019

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 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2018 / HP	9
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2018 (II)	10
7 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan opintomatka 2.5. - 3.5.2019 / HP	28
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan opintomatka, ohjelmaluonnos	29
8 § Vantaan asukasbarometrin alustavat tulokset / TLA	31
9 § Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki / TLA	33
- Kaavarunkoselostus 25.2.2019/Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki (II)	39
- Mielipiteet ja vastineet 25.2.2019/Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki	85
- Lausunnot ja vastineet 25.2.2019/Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki	96
- Kaavarunkokyselyn 2018 vastausten koonti 25.2.2019/Myyrmäen kaavarunko 014400 / 15 Myyrmäki	111
10 § Asemakaavamuutos 002397 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Ansatie 1 / TLA	136
- Asemakaavamuutoksen selostus 11.3.2019 / Asemakaavamuutos 002397 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö, Ansatie 1	140
- Lausunnot ja vastineet 11.3.2019 / Asemakaavamuutos 002397 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö, Ansatie 1	178
11 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 412000 ja tonttijako, 41 Viinikkala / Katriinantie 3 / TLA	181
- Asemakaavaselostus 11.3.2019 / Asemakaava nro 412000, 41.Viinikkala / Katriinantie 3	185
- Lausunnot ja vastineet 11.3.2019/ Asemakaava nro 412000, 41.Viinikkala / Katriinantie 3	210
12 § Esisopimus kiinteistön kaupasta ja esisopimus maanvuokrasta / Vehkalan aseman länsipuoli / Lemiro Oy Ab / AK	217
- Esisopimus kiinteistön kaupasta	220
- Liitekartta esisopimukseen kiinteistön kaupasta	226
- Esisopimus maanvuokrasta	227
- Liitekartta esisopimukseen maanvuokrasta	235
13 § Hakunilan tontin 94205/4 ostoajankohdan pidentäminen/ YIT Suomi Oy / AK	236
- kartta tontista 94205/4 ostoajan pidentäminen	238
14 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen kiinteistöistä 92-418-7-148 ja 92-418-7-155 Kiilassa / Formula Karting Centres International (Finland) Oy / AK	239
- Kartta vuokrattavasta maa-alueesta	242
- Vuokrasopimusluonnos	243

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 11.03.2019

15 § Tonttien 23139/1 ja 2 varaaminen Puu-Kivistöstä osaomistusasunnoille ja asunto- osuuskunnalle / Lakea ja Village Co-Living / AK	248
- kartta tonteista 23139/1 ja 2 varaus	251
16 § Tilan 92-404-1-606 Viksberg ostaminen Vierumäen kaupunginosasta / Yksityinen maanomistaja / AK	252
- Liitekartta kaupan kohteesta	254
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	255
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	257
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	258
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	259
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	264
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	265



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 11.3.2019 klo 17.05–18.55
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja		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		Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Räsänen Minna		Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (klo 17.26- 18.55, §:t 3- 16)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salo Veeti		Parkkonen Santeri	x
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja, apulaiskaupunginjohtaja vs.		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Groth Anna, viestintäpäällikkö		x	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Virtanen Elina, vuorovaikutusasiantuntija		klo 17.05-17.35	



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Piia Kurki

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 14.3.2019 klo 11.00 mennessä

Hanna Valtanen

Sveta Silvennoinen-Hiisku

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 15.3.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Hanna Valtanen (varalla Tarja Eklund ja Otso Kivimäki) ja Chau Nguyen (varalla Maija Vanhanen ja Sveta Silvennoinen-Hiisku).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 14.3.2019 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Hanna Valtanen ja Sveta Silvennoinen-Hiisku ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 14.3.2019 klo 11.00 mennessä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 8 / Vantaan asukasbarometrin alustavat tulokset / vuorovaikutusasiantuntija Elina Virtanen

Asia 6 / Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2018 / talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti

Apulaiskaupunginjohtaja vs. ilmoitti, että lautakunnan puheenjohtajiston kanssa on sovittu varauksesta ylimääräiselle kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukselle 23.4.2019.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

4.3.2019

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2019

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002410	Hakunila/94502, osa VL-alueita	20.2.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/143673_kaupsu_002410_oas_002410.pdf
002404	Veromies/ 52410, 52411, 92-423-4-44	22.2.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/143740_kaupsu_002404_oas_002404.pdf
002417	Veromies/52320	22.2.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/143731_kaupsu_002417_oas_002417.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 3



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

25.2.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 18/2019 Kaavoituskoordinaattorin työsopimussuhteisen tehtävän perustaminen kaupunkisuunnitteluun

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

§ 2/2019 Tikkurilan kävelykeskustan suunnitelman hankinta

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 3/2019 Väliaikainen maanomistajan lupa valokaapelille suojaputkineen Martinlaaksossa / Cinia Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 14/2019 Maa-alueen vuokraaminen piha-alueeksi Kuninkaanmäessä

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

- § 4/2019 Pientalotontin 92-51-224-4 myyminen Pakkalasta / tarjouskilpailu syksyllä 2018
- § 5/2019 Pientalotontin 92-51-224-2 myyminen Pakkalasta / tarjouskilpailu syksyllä 2018
- § 6/2019 Pientalotontin 92-51-224-3 myyminen Pakkalasta / tarjouskilpailu syksyllä 2018
- § 7/2019 Pientalotontin 92-51-224-6 myyminen Pakkalasta / tarjouskilpailu syksyllä 2018
- § 8/2019 Pientalotontin 92-20-46-5 myyminen Askistosta / jatkuva myynti vuonna 2019

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtaja vs. täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 23/2019 Osallistumispäätös: Kansainväliset kiinteistömessut MIPIM ja Expo Real

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2018 / HP

VD/10157/02.01.02.00/2018

HP/JH

Osavuosisikatsauksissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien osalta perusteluineen. Vuoden kolmannessa osavuosisikatsauksessa toimialan raportoivat sitovien tavoitteiden sekä strategisten päämäärien toteutumista.

Käyttötalouden osalta katsauksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Toiminta ja keskeiset muutokset 2018
2. Talousarvion toteutuminen 2018

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin koko vuoden toteuma, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat toteuman ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2018 vuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esityksestä tehtiin tekninen korjaus liitteen sivulle 14 kohtaan Kiinteä omaisuus: Toimintatuottojen toteuma 1-12/2018 korjattiin luvusta 16 064 790 luvuksi 12 971 497.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosikatsaus 2018 (II)

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu / Matti Ruusula

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VUOSIRAPORTTI 2018

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA 11.3.2019

Sisällysluettelo

14 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala	3
Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2018	3
Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttaminen vuonna 2018.....	4
Talousarvion toteutuminen 2018.....	4
Investoinnit: Irtaimen omaisuuden määrärahojen toteutuminen.....	5
14 1 Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä	6
Toiminnan kuvaus.....	6
14 10 Kaupunkisuunnittelulautakunta	6
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	6
14 20 Toimialahallinto	7
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	7
Talousarvion toteutuminen.....	7
14 30 Kiinteistöt ja asuminen.....	8
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	8
Talousarvion toteutuminen.....	9
Tunnusluvut.....	9
14 40 Kaupunkisuunnittelu	10
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	10
Talousarvion toteutuminen.....	11
Tunnusluvut.....	11
14 75 Rakennusvalvonta	12
Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	12
Talousarvion toteutuminen.....	12
Tunnusluvut.....	12
Investoinnit	13
94 Irtain omaisuus	13
95 Kiinteä omaisuus.....	14
Kiinteän omaisuuden osto ja myynti	14
Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto	15
Rahaston investoinnit	15

Liitteet:

Sitovien tavoitteiden raportointi

14 MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma %	TA-Toteuma
TOIMINTATUOTOT	256 192 560	269 224 457	105	-13 031 898
TOIMINTAKULUT	-209 718 781	-206 268 579	98	-3 450 202
TOIMINTAKATE	46 473 778	62 955 879	135	-16 482 100

Luvut eivät sisällä HSY:tä ja VOK:ia.

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2018

Vuosi 2018 jää aikakirjoihin Vantaan nopean kasvun vuotena. Asuntorakentaminen ylitti 1970-luvun ennätykset. Vuonna 2018 Vantaalle valmistui 4533 uutta asuntoa.

Kaupungin kehittäminen on pitkän aikavälin työtä. Valtuusto hyväksyi kesäkuussa niin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset kuin myös resurssiviisauden tiekartan. Vantaan vastuullinen linjaus asunto-olojen parantamiseksi toteutuu nyt kaavoissa, maankäyttösopimuksissa ja rakennusluvista. Jatkossakin varmistetaan, että kaikessa vantaalaisessa rakentamisessa otetaan huomioon kestävän kehityksen ja paremman kaupunkiympäristön toteutuminen.

Valtuuston tekemä päätös tavoitella hiilineutraalia Vantaata vuoteen 2030 mennessä on resurssiviisauden tiekartan haastavin lupaus. Ilmastomuutoksen haaste on globaali, mutta Vantaan kaupungissa on edellytykset ja edelläkävijänä kykyä löytää ratkaisuja tämän toteuttamiseksi. Ensimmäiset askeleet on jo otettu, kuten Martinlaakson biovoimalan rakentaminen tai varikon aloitteesta tehty linjaus siirtyä kaupungin ajoneuvoissa biodieselin käyttöön. Myös uusia työnteontapoja, pienemmällä hiilijalanjäljellä, ideoitiin vuoden 2018 aikana. Pysäköinninvalvonnassa testattiin työnteokoa ilman autoja ja matkat taittuivat sähköpotkulaudoilla. Toimialan tehtäväkenttä on laaja ja työtä tehdään vantaalaisen kaupunkiympäristön parhaaksi.

Vuoden 2018 aikana toimialalla valmisteltiin hallintosäätömuutoksia. Uusi hallintosäätö tuli voimaan 1.1.2019. Hallintosäätöön tehtyjen muutosten myötä pysäköinninvalvonta siirtyi osaksi kuntatekniikan keskusta ja geotekniikka osaksi kiinteistöt ja asuminen - tulosaluetta. Uudistustyön keskeisenä tavoitteena oli tehtäväjaon selkeyttäminen toimialan tulosalueiden välillä.

Vuonna 2018 lähimetsäteemavuoden keskiössä olivat erityisesti korvet ja muut suot. Lähimetsävuoden tavoitteena on vahvistaa ja tukea vantaalaisten luontosuhdetta sekä turvata lähimetsien luonnon monimuotoisuutta, nostaa lähimetsien arvoa, merkitystä ja

tunnettuutta. Lähimetsävuotta vietettiin muun muassa retkeillen: kesäksi palkatut lähimetsäoppaat järjestivät yhteensä 61 retkeä ja 8 vieraslajien kitkentätalkoot. Lisäksi Lähimetsävuosi on näkynyt muun muassa Asukaslehdessä, sosiaalisessa mediassa sekä Vantaa-infon lähimetsäaiheisissa näyttelyissä. Soltorpin luonnonsuojelualueelle tehtiin lasten toiminnallinen luontopolku, joka johdattaa löytöretkelle metsän salattuun maailmaan.

Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttaminen vuonna 2018

Toteutuneet tavoitteet

- 38,2 M€ maanmyyntivoitot ylittivät tavoitteen
- Vahvistuneista kaavoista 53 % on kaupungin omistamilla mailla
- Joukkoliikenteen käyttö kasvoi ja arkivuorokautena tehtiin 129 684 nousua
- Ekologisten viheryhteyksien selvitys valmistui
- Vantaa on hiilineutraali kaupunki - tavoitteen ensimmäinen askel otettiin resurssivii-sauden tiekartan valmistuttua.

Osa tavoitteista toteutui osittain

- Asuntokaavoitus kohdistuu asemanseuduille ja joukkoliikennevyöhykkeille. Isot asu-misen kaavat sijoittuvat kuitenkin joukkoliikennevyöhykkeelle.
- MAL-tavoitteet toteutuvat: Asumisen kaavaa syntyi 170 536 k-m2. Valmistuneita asuntoja on yhteensä 4533, joista 3965 kerrostaloissa, 133 rivi- ja ketjutaloissa ja 388 pientaloissa sekä 45 olemassa olevien rakennusten laajennusten kautta. Lisäksi val-mistui yksi asunto varastorakennukseen ja yksi asunto teollisuusrakennukseen.
- Tikkurilan toimitilahanke etenee. Hankkeen väistötilojen suunnitelmat ovat eden-neet ja asemakaavan muutosluonnosehdotusten valmistelu on käynnissä.
- Sisäilmakorjaustoimenpiteet kohteissa onnistuvat. Annetun palautteen perusteella vain 32 % kokee olosuhteiden parantuneen. Mittaustulos kärsi alhaisesta vastaus-prosentista.

Tavoite ei toteutunut lainkaan

- Pysäköinti uudistuu: keskustojen maksullinen pysäköinti toimii ja on tuonut väljyyttä asiointipysäköintiin. Pysäköintiyhtiön toimintamallin selvittely on edelleen käynnissä. Pysäköintitulojen tavoite alittui.

Talousarvion toteutuminen 2018

Toimialan tulot ylittivät talousarvion 13 M€. Merkittävimmät syyt ylitykselle ovat maankäyttö- ja kehittämiskorvausten, maanmyyntivoittojen ja maanlajitysmaksujen budjetoitua suuremmat tulot. Toimialan käyttötalouskulut alittuivat 3,5 M€:lla. Toimialan toimintakate oli 63 M€. Luvuissa on jätetty HSY:n tulot ja menot huomioimatta.

Vuoden 2018 aikana toimialalla tehtiin seuraavat määrärahamuutokset käyttötalousosaan:

- Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen maanmyyntitappioiden lisäys 816 000 €.
- Tilakeskuksen ulkoisten vuokrien määrärahan korotus 9,5 M€ ja tuottojen lasku 0,5 M€. Katetavoitteen lasku yhteensä 10 M€.
- Vantaalaisten opiskelijoiden ja koululaisten kesätyömäärärahojen lisäys 285 000 €.

Vuoden 2018 aikana toimialalla tehtiin seuraavat määrärahamuutokset investointiosaan:

- Osakehankintamenojen lisäys 2,2 M€.
- Kiinteän omaisuuden ostomenojen lisäys 10,5 M€.
- Kuntatekniikan keskuksen julkisen käyttöomaisuuden lisäys 0,2 M€ Kehäradan budjetoimattomiin menoihin.

Investoinnit: Irtaimen omaisuuden määrärahojen toteutuminen

Irtaimen omaisuuden talousarvio toteutui budjetoidun mukaisesti. Määrärahaa käytettiin pääasiassa varikon ajoneuvokaluston ostoihin. Lisäksi kaupunkimittaukselle ostettiin mittauslaitteita, katutekniikalle työmaakalustoa ja maatiloille traktori sekä uutta toimitilaa Silkkiä kalustettiin.

Toimialan projektitoiminta

Thinking Portfolio - projektinhallintajärjestelmässä on seuraavat kuusi projektia:

ICT-kehittämisprojektit:

- Kiinteistönhallintajärjestelmä- Kiha
- Konekeskus-sovellus
- Liikennetiedon kehittäminen
- MATTI (Maankäytön toimintamalli ja tietojärjestelmä)

EU-rahoitettavat projektit:

- 6Aika: Ilmastoviisaat taloyhtiöt

Muuta ulkopuolista rahoitusta saavat projektit:

- Suomen kasvukäytävä

14 1 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Vastuuhenkilö: Hannu Penttilä

Toimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta

Puheenjohtaja: Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma-%	TA-Toteuma
TOIMINTATUOTOT	48 858 000	53 016 236	109	-4 158 236
TOIMINTAKULUT	-17 326 552	-17 022 316	98	-304 236
TOIMINTAKATE	31 531 448	35 993 920	114	-4 462 472

Toiminnan kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan kuuluu yhteensä sitovina bruttobudjetoituina yksiköinä kaupunkisuunnittelulautakunta, toimialahallinto, kiinteistöt ja asuminen sekä kaupunkisuunnittelu. Erikseen sitovana nettoyksikkönä kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisuuteen kuuluu rakennusvalvonta.

14 10 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma-%	TA-Toteuma
TOIMINTAKULUT	-80 000	-98 349	123	18 349
TOIMINTAKATE	-80 000	-98 349	123	18 349

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta kokoontui 11 kertaa vuonna 2018. Lautakunnassa on 17 jäsentä, kaupunginhallituksen edustaja, nuorisovaltuuston edustaja sekä toimialan virka- ja toimihenkilöt. Vuonna 2018 lautakunta käsitteli yhteensä 300 pykälää eli keskimäärin 27 pykälää / kokous. Loppukesällä 2018 Vantaan ja Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnille järjestettiin Espoossa yhteinen keskustelutilaisuus, jossa käsiteltiin lautakuntien ajankohtaisia teemoja.

14 20 TOIMIALAHALLINTO

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma-%	TA-Toteuma
TOIMINTATUOTOT	2 262 000	2 341 747	104	-79 747
TOIMINTAKULUT	-3 400 116	-2 964 856	87	-435 260
TOIMINTAKATE	-1 138 116	-623 108	55	-515 008

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Toimialahallinto osallistui vuoden 2018 aikana aktiivisesti muun muassa kaupungin ja toimialan tietojärjestelmäkehitykseen, Uusi Vantaa -projektin työpajoihin, sekä hallintosääntömuutosten valmisteluun.

Toimialan viestinnän kehittämistä jatkettiin, vuoden aikana medialle lähetettiin noin 180 tiedotetta ja 39 sisäistä, koulukohtaista tiedotetta. Toimialan viestintä sai vuoden 2018 aikana lisäresursseja. Sisäilma-asioiden tiedottaja aloitti tehtävässään ja osallistui aktiivisesti sisäilma-asioiden neuvottelukunnan toimintaan. Loppuvuodesta aloitettiin sisäilmaoirekyselyn valmistelemine ja toteutus.

1.2.2018 toimialan asiakaspalvelu siirtyi Vantaa-Infoon Konserni- ja asukaspalveluiden toimialalle. Vuoden 2018 aikana toimialalla valmisteltiin hallintosääntömuutoksia. Uusi hallintosääntö tuli voimaan 1.1.2019 ja vuoden vaihteessa pysäköinninvalvonta siirtyi osaksi kuntatekniikan keskusta.

Projektijohtajien työ keskittyi Aviapoliksen, Tikkurilan, Kivistön, Myyrmäen, Koivukylän, Korson ja Hakunilan keskustahankkeisiin.

Talousarvion toteutuminen

Toimialahallinto saavutti talousarvion tavoitteen toimintotuottojen osalta ja toimintakuluissa jäätin n. 0,4 M€ alle talousarvion.

14 30 KIINTEISTÖT JA ASUMINEN

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma-%	TA-Toteuma
TOIMINTATUOTOT	41 842 000	45 154 196	108	-3 312 196
TOIMINTAKULUT	-6 366 468	-6 392 172	100	25 704
TOIMINTAKATE	35 475 532	38 762 023	109	-3 286 491

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Vuosi 2018 oli kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen ensimmäinen kokonainen kalenterivuosi. Tulosalue perustettiin kaupungin hallintosäännön mukaisesti 1.6.2017 alkaen. Uusi tulosalue muodostui 2017 yrityspalvelujen tulosalueesta sekä kaupunkimittauksen tulosityksiköstä. Vuoden 2018 aikana tulosalueella valmisteltiin uutta organisaatiomuutosta, jossa geotekniikan tulosityksikkö siirtyisi kuntatekniikan tulosalueelta kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle 1.1.2019 alkaen.

Kesäkuussa valtuusto hyväksyi kaupungille uudet maa- ja asuntopoliittiset linjaukset, joiden tuella toimintaa jatkossa kehitetään ja viedään eteenpäin. Asuntorakentamisessa kerrostalotuotanto ja valmistuneiden asuntojen määrä saavutti vuoden 2018 aikana huippunsa. Vantaa ylsi asuntotuotannossa ensimmäistä kertaa kaikkiin MAL-sopimuksessa asetettuihin tavoitteisiin. Vantaalle valmistui yhteensä 4533 asuntoa (tavoite 2 400), joista 480 oli valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja, 303 lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja ja 305 asumisoikeusasuntoja.

Vuoden 2018 aikana tulosalue luovutti 15 yritystonttia tai tontinosaa. Yrityspuolella yhteistyössä Vantaan Yrittäjien sekä Helsingin seudun kauppakamarin kanssa lanseerattiin ensimmäinen yritystontti-info Kaupungintalolla sekä vastaavasti asumisen osalta vastaava rakennuttajille suunnattu asuntotontti-info Heurekassa.

Kaupunkimittaus on ollut mukana MATTI-hankkeen Julkaisu 1:n toteutusvaiheen eri tehtävissä. Näitä ovat olleet mm. prosessien järjestelmä- ja hyväksymistestaus sekä integraatioiden ja konversioiden testaukset. MATTI otettiin tuotantokäyttöön seuraavissa prosesseissa: tonttijaot, kiinteistötoimitukset ja niihin liittyvät maastomittaukset sekä kiinteistörekisterin pitäjän päätökset ja kiinteistörekisterin ylläpito.

Vantaan 3D-kaupunkimallin julkaisua valmisteltiin sekä Vampatti- että kartta.vantaa.fi -palveluissa. Vampatti-karttapalveluun on lisätty runsaasti monipuolisia tilannekuvia.

Talousarvion toteutuminen

Asuinkerrostalotuotanto jatkui vuoden 2018 aikana vielä hyvällä tasolla, jonka ansiosta kaupungille kertyi maanmyyntivoittoja 38,2 M€ budjettitavoitteen ollessa 34 M€. Kaupunkimittauksen osalta budjetti toteutui lähes käyttösuunnitelman mukaisesti. Tulosalueen toimintakuluihin kaupunginvaltuusto myönsi 0,816 M€ määrärahakorotuksen yksittäisen maanmyyntitappion vuoksi. Toimintakulut ylittivät hieman korotetun talousarvion.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2018			
Kiinteistöt ja asuminen	TP 2017	TA 2018	TP 2018
Merkittäviä maanhankintaneuvotteluja käynnissä	12	10	14
Käynnissä olevat luovutuskilpailut	8	4	6
Valmistuneet asunnot	3 290	3 500	4 533
joista valtion tukemia vuokra-asuntoja	387	700	783
Maanmyynti- ja vuokratulot (t€)	47 168	38 150	42 543
Kivistön maanmyyntivoitot koko maanmyyntituloista (t€)	8 350	10 000	6 648
Tonttijaon laadinnan kesto aika (vrk)	62	48	60

14 40 KAUPUNKISUUNNITTELU

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma-%	TA-Toteuma
TOIMINTATUOTOT	254 000	298 271	117	-44 271
TOIMINTAKULUT	-4 258 535	-3 722 756	87	-535 779
TOIMINTAKATE	-4 004 535	-3 424 485	86	-580 050

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Kaupunkisuunnittelu vastaa yleiskaavojen, asemakaavojen ja niihin liittyvien maankäytön suunnitelmien laadinnasta. Kaupunkisuunnittelu osallistuu myös moniin muihin tehtäviin sekä koko kaupungin että toimialan tasolla.

Vantaan seuraava koko kaupungin yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana 2017–2020. Työtä ohjaa kaupunginhallituksen nimittämä yleiskaavatoimikunta. Vuonna 2017 määriteltiin yleiskaavatyölle tavoitteet (KH 22.1.2018). Yleiskaavaluonnos valmisteltiin vuoden 2018 aikana siten, että se saadaan alkuvuodesta 2019 nähtäville ja lausunnoille.

Asemakaavoituksessa työpaikka- ja palveluhankkeiden kaavoitus on edennyt tavoitteiden mukaan ja myös nopeasti toteutettavia päiväkotihankkeita on pystytty lisäämään työohjelmaan. Asuntojen asemakaavoituksessa ei saavuteta Vantaalle asetettua MAL-kauden tavoitetta kaavoituksen osalta, mutta valmistuvien asuntojen lukumäärä kuitenkin toteutuu yli tavoitteiden. Kaavoitusta hidastaneet rekrytointiprosessin ongelmat on selvitetty, mutta saatavuusongelma on edelleen jäljellä. Kaksi uutta aluearkkitehtia aloitti kertomusvuonna toimintansa ja loppuvuonna käynnistyi asemakaavapäällikön rekrytointi.

Resurssiviisauden tiekartan toteuttaminen on aloitettu ja jo aiemmin ilmastotavoitteita toteuttavien toimien lisäksi on edistetty puurakentamista. Myös uusien maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttaminen on tuonut keinoja asuntokaavoituksen kehittämiseen. Myös sujuvan kaavoituksen kannalta on tärkeää lisätä kaupungin maaomaisuutta yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta keskeisillä alueilla.

Kaupunkisuunnittelun laatua on kehitetty ja rakentamisen edellytyksiä parannettu mm. Myyrmäen ja Kivistön kaavarungoilla sekä kilpailuilla, joiden ratkaisemisessa arkkitehtuurilla on ollut laatua tukeva painoarvo.

Kaupunkisuunnittelu on osallistunut MATTI-hankkeen kehitykseen ja kaikki työntekijät koulutetaan järjestelmän käyttäjiksi. MATTI-hanke selkeyttää prosesseja, tehostaa useita työvaiheita ja parantaa seurantaa. Kaupunkisuunnittelun tulevan toiminnan tehostamisessa keskeisintä on ollut osallistuminen MATTI-järjestelmän testaukseen sekä julkaisu 1:n suunnitteluun. Julkaisu 1 kuuluu mm. asema- ja yleiskaavaprosessit sekä näihin liittyvät

aliprosessit. MATTI-hankkeeseen kuuluu myös mittava toimintamallin muutos, joka tehdään muutosjohtamisen avulla yhdessä esimiesten, muutosagenttien ja työntekijöiden kanssa.

Vuoden aikana on suunniteltu uutta organisaatiota, joka vaikuttaa kaupunkisuunnittelun johtamisjärjestelmään ja tehtäviin. Organisaatiomuutos on tarkoitus toteuttaa keväällä 2019.

Tikkurilan uuden toimitilahankkeen asemakaavan muutosluonnosehdotuksen valmistelu on käynnissä.

Talousarvion toteutuminen

Vuoden aikana on hyväksytty 28 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 170 536 k-m², josta 53 % on kaavoitettu kaupungin omistamalle maalle. Uusista vireille tulleista kaavoista on laadittu 54 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 160 kpl. Käyttötalousmenot alittivat talousarvion erityisesti henkilöstömenojen osalta. Toimintatuottojen tavoite talousarviossa saavutettiin.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2018			
Kaupunkisuunnittelu	TP 2017	TA 2018	TP 2018
Hyväksytyt asemakaavat kpl	26	45	28
Uusi asuntokerrosala k-m ²	209 835	265 000	170 536
Asemakaavan muutosaloitteet	169	140	160
Vuoden kaavoitushakemukset	40	40	31
Poikkeamispäätökset	86	70	54

14 75 RAKENNUSVALVONTA

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma-%	TA-Toteuma
TOIMINTATUOTOT	4 500 000	5 222 022	116	-722 022
TOIMINTAKULUT	-3 221 433	-3 844 183	119	622 750
TOIMINTAKATE	1 278 567	1 377 839	108	-99 272

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Rakennusvalvonnan myönnettyjen lupien pinta-alalla mitattu rakentamisen kerrosalan volyymi kasvoi edellisvuodesta ja oli noin 50 % pitkäaikaisen keskiarvon yläpuolella. Haetun ja aloitetun asuntorakentamisen kerrosalavolyymi ylittyi kymmenen vuoden keskiarvoihin nähden noin 3000 asunnolla. Käytetyn asuinrakennusoikeuden kerrosalan määrä oli 350 000k-m². Valmistuneiden asuntojen määrä oli ennätysasuuri, yhteensä 4533 asuntoa. Tältä osin MAL tavoite ylitettiin yli 2000 asunnolla. Liike-, varasto- ja toimistorakentaminen nousi merkittävästi edellisvuodesta ja saavutti normaalivuoden tason.

Kehittämistoiminnassa keskeisintä on ollut sähköisen asioinnin kehittäminen. Sähköisen asioinnin alustan, Lupapisteen, kehitystyötä on tehty yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Koko lupaprosessi, alkutiedusteluista arkistointiin ja tietopalveluihin, hoidetaan sähköisesti. Vantaalla on aktiivisesti kehitetty tietomallien hyödyntämistä rakennusvalvontatyössä mm. KiraDigi -hankkeen avulla. Lupien käsittelyn keskiarvo on ollut yleisesti 39 vuorokautta.

Talousarvion toteutuminen

Rakennusvalvonnan toteutunut toimintakate oli 0,1 M€ talousarviota suurempi. Toteutuneet tuotot olivat 0,7 M€ ja toteutuneet kulut 0,6 M€ talousarviota suuremmat.

Tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2018			
Rakennusvalvonta	TP 2017	TA 2018	TP 2018
Aloitetut asunnot	5 032	2 400	4 369
Kokonaisala, m ²	562 000	400 000	462 081
Tulot/menot, %	167	125	139
Menot/lupien kokonaisala (€/m ²)	6,03	7,00	8,10
Valmistuneet rakennukset, kpl	624	400	663
Toimitilat m ²	1 021	1 021	1 021

INVESTOINNIT

94 IRTAIN OMAISUUS

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma %	TA-Toteuma
94 Irtain omaisuus	-1 580 000	-1 581 272	100	1 272
TOIMINTAKULUT	-1 580 000	-1 581 272	100	1 272
Kaupunkisuunnittelulautakunta	-90 000	-59 250	66	-30 750
TOIMINTAKULUT	-90 000	-59 250	66	-30 750
Mittausosasto	-90 000	-59 250	66	-30 750
TOIMINTAKULUT	-90 000	-59 250	66	-30 750

Toimialan irtaimen omaisuuden talousarvio toteutui budjetoidun mukaisesti. Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisessa toiminnassa irtaimen omaisuuden määrärahalla ostettiin kaupunkimittaukselle mittauslaitteita.

95 KIINTEÄ OMAISUUS

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma %	TA-Toteuma
Kiinteän omaisuuden osto ja myynti	-13 000 000	-3 029 144	23	-9 970 856
TOIMINTATUOTOT	3 500 000	12 971 497	371	-9 471 497
TOIMINTAKULUT	-16 500 000	-16 000 641	97	-499 359

Kiinteän omaisuuden osto ja myynti

Kiinteän omaisuuden ostoon oli budjetoitu 6 M€. Kaupunginvaltuusto korotti määrärahaa 10,5 M€:lla. Kiinteän omaisuuden ostomäärärahan käyttö jakautuu varsinaisiin maanostoihin ja sopimuskorvauksena saatujen maa-alueiden arvon kirjaamiseen. Kiinteän omaisuuden ostoon käytettiin vuonna 2018 yhteensä 16 M€.

Maanhankintamäärärahalla kaupungille on hankittu mm. toimistorakennusten korttelialue Kaivokselasta, odotusarvomaata ja suojaviheraluetta Kivistöstä, n. 23 ha maa- ja metsätalousalueita Keimolasta, noin 15 ha lähivirkistysalue Ojangosta, pientaloaluetta sekä retkeily- ja ulkoilualueita Sotungista sekä useita katualueita. Valtiolta/Liikennevirastolta hankittiin yleisiä alueita Kivistöstä ja Tikkurilasta sekä tulevan kaavan mukaista rakennusmaata Kivistöstä. Kaupunki on käyttänyt etuosto-oikeutta Riipilässä sijaitsevan metsäalueen kiinteistökaupassa ja n. 13 ha lähivirkistysalue on lunastettu Sotungista Kuusijärven ulkoilualueelta. Sopimuskorvauksina on saatu mm. asuinkerrostalojen korttelialuetta Hiekkaharjusta.

Lisämääräraha mahdollisti noin 13 ha maa-alueen hankinnan Hakkilasta. Alueen ostamisella saatiin kaupungin omistukseen yhtenäistä aluetta kehitettäväksi tulevaisuudessa asuntotuotannon tarpeisiin.

MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMISRAHASTO

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma-%	TA-Toteuma
TOIMINTATUOTOT	200 000	209 069	105	-9 069
TOIMINTAKULUT	-700 000	-734 020	105	34 020
TOIMINTAKATE	-500 000	-524 950	105	24 950

Rahastosta rahoitettiin keskusten kehittämistä ja aluemarkkinointia. Lisäksi vuonna 2018 kehityshankkeita vietiin eteenpäin Aviapoliksessa, Myyrmäessä, Kivistössä, Keimolanmäessä ja Tikkurilan seudulla. Aviapolista on markkinoitu lentokentän läheisyydestä hyötyville yrityksille ja sijoittajille muun muassa kiinteistöalan kansainvälisillä messuilla MIPIM:ssä sekä Expo Realissa. Vastaavaa aluemarkkinointiyhteistyötä on toteutettu myös Kivistössä ja Keimolassa.

Vuonna 2018 rahaston käyttötalousmenot olivat n. 0,7 M€ ja poistoja kirjattiin 0,5 M€. Rahaston investointimenot olivat yhteensä 2,2 M€.

RAHASTON INVESTOINNIT

EUR	Talousarvio 2018	Toteuma 1 - 12 / 2018	Toteuma %	TA-Toteuma
Rahaston investoinnit	-4 400 000	-2 248 539	51	-2 151 461
TOIMINTAKULUT	-4 400 000	-2 248 539	51	-2 151 461
Rakentaminen		-1 072 494		1 072 494
TOIMINTAKULUT		-1 072 494		1 072 494
Julkinen käyttöomaisuus	-4 400 000	-1 176 044	27	-3 223 956
TOIMINTAKULUT	-4 400 000	-1 176 044	27	-3 223 956

Rahaston investointimenot alittivat talousarvion n. 2,2 M€:lla. Vuonna 2018 valmistuneita hankkeita olivat Tikkurilan aseman alikulku ja Asematien itäpää. Hankkeista jatkuvat edelleen Tikkurilan jokirannan kehittäminen ja Tikkurilan pato sekä Kivistön Safiiriparkki ja Lincolnin aukio. Koivukylän keskustan taidehankkeeseen kuuluu valotaideteos, josta osa valmistui vuonna 2018, ja jota täydennetään 2019.

Sitovat tavoitteet vuodelle 2018

Sitova tavoite vuodelle 2018	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2016 loppu	Mittarin tavoitetaso 2018	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2018 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.12.2018	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutunee: - täysin - osittain - ei lainkaan	
Turvaamme talouden tasapainon								
2. Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vuonna 2018 vähintään 34 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot	48,8 M€	34,0 M€	Hannu Penttilä	Kerrostaloontteja on myyty 10 kpl, rivi- ja pientaloontteja 52 kpl ja työpaikkaontteja/tontinosia 22 kpl.	38,2 M€	Tavoite toteutui täysin.	
5. Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	35 %	35 %	Hannu Penttilä	Kaavoitusohjelma suunnitellaan niin, että kaupungin maiden osuus on strategian mukainen.	53 %	Tavoite toteutui täysin.	
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien								
6. Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemanseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle	Asemakaavoitettu asuntokerrosala (netto) joukkoliikenteen vyöhykkeellä	50 %	80 %	Hannu Penttilä	Kaavoja on valmistunut ennakoitua vähemmän. Isot asumisen kaavat, jotka hyväksyttiin vuonna 2018, sijoittuvat joukkoliikennevyöhykkeelle.	70 %	Tavoite toteutui osittain.	
7. MAL-tavoitteet toteutuvat	Toteutamme Helsingin seudulla sovitun asuntotuotannon määrän ottaen huomioon perheasuntojen tarve MAL-tavoitteet 1 065 000 k-m2 /4 vuotta 9 600 asuntoa /4 vuotta Uudispientaloja luvitetaan 450/vuosi	159 600 k-m2 2986 asuntoa 350	Keskimäärin: 266 250 k-m2/vuosi ja 2400 asuntoa/vuosi 450	Hannu Penttilä	Vuoden loppuun mennessä tulossa 250 000 k-m2 asumisen kaavaa. Pientalolupia on myönnetty 190 kpl, yhteensä 277 talolle	170 536 k-m2 Valmistuneita asuntoja on yhteensä 4533, joista 3994 kerrostaloissa, 133 rivi- ja ketjutaloissa ja 404 pientaloissa. Näiden asuinrakennusten lisäksi on 2 uutta asuntoa teollisuus- ja varastorakennuksissa. 277 kpl	Tavoite toteutui osittain.	
8. Joukkoliikenteen käyttö kasvaa	Kasvu vähintään 2,5 %	107 500 nousua arkivuorokaudessa	113 300 nousua arkivuorokaudessa	Hannu Penttilä	Vantaa edistää runkolinjojen käyttöönottoa, suunnittelee Raide-Jokeri 3:a, kehittää joukkoliikenneinfraa ja liikennevaloetuksia sekä edistää pyöräilyn ja joukkoliikenteen yhteenkytkeyttä.	2018 arkivuorokautena tehtiin 129 684 nousua. Lähtötasossa ja tavoitetasossa on ollut virheelliset luvut: oikea lähtötaso 123 328 ja tavoitetaso 129 571 nousua arkivuorokaudessa.	Tavoite toteutui täysin.	
9. Pysäköinti uudistuu	Kadunvarsipysäköinnin uudistaminen, pysäköintiyhtiön selvittäminen	kadunvarsipysäköinnin tulot: 0 € , ei pysäköintiyhtiötä	kadunvarsipysäköinnin tulot: 300 000 €, yhtiö aloittanut toimintansa	Hannu Penttilä	Kadunvarsipysäköinnin maksullisuus aloitettiin 2.1.2018. Pysäköinnin toimivuutta ja sille asetettujen tavoitteiden toteutumista seurataan tiiviisti. Pysäköintiyhtiön perustamisen mahdollisuuksia selvitetään ja suunnitellaan.	Pysäköintitulot 116 814 euroa. Pysäköintiyhtiön toimintamallin selvittely on edelleen käynnissä.	Tavoite ei toteutunut lainkaan.	
10. Ekologiset viheryhteydet säilyvät	Tärkeimmät ekologiset yhteydet selvitetään	Selvitystä ei ole tehty	Selvitys tehty	Hannu Penttilä	Selvitys valmistunut. Ratkaisut tehdään yleiskaavassa.	Selvitys tehty.	Tavoite toteutui täysin.	

Sitova tavoite vuodelle 2018	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2016 loppu	Mittarin tavoitetaso 2018	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2018 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.12.2018	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutuu: - täysin - osittain - ei lainkaan	
11. Vantaa on hiilineutraali kaupunki vuonna 2030	Hiilineutraalin Vantaan tiekartta laaditaan vuoden 2018 aikana	Ei suunnitelmaa	Suunnitelma laadittu ja hyväksytty, toimenpiteet käynnistetty	Hannu Penttilä	Resurssiviisauden tiekartta hyväksytty.	Tiekartan pohjalta valmistellaan toimialojen suunnitelmat.	Tavoite toteutui täysin.	
Edistämme asukkaiden hyvinvointia								
21. Sisäilmakorjaustoimenpiteet kohteissa onnistuvat	Käyttäjien tyytyväisyys-% toimenpiteisiin sisäilmakorjauksissa, mittareita kehitetään talousarviovuoden aikana	71 % kokee olosuhteiden parantuneen	80 % kokee olosuhteiden parantuneen	Hannu Penttilä	Vuoden 2018 sisäilmakorjauskohteiden työohjelma ja laadunvarmistusmalli on laadittu. Sisäilmakysely on toteutettu.	Annetun palautteen perusteella vain 32 % kokee olosuhteiden parantuneen. Mittaustulos kärsi alhaisesta vastausprosentista. Vastausten perusteella on arvioitavissa onnistuminen ainoastaan yhdessä koulussa ja kahdessa päiväkodissa, vaikka merkittäviä korjaustoimia tehtiin vuoden aikana näiden lisäksi yli kymmenessä kohteessa. Siten kyselytulos ei anna oikeaa kuvaa kokonaistilanteesta, joka on kohteista saadun tiedon perusteella parempi.	Tavoite toteutui osittain.	
Johdamme uudistuen ja osallistuen								
27. Tikkurilan toimitilahanke etenee	Hanke edistyy suunnitellusti	Hankesuunnittelu käynnistetty	Hankkeen suunnitelmat hyväksytty ja asemakaavaluonnos valmis	Hannu Penttilä	Tarveselvitys/hankesuunnitelma on hyväksytty kh:ssa 11.12.2017. Yleisjaosto päätti 12.3.2018 toimintaohjeet Kiinteistö Oy Vantaan kauppалantaloa ja VTK Kiinteistöt Oy:tä koskien. Kiinteistö Oy Vantaan kauppалantalo on tehnyt hankintapäätöksen rakennuttajakonsultista ja valitun konsultin kanssa on allekirjoitettu sopimus. Kaavavalmistelun yhteydessä on huhtikuussa järjestetty 3 vuorovaikutustilaisuutta, asukkaille, luottamushenkilöille ja henkilöstölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 palautti asemakaavan muutosluonnosehdotuksen uudelleen valmisteluun. Asemakaavan muutosluonnosehdotusten valmistelu on käynnissä. Toimitilan pysäköinti- ja liikkumisselvitys on käynnissä. Vanhan toimitalon purku-urakan valmistelu on käynnissä.	Hankkeen suunnitelmat ovat edenneet ja asemakaavan muutosluonnosehdotusten valmistelu on käynnissä.	Tavoite toteutui osittain.	



7 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan opintomatka 2.5. - 3.5.2019 / HP

VD/1181/00.00.01.03/2019

HP/TLA/JH/A-RK/KN

Kaupunkisuunnittelulautakunta tekee 2.5.-3.5.2019 opintomatkan Ruotsiin. Matkan tarkoituksena on tutustua kaupunkimaisten ympäristöjen kehittämiseen Tukholmassa ja Vantaan ystävyyskaupungissa Huddingessa ja saada uusia näkökulmia ja vertailupohjaa Vantaan kaupunkisuunnittelun hankkeisiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2019 talousarviossa on määrärahat yhden ulkomaille suuntautuvan opintomatkan tekemistä varten. Alustava kustannusarvio on noin 15 000 euroa sisältäen matkat, majoitukset ja ateriat.

Osallistujat: Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet, kaupunginhallituksen edustaja, kokousvirkamiehet sekä matkaohjelmaa suunnittelemassa ollut aluearkkitehti. Yhteensä 25 henkilöä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan vs. esitys:

Päätetään tehdä kaupunkisuunnittelulautakunnan opintomatka 2.5. - 3.5.2019.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan opintomatka, ohjelmaluonnos

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan opintomatka, ohjelmaluonnos

Aika 2.5.-3.5.2019

Paikka Tukholma, Huddinge

Osallistujat: Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet, kaupunginhallituksen edustaja, kokousvirkamiehet sekä matkaohjelmaa suunnittelemassa ollut aluearkkitehti. Yhteensä 25 henkilöä.

Lennot

Lähtö: to 2.5.2019 klo 8.50 - 8.50 Helsinki Vantaa -Tukholma Arlanda

Paluu: pe 3.5.2019 klo 18.05 - 20.05 Tukholma Arlanda - Helsinki Vantaa

Ohjelma:

Torstai 2.5.

Klo 8.50 Lento Helsinki-Tukholma

Klo 10.15 Tutustuminen Hammarby Sjöstadin alueeseen Tukholmassa

Klo 12.15 Lounas

Klo 14 Tutustuminen Royal Seaportin alueeseen Tukholmassa

Klo 16.30 Majoittuminen hotelliin

Clarion Hotel Stockholm, Ringvägen 98, Stockholm

Klo 17.30 Vierailu arkkitehtitoimisto MandaWorksilla

Klo 19 Illallinen

Perjantai 3.5.

Klo 8.30 Lähtö Huddingeen

Klo 9.00 Tutustuminen Huddingen kaupungin ajankohtaisiin kaupunkisuunnittelun hankkeisiin

Klo 12.00 Lounas Huddingessa

Klo 13 Korkeaan rakentamiseen tutustuminen matkalla Arlandaan

Klo 15 Arlanda lentokenttäesittely



11.3.2019

VD/1181/00.00.01.03/20
19

Klo 18.05 Lento Tukholma - Helsinki



VD/9088/02.08.00.00/2018

TLA/EV

Joulu-tammikuussa auki ollut Vantaan asukasbarometri -kyselytutkimus on sulkeutunut. Asukaskyselyllä selvitettiin vantaalaisten tyytyväisyyttä asumiseen, palveluiden saatavuuteen, liikkumiseen sekä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksiin. Asukastyytyväisyyden seuranta on yksi Vantaan valtuustokauden strategian mittareista.

Kysely lähetettiin satunnaisotoksella 2 000 vantaalaiselle. Kyselyyn oli mahdollista vastata palauttamalla vastauslomake postitse tai vastaamalla netin kautta. Teemat liittyivät vastaajien asumiskokemuksiin sekä asuinalueen viihtyvyystekijöihin. Asukkailta kysyttiin myös näkemystä osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksista, palveluiden saatavuudesta sekä liikkumisesta. 39 prosenttia valituista asukkaista vastasi kyselyyn. Kaikki vastaajat palkittiin elokuvalipulla.

Alustavien tulosten mukaan asukkaat ovat keskimäärin tyytyväisiä asumiseensa sekä asuinalueeseensa. Suuralueiden väliset erot asumistyytyväisyydessä ovat pieniä, tosin Aviapoliksen suuralueella ollaan kaikista tyytyväisimpiä. Asuinalueiden merkittävimmiä viihtyvyystekijöiksi koetaan etenkin sijainti ja liikenneyhteydet, luonnonympäristö sekä rauhallisuus ja turvallisuus. Merkittävimmiä epävihtyvyystekijöiksi taas koetaan palvelujen puute, pysäköintipaikkojen puute sekä liikenteen aiheuttama melu ja/tai turvattomuus. Oma asuinalue koetaan kuitenkin kaiken kaikkiaan mainettaan paremmaksi paikaksi asua ja elää.

Vastaajat arvostavat etenkin pitkäaikaista, omiin tarpeisiin ja elämäntilanteeseen muunneltavissa olevaa asumista. Ylivoimainen enemmistö haluaa asua omistusasunnossa. Vastaajat viihtyvät niin keskustoissa, lähiöissä kuin omakotialueilla: osa suosii väljemmällä asuinalueella asumista, kun osa taas toivoo asumista vilkkaassa kaupunkimaisessa ympäristössä. Asumiseen liittyvät tulokset noudattavat vahvasti Suomen ympäristökeskuksen vastaavaa valtakunnallista asukaskyselyä, joka toteutettiin vuonna 2016.

Osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksiin ei olla yhtä tyytyväisiä kuin asumiseen. Monet tiedottamis-, vaikuttamis- ja osallistumiskanavat ovat asukkaille vieraita.

Valtuustokauden strategian tavoitteena on, että asukastyytyväisyys on noussut vuonna 2021. Asukkaat antoivat kyselyssä runsaasti kehittämisideoita kaupungin toimintaan. Kommentteja hyödynnetään kaupungin palveluiden, toiminnan ja kaupunkiympäristön suunnittelussa ja kehittämisessä.

Vantaan asukasbarometri -tutkimuksen lopulliset tulokset valmistuvat kesäkuuhun mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä Vantaan asukasbarometri 2018 alustavat tulokset tiedoksi

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Täytäntöönpano:

Kaupunkisuunnittelu



Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Elina Virtanen, 040 579 0062

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



9 §

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 vihreä asuin ympäristö 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 kaavarunon 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 katutasoisen 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

Kaavarunon 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 kaavarunon prosessi. Kehittämisen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet perustuvat alueen lähtökohtiin, saatuun palautteeseen, analyyseihin sekä kaupungin tavoitteisiin.

Kaavarunkoluonnos noudattaa **Länsi-Vantaan ratakaupungin visiota**, joka hyväksyttiin kaavarunon suunnittelun pohjaksi kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.4.2017. Visiossa on nostettu esiin kolme alueen kannalta tärkeää aihetta: keskustojen elinvoimaisuus, vahva paikallidentiteetti 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 kestävästä liikkumista
- viihtyisää ja virikkeellistä ulkotilaa
- työtä ja palveluita lähellä

Tiiviin kaupunkirakenteen ja viherrakenteen tasapainoista suhdetta säilytetään ja kehitetään. Täydennysrakentamista sijoitetaan ennemmin jo rakennetuille läpäisemättömille pinoille 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 tulleeeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä. Kortteille 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 kortteittain 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/myyрмаen_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/myyрмаen_kaavarunko)

Myyrmäen aseman seudun kortteleissa pyritään sekoittuneeseen kaupunkirakenteeseen. Keskustakortteleihin muodostetaan asuinrakennusten ja katutasen 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 aukoiden 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 9

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.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään seuraavasti: Kaavarungon alueen lounaiskulmassa olevan tontin kaavamerkintä tehokas asuntoalue (A1) muutettiin kaavamerkinnäksi liike- ja toimistorakennusten ja tehokkaan asumisen alue. Lisäksi kaavarunkoselostuksen sivulle 2 tehtiin seuraava lisäys: Lisäksi selvitetään alueen yritys- ja koulutusyhteistyömahdollisuuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liitteet:

- Myyrmäen kaavarunkoselostus 25.2.2019 (II)
- 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/myyрмаen_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 asuin ympäristön 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 alueellisenä 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.

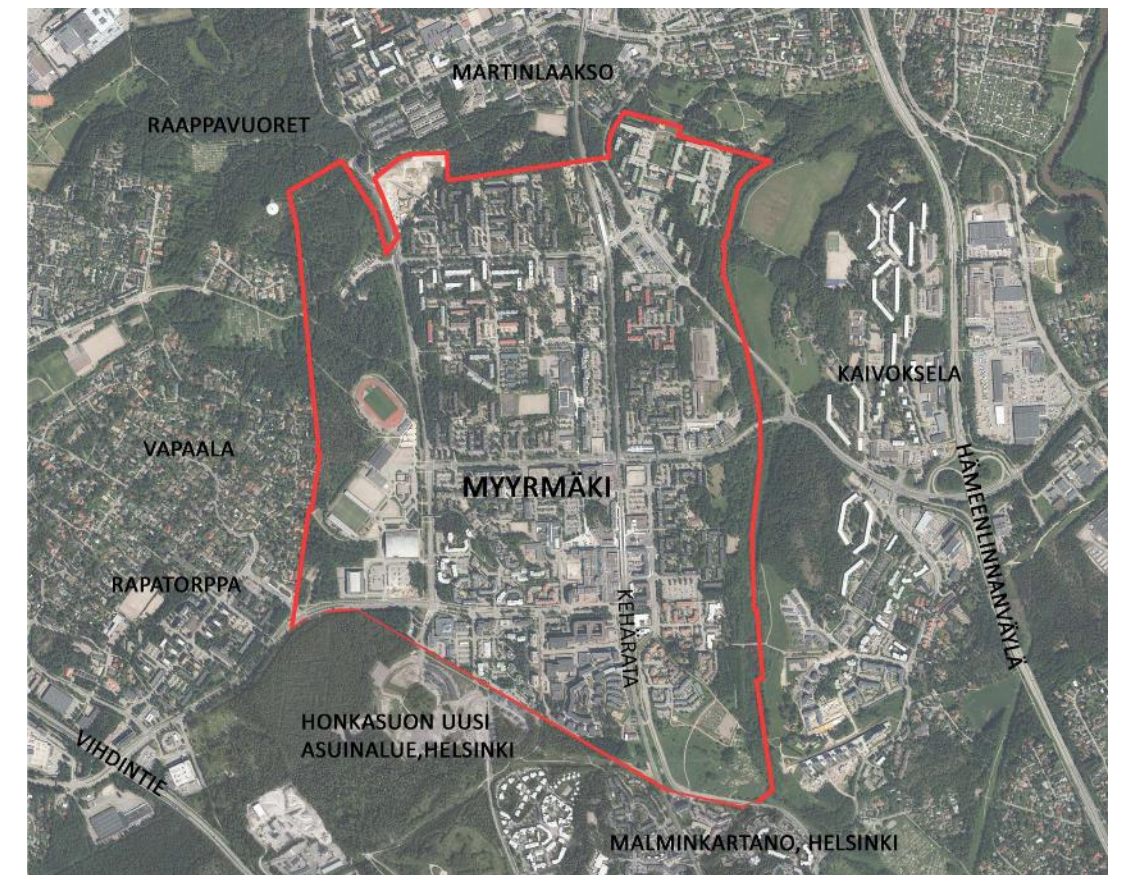
Myyrmäen vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, hyvä sijainti, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Myyrmäen kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin alueella toimivan Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katutaiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle kehäradan vaikutusalueelle.



Kuva 1. Myyrmäen sijainti



Kuva 2. Myyrmäen konteksti



Kuva 3. Konteksti: lähialueet

Lähtökohtatavoitteet

Kaavarungon tavoitteet perustuvat *kaupungin strategiin 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 kestävä. 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

vät 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 asuntopoliittiselle. 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 asuinrakennuksista. 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

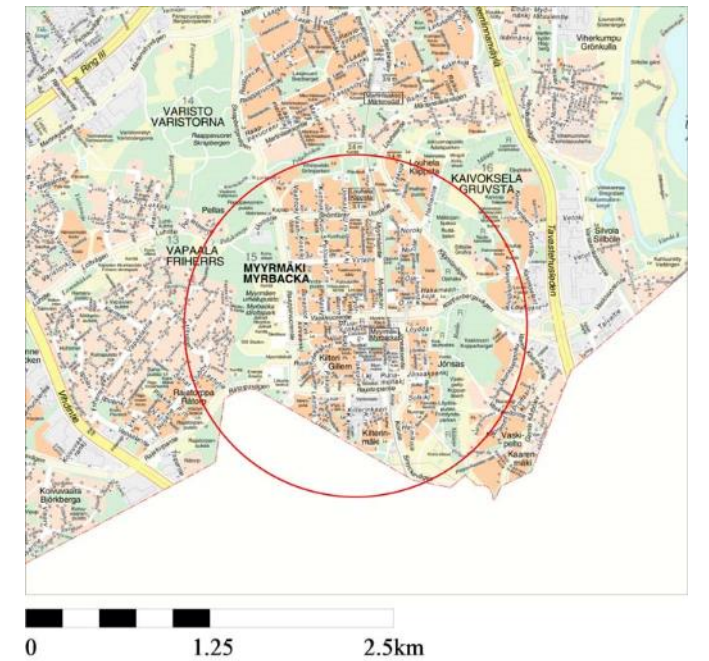
Myyrmäen kaavarungon suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Martinlaakson Viherpuistoon ja etelässä Helsingin rajaan. Idässä alueen tarkastelu rajoittuu Mätäojanlaaksoon ja lännessä Raappavuorenpuistoon ja Myyrmäen urheilupuistoon. Osittain tarkastelualue on laajempikin, esimerkiksi liikenteen, palveluiden ja maise-mallisten 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, kivi-jalkaliiketilat, työpaikkojen pysyminen alueella ja vihreän infrastruktuurin kehittäminen. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kartoitetaan alueella. Uudelle rakentamiselle pyritään löytämään myös kaupunkivalliset perusteet. Lisäksi selvitetään alueen yritys- ja koulutusyhteistyömahdollisuuksia.

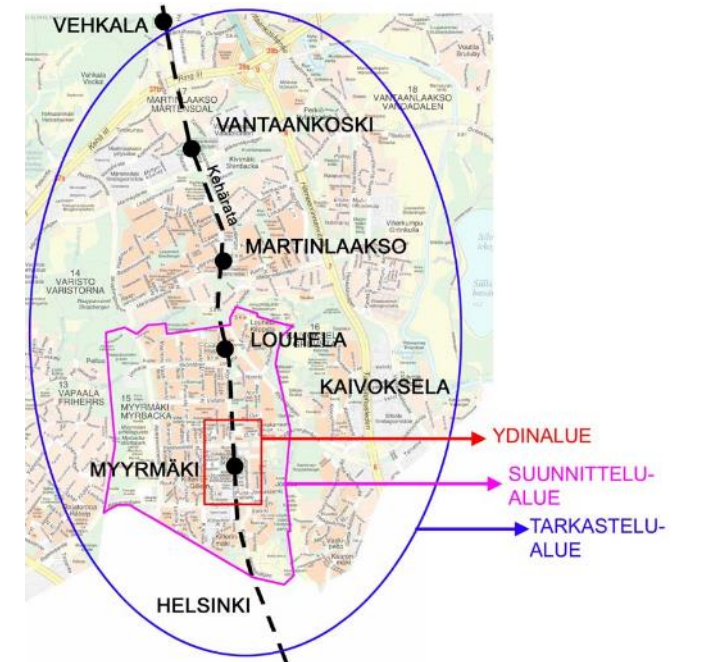
Kaavarunkotyössä on kolme tasoa:

- **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 luonnoksien. Lisäksi on esitetty esimerkkinä skenaario Myyrmäestä vuonna 2040. Osiossa 3 on esitetty vaikutusten arviointia ja osiossa 4 kaavarungon prosessi.



Kuva 4. Suunnittelualueen sijainti

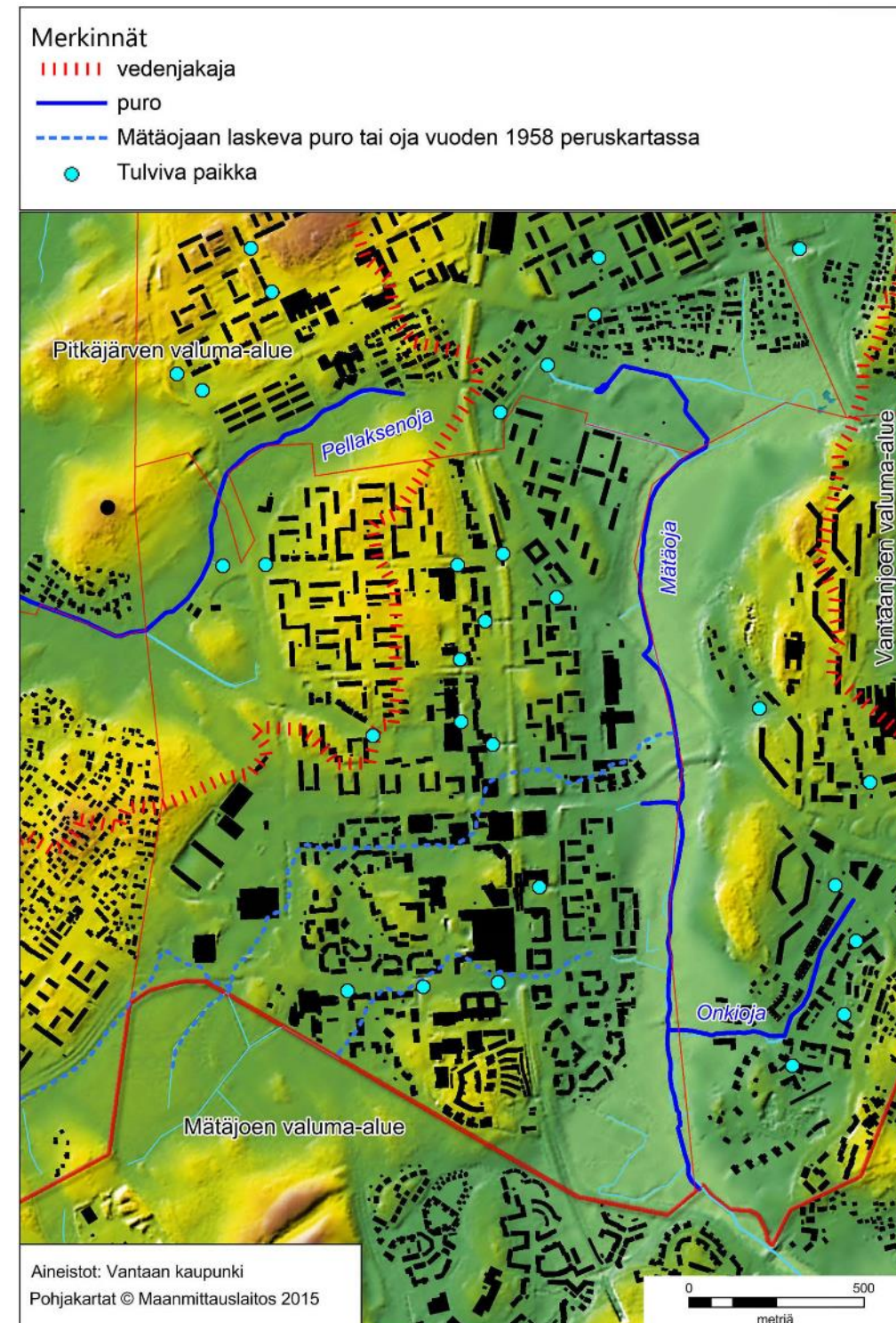


kuva 5. Kaavarunkotyön tasot ja suunnittelualueen raja

1. Lähtökohdat

1.1 Fyysinen ympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva ja maiseman historia



Kuva 6. Topografia ja pintavedet

Myyrmäen suurmaiseman muodostavat Mätäjoen laakso, pohjoisosan kalliosydäminen moreeniselänne ja eteläosan pienipiirteinen entinen viljelysmaisema. Nykyisen Liesikujan kohdalla oli aiemmin puro ja viljelty

purolaakso sen ympärillä. Puro laski Mätäjoaan. 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 korkokuvaaltaan 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. Mätäjoen uoma on pitkään lähes tasaisella alueella 18 metrin korkeudessa.

Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on muuttunut täyttömaaksi. Mätäjoen laakson pohjalla on turvetta. Maiseman alkuperäinen luonne on vielä näkyvissä pohjoisessa Kuohupuistossa, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä, ja Mätäjoen laakson pohjoisosan avoimilla alueilla.

Myyrmäen luoteisosasta vedet valuvat Pellaksenojaan ja siitä Pitkäjärveen. Suurin osa kaupunginosan pintavesistä päätyy Mätäjoaan, 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 kaupunginosa pohjoisessa, idässä ja lännessä reunustavat viheralueet ovatkin tärkeimmässä asemassa verrattuna sellaisiin 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 korkea 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 ja lehtomaisia kangasmetsiä. Mätäjoen 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 kasvillisuus, vihreä katoilla, rakennuksissa, kansilla, kaduilla ja aukioilla, suojelualueet sekä sinirakenne eli vesistö 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 tärkeitä 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 laakossa 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. Kasvillisilla alueilla pintavedet päätyvät puroihin tai pohjavedeksi viivyttyään ja puhdistuttuaan ensin kasvillisuudessa ja maaperässä, kun taas rakennetulla alueella pintavedet on useimmiten johdettu hulevesiviemäriin, joissa vesi ei viivy eikä puhdistu. Rankkasateella vesi syöksyy nopeasti putkistoihin ja sieltä puroihin aiheuttaen tulvia ja eroosiota. Mätäojan laakson kosteikot ovat tehokkaita veden viivytäjiä.

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:

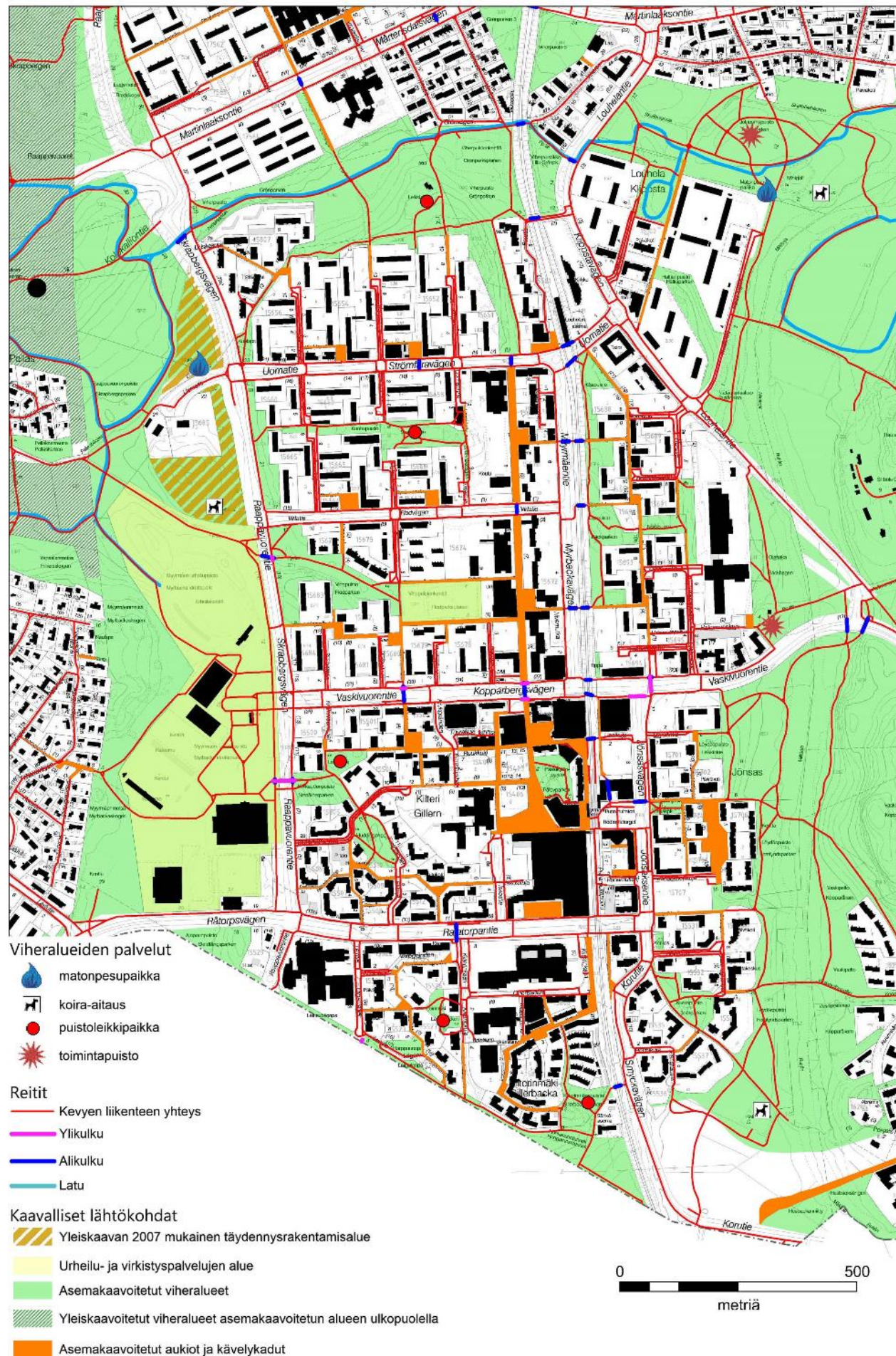
- Haitallisten aineiden biopuhdistus
- Puhdas ilma
- Melun torjunta
- Eroosion torjunta
- Veden kierron säätely
- Veden viivytys ja tulvasuojelu
- Ilmavirtausten säätely
- Pölytys ja siementen levitys
- Elinympäristöt
- Veden laadun ylläpito
- Globaalin ilmaston säätely
- Paikallisen ilmaston säätely

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, Jokuomanpuisto 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 hulevesiviemäriin. Tonttien hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, 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 kosteikko-alue. Mätäojan pohjoisosaan on juoksutettu vuodesta 1997 alkaen kesäkaudella lisävetä 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. Kumpakaan 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 Varistonjoaan, josta vedet päätyvät lopulta Pikkujärveen ja sieltä edelleen Pitkäjärveen.



Kuva 10. Kallioinen vedenjakajaselänteiden lakialue Kuohupuistossa.



Kuva 11. Myyrmäessä monet kadut ovat vehreitä. Katuvihreä kuuluu viheralueeseen.

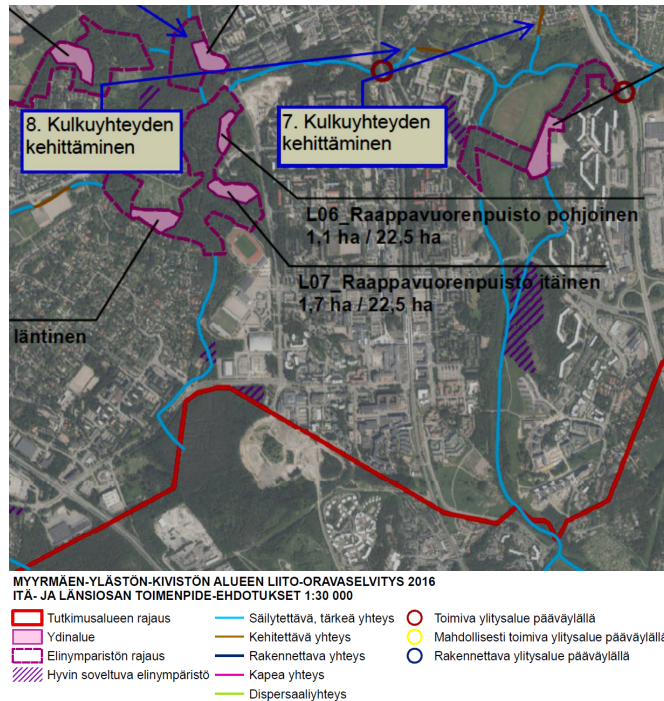
Luonnon monimuotoisuus ja luontoarvot

Molemmiin puoliin 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 mustapäikkertuja. 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 nuolihaikan sekä lehtopöllön kaltaisia vaikuttavia lintuja. Myyrmäen vesitornin ympäristössä on yksi Vantaan hienoimmista lehtoalueista, Myyrmäenlehto. Sen vaatelaita 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 lahoakaviosammal sekä alueellisesti uhanalaisia lahottajasiemeniä ovat lumokääpä, rusokantokääpä, pohjanryppykä ja peikonnaahka.

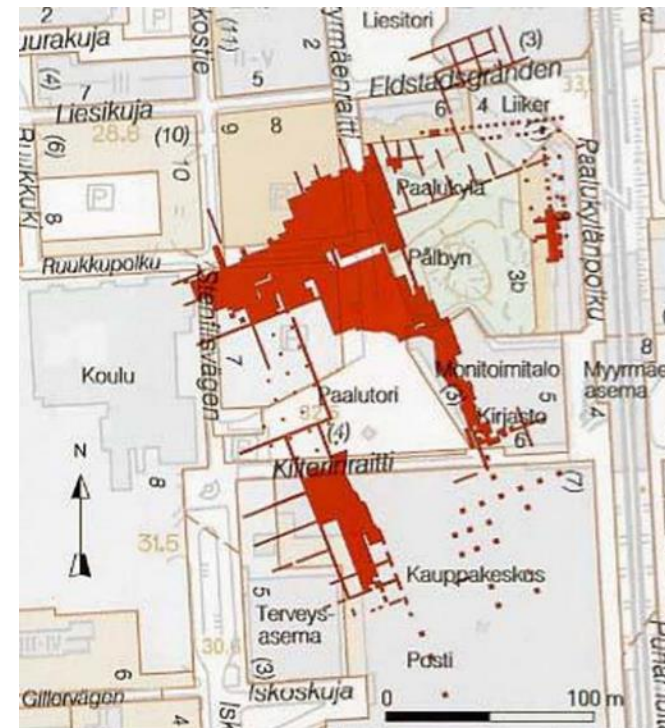


Kuva 12. Ote liito-oravaselvityksestä 2016.

Kaupunkirakenteen kehitys

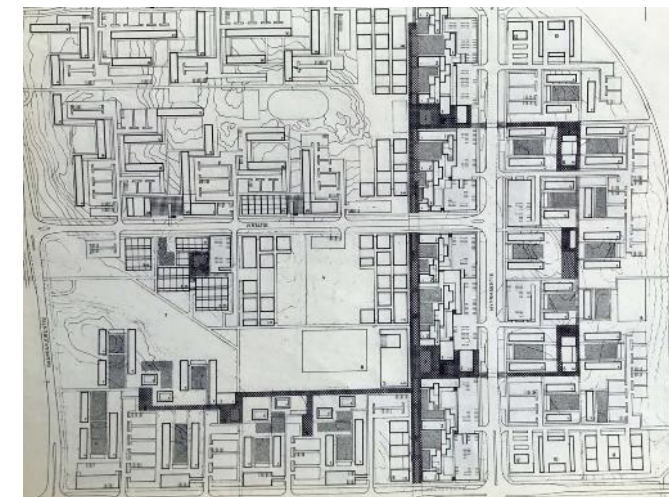
Taustaa – kerroksellinen Myyrmäki

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 kivilaudella. Myyrmäessä on ollut asutusta kivilaudelta 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 kivilauden aikaiset kivilirveet ja taltat, nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat, kymmenet pyöreät, kiveytyt tulisijat sekä Suomen laajin tunnettu mesoliittisen kivilauden hautausmaa-alue, josta tunnetaan 23 niin kutsuttua punamultahautaa. Kaava-alueella on jäljellä yksi muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, kivilautainen asuinpaikka Husbacka II (mj. rek. nro. 92010028).

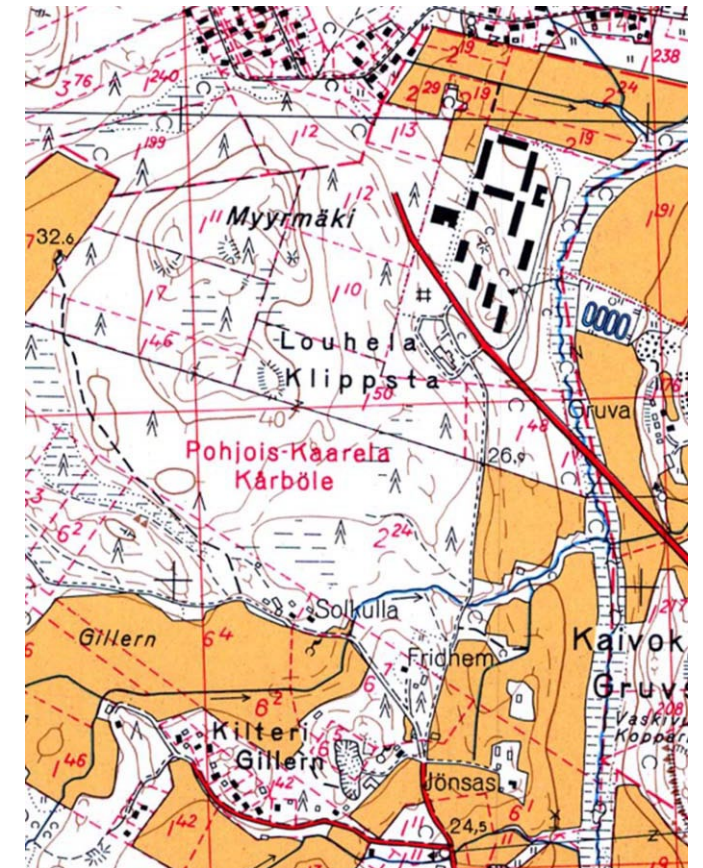


kuva 13. Jönsaksen asuinpaikan kaivausalue. Kuva teoksesta Vantaan esihistoria (2008)

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 kokosiin itsenäisiin yksikköihin. Alettiin kehittää aluerakentamissopimuksia, joilla myös kunnallistekniikan rakentamisvelvoitetta siirrettiin pois maalaiskunnalta. Samalla asuntorakentaminen alkoi painottua enemmän asuin-kerrostaloihin. 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 sijoitui 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 jatkaa 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. Pohjoisosiltaan kaupunkirakenne asuin-kerrostaloinen ja niihin liittyvine pienine liikerakennuksineen edustaa tyyppillistä lähiömaailmaa, joka suunniteltiin ajan ihanteiden mukaisesti löyhää ruutukaavaa noudattaen. Kaikkein tyyppillisin 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 Vaskevuoressa 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 Myyrmännin 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. Myyrmäen alue on kehittynyt kerrokselliseksi.

MYYRMÄEN KEHITTÄMINEN

Esihistoriasta alkaen...

...

1960
Aluerakentamisen alku

1970
Ostareita

1980
Palveluita, kouluja

1990
Kauppakeskuksia

2000
Täydennysrakentamista

2010
Värikkään arkkitehtuurin aikaa

2018
Katutaide luo kaupunkikuvaa

2040?
Myyr York? Myyrhattan?



Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

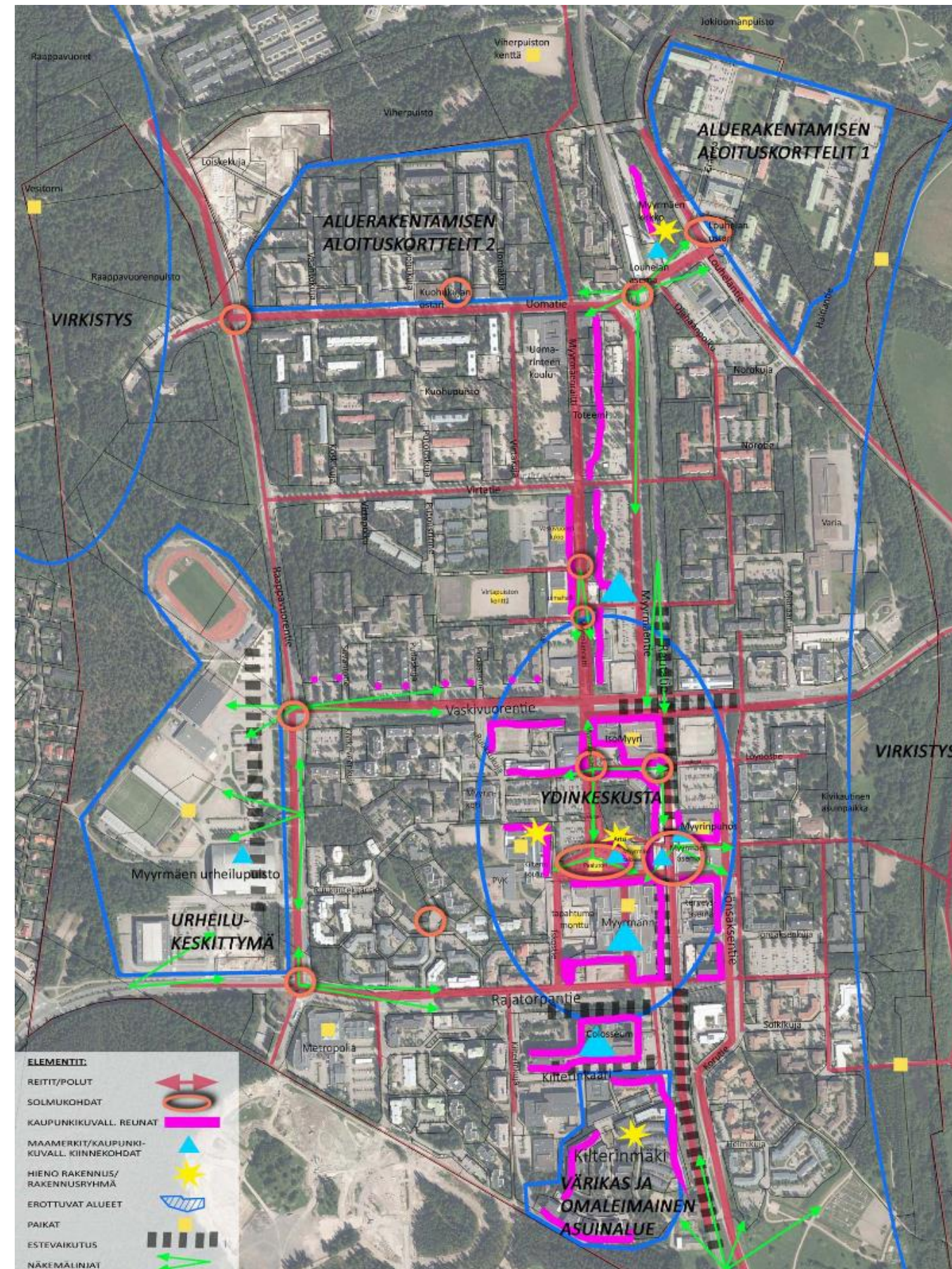
Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakenuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtira-kenteisista lamellitaloista. Talot on ryhmitelty ruutu-maista asemakaavaa noudattaen. Myyrmäen asuinalueet ovat tunnistettavia eri vuosikymmeniltä. Uusin asuinalue on aivan Myyrmäen eteläosaan rakentunut värikäs ja omaleimainen Kilterinmäki. Nykyään Myyrmäki on Vantaan tiiveimmin rakennettu ja kaupunkimais-in 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, solmukohtat, 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 kuvata 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, solmukohtat 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 maamerkinä



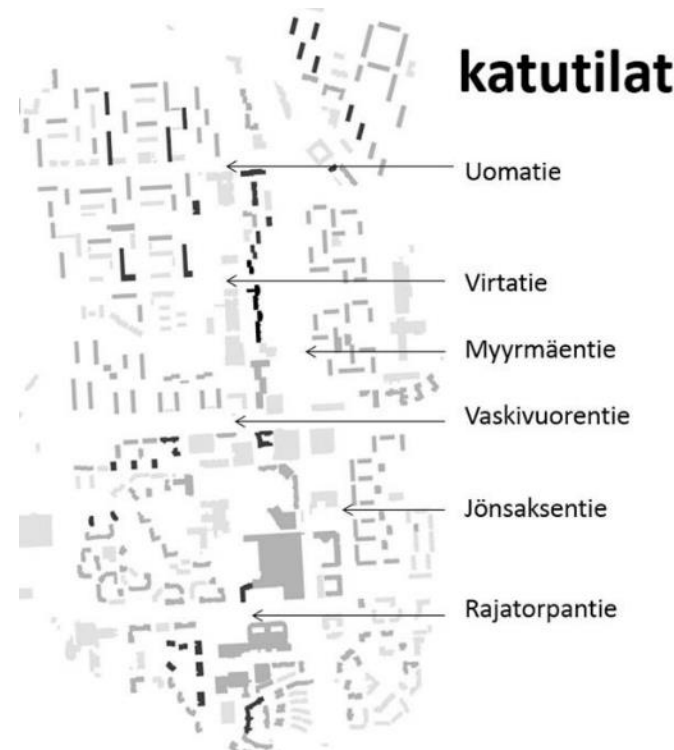
Kuva 22. Myyrmäenraitti on selkeästi käytetty reitti.



Kuva 23. Paalutori on yksi Myyrmäen suosituimmista solmukohtista

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 raja, 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 kaapeimmillaan, 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. Etelä sivua 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 katuja 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 raja on löysä, sillä rakennukset sijoittuvat laajojen parkkikenttien taakse.
- Radan puoli on rakentamaton.

Yhteenvedon voidaan todeta, että katutilat ovat leveitä, mutta vehreitä. Katujen varsilla on täydennysrakentamismahdollisuuksia, mutta varsinainen kaupunki-

mainen 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.

Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset kohteet

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 Myyripuhoksen 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’.

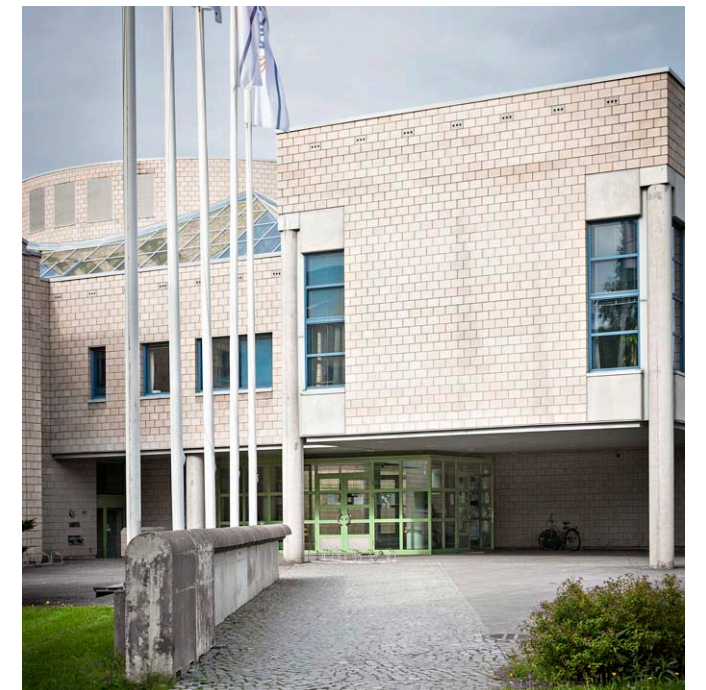
Alueen koulurakennusten arvot ja suojeluperusteet selvitettiin kouluinventoinnin yhteydessä. Uomarinteen koulun, Vaskivuoren lukion ja Varian ammattioppilaitoksen rakennusten kulttuurihistorialliset arvot todettiin selvityksessä vaatimattomiksi. Kilterin koulu ja Metropolian ammattikorkeakoulun vanha 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.

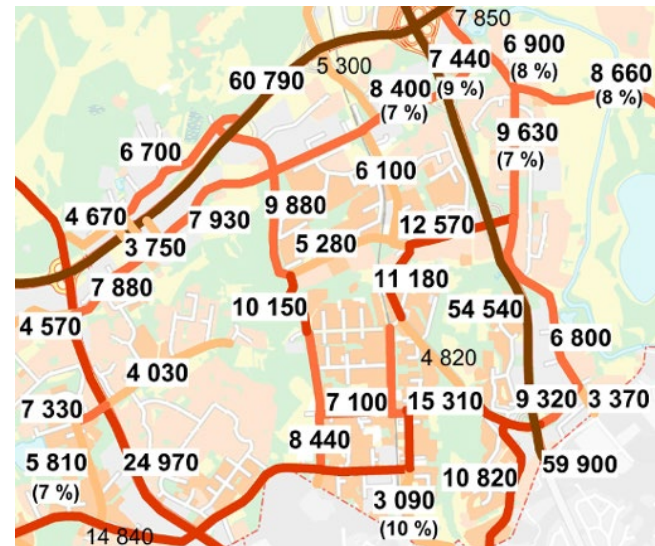
Autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet alueen sisällä ja lähiympäristöön. Verkko voidaan jakaa karkeasti pää- ja paikallisreitteihin. Kortteleiden keskellä kulkevat reitit ovat luonteeltaan paikallisia jalankulkuraitteja. Paikallisreiteillä pyöräily 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%.



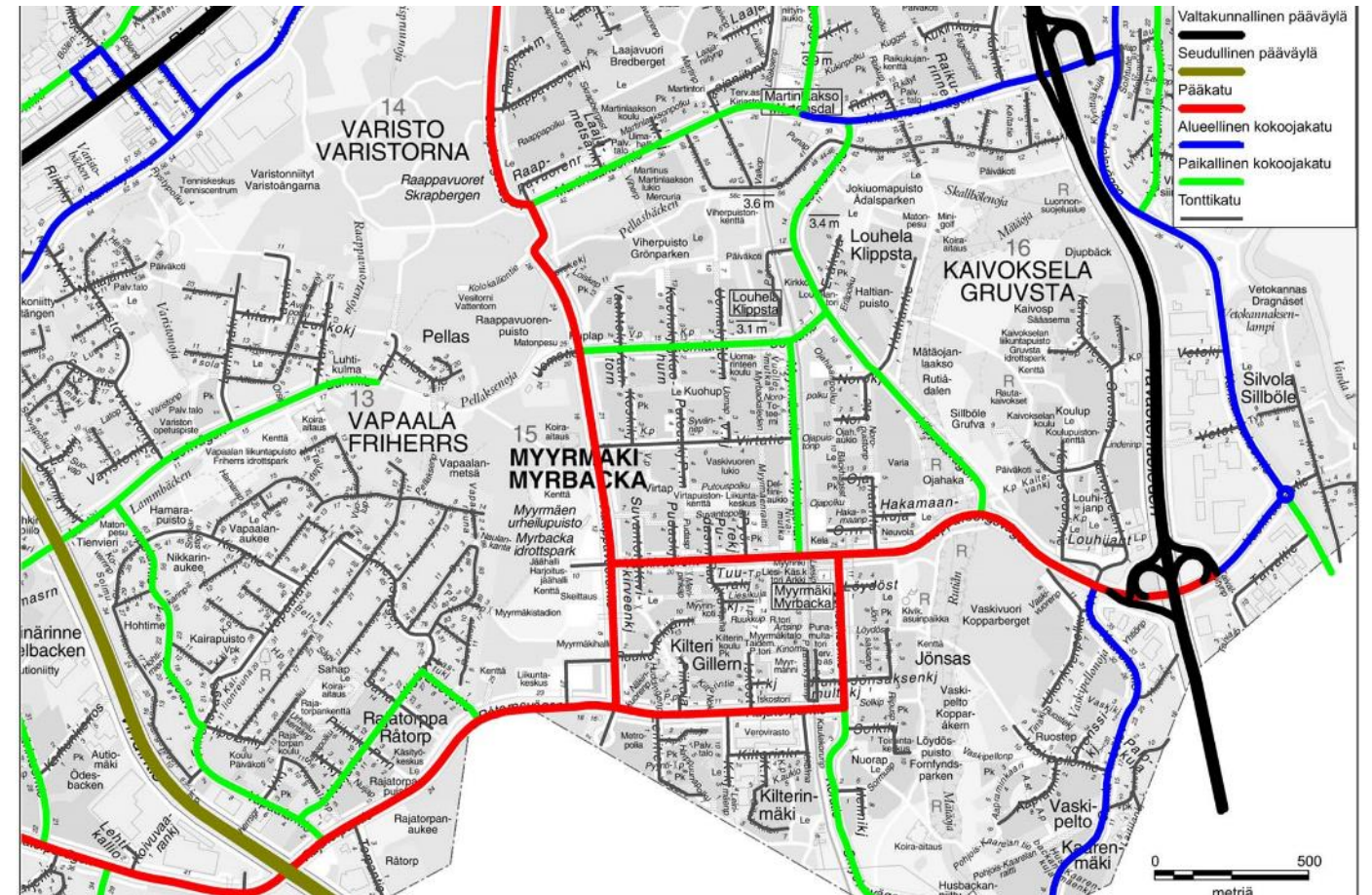
Kuva 31. Nopeusrajoitukset kaduilla km/h



Kuva 32. Autoliikenne Vantaalla 2015-2016



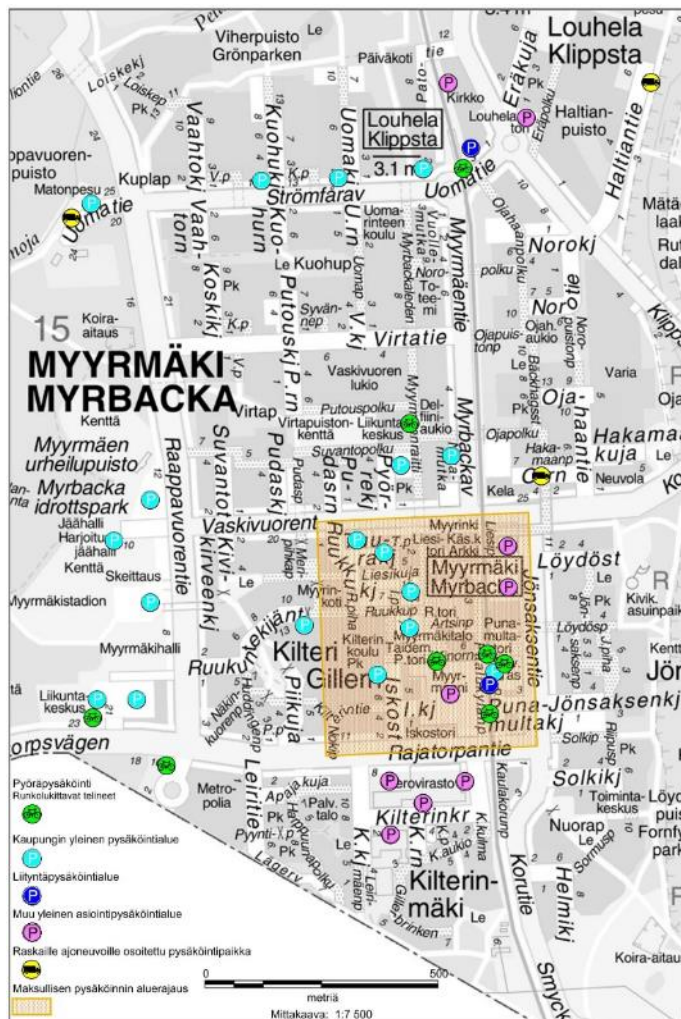
Kuva 33. Pyöräilyverkon pääreitit ja niitä tukevat merkittävimmät paikallisreitit nykytilanne



Kuva 34. Katuluokat

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.



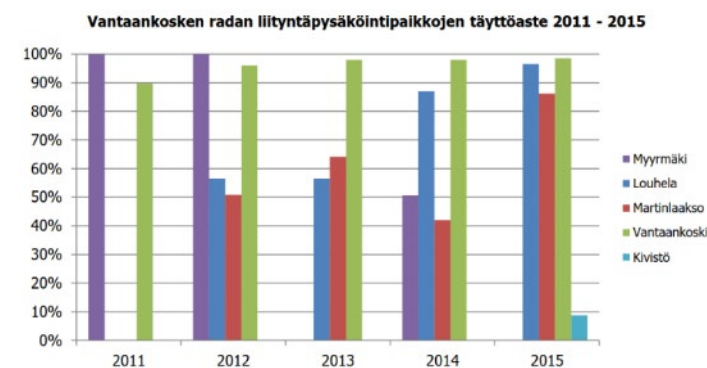
Kuva 35. Pysäköintipaikat Myyrmäessä nykytilanne

Joukkoliikenne

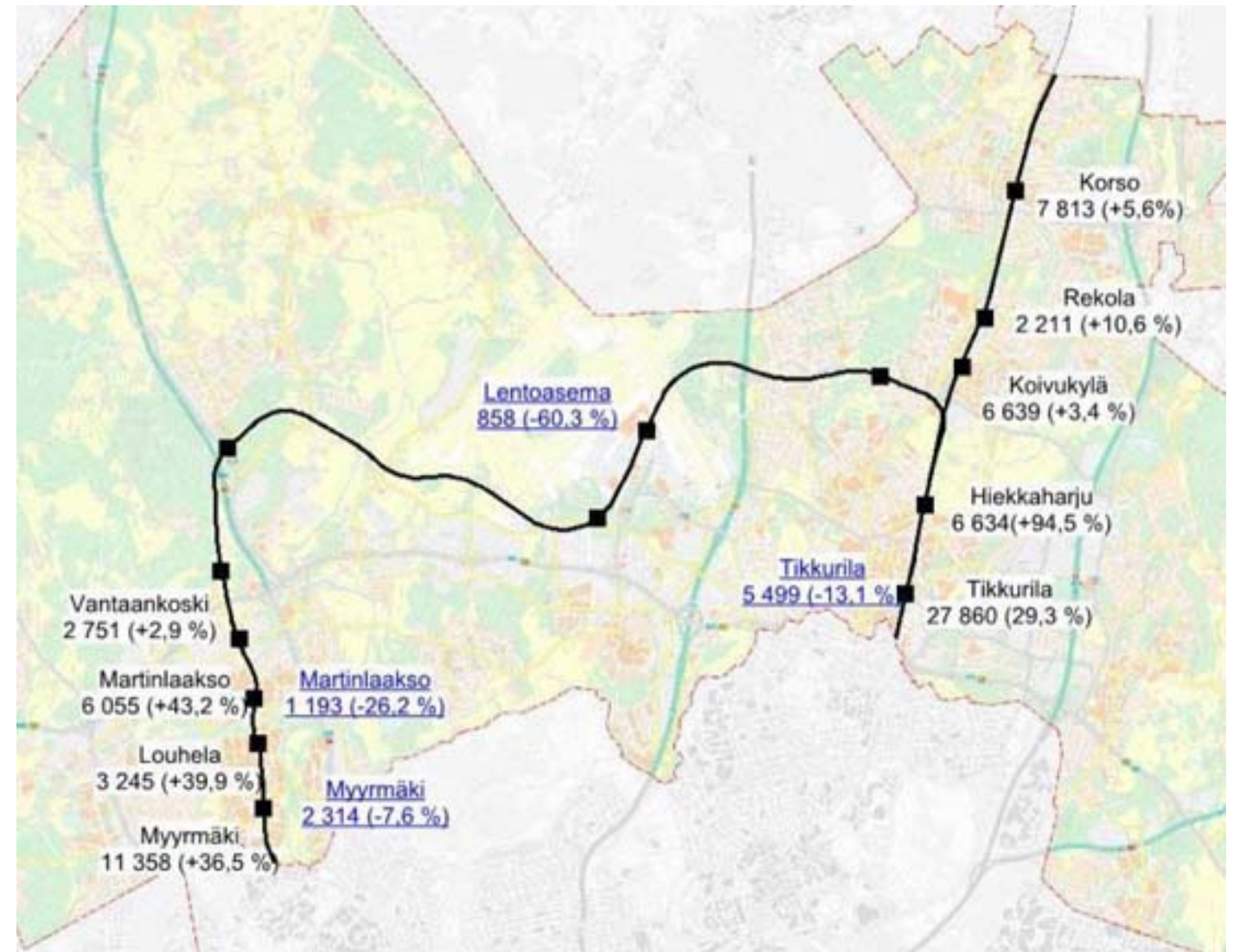
Joukkoliikenteen palvelutaso on Myyrmäessä nykyisin hyvä. Vuonna 2015 valmistui Vantaankosken radan ja pääradan yhdistävä Kehärata, jota pitkin Myyrmäestä pääsee junalla Helsingin suunnan lisäksi myös esimerkiksi Tikkurilaan, lentoasemalle ja Aviapoliksen työpaikka-alueelle. Junien lisäksi aluetta palvelee varsin kattava bussilinjasto, jota käyttämällä pääsee läpi viikon esimerkiksi kauppakeskus Jumboon sekä Hämeenlinnanväylän ja Mannerheimintien varren pysäkeille.

Liikenteen vaikutukset

Pohjoisosa Myyrmäestä on lentomelualue, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojauks 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

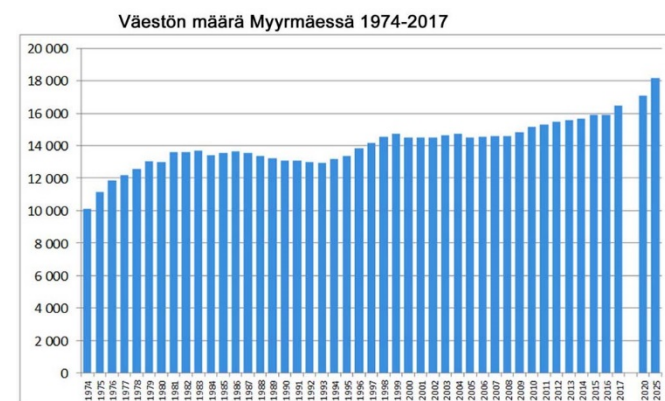


Kuva 37. Vantaan juna-asemien lähiliikenteen matkustajamäärät (arkivuorokaudessa) mustalla ja bussiterminalien nousijamäärät (arkivuorokaudessa) sinisellä tekstillä alleviivattuina. Suluissa muutos vuodesta 2014

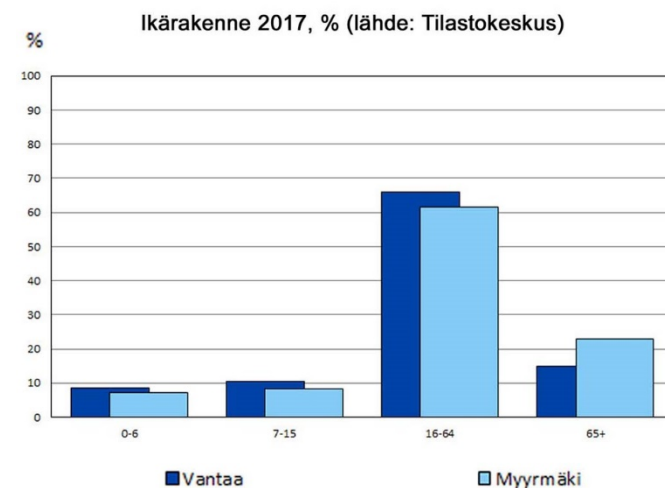
1.2 Myyrmäessä asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä

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 asutokuntien 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 asutokuntien 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 asutokanta 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 –mobiliikyselyssä korostui asuntojen hallintamuotojen ja asutotyyppien 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.

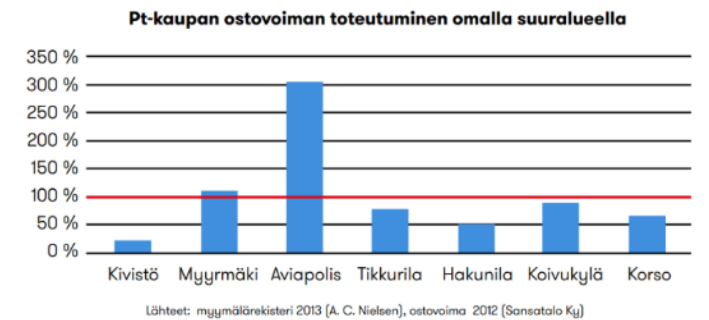
Isomyyrin yhteydessä toimii myös kaikille avoin kohtaamispaikka Myyrinki sekä nuorisotila Arkki. Myyrmäkitalo on Länsi-Vantaan kulttuuri- ja monitoimikeskus. Siellä on muun muassa kirjasto, Vantaa-info, Vantaan taidemuseo Artsi, elokuvateatteri sekä kuvataidekoulun ja aikuisopiston tiloja. Myyrmäenraitilla 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 Myyrmäen kaupallinen vetovoima on kuitenkin vähentynyt viime vuosina johtuen kilpailusta 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 valtavyöhyksen 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 kivi-jalkaliiketiloihin 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.

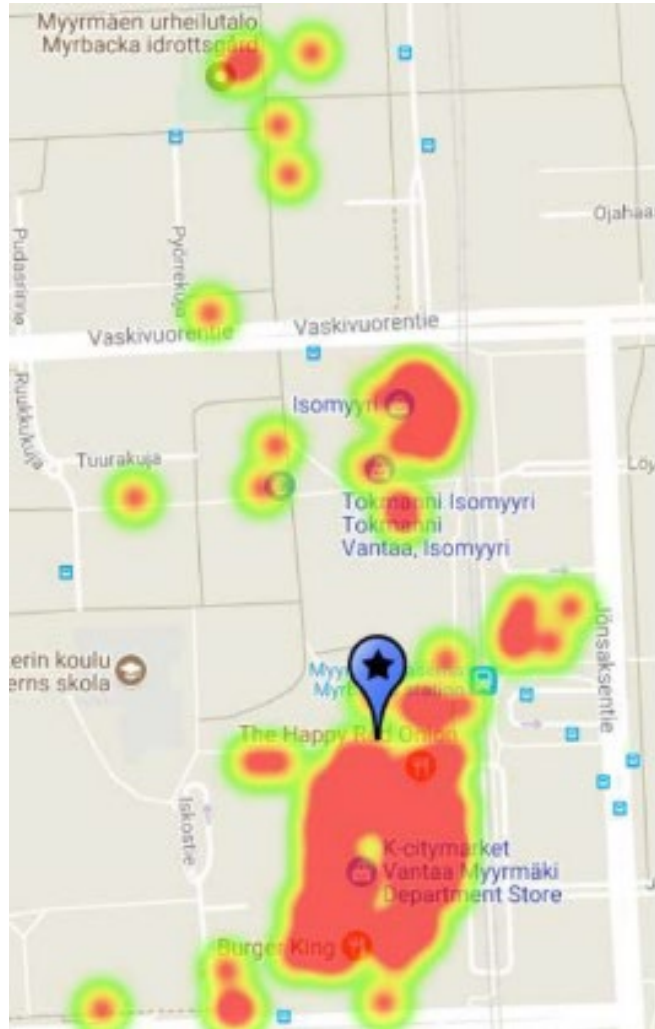
Keskustan elinvoima

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 kivi-jalkaliiketiloiden sijoittuminen keskustojen keskeisten raiteiden, katujen ja aukoiden varrelle, jonne jalankulku ohjataan. Keskustoissa tulee olla riittävä asukas- ja työntekijämäärä. Osakeskuksissa seurataan erikseen liiketiloiden käyttöasteen ja sijoittumisen kehitystä.

Myyrmäen liikekeskustan suurin kauppakeskus on Myyrmanni. Rautatieaseman pohjoispuolella sijaitsevassa vanhemmassa kauppakeskuksessa Iso Myyrissä on liiketiloja tyhjillään. Myyrmäen liiketiloiden 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 lauantailiiketilöiden sijoittamisesta



Kuvat 39-40. Muraalitaidetta Myyrmäessä

Muu palvelurakenne

Varhaiskasvatus

Myyrmäen kaavarunkoalueella on kahdeksan suomenkielistä, yksi ruotsinkielinen päiväkotikoti sekä yksi päiväkotikoti, mikä toimii väistötilana suuralueen päiväkotien korjausten aikana. Lisäksi alueella on yksi yksityinen päiväkotikoti ja toinen valmistuu kesällä 2018. Syksyllä 2018 valmistuu Vaskivuoren koulun yhteyteen uusi päiväkotikoti. Alueen palveluverkko on kehittynyt pääsääntöisesti 1980-luvulla, ainoastaan Simpukan päiväkotikoti on valmistunut 1990 ja Kilterin päiväkotikoti 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, työkentelevien ja harrastavien avoin ja puoluepoliittisesti sitoutumaton yhteisö asuinalueen elävöittämiseksi. Liike hallinnoi muun muassa Myyr York Street Art -hanketta, toteuttaa avoimia kaupunkitapahtumia mm. kirputoreja, ulkoilmaelokuvia, katuruokailutapahtumia ja katutansseja. Lisäksi se osallistuu aktiivisesti oman kaupunginosan kehittämiseen. Myyrmäki-liike 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 katu- taiteen 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 katutaiteita 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 vuokratilojen, sähköverkon ja nuorisotoimen. (Katso raportin liite 15. *Street Art Vantaa | Myyr York -katutaidekaupunginosana. Muraalit & uudisrakentaminen - katutaide osana elävää kaupunkia*, 04/ 2018)



Kuva 42. Muraalitaidetta Myyrmäessä



Kuva 43. taideteos muuntamossa



Kuva 41. Sokkeli- ja muraaligalleria Myyrmäessä

2. Myyrmäen kehittämisen tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet

2.1 Luontoa, vehreyttä ja viihtyisyyttä

Asukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistetty

- *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 luonoltaan 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 pihilla, kaduilla ja aukioilla. Veden imeytymis- ja viipymisalueet ja bio-suodatusalueiden kasvillisuus luovat elämisen mahdolli-

suuksia 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 kestävä 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-alue-suunnitelma 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.

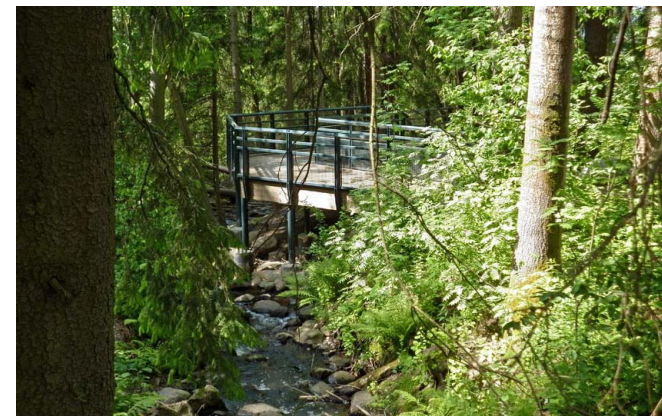
Kaupunkirakenne ja viherrakenne

- *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 kasvillisille alueille.*
- *Säilytetään maisemarakenteen piirteitä ja historiaa kertovia elementtejä.*

- *Täydennysrakentamisalueet liitetään viheralueisiin siten, että viheralue hyödyttää asukkaita mahdollisimman paljon – näkymät ikkunoista, reitti yhteydet 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*
- *Ilmastomuutokseen sopeudutaan*
 - *varaamalla tilaa hulevesien viivytykselle ja monipuoliselle kasvillisuudelle.*
 - *varaamalla tilaa kasvillisuudelle myös tiiveimillä 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 keitä, joille kahviloiden terassit levittäytyvät.

VIHERAUEIDEN JA AUKIOIDEN KEHITTÄMISIDEAT

- Ojapuisto** otetaan osin täydennysrakentamisalueeksi, mutta vihreä reitti alueen läpi säilyy. Samalla parannetaan turvallisuudentunnetta valaistusta ja näkyvyyttä parantamalla. Näkymät rakennusten ikkunoista lisäävät sosiaalista kontrollia.
- Huddingenpuisto:** Kehitetään toiminnallisemmaksi ja selkeämmin osaksi kaupunkikeskusta. Klassinen kaupunkipuisto, jonka elementtejä ovat perennaistutukset ja istumapaikat.
- Jokuomanpuistossa** on viheralueiden palveluiden keskittymä. Varmistetaan riittävät tilat toiminnoille. Kehitetään palvelemaan entistä laajemmin eri ikäisiä käyttäjiä. Turvataan liito-oravien reitti.
- Jönsaksenpihalla** tuodaan esille alueen historiaa suomalla perinteistä puutarhakasvillisuutta.
- Iskostori, Colosseumin edusta ja niiden väliin jäävä katutila:** tavoitteena avara ja vihreä puistokatu, joka mahdollistaa oleskelun, turvallisempi kadun ylitys, tehdään aukiomaiseksi ulkotilaksi, oleskeluun soveltuvia penkkejä ja portaita, vihreämpi ja viihtyisämpi yleisilme.
- Liesitorin ympäristö:** Suunnitellaan Liesikujan korttelien (Isomyyri, Myyrinpuhos, Liesikuja 1-3) suunnittelukilpailun ja kaavamuutosten ohessa. Tavoitteena vihreä 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 katutasen liike- ja palvelutilat avautuvat Liesitorille. Kivijalkakerroksen toiminnoista tulee olla mahdollista myös levittäytyä torille esimerkiksi katukahvila- tai toritilana.
- Delfiinaukio:** Sovitetaan muuttuvaan kaupunkiympäristöön.
- Virtatien päätteen uusi aukio:** Etelä- ja pohjoispuoliset koulukorttelit yhdistävä toiminnallinen, leikkisä ja värikäs julkinen ulkotila. Suunnitellaan yhteistyönä esimerkiksi alueen koululaisten kanssa.
- Kehitettävä alikulku:** tavoitteena turvallisuudentunteen parantaminen, siistimpi yleisilme, parempi valaistus
- Punamultapolku:** kehitetään viereisten Myyrmannin ja/tai terveyskeskuksen korttelien 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 pihaille ja virkistysalueiden suuntaan.

AUKIOIDEN LAATULUOKITUS:

A. TÄRKEÄ KEHITETTÄVÄ AUKIO/ "PARAATIAUKIO"

Urbaanin sykkeen aluetta jaksottaa sarja erityyppisiä tunnistettavia aukioita. Nämä ovat kaupunkirakenteen, liikku- misen 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 leikkivälit.

C. MUUT AUKIOT

Muut ylläpidettävät aukiot

VEHREÄ REITTI

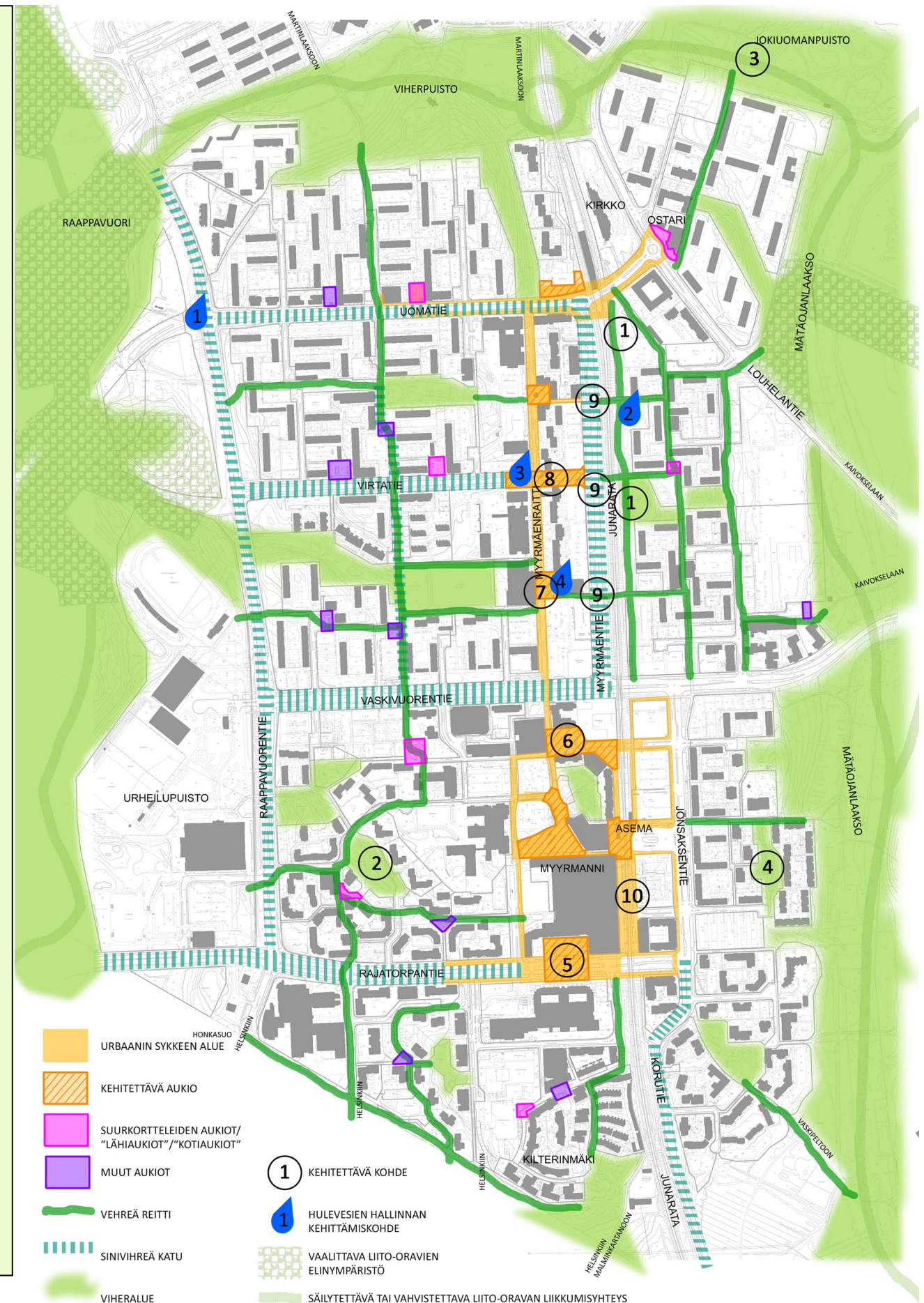
Vihreä kävelypainotteinen reitti. Kehitetään ulkotilan istutuksia, pinnoitteita, varustusta ja valaistusta. Vihreyttä luovat istutukset voivat olla joko julkisessa ulkotilassa tai viereisillä tonteilla. Osa reiteistä on jo nyt vihreitä, osaa kehitetään vihreiksi.

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 KEHITTÄMISKOHEET

- 1. Uomatien ja Raappavuorentien risteyksen hulevesiviemäri:** Hulevesiviemäriin 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 hulevesiviemäriin putkikokoa ongelman vähentämiseksi. Lisäksi Kuplapuiston painanne on hyvä säilyttää tulvatilana. Ongelman poistaminen kokonaan vaatisi putkikoon kasvattamista myös idempänä Uomatiellä.
- 2. Noropolun hulevesiviemäri:** Hulevesiviemäriin kapasiteetti on Noropolulla ja Ojahaanpolulla liian pieni. Ojapuistoa kehitettäessä olisi hyvä tutkia saisiko Noropolun viemäriin hulevesiä viivytettyä puistossa joko maanpäällisissä tai maanalaisissa hulevesirakenteissa. Lisäksi Norokujalla tulisi uusia hulevesiviemäriä nousevan verkoston vuoksi, joka aiheuttaa veden padottumista viemärisissä. Samassa yhteydessä nykyistä putkikokoa tulisi kasvattaa.
- 3. Virtatien päätteen hulevesien hallinta:** Virtatien katkaisun yhteydessä tulee mahdollisuus suunnitella katkaistulle osuudelle huleveden maanpäällistä tai maanalaisista viivytystä. Paikka on nykyään jo tulvimiselle herkkä ja alapuolinen hulevesiverkosto on kapasiteetiltaan liian pieni. Viivyttyä 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. Viemäriin 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 pihilla voidaan vähentää hyödyntämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Hulevedet kaupunkiympäristössä

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 kaupunkiviljelypaloja, lisätään vettä kuluttavien kasvien määrää, yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä.



Kuva 56. Hulevesien viivytysallas pihalla.

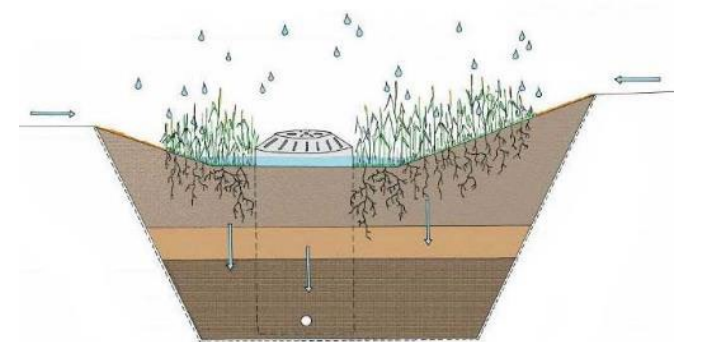
Jos huleveden syntyä ei saada riittävästi ehkäistyä, tulee hulevesiä imeyttää tai viivyttaa tontilla. Viivytyksen jälkeen hulevedet ohjataan yleiseen hulevesijärjestelmään. Viherpainanteet sekä rehevä ja monipuolinen kasvillisuus lisäävät kasvillisuuden ja eliöstön monimuotoisuutta samalla kun rakenteet viivyttävät ja puhdistavat hulevesiä.

Hulevesien hallintaa katualueilla

Sinivihreää infrastruktuuria voidaan hyödyntää positiivisena resurssina sekä houkuttelevana että viihtyisänä 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 viivyttyä ja puhdistavia prosesseja. Tämän ansiosta vesi purkautuu vastaanottaviin vesistöihin tasaisemmin ja paremman laatuksena kuin perinteisistä hulevesijärjestelmistä.

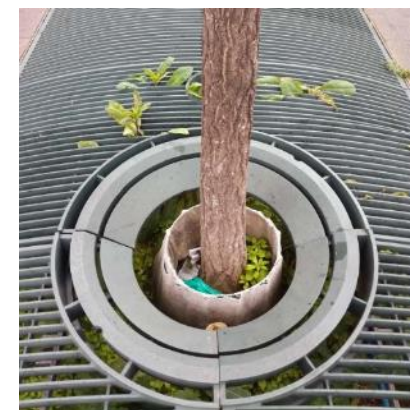
Myyrmäessä pää- ja kokoojakaduilla on pääasiassa leveät viherkaistat molemmiin puolin ajorataa, joka mahdollistaa hulevesien laadullisen ja määrällisen hallinnan näillä alueilla. Hulevesien hallinta on muutoinkin järkevää kohdistaa erityisesti kaduille, joissa on vilkas liikenne, sillä niillä kaduilla 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 saneeraus on syytä huomioida nämä tulevaisuuden tavoitteet näiden katujen osalta.



Kuva 57. Hulevesien hallintaa buosuodatusrakenteessa viherkaistalla. Kuva 58. Poikkileikkausesimerkki biosuodatusrakenteesta.



Kuva 59. Hulevesien hallintaa tiiviillä kaupunkialueella, Massena, Pariisi



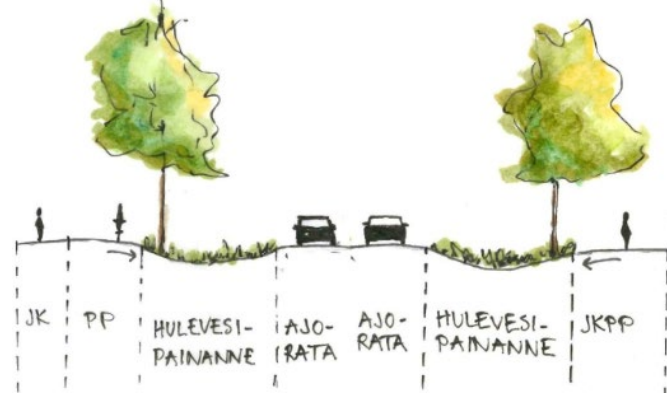
Kuva 60. Hulevesien hallintaa katualueella, Pariisi

Katutilojen luonne

Myyrmäen alueella katutilat ovat tyypillisesti leveitä ja vihreitä. Vihreä infra mahdollistaa tulevaisuudessa istutusaluiden 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.

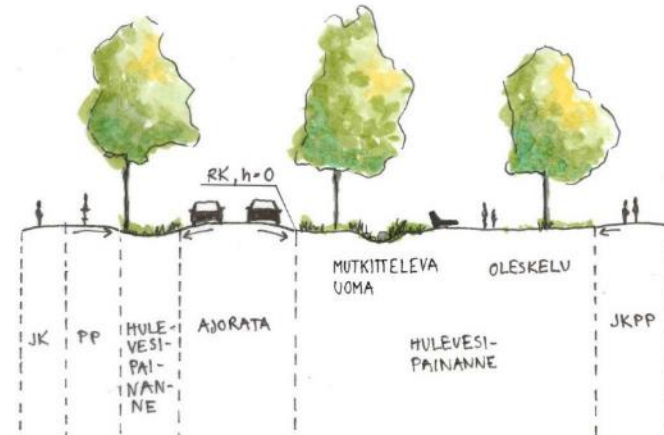
Myyrmäentie



Kuva 62.

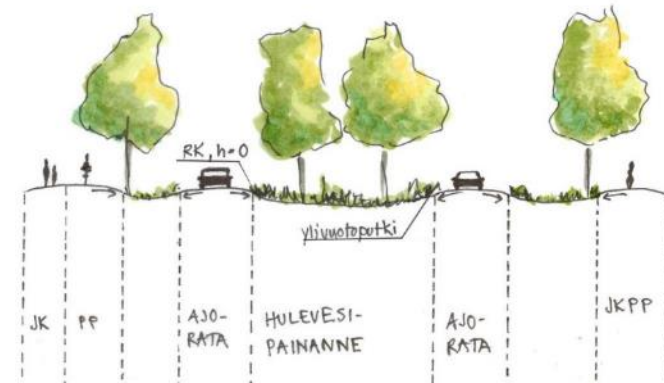
Hulevesipainanne tehdään nykyiselle nurmikaistalle ajoradan reunalle. Hulevesipainanne sijoitetaan viheralueelle siten, että nykyisten puiden juuret eivät vahingoitu.

Rajatorpantie



Kuva 63.

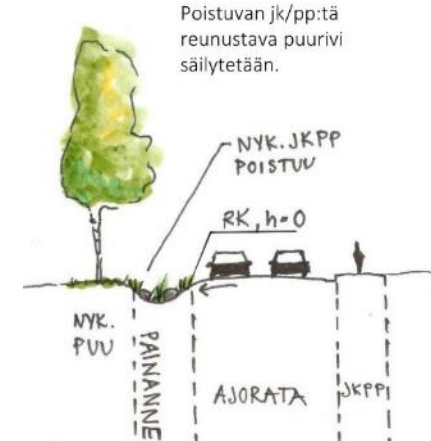
Ajoradan hulevedet ohjataan vihreisiin hulevesipainanteisiin, joissa vesiä viivytetään ennen hulevesiviemäriin johtamista. Viheralueiden reunakivet ovat maanpinnan tasossa.



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 viivyttaen ja puhdistaa hulevesiä ennen niiden päätymistä viemäri-verkostoon. 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 erotetuiksi 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.

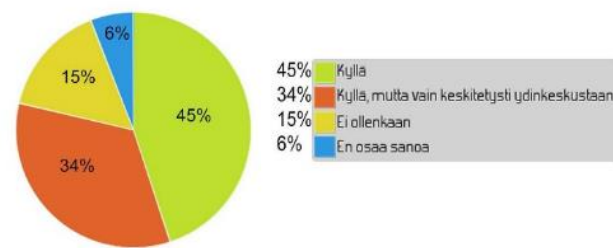
Hidaskadut ovat katuja, jotka on toteutettu rakenteellisesti siten, että autoliikenteen nopeudet pysyvät alhaisina. Tämä tekee pyöräilystä kadulla miellyttävää ja turvallista ja kadun ylittämisen jalankulkijoille helpoksi. Hidaskadulla on usein erilliset jalkakäytävät, mutta hidaskatu voidaan toteuttaa 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 tiivistetynä

- *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 katutaide hyvänä asiana, mutta sekin vähemmistö, jota katutaide ei miellyttänyt, kertoi sen olevan parempi vaihtoehto kuin raaka betoni. Palautteessa tuotiin esille, että taide piristää ja on tärkeää alueen imagolle.*

Sopiiko Myyrmäkeen korkea rakentaminen (yli 8 kerrosta)?
(kysymys ja vastakset Mun Myrksi -sovellus 2017, yht. 98 vastausta)



Kuva 71. Kysymys vastaukset Mun Myrksi –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 asukailta tulleeseen palautteeseen, jossa alueen vehreyttä on pidetty erittäin tärkeänä.

Kortteleille määritellään tehokkuudet ja kaupunkikuvaliset 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 kiinnakkohdilla, 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, ja lankulkijoille.

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. Merkittävien kohteiden suojeluperusteiden selvittämiseen tarvitaan rakennushistorialliset selvitykset.

Suunnitteluperiaatteet

Pitkällä tähtäimellä Myyrmäestä halutaan kehittää parhaimmat ominaispiirteensä säilyttävä vehreä ja tiivis kaupunki, jossa uudis- ja täydennysrakentaminen muodostavat selkeitä kaupunkimaisia kortteleita. Alkuperäinen kaupunkisuunnittelullinen ajatus Myyrmäessäkin oli kontaktikaupunki -vastareaktionä 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 terveellisuutta. Asuminen ja herkätkä kohteet sijoitetaan vähintään määritellylle minimietäisyydelle vilkkaista kaduista. Asuinrakennukset ja herkätkä 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. Alerakentamisen 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 kuvatus kaltainen tai rakenne onkin

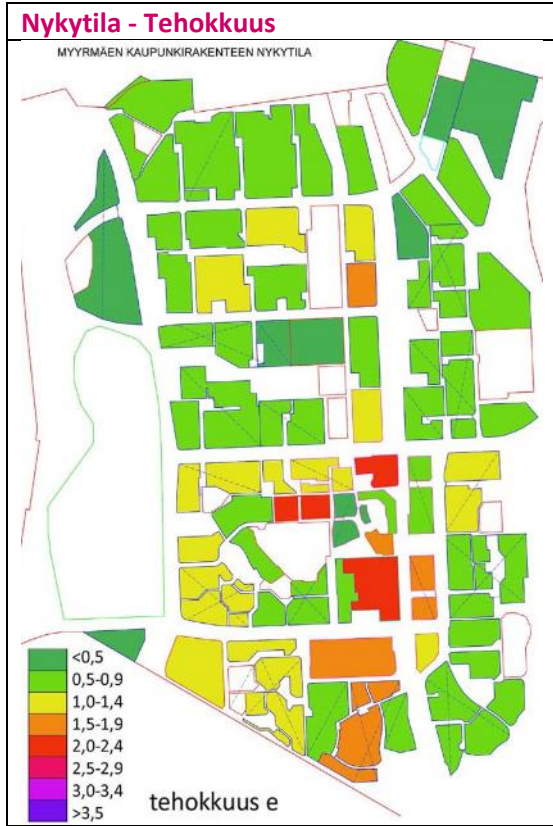
voinut syystä tai toisesta täydentyä hitaammin tai nopeammin. Siksi täydennysrakentamista tulee seurata ja sen toteutuminen tulee ajoittaa ja porrastaa siten, että palvelurakenne pysyy laadukkaana ja riittävänä. Kaupunkirakenteen täydentymisen toteutumiseen vaikuttaa myös asuntoyhtiöiden halukkuus ryhtyä 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 viherakentamisen tasolla: viherkatot, viherseinät, kattopuutarhat, vehreät pihat, rutiläseinien 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.



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

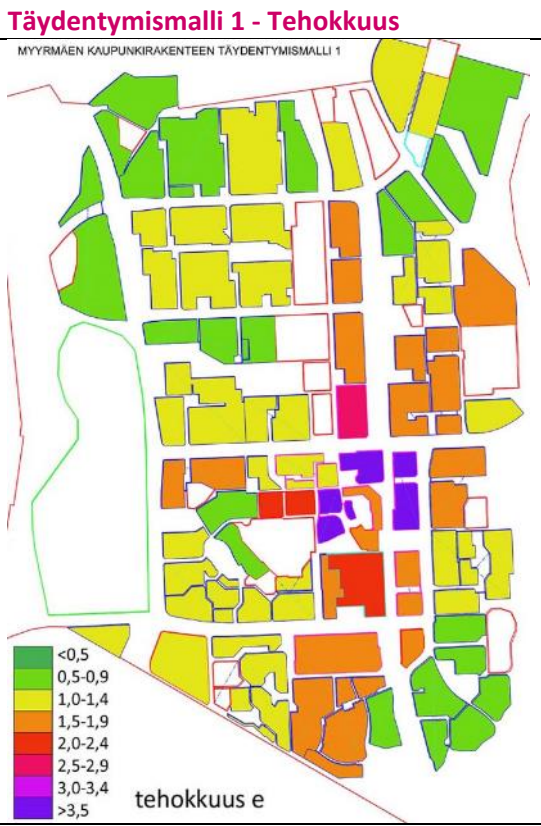
Myyrmäen aseman lähikorttelit tehokkaimmin rakennettu. Muu osa Myyrmäkeä täydentynyt tasaisemmin: ydinkeskustan ulkopuolella korttelit täydentyvät siten, että pienillä tehokkuuksilla rakennetut alueet täydentyvät hieman tehokkaammin kuin niitä tehokkaammin rakennetut alueet (katso laskentaperiaate taulukosta)

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 Myyrmäki 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.



Mitoitus

- asumista 1 206 000 as-kem2
 - 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
 - 8100 asukasta enemmän kuin nykytilanteessa
- 5 500 työntekijää
- 1 600 päiväkotilasta
- 7 900 opiskelijaa, koululaista

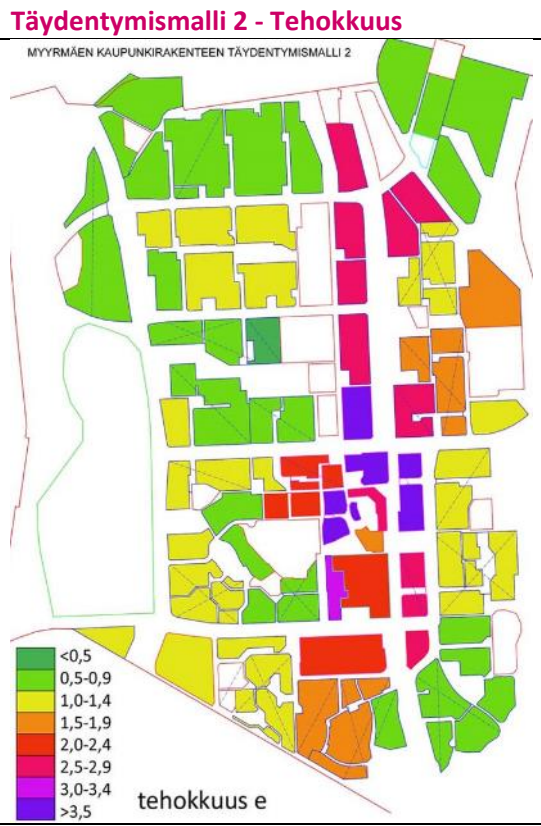
Laskentaperiaate

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 rakennusoikeus+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.



Mitoitus

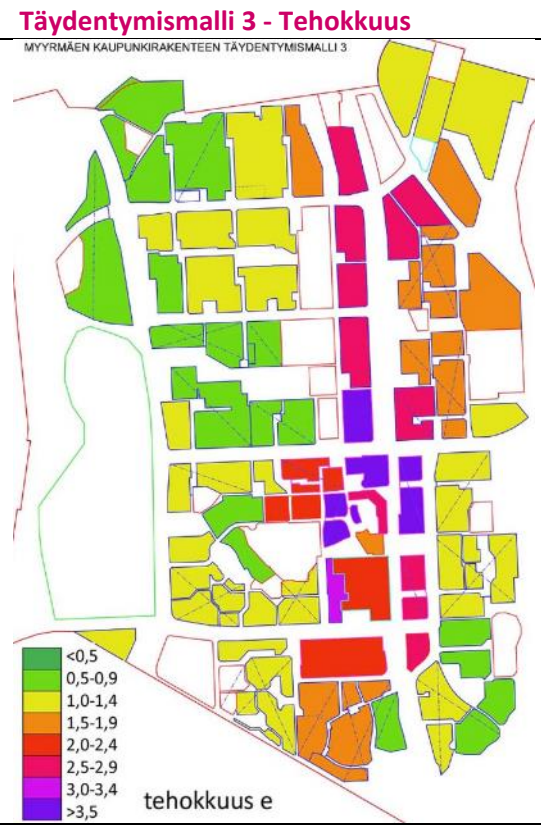
- asumista 1 260 000 as-kem2
 - 547 000 kem2 enemmän kuin nykytilanteessa
- liike- tai palvelutilaa 126 000 kem2
- toimitilaa 44 750 kem2
- julkiset palvelut/ muuta 195 000 kem2
- 25 500 asukasta
 - 9000 asukasta enemmän kuin nykytilanteessa
- 5 500 työntekijää
- 1 600 päiväkotilasta
- 7 900 opiskelijaa, 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



Mitoitus

- asumista 1 352 000 as-kem2
 - 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
 - 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 rakennusoikeus+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.

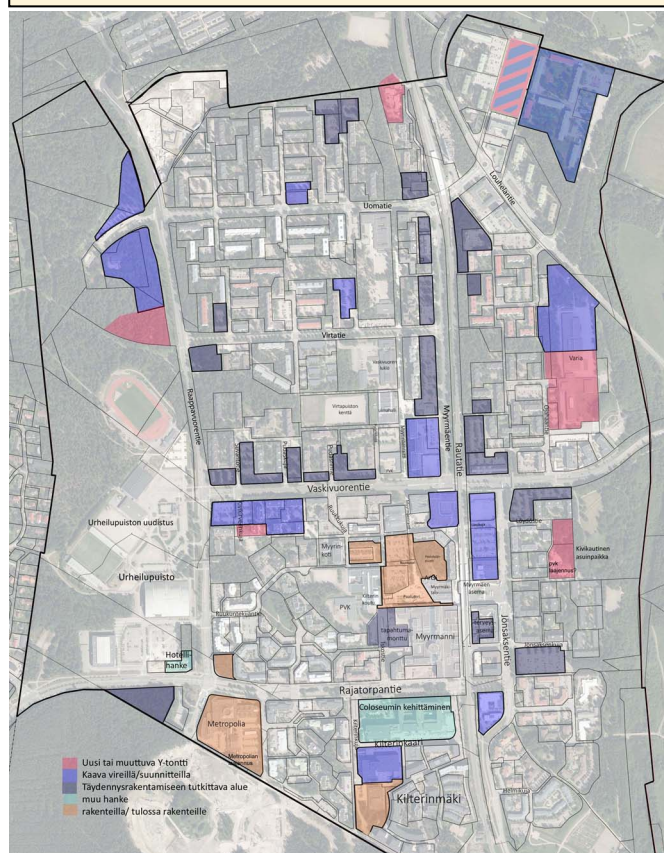
Kuvat 75a, b, c, d

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 tontteille 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

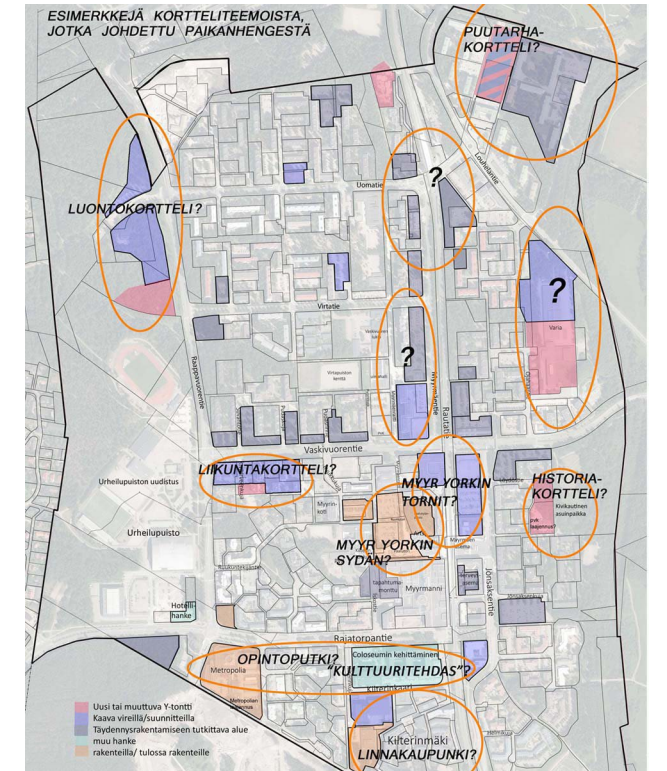
Myyrmäki on alueena jo nyt omaleimainen ja profiloitunut erityisesti katutaiteen ja yhteisöllisyyden kaupunginosana. Kaavarungon tavoitteena on vahvistaa Myyrmäen kaupunkimaista luonnetta ja kaupunkirakennetta, joka koostuu omaleimaisista alueenosista. Myös yksittäisten kortteleiden kaupunkikuva perustuu 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 kaupunkikuvallisen 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 tiivydystä huolimatta korttelinäkömät 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 johdettuista 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 talotyytit 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, sommitelu tai värytys. Saapumiskohdat Myyrmäkeen ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä paikkoja. Ne pyritään suunnittelemaan arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisiksi kiintopisteiksi ja tunnistettaviksi kaupunginosan ”kulmapisteiksi”. Tulijalle välittyä 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



KAUPUNKIKUVALLISTESTI 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.

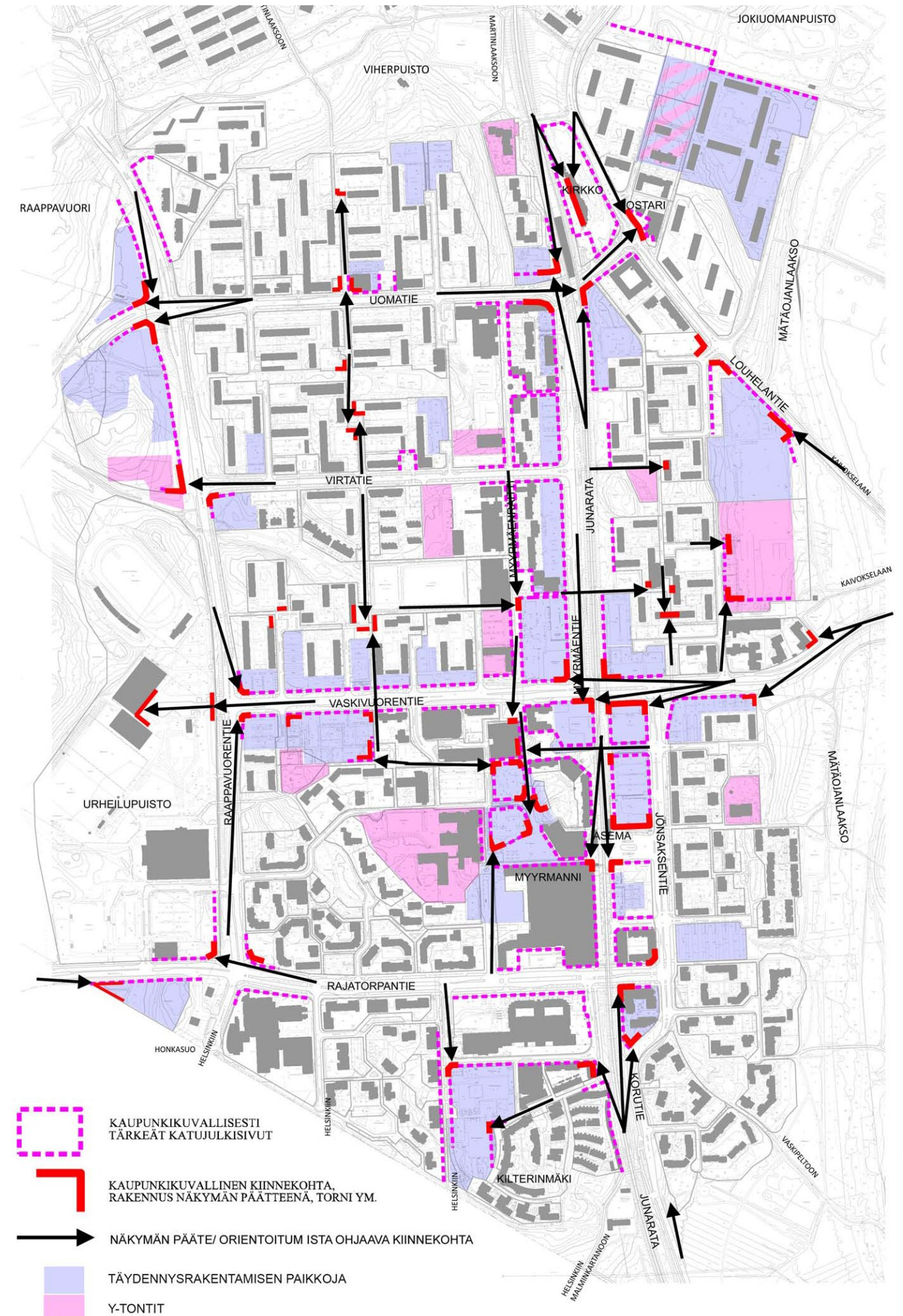
Katutasoon julkisivun tulee erottua muusta julkisivusta. Julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan antaen avonaisen vaikutelman. Sisäänkäyntejä, porttikäytäviä ja porrashuoneita tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

NÄKYMÄLINJA: Näkymälinjan päätteessä on kaupunkikuvallinen kiinneke, jonka tulee olla tunnistettava.

KAUPUNKIKUVALLINEN KIINNEKOHTA: Orientoitumista ohjaava kiinnekohta, rakennus näkymän pääteenä, torni ym. Voi olla myös maisemallinen kiinnekohta, esim. komea mänty, kallio tms.



Kuva 84. kaupunkikuvalliset periaatteet



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 katutasoa 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.

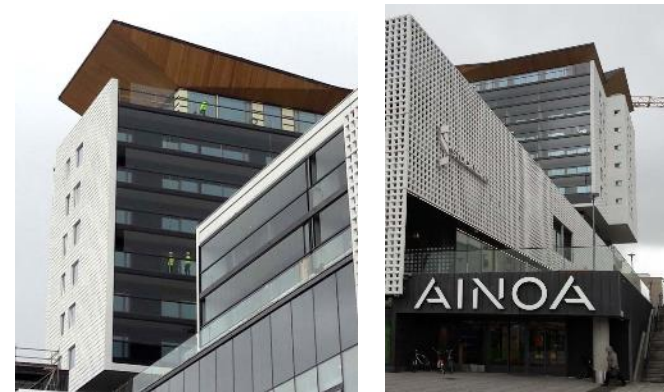
Muun muassa Turussa ja Espoossa on tehty viime vuosina korkean rakentamisen selvitykset. Niistä on otettu oppia Myyrmäen kaavarunkoon.

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?



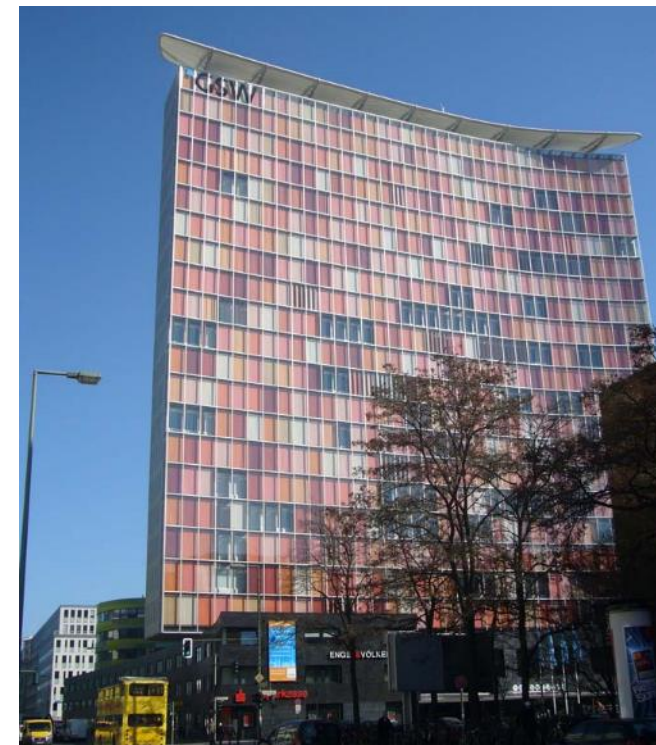
Kuvat 90-91. Asuintornin huippu ja jalusta Tapiolassa



Kuva 92. Korkeampi rakentamisen yhdistyy jalustaan ja 3-kerroksiseen osaan Jätkäsaareissa Helsingissä.



Kuva 93. Paalutorin viereen rakentuu kolmen tornitalon kokonaisuus



Kuva 94. Tornitalo 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. Kattopihoiden talotekniset laitteet tulee integroida muihin rakenteisiin ja sijoittaa siten, että kattopihoiden voidaan toteuttaa yhtenäinen, tarkoituksenmukainen oleskelupiha. Kattopihoiden luodaan vehreä vaikutelma istuttamalla pienpuita, pensaita, köynnöksiä ja perennoja. Rakennelmien ja kasvilisäyksen avulla luodaan myös tuulensuojaa. Istutuksille perustetaan riittävän syvät ja laajat kasvialustat. Kattojen rakenteissa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvialustan paksuus ja paino.

Yleisesti pihojen suunnittelussa tulee huomioida erikäisten 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 aukoiden 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 kävelyräittä, aukioita, alikulkuja jne.



Kuva 95. Elävä keskusta-alue Huddingessa Ruotsissa: Kivijalkakerroksen ovat täynnä liiketilaa ja ylemmissä kerroksissa on palveluita, toimintaa 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 pihaille ja virkistysalueiden suuntaan.

ELÄVÄ KIVIJALKALIIKEKERROS

Maantasokerrokseen 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

Maantasokerrokseen katujen puolella tulee sijoittaa toiminnallisesti aktiivisia tiloja, kuten palvelutilaa, kerho- huoneistoja, 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

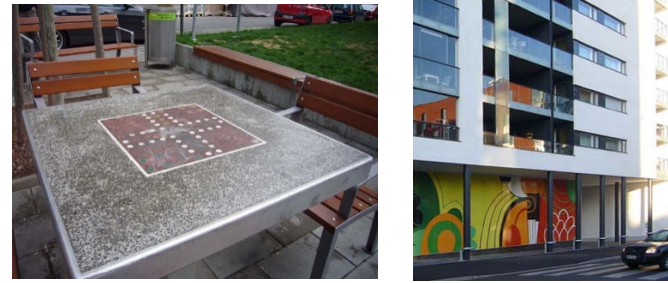


Kuva 97.

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 katutaide 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. Muraalitaide 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 asuntokannan 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 elämänpääpiiri 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/ kiinnikkeet ohjaavat kuljettajan 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 pikkukaupat ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja. Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Myyrmäenraittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita kuten Paalutori ja Delfiinaukio. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa

vehreille pihalle 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 asuma- lähiöiden 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 asemakaavatoissa.



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 nimistöissä. 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 asemakaavasunnittelussa 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 tasa-painotettua.*

Tavoite

Myyrmäestä tehdään viihtyisä ja turvallinen paikka asua. Suunnittelussa panostetaan laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen keskusta-asumiseen. Asuntorakentamisessa pyritään monipuoliseen asuntotyyppien ja hallintamuotojen tarjontaan. Asuntohankkeiden asema-kaavoissa edistetään yhteisöllisiä ratkaisuja ja kannustetaan rakentamaan yhteistiloja.

Myyrmäen suuralueelle on ennustettu noin 7 250 asunnon lisäystä seuraavien 10 vuoden aikana Vantaan asuntorakentamisennusteissa 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 huoneistotyyppi-kauman monipuolisuus.

Vilkas asuntorakentaminen lisää myös Myyrmäen kaupunginosaan 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.

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, kaksioista 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 erikoisille 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.

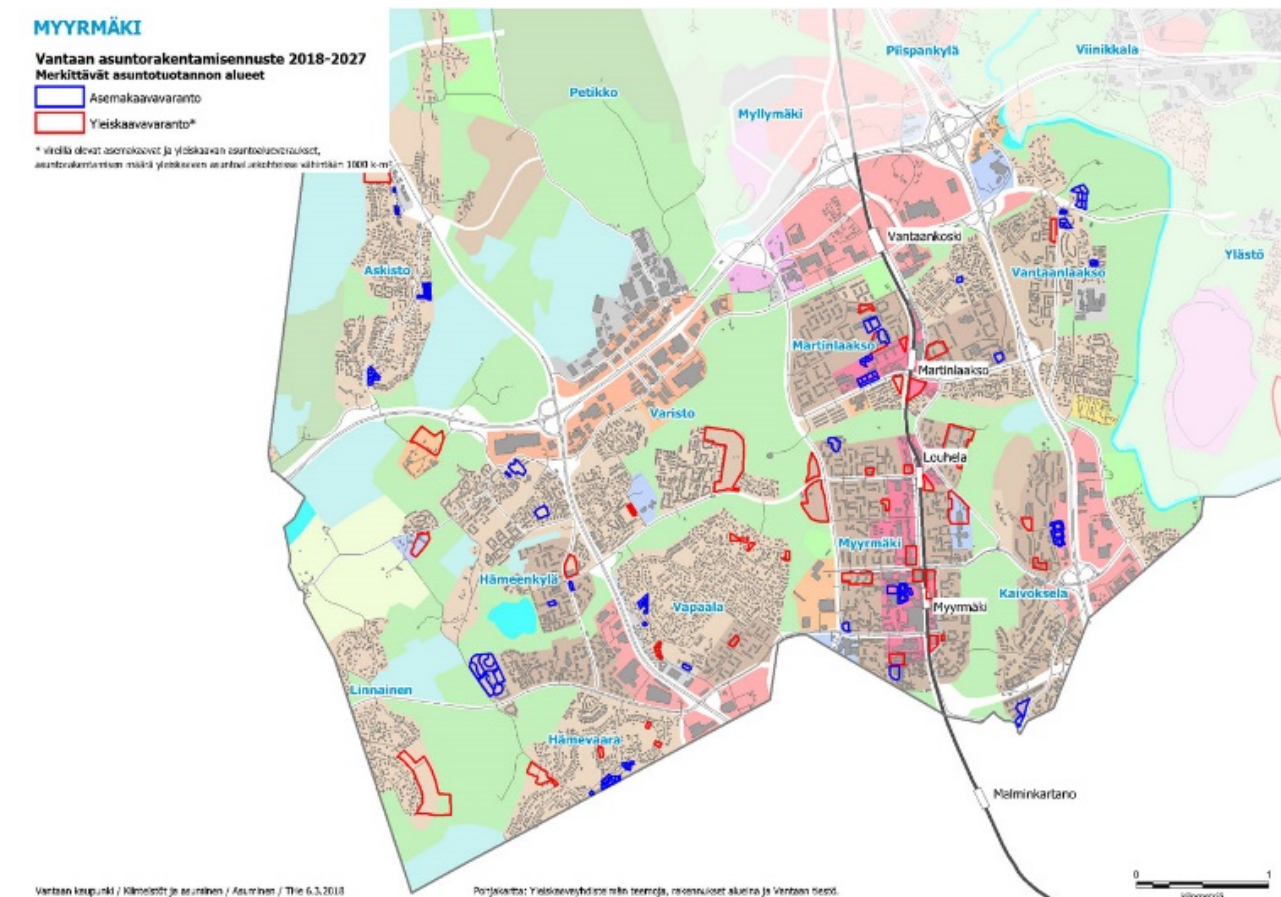
Vantaan tavoitteena on, että asukkaille löytyy kaupungista omia tarpeita ja maksukykyä vastaava koti. Vaihtoehtojen monipuolisuus niin omistus-, vuokra- ja esimerkiksi asumisoikeusasunnoissa mahdollistavat erilaisessa elämäntilanteessa olevien ihmisten asumisen Myyrmäessä ja helpottavat uuden asunnon löytymistä alueelta tarpeiden ja taloudellisen tilanteen muuttuessa. Erilaiset huoneistotyytit 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-osaakeyhtiöiden aktiivisuuden varassa, mutta neuvontaa avustushakemuksiin on saatavissa kaupungilta ja järjestöiltä.

Kuva 111. Vantaan asuntorakentamisennuste 2018-2027: Myyrmäen suuralue



2.4 Sujuva ja kestävä liikkuu

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 keskustan 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 kevyenliikenteen verkko, jonka kehittämis ehdotuksia 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 Trafifix) 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 Korutietä 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 ruuhkautu 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 Myyrmännin ja Colosseumin välille.

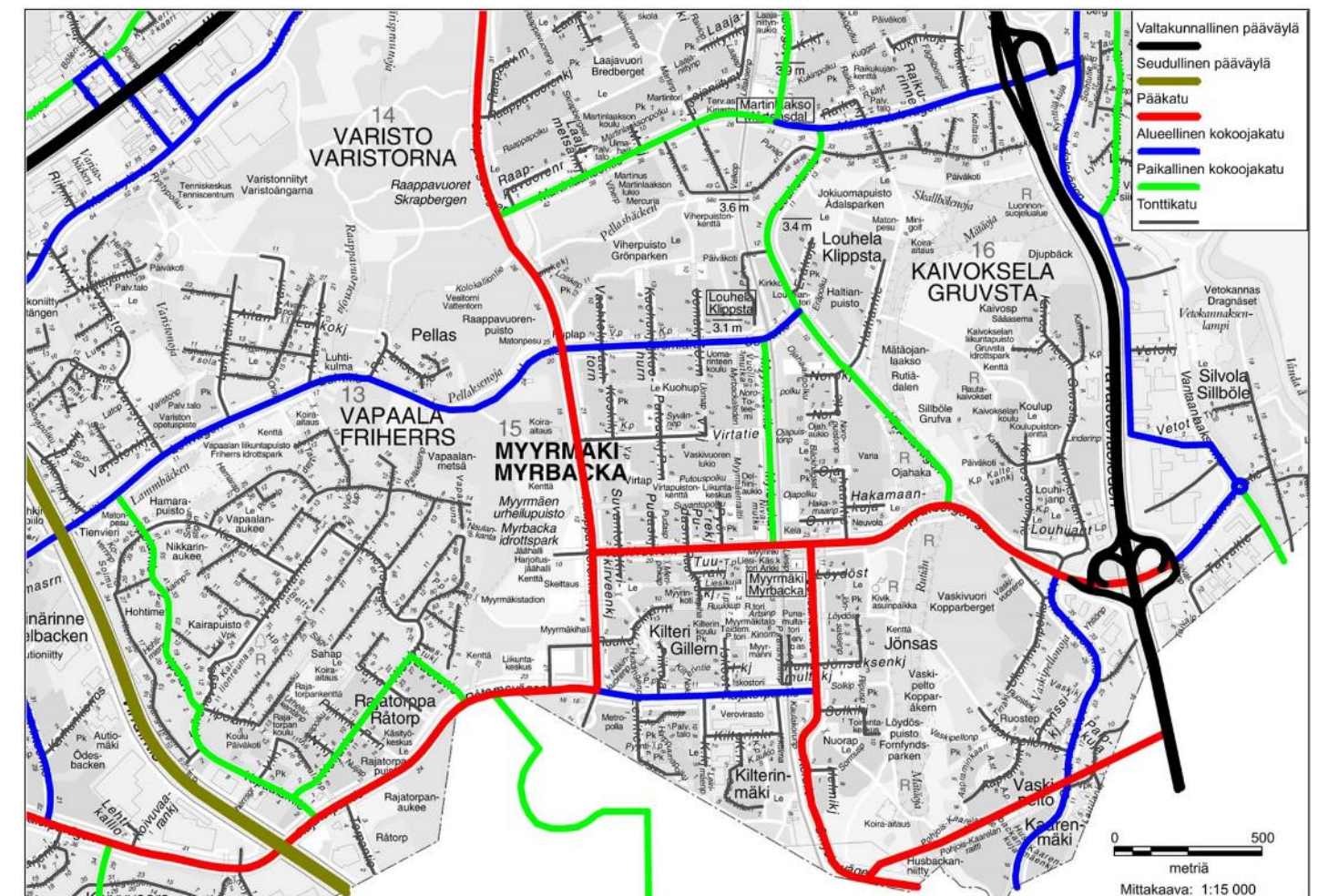
Toinen tarkemmin tutkittava kohde oli Virtatien katkaisu. Liikenneselvityksessä katkaisukohta on esitetty kadun itäpäähän, jolloin ajoneuvoliikenteeltä vapautuva katutila olisi mahdollista suunnitella kadun molemmin puolin sijaitsevien koulujen toimintaa tukevaksi.



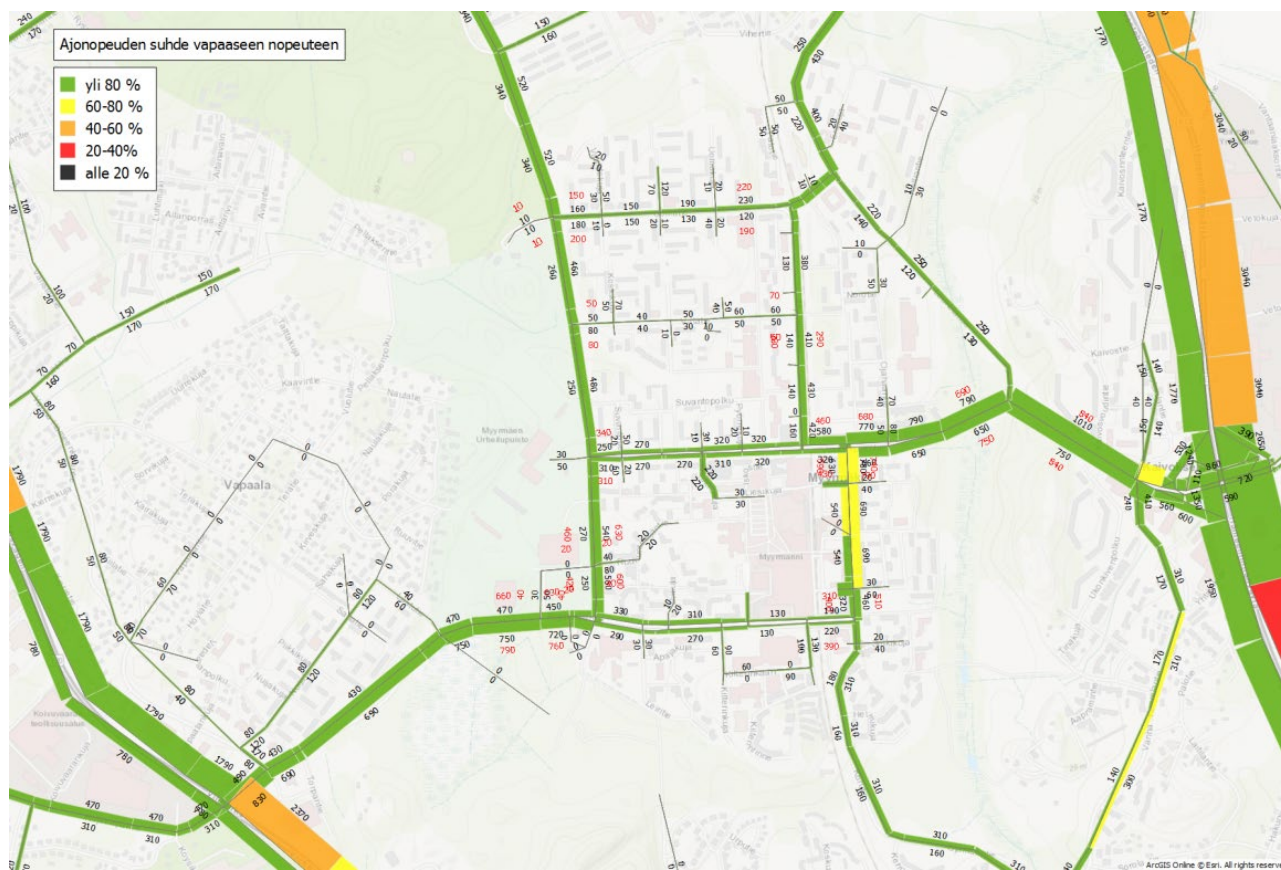
Kuva 112. Katutilaa Pariisissa uudella kehittämisalueella lähellä Massenan kaupunginosaa



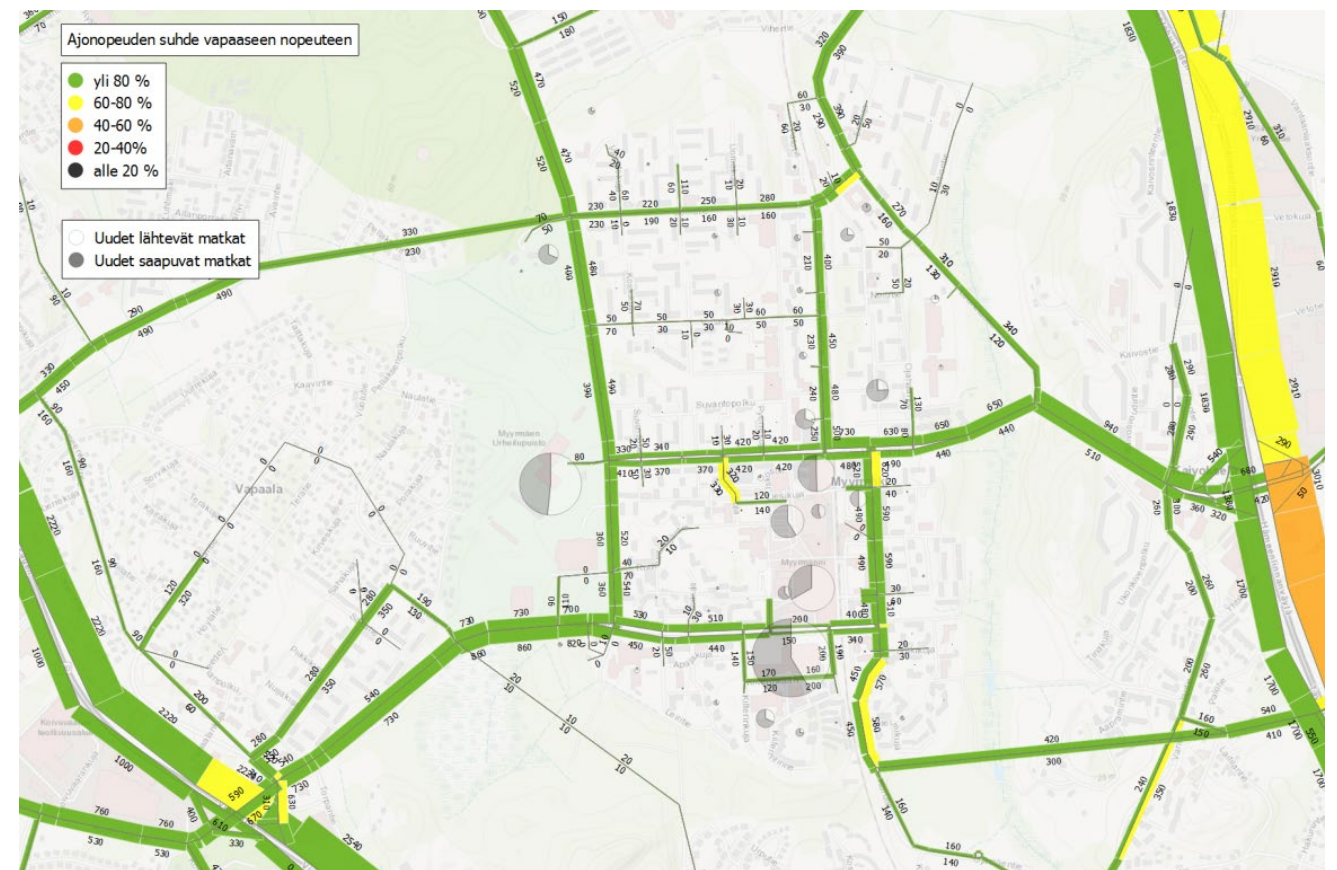
Kuvat 113-114. Keskitettyä pysäköintiä Kivis-tössa



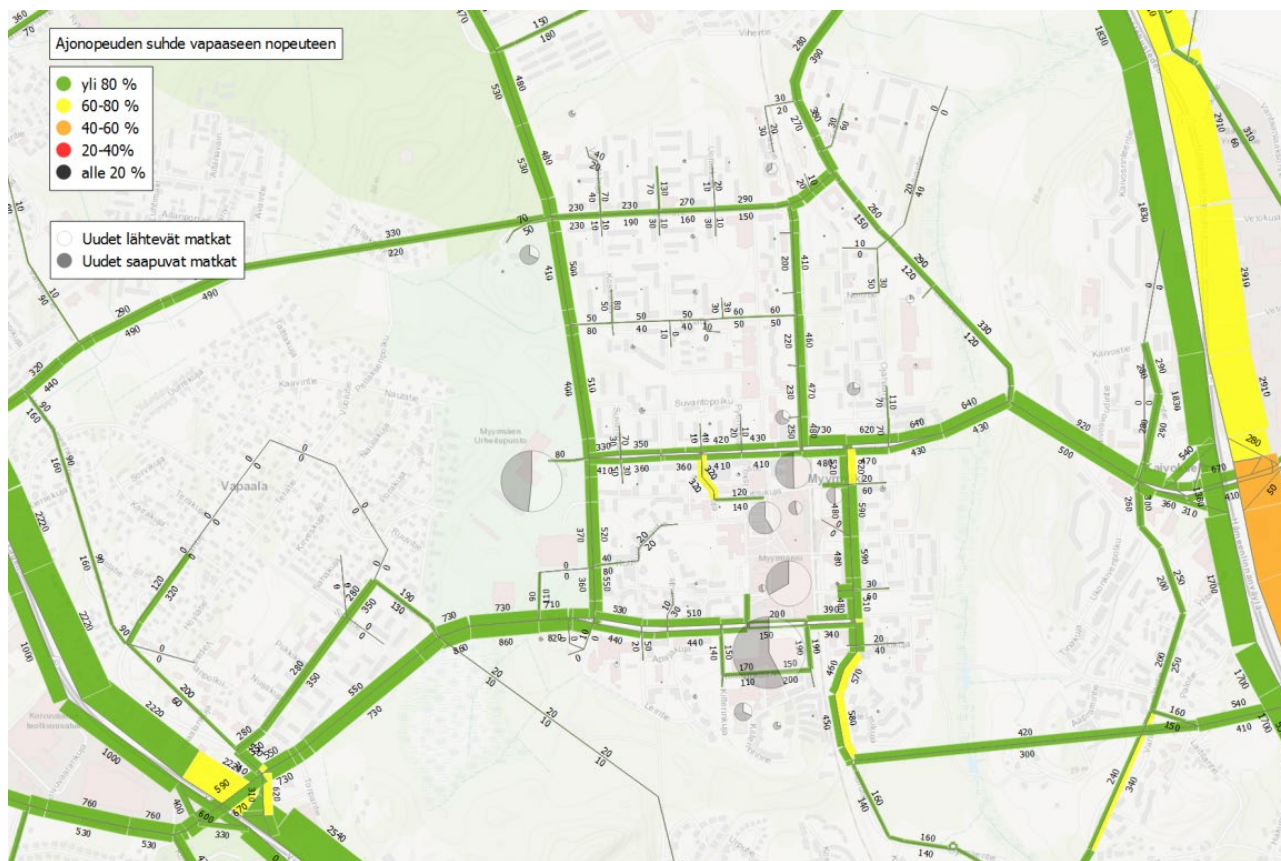
Kuva 115. Katuluokat tulevaisuudessa



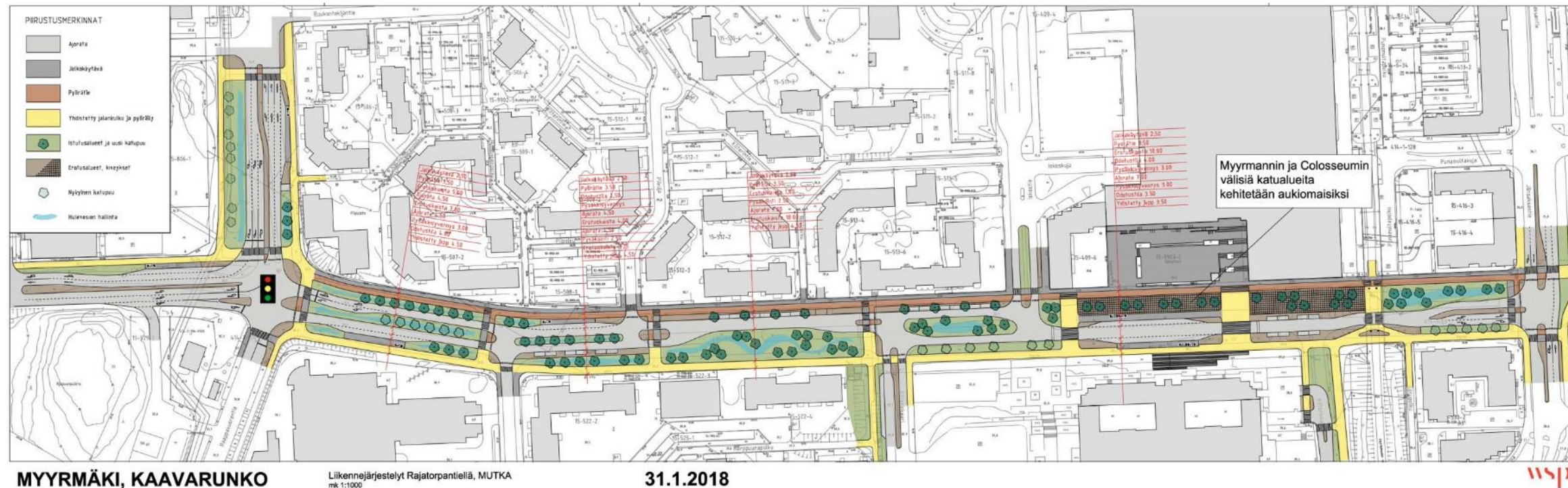
Kuva 116a: Vuoden 2016 liikenneverkko



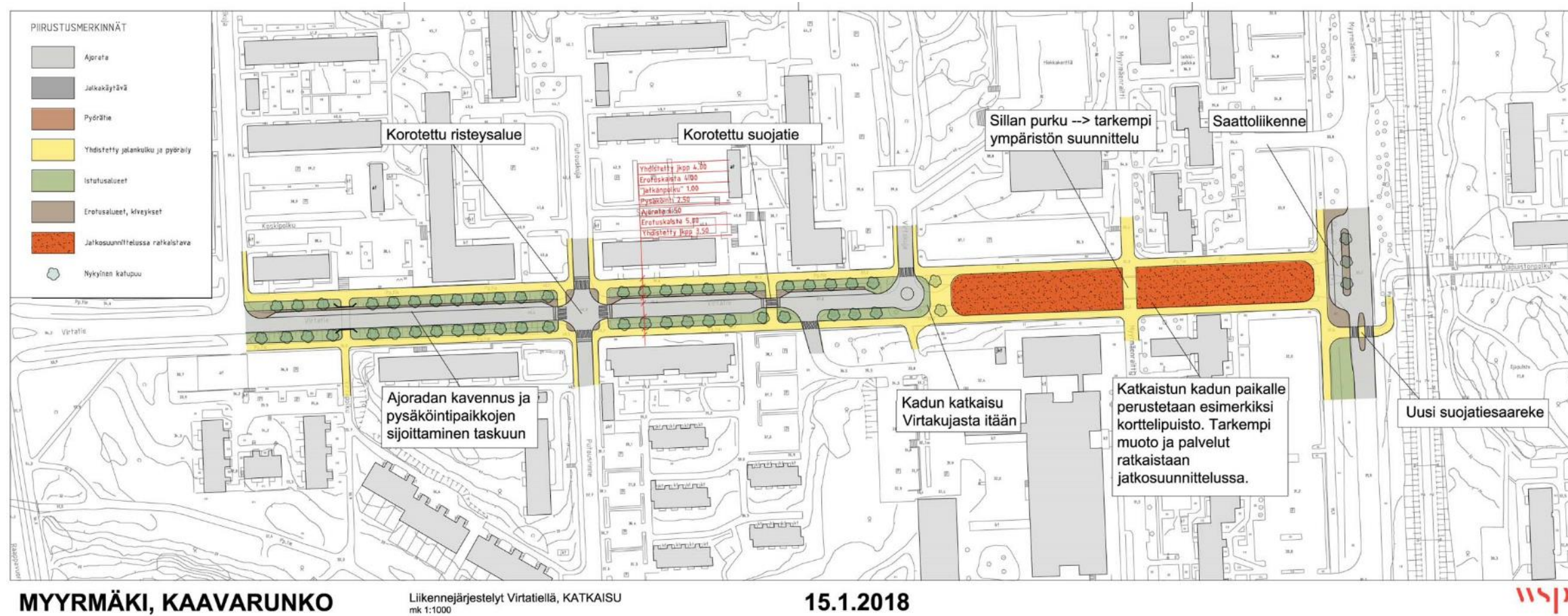
Kuva 116b: Vuoden 2040 Vantaan raideverkko, ei Kehä II:n jatketta yleissuunnitelman mukaisena, Täydentymismalli 2, IHT



Kuva 116c: Vuoden 2040 Vantaan raideverkko, ei Kehä II:n jatketta yleissuunnitelman mukaisena, Täydentymismalli 1, IHT



Kuva 117a. Alustava yleissuunnitelma 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.

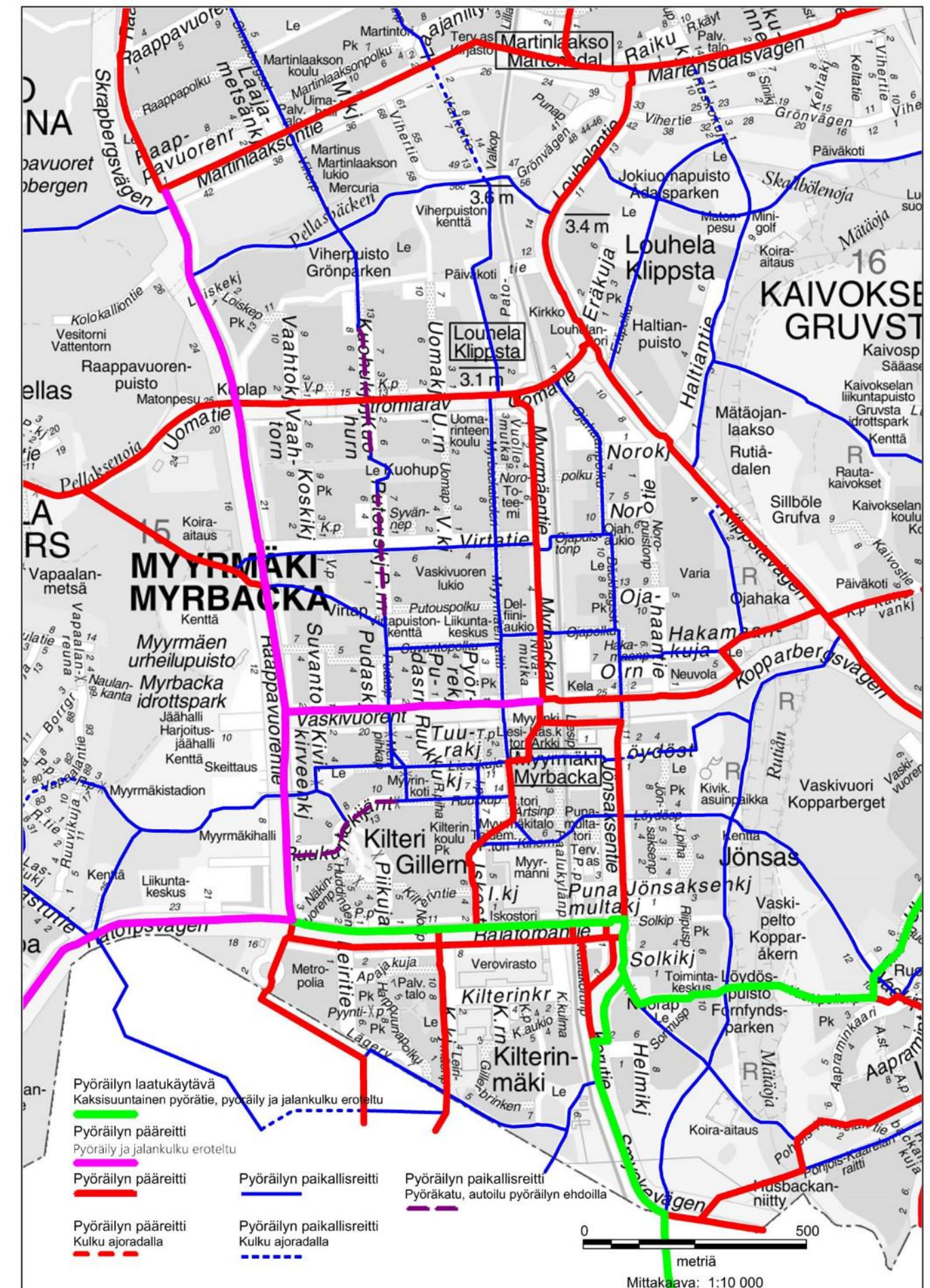


Kuva 121. Eroteltu jalankulku ja pyöräily Amsterdamissa



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 suunnitella 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.

Esteettömyys

Mahdollisuus itsenäiseen liikkumiseen on keskeinen elämänlaadun tekijä, eikä ympäristön tulisi sulkea keitään 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 aistivammat sekä henkilöt, joiden havainnointi- ja toimintakyvyssä on rajoitteita. Erilaiset ihmiset tarvitsevat siten erilaisia asioita esteettömyyden toteuttamiseksi. 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.

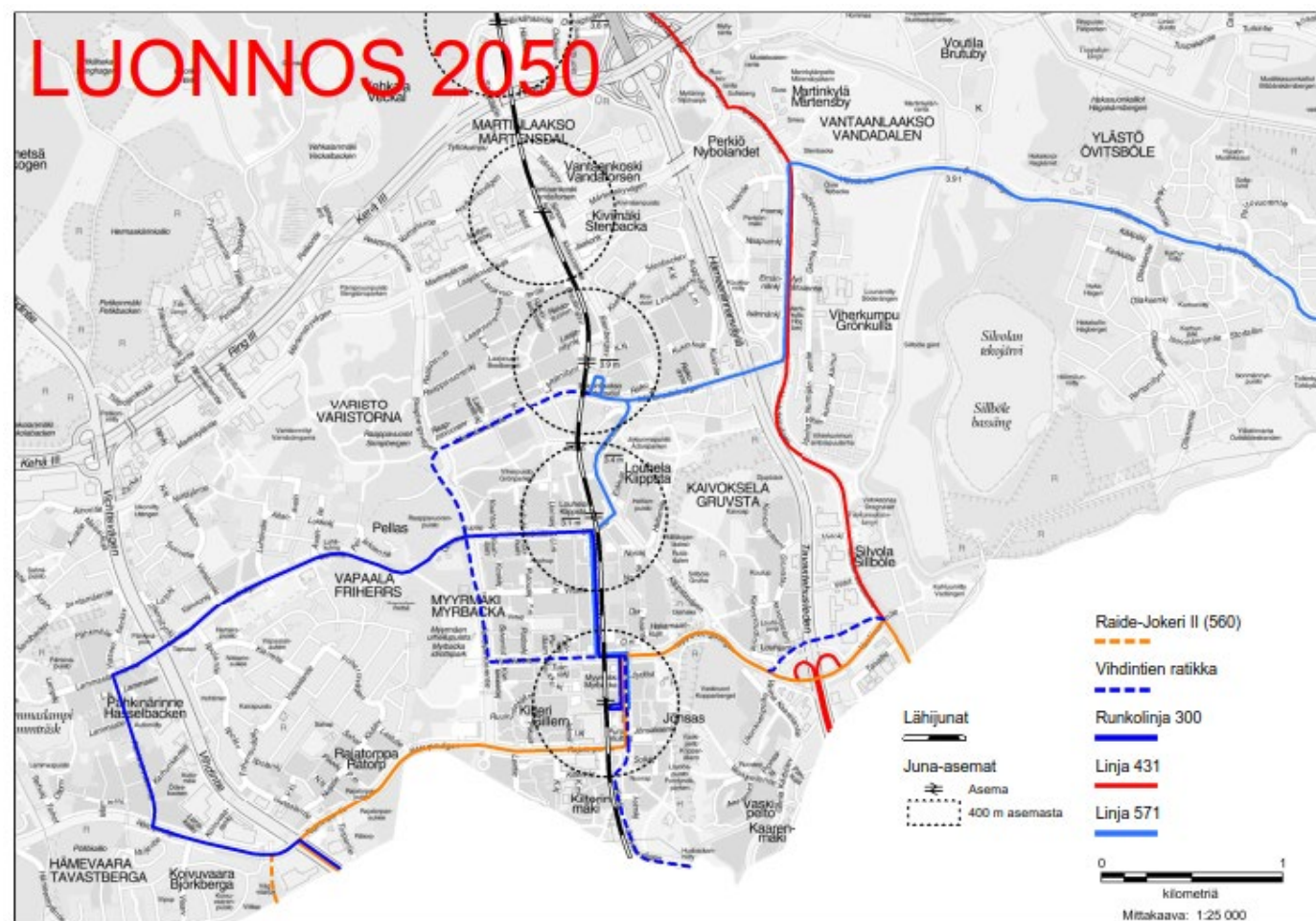
Ympäristö tai yksittäinen rakennus on esteetön, kun se on kaikille käyttäjille toimiva, turvallinen ja miellyttävä, ja kun rakennuksen kaikkiin tiloihin ja kerrostasoihin on helppo kaikkien päästä. Tilat ja niissä olevat toiminnot ovat mahdollisimman helppokäyttöisiä ja loogisia. Esteetön ympäristö auttaa kaikkia tilojen käyttäjiä, sillä esimerkiksi tavaroiden kuljettaminen, siivous ja tilojen huolto helpottuvat fyysisesti esteetömmässä ympäristössä.

Esteetön joukkoliikenne kattaa koko matkaketjun. Se koostuu monesta osatekiästä, muun muassa kaikkien käytävissä olevista liikennevälineistä ja niitä palvelevista pysäkki- ja laiturirakennuksista sekä asema- ja terminaalarakennuksista ja informaatiojärjestelmistä. Turvallisuus vähentää tapaturmia. Esteettömyys ei yleensä tule rakennusvaiheessa kalliimmaksi, vaan vaatii vain hyvää suunnittelua ja suunnitelmien toteuttamista. Esteetön ympäristö mahdollistaa itsenäisen asumi-

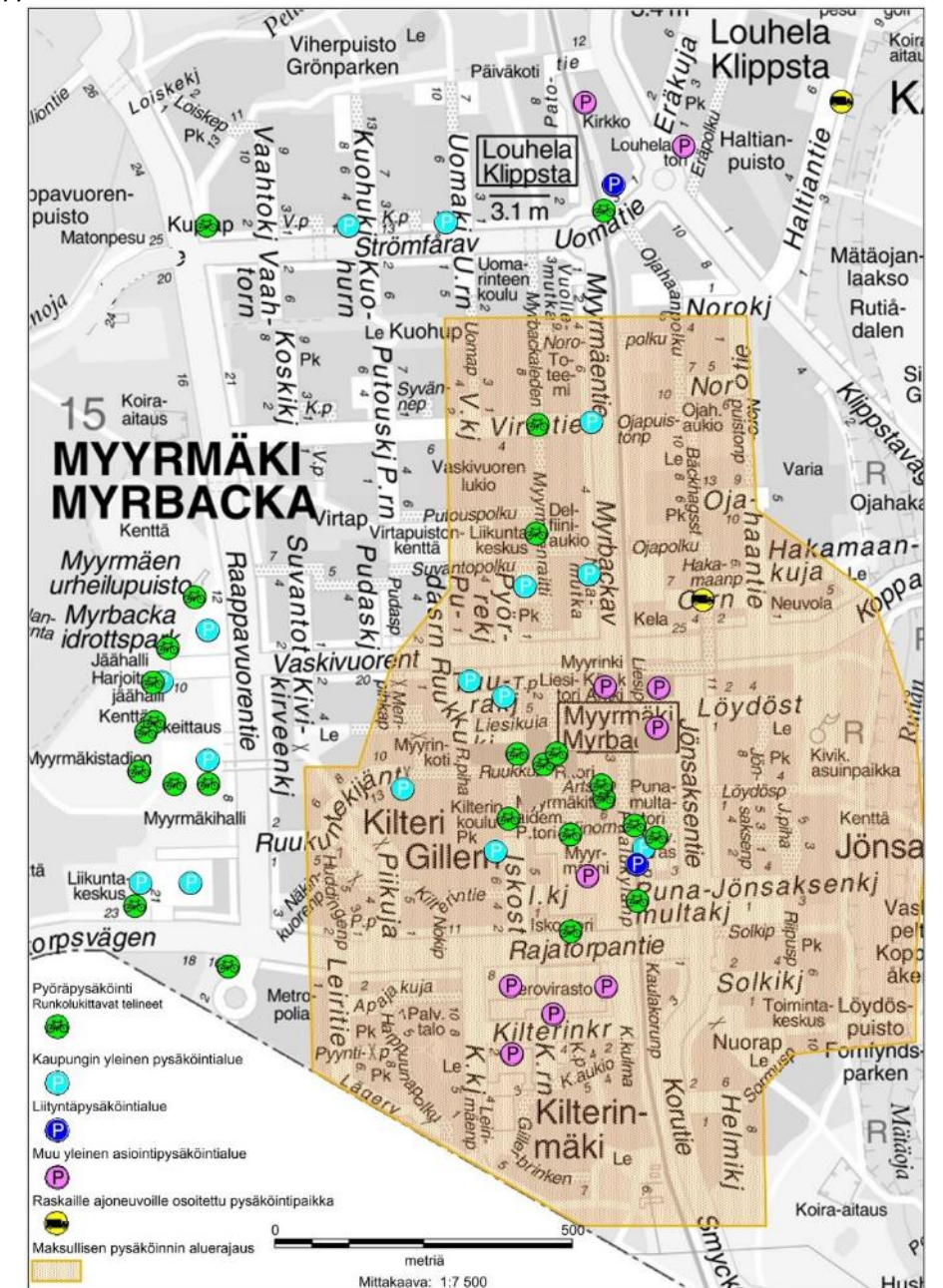
sen tai asioimisen henkilöille, jotka huonosti toimivassa ympäristössä olisivat toisten avun varassa.

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



Kuva 124. Luonnos raitiotie ja runkolinjat v. 2050.



2.5 Lyhyt etäisyyksiltään, työ ja palvelut löytyvät läheltä - Elinvoimainen Myyrmäki

Aukkaiden ja muiden osallisten palaute tiivistettynä

- *Ei nukkumälähiötä vaan monipuolinen kesku-
sta. Työpaikkojen pitää säilyä keskustassa.*
- *Monipuolisten palveluiden säilyminen: Koh-
taamis- ja oleskelupaikkoja ja harrastusmah-
dollisuuksia 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 edul-
lista 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 katutasen 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 raitteille Myyrmäenraitin ja Liesikujan varteen sekä keskustan torialueiden ja aukoiden äärelle rakennusten katu-tasoon. 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

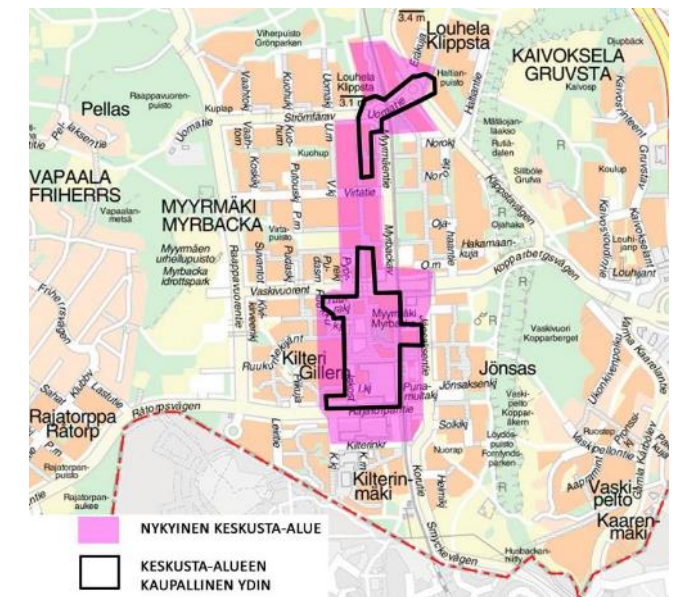
Myyrmäen väestömäärän kasvaessa kasvaa myös vähittäiskaupan sekä kaupallisten palveluiden kysyntä, jonka johdosta myös liiketilaa tarvitaan todennäköisesti lisää alueella. Myyrmäen keskusta toimii kaupallisena keskuksena Länsi-Vantaan alueella. Myyrmäkeen on keskitynyt merkittävästi erikoiskauppaa ja päivittäistavara-kauppaa. Alueen selkeä kaupallinen ydin on Myyrmanni ja sen viereiset korttelit. Myyrmannin ja Myyrmäen kaupallinen vetovoima on vähentynyt viime vuosina johdun kilpailun kiristymisestä. Keskustan kaupallinen sijainti tiiviin asumisen keskellä turvaa kuitenkin kaupan liiketaloudellisen kannattavuuden alueella. Kilpailun kiristyyessä 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.

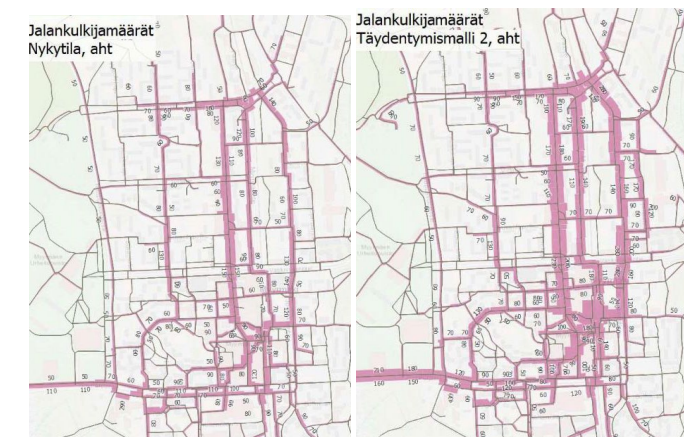
Pääosin alueen väestönkasvun aikaansaama liiketilan lisätarve on perusteltua vaatia alueelle. Näin alueen kaupan palvelut voidaan turvata eikä alueen kaupallinen vetovoima seudullisessa rakenteessa muutu merkittävästi. Alueella ei tarvetta osoittaa uutta isoa kaupan kokonaisuutta ydinkortteleiden ulkopuolelle. 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 tulevat uusien kortteleiden kivijalkaliiketilat ja alueen ulkosyötteiden autoliikenneverkko. Alueen kaupallinen ydin muodostuu pohjois-etelä-suuntaisesta akselistä 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 muuttaminen 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 kivi-jalkaliiketilaa Myyrmäenraitille sekä ydinkeskustan käytetyimmille raiteille ja aukoiden äärelle. (Trafix, liite 7)

Toimitilan määrä (toimistot, liike- ja palvelutilat)

Myyrmäen kehittäminen ei saa poistaa kaupungin osasta toimitilaa. Uutta rakennettaessa tulee toimitilojen suhteellinen osuus pieneneeseen, 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 rakennus-keutta 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. Kerosala 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)

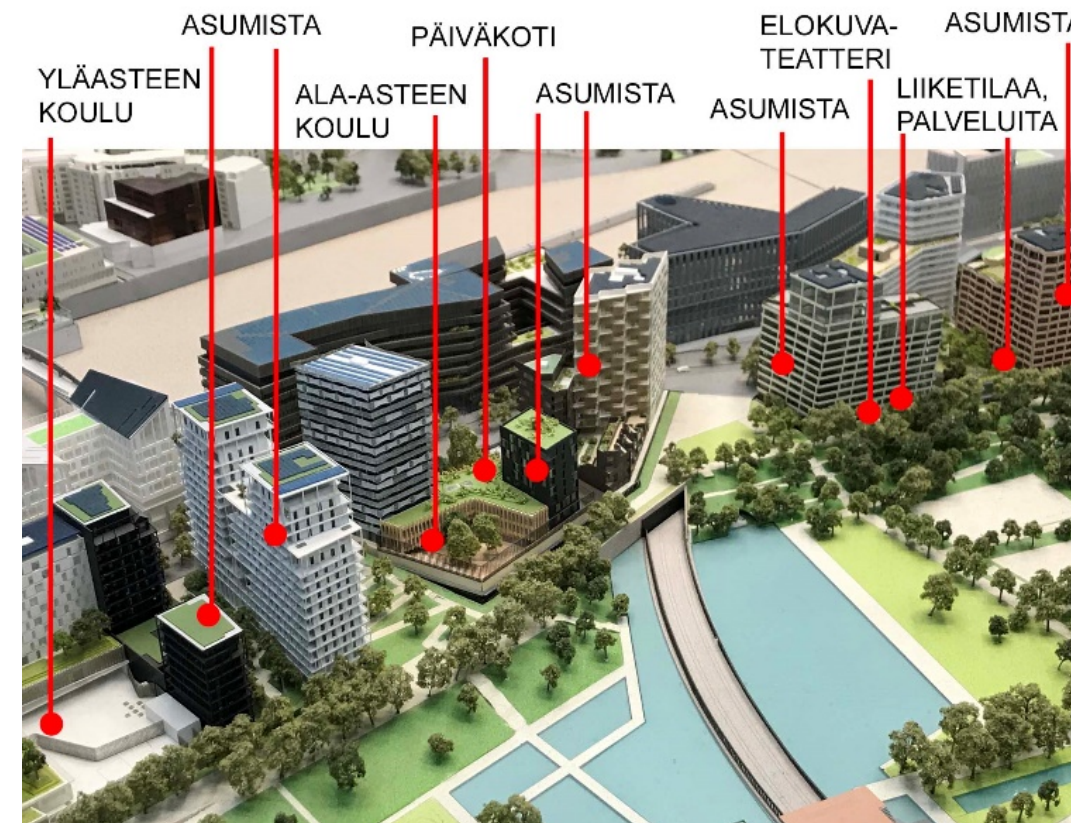
Kaupungin palvelut

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 kaavarunko-alueella noin 150 lapsella. Lasten määrän kasvaessa alueelle esitetään uusia päiväkotiteja, 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 tiivistäessä tarvitaan päiväkodeille edelleen uusia tontteja. Kaavarunkotyön yhteydessä on esitetty mahdollisiksi kehityskohteiksi Louhelan Eräkuja, Löydöspuistoa sekä Kivikirveenkuja tonttia.

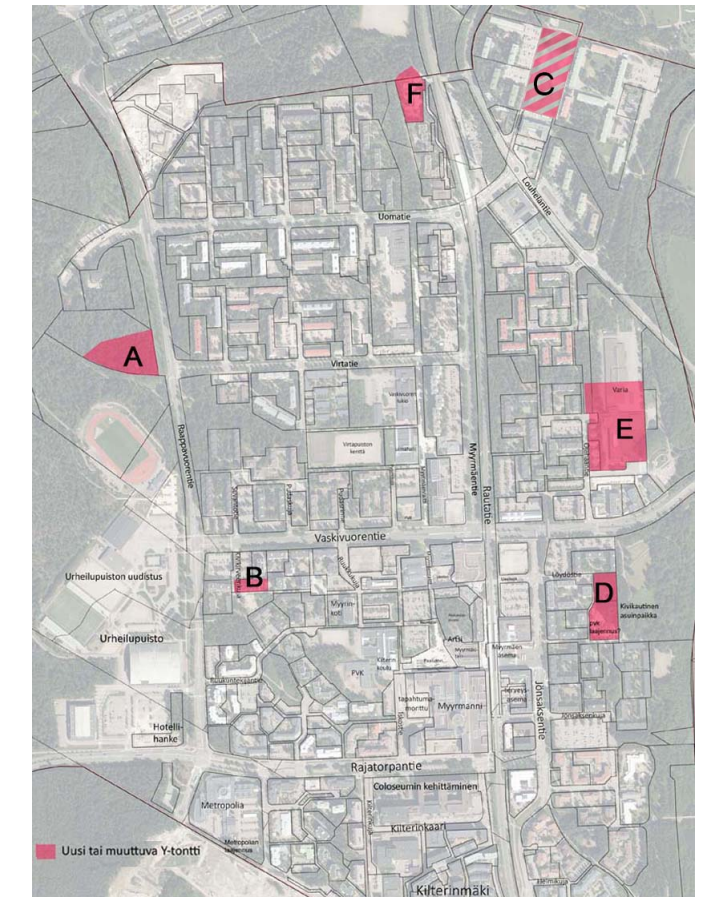
Koulut ja oppilaitokset

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 kaupungin osan 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 Kivikirveenkuja (kartalla B) uuden asuntorakentamisen viereen sekä Eräkuja (kartalla C). Nykyistä Löydöspolun päiväkotitonttia (kartalla D) tutkitaan laajennettavaksi pohjoiseen. Samalla kuitenkin tulee konsultoida kaupungin museota ja aloittaa kaivaukset tontilla, koska alueella on esihistoriallinen muinaisjäännös. Nykyisen Varian ammattioppilaitoksen aluetta (kartalla E) kehitetään koulu- ja asuinkortteliksi sitten kun Varialle osoitetaan uudet tilat muualta. Kortteliin on tarkoitus sijoittaa noin 900 oppilaan yhtenäiskoulu ja mahdollisesti myös päiväkotia. Patotien päiväkodin (kartalla F) tonttia tutkitaan laajennettavaksi pieneltä osin viheralueelle.



Kuva 132. Myyrmäen uudet tai muuttuvat Y-tontit

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.

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, Ensisijaisesti pien-kerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja

 Yleisten rakennusten ja tehokkaan asumisen alue

 Liike- ja toimistorakennusten 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

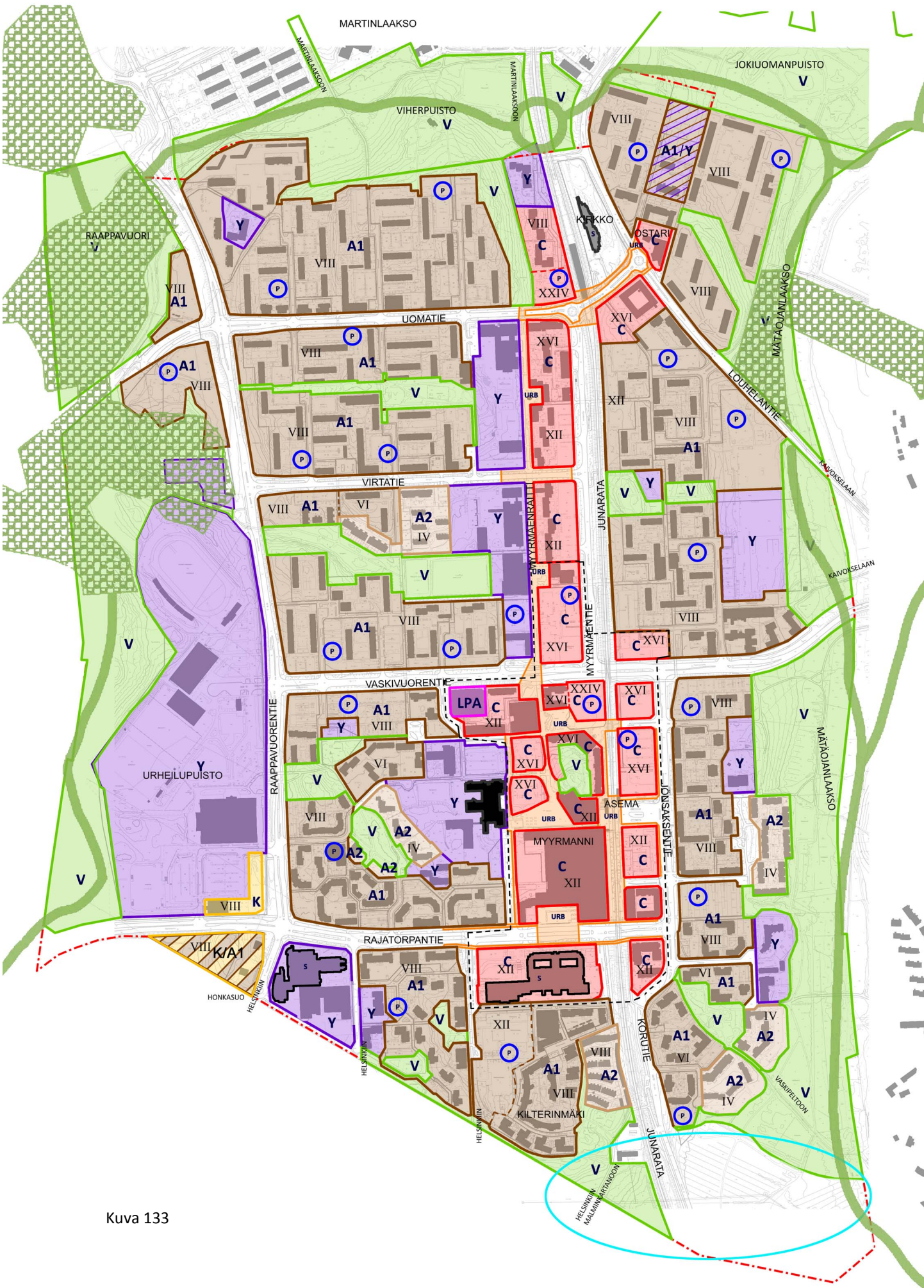
P Keskitetty pysäköinti
Korttelialueelle tutkitaan alueen uudistuessa paikka keskitetylle pysäköinnille. Merkintä osoittaa korttelialueen, mutta ei tarkkaa sijaintia.

 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



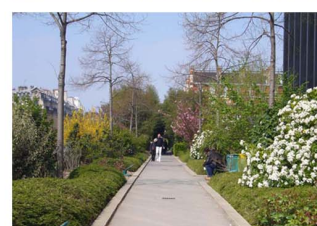
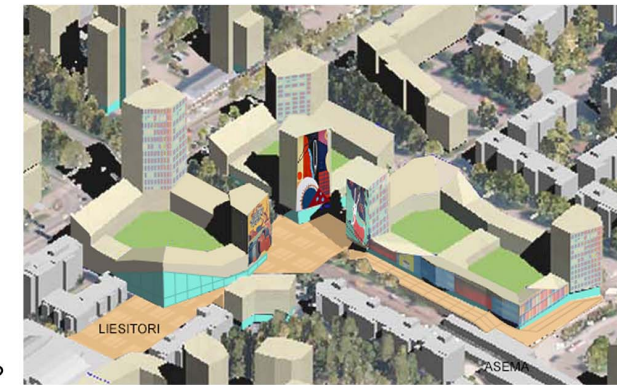
MISSÄ VOISI OLLA MYYR YORKIN KESKUSPUISTO?



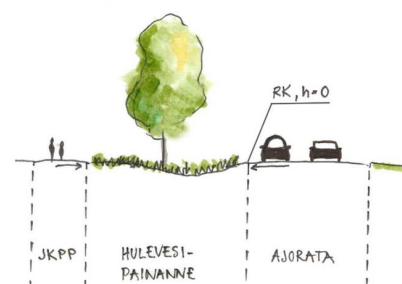
KATKAISTAAN VIRTATIE JA MUUTETAAN KATUALUETTA TOIMINNALLISEKSI AUKIOKSI, JOKA YHDISTÄÄ KOULUKORTTELIT TURVALISEKSI JA VIRIKKEELLISEKSI TILAKSI



KATUTAIDETTA OSANA TORNIN ARKKITEHTUURIA?

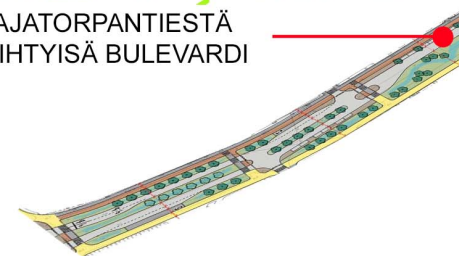


SINIVIHREITÄ KATUJA



VEHREÄ REITTI POHJOIS-ETELÄ SUUNNASSA

RAJATORPANTIESTÄ VIIHTYISÄ BULEVARDI



URBAANIN SYKKEEN ALUE

AUKIOMAINEN KATUTILA YHDISTÄÄ MYYMANNIN JA KEHITETTÄVÄN COLOSSEUMIN



TÄRKEÄ KEHITETTÄVÄ AUKIO



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 asema-kaavakohtaisesti.

Kaavarunkoluonnoksen pohjalta tehtiin tärinä- ja runkomeluselvitys. Raporttien (Liitteet 19, 20 ja 21) liitteinä olevissa kartoissa on esitetty raja-alueet rataa 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 toimeksianto 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 lähikohtaisesti 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 alkuväestä 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. Asemakaavatoissa tutkitaan uusien rakennusten varjostusvaikutukset ympäristöön aurinkoisuuselvityksellä, 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 pysytäkään 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 lähtökohdana 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 viivytyrakenteissa. 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 kadulta tulevaa virtaamaa saadaan hidastettua katualueilla. Lisäksi Delfiiniaukiolle ja Virtatien päätteelle varaudutaan toteuttamaan viivytyrakenteita 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 asukas pohja tehostaa niiden käyttöastetta ja kannattavuutta. Lisääntyvä asukas pohja lisää myös paikallisten kaupallisten palvelujen kysyntää, mikä lisää kannattavuutta ja monipuolistaa palvelutarjontaa ja lisää työmahdollisuuksia.

3.6 Ympäristövaikutusten arviointi

Ilmastovaikutukset

Ilmatieteenlaitoksen julkaiseman raportin Ilmastomuutos pääkaupunkiseudulla mukaan meneillään oleva ilmastomuutos vaikuttaa Suomen ja pääkaupunkiseudun olosuhteisiin. Ilmasto on jo muuttunut, ja nykyisillä maailmanlaajuisilla kasvihuonekaasujen päästöillä ilmaston lämpeneminen jatkuu edelleen. Muutoksen voimakkuus riippuu päästöistä. Tästä syystä ilmastomuutoksen 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 vähene-
misen suuntaan. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyvät sateet tuovat myös haasteita katualueiden osalle. Katu-
alueiden 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 rankasateiden 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 kasvihuonekaasupäästöjen määrää, mutta niiden avulla voidaan muodostaa kokonaiskäsitys päästöjen suuruusluokasta ja yksittäisten ratkaisujen merkittävydestä kokonaispäästöihin.

KEKO-Laskurilla vertailtiin kahta Myyrmäen kaavarunkoskenaariota, joiden avulla tarkasteltiin eri suunnitelluvaihtoehtojen 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 pyöräilyä 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 keskimääristä kerrosalaa kohti (CO2 tonnia /kerrosneliometri) 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 rakentamisen 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 keskimääristä kerrosalaa kohti, CO2 tonnia/ kerrosneliometri

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 asukka- 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 Myrksi” - 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

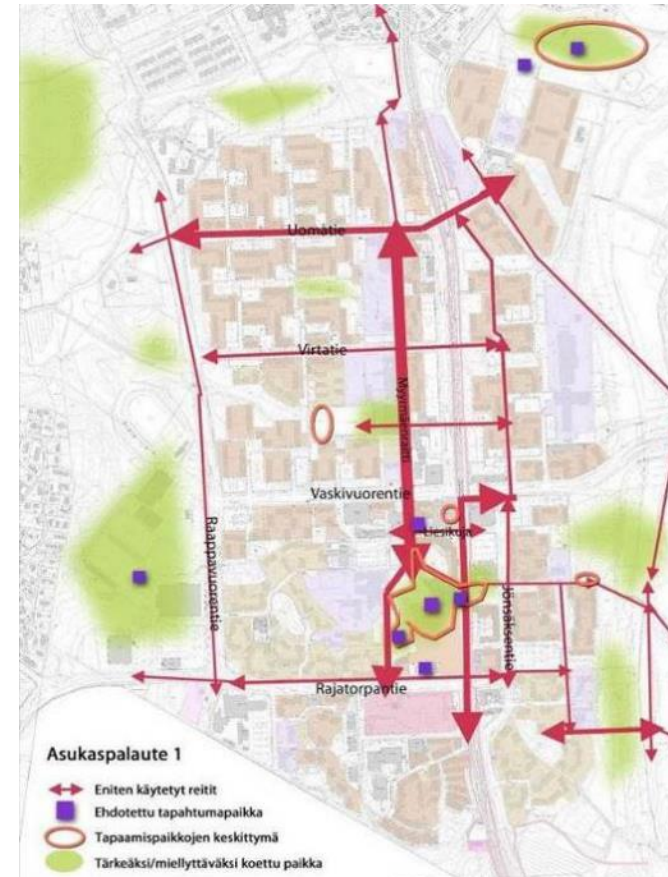
Kyselyissä ja työpajoissa Myyrmäen parhaiksi puoliksi nousivat toistuvasti luonto ja ulkoilumahdollisuudet, kulttuuri ja yhteisöllisyys, palveluiden läheisyys sekä liikenneyhteydet. Lisää toivottiin mm. viihtyisiä pysähtymispaikkoja ulkotilaan, kaupunkiympäristöä, kivijalkakauppoja ja historian esiintuomista. Jatkossakin Myyrmäessä halutaan pitää luonto läsnä ja antaa tilaa oman kaupunkikulttuurin kukoistukseen. Asukkaat arvostavat ympäristöään, historiaansa, katutaidettaan ja toisiaan. Suosituimpia kohtaamispaikkoja ovat Myyrmäki, Iso-Myyri, Liesitori, Paalutori ja asema. Liikenteen sujuvuus on kaikenlaisille liikkujille tärkeää ja erilaisia yhteyksiä tulisi ylläpitää ja parantaa. Myyrmäenraitin merkitys tärkeänä kevyen liikenteen raitina 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 keskusta.
- Laadukas, kohtuuhintainen asuminen. Uudessa asutokannassa tulisi pyrkiä nuoria sekä nuoria perheitä houkutteleviin huoneistoratkaisuihin, jotta alueen seniorivaltaista väestörakennetta saadaan tasapainotettua.
- Katutaide jakoi mielipiteet. Suurin osa piti katutaidetta hyvänä asiana, mutta sekin vähemmistö, jota katutaide ei miellyttänyt, kertoi sen olevan parempi vaihtoehto kuin raaka betoni. Palautteissa 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 asemakaavatoissa 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 värinähaitat.
- 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 ääneneristävyyksvaatimukset. Lentokonemelu 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 kaavatyon 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. Louhella 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 kestävä 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. Louhella 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

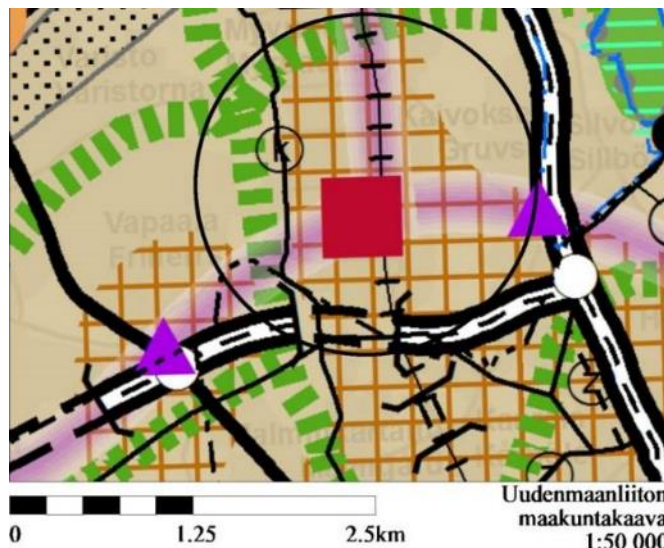
Liite D. Kuvalähteet

Liite E. Erilliset liitteet

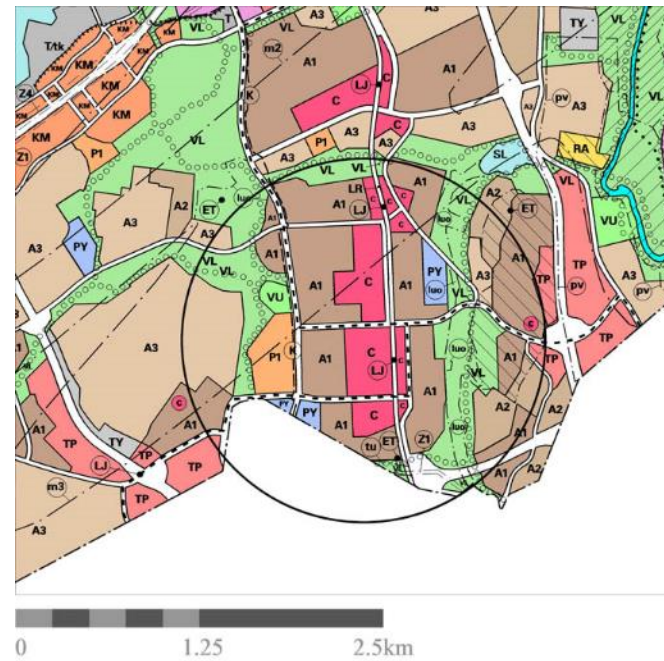
A. Kaavatilanne ja selvitykset



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Myyrmäki sijaitsee tällä vyöhykkeellä. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavarungon periaatteet ovat MASU 2050:n mukaisia.



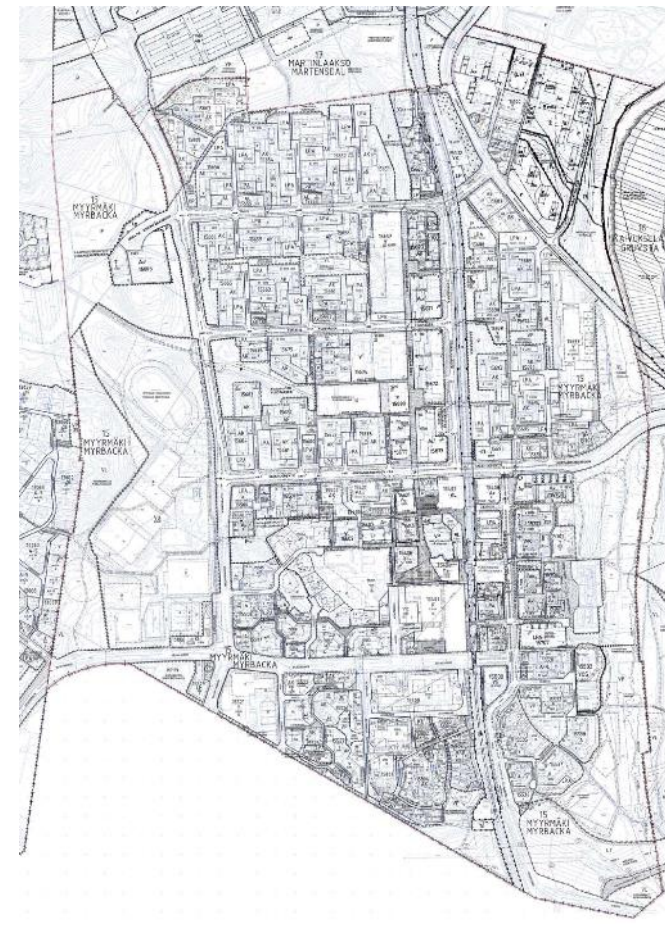
Maakuntakaavassa (Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014) alue on keskustatoimintojen aluetta sekä tiivistettävää aluetta (ruudukko), joka ulottuu nauhamaisesti Kehärataa (poikkiviiva) pitkin Martinlaakson kautta Kivistöön saakka. Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli (violetti 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) Ilmastomuutoksen vaikutukset tiivistyvässä kaupunkirakenteessa - Katutilan tarkastelua Case Myyrmäki ja Tikkurila. Lahden Ammatikorkeakoulu.
- 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, asemakavasuunnittelija kaupsu
 Rajala Johanna, asemakavasuunnittelija kaupsu
 Tasanko Pia, vuorovaikutusasiantuntija kaupsu
 Tiira Hanna, asemakavasuunnittelija 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, asemakavasuunnittelija kaupsu siht.
 Rekonen Ilkka, lupapäällikkö rava
 Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö kaupsu
 Tanninen Eila, talous- ja hallintojohtaja Sivi
 Valanta Jose, elinkeinojohtaja/ Mirka Järnefelt, projek-
 tipäällikkö elinkeinopalvelut
 Virkkunen Heikki, projektijohtaja ypa
 Holm Markus, liikennesuunnittelupäällikkö
 Vähämäki Jaakko, Johtava ympäristösuunnittelija yke
 Westlin Henry, kaupungininsinööri kuntek

Lisäksi työtä ovat kommentoineet tai olleet muulla ta-
 valla mukana:

Burjam Heidi, maisema-arkkitehti, viheralueyksikkö,
 kuntek
 Hagelberg Jukka, hankesuunnittelupäällikkö tike
 Heikkola Joni, yleiskaavasunnittelija 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
 Kallistahti Veli-Matti, Liikuntajohtaja sivi
 Kangas Heikki, geotekniikkapäällikkö kuntek
 Kangas Anna-Mari, yleiskaavasunnittelija kaupsu
 Kankkunen Paula, yleiskaavasunnittelija kaupsu
 Korhonen Aulikki, hankekehitysarkkitehti tike
 Kärki Matti, kaupunkikuva-arkkitehti rava
 Lahnalampi-lahtinen Minna, hoiva-asumisen palvelu-
 päällikkö

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 poliisilai-
 tos
 Raita Harri, koordinaattori asukaspalvelut
 Rantalainen Sinikka, ympäristösuunnittelija, Yke
 Riehungangas 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 - Kampakera-miikasta kaupakeskukseen*. 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 kaupunki-suunnittelu 8/2005, C18:2005
- *Ilmastomuutos pääkaupunkiseudulla* (2016), Ilma-tieteenlaitos, Raportti 2016:8
- Leskinen, Sirpa & Pesonen, Petro 2008: *Vantaan esi-historia*
- Lynch, Kevin (1990), *The image of the city*: The M.I.T. Press, Cambridge, USA
- *Mätäoajan laakso - viheralueiden yleissuunnitelma ja kasvillisuuden kehittämis- ja hoitosuunnitelma*. Van-taan kaupunki, maankäytön ja ympäristön toimiala, viheralueyksikkö ja Studio Terra 2007.
- Myyrmäki liike: <http://www.myrtsi.fi/>
- Pelkonen, Juha ja Tyrväinen Liisa. *Kaupunkiviheralu-eiden koetut arvot ja merkitys asukkaille Länsi-Van-taalla*. 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 kau-punki, viheralueyksikkö. C1:2012. Vantaa 2012.
- *Myyrmäen – Kivistön - Ylästön alueen liito-oravasel-vitys, Ramboll, 30.9.2016*
- Vihervaara, Teemu (2015) *Liikennesuunnittelusta liikkumisen suunnitteluun*. Aalto Yliopisto
- Virtanen, Jaana (2018). *Ilmastomuutoksen vaikutukset tiivistyvässä kaupunkirakenteessa – case Myyrmäki ja Tikkurila*. Lahden Ammattikorkeakoulu.
- YTK pitkän kurssin ryhmätyö 2011: *suunnittelukäsi-tykset case Vantaa*
- WSP, *Myyrmäen keskustan julkisten ulkotilojen ja korttelipihojen tuulusuusselvitys, 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 -mobiliisovellus, 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 -katutaide-kaupunginosa. 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 kestävä kehityksen mukaista. Pysäköintiselvitykset ovat riittävämmä. 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 asema-kaavaa 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 erityistee-
moja 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 kaupunkiraken-
teen 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 tar-
vittavin selvityksin.
- Täydentymismallit ovat arvioituja skenaarioita, joissa kaupunkirakenne täydentyy vähitel-
len. 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 kaupunkiraken-
teen 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. Kaa-
varungon luonnosvaiheessa kartalla ei ole vielä esitetty tehokkuus- tai kerroslukuja. Ne
ja muut mahdolliset puuttuvat merkinnät täydennetään kaavarunkoluonnoksen nähtä-
villä 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 vihreä 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 päiväkotia, 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 arkkitehtuuriltaan 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 mainituissa 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 tullessa yleiskaavassa merkitty A1- alueeksi: ”Tehokas asuntoalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuin- ympäristöön soveltuvia työtiloja.”

Yleiskaavan selostuksessa ei ole lähemmin määriteltä 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), 1-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 kaavailut, täydentymismallin 1 mukaiset 8-kerroksiset rakennukset rikkoisivat nykyisen monimuotoisen, vehreän ja viihtyisän asuin ympäristön. 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 tapausittain kulloisetkin olosuhteet huomioon ottaen.

Vastine: Myyrmäen kaavarunkotyössä täydennysrakentamismahdollisuuksia on tutkittu koko Myyrmäen alueelta. Esitetyt korttelitehokkuudet ja enimmäiskerrokorkeudet 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, päiväkotia, 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 enimmäiskerrokorkeuksia on arvioitu luonnoksen jälkeen asiantuntija-arvioinnein ja lausuntoja pyytämällä. Osalliset ovat voineet ilmaista mielipiteensä nettikyselyssä (4.5. – 18.6.2018) ja antamalla mielipiteen. Asukaiden kanssa on keskusteltu luonnoksesta asukasillalla 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 tavoitetehtävistä 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 pihoinen.

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 kehittämiseen 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. Kaupunkikuvalisia 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 riittävin 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, palvelut, 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, lastenvaateliikkeitä, urheiluliikkeitä, 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 toimitukset. Asukasmäärän lisääntymisestä huolimatta enenevässä määrin kiihtyvä verkkoappa pienentää varsinkin pienten kivijalkakauppojen menestymismahdollisuuksia. 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 peitettynä mitä erilaisimmilla kretongeilla. Kamalia, rumia julkisivuja. Epäviihtyisyttä, 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 liikeneyhteydet. Miten korkeiden talojen rakentaminen esim. Louhelaan lisää alueen elinvoimaisuutta? Ei mitenkään, se vain aiheuttaa ympäristön ja viihtyyn sellaisia muutoksia, joita enemmistö asukkaista vastustaa. Louhelan asemarakennus esim. joudutaan nykyisin sulkemaan jo klo 22.15 ja tämän jakeen matkustajat joutuvat poistumaan ulkokautta synkkiä portaita tai turvattomalta tuntuva rampia pitkin. Asukkaiden vaihtuvuus lisää turvattomuutta ja häiriöt lisääntyvät.

Asuialueeni Louhela

Luelan alue on 17.12.2007 voimaan tullessa yleiskaavassa merkitty A1-alueeksi." Tehokas asuntoalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuin-ympäristöön 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 muuttaisivat vihreän ja vihreän asuin-ympäristön 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 leikki-alue. 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 päätyvä 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 asemakavaluonnoksessa 152400 Louhela2 suunnitellut 61 paikkaa eli noin 390 parkkipaikkaa. Liikekortteliin

ajetaan päivittäin satoja kertoja, minkä lisäksi tulevat päiväkotiin viemiset ja noudot, huolto-ajot, taksiihminen ja palvelulinja. Autolla ei nykyisinkään ruuhka-aikana tahdo päästä Eräkujaalle 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. Liityntä-pysäköintiä 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 2018-2021 keskittyy viherverkoston säilyttämiseen Vantaalla, asiakaspalautteen perusteella Myyrmäen vehreyttä pidetään tärkeänä. Anne Mäkysen 16.08.2017 lausuman 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 saatavuus 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 vaikuttamaan 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 enimmäiskerrokorkeudet perustuvat alueen sijaintiin ja täydennysmahdollisuuksiin. Tehokkaampaa korttelirakennetta on esitetty Kehäradan asemien, hyvien joukkoliikennedyteyksiä ja palvelujen läheisyyteen. Louhelaan esitetty korttelitehokkuus $e_k > 1$ perustuu Kehäradan Louhelan aseman, hyvien liikennedyteyksiä ja lähipalvelujen läheisyyteen sekä alueen täydennysrakentamismahdollisuuksiin. Myyrmäessä, johon Louhela kuuluu, on kattavat aluekeskustasoiset palvelut urheilupuistoa myöten. Louhelassa on ostoskeskus, päiväkotia, 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 raahoittaa osa tulevista korjauksista.

Kaavarunkoluonnoksen vaikutuksia mm. korttelitehokkuutta ja enimmäiskerrokorkeuksia 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 Myyrmännissa 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 tavoitetehtävistä 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 pihoihin.

Kaavarunkotyön keskeisenä tavoitteena on ollut viheralueiden säästäminen ja tämän vuoksi kasvupaine on ohjattu olemassa olevan rakenteen sisään sitä täydentäen. Muun muassa Joku-uomanpuiston 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 kehittämiseen 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 koskevana asemakaavoina.

Luvun 2.1. alussa ovat tiivistettynä asukkaiden ja muiden osallisten mielipiteet. Tunnistamme siitä hyvin nykyisen Myyrmäen, sen vahvuudet ja kehittämistarpeita. Täydennysrakentamista pidämme vartenotettavana 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 tornitorakentamista Myyrmäen ja Louhelan asemien lähelle ja radan varten. Käytännössä näiltä alueilta häviäisi nykyisiä pysäköintialoja, 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 tornitorakentaminen 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.

Tornitorakentamisen lisäksi lisärakentamisen mahdollisuuksina nähdään kerrosmäärien lisääminen purkavalla uudistamisella. Mikäli asukkaat asunto-osakeyhtiöissä päätyvät kerrosmäärien lisäämiseen, se on ihan hyvä ratkaisu. Purkavassa uudistamisessa purettaisiin suhteellisen nuorta vuokrakerrostalokantaa. Purkamisen ja rakentaminen muutaman kymmenen vuoden välein ei vahvista kestäväää 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 veloitetaan 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 pienyrityksille mahdollisia. Ylikalliit, tyhjät tilat ovat masentava näky.

Erittäin tärkeää on, että suunnitelmien edetessä asukkaita kuullaan aidosti. Kuuleminen ei saa olla pelkästään lain velvoittamaa pakollista kuulemistä, 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 enimmäiskerrostokorkeudet 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 säädelään asemakaavatyön yhteydessä. Kaavarunkotyössä vastataan kasvavan kaupungin tarpeisiin. Työn tavoitevuosi on 2040 ja osa tavoitetehtävistä voi toteutua vasta useiden vuosien tai vuosikymmenien päästä. Täydennysrakentamista ovat toivoneet myös taloyhtiöt, sillä sen avulla on mahdollista rahoittaa osa tulevasta korjauksista.

Kaavarunkutyöhön liittyen ei ole tehty erillistä pysäköintiselvitystä. Myyrmäen keskustan pysäköintialueiden käyttöastetta selvitettiin keskustan asemakaavatyön 001925 yhteydessä

vuonna 2016. Tuolloin ilmeni, että alueella on riittävästi pysäköintikapasiteettia keskusta-kortteleiden 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 asuminen kysynnälle pystytään vastaamaan myös Helsingin ulkopuolella. Myyrmäen kehittäminen tukee seudullisen MAL-suunnittelun tavoitteita.	-
NRO 3 Liikennevirasto	Välittömästi rataa 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 värinähaitat.	Selostusta ja liitteitä on täydennetty radan runkomelu- ja värinäselvityksillä.
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 kunossa 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 (Kiltérin 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 kaavaselistusta 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 hiukkaskäytökset.	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 määriteltä 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 toimii merkittävänä alueellisenä 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 viihtyisenä 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. Urbanille 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 rataa 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.

Radan stabiliteetti ja kuivatus

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.

Sähkörata

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 työkoneneiden 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 tärinähaitat. 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 raja-arvosta (Lpr_m) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kalio) 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>.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Tarkistukset: Selostusta ja liitteitä on täydennetty radan runkomelu- ja tärinäselvityksillä.

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.



Kaavarunko toimii lähtökohtana laadittaville asemakaavoille. Toimitamme tarvittaessa tarkempaa tietoa voimajohdoista ja niiden poikkileikkauksista tarkempaa maankäytön suunnittelua varten.

- 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.
- Voimajohtoauealle 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/kanta-verkko/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 lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisenä 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 viihtyisenä keskustana ja kaupunginosana.

Vantaan kaupunginmuseo on antanut mielipiteensä Myyrmäen kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 16.6.2016 (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, kivetyn 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

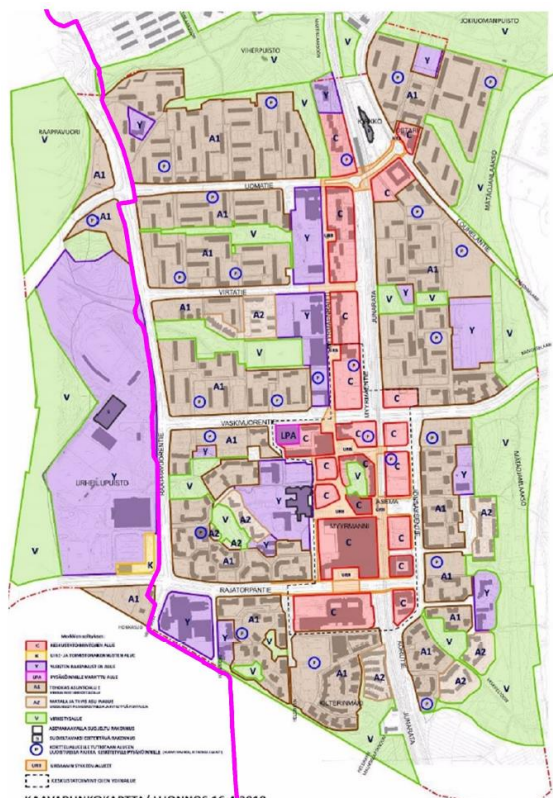
Lausunto: Gasum Oy on tutustunut kaavarunkoon Vantaan Myyrmäessä. Pyydämme ottamaan huomioon seuraavat asiat alueen jatkosuunnittelussa.

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 suojatäisyys 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 asemakaavatoissa. 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 Mätäjojanlaaksoon 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 jätevedenpumpppaamoita, 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 yleisuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

HSY:n oikeus sijoittaa, ylläpitää ja huoltaa vesijohto- ja viemäriverkkoa tulee huomioida alueen suunnittelussa sekä toteuttamista koskeissa 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 asemakaavatyöissä.

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 suuntautuvalla reitillä. Myyrmäki sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemellun uuden verhokäyrän L_{den} 50–55 dB alueella. Kaavarunko 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 lentokonemellutilanteesta ja lentoreiteistä. Uuden asutuksen sijoittamisessa on huomioitava riittävät ääneneristävyysvaatimukset. Finavia katsoo, että lentokonemellua tulee käsitellä alueen suunnittelussa kaavaselostusta kattavammin.

Vastine: Lentomelluasiat 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 karttakuvauksen 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 hiukkaselvitysten 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 koulu- rakennuksista. 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.

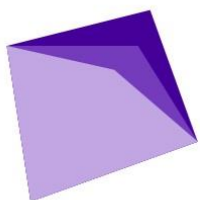
Raappavuoren alueella on laaja liito-oravien elinympäristö useine ydinalueineen. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on esitetty täydennysalueita Raappavuorentien länsipuolelle Uomatien risteyksen etelä- ja pohjoispuolelle. Näiden alueiden asemakaavoitus on ollut vireillä vuodesta 2009 (alueen eteläosan kaavamuutos on nähtävillä 30.1.-28.2.2019) ja näissä kaavatoissa 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 värinän kanssa. Kaavarunkotyössä on tehty ennusteet eri täydentymismallien vaikutuksista auto- ja kevyen liikenteen liikennemääriin ja katuverkkoon. Lisäksi on arvioitu erillisillä selvityksillä junaradan runkomelun ja -värinän vaikutusalueita. Tehdyt selvitykset ovat kaavarunkoluonnoksen liitteenä. Pienhiukkaset huomioidaan HSY:n ohjeen mukaisesti. Tarkemmat selvitykset meluun, runkomeluun, värinään 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 -värinän osalta.



**Vantaa
Myyrmäki**

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 vihreä asuin-ympäristö ja elinvoimaisena kehittyvä keskusta, jossa kohtaavat ihmiset, palvelut, työ ja sujuva liik-kuminen. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi suunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot ohjaamaan alueen kokonaissuunnittelua.

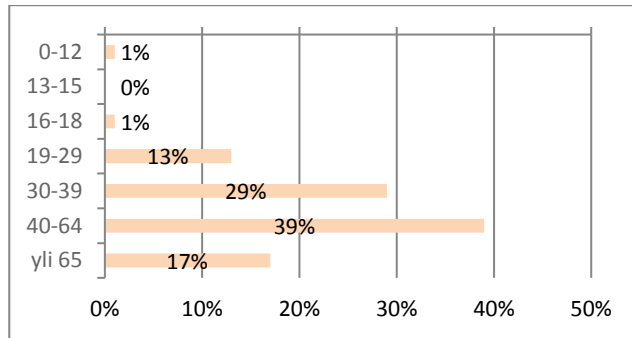
Kyselyllä haluttiin selvittää asukkaiden ja muiden alueella toimivien mielipiteitä ja ideoita kaavarun-koluonnoksessa esitetyistä suunnitteluperiaatteista. Kyselyyn poimittiin jokaisesta teemasta muu-tama tärkeä asia.

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 asu-vansa Myyrmäessä. Vastaajilla oli myös paljon muita erilaisia kytköksiä Myyrmäkeen.

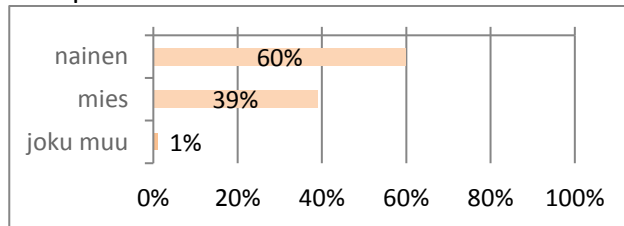


VASTAAJIEN TAUSTATIEDOT

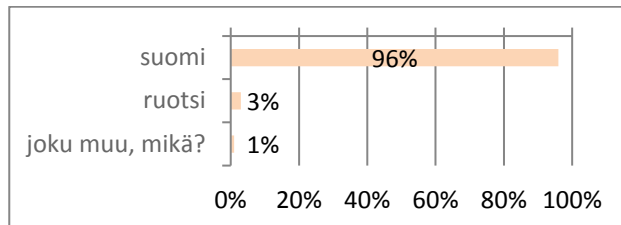
- Ikä



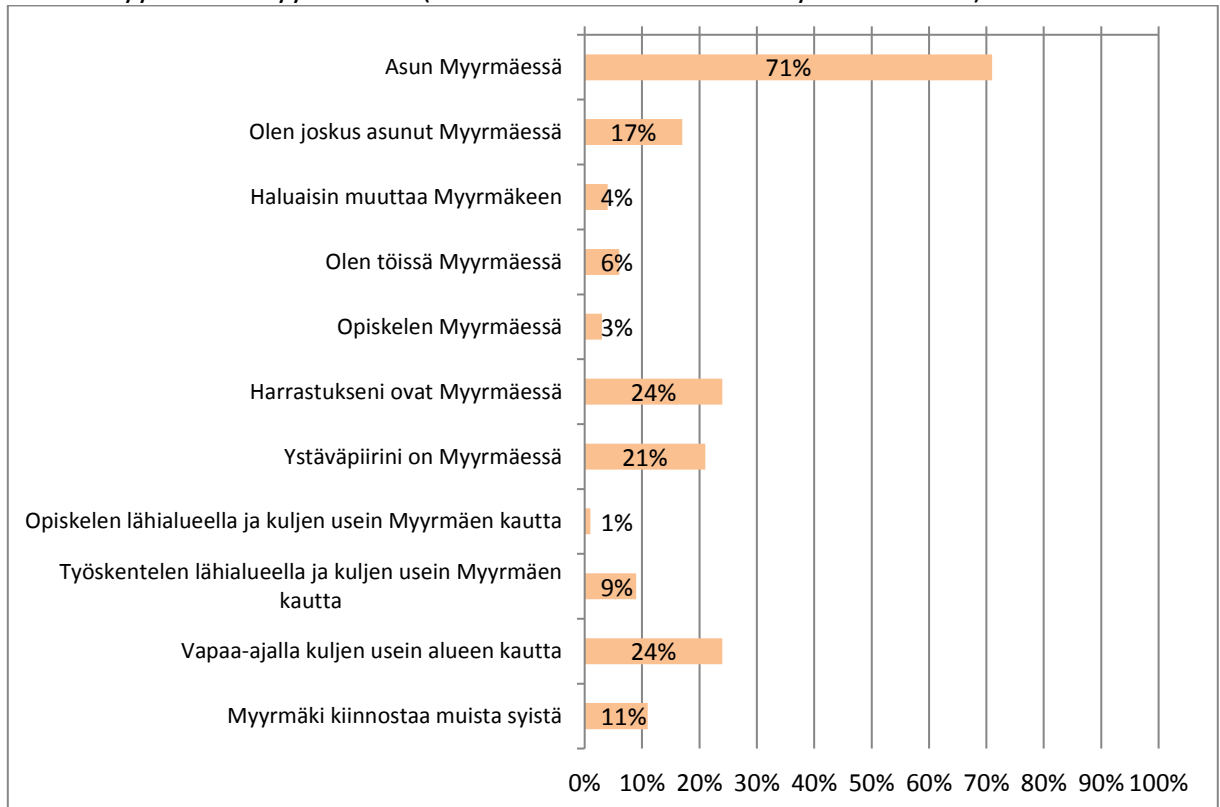
- Sukupuoli



- Äidinkieli



- Miten Myyrmäki liittyy sinuun? (voi rastittaa enemmän kuin yhdenkohdan)



LUONTOA, VEHREYTTÄ JA VIIHTYISYYTTÄ

Kaavarunkoluonnoksessa on esitetty ajatus aukoiden ja torien laatuluokituksesta, jossa on pyritty priorisoimaan ne aukiot ja torit, joita erityisesti kehitetään:

A. TÄRKEÄ KEHITETTÄVÄ AUKIO/ "PARAATIAUKIO"

Urbanin sykkeen aluetta jaksottaa sarja erityyppisiä tunnistettavia aukioita. Nämä ovat kaupunkirakenteen, liikkumisen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä aukio, jonka laatuun satsataan.

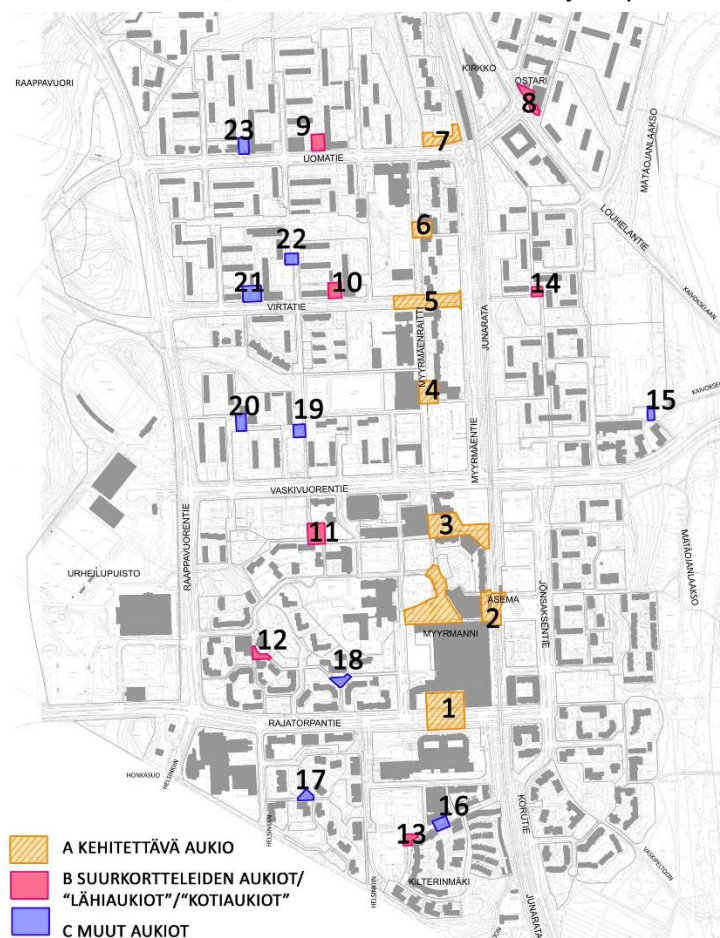
B. SUURKORTTELEIDEN AUKIOT / “LÄHIAUKIOT”

Kehitettävä suurkorttelin lähiaukio, joka palvelee ensisijaisesti lähellä asuvia asukkaita. Sopivia toimintoja: Polkupyörien vieraspaikat, ulkopelit, istuinpaikat, pienet leikkivälineet.

C. MUUT AUKIOT

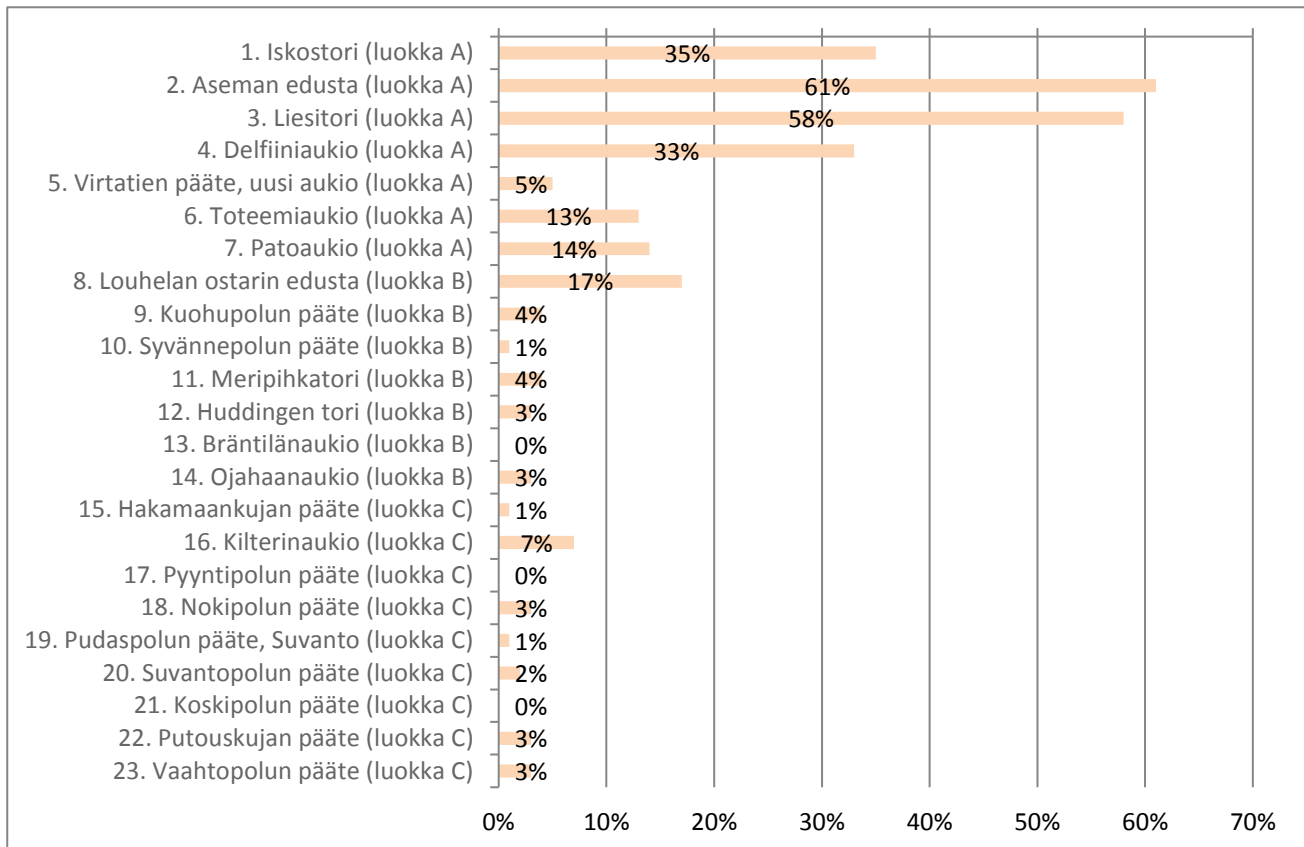
Muut ylläpidettävät aukiot

1. Minkä aukoiden 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 tuntuksia 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

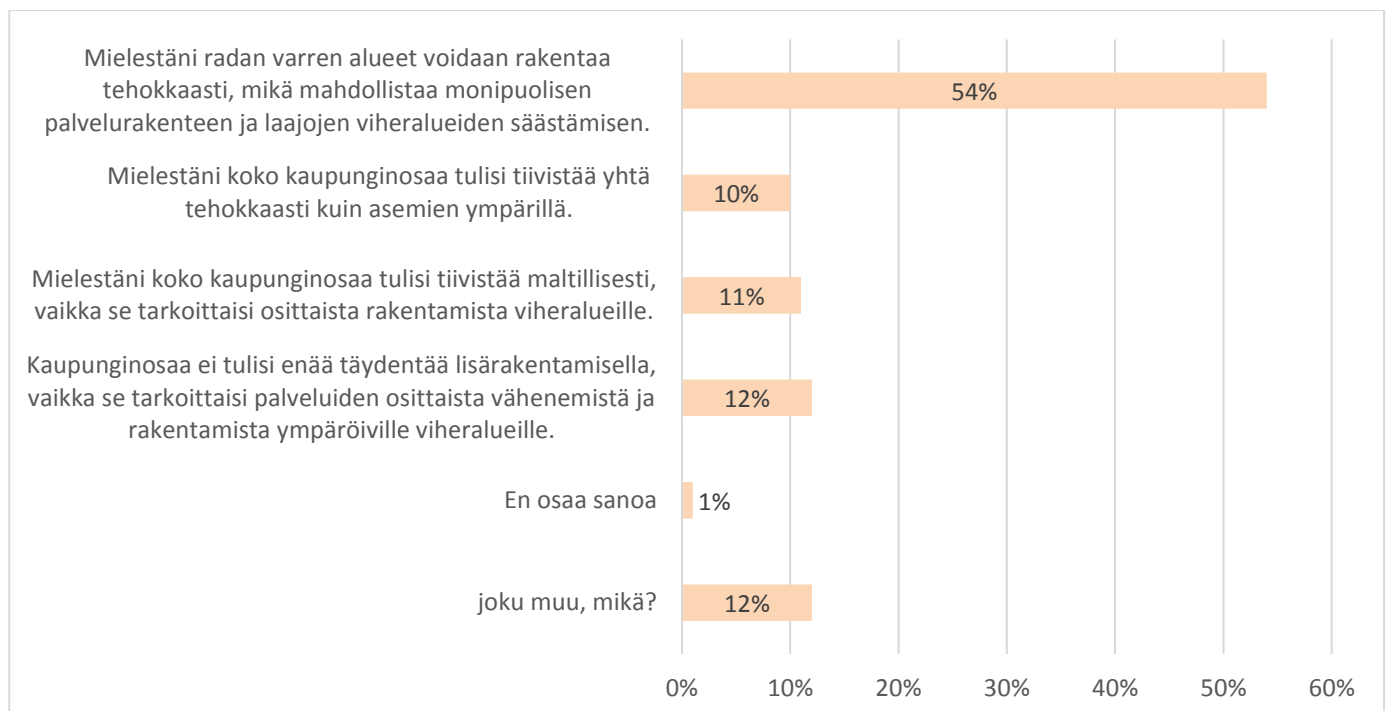


Kaupunkirakenteen tiivistämisen periaatteena on **"KONTRASTI"**:

- **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 vähentämistä.

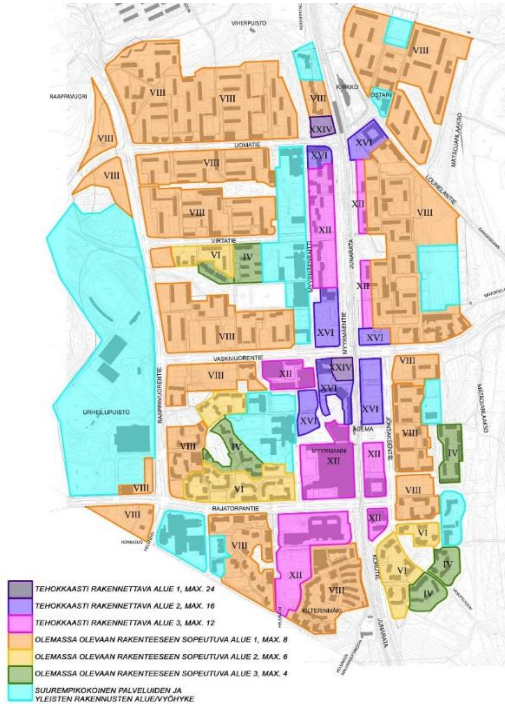


Kommentteja täydennysrakentamisesta / poimintoja avoimista vastauksista:

- Mielestäni tiivistämistä olisi tehtävä maltilla asumisviihtyvyyden 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 säästäten. 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, jमित 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 tule 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

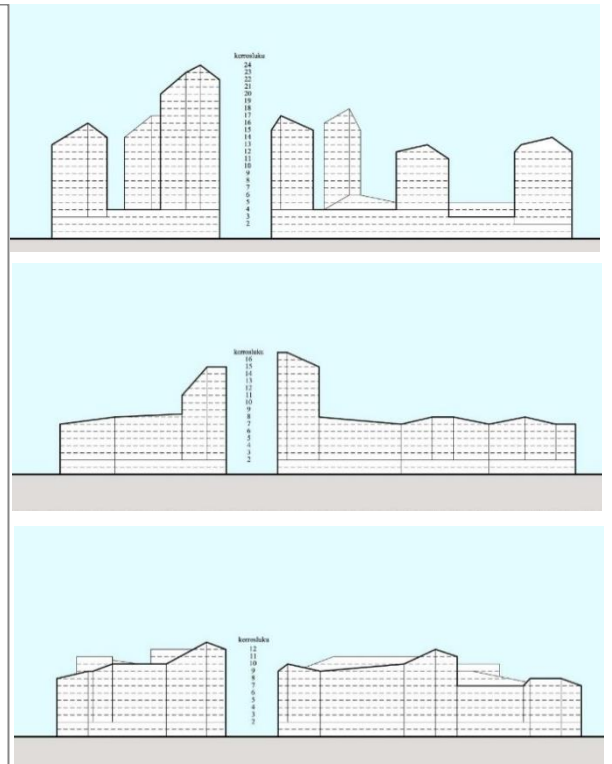
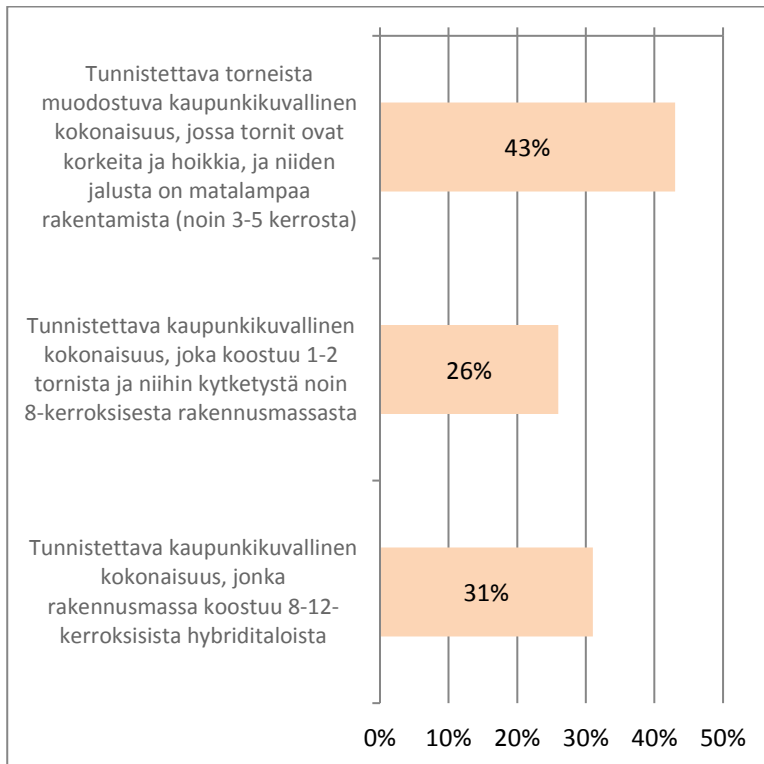
Alueelle saa sijoittaa 12-kerroksista rakentamista siten, että viereisten rakennusten ja kortteleiden rakennuskanta huomioidaan varjostuksen osalta.

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)



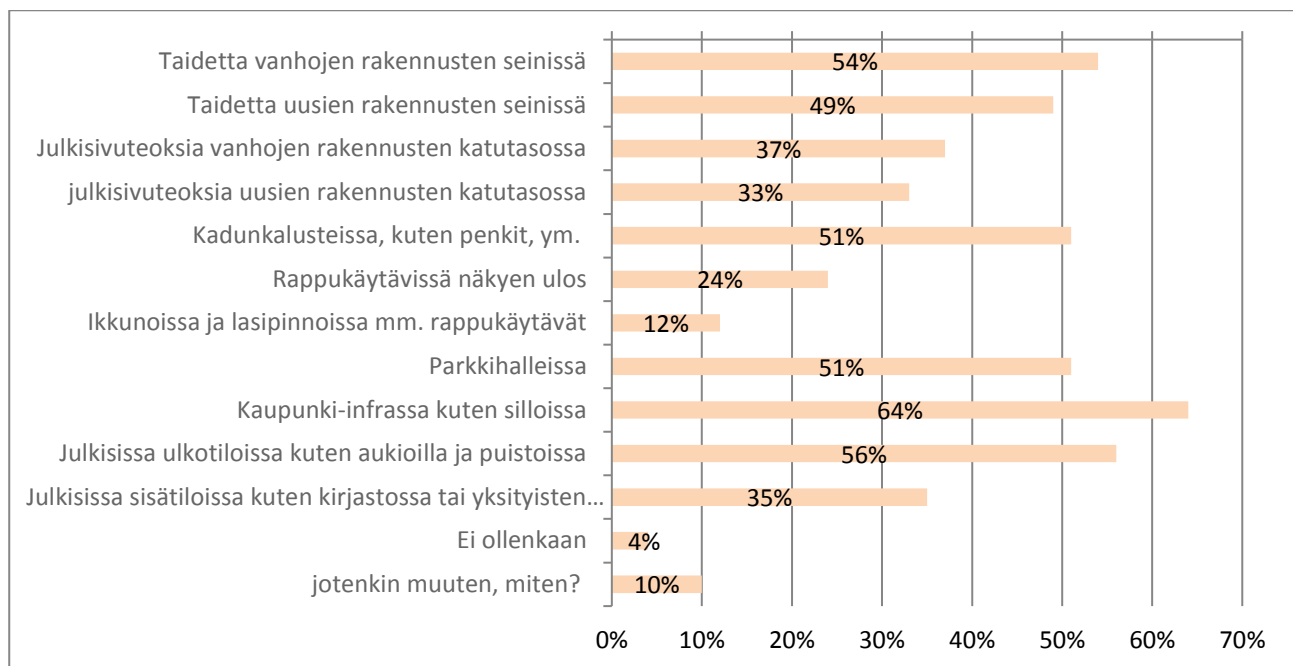
Tunnistettava torneista muodostuva kaupunkikuvallinen kokonaisuus (vaihtoehto a) sai eniten kannatusta (43%).

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 viheraluetta ajatella myös uudella tapaa, esim. viherkattoina ja seininä. Toivoisin myös värikästä rakentamista, voisiko värikkydestä 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 pihuille.

4. Miten **taide** voisi näkyä tulevaisuuden Myyrmäessä?

Taiteella tässä tarkoitetaan erityisesti katutaidetta kuten muraalitaide teoksia.

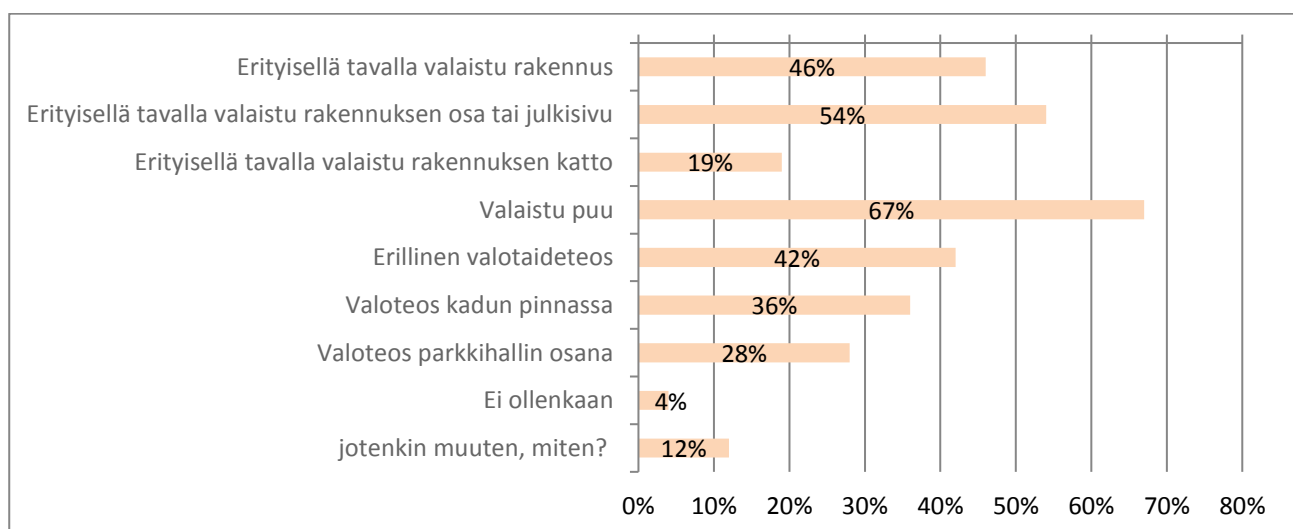


jotenkin muuten, miten? (Poimintoja avoimista vastauksista)

- Junaradan alikulkutunneleissa. Myyrmäen aseman asemasillan alusta ja pyöreät pylväät tulisi maalata
- Hyvin harkiten. Nykyinen taide on jo liiallista.
- Kevyen liikenteen väylien ja aukoiden 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, valaistuin 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. Aliekuluttunnelien 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 pitää huoli ilkeivallan kestävydestä, 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 itäpäättä on suunniteltu katkaistavaksi. Sinne on ideoitu aukiota, joka yhdistää koulu-korttelit. Minkälaista toimintaa uudella aukioilla voisi olla? esim. liikunnallisia toimintoja, rauhaa- oleskelutiloja, jotain muuta?

Poimintoja avoimista vastauksista:

- Jos kerran koulut vieressä, voisi olla hengailu- ja leikkipaikkoja lapsille/nuorille suunnattuna.
- Liikunnallisia tiloja
- Rauhaa oleskelutiloja
- Liikunnallisia toimintoja, kuntoilu laitteet samantlaisia 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. Miettesin 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 jäädystä 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 korkeita heijastimellisia patsaita?
- Liikuntaa (esim ulkokuntosali-tyyppisiä laitteita), kohtaamispaikka katutaide-kierroksille, jotakin vihreää (muttei välttämättä nurmikkoa), tänne sopisi sitten vaikka joitakin maltillisia valoelementtejä. Rauhaa 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 katu-tasossa ole elämää. Nykyisellään autotie on rauhallinen ja kevyt liikenne mahtuu aliekuluttunneliin turvallisesti, en kannata autotien katkaisua siis ainakaan Virtatien itäpäästä.

- Alue soveltuisi mielestäni varsin hyvin siistiksi puistoksi, jossa olisi mahdollista rauhoittaa ja esim. käydä piknikillä perheen ja tuttavien kanssa. Itselle alue olisi hieman vähemmällä käytöllä asuin- ja jainnista 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 esiintymislava-kin 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?

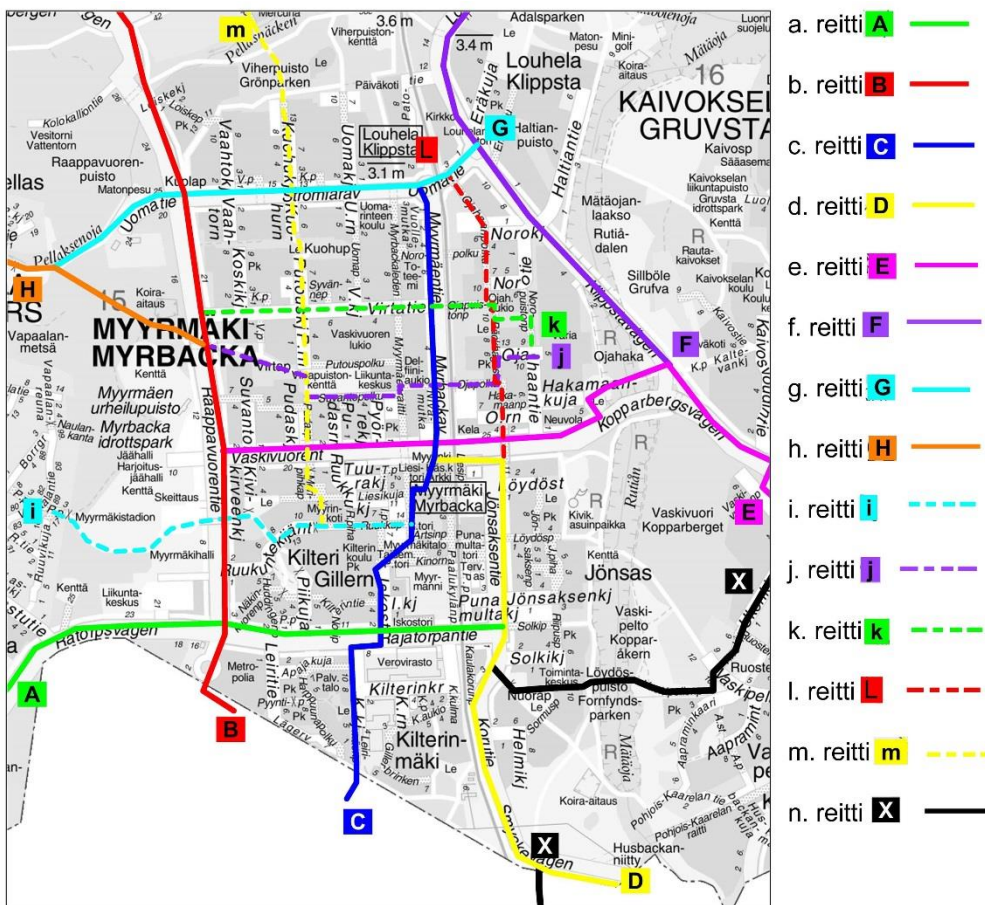
Poimintoja avoimista vastauksista:

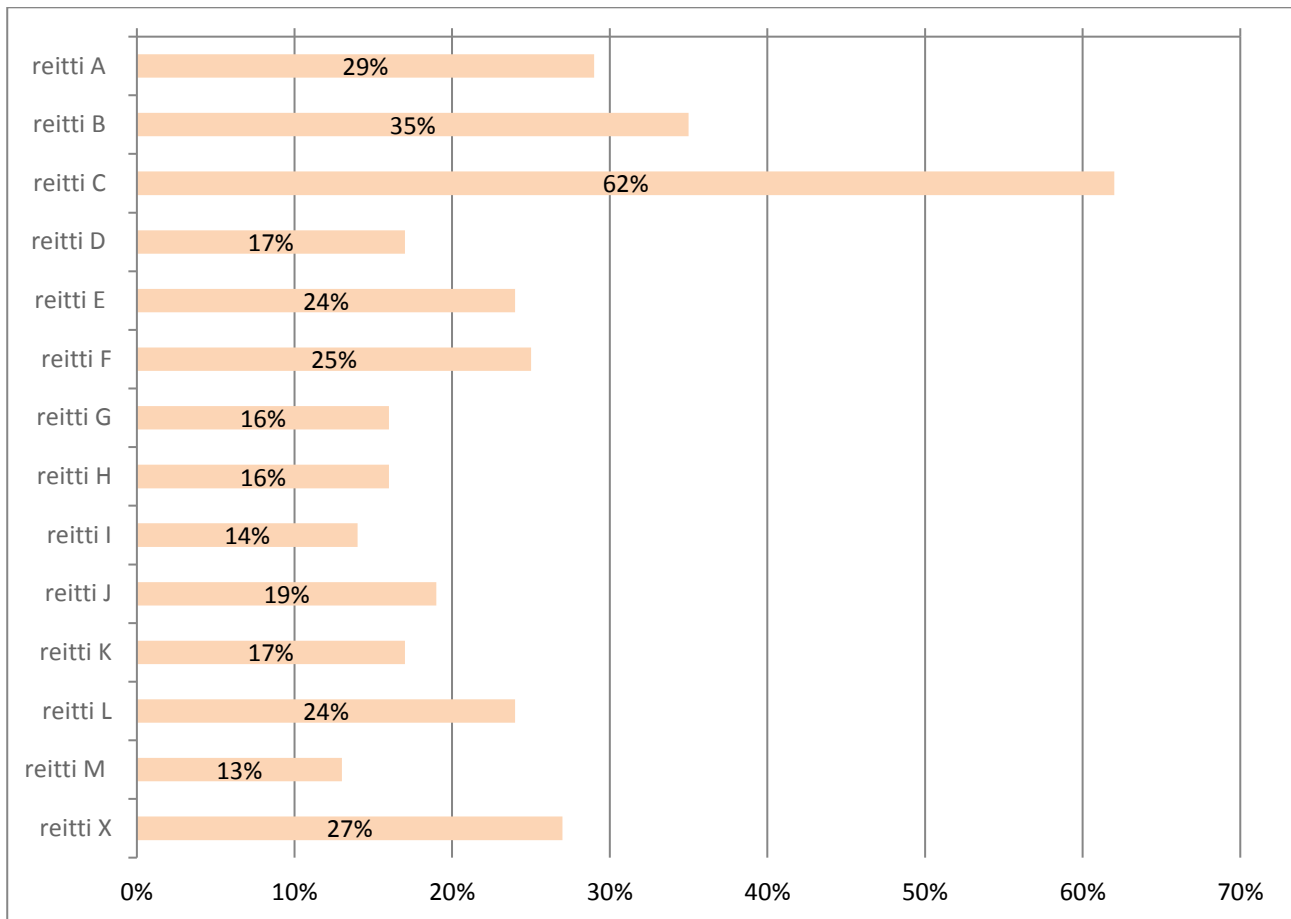
- Terassikahvila/-ravintola.
- Konsertteja, ulkoilmatapahtumia.
- Torikauppaa, ruokapaikkaa
- Ruokarekkoja, katukirppis, tanssit
- Tällä aukiolla olisi mukava katsella erilaisia patsaita ja talvella siihen voisi perustaa lumiveistoskylän.
- En kyllä näe, että viihtyisimme tuolla, koska sekä Myyrmanni 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 pohjoispuolella 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 siisteihin 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 ketjukupulat.

Pientuottajat ja käsityöläiset ansaitsevat paikan, johon voivat tulla myymään tuotteitaan 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 tarveltyy. 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 pääkätua 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 Myrtiläisen 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 käännoksissä 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.
- Vuorenpikonreitti
- 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 ihmeellinen luonto
- Street art
- valaistus
- Pyörä ja kävely
- liikunnallisuus
- Elämänkaari
- Tour de Myrksi
- 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 vihdoinkin.
- 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 Myyrmäen tärkein raitti. Pahana ongelmana huono jatkuvuus Martinlaaksoon ja Malmin-kartanoon.
- Myyrinraitti
- Keskusraitti
- Uran feel
- Pelit, taikuu ja fantasia
- Tietoinfoja; luonnosta, historiasta, maantieteestä ym
- Myyrmäen kaupunkipyöräreitti

- Sisäinen reitti rauhalliseen ajoon
- Kaupunkireitti
- Urbanin taiteen reitti.
- Pinkki
- Pääraitti. Jatkettava Martinlaaksoon ja Malminkartanoon nykyistä paremmin.
- urbaani
- Hei, missä Myrmeenraitti - 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
- Kukulalta laaksoon holmenkollen
- Kallio ja kivi
- Vanha kaivostoiminta
- Kokkojen roihut
- nopea ja sujuva pyöräily
- Vauhtimäki
- Savuttomuus
- Kotikatu
- Kaupunkipyörä teema yhdistäisi Kaivoksela ja Myrmeenäkeä
- 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, kerrosta-
loja 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 urheilu- puisto

- 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 pensaas
- 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 pensaas
- Kasvillisuus
- Levähdysreitti
- Tietoinfoja
- Hiljaisuus teema
- Vaaleansininen

n. reitti X: eteläisestä Kaivokselasta Vaskipellonpolun kautta Korutielle

- Pyöräily
- sorsat/linnut
- Ötökkä ja hurttaja
- 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

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 katutaso 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.

[illegible]

- 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 kauppakeskuk-
sissa sijaitsevia kahviloita (tai muita työtiloja), joissa voisi olla terassi tai joiden ulkopuolelle olisi helppo jättää esim. lapsi nukkumaan päivänunia.
- Liikuntaan soveltuva tila, jossa voisi olla mummojumppaa tai vauvajumppaa jne. Toisaalta se sovel-
tuisi 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 Jyväskylän trubaduurityyppisiä iltoja lukuunottamatta.
- ruokarekoille paikkoja! Olisi kiva, jos olisi esim ruokarekkojen kokoontumisajot joskus! Kasarmitorilla oli yhtenä kesänä (2014) oliko se keskiviikkoiltaisina, ja se oli huippua. Kesä ei ehkä niin sovi lähiohjelmaan, 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 taiteelle 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 tällöin; 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 streamilta 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), miniatyypipeli 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.

- 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.
- Tyylikkää 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,

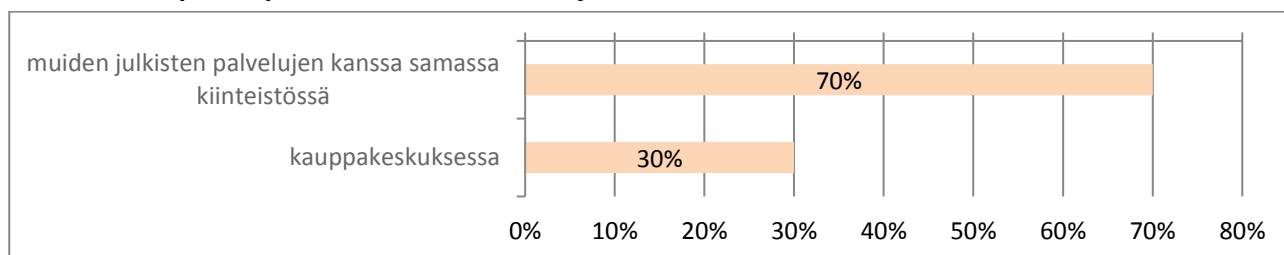
Mitkä ovat tärkeitä asioita tilojen luonteen tai sijainnin suhteen?



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". Lämpikulkumahdollisuus 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 päätenyt 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 vanhuksat, 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.

- ## 10. Pitäisitkö parempana, että asukastilat sijaitsivat...



11. Millaisia tiloja liiketoiminnalle tulisi olla ja missä?



- Isoja liiketiloja kauppakeskuksessa ja ehdottomasti tilaa pienille kivijalkaliikkeille. Kaipaankangasliikettä 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. kauneudenhoitoliikkeit.
- 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 tuhlaata 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 näyttiloille, 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 alueen 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 syrjemässäkin, 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 kortteleissa.
- Myös muille yrityksille kuin kivijalkakaupalle tulee varata tiloja. Johonkin voisi sijoittaa ateljeetyypiset 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 pohinää paikalle. Esim. käsityöpäivä voisi toimia uusienkin rakennusten yhteydessä.
- Yhteistyötapahtumia.
- Erilaiset win-win tilanteet pitäisi kartoittaa, ettei pienyrittäjien tarvitsisi yksin "painia" ketjuliikkeiden kanssa.

- MUUTA

[illegible]

- 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 päiväkotit 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.

- Säästää luontoa ja lisää vihreyttä, kukkia, kasveja.
- Olen todella kriittinen Jokuoman 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 vaihtoehtoisia 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 Myyrhathanista? Voisi vaihtaa sanan "max" sanaan "noin".
- Myyrmäessä olisi hyvä säilyttää sen vehreys ja avarat aukiot. Hiekkapolut ovat myös tunnelmallisia metsineen. Kun rakennatte, rakentakaa myyrmännin 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 sijainnilisesta 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 ja 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 kaupunkipyörrien tulo Myyrmäkeen samalla käyttöliittymällä kuin Espoossa ja Helsingissä. Näin tuettaisiin pyöräilyä ja lyhyet matkat autolla voisivat vähentyä.
- Pois nykyiset varjoiset pusikot, joissa kalja- ja pilleriporukst hengailevat.
- Enemmän kävelybulevardeja.
- Aukioiden elävöittäminen tai uudelleenkaavoitusta tulisi harkita. Uudessa kaavarungossa kannattaisi aukioita vähentää tai kaavoittaa taloyhtiöiden pihoiksi.
- Kehittää, 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 Raappavuorentiellä 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. Liiketiloihin kivijalkaan.



10 § **Asemakaavamuutos 002397 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Ansatie 1 / TLA**

VD/2533/10.02.04.01/2018

TLA/JOR/MHÄ/JKÖ/MKU

Ansatie pohjoisosuuden länsireuna liitetään osaksi Ansatie 1:n kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisärakennusoikeutta osoitetaan uutta toimistorakennusta sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja varten 1 085 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 40500 sekä katualuetta, kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 40500 sekä katualuetta, kaupunginosassa 40, Ylästö.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 40500.

Alue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n varrella osoitteessa Ansatie 1, jossa toimii Motonet-myymäliä.

Kaavan hakija
Motonet Kiinteistöt Oy.

Maanomistus
Ansatie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön 92-40-500-14 omistaa Motonet Kiinteistöt Oy. Ansatie katualueen omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Motonet Kiinteistöt Oy ja heidän konsultteinaan Schauman Arkkitehdit Oy sekä Ramboll Finland Oy.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka sijaitsee L_{DEN} 55 – 60 dB lentomeluviyöhykkeellä 2 (m2). Ansatie itäreuna on tärkeää pohjavesialuetta (pv).

Asemakaavan muutos
Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:n asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän lisäämistä, jotta kiinteistöllä v. 2005 alkaen toimineen Motonet-myymälin yhteyteen voidaan toteuttaa toimistorakennus sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja. Tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen huoltoon yms. liittyvät palvelut. Motonet-myymäliöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle.

Uusi toimistorakennus toteutetaan nykyisen myymälän jatkeeksi sen itäpuolelle Ansatie ja Kehä III:n kulmaukseen. Sitä varten on Ansatie pohjoisosuuden länsireunaa liitettävä osaksi Ansatie 1:n laajentuvaa kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua



(5 539 k-m²) vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Lisärakennusoikeutta osoitetaan vain uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten. Ansatiestä tontin osaksi muuttuvan alueen maanalaisia HSY:n putkia joudutaan hieman siirtämään.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 40500 tontti 15. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,45 ha, josta korttelialuetta on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 435 k-m². Kaavamuutosalueen rakennusoikeutta lisätään 1 085 k-m², jolloin uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m² (KM). Se vastaa korttelitehokkuutta $e=0,51$.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.6.2018.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.8.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Asiasta jätettiin yhteensä viisi mielipidettä ja viranomaiskannanottoa. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja sisältää yhden työpaikkatontin.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002397 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Ansatie 1,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Motonet Kiinteistöt Oy maksaa muutostustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 6 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 44

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002397 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Ansatie 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



- c) vahvistaa maksuluokaksi 2 ja todeta, että hakija Motonet Kiinteistöt Oy maksaa muutostustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 6 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1.-28.2.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kappaletta (HSY, Uudenmaan ELY-keskus).

HSY lausuu, että yleistä vesihuoltoa varten asemakaavaan osoitetun johtokujan on oltava vähintään 8 metriä leveä. Lisäksi kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuva-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että kaavaselostukseen on hyvä päivittää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva luku.

Tehdyt tarkistukset

Lausunnoille on tämän päätösasiakohdan liitteenä erilliset vastineet. Lausuntojen käsittely on kaavaselostuksessa sivuilla 17-18.

Maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa koskevaa kaavamerkintää ja kaavamääräystä on tarkistettu HSY:n lausunnosta johtuen. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tarkistettu kaavaselostuksen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva osio.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilllepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.3.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002397 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Ansatie 1

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 11.3.2019
- Lausunnot ja vastineet 11.3.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

002397 ANSATIE 1

YLÄSTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11.3.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002397. Kaavoitus on tullut vireille 20.6.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 40500 sekä katualuetta kaupunginosassa 40, Ylästö (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 40500 sekä katualuetta).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa korttelia 40500.

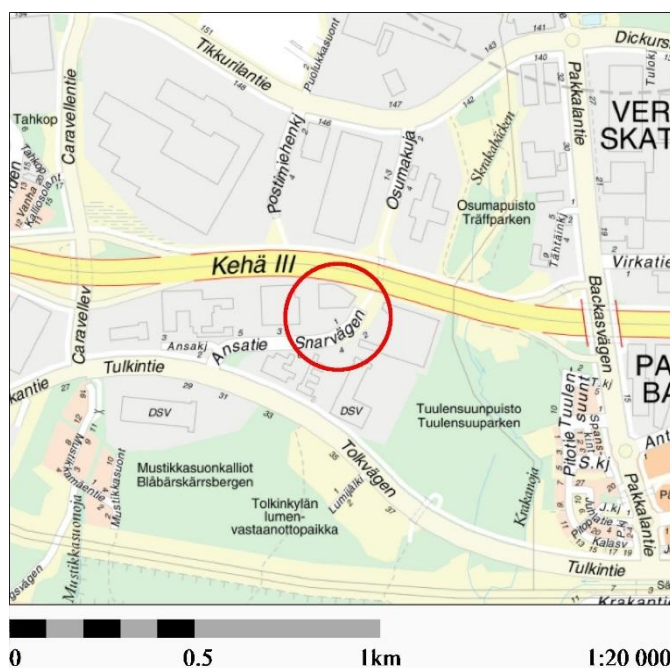
Keskeinen sisältö:

Ansatie pohjoisosuuden länsireuna liitetään osaksi Ansatie 1:n kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua vain paljon tilaa vaativan erikoistavaravähittäiskaupan suuryksikköä. Lisärakennusoikeutta osoitetaan uutta toimistorakennusta sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja varten 1 085 k-m².

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n varrella osoitteessa Ansatie 1, jossa toimii Motonet-myymälä.

Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat korttelin 40500 itäisin kiinteistö sekä Ansatie katualueen pohjoinen osuus.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Motonet Kiinteistöt Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.3.2018.
- Kaavoitus tuli vireille 20.6.2018 (ilmoitus Asukaslehdessä 11.8.2018). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 20.6.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)

- Mieliapiteet pyydettiin 24.8.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 sekä kaupunginhallitus 17.12.2018.
- Kaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30.1.–28.2.2019, jona määräaikaan siitä saatiin 2 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Tarkistettu kaavamuutosehdotus sekä lausuntojen vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.3.2019. Tarkistukset eivät ole merkittäviä eivätkä edellytä uutta nähtävillä oloa.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	16
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	16
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.3 Asemakaavan tavoitteet	18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavan kuvaus.....	20
4.1 Kaavan rakenne	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.3 Aluevaraukset.....	22
4.4 Kaavan vaikutukset.....	23
4.5 Ympäristön häiriötekijät	30
5. Asemakaavan toteutus	31
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	31
7. Asemakaavan seurantalomake	32
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	34
9. Muu suunnitelma-aineisto	37

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.6.2018
- Mieliapiteiden luettelo (id 1473426)

1. TIIVISTELMÄ

Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:n asemakaavan muuttamista ja rakennusoikeuden määrän lisäämistä, jotta kiinteistöllä v. 2005 alkaen toimineen Motonet-myymlän yhteyteen voidaan toteuttaa toimistorakennus sekä autojen huolto- ja rengaspalveluiden tiloja. Tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen huoltoon yms. liittyvät palvelut. Motonet-myymlöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan keskittää Ansatielle.

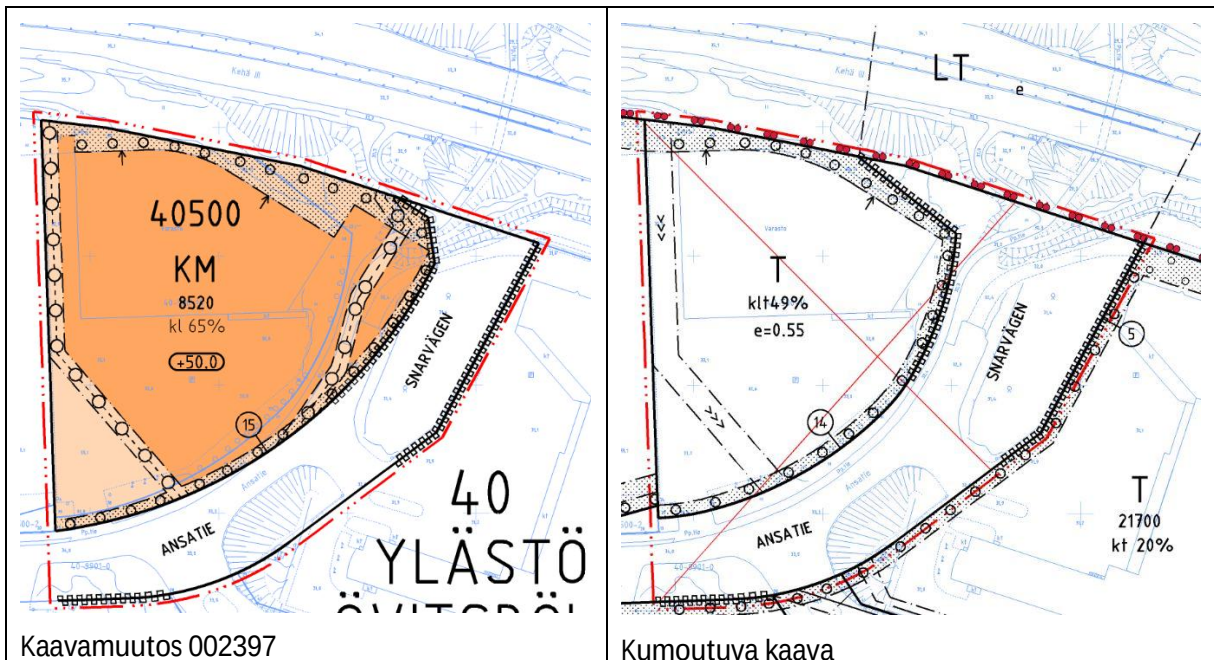
Uusi toimistorakennus toteutetaan nykyisen myymälän jatkeeksi sen itäpuolelle Ansatien ja Kehä III:n kulmaukseen. Sitä varten on Ansatien pohjoisosuuden länsireunaa liitettävä osaksi Ansatie 1:n laajentuvaa kiinteistöä, jonka pääkäyttötarkoitus muutetaan vastaamaan kiinteistölle v. 2005 rakennettua (5 539 k-m²) vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä. Päivittäistavarakauppaa ei sallita. Lisärakennusoikeutta osoitetaan vain uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten. Ansatiestä tontin osaksi muuttuvan alueen maanalaisia HSY:n putkia joudutaan hieman siirtämään.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 40500 tontti 15.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 2,45 ha, josta korttelialuetta on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 7 435 k-m². Kaavamuutosalueen rakennusoikeutta lisätään 1 085 k-m², jolloin uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m² (KM). Se vastaa korttelitehokkuutta e=0,51.

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä Motonet Kiinteistöt Oy:n sekä heidän konsulttinsa Schauman Arkkitehdit Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:en tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta Helsingin metropolialueen keskellä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Vantaanjokilaakson peltomaiseman itäpuoleiselle, Hyrylästä Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Viinikkalaan ja Ylästään ulottuvalle kallio- ja moreeniylängölle. Kaavamuutosalue on rakennettu eikä sillä ole enää alkuperäistä luonnonmaisemaa havaittavissa.



Vesistöt ja vesitalous

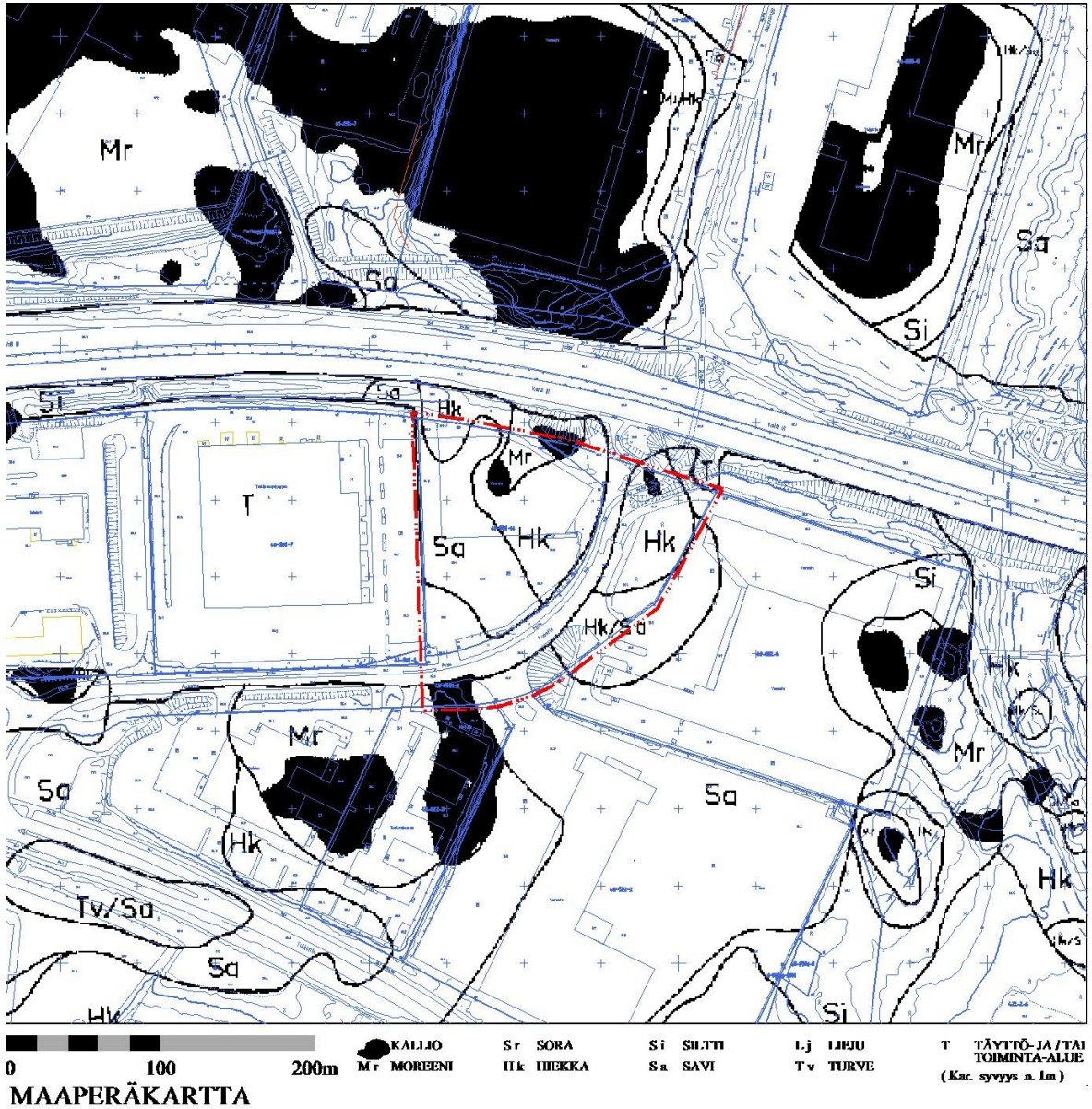
Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu, rakenteilla tai päällystetty asfaltilla. Ansatie katualueen itäreuna on osa kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsevaa Backas I –pohjavesialuetta.

Maaperä ja topografia

Kaavamuutosalueen koillisosan maaperä on maalajikartan perusteella moreenia ja hiekkaa. Alueen länsi- ja eteläosassa on savea.

Kaavamuutosalueen maanpinnan taso on keskimäärin korkeusasemalla +33. Kehä III:n allittavan kevyen liikenteen väylän maanpinta on Ansatien pohjoisosassa korkeusasemalla +30 ja alikulun suulla +28.3.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Kehä III:en rajoittuva Tulkintiehen ja Tuupakantiehen tukeutuva Ylästön pohjoisosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu työpaikka-alueeksi. Kaava-alueella ei ole asuntoja. Ylästön kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 4 915 asukasta. Ylästön asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana kasvanut 438:lla asukkaalla.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 109 800 työpaikkaa vuoden 2015 lopussa ja kaupungin työpaikkaomavaraisuus oli 109,4 prosenttia. Vantaalla on selvästi koko maan keskiarvoa ja muita suuria kaupunkeja enemmän kuljetus- ja varastointialan, tukku- ja vähittäiskaupan, vesi-, viemäri- ja jätehuollon sekä rakentamisan työpaikkoja. Vantaan työpaikkakasvu on keskittynyt Vantaan keskiosiin, ennen kaikkea Aviapoliksen suuralueelle, jolla työpaikkojen lisäys vuodesta 2004 vuoden 2014 loppuun on ollut yli 31 prosenttia. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut ko. ajanjaksona 75 prosenttia. Aviapoliksen työpaikoista v. 2014 lähes joka kolmas oli kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla.

Vuoden 2015 lopussa Ylästössä oli 2 598 työpaikkaa. Ylästössä työpaikkojen määrän lisäys v. 2006–2015 on 437. Ansatie 1:n Motonet-myyvälässä on noin 40–50 työntekijää.

Yhdyskuntarakenne

Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolella sijaitseva kaavamuutosalue on Tulkintien, Tuupakantien sekä Caravellentien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-alueita.

Ansatie 1:stä noin 700 m etäisyydellä itään sijaitsee Vantaanportin vähittäiskaupan alue, jolla on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja. Ansatie 1:stä noin 1 600 m etäisyydellä itään sijaitsee pääosin Jumbon kauppakeskuksesta sekä Flamingon viihdekeskuksesta muodostuva Pakkalan keskusta-alue. Caravellentien eritasoliittymään tukeutuvien Tulkintien sekä Ansatie lähialueelle on asemakaavoissa osoitettu teollisuus-, varasto-, toimisto- sekä toimitilarakennusten korttelialueille rakennusoikeutta myös liiketiloille yhteensä noin 36 500 k-m².

Ansatie lähialueen toteutuneista liiketiloista vähittäiskaupan suuryksiköitä ovat:

- Motonet (Ansatie 1): asemakaavassa liiketilan osuus 3 643 k-m² vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle eikä päivittäistavarakauppaa sallita. Liiketilaa on toteutettu 5 539 k-m².
- KehäVeho Vantaa Hyötyajoneuvot (Ansakuja 3, sijaitsee n. 400 m Ansakuja 1:stä länteen): asemakaavassa liiketilan osuus 5 208 k-m² vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle. Toteutunut rakennus on 4 664 k-m².

Kiinteistöillä, joilla on myös kaavoitettua liiketilaa, ovat tukkuliikkeet

- Amo Oy sekä Machinery Oy (Ansatie 5): asemakaavassa liiketilan osuus 6 937 k-m², jotka eivät saa olla automarket- tai supermarket -tyyppistä itsepalvelumyyvälätilaa.
- Satotukku (Tuupakantie 32, jossa on myös Verkkokauppa.com noutovarasto): asemakaavassa liiketilan osuus 12 177 k-m², jotka eivät saa olla automarket- tai supermarket -tyyppistä itsepalvelumyyvälätilaa.

sekä logistiikkapalveluiden keskukset

- SLO Oy (Tuupakantie 23): asemakaavassa liiketilan osuus 960 k-m².

- DSV (Tulkintie 29): asemakaavassa liiketilan osuus 7 608 k-m², jotka eivät saa olla automarket- tai supermarket -tyyppistä itsepalvelumyymälätilaa.



Caravellentien ja Tuupakantien/Tulkintien liittymän eteläpuolella Mustikkamäentien pientaloalueella noin 600 m etäisyydellä Ansatie 1:stä lounaaseen on asemakaavoitetuille mutta rakentamattomille teollisuus- ja varistorakennusten kortteille 40503 ja 40506–40508 osoitettu rakennusoi-keutta myös liiketiloille.

Kaupunkikuva

Aluetta leimaavat Kehä III ja isot logistiikkakiinteistöt laajoine liikennöintihihoineen.

Ansatie varren kiinteistöt on rakennettu vuosina 1980–2005.



Viistoilmakuva v. 2016 idästä katsottuna. Kaavamuutoksen likimääräinen aluerajaus on osoitettu keltaisella viivalla.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Noin 250 m kaavamuutosalueen itäpuolella Krakanojan varrella sijaitsevalle Tuulensuunpuiston lähivirkistysalueelle on yhteys Kehä III:n eteläreunassa kulkevaa polkua pitkin. Krakanojan varsi virkistysalueineen muodostaa Aviapoliksen suuralueen merkittävimmän pohjois-eteläsuuntaisen virkistysalueyhteyden Tikkurilantieltä Vantaanjoelle.

Liikenne

Kaavamuutosaluetta rajaa pohjoisessa Kehä III. Kaavamuutosalue liittyy Ansatie välityksellä alueen pääkatuverkostoon Tulkintiehen sekä Caravellentiehen, jolla on eritasoliittymä Kehä III:lle. Ansatieltä ei ole liittymää Kehä III:lle. Kehä III:lla on Ansatie 1:n kohdalla pysäkkipari sekä länteen että itään johtaville bussilinjoille (572, 572K, 574, 616).

Ansatie on päättävä katu mutta siltä on Kehä III:n ali kevyen liikenteen väylää pitkin yhteys sekä Kehä III:n pohjoisreunassa kulkevalle kevyen liikenteen reitille että Osumakujan kautta Tikkurilantielle. Tikkurilantie kevyen liikenteen väylineen on osa Kivistöstä Aviapoliksen kautta Tikkurilaan suunniteltua pyöräilyn laatukäytävää.

Ansatie jatkaminen katuna pohjoiseen Kehä III:n ali Osumakujalle on suunnitteilla. Se muodostaisi yhteyden Kehä III:n pohjoispuoleisena rinnakkaisyhteytenä toimivalle Tikkurilantielle.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Ansatiellä kaavamuutosalueen itäpuolella on vuonna 2011 rakennettu DN 225 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW=+ 81 ja LW=+66) sijaitsee Hiekka-harjussa.

Jätevesiviemärinti

Ansatiellä kaava-alueen itäpuolella on vuonna 2011 rakennettu DN 315 jätevesiviemäri. Alueen jätevedet johdetaan Kehä III:n pohjoispuolelle Osumapuiston pumppaamolle, josta ne johtuvat runkoviemäriä pitkin Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Ansatiellä kaavamuutosalueen pohjoispuolella on vuonna 1999 rakennettu DN 800 hulevesiviemäri. Kaava-alueen nykyiset hulevedet johtuvat hulevesiviemäriä Tuulensuunpuistoon, josta ne kulkeutuvat Krakanojaan.

Kaukolämpö

Kaavamuutosalue on kaukolämpöverkon piirissä. Ansatie katualueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kadun pohjoisimmalla osuudella Ansatie 2:n nykyisen tonttiliittymän ja Kehä III:n välillä putket sijaitsevat katualueen itäreunassa.

Sähköverkko

Kaavamuutosalueelle on rakennettu Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sähköverkon keskijännite- maakaapelit (20 kV) Ansatie alle. Kadun pohjoisimmalla osuudella Ansatie 2:n nykyisen tonttiliittymän ja Kehä III:n välillä kaapelit sijaitsevat katualueen itäreunassa. Pienjänniteverkon (0,4 kV) maakaapeleita on myös Ansatie katualueen länsireunassa.

Kaavamuutosalueella ei ole Fingridin voimajohtoja.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluvyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on 55–60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 32 dB.

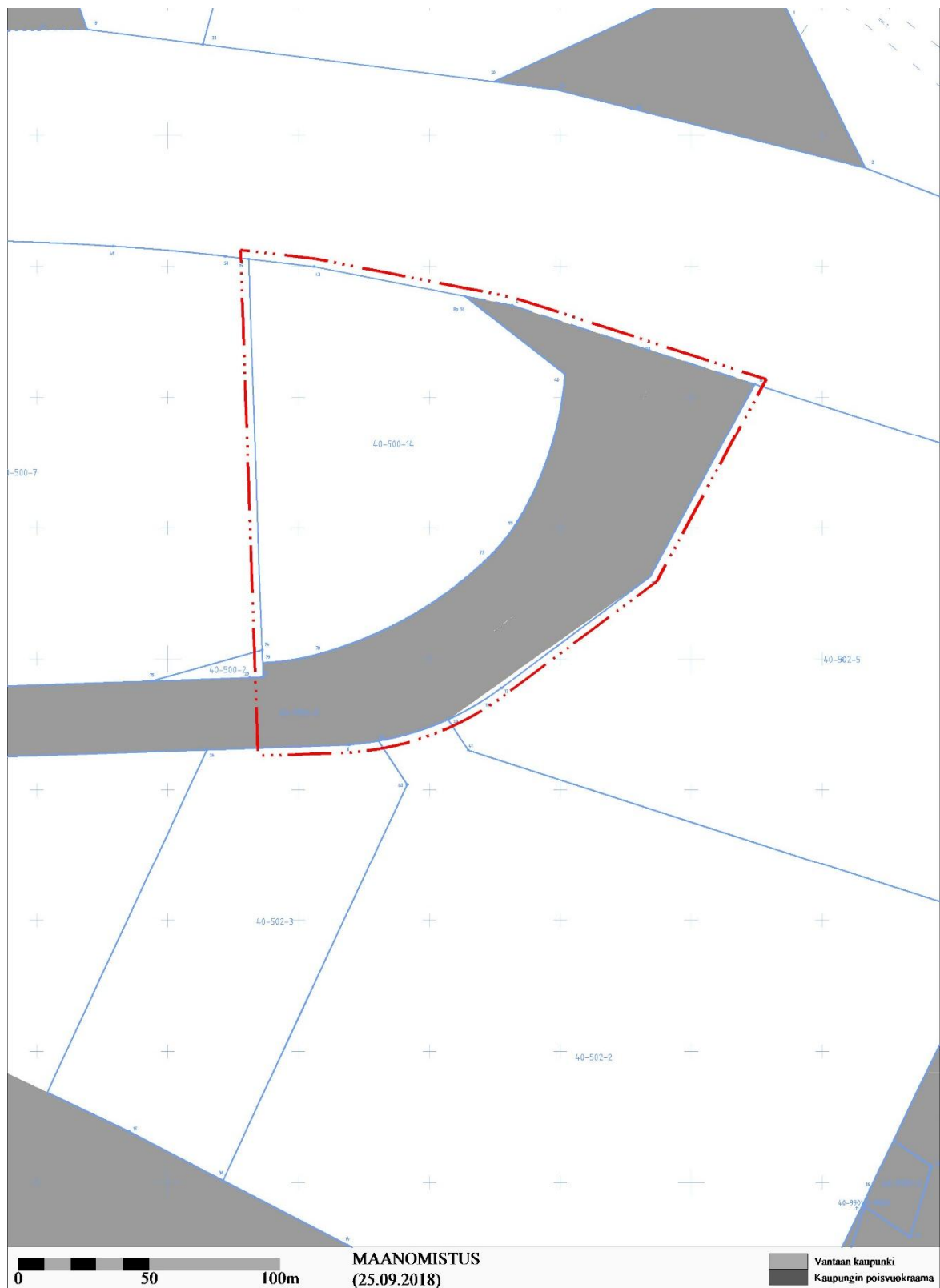
Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LA_{eq} 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on Ansatie 1:n pohjois- ja koillisosassa enimmillään 70–75 dB ja Ansatien länsireunassa 60–70 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävien ympäristöhäiriö aiheutuu Kehä III:n liikennemelusta.

Erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella ei ole sähkön voimajohtojen vaara-alueita eikä muita erityisalueita.

2.1.4 Maanomistus



Ansatie 1:ssä sijaitsevan kiinteistön 92-40-500-14 omistaa Motonet Kiinteistöt Oy. Ansatien katualueen omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-40-500-14	Motonet Kiinteistöt Oy	1,68
92-40-9901-0	Vantaan kaupunki	0,77
Yhteensä		2,45

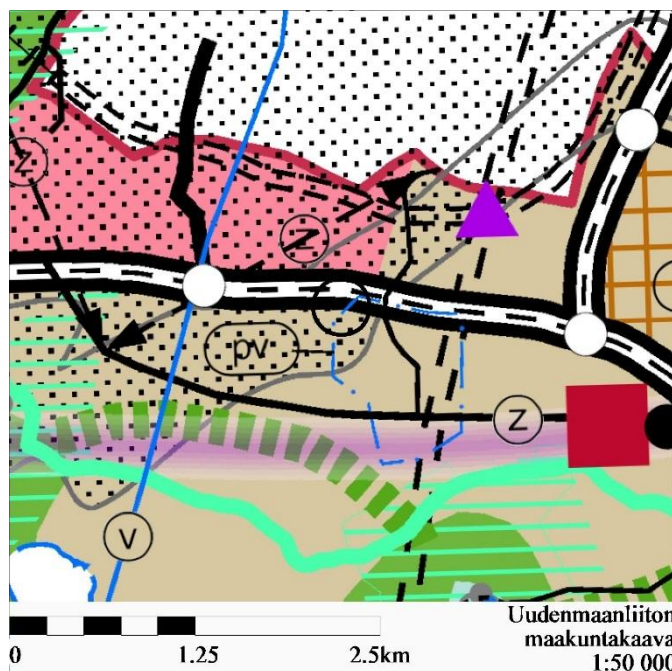
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien ja 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, luoda edellytykset monipuoliselle asuntotuotannolle sekä parantaa elinkeinojen ja yritystoiminnan uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta huolehditaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Kehä III:n eteläreunaan rajoittuva asemakaavamuu-utosalue on taajamatoimintojen aluetta () ja Helsinki – Vantaan lentoaseman lentomelu- aluetta 1 (), jolla melutaso L_{DEN} on 55–60 dBA. Muutosalueen itä- puolella sijaitsee ominaisuuksiltaan arvokas Backas I –pohjavesialue (), joka on tai voi olla yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä.

Muutosalueen ulkopuolella noin 200 m Ansatie 1:stä itään kulkee 110 kV sähkölinjoja.

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, 1. vaihemaakuntakaavan 22.6.2010, 2. vaihemaakuntakaavan

30.10.2014 ja 3. vaihemaakuntakaavan 14.12.2012.

Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan MRL:ssä yli 4 000 $k\cdot m^2$ suuruista vähittäiskaupan myymälää. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskaupalle, jotka voivat perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan

30 000 k-m². Maakuntakaavan mukaan muun erikoistavaran kaupan osalta seudullisen merkittävyyden koon alaraja on 10 000 k-m². Kaupan seudullisen merkittävyyden arvioimisessa on asiakokonaisuudessa tarkasteltava myös useamman myymälän muodostamaa myymäläkeskittymää.

Ansatie 1:n Motonet-kiinteistölle v. 2005 rakennettujen liiketilojen määrä on 5 539 k-m². Liiketilat ovat paljon tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa eikä kiinteistöllä sallita päivittäistavarakauppaa. Asemakaavamuutoksella ei lisätä liiketilojen määrää ja kiinteistöllä sallittavan kaupan laatu säilyy ennallaan. Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

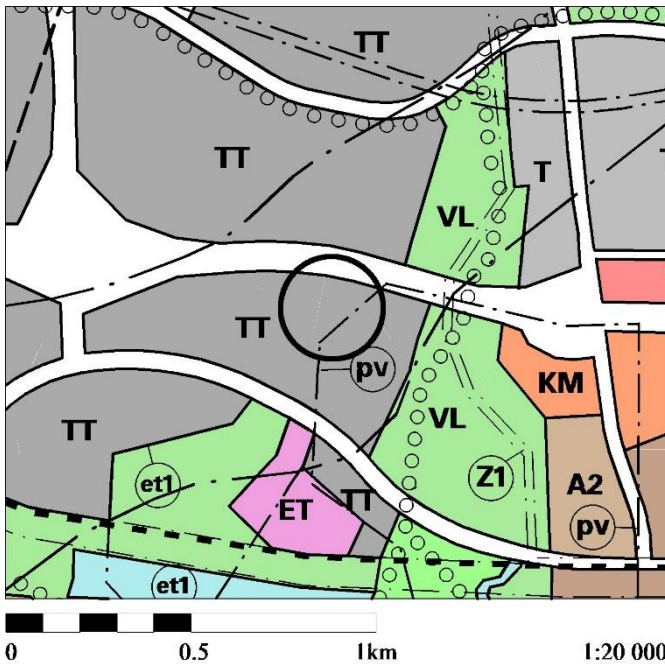
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

Yleiskaava



Ansatie 1:n kiinteistö on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT), joka sijaitsee L_{DEN} 55 – 60 dB lentomelu-vyöhykkeellä 2 (m2). Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Ansatie itäreuna on tärkeää pohjavesialuetta (pv).

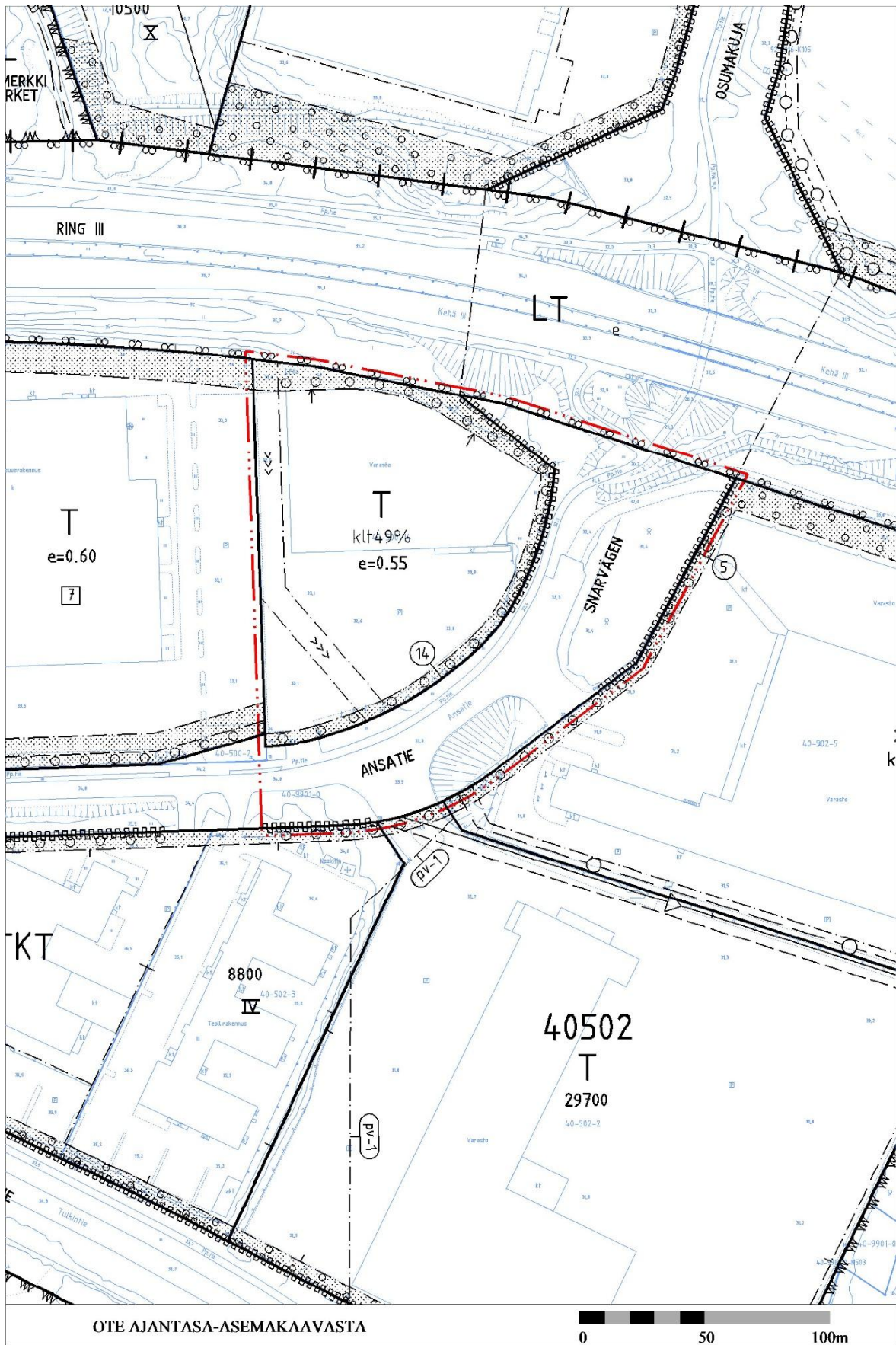
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Asemakaavamuutos mahdollistaa liike- (vain paljon tilaa vaativa erikoistavarakauppaa, ei päivittäistavarakauppaa), varasto-, toimisto- sekä autojen korjaamo- ja huoltotilojen toteuttamisen Ansatie 1:en.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Ansatie 1:ssä on vuodesta 2005 alkaen ollut 5 539 k-m² kokoinen Motonet-myymlä. Kaavamuutoksen mukaisella maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia (*kts. 4.4.1 kohta "Kaupan sijoittuminen"*) keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Asemakaava

Ansatie 1:n kiinteistöllä on voimassa kaupunginhallituksen 16.8.2004 hyväksymä asemakaavamuutos nro 001849. Kiinteistö on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), jonka kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0.55$ on 7 435 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää (klt49%) noin 3 643 k-m² liike- ja toimistotiloja varten. Liiketilat saavat olla vain tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten eikä alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Ansatie katualueen osalla ovat voimassa asemakaavat nro 410500 (SM 17.5.1983), nro 511100 (YM 10.5.1989), nro 001400 (KV 18.5.1998), nro 001505 (KH 28.2.2000).

(Ote asemakaavakartasta on seuraavalla sivulla)



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ansatie 1:en on 11.6.2004 myönnetty poikkeamispäätös 4095-04-POP, mikä on ollut tuolloin vielä laadittavana olleen asemakaavamuutoksen nro 001849 mukainen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutosta on hakenut Motonet Kiinteistöt Oy ja kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 14.3.2018. Kaavamuutos on tullut vireille 20.6.2018 numerolla 002397.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 11.8.2018, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 20.6.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (20.6.- 24.8.2018) yhteydessä saatiin 4 viranomaiskannanottoa sekä 1 mielipide. Muita mielipiteitä ei jätetty.

KGK Ansatie 2 Oy:llä, Fingrid Oyj:llä sekä Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta ja sen lähtökohdista. KGK Ansatie 2 pyytää lisäksi, että Ansatien katualueen suunnittelussa huomioidaan Oy Kaha Ab:n (Ansatie 2) varastopihan katuliittymän, jonka tulee olla rekkaliikenteelle sopiva, ja lumiportin liikennejärjestelyt.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia sekä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita. Niiden mahdollisten siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY): Asemakaavamuutosaluetta palvelevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet sijaitsevat Ansatiellä. Suunnittelualueen kaakkoisreunalla sijaitsee kaksi yleisen hulevesiverkoston rummun lähtöpäätä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat hyväksytetään HSY:llä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut kaupunginhallituksen 17.12.2018 päätöksellä MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30.1.–28.2.2018.

Määräaikana ei jätetty yhtäkään muistutusta.

Lausuntoja pyydettiin Uudenmaan ELY-keskukselta sekä HSY:ltä. Lausuntoja saatiin 2 kpl. Lausuntojen huomioiminen on esitetty kunkin lausunnon yhteydessä *kursiivilla ja merkeillä* (→).

Uudenmaan ELY-keskus: Asemakaava mahdollistaa olemassa olevan myymälän jatkeeksi toimisto-osan. Lisärakennusoikeutta osoitetaan vain uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten. Kaavaselostukseen on hyvä päivittää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva luku. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Muutoin Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

(→ *Kaavaselostuksen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva luku on tarkistettu.*)

HSY: Kaavamuutos edellyttää yleisen vesijohdon ja viemärin siirtoa. Ansatie katualueen länsireunasta joudutaan siirtämään vesijohtoa ja jätevesiviemäriä noin 40 metrin pituiselta osuudelta. Jätevesiviemärin kaadon jäädessä liian pieneksi katualueella putket siirretään Ansatie 1:en laajennetun tontin itäosaan. Yleistä vesihuoltoa varten tulee asemakaavaan varata vähintään 8 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä HSY:n kanssa ja lopulliset suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä. Johtosiirtokustannuksista vastaa asemakaavamuutoksen hakija.

(→ *Maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa koskevaa kaavamerkintää ja kaavamääräystä on tarkistettu. Syväjuuristen kasvien istuttaminen johtokuja-alueelle kielletään. Määräyksissä on jo edellytetty, että johtokuja on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti.*)

Erilliset vastineet lausunnoille on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.3.2019.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaa on HSY:n lausunnon johdosta tarkistettu osoittamalla maanalaista johtoa varten varattu alueen osa 8 m leveäksi.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu HSY:n lausunnosta johtuen lisäämällä KL-korttelialuetta koskeva määräys:

- Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa syväjuurisia kasveja (På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man inte plantera djuprotade växter.)

Kaavaselostuksen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva luku (2.2.1) on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon johdosta.

Ansatie pohjoisosan itäreunan liittymäkieltoalueet eivät ole päätyneet nähtävillä olleeseen asemakaavamuutosehdotukseen 002397. Em. liittymäkieltoja ei ole ollut tarkoitus poistaa. Liittymäkiellot on palautettu paikoilleen siten kuin ne kumoutuvassa asemakaavassa ovat. Tehdyt tarkistukset eivät ole merkittäviä, eivätkä ne edellytä kaavamuutosehdotuksen asettamista uudelleen nähtävillä.

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 resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Vihertehokkuuden käyttöönotto, minkä avulla osaltaan toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestäväan liikkumista edistäen.

Hulevesien hallinnassa on noudatettava Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa (Kh 11.5.2009).

Muut tavoitteet

Motonet Kiinteistöt Oy:n sekä Vantaan kaupungin tavoitteena on varmistaa nykyisen v. 2005 rakennetun vähittäiskaupan suuryksikön toiminta ja kehittäminen Ansatie 1:ssä sekä mahdollistaa Motonetin palvelukonseptin monipuolistaminen ja konttoritoimintojen keskittäminen Ansatielle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksessa on tutkittu ratkaisu, joka mahdollistaa Ansatie 1:n nykyiseen rakennukseen v. 2005 toteutettujen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketilojen säilymisen kiinteistöllä sekä uuden toimistorakennuksen ja autojen korjaamo-, pesula- ja rengaspalvelutilojen rakentamisen nykyisen rakennuksen yhteyteen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Motonet Kiinteistöt Oy:n tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen korjaamo-, pesula- ja rengaspalvelut. Motonet-myymlöiden useissa toimipisteissä sijaitsevia konttoritoimintoja halutaan kes-

kittää Ansatielle. Kiinteistölle tarvitaan em. uusille palvelu- ja toimistotiloille rakennusoikeutta lisää noin 1 085 k-m². Kumoutuvan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta on rakentamatta noin 1 900 k-m².

Lähtökohtana on Ansatie 1:en Kehä III:a vasten v. 2005 rakennetun Motonet-myymläarakennuksen ja sen eteläpuolelle toteutetun pysäköintialueen säilyminen nykyisillä paikoillaan. Kiinteistön länsirajan ja nykyisen rakennuksen välissä on n. 13 m levyinen kaistale, joten uusien toimitilojen rakentaminen nykyisen rakennuksen länsipuolelle ei ole mahdollista. Autojen huollon yms. palveluiden uudet tilat sijoittuvat nykyisen myymälärakennuksen eteläseinustalle. Uusi toimistorakennus, joka on nykyistä myymälärakennusta hieman korkeampi, on toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä perusteltua toteuttaa Ansatie ja Kehä III:n kulmaukseen nykyisen myymälärakennuksen yhteyteen sen itäpuolelle. Se edellyttää tontin laajentamista itään siten, että osa Ansatie katualueesta on liitettävä tonttiin. Ansatie pohjoista katuosuutta ei ole rakennettu ja se aiotaan tulevaisuudessa toteuttaa leveän katualuevarauksen itäreunaan, joten katualueen länsireunan liittäminen tonttiin on mahdollista. Tontiksi muuttuvan katuosuuden alla sijaitsevaa HSY:n viemäriä ei voi siirtää uudelle katualueelle, koska viemärin kaltevuudeksi jäisi tällöin vain noin 0,3 % (3 promillea). Se edellyttäisi uutta pumppaamoja HSY:n putkiin, mitä HSY ei hyväksy kiinteistölähtöisissä hankkeissa. HSY:n vesi- ja viemäriputket jäävät rasitteiksi Ansatie 1:n laajennetun tontin itäosaan.



Tontti nykytilanteessa



Tontti kaavam muutoksen jälkeen

Kiinteistölle on v. 2005 rakennettu vain paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan liiketiloja 5 539 k-m², mikä on enemmän kuin nykyinen asemakaava sallii. Motonet-myymlä on kuitenkin asemoinut roolinsa vaikutuksineen alueen ja seudun palveluverkossa. Sillä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Nykyinen vähittäiskauppa halutaan mahdollistaa kiinteistöllä ja muuttaa asemakaava siltä osin vastaamaan kiinteistön liiketilojen toteutunutta nykytilannetta. Ellei näin toimittaisi, asemakaavasta aiheutuisi maanomistajalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa. Liiketilojen lisärakennusoikeudelle ei ole tarvetta.



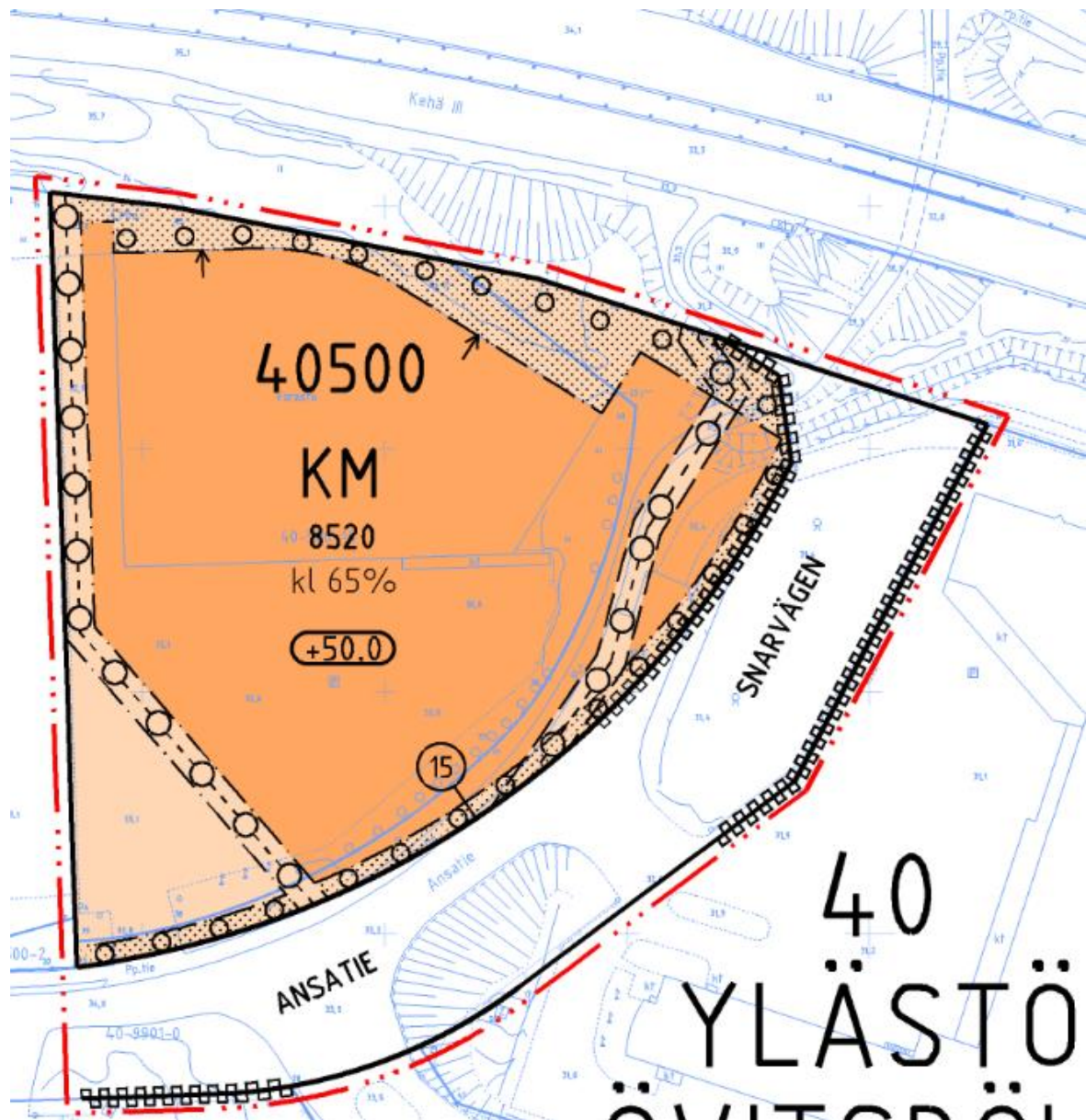
Luonnos tontin maankäytöstä kaavam muutoksen tilanteessa (Schauman Arkkitehdit oy)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelissa 40500 vuodesta 2005 toiminut Motonet-kiinteistö muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) pääkäyttötarkoitukseltaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Liikerakennusten kokonaisrakennusoikeus vastaa kiinteistölle jo toteutunutta liiketilojen määrää. Osa Ansatie katualueen länsireunasta muutetaan kortteliin 40500 muodostettavan KM-korttelialueen tontin 15 osaksi. Tontin laajennusalueelle sijoittuu uusi noin nelikerroksinen toimistorakennus.

Tontille ajetaan Ansatie kautta mutta ajoneuvoliittymiä ei sallita Kehä III:en rajoittuvalta Ansatie pohjoiselta osuudelta.



4.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 2,45 ha ja 1 085 k-m² lisärakennusoikeuden myötä uusi aluetehokkuus on e=0,35.

Vähittäiskaupan suuryksikön sallivan liikerakennusten korttelialueen KM pinta-ala on noin 1,68 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,55 on 7 435 k-m². Kaavamuutoksen mahdollistama uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on 8 520 k-m² ja sen perusteella korttelitehokkuus e=0,51.

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liiketilat ja toimistot 1 ap / 50 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 150 k-m²
- polkupyöräpaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Katualueiden pinta-ala pienenee kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 3 280 m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksessa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennusluoppia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

Valtaosa kaavamuutosalueesta on vähittäiskaupan suuryksikön sijoittumisen sallivaa liikerakennusten korttelialuetta KM. Ansatie on katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Motonetin kiinteistöstä muodostetaan tontti nro 15. Rakennusten sallittu enimmäiskorkeus +50.0 mahdollistaa maanpinnan tasosta katsoen enintään nelikerroksisten rakennusten toteuttamisen ja vuodesta 2005 kiinteistölle rakennetun, vähittäiskaupan suuryksiköksi luokitellun Motonet-myymlän toiminnan jatkumisen nykyisellä paikallaan. Kiinteistölle saa liiketilojen lisäksi rakentaa varasto- ja toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Toiminnot sopivat alueen yhdyskuntarakenteeseen ja lisäävät alueen monipuolisuutta.

Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 1 085 k-m², jotta kiinteistölle voidaan rakentaa uusi toimistorakennus sekä autojen korjaamo-, pesula- ja rengaspalvelutiloja. Vähittäiskaupan liiketilojen määräksi osoitetaan 65 % kokonaisrakennusoikeudesta (kl65%), mikä on sama kuin kiinteistölle toteutettujen nykyisten liiketilojen määrä. Koska kiinteistö ei sijaitse keskusta-alueella, päivittäistavarakaupan liiketilat kielletään.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa on huolehdittava kaupunkikuvan kannalta keskeisiltä Kehä III:lta sekä Ansatieltä kiinteistölle avautuvista näkymistä. Avovarastointia pihoihin ei sallita. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan. Rakennuksen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa ja sijoittaa polkupyöräpaikat sen yhteyteen. Koska kiinteistö on ns. tilaa vaativan erikoistavaran kauppa, jollaisissa ei tähän asti yleensä ole asioitu polkupyörillä, määritellään polkupyöräpaikkojen määrä rakennusluvan yhteydessä. Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Kehä III:a ja Ansatietä vasten osoitetut istutettavat puurivit tarvitaan jäsentämään kaupunkikuvaa ja ne säilyvät kaavamuutoksessa. Korttelialueella sijaitseville HSY:n maanalaisille vesi- ja viemäriputkille on muodostettu rasite maanalaisia johtoja varten varatulla alueen osalla Ansatien reunan. Korttelialueen länsireunaan toteutunut hulevesiviemäri on myös merkitty putkirasitteeksi. Rakennettaessa ajoyhteyksiä, pysäköintialueita tms. rasitealueille, on putket suojattava painumiselta sellaisella ratkaisulla, joka mahdollistaa putkien helpon kunnossapidon. Putkirasitteiden alueille ei myöskään saa istuttaa syväjuurisia kasveja.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa sekä hulevesiohjelmaa edistetään viherkerrointa sekä hulevesien hallintaa koskevilla kaavamääräyksillä. Ilmastomuutosta hillitään myös sallimalla tontilla maalämmön hyödyntäminen sekä aurinkopaneelit ja muut energiaa säästävät ja tuottavat ratkaisut.

Korttelialueelle voidaan järjestää tonttiliittymät Ansatieltä mutta ei Kehä III:lta eikä siihen rajoittuvalla Ansatien pohjoiselta osuudelta. Kehä III:n liikenneturvallisuuteen vaikuttavien mainospylönien rakentamisesta on pyydettävä lausunto maantien tienpitäjältä.

4.3.2 Muut alueet

Liikenne- tai katualueet

Ansatie, jonka länsireunaa on kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna kavennettu kadun pohjoisosassa, on osoitettu katualueeksi. Ansatie 1:lle ei sallita tonttiliittymiä Ansatien pohjoisosalle Kehä III:n alitukseen liittyvien kadun ja kevyen liikenteen väylien järjestelyiden vuoksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuu-
tosta varten on laadittu selvitys hulevesien hallinnasta.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle tai rakennettavaksi asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

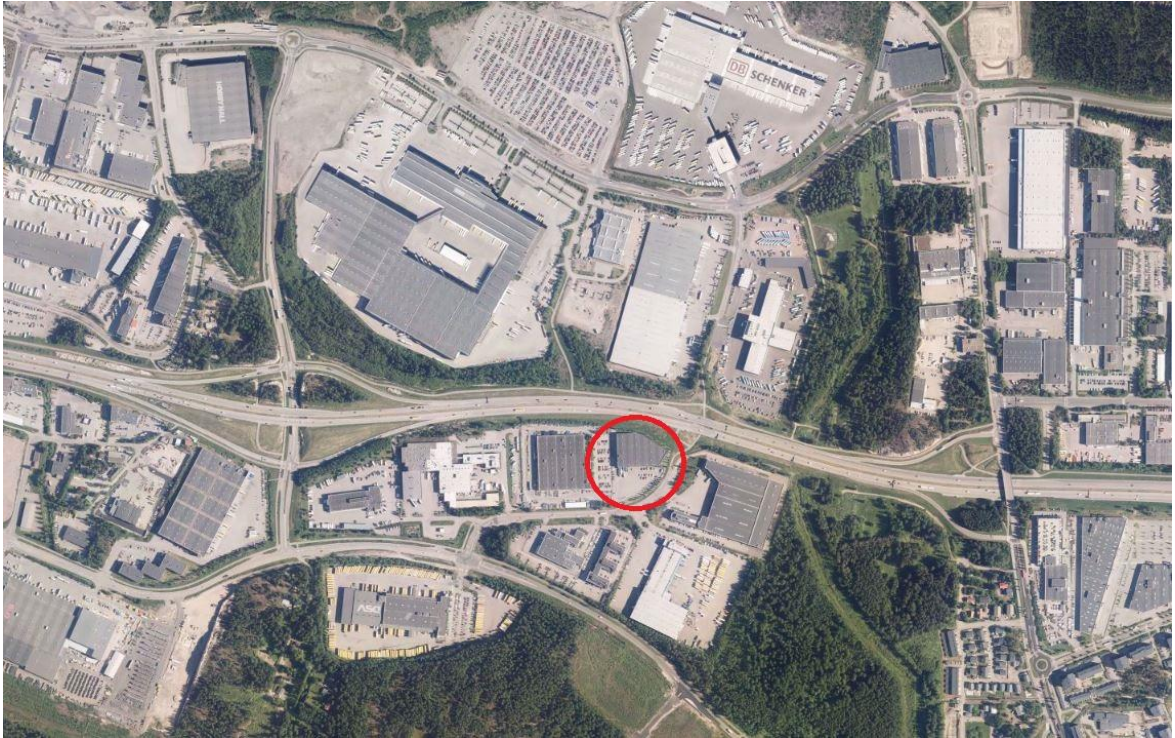
Mikäli Ansatie 1:n asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena ja kokonaisrakennusoikeus säilyisivät ennallaan. Tällöin Motonet Kiinteistöt Oy ei voisi kehittää nykyisiä vähittäiskaupan toimintojaan eikä toteuttaisi niihin tukeutuvia tarpeellisia tilojensa uudelleenjärjestelyjä ja laajennuksia autojen huolto- ja korjaamopalveluita sekä toimistotiloja varten Ansatie 1:ssä. Se aiheuttaisi kiinteistönomistajalle kohtuutonta rajoitusta ja haittaa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolelle Ylästön kaupunginosan asutuksen ja Kehä III:n väliin olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alue on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti. Asemakaavamuutos ei myöskään muuta Ansatien lähialueelle rakennettujen liiketilojen määrää ja sijaintia yhdyskuntarakenteessa. Ansatie 1 sijaitsee olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

Ansatie 1:n tonttia laajennetaan Ansatien katualueelle siten, että kadun länsireunassa kulkeva nykyinen kevyen liikenteen väylä siirretään uuden katualueen rajan mukaiseen paikkaan. Sillä ei ole vaikutusta Ansatie 1:stä kävelyetäisyydellä sijoittuvien Kehä III:n varren bussipysäkkien saavutettavuuteen eikä Kehä III:n ali suunnitellun Ansatien jatkeen tulevaan toteuttamiseen.



Ansatie 1 on osoitettu punaisella rinkelalla.

Kaupunkikuva

Kaavamuuotos ei kumoutuvaan asemakaavan verrattuna oleellisesti muuta korttelialueiden rakennusaloja eikä rakennusten enimmäiskorkeuksia. Nykyisen myymälärakennuksen itäpäätyyn Kehä III:n ja Ansatien kulmaukseen rakennettava uusi toimistorakennus kohentaa ja jäsentää logistiikka-rakennusten muodostaman alueen kaupunkikuvaa.



Yllä: Havainnekuva Ansatie 1:en rakennettavasta kiinteistöstä kaakon suunnasta.

Seuraava sivu: Havainnekuva Ansatie 1:en rakennettavasta kiinteistöstä idän suunnasta.

(Kuvat: Schauman Arkkitehdit Oy)



Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asumista. Lähimmät asuinkorttelit sijaitsevat yli 600 m etäisyydellä Ansatie 1:stä länteen eikä kaavamuutoksella ole niihin suoria vaikutuksia.

Kaupan sijoittuminen, palvelut ja työpaikat

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee yli 4 000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan myymälän vähittäiskaupan suuryksiköksi. Ansatie 1:n Motonet-kiinteistölle on v. 2005 toteutettu paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tiloja yhteensä 5 539 k-m², joten se muodostaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kiinteistöllä ei sallita päivittäistavarakaupan tiloja. Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tilojen on luontaista mm. kaupan laatu ja asiointitiheys huomioiden sijaita keskusta-alueiden ulkopuolella, jollainen kaavamuutosalue on. Asemakaavamuutos lisää kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna liiketilojen määrää 1 896 k-m² mutta vastaa kiinteistöllä jo vuodesta 2005 lähtien olevaa liiketilojen toteutunutta määrää. Uutta liiketilaa ei Ansatie 1:en siten ole mahdollista enää rakentaa.

Asemakaavamuutoksen lisärakennusoikeuden mahdollistamiin Ansatie 1:n Motonet-kiinteistön uusiin tiloihin, jotka eivät siis ole kaupan tiloja, tarvitaan nykyisten noin 40–50 työntekijän lisäksi noin 40–50 uutta työntekijää. Niistä autojen korjaamoon ja rengashuoltoon arvioidaan tulevan noin 10–12 henkilöä ja toimistorakennukseen noin 30–40 henkilöä.

Vähittäiskaupan myymäläkeskittymäksi katsotaan useasta erillisestä ja toisistaan lähietäisyydellä olevasta myymälästä muodostuva toiminnallisesti yhtenäinen kaupan aluekokonaisuus. Lähin toteutunut vähittäiskauppa on Ansatie 1:stä n. 400 m länteen Ansakuja 3:ssa sijaitseva KehäVeho Vantaa Hyötyajoneuvot, mille asemakaavassa vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle osoitetun liiketilan osuus on 5 208 k-m². Ansakuja 3:en KehäVeholle toteutunut rakennus on kooltaan 4 664 k-m², joten se on vähittäiskaupan suuryksikkö. Ansatie 1:n ja Ansakuja 3:n erottaa toisistaan kaksi pinta-alaltaan isoa kiinteistöä. Myymälät ovat etäällä toisistaan eivätkä ne muodosta toiminnallisesti yhtenäistä kokonaisuutta eivätkä näköyhteyttä toisiinsa. Myymälöiden ei katsota muodostavan vähittäiskaupan myymäläkeskittymää.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalle, joka voi perustelluista syistä kaupan laatu huomioiden sijoittua Vantaalla myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, on maakuntakaavan mukaan 30 000 k-m². Ansatie 1:n Motonet-kiinteistölle on kumoutuvassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta tilaa vaativan eri-

koistavaran kaupan liiketiloille 3 643 k-m² ja asemakaavamuutoksessa 5 539 k-m², joka vastaa kiinteistöllä jo vuodesta 2005 lähtien rakennettua liiketilojen määrää ja tilannetta. Ansatie 1 ei muodosta merkitykseltään seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä. Ansatie 1:en ja sen lähialueelle Caravellentien ja Tulkintien liittymän tuntumaan (Ansatie 1, Ansatie 5, Ansakuja 3, Tulkintie 29, Tuupakantie 23, Tuupakantie 32) on asemakaavoitettu teollisuus-, varasto- ja toimitilakiinteistöille liiketilaa yhteensä noin 36 500 k-m², jonka voi toteuttaa mm. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppana. Siitä vähittäiskaupoiksi on Ansatie 1:en (Motonet) sekä Ansakuja 3:en (KehäVeho) rakennettu yhteensä 10 203 k-m², joka ei ylitä seudullisen merkittävyyden alarajaa. Muut on rakennettu tukkukaupan tai logistiikkapalveluiden kiinteistöiksi, joten ne eivät ole vähittäiskauppoja. Niistä Ansatie 5 sijaitsee noin 200 m Ansatie 1:stä länteen ja kiinteistöjen välissä on Ansatie 3, jolle ei ole asemakaavoitettu rakennusoikeutta liiketiloille. Asemakaavamuutoksen myötä Ansatie 1:n ja Ansatie 5:n rakennusoikeuden määrä liiketiloille on yhteensä 12 476 k-m², joka ei ylitä seudullisen merkittävyyden alarajaa.

Caravellentien ja Tulkintien liittymän eteläpuolella Mustikkamäentien alueella noin 600 m etäisyydellä Ansatie 1:stä lounaaseen on asemakaavoitetuille mutta rakentamattomille teollisuus- ja varastorakennusten kortteleille 40503 ja 40506–40508 osoitettu rakennusoikeutta myös liiketiloille yhteensä noin 2 400 k-m². Liiketilojen rakennusoikeuden käyttötarkoitusta ei kaupan laadun osalta ole määriteltä tai rajoitettu.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maankunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Ansatie 1:n lähialueelle asemakaavoitettuja liiketiloja ei ole erityisesti osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköitä varten. Mikäli lähialueen kiinteistöjen liiketiloja muutettaisiin nykyisten asemakaavojen puitteissa rakennusluvalla vähittäiskaupoiksi, kullekin kiinteistölle toteutettavan myymälän tulisi olla kooltaan enintään 4 000 k-m², jotta niistä ei erillisinä muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tämä ja Ansatie 1:n asemakaavamuutos huomioiden Caravellentien ja Tulkintien liittymään tukeutuvalle alueelle, ml. rakentamaton Mustikkamäentien alue, voisi nykyisen kiinteistöjaon, rakennuskannan ja teoreettisen tarkastelun perusteella muodostua useasta myymälästä koostuva enintään yhteensä noin 24 900 k-m² kokoinen vähittäiskauppojen alue. Mikäli ne toteutuisivat paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoina, niistä ei kokonaisuutena muodostuisi vähittäiskaupan suuryksiköksi tulkittavaa myymäläkeskittymää. Maankuntaavan mukaan muun erikoistavaran kaupan osalta seudullisen merkittävyyden koon alaraja on 10 000 k-m². Ansatie 1:n Motonet-kiinteistö ei ole nyt, eikä asemakaavamuutoksenkaan myötä voi olla, muun erikoistavaran kauppa, joten asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta muun erikoistavaran kauppaan. Ansatie 1:n Motonet-kiinteistön nykyisten jo rakennettujen liiketilojen osoittaminen asemakaavalla vähittäiskaupaksi (KM) rajoittaa mahdollisuuksia muuttaa alueen muiden kiinteistöjen liiketiloja vähittäiskaupan tiloiksi.

Lähialueen kiinteistöt, joille on asemakaavoitettu myös liiketilaa, ovat pinta-alaltaan isoja ja ne sijaitsevat noin 1,3 km pituisella alueella Tulkintien ja Tuupakantien varrella keskittyen Caravellentien liittymän tuntumaan. Ansatie 1 on niistä erillään. Alueelle ei muodostu yhtä yksiselitteisesti selkeää toiminnallista kokonaisuutta ja sen mukaista yhtä myymäläkeskittymää. Ansatie 1:n suunniteltu maankäyttö on liiketilojen osalta alueella jo vuodesta 2005 lähtien olleen tilanteen mukaista ja Motonet-kiinteistö on asemoinut roolinsa vaikutuksineen alueen ja seudun palveluverkossa. Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupan nykyiseen toteutuneeseen palveluverkkoon eikä asiointimatkojen pituuteen ja tiheyteen. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole paikallisesti tai seudullisesti haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Asemakaavamuutos edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset siten mahdollisimman

vähäiset. Alueelle sijoittuvat palvelut ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen.

Ansatie 1:n tonttia laajennetaan Ansatien katualueelle siten, että kadun länsireunassa kulkeva nykyinen kevyen liikenteen väylä ja sen alla olevat tietoliikenne- yms. kaapelit sekä sähkökaappi siirretään uuden katualueen rajan mukaiseen paikkaan. Katualueesta tontiksi muuttuvalla alueella on myös HSY:n vesi- ja viemäriputkia, joita on siirrettävä uuden toimistorakennuksen takia noin 40 m pituiselta osuudelta hieman idemmäksi. Kustannusarvio kevyen liikenteen väylän muutosten osalta on noin 105 000 € ja HSY:n putkien siirron osalta 55 000 €. Kevyen liikenteen väylän sekä HSY:n putkien siirroista aiheutuvista kustannuksista vastaa Motonet Kiinteistöt Oy.

Kaavamuutoksen pitkän aikavälin taloudellisten hyötyjen on katsottu ylittävän kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalue ei ole Pakkalan ja Ylästön asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

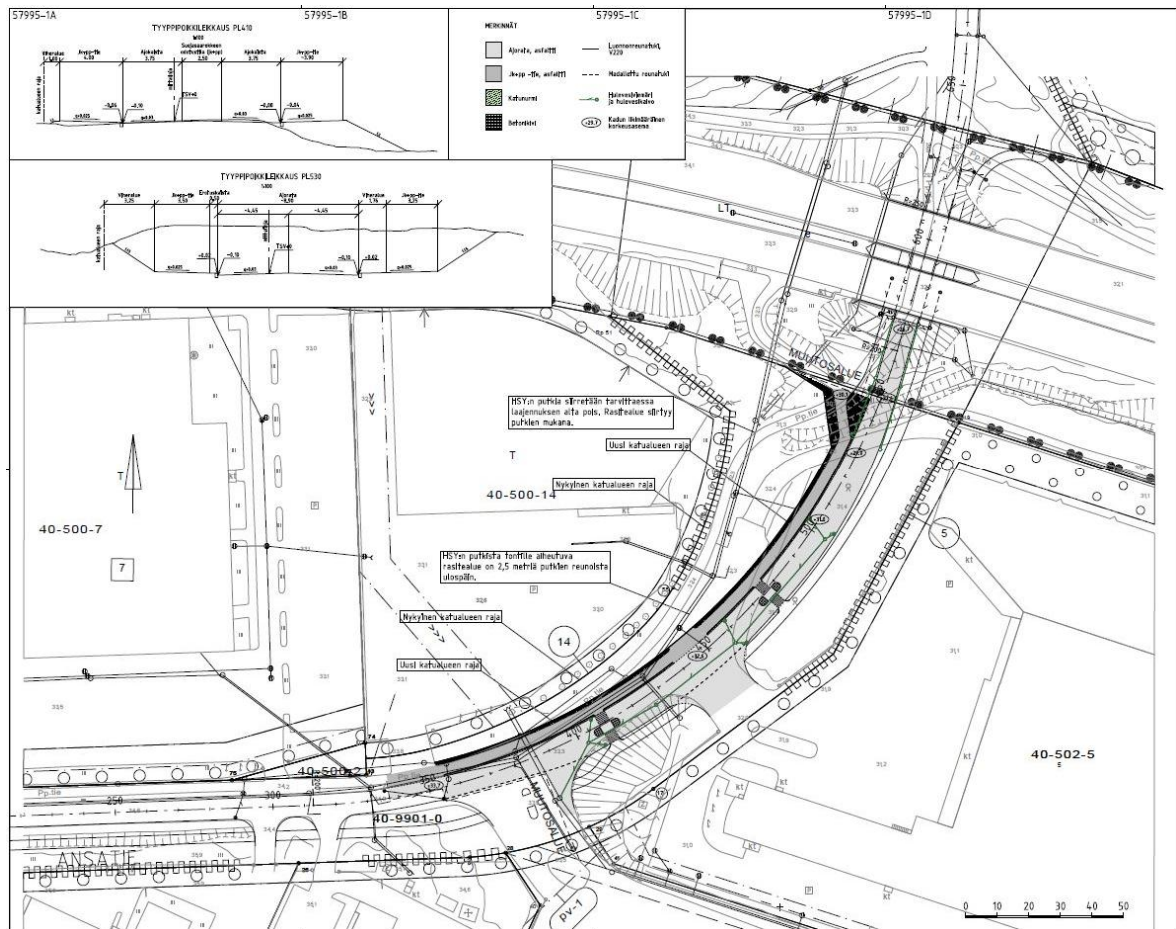
Kaavamuutos ei muuta virkistysalueita eikä vaikuta lähialueen virkistysalueverkostoon.

Liikenne

Ansatiellä on tällä hetkellä Kehä III:n alittava yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, mutta lopullisen katusuunnitelman mukaan koko katu alittaisi Kehä III:n. Kadun alitus ei aiheudu kaavamuutoksesta eikä alituksen rakentamisen ajankohta ole tiedossa. Ansatie 1:n tonttia laajennetaan Ansatien katualueelle siten, että kadun länsireunassa kulkeva nykyinen kevyen liikenteen väylä siirretään uuden katualueen rajan mukaiseen paikkaan. Ansatien asemakaavoitettu katualue pienenee 3 280 m². Muille välittömille muutoksille katualueella ei kaavamuutoksesta johtuen ole tarvetta.

Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa 1 085 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna mutta ne säilyvät liiketilojen osalta v. 2005 rakennetun tilanteen mukaisina. Kaavamuutoksella ei siten ole olennaisia vaikutuksia niiden perusteella muodostuviin liikennemääriin. Motonet-kiinteistöllä on nykytilanteessa yhteensä 180 autopaikkaa ja kaavamuutoksen jälkeen noin 221 autopaikkaa.

Ansatien pohjoisosan länsireunan kaistaleen liittäminen Ansatie 1:n tontin osaksi ei heikennä Ansatie 2:n tonttiliittymien toimivuutta eikä Ansatien tulevaa toteuttamista Kehä III:n ali läpiajoheydeksi Osumakujan kautta Tikkurilantielle.



Alustava suunnitelma Ansatien muutoksista ja jatkeesta Kehä III:n ali (Ramboll Finland Oy)

Vesihuolto

Kaavamuutoksesta johtuen Ansatien katualueen länsireunasta muutetaan noin 240 metrin matkalta 3 280 m² kokoinen kaistale osaksi Ansatie 1:n tonttia. Ko. kaistaleella kulkee HSY:n jätevesiviemäri 315 M (rak. 2011) ja vesijohto 225 M (rak. 2011), jotka ovat osa Ansatien alla kulkevia putkia. Tontiksi muuttuvalla alueella viemäriin ja vesijohdon päälle on suunniteltu pysäköintialue. Uusi toimistorakennus tulee paikoin niin lähelle jäteveden runkoviemäriä sekä vesijohtoa, että niitä on siirrettävä noin 40 m pituiselta osuudelta. Viemäriä ei voi siirtää uudelle katualueelle, koska viemäriin kaltevuudeksi jäisi tällöin vain noin 0,3% (3 promillea). HSY:n putkille varataan riittävä rasi-tealue Ansatie 1:n laajennetun tontin itäosaan. Motonet kiinteistöt Oy toteuttaa vesihuollon siirron HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja vastaa aiheutuvista kustannuksista. Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti.

Kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäriin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuutosalueen hulevesimäärien virtaama tontin ulkopuolelle lisäännä eikä äärevöidy nykytilanteesta. Ramboll Finland Oy on laatinut alustavan suunnitelman kaavamuutosalueen hulevesien viivyttämistä tontilla.

Suunnitelman mitoitukset on laskettu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamallin (julkaisu 2014) mukaan. Laskennassa on huomioitu uusien tonttirajojen sisällä syntyvä hulevesi ennen ja jälkeen laajennuksen:

$$Q=A \cdot i \cdot \psi$$

Sateen rankkuus $i=150$ l/s/ha

Valumakertoimet Ψ ohjeesta "Katu 2002"

Sateen kesto 10 min

Virtaama ennen laajennusta

	Ala ennen [m ²]	Valumakerroin Ψ	Q [l/s]
Rakennus	5162	0,9	69,7
Asfaltti	6268	0,8	75,2
Laatoitus	0	0,8	0,0
Sora	0	0,3	0,0
Nurmi	1024	0,1	1,5
Pensaat	1063	0,1	1,6
Kallio	0	0,4	0,0
Asfaltti (tontin laajennusosa)	935	0,8	11,2
Sora (tontin laajennusosa)	200	0,3	0,9
Viheralue (tontin laajennusosa)	2139	0,2	6,4

Virtaama Q yht= 166,6

Virtaama laajennuksen jälkeen

	Ala jälkeen [m ²]	Valumakerroin Ψ	Q [l/s]
Rakennus	6445	0,9	87,0
Asfaltti	6497	0,8	78,0
Laatoitus	364	0,8	4,4
Sora	902	0,3	4,1
Nurmi	775	0,1	1,2
Pensaat	1489	0,1	2,2
Kallio	327	0,4	2,0

Virtaama Q yht= 178,8

Tontilla viivytettävä hulevesimäärä:

Virtaama $Q=178,8-166,6=12,2$ l/s

Viivytysaltaan tilavuus $V=12,2$ l/s $\cdot$ 10 $\cdot$ 60 s=7320 l = 7,3 m³

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on päiväajan enimmäismelutason ohjearvo L_{Aeq} liike- ja toimistohuoneille 45 dB.

Kaavamuutosalue on Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen lentomeluviyöhykkeellä, jolla melutaso L_{DEN} on 55–60 dB. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella se edellyttää toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 32 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Kehä III:n liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on Ansatie 1:n pohjois- ja koillisosassa enimmillään 70–75 dB ja Ansatien länsireunassa 60–70 dB. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan sallittava liike- ja toimistotilojen sisämelun keskiäänitason päiväohjearvo $L_{Aeq7-22}$ on 45 dB. Siten tieliikenteen enimmäismelutaso 75 dB edellyttäisi liike- ja toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyyttä DL 30 dB.

Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Kehä III:n liikennemelusta. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden kannalta lentoliikenteen melu on kuitenkin mitoittava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimistoyms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa. Kaavamuutos ei muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille ja Ansatie pohjoisosan jatkeen tulevan toteuttamisen myötä rakentuville alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääosin rakennettua pintaa ja osin kasvipäällysteistä pintaa. Rakennetun pinnan osuus kasvaa alueen rakentumisen johdosta nykyisestä, minkä seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaavamuutosalueella muodostuvia hulevesiä tulee uusien kaavamääräysten mukaan viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevien hulevesimäärien virtaamat eivät kasva nykytilanteesta. Kaavamuutoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä ja hallintaa tontilla kumoutuvaa asemakaavaa ja nykytilannetta paremmin, mikä vaikuttaa tontilta poisjohdettavien hulevesien laatuun ja määrään positiivisesti.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia tarkempi hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Näiden osalta kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmanmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Kaavamuutoksen kaavamääräyksissä edellytetään Motonetin tontin toteuttamiselta viherkerrointa 0,6. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin / tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,6 on saavutettavissa. Vihertehokkuustuloskortti on kaavaselostuksen lopussa liitteenä.

Kaavamääräyksissä mahdollistetaan myös maalämmön käyttö sekä edellytetään, että aurinkopaneelleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- sekä tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöt on otettu VAT:n mukaisesti huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Broman Group Oy (Motonet yms.):	Eero Broman Ari Laamanen Juha Schreck	
Schauman Arkkitehdit Oy:	Tuomas Mikkola Janne Helin	
Ramboll Finland Oy:	Taneli Ratilainen	
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko Merja Häsänen Johanna Rajala Elina Ekroos Vuokko Rova Anna-Liisa Vanhala	aluearkkitehti (→31.10.2018) aluearkkit, va. (1.11.–31.12.2018) aluearkkitehti (1.1.2019→) maisema-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen Paula Luomala Mikko Kettunen Jarmo Pajunen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto suunnitteluinsinööri, vesihuolto alueinsinööri liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Ari Pietilä	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö Jukka Köykkä	tonttipäällikkö kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Vantaalla, 11. päivänä maaliskuuta 2019.

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2018
Kaavan nimi	002397 Ylästö 40 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.06.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002397
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4534	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4534

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

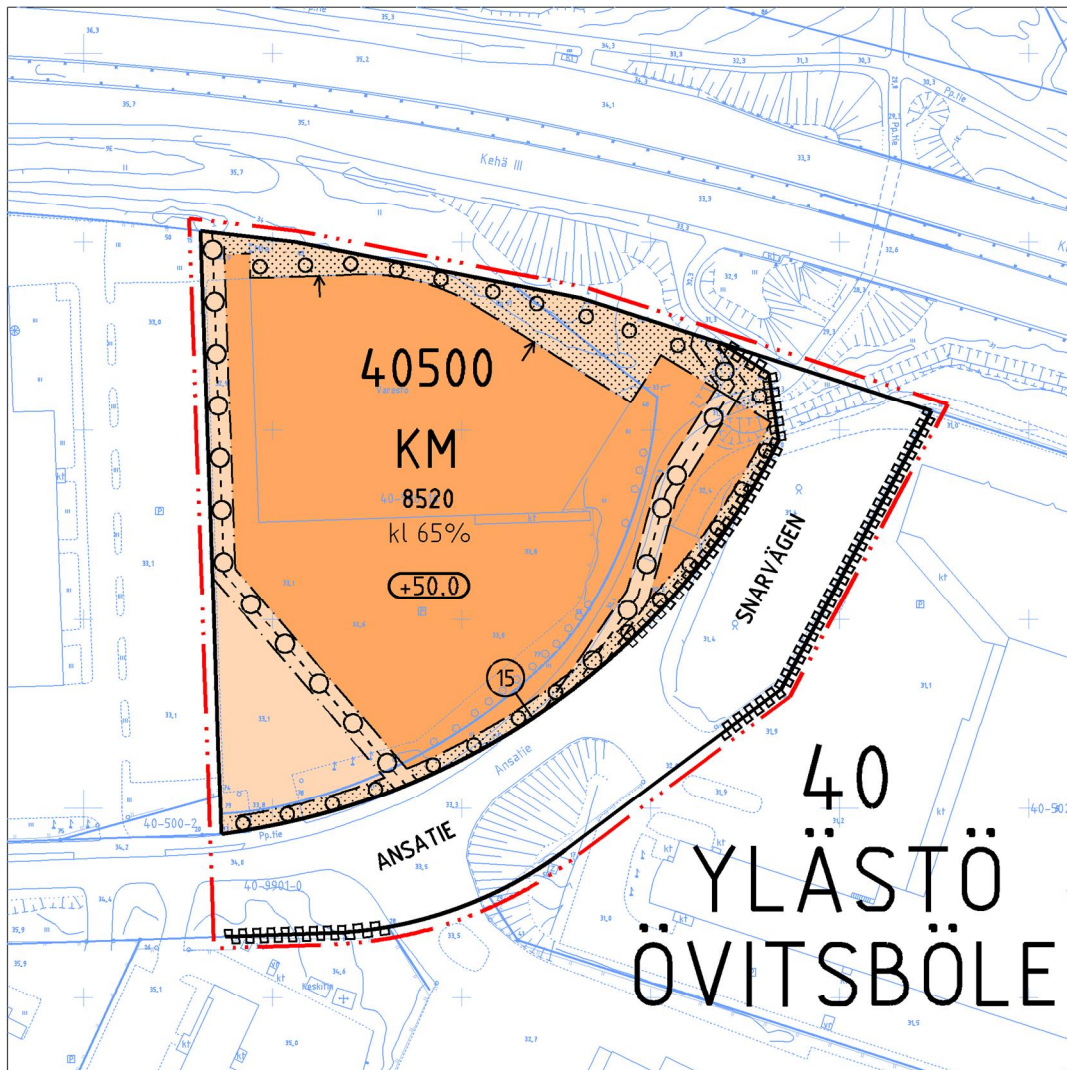
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4534	100,0	8520	0,35	0,0000	1085
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6797	68,5	8520	0,51	1,6797	8520
T yhteensä	0,0000		0		-1,3517	-7435
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7737	31,5	0		-0,3280	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

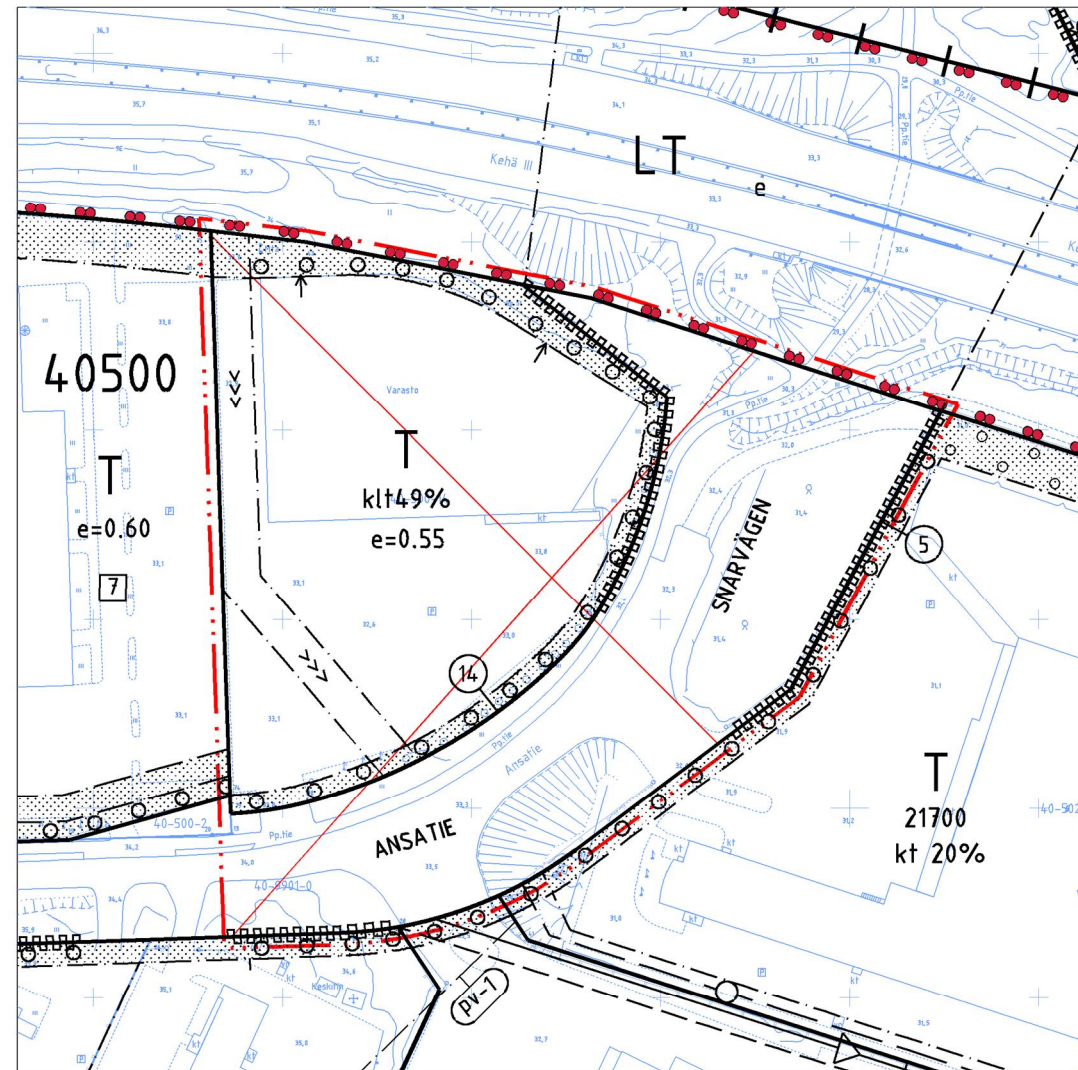
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4534	100,0	8520	0,35	0,0000	1085
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6797	68,5	8520	0,51	1,6797	8520
KM	1,6797	100,0	8520	0,51	1,6797	8520
T yhteensä	0,0000		0		-1,3517	-7435
T	0,0000		0		-1,3517	-7435
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7737	31,5	0		-0,3280	0
Kadut	0,7737	100,0	0		-0,3280	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002397

Päiväys
Datum

11.3.2019

Pohjakarttalichtien numerot
Baskartbladens nummer

686496, 687496 1 / 2

Vantaan kaupunki

ANSATIE 1

Kaupunginosa 40, Ylästö

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 40500

sekä katualuetta.

Tonttijako ja**tonttijaon muutos**

Osa korttelia 40500.

1:2000



Vanda stad

SNARVÄGEN 1

Stadsdel 40, Övitsböle

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 40500

samt gatuområde.

Tomtindelning och**ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 40500.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Alueelle saa rakentaa liike-, varasto- ja toimistorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

Vähittäiskaupan liiketilat saavat olla vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan tiloja.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Ansatie suunnista.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Tontti tulee rajata Kehä III:n ja Ansatie puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisiin rakenteisiin ja istutuksiin. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Tontilla voidaan hyödyntää maalämpöä.

Aurinkopaneelleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Hulevedet tulee viivyttaa tontilla.

Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti. Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa syväjuurisia kasveja.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulkujoukkoliikenteen pysäkeille.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.

Liikkeen pääsisäänkäyntiä tulee korostaa.

Liike- ja toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Lastauskatokset saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

På området får byggas affärs-, lager- och kontorsbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar samt kombinationer av dessa.

Affärslokalerna för detaljhandel får enbart vara affärslokaler för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna från Ring III och Snarvägen ska tas i beaktande.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

Tomten ska avgränsas mot Ring III och Snarvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstal 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Jordvärme kan utnyttjas på tomten.

Solpaneler och andra energisparande och -producerande ska gynnas.

För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. Dagvattnet ska fördröjas på tomten.

Den områdesdel som reserverats för underjordiska ledningar ska anläggas på ett sätt som förhindrar ledningarna att sätta sig i marken och gör det enkelt att utföra underhåll av ledningarna. På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man inte plantera djuprotade växter.

Från byggnaden ska en smidig och trygg gångförbindelse till hållplatser för kollektivtrafik ordnas.

Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.

Affärens huvudingång ska framhåvas.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i affärs- och kontorslokaler ytterhölje vara minst 32 dB.

Lastplatserna som är försedda med tak får nå utanför byggnadsområdet.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Maantiealueen viereinen mainos- ja informaatiopyloni ei saa aiheuttaa häiriitä maantien liikenneturvallisuudelle. Pylonin pystyttämistä on pyydettävä lausunto maantien tienpitäjältä.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

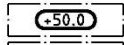
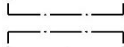
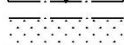
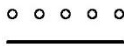
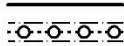
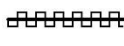
Liiketilat ja toimistot 1 ap / 50 k-m²

Varastot ja muut 1 ap / 150 k-m²

Polkupyöräpaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Autopaikat tulee jäsentää runkopuvin ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
ANSATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
8520	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
kl 65%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.
	Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Katu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIIAKO

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

Vid placeringen och konstruktionen av reklam- och informationspyloner ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Reklam- och informationspylonen intill landsvägsområdet får inte äventyra trafiksäkerheten på landsvägen. För att resa pylonen ska ett utlåtande skaffas av landsvägens väghållare.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Affärslokaler och kontor 1 bp / 50 km²-vy

Lager och övrigt 1 bp / 150 km²-vy

Behovet av cykelplatser bestäms i samband med bygglov.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykelplatserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar i enheter på högst 40 bilplatser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

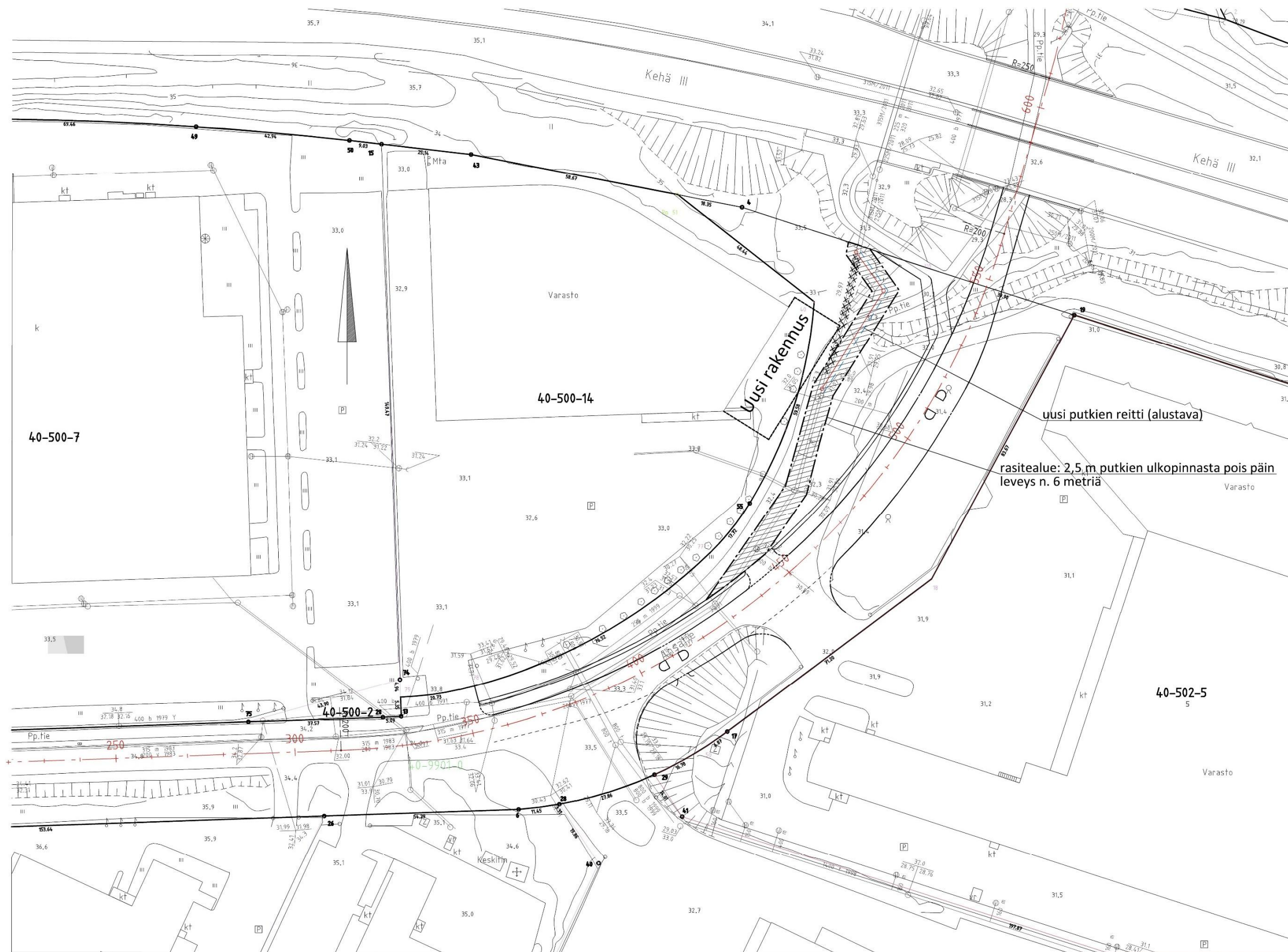
Stadsmätning

Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Tuloskortti

Päivämäärä: 29.11.2018

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Motonet, Ansatie 1, 01740 VANTAA

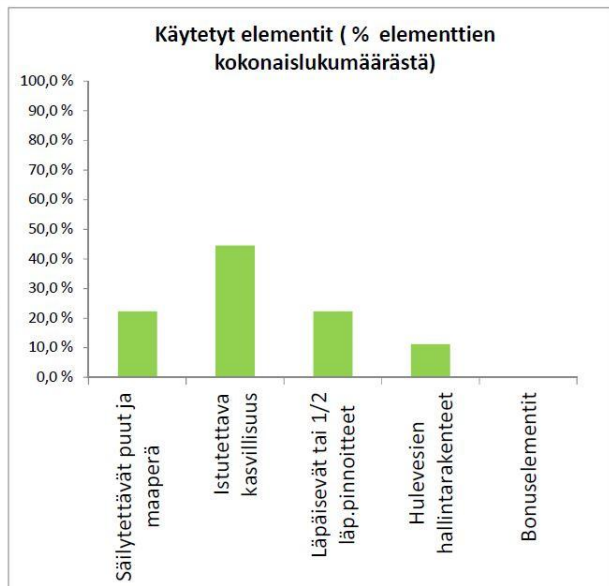
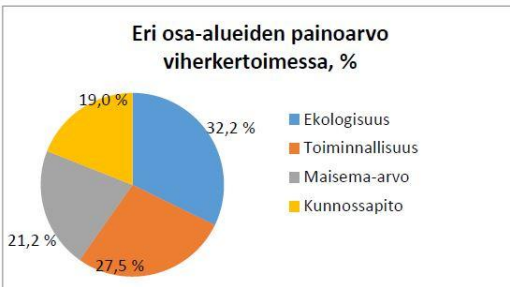
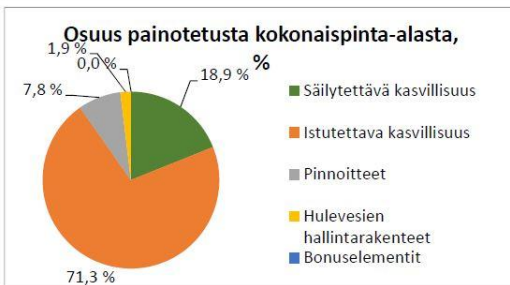
Tuomas Mikkola, Schauman Arkkitehdit Oy

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,6
Tavoitetaso
0,6
Minimitaso
0,3

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	2	5
Istutettava kasvillisuus	4	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	9	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio



VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavamuutosehdotus 002397
Ansatie 1 / 40. Ylästö

LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu / 11.3.2019

Kaupunginhallitus 17.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002397** Ansatie 1, Ylästö. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 ELY-keskus	Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018, mikä on hyvä päivittää kaavaselostukseen. Muutoin Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.	Kaavaselostusta on tarkistettu.
NRO 2 HSY	Yleistä vesihuoltoa varten tulee asemakaavaan varata vähintään 8 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.	Kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä on tarkistettu.

NRO 1 ELY-keskus**Lausunto:**

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 40. Ylästö, Ansatie 1, nro 002397

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Ansatie 1 asemakaavan muutosehdotuksesta (002397).

Asemakaava mahdollistaa olemassa olevan myymälän jatkeeksi toimisto-osan. Lisärakennusoikeutta osoitetaan vain uusia toimisto- sekä autojen huolto-, korjaamo ja rengaspalveluiden tiloja varten.

Kaavaselostukseen on hyvä päivittää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva luku. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Muutoin Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva luku kaavaselostuksessa on päivitetty lausunnossa esitetyn mukaiseksi.

Tarkistukset:

Kaavaselostuksen valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva luku on tarkistettu.

NRO 2 HSY

Lausunto:

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002397, ANSATIE 1, 40. KAUPUNGINOSA, YLÄSTÖ

Motonet Kiinteistöt Oy on hakenut Ansatie 1:ssä sijaitsevan kiinteistönsä asemakaavan muuttamista.

Hakijan tavoitteena on uudistaa Motonet Vantaa vastaamaan yrityksen nykyistä konseptia, johon nykyisen vähittäiskaupan lisäksi kuuluvat autojen korjaamo-, pesula- ja rengaspalvelut. Uusia palvelutiloja halutaan rakentaa kiinteistön länsiosaan noin 1 500 k-m². Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan myös tonttijako ja tonttijaon muutos, koska tontin rajat muuttuvat. Tontin laajennusalueella sijaitsee runsaasti kunnallistekniikan maanalaisia verkostoja, joita on siirrettävä. Niihin liittyvistä kustannuksista vastaa ensisijaisesti asemakaavamuutoksen hakija. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavamuutos edellyttää yleisen vesijohdon ja viemärin siirtoa. Ansatie katualueen länsireunasta joudutaan siirtämään vesijohtoa ja jätevesiviemäriä noin 40 metrin pituiselta osuudelta. Jätevesiviemärin kaadon jäädessä liian pieneksi katualueella putket siirretään Ansatie 1:en laajennetun tontin itäosaan. Yleistä vesihuoltoa varten tulee asemakaavaan varata vähintään 8 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä HSY:n kanssa ja lopulliset suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä.

Johtosiirtokustannuksista vastaa asemakaavamuutoksen hakija.

Vastine:

Kaavakarttaa on tarkistettu osoittamalla maanalaista johtoa varten varattu alueen osa 8 m leveäksi.

Kaavassa määrätään, että maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa on toteutettava siten, että putkien painuminen on estetty ja putkien kunnossapito on mahdollista tehdä helposti. Em. kaavamääräystä on lausunnon johdosta tarkistettu lisäämällä määräys: *"Maanalaisia johtoja varten varatulle alueen osalle ei saa istuttaa syväjuurisia kasveja (På den del av området som reserverats för underjordiska rör och ledningar får man inte plantera djuprotade växter.)"*

Tarkistukset:

Maanalaista johtoa varten varattua alueen osaa koskevaa kaavamerkintää ja kaavamääräystä on tarkistettu vastineessa esitetyillä tavoilla.



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

VD/9691/10.02.04.00/2016

TLA/JOR/A-LVA/MKU

Kaava-alue käsittää osan korttelia 41101, joka on jäänyt aiemman asemakaavoituksen ulkopuolelle. Kaavoitettava alue täydentää jo aiemmin kaavoitettua laajaa korttelia. Alueella kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta 5600 k-m² (e=0.44) enintään kahteen kerrokseen. Samalla kaavoitetaan puuttuva osa Katriinantien katualuetta.

Asemakaava koskee korttelin 41101 tulevaa tonttia 18 ja Katriinantien katualuetta, kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Asemakaavamuutos koskee Katriinantien katualueen rajaa.

Tonttijako koskee korttelin 41101 tonttia 18.

Alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Suokalliontien eteläpuolella ja Katriinantie itäpuolella.

Kaavan hakija

Kaavan hakija on yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajia ovat hakija, yksityiset maanomistajat, Suomen valtio/Uudenmaan ELY-keskus/Liikenne- ja infrastruktuuri ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtitoimisto Siltanen & Laakso asiamiehenä/konsulttina ja hakijan edustajana Megahub.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalue (T) sekä tiealuetta. Alueen itäreunalla on maisemallisesti arvokas maaseudun kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on suojeltava.

Asemakaava

Kaava-alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) sekä tiealuetta. Alueen käyttötarkoitus on määritelty siten, että sen käyttö olisi monipuolista ja joustavaa. Tämä helpottaa hankkeen kehittämistä jatkossa. Rakennukseen voi rakentaa osittain toisen kerroksen. Rakennusoikeutta on kaavassa 5600 k-m², joka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Eteläosassa tonttia sijaitsevat alueen pysäköintipaikat.

Alueella oleva lentomelu rajoittaa käyttöä kuitenkin siten, että asuintiloja ei alueelle sallita, toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ääneneristävyyden ΔL on oltava vähintään 35 dB.

Alueen länsireunalla on maisemallisesti arvokas Vantaajokilaakson kulttuurimaisema, jonka maisemakuvaa on määrätty kaavassa suojeltavaksi.



Kaava-alueella tulee järjestää hulevesien viivytys. Alueen hulevedet johtuvat Katriinantien hulevesialtaaseen, josta ne johdetaan alueen ojia pitkin Vantaanjokeen.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät on määritelty erikseen toimistoille, liiketiloille, tuotantotiloille ja varastotiloille.

Aiemmin Viinikkala 2 -kaavassa hyväksytty katualueen raja Katriinantieltä poistetaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 6.10.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 4 kpl ja niiden sisältö on selostettu kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja ja asemakaavan muutosehdotus 41200 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Katriinantie 3,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 (5000 €) lisättynä tonttijaon aiheuttamalla lisäkustannuksella 1000 €. Kaavan laatimiskustannukset yhteensä 6000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 42

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavaehdotus ja ja asemakaavan muutosehdotus 41200 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Katriinantie 3,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 2 (5000 €) lisättynä tonttijaon aiheuttamalla lisäkustannuksella 1000 €. Kaavan laatimiskustannukset yhteensä 6000 €.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.1. - 28.2.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 28.2.2019 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta, Fingrid Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY) ja Vantaan Energialta.

Uudenmaan ELY-keskus huomautti lausunnossaan, että kaavaselostukseen on syytä päivittää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita käsittelevä kohta. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Uudenmaan ELY- keskus huomauttaa edelleen, että vasemmalle kääntymiskaistan tarve ei selviä kaava-aineistosta, sillä aineistossa ei ole arvioitu kaavan tuottamaa liikennemäärää ja liikenteen suuntautumista. Nämä arvioinnit tulee tehdä, jotta kaistan tarve selviää. Mikäli vasemmalle kääntymiskaista osoittautuu tarpeelliseksi, olisi suojatie suositeltavampaa sijoittaa liittymän eteläpuolelle, jotta kahden kaistan ylitykseltä vältytään. Katriinantiellä, kaava-alueen kohdalla on nopeusrajoitus 60 km/h ja arkivuorokausiliikennemäärä noin 11 000 ajoneuvoa. Suojatiellä pitäisi olla liikennevalot turvallisuuden takaamiseksi. Nelihaaraliittymän Pohjois-Viinikkalantien haaran sulkemismahdollisuutta tulisi myös tarkastella. Turvallisen liittymäratkaisun varmistamiseksi liittymäratkaisun suunnittelussa tulisi ylipäänsä noudattaa yhdessä kuntien kanssa laadittua Jalankulku ja pyöräilyväylien suunnittelu -ohjetta.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida, että Vantaanjoki on Natura-alue. Hulevesillä ei saa olla haitallisia vaikutuksia Natura-alueen luontoarvoihin tai vedenlaatuun.

Vantaan Energia halusi lausunnossaan, että kaavakarttaan merkittäisiin suunniteltu 110 kV:n voimalinjan varaus.

Fingrid Oyj:llä ei ollut huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) esitti rakennettavien yleisen vesijohdon ja jäteviemärin kustannusarviot, jotka täydentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävilläolon jälkeen on kaavakarttaan lisätty voimalinjavaraus, tarkennettu hulevesimääräyksiä ja tehty teknisiä korjauksia kaavamääräyksiin sekä päivitetty kaavaselostusta.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.3.2019 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 412000 sekä tonttijakoehdotus, 41 Viinikkala / Katriinantie 3
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 11.3.2019
- Lausunnot ja vastineet 11.3.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, p. 050 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Aviapolis

412000 KATRIINANTIE 3

VIINIKKALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.3.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 412000. Kaavoitus on tullut vireille 6.10.2017.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osa korttelia 41101 sekä katualuetta kaupunginosassa 41, Viinikkala.

Asemakaavan muutos:

Katualueen raja.

Tonttijako:

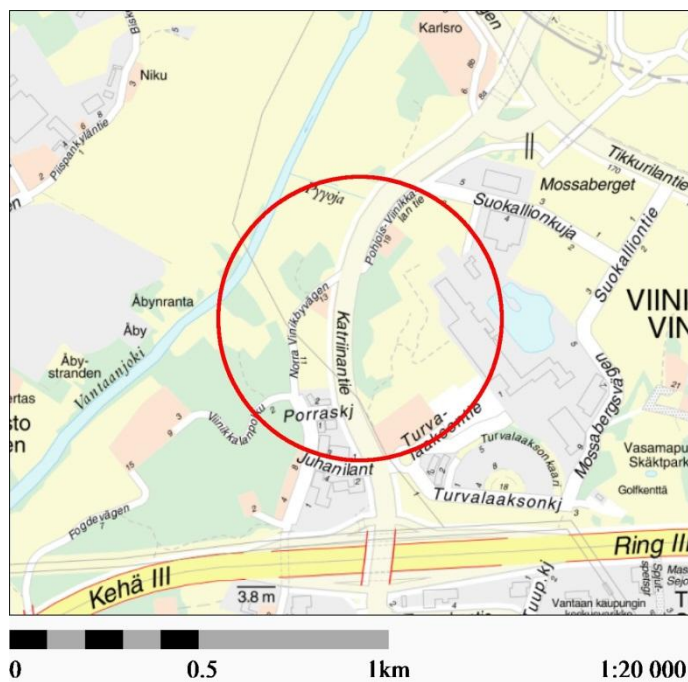
Tonttijako osa korttelia 41101.

Keskeinen sisältö:

Katriinantien ja voimassa olevan kaavan korttelin 41101 väliin jäävä kiilamainen alue, jolle kaavoitetaan teollisuus- ja varastotoimintaa sekä niihin liittyvää toimisto- ja aputiloja. Raken-
nusoikeus on 5600 k-m² kahteen kerrokseen. Kaavassa on mukana Katriinantien katualuetta.

Kaavan laatija: Anna-Liisa Vanhala, kaavoitusteknikko, Vantaan kaupunki; anna-liisa.van-
hala@vantaa.fi, puh. +358 50 302 9334.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alue sijaitsee Viinikkalan kaupunginosassa Suokalliontien eteläpuolella ja Katriinantie itäpuolella. Kaava-alue käsittää osan korttelia 41101 sekä Katriinantien katualuetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen maanomistajan jättämä asemakaavahakemus on kirjattu saapuneeksi 4.11.2016. Kaava on työohjelmassa numerolla 412000.
- Kaavoitus tuli vireille 6.10.2017 (ilmoitus Asukaslehdessä 28.10.2017). Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille vireille tulosta on ilmoitettu kirjeellä ja viranomaisille sähköpostilla, mitkä ovat sisältäneet 6.10.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. (MRL: 62 §, 63 §)
- Mielipiteet pyydettiin 7.11.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 4 kappaletta.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 sekä kaupunginhallitus, joiden myötä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päiväksi ja ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot (MRL 65 §, MRA 27 §).
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 31.1.2019-28.2.2019, jona aikana ei saatu muistutuksia.
- Lausuntoja pyydettiin 4 kappaletta, joista saatiin määräaikaan 28.2.2019 mennessä ??? kpl.
- kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019
- kaupunginhallitus 25.3.2019
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	4
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4. Asemakaavan kuvaus	14
5. Asemakaavan toteutus.....	18
6. Kaavatyöhön osallistuneet	18
7. Asemakaavan seurantalomake.....	20
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	22
9. Muu suunnitelma-aineisto	25

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vesihuollon esisuunnitelma
- Asemakaavan seurantalomake
- Kaavamääräykset
- Asemakaavakartta

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

1. Raportti hulevesien hallinnasta, Insinööritoimisto Eurogeo Oy
2. Alustava tontinkäyttösuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Siltanen & Laakso
3. Suunnitelma tontin liikennejärjestelyistä, Arkkitehtitoimisto Siltanen & Laakso
4. Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa HSY:n hallitus 20.12.2013, Päivitetty 3.6.2014
5. Autoliikenne Vantaalla 2015 / 2016 -raportti
- 6 Ilmailumääräys AGA M3-6

1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue käsittää osan korttelia 41101, joka on jäänyt aiemman asemakaavoituksen ulkopuolelle. Kaavoitettava alue täydentää jo aiemmin kaavoitettua laajaa korttelia. Alueella kaavoitetaan teollisuus- ja varastorakentamisen korttelialuetta 5600 k-m² enintään kahteen kerrokseen. Samalla kaavoitetaan puuttuva osa Katriinantien katualuetta ja Aiemmin Viinikkala 2 -kaavassa hyväksytty katualueen raja poistetaan.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Viinikkalan logistiikkavaltaita työpaikka-alueetta Kehä III:n ja Helsinki-Vantaan lentoaseman välissä Helsingin metropolialueen keskellä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Viinikkalan kaupunginosassa asui vuoden 2016 alussa 71 asukasta. Aviapoliksen suuralueella sijaitseva Viinikkala on yleiskaavoitettu työpaikka-alueeksi.

Palvelut ja työpaikat

Vantaan työpaikkakasvu on keskittynyt Vantaan keskiosiin, ennen kaikkea Aviapoliksen suuralueelle, jolla työpaikkojen lisäys vuodesta 2004 vuoden 2014 loppuun on ollut yli 31 prosenttia. Aviapoliksen osuus koko kaupungin työpaikkakasvusta on ollut ko. ajanjaksona 75 prosenttia ja Viinikkalassa työpaikkojen määrän lisäys on 1 225. Vuoden 2014 lopussa Viinikkalassa oli 4 835 työpaikkaa. Aviapoliksen työpaikoista lähes joka kolmas oli v. 2014 kuljetuksen ja varastoinnin toimialalla ja joka kymmenes teollisuuden toimialalla.

Yhdyskuntarakenne

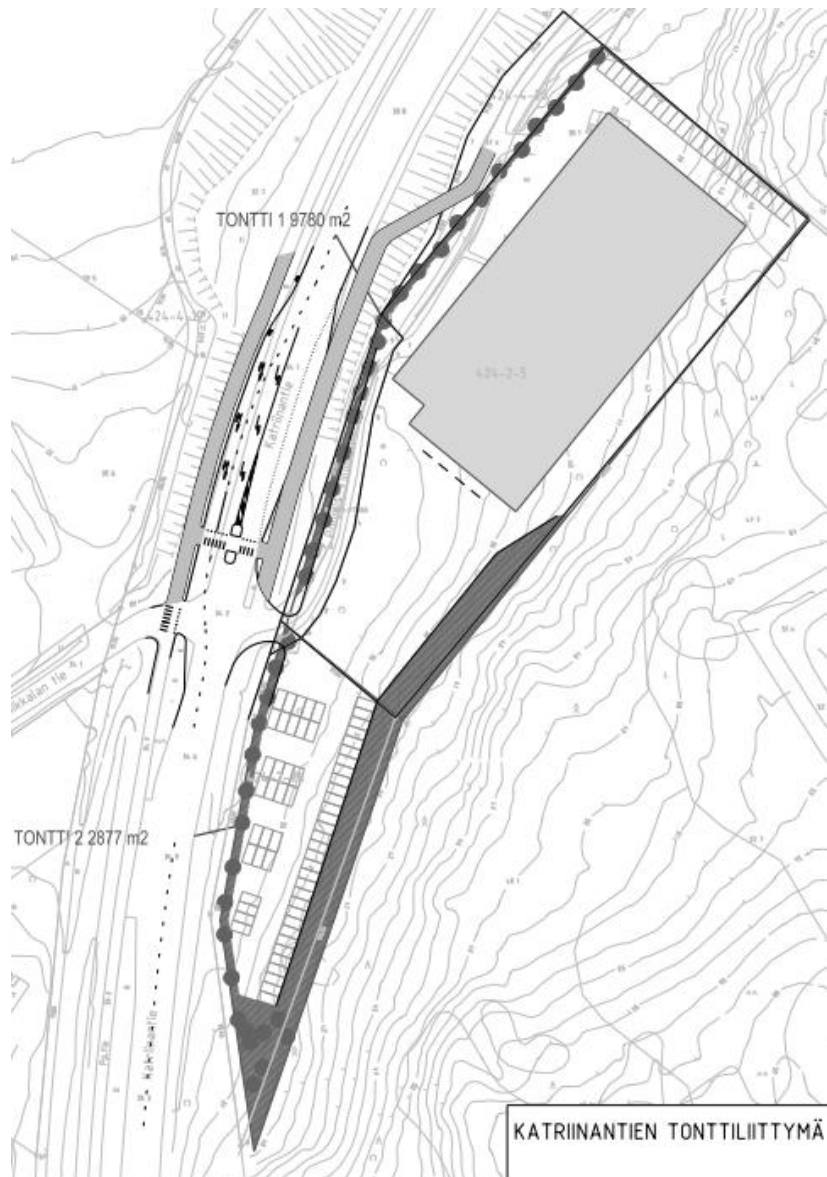
Helsinki-Vantaan lentoaseman läntisen pääkiitotien lounaispäässä sijaitseva kaavamuutosalue on Tikkurilantien sekä Katriinantien välityksellä Kehä III:en tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-alueita.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Kaavamuutosalue liittyy kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan Vantaanjokilaakson tuleviin ulkoiluverkostoihin.

Autoliikenne, julkinen liikenne, kävely ja pyöräily

Katriinantie on valtion ylläpitämä yhdystie nro 11459. Tien liikennemäärä on vajaa 11 000 ajon/vrk (v. 2016). Tiellä on suuri merkitys mm. Viinikkalan alueen yhteytenä Kehä III:lle. Tiellä on joukkoliikennettä (tällä hetkellä seutulinjat 632) ja kaava-alueen kohdalla bussipysäkit. Yhdistetty kevyen liikenteen raitti kulkee tien länsipuolella.



Vesihuolto

Kaava-alueen lähistöllä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Suokallionkujalla kaava-alueen koillispuolella, noin 130 metrin päässä, kulkee vuonna 2013 rakennettu DN225 vesijohto.

Alue kuuluu nykyisin Myyrmäen painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 4500 m³, HW = +96.00 ja LW = +82.00) sijaitsee Myyrmäessä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

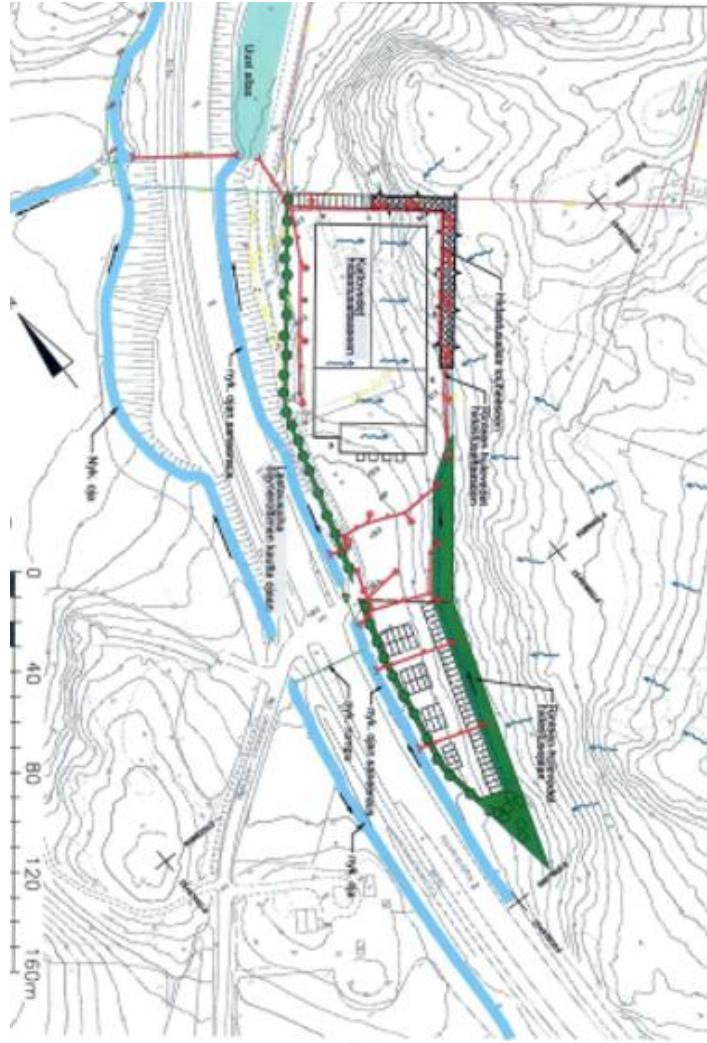
Jätevesiviemäröinti

Suokallionkujalla kaava-alueen koillispuolella, noin 130 metrin päässä, kulkee vuonna 2013 rakennettu DN250 jätevesiviemäri.

Jätevedet johdetaan Katriinantien varren jätevedenpumppaamolle, josta ne pumpataan edelleen Suokalliontien jätevesiviemäriin. Alueen jätevedet johdetaan Kehä III varressa sijaitsevaan runkoviemäriin, josta ne johtuvat Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaavatyön aikana kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla. Rakentamisen myötä kaava-alueen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen Katriinantien hulevesialtaan kautta Vantaanjokeen.



Hulevesien hallintaselvityksessä on ollut tavoitteena hidastaa hulevesiä omalle tontille rakennettavien maanalaisten hidastusaltaiden avulla. Vesimäärien laskelmissa on otettu huomioon itäpuoleisen Suomen Pankin tontin laaja-alaiselta alueelta, rakennettavalle tonteille tuleva hulevesimäärä. Tällä hetkellä hulevesi purkaantuu Katriinantien avo-ojaan. Ko. vesiä varten tonttien itäreunaan rakennetaan irtilouhittuun kallioon ja massanvaihtoon hidastusaltat.

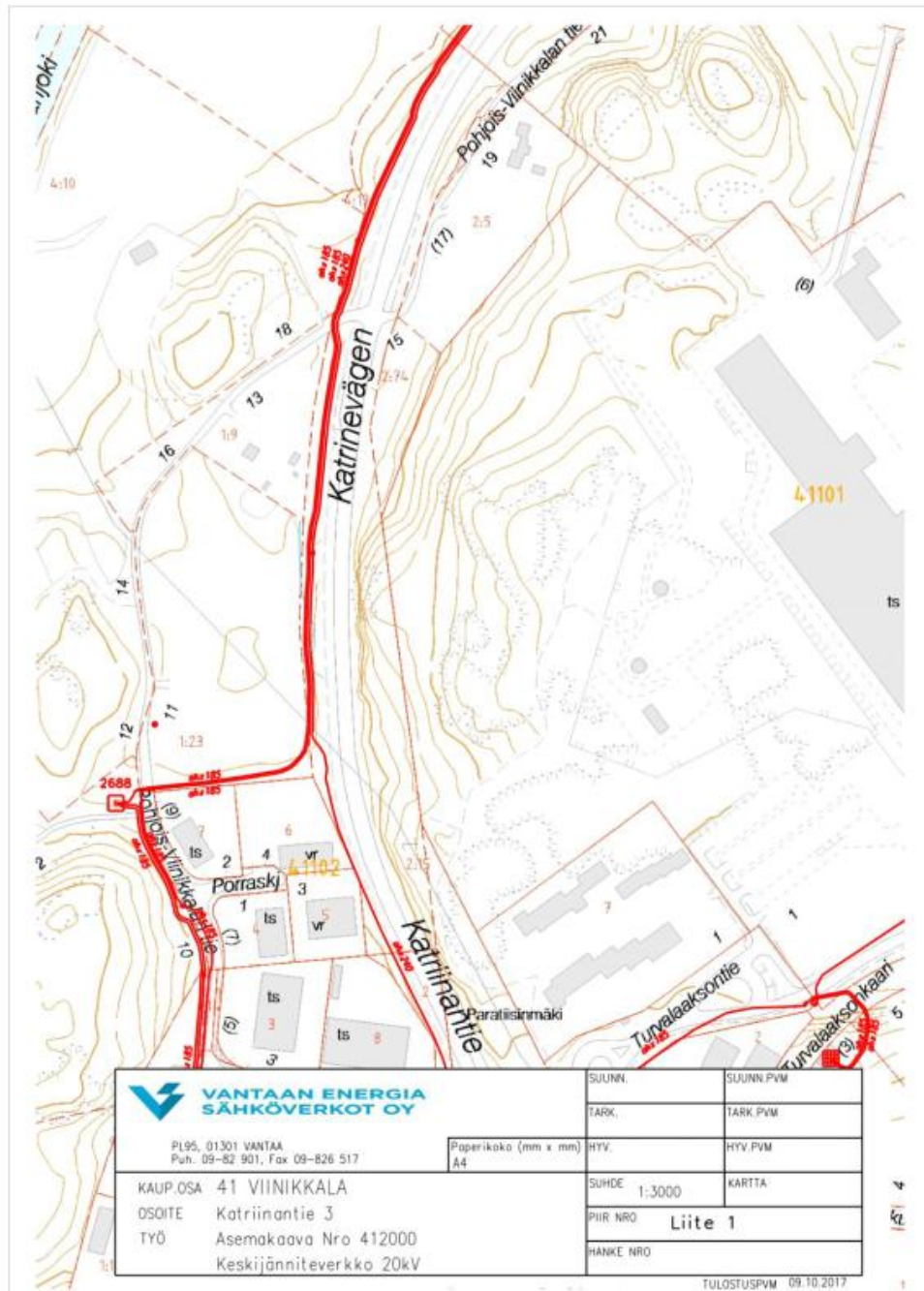
Tonttien itäreunassa maasto viettää voimakkaasti länteen. Keski- ja länsiosassa maasto on topografialtaan tasaisempaa. Pohjoisen tontin luonnontilainen maasto on vaihtelevaa. Pohjoisen tontin koilliskulmassa sijaitsee korkea kalliomäki. Tonttien itäreunassa maaperän yläosa on pääasiassa hiekkaa, syvemmällä tavataan moreenia. Tonttien keski- ja länsiosassa maaperän yläosassa esiintyy heikosti vettä läpäisevää silttiä ja/tai savea.

Liikenne- ja paikoitusalueelta hulevedet ohjataan öljyn erotuksen kautta. Rakennuslupahakemukseen liitetään työmaavesien käsittelysuunnitelma RT 89-11230 mukaan. Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1m^3 jokaista 100m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Sähköverkko ja kaukolämpö

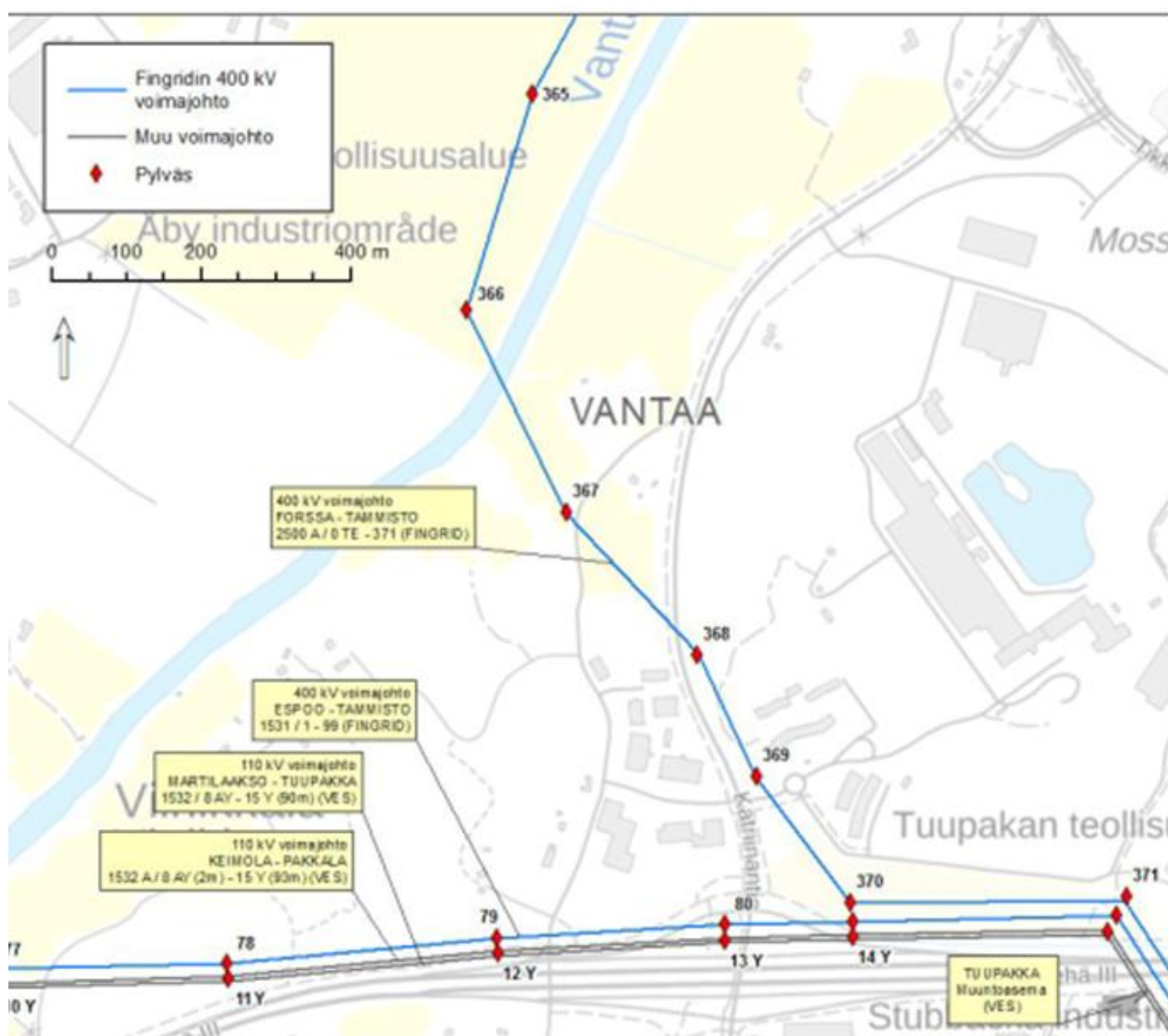
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Katriinantien varressa. Rakennustehokkuuden kasvaessa kiinteistön alueelle tarvitaan paikka puistomuuntamolle. Muuntamon paikkaa tarkennetaan suunnittelutyön edetessä. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.



Karttaote Vantaan Energian keskijänniteverkosta

Katriinantien katualueelle sijoittuu voimajohto. Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 56 metriä leveälle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 36 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukan molemmiin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue ulottuu 23 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko 56 metriä leveän voimajohtoalueen. Voimajohdon rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä (tässä 56 metriä). Näin varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys.



Kartta Fingridin 400 kV voimajohdon sijainnista

Ympäristöhäiriöt

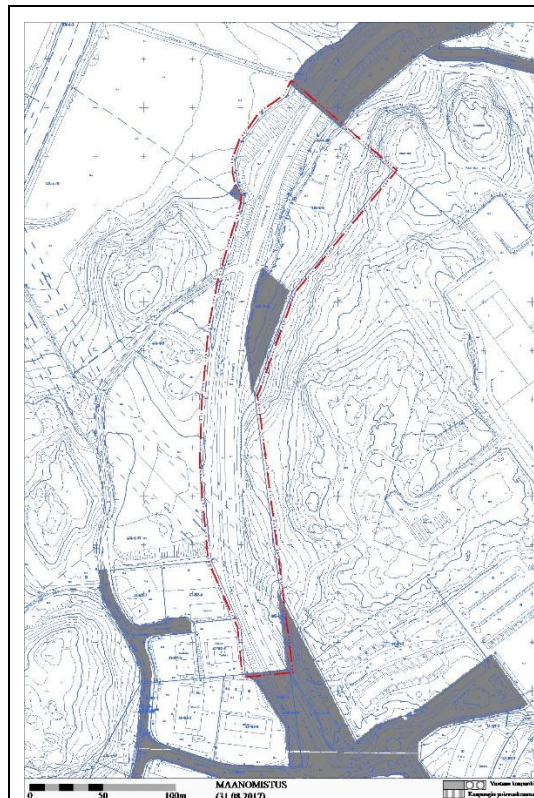
Kaavamuutosalueen merkittävin ympäristöhäiriö aiheutuu Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteestä. Alue on lentomeluviikenteellä, jolla melutaso L_{DEN} on yli 60 dBA. Kaavamääräyksissä on määrätty, että toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ääneneristävyyden ΔL on oltava vähintään 35 dB.

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Katriinantien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq\ 7-22}$ kahden metrin laskentakorkeudella on kaava-alueella enimmillään 60- 65 dB ja valtaosalla aluetta 55-60 dB.

Erityistoiminnot

Kaavamuutosalueella on rakentamisrajoitteita Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspinoista johtuen.

2.1.4 Maanomistus



Kaava-alueen maanomistajia ovat hakija, yksityiset maanomistajat, Suomen valtio/Uudenmaan ELY-keskus/Liikenne- ja infrastruktuuri ja Vantaan kaupunki.

424-2-74	Vantaan kaupunki	2877,0	
424-2-5	kaavamuutoksen hakija	9783,0	
895-2-15	Suomen valtio	31659,0	
424-4-20	muut yksityiset/yhteisöt	750,0	
Yhteensä		45069,0	

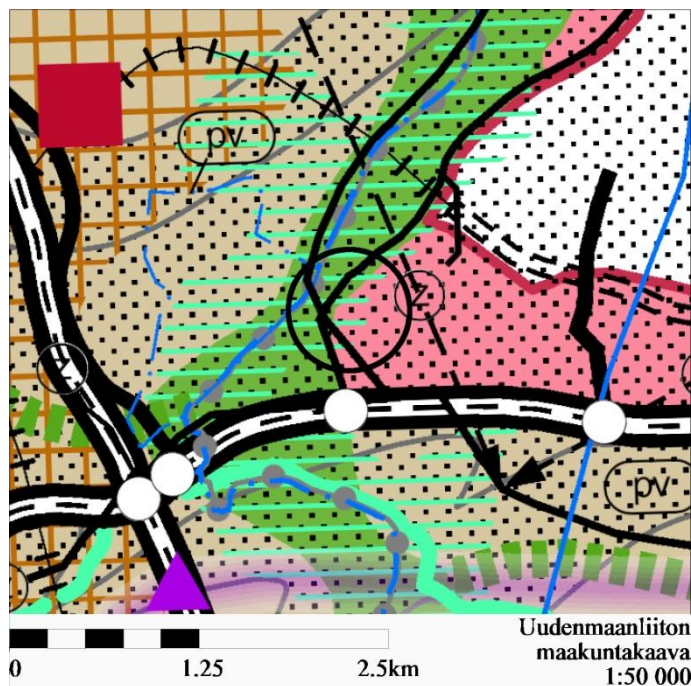
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

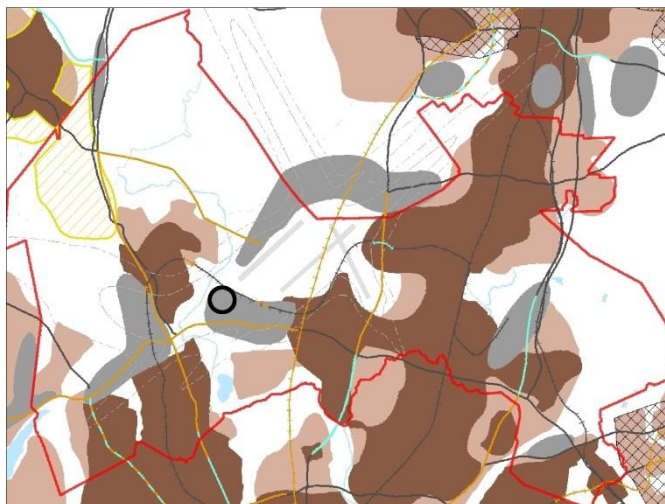
Valtioneuvoston 1.4.2018 voimaan tulleiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pykymyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin, sekä luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



Maakuntakaavassa Katriinantie on yhdystie. Sen itäpuolella sijaitseva kaavamuu-alue on erityisaluetta, jonka käyttötarkoitus määritellään yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alue kuuluu lentomelualueeseen Ime-2 (L_{DEN} yli 60 dBA). Katriinantien länsipuolelle on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä virkistys-alue sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Hakijan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.11.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 412000 ja kaavoitus tuli vireille 6.10.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavan hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES,
- Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteissä esiin nousseita asioita:

Rakennustehokkuuden kasvaessa kiinteistön alueelle tarvitaan paikka puistomuuntamolle. Muuntamon paikkaa tarkennetaan suunnittelutyön edetessä.

Koska alue rajautuu läntiseltä reunaltaan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, uusien rakennusten osalta tulee ottaa huomioon alueen maisema-arvot ja rajata rakentamista esim. istutusvyöhykkeellä tai säilyttämällä olevaa puustoa.

Asemakaava-alueen eteläosassa Katriinantien yli sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin voimajohto Forssa-Tammisto, jota varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 56 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon rakennusrajoitusalue on ehdoton raja, jonka sisäpuolelle ei voi osoittaa rakentamista. Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään johtoalueen kokonaisleveyttä (tässä 56 metriä).

Kaupungin viranomaisten kommentteja:

- - Liittymäjärjestely täytyy suunnitella ja mitoittaa, jotta sen vaatima tila ja korjaustarve saadaan selvitettyä.
- - Liikenteen vaatimat järjestelyt tontin alueella ja katualueella koko tontin mitalta.
- - Vanhan tiepohjan käyttämistä esim. kevyenliikenteen tilana tulee tarkastella
- - Myös hulevesisuunnitelma tulee valmistella tontin osalta
- - tarvittavat leikkaustarkastelut louhinnan tasosta ja pihan lopullisista koroista (vähintään kaksi poikkileikkausta ja yksi pituusleikkaus)
- - suojavihertä täytyy varmistaa kadulle päin. Vihreän määrä ja tilatarve määräytyy sen mukaan, kuinka paljon poistuu katu- ja liikennejärjestelyjen johdosta olevaa vihreää
- Kaupunki on valmis myymään omistamansa kiinteistön 424-2-74.Yhdyskuntarakentamisen korvaamisen kanssa niistä tehdään maankäyttösopimus.

- Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä liittymä on suunniteltava turvallisiksi. ELY-keskuksen mielestä on hyvä, että Katriinantie muuttuu kaduksi. Yksi suunnittelun lähtökohdista on, että kadunpito päätös tehdään Kehä III:sta aina Tikkurilantiehen saakka.
- Maanomistajat olivat sitä meiltä, että jokilaakson säilyttäminen on tärkeää ja he suostuvat siihen, että heidän omistamaansa kiinteistön 424-4-20 kaistale voidaan ottaa haltuun.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Kaava oli nähtävillä 31.1.2019-28.2.2019.

Nähtävilläoloaikana ei tullut muistutuksia.

Lausunnot pyydettiin 28.2.2019 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta, Fingrid Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), ja Vantaan Energialta.

Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Uudenmaan ELY-keskus huomautti lausunnossaan, että Kaavaselostukseen on syytä päivittää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita käsittelevä kohta. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Katriinantien kaduksi osoittaminen vastaa Uudenmaan ELY-keskuksen näkemystä väylän luonteesta. Kun asemakaava on hyväksytty, on tarpeen tehdä Katriinantietä koskeva kadunpito päätös koko siltä Kehä III:n ja Tikkurilantien väliseltä Katriinantien osuudelta, jolla väylä on vielä hallinnollisesti maantie.

Vasemmalle kääntymiskaistan tarve ei selviä kaava-aineistosta, sillä aineistossa ei ole arvioitu kaavan tuottamaa liikennemäärää ja liikenteen suuntautumista. Nämä arvioinnit tulee tehdä, jotta kaistan tarve selviää. Mikäli vasemmalle kääntymiskaista osoittautuu tarpeelliseksi, olisi suojatie suositeltavampaa sijoittaa liittymän eteläpuolelle, jotta kahden kaistan ylitykseltä vältytään. Katriinantiellä, kaava-alueen kohdalla on nopeusrajoitus 60 km/h ja arkivuorokausiliikennemäärä noin 11 000 ajoneuvoa. Suojatiellä pitäisi olla liikennevalot turvallisuuden takamiseksi. Nelihaaraliittymän Pohjois-Viinikkalantien haaran sulkemismahdollisuus tulisi myös tarkastella. Turvallisen liittymäratkaisun varmistamiseksi liittymäratkaisun suunnittelussa tulisi ylipäänsä noudattaa yhdessä kuntien kanssa laadittua Jalankulku ja pyöräilyväylien suunnittelu -ohjetta.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida, että Vantaanjoki on Natura-alue. Hulevesillä ei saa olla haitallisia vaikutuksia Natura-alueen luontoarvoihin tai vedenlaatuun.

Kaavaselostukseen on päivitetty uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesimääräykset:

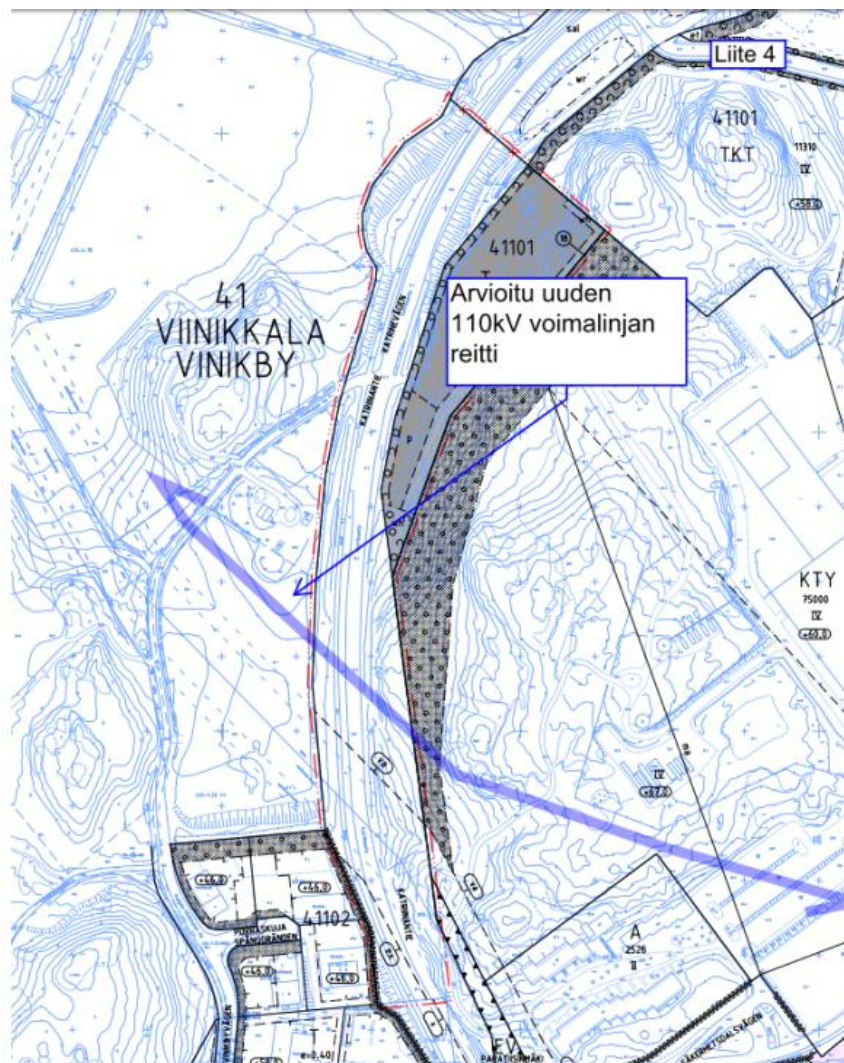
Toimintojen edellyttäessä on raskaan liikenteen pysäköintiin sekä lastien käsittelyyn tarkoitettujen alueiden hulevedet johdettava hiekan- ja öljynerotuksen sekä osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta hulevesiviemäriin.

Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä työmaavesien käsittelysuunnitelma RT 89-11230 -ohjeen mukaisesti.

Vantaan Energia Oy halusi lausunnossaan, että kaavakarttaan merkittäisiin suunniteltu 110 kV:n voimalinjan varaus. Voimalinjan varaus merkittiin kaavakarttaan alla olevan liitekartan

osoittamaan paikkaan.



Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan, -määräyksiin ja -selostukseen

Nähtävilläolon jälkeen on kaavakarttaan lisätty voimalinjavarauksen, tarkennettu hulevesimääräyksiä ja tehty teknisiä korjauksia kaavamääräyksiin. Kaavaselistusta on päivitetty.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteena on kaavoittaa alue teollisuus- ja varastotoiminnan alueeksi, voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Maankäyttö noudattelee samaa periaatetta kuin viereiset alueet.

Maa-alue on kapeahko ja jyrkät maastomuodot/kallionmuodot rajoittavat alueen tulevaa käyttöä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Mitoitus

Käytettävissä oleva maa-alue ja sen muoto määrittelee pitkälti alueelle tulevaa rakentamista. Yksinkertainen, suorakaiteen muotoinen hallirakennus (max 5600 k-m²) on tehokkain

ja selkein tapa käyttää rakennusoikeutta. Jotta tontti saadaan maisemoitua ja alueen hulevedet hoidettua asiallisesti tulee tontin itärajalle hulevesien hidastusallas ja Katriinantien varteen istutusalue.

Myös Katriinantien katualueen mitoitus tarkistetaan vastaamaan uuden liittymän ja hulevesijärjestelyjen vaatimuksia.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa on huomioitu ympäristön laatua koskevat tavoitteet. Erityisiä maisemallisia vaatimuksia asettaa länsipuolella avautuva kulttuurimaisema sekä itäpuoliset jyrkät kallioalueet. Näkyvyys Katriinatielle edellyttää arkkitehtuurilta laatua.

Kaavamuutoksen kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

T, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Alueen käyttötarkoitus on määritelty siten, että sen käyttö olisi monipuolista ja joustavaa. Tämä helpottaa hankkeen kehittämistä jatkossa. Alueella oleva lentomelu rajoittaa käyttöä kuitenkin siten, että asuintiloja ei alueelle sallita, toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ääneneristävyyden ΔL on oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen voi rakentaa osittain 2. kerroksen. Rakennusoikeutta on kaavassa 5600 k-m², joka on osoitettu tontin pohjoisosaan. Tontin eteläosassa sijaitsevat alueen pysäköintipaikat.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät on määritelty erikseen toimistoille, liiketoimille, tuotantotiloille ja varastotiloille.

4.3.2 Muut alueet

Liikenne- tai katualueet

Katriinantien katualue on määritelty pitkälti nykyisen mitatun tiealueen mukaan. Kaava-alueen kohdalla katualue mitoitetaan uusien liittymäjärjestelyjen mukaisesti.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutosalueella ei ole asumista. Vaikutukset Katriinantien varrella olevaan haja-asutukseen eivät muutu nykyisestä tilanteesta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijoittuu Viinikkalan kaupunginosaan Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Kehä III:n väliin olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alueella ei nykytilanteessa ole minkäänlaista toimintaa. Kiinteistöllä sijaitsee ainoastaan vuonna 1951 rakennettu purettava asuinrakennus. Kaavan mahdollistamat tuotanto- ja varastotilat ovat sopusoinnussa Katriinantien itäpuolelle rakennettaviin teollisuus-, varasto ja toimisto kortteleihin.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Palvelut, työpaikat, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nykyisen vuonna 1951 rakennetun asuinrakennuksen tilalle rakennetaan työ/tuotanto/varastotilaa. Alue on asumiskäyttöön liikenne- ja lentomelun takia kelpaamaton. Kaavalla mahdollistetaan alueen tehokas käyttö melu- ja hiukkapäästöhaitoista huolimatta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen.

Virkistys

Kaava-alueen länsipuolella Vantaanjoen varsi on lähivirkistysaluetta. Tuleva rakentaminen näkyy peltomaisemaan.

Liikenne

Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus taataan rakentamalla uusi vasemmalle kääntyvien kaista pohjoisesta kaava-alueelle kääntyville ja keskikoroke kadunylityksiä turvaamaan. Samalla varaudutaan rakentamaan yhteys idänpuolen bussipysäkillä Suokallionkujan suunnalta käyttäen hyväksi vanhaa Pohjois-Viinikkalantien tiepohjaa.

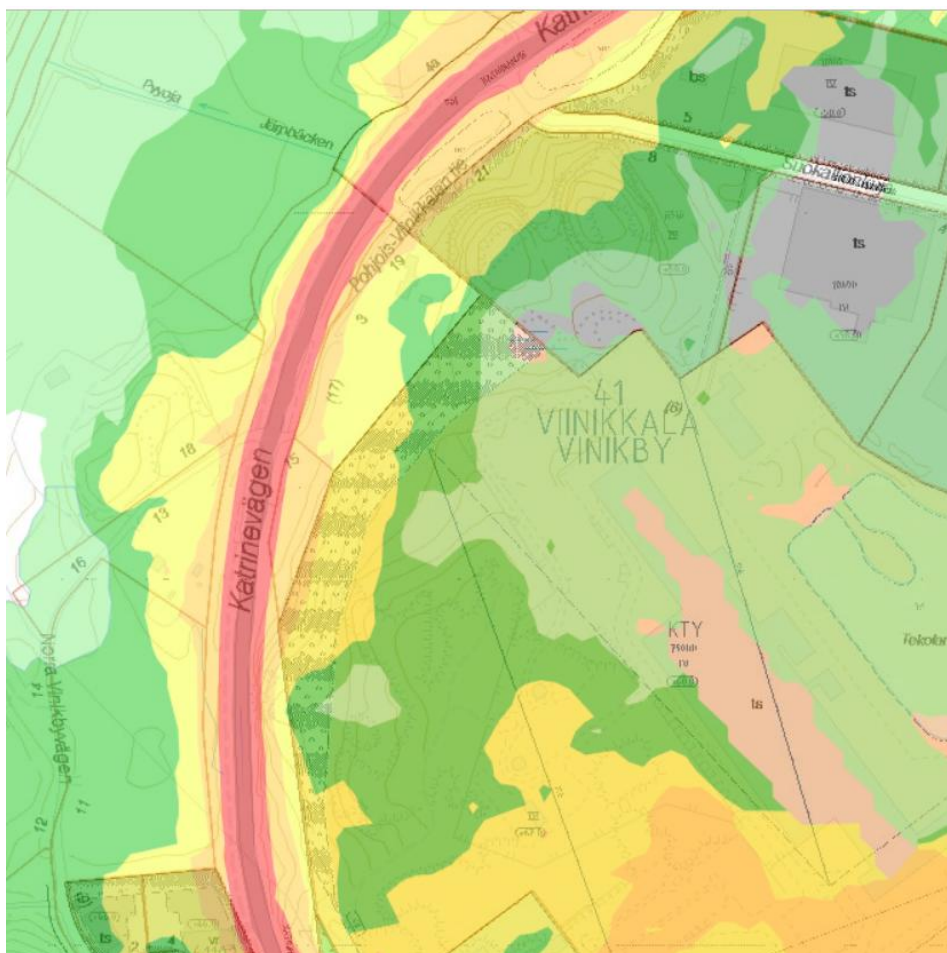
Vesihuolto

Kaava-alueelle rakennetaan uutta vesi- ja viemäriverkostoa noin 150 metrin matkalle. Jätevesiviemäri voidaan rakentaa viettoviemärinä. Viettoviemärin rakentaminen vaatii maanpinnan korotusta. Esisuunnitelman korkotiedot perustuvat hulevesialtaiden huoltotien suunnitelmiin (ei mitattua tietoa). Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on noin 80 000 € (alv 0%).

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dBA.

Tieliikenteen, lähinnä Katriinantien aiheuttama melu tai pienhiukkaset on huomioitava rakennuksen ääneneristävyyden ja ilmansaasteiden vähennyskeinojen avulla (HSY-raportti: Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa).

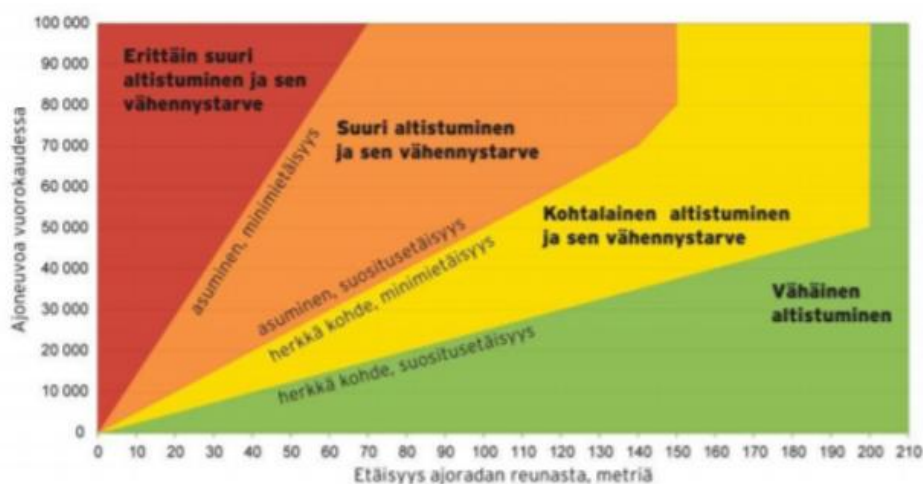


Ote tiemelukartasta päivällä klo 7-22 vuonna 2016.

Pienhiukkaset

Katriinantien ajoradan reunasta rakennusalan rajaan on noin 16 metriä. Katriinantiellä kulkee Autoliikenne Vantaalla 2015 / 2016 -raportin mukaan 10 700 moottoriajoneuvoa / arki vrk, josta raskaan liikenteen osuus on 7%. Kaava-alue kuuluu suuren altistumisen ja sen vähennystarpeen alueelle.

Kuva 1. Ilmanlaatuvyöhykkeet havainnollistavat ilmansaasteille altistumista liikenneympäristöissä.



4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön (vesistöt ja vesitalous)

Vesistöt ja vesitalous

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

Kaavatyön aikana kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla. Rakentamisen myötä kaava-alueen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen Katriinantien hulevesialtaan kautta Vantaanjokeen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Keskeiset vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta aiheutuvat rakentamisesta, rakennusten käytöstä ja ylläpidosta sekä liikenteestä kiinteistöille. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvan alueen rakentumisen, mikä on ilmastonmuutoksen kannalta parempi vaihtoehto kuin täysin uuden rakennusalueen muodostaminen ja toteuttaminen yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevaan neitseelliseen luonnonympäristöön.

4.5 NIMISTÖ

Katriinantie on tärkeä, historiallinen tie. Sen rooli oli vielä 1950-60 luvuilla merkittävä. Katriinantien varsi on suurelta osin kulttuurimaisemaa ja sen kautta on aikoinaan kuljettu mm. Katriinan sairaalaan, joka on rakennettu 1959 ja sen edustalla kulkevan Katriinantien nimen historia vie vuoteen 1799. Knapbackan-tilana aiemmin tunnettu kartano oli saanut uuden omistajansa kapteeni Adolf Blåfeldin myötä paitsi vastarakennetun päärakennuksen myös uuden nimen. Tila nimettiin Katrinebergin kartanoksi. Blåfeldin Catharina-nimisen vaimon mukaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Maanomistajan edustaja	Riku Siren, Megahub
asiamies / arkkitehti	Mikko Siltala Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
hulevesisuunnitelma	Matti Porkka, Eurogeo Oy

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Anitta Pentinmikko	aluearkkitehti	31.10.2018 asti
	Merja Häsänen	aluearkkitehti	va. 1.11.2018-2.1.2019
	Johanna Rajala	aluearkkitehti	2.1.2019 lähtien
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko	
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja	
	Elina Ekroos	maisemasuunnittelija	
	Jonna Juusela	asemakaavasuunnittelija	

Kuntatekniikan keskus :

Harri Keinänen

vesihuollon suunnittelu

Paula Luomala

vesihuollon suunnittelu

Jarmo Pajunen

liikenneinsinööri

Kiinteistö ja asuminen

Armi Vähä-Piikkiö

tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 11. päivänä maaliskuuta 2019.

Anna-Liisa Vanhala
kaavoitusteknikko

Johanna Rajala
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	05.11.2018
Kaavan nimi	412000 Viinikkala		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.10.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092412000
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,5069	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,5069
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5069	100,0	5600	0,12	4,5069	5600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2658	28,1	5600	0,44	1,2658	5600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,2411	71,9	0		3,2411	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

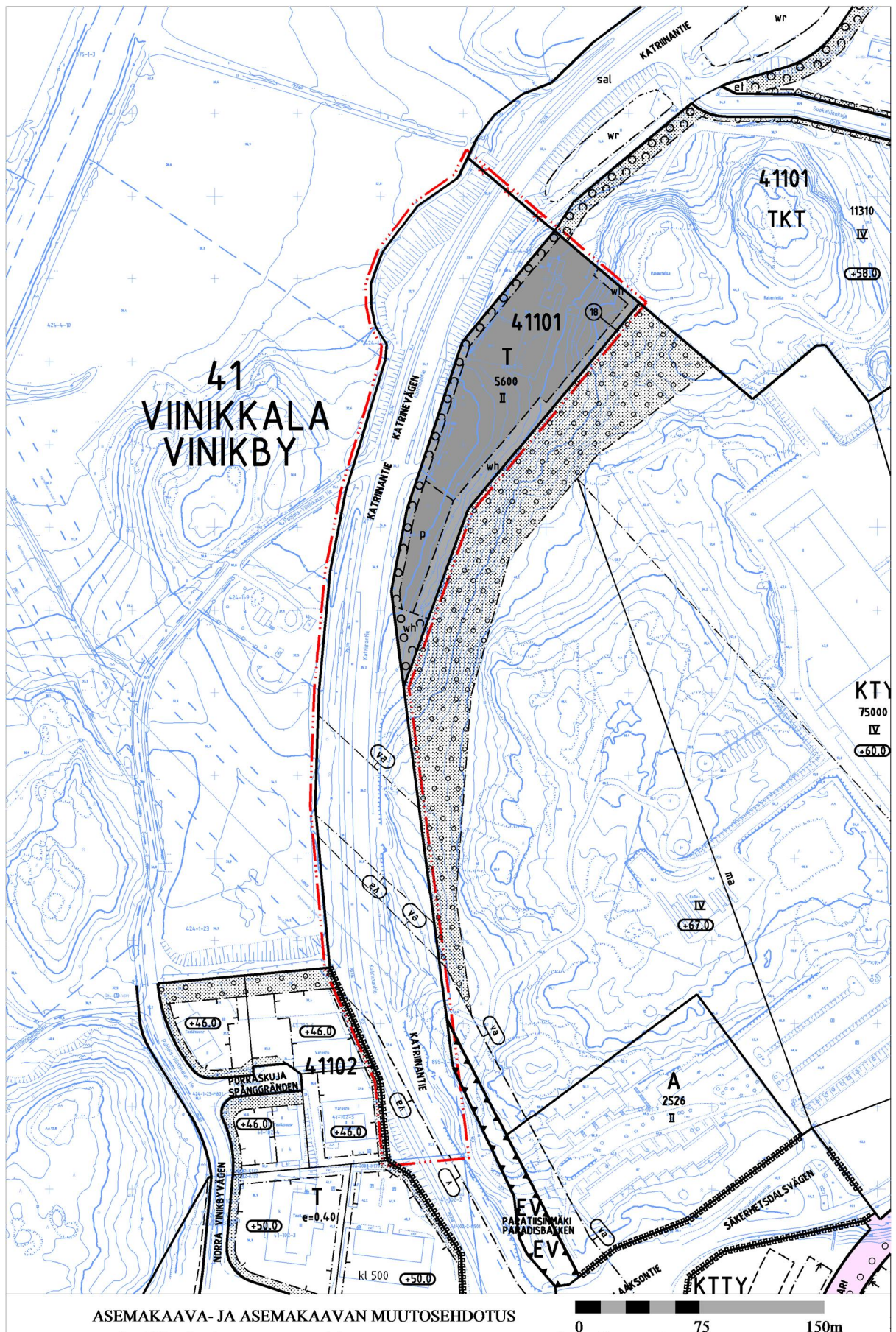
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5069	100,0	5600	0,12	4,5069	5600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,2658	28,1	5600	0,44	1,2658	5600
T	1,2658	100,0	5600	0,44	1,2658	5600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,2411	71,9	0		3,2411	0
Kadut	3,2411	100,0	0		3,2411	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalichtien numerot Baskartbladens nummer
412000	11.3.2019	687493, 688493 1 / 2

Vantaan kaupunki

KATRIINANTIE 3

Kaupunginosa 41, Viinikkala

Asemakaava

Osa korttelia 41101

sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos

Katualueen raja.

Tonttijako

Osa korttelia 41101.

1:2000



Vanda stad

KATRINEVÄGEN 3

Stadsdel 41, Vinikby

Detaljplan

Del av kvarteret 41101

samt gatuområde.

Ändring av detaljplanen

Gräns för gatuområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 41101.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle saadaan sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja sekä niihin soveltuvia toimisto- ja aputiloja.

Tontti sijoittuu historiallisen Katriinantien varteen ja on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta ja merkittävää maisemakokonaisuutta ja kulttuurihistoriallista ympäristöä. Rakentaminen tulee sijoittaa luontevasti maastoon ja rakennukset on toteutettava laadukkaasti. Katriinantien varsi tulee maisemoida.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänen-eristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Toimintojen edellyttäessä on raskaan liikenteen pysäköintiin sekä lastien käsittelyyn tarkoitettujen alueiden hulevedet johdettava hiekan- ja öljynerotuksen sekä osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta hulevesiviemäriin. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Hulevesireiitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lento-toimintaa haittaavaa linnustoa. Ongelmatilanteissa hulevesireiittien haltijan on korjattava tilanne siten, että riski poistuu. Vaaratilanteissa altaat on peitettävä verkoilla tai kuivatettava.

Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä työmaavesien käsittelysuunnitelma RT 89-11230 -ohjeen mukaisesti.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää lausunto lento-liikenteen turvallisuudesta vastaavalta viranomaiselta.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

I området får industri- och lagerlokaler samt lämpliga kontors- och biutrymmen placeras.

Tomten ligger vid den historiska Katrinevägen och är en del av den nationellt värdefulla och betydande landskaps-helheten och kulturhistoriska miljön i Vanda ådal. Byggnaderna ska placeras i terrängen på ett naturligt sätt och byggnaderna ska byggas på ett högklassigt vis. Katrinevägens väggkant ska anpassas till omgivningen.

Ljudisoleringen AL mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 35 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

I området ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. När funktionerna förutsätter det ska dagvatten i områden som är avsedda för parkering av tung trafik och hantering av laster avledas till dagvattenavloppet via en sand- och oljeavskiljare avskiljare samt genom ett dagvattenssystem som är uppdelat i fack och går att försluta. De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen vara belägna oavsett tomtindelningen.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten. Vid problem-situationer ska den som förvaltar dagvattenlinjerna rätta till situationen, så att risker avlägsnas. Vid riskläge ska bassängerna övertäckas med nät eller torrläggas.

Dagvattenkonstruktionernas fördröjningsvolym ska vara 1m³ för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten.

Till bygglovsansökan ska en hanteringsplan för byggplats-vatten bifogas i enlighet med anvisningen RT 89-11230.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlig-het får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Om bygglovsansökan ska begäras utlåtande av den myndighet som svarar för säkerheten i flygtrafiken.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: Toimistot 1 ap/ 50 k-m² 1 pp/ 80 k-m² Liiketilat 1 ap/ 60 k-m² 1 pp/ 50 k-m² Tuotantotilat 1 ap/ 100 k-m² 1 pp/ 240 k-m² Varastot 1 ap/ 150 k-m² 1 pp/ 240 k-m²	Minimiantalet bil- och cykelplatser: Kontor 1 bp/ 50 k-m² 1 cp/ 80 k-m² Affärslokaler 1 bp/ 60 k-m² 1 cp/ 50 k-m² Produktionslokaler 1 bp/ 100 k-m² 1 cp/ 240 k-m² Lager 1 bp/ 150 k-m² 1 cp/ 240 k-m²
———— 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.
⑩ 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 VIINI 41101	Stadsdelsnummer.
Kaupunginosan numero.	Stadsdelens namn.
Kaupunginosan nimi.	Kvartersnummer.
Korttelin numero.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
KATRIINANTIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
5600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Byggnadsyta.
[] Rakennusala.	Gata.
———— Katu.	Riktgivande parkeringsplats.
[P] Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Dagvattenområde.
[wh] Hulevesialue.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
[n o n o n o] Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
[n o n o n o] Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Faroområde.
[va] Vaara-alue.	TOMTINDELNING
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunkinvaltuustossa __ / __ 20__	Godkänd av stadsfullmäktige __ / __ 20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



VANTAAN KAUPUNKI

Katriinantie 3 –ASEMAKAVAEHDOTUS
 NRO 412000
 41 Viinikkala
 LAUSUNNOT JA VASTINEET
 11.3.2019

Kaupunkisuunnittelu / JRA/ALV

Kaupunginhallitus 17.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **nro 412000 / Katriinantie 3**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Fingrid Oy	Ei huomautettavaa.	-
NRO 2 Uudenmaan ELY-keskus	Kaavaselostukseen on syytä päivittää uudistettuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita 1.4.2018 käsittelevä kohta. Vasemmalle kääntymiskaistan tarve ei selviä kaava-aineistosta, sillä aineistossa ei ole arvioitu kaavan tuottamaa liikennemäärää ja liikenteen suuntautumista. Nämä arvioinnit tulee tehdä, jotta kaistan tarve selviää. Mikäli vasemmalle kääntymiskaista osoittautuu tarpeelliseksi, olisi suojatie suositeltavampaa sijoittaa liittymän eteläpuolelle, jotta kahden kaistan ylitykseltä vältytään. Katriinantiellä, kaava-alueen kohdalla on nopeusrajoitus 60 km/h ja arkivuorokausiliikennemäärä noin 11 000 ajoneuvoa. Suojatiellä pitäisi olla liikennevalot turvallisuuden takaamiseksi. Nelihaaraliittymän Pohjois-Viinikkalantien haaran sulkemismahdollisuus tulisi myös tarkastella. Turvallisen liittymäratkaisun varmistamiseksi liittymäratkaisun suunnittelussa tulisi ylipäänsä noudattaa yhdessä kuntien kanssa laadittua Jalankulku ja pyöräilyväylien suunnittelu -ohjetta.	Kaavaselostukseen on päivitetty uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesimääräyksiä.

	Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida, että Vantaanjoki on Natura-alue. Hulevesillä ei saa olla haitallisia vaikutuksia Natura-alueen luontoarvoihin tai vedenlaatuun.	
NRO 3 Vantaan Energia Oy	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että uusi 110 kV voimajohtoyhteyden sijainti mahdollistetaan asemakaavan muutosalueella Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohdon suuntaisesti sen pohjoispuolelle.	Kaavaan on lisätty suunniteltu 110 kV voimajohtoyhteyden sijainti.
NRO 4 HSY	Kaava-aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 150 metriä ja jätevesiviemäriä noin 150 metriä, ja vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on noin 80 000 € (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.	-

NRO 1

Fingrid Oy

Lausunto:

Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kilovoltin voimajohto Fingridin 400 kV voimajohto Forssa-Tammisto. Olemme lausuneet asemakaavan edellisestä vaiheesta 8.11.2017.

Voimajohto on otettu huomioon asemakaavassa ja kaavaselostuksessa on referoitu informatiivisesti Fingridin edellistä lausuntoa voimajohtoa koskevien tietojen osalta. Voimajohtoalueeseen ei kohdistu merkittäviä muutoksia asemakaavan myötä.

Fingridillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Edellisessä lausunnossamme mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista on otettava huomioon kuitenkin myös tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja osayleiskaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja, pyydämme lähettämään lausunnot mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Ystävällisin terveisin

Fingrid Oyj

Maankäyttö ja ympäristö

Vastine:

-

Tarkistukset:

-

NRO 2

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

Lausunto asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 41.

Viinikkala, Katriinantie 3, nro 412000

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Katriinantie 3 (nro 412000) asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavaselostukseen on syytä päivittää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita käsittelevä kohta. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Asemakaava-alueeseen sisältyy osuus Katriinantietä (nykyinen yhdystie 11459), joka on osoitettu asemakaavassa katuna. Katriinantien kaduksi osoittaminen vastaa Uudenmaan ELY-keskuksen näkemystä väylän luonteesta. Kun asemakaava on hyväksytty, on tarpeen tehdä Katriinantietä koskeva kadunpito päätös koko siltä Kehä III:n ja Tikkurilantien väliseltä Katriinantien osuudelta, jolla väylä on vielä hallinnollisesti maantie. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle johtavaa liittymää on esitetty parannettavaksi rakentamalla Katriinantielle vasemmalle kääntymiskaista pohjoisen suunnasta tulevalle liikenteelle ja lisäämällä väylälle keskisaareke. Vasemmalle kääntymiskaista aiheuttaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille kahden kaistan ylitystarpeen, mikä ei ole jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden kannalta hyvä ratkaisu. Vasemmalle kääntymiskaistan tarve ei selviä kaava-aineistosta, sillä aineistossa ei ole arvioitu kaavan tuottamaa liikennemäärää ja liikenteen suuntautumista. Nämä arvioinnit tulee tehdä, jotta kaistan tarve selviää. Mikäli vasemmalle kääntymiskaista osoittautuu tarpeelliseksi, olisi suoja tie suositeltavampaa sijoittaa liittymän eteläpuolelle, jotta kahden kaistan ylitykseltä vältytään. Katriinantiella on kaava-alueen kohdalla nopeusrajoitus 60 km/h. Tällä nopeusrajoituksella ja noin 11 000 ajoneuvon keskimääräisellä arkivuorokausiliikennemäärällä suoja tiellä pitäisi olla liikennevalot sen turvallisuuden takaamiseksi. Vielä 50 km/h nopeusrajoituksellakin liikennevalot olisivat suositeltava ratkaisu. Nelihaaraliittymän Pohjois-Viinikkalantien haaran sulkemismahdollisuus tulisi myös tarkastella. Turvallisen liittymäratkaisun varmistamiseksi liittymäratkaisun suunnittelussa tulisi ylipäänsä noudattaa yhdessä kuntien kanssa laadittua Jalankulku ja pyöräilyväylien suunnittelu -ohjetta (Liikenneviraston ohjeita 11/2014).

Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee huomioida, että Vantaanjoki on Natura-alue. Siihen johdettavilla hulevesillä ei saa olla haitallisia vaikutuksia Natura-alueen luontoarvoihin tai vedenlaatuun.

Vastine:

Kaavassa esitetyn katualueen leveys tekee mahdolliseksi vasemmalle kääntyvien kaistan rakentamisen, jos se katusuunnittelun yhteydessä katsotaan tarpeelliseksi.

Luonnontilaiset vedet määrätään käsiteltäväksi erikseen ja rakennuslupahakemukseen pitää liittää työmaavesien käsittelysuunnitelma RT 89-11230 mukaan. Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Tarkistukset:

Kaavaselostukseen on päivitetty uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesimääräykset:

Toimintojen edellyttäessä on raskaan liikenteen pysäköintiin sekä lastien käsittelyyn tarkoitettujen alueiden hulevedet johdettava hiekan- ja öljynerotuksen sekä osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta hulevesiviemäriin.

Hulevesirakenteiden viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä työmaavesien käsittelysuunnitelma RT 89-11230 -ohjeen mukaisesti.

NRO 3

Vantaan Energia Oy

Lausunto:**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

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

Vantaan Energia Sähköverkot Oy selvittää uutta 110 kV voimajohtoyhteyttä asemakaavan muutosalueella sen eteläisellä osalla Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohdon suuntaisesti sen pohjoispuolelle. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistetaan voimajohdon sijoittaminen alueelle. Voimajohdon johtoalueen tilavaatimuksia on esitelty liitteessä 3 ja alustava hahmotelma linjan sijoittumisesta alueelle liitteessä 4.

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

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

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

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

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

Vastine:

Vantaan uudessa yleiskaavassa 2050 on varaus suunnitellulle voimalinjalle, joten voimalinja lisätään kaavakartalle.

Tarkistukset:

Kaavakarttaan on lisätty varaus 100 kV voimalinjalle.

NRO 4
HSY

Lausunto:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavaselostuksessa on esitetty Vantaan kaupungin laatima vesihuollon esisuunnitelma. Sen mukaan aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 150 metriä ja jätevesiviemäriä noin 150 metriä, ja vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on noin 80 000 € (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Teemu Keitaanpää, puh. 050 437 0973.

Vastine:

-

Tarkistukset:

-



12 §

Esisopimus kiinteistön kaupasta ja esisopimus maanvuokrasta / Vehkalan aseman länsipuoli / Lemiro Oy Ab / AK

VD/4500/10.00.02.00/2017

AVP/PK

Esitetään tehtäväksi esisopimukset kiinteistön kaupasta ja maanvuokrasta, sekä lopulliset sopimukset kun asemakaavamuutos nro 251200 on tullut voimaan. Kauppahinnaksi myytävästä 56 593 m² kiinteistöstä esitetään 7 810 399,93 euroa. Kahta kiinteistöä, yhteensä 43 117 m², esitetään vuokrattavaksi 20 vuodeksi enintään 5+5 vuoden jatkomahdollisuuksilla 297 528,90 euron vuosivuokralla.

Vantaan kaupunki ja Veho Oy Ab ovat yhdessä hakeneet asemakaavoitusta Vehkalan aseman länsipuolelle. Asemakaavoitus käynnistettiin. Asemakaavalla osoitetaan 19,7 hehtaarin alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 § 49 asettaa nähtäville 10.12.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 251200 sekä tonttijakoehdotuksen.

Vehon tavoitteena on sijoittaa alueelle hyötyajoneuvotoimintojen lippulaivamyymälä, huoltopiste ja niitä palvelevat pysäköintijärjestelyt. Rakennettavan hyötyajoneuvokeskuksen kerrosala on vähintään 11 500 k-m². Vehon toiminnalle tarvittavan maa-alueen pinta-ala on n. 10 hehtaaria.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 25.2.2019 § 14 hyväksynyt urakkatarjouksen Vehkalan länsiosan alueen esirakentamisesta. Esirakentamisen kustannukset sisällytetään kiinteistön kauppahintaan ja maanvuokran suuruuteen näitä alueita koskevilta osin.

Esisopimus kiinteistön myynnistä – tuleva tontti 92-25-6-3, jonka pinta-ala on 56 593 m²

Tontti muodostuu useasta määräalasta. Oletus on, että tontti on lopullista kauppaa tehtäessä kaavan nro 251200 mukaisia toimitilarakennusten (KTY) tontteja tehokkuudella e=0,5. Ostaja on Lemiro Oy Ab, joka on Veho Oy Ab:n 100-prosenttisesti omistama tytäryhtiö, johon Veho keskittää kiinteistöomistuksensa.

Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Lemiro Oy Ab yhteisesti sopivat seuraavaa:

- Vantaan kaupunki myy Lemiro Oy Ab:lle tulevan tontin 92-25-6-3 tai, mikäli tonttia ei ole vielä muodostettu lopullisen kauppakirjan allekirjoitushetkellä, ne määräalat, joista ko. tontti on tarkoitus muodostaa: n. 19 952 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0, n. 23 007 m² määräala kiinteistöstä 92 25 63 1 ja n. 13 634 m² määräala kiinteistöstä 92-25-70-1
- Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos 251200 (10.12.2018) on kuulutettu voimaan.
- Tontti myydään Vehon hyötyajoneuvokeskuksen toteuttamista varten.
- Kauppahinta on 250€/k-m² ja korvaus tontin esirakentamisesta 13,01 €/m², eli yhteensä **7 810 399,93 euroa**. Tämä vastaa kiinteistön käypää hintaa.
- Ostaja sitoutuu rakentamaan kolmen vuoden kuluessa lopullisen kauppakirjan allekirjoittamisesta rakennukset, joiden kerrosala on vähintään 11 500 k-m². Rakennusvelvoitteen turvaamiseksi sopimuksessa asetetaan sopimussakko.



Esisopimus kiinteistöjen vuokrauksesta - tulevat tontit 92-25-6-2 ja 92-25-6-4, yhteensä 43 117 m²

Tontit muodostuvat useasta määräalasta. Oletus on, että ovat lopullista maanvuokrasopimusta tehtäessä tontit ovat kaavan mukaisia toimitilarakennusten (KTY) tontteja tehokkuudella $e=0,5$. Vuokraaja on Lemiro Oy Ab.

Esisopimuksella Vantaan kaupunki ja Lemiro Oy Ab yhteisesti sopivat seuraavaa:

- Vantaan kaupunki vuokraa Lemiro Oy Ab:lle tulevat tontit 92-25-6-2 ja 92-25-6-4, tai, mikäli tontteja ei ole ennen lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista rekisteröity omiksi kiinteistöikseen, ne määräalat, joista ko. tontit on tarkoitus muodostaa: n. 13 826 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0, n. 6 318 m² määräala kiinteistöstä 92-25-63-1, n. 518 m² määräala kiinteistöstä 92-412-5-29, 2 539 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0, n. 19 375 m² määräala kiinteistöstä 92-25-70-1 ja n. 541 m² määräala kiinteistöstä 92-405-8-38.
- Lopullinen maanvuokrasopimus tehdään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos 251200 (10.12.2018) on kuulutettu voimaan
- Kiinteistöt vuokrataan pysäköintialueeksi, mahdollisen autopesulan rakentamista ja alueen vieressä sijaitsevalla kiinteistöllä (92-25-6-3) harjoitettavaa liiketoimintaa ja sitä tukevaa toimintaa varten. Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan tulee palvella Vuokralaisen kiinteistöllä 92-25-6-3 sijaitsevaa liiketoimintaa. Vuokra-alueella ei saa käyttää lentoparkkitoimintaan.
- Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokra-aikaa voidaan jatkaa viisi vuotta kerrallaan Vuokralaisen hakemuksesta Kaupungin toimivaltaisen viranhaltijan hyväksymispäätöksellä. Vuokra-aikaa voidaan jatkaa korkeintaan kahdesti.
- Vuokra on **297 528,90 euroa** vuodessa ja se sidotaan indeksiin. Vuokra vastaa kiinteistöjen käypää hintaa.
- Vuokralainen asettaa vuokranmaksun, vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja muiden maanvuokrasopimuksesta aiheutuvien velvoitteiden vakuudeksi **446 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen.
- Sopimusehtojen noudattamista turvataan sopimussakkoehdoin.

Hallintosäännön 9 luvun 1 §:n 33 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä, kun kauppahinta ylittää kaksi miljoonaa euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 12

Kiinteistönjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa liitteenä olevien luonnosten mukaiset esisopimukset kiinteistön kaupasta ja maanvuokrasta,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset sopimukset kiinteistön kaupasta ja maanvuokrasta, kun asemakaavamuutos 251200 on tullut voimaan,
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan esisopimukset ja lopulliset sopimukset ja tekemään sopimuksiin teknisluontoisia tarkennuksia



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

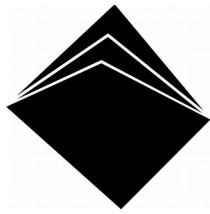
- Esisopimus kiinteistön kaupasta
- Liitekartta esisopimukseen kiinteistön kaupasta
- Esisopimus maanvuokrasta
- Liitekartta esisopimukseen maanvuokrasta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 733 7447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 25.3.2019 § [X].

I LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 251200 (10.12.2018) koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan 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:

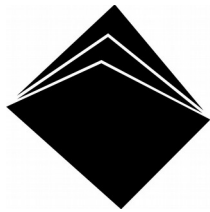
- n. 19 952 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0,
- n. 23 007 m² määräala kiinteistöstä 92-25-63-1 ja
- n. 13 634 m² määräala kiinteistöstä 92-25-70-1.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 251200 30.6.2020 mennessä,
- asemakaavamuutosta nro 251200 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa, tai
- Vantaan kaupunginvaltuuston päätös ei ole saanut lainvoimaa kolmen vuoden kuluessa päätöspäivästä lukien.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Mikäli tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudesta esisopimuksesta.



II KAUPPAKIRJA

Myyjä	Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä " Kaupunki ")
Ostaja	Lemiro Oy Ab (y-tunnus: 0200742-5) PL 1006, 01511 Vantaa (jäljempänä " Ostaja ")
Kaupan kohde	Vantaan kaupungin Myllymäessä sijaitseva kiinteistö, kiinteistötunnus 92-25-6-3 (jäljempänä "Kiinteistö"). Kiinteistön pinta-ala on 56 593 m². Kiinteistö on asemakaavassa toimitilarakennusten aluetta (KTY). Kiinteistön rakennusoikeus on 28 296,5 k-m². Kiinteistö on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1). Kiinteistö myydään Ostajan ja muiden Ostajan kanssa samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden hyötyajoneuvokeskuksen toteuttamista varten.

Kauppakirjan ehdot

Tämän Kiinteistön kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1 Kauppahinta

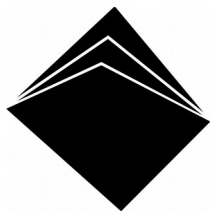
- 1.1 Kauppahinta on **7 810 399,93 euroa**.
- 1.2 Kauppahinta muodostuu Kiinteistöstä ja siihen kuuluvasta rakennusoikeudesta maksettavasta korvauksesta 250 €/k-m² eli **7 074 125 euroa** sekä Ostajan Kaupungille maksamasta korvauksesta Kiinteistön esirakentamisesta 13,01 €/m² eli **736 274,93 euroa**.
- 1.3 Kauppahinta on maksettu Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Kiinteistön omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Vaaranvastuu Kaupan kohteesta siirtyy Ostajalle omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen myötä.

3. Rakennusvelvoite

- 3.1 Alueelle saa rakentaa voimassaolevan asemakaavan, lainvoimaisen rakennusluvan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Ostaja hankkii kaikki rakentamiseen ja tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet. Kaupunki on hyväksynyt

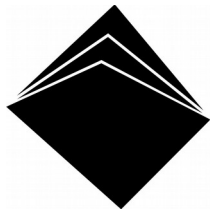


toteuttamissuunnitelmat ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta.

- 3.2 Ostaja sitoutuu aloittamaan rakennustyöt yhden vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostaja on velvollinen rakentamaan kolmen vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta Kiinteistölle hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset, joiden kerrosala on vähintään **11 500 k-m²**. Rakennusveloitteen kerrosneliömäärä koskee Kiinteistölle rakennettavaa Ostajan hankekokonaisuuden kokonaisinvestointia, mukaan lukien tekniset tilat ja pesukatu.
- 3.3 Kaupunki voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää sanottuja määräaikoja. Jos Ostaja laiminlyö rakentamisveloitteen pidennetyn määräajan kuluessa, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa kohdan 4.1 mukaisesti.
- 3.4 Rakentamisveloite katsotaan täytetyksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennukset käyttöön otettavaksi.
- 3.5 Kadun ja kääntöpaikan rakentamisesta ja siitä maksettavista korvauksista on sovittu osapuolten välillä erillisessä kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa, joka on allekirjoitettu tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä.

4. Sopimussakko

- 4.1 Mikäli Ostaja rikkoo kohdan 3 rakentamisveloitetta, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään **7 810 400 euroa**.
 - 4.2 Mikäli Ostaja muutoin olennaisesti rikkoo tämän kauppakirjan ehtoja, on Ostaja velvollinen suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään **1 952 600 euroa**.
 - 4.3 Mahdollisesti useamman suoritettavan sopimussakon enimmäismäärä on kuitenkin joka tapauksessa enintään **7 810 400 euroa**.
 - 4.4 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.
- 1 Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle aiheuttamastaan välittömästä vahingosta yleisten vahingonkorvaus- ja sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Kumpikaan osapuoli ei kuitenkaan vastaa mistään välillisistä tai epäsuorista vahingoista, ellei niitä ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.



5. Kohteeseen tutustuminen

- 5.1 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.

6. Asiakirjoihin tutustuminen

- 6.1 Ostaja on tutustunut Kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 6.2 Ostaja on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

7. Kiinnitykset, rasiukset ja rasiitteet

- 7.1 Kaupunki luovuttaa Kiinteistön kiinnityksistä, rasiitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.
- 7.2 Kaupungilla on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:n mukainen oikeus sijoittaa Kiinteistölle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa Kiinteistölle kadun katuluiskat korvauksetta ja Kaupungin kustannuksella ilman eri sopimusta. Sijoittaminen tulee toteuttaa niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa Ostajalle ja Kiinteistöllä harjoitettavalle toiminnalle. Kiinteistöllä sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan (liite 2).

8. Irtaimisto

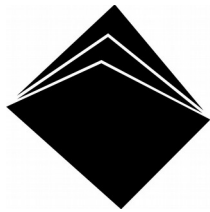
- 8.1 Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. Kiinteistön maaperä

- 9.1 Kaupungin tietojen mukaan Kiinteistöllä ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 9.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja muista pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

10. Kiinteistön esirakentaminen

- 10.1 Kaupunki toteuttaa kiinteistön esirakentamisen Pöyry Finland Oy:n laatiman suunnitelman mukaan. Alueen maapohja raivataan ja alueen pinta rakennetaan kaivamalla, louhimalla ja täyttämällä kenttämaiseksi, murskepintaiseksi rakenteeksi. Rakentamisen suunnitelmat on esitetty **liitteessä 3** (pvm 31.10.2018 piirustusnumerot 57987-4, 57987-5, 57987-6 ja 57987-9). Kiinteistön esirakentaminen on valmis 30.8.2019.



11. Muita ehtoja

- 11.1 Kiinteistöön kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Ostaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.
- 11.2 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.
- 11.3 Kiinteistöä ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä Kiinteistöllä saa harjoittaa toimintaa, joka kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.4 Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksaa Ostaja.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 12.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan ensi asteessa Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

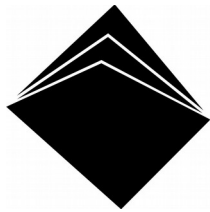
[Lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

Liitteet:

- Liite 1 Kiinteistön kartta
Liite 2 Johtokartta
Liite 3 esirakentamissuunnitelma ja piirustukset

III ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kiinteistön kaupan esisopimusta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.



Vantaalla [xx. päivänä xxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

LEMIRO OY AB

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Esisopimuksen liitteet:

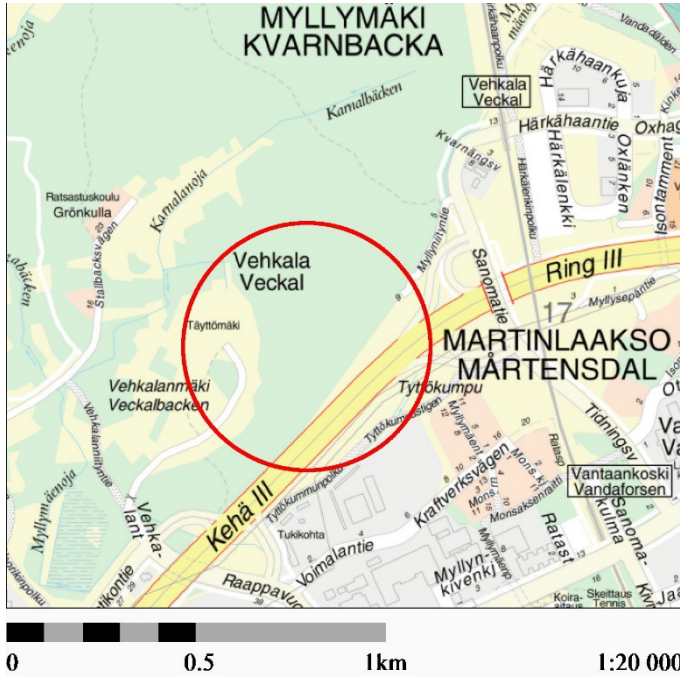
- Liite 1 karta tulevasta tontista
Liite 2 esirakentamissuunnitelma ja piirustukset

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] Lemiro Oy Ab:n 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 tämä kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [xx. päivänä xxxxxkuuta 2019]

KOHTEEN SIJAINTI



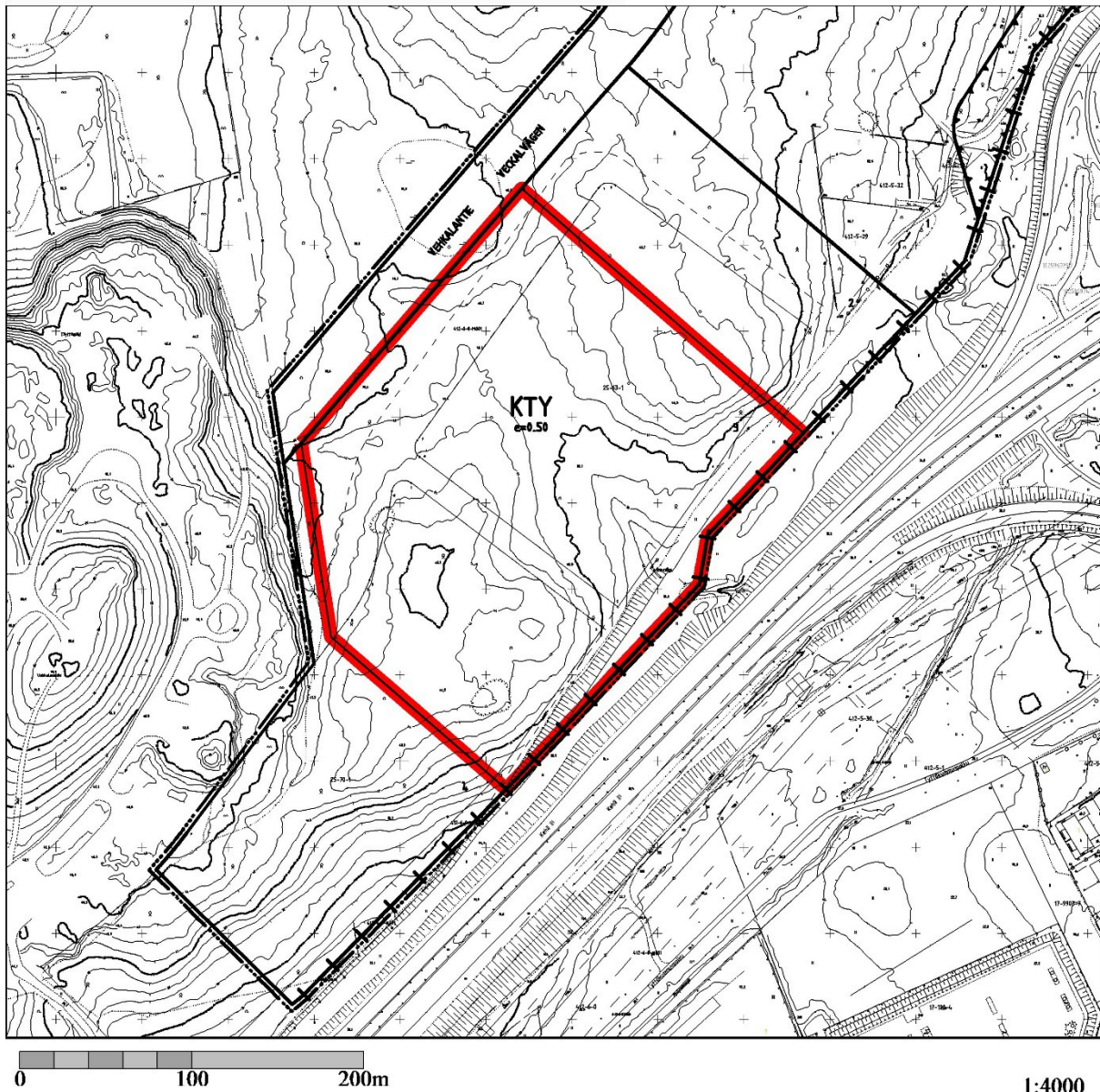
**ESISOPIMUS TONTIN
MYNNISTÄ /
Lemiro Oy Ab**

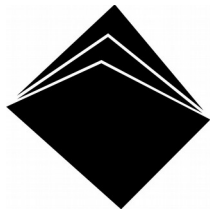
Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kylä: MYLLYMÄKI (412)

Kortteli: 25063

Tuleva tontti 3 (n. 56593 m²)





ESISOPIMUS MAANVUOKRASTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen 25.3.2019 § [X].

I LOPULLISEN MAANVUOKRASOPIMUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen maanvuokrasopimuksen kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 251200 (10.12.2018) koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Mikäli maanvuokrasopimuksen kohteena olevia tulevia tontteja ei ole ennen lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista rekisteröity omiksi kiinteistöikseen, on maanvuokrasopimuksen kohteena sen sijaan ne määräalat, joista ko. tontit on tarkoitus muodostaa:

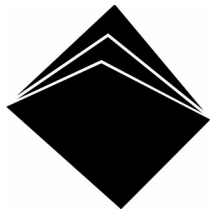
- tulevan tontin 92-25-6-2 muodostavat
 - n. 13 826 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0,
 - n. 6 318 m² määräala kiinteistöstä 92-25-63-1 ja
 - n. 518 m määräala kiinteistöstä 92-412-5-29.
- tulevan tontin 92-25-6-4 muodostavat
 - n. 2 539 m² määräala kiinteistöstä 92-412-6-0,
 - n. 19 375 m² määräala kiinteistöstä 92-25-70-1 ja
 - n. 541 m² määräala kiinteistöstä 92-405-8-38.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 251200 30.6.2019 mennessä,
- asemakaavamuutosta nro 251200 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa, tai
- Vantaan kaupunginvaltuuston päätös ei ole saanut lainvoimaa kolmen vuoden kuluessa päätöspäivästä lukien.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Mikäli tämä esisopimus lakkaa olemasta voimassa, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uudesta esisopimuksesta.



II MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")

Vuokralainen Veho Oy Ab (y-tunnus: 0200742-5)
PL 1006, 01511 Vantaa
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokrauksen kohde Vantaan kaupungin Myllymäessä sijaitsevat kaksi kiinteistöä, kiinteistötunnukset 92-25-6-2 ja 92-25-6-4 (jäljempänä "Vuokra-alue"). Vuokra-alueen yhteenlaskettu pinta-ala on 43 117 m².

Vuokra-alue on asemakaavassa toimitilarakennusten aluetta (KTY). Vuokra-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 21 558,5 k-m².

Vuokra-alue on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (liite 1).

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla asemakaavan mukaiseen käyttöön. Vuokra-alue vuokrataan pysäköintialueeksi, mahdollisen autopesulan rakentamista ja Vuokra-alueen vieressä sijaitsevalla kiinteistöllä (92-25-6-3) harjoitettavaa liiketoimintaa ja sitä tukevaa toimintaa varten. Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan tulee palvella Vuokralaisen kiinteistöllä 92-25-6-3 sijaitsevaa liiketoimintaa. Vuokra-aluetta ei saa käyttää lentoparkkitoimintaan.

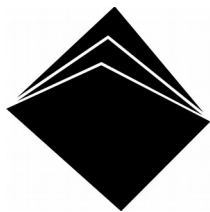
1. Vuokra-aika

1.1 11111111 Vuokra-aika on **20 vuotta** tämän sopimuksen allekirjoituspäivästä lähtien.

1.2 Vuokra-aikaa voidaan jatkaa viisi vuotta kerrallaan Vuokralaisen hakemuksesta Kaupungin toimivaltaisen viranhaltijan hyväksymispäätöksellä. Vuokrasuhteen jatkamista on haettava aikaisintaan kaksi vuotta ja viimeistään kuusi kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä. Vuokrasuhdetta voidaan jatkaa korkeintaan kahdesti eli yhteensä kymmenen vuotta. (Alkuperäinen 20 vuoden vuokra-aika mahdollisine jatkoaikoina jäljempänä yhdessä "Vuokra-aika").

1.3 Vuokra-aikaa voidaan jatkaa vain, mikäli Vuokra-alueella tapahtuva toiminta välittömästi palvelee Vuokralaisen kiinteistöllä 92-25-6-3 sijaitsevaa liiketoimintaa. Esimerkiksi lentoparkkitoiminta alueella on peruste olla jatkamatta alkuperäistä vuokra-aikaa.

1.4 Mikäli Vuokra-ajan jälkeen Vuokra-alue vuokrataan uudelleen samaan tarkoitukseen, niin



Kaupunki sitoutuu ensisijaisesti vuokraamaan Vuokra-alueen uudelleen Vuokralaiselle.

2. Vuokra

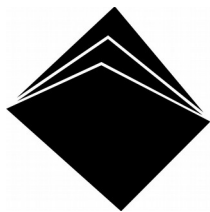
- 2.1 Vuokra on **297 528,90 euroa** vuodessa.
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ($1951/10=100$) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa Vuokra-alueen vuokraa, mikäli Vuokra-alueen arvossa tapahtuu muutoksia Vuokralaisen toimesta tapahtuneen Vuokra-alueen käyttötarkoituksen muutoksen johdosta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa erässä, maaliskuussa ajalta 1.1.-30.6. ja syyskuussa ajalta 1.7.-31.12., Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 4.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Tämä velvoite ei kuitenkaan estä sitä, että Vuokralaisen liiketoimintaan liittyvä taho toimii Vuokralaisen näin halutessa Vuokra-alueella. Vuokralainen pysyy tällaisesta mahdollisesta toiminnasta huolimatta tämän maanvuokrasopimuksen mukaisessa vuokrasuhteessa ja vastaa kaikista maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista suhteessa Kaupunkiin. Tämä ei kuitenkaan oikeuta Vuokralaista ali- tai jälleenvuokraamaan Vuokra-aluetta tai osaa siitä kolmannelle taholle.
- 4.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 4.3 Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite. Alkuperäinen Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttymisestä omalta hallinta-ajaltaan ja sen jälkeiseltä ajalta, kunnes



Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

5. Vuokraoikeuden rekisteröinti

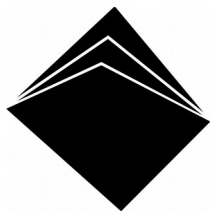
- 5.1 Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

6. Vakuus

- 6.1 Vuokralainen luovuttaa tämän maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä yleispanntausehdoin **446 000 euron** suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 7.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja mahdollinen Vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu. Pankkitakauksen on oltava voimassa vähintään siihen saakka, kunnes on kulunut puoli vuotta Vuokra-ajan loppumisesta.
- 6.2 Selvytyden vuoksi todetaan, että mikäli alkuperäistä vuokra-aikaa jatketaan kohdan 1 tarkoittamalla tavalla, pankkitakauksen on oltava voimassa aina vähintään siihen saakka, kunnes on kulunut puoli vuotta jatkettun vuokra-ajan loppumisesta

7. Vuokrasuhteen päättyminen

- 7.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa. Epäselvyyksien välttämiseksi tämä velvoite ei koske vuokralaisen rakennuttamia kentän päällysrakenteita, eli asfalttipäällystä, pihakivetystä tai nurmikkoa; hulevesien käsittelyjärjestelmää, eikä sähköjohtoja, valaistusta tai muuta näihin verrattavia kevyitä rakennelmia. Osapuolet voivat erikseen sopia myös muiden kohteiden purkuvelvollisuudesta poikkeamisesta.
- 7.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta yhden vuoden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.



7.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 7.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

7.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

8. Sopimussakko

8.1 Mikäli Vuokralainen rikkoo tämän maanvuokrasopimuksen ehtoja 4 tai 7, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kaksikymmenkertaisena.

8.2 Mikäli Vuokralainen olennaisesti rikkoo tämän maanvuokrasopimuksen muita ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän viisinkertaisena, mikäli Vuokralainen ei kaupungin Vuokralaisen ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen lähettämän kirjallisen huomautuksen mukaisesti 90 päivän määräajassa korjaa rikkomustaan.

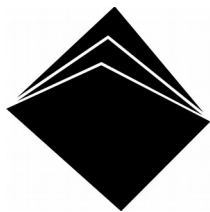
8.3 Mahdollisesti useamman suoritettavan sopimussakon enimmäismäärä on kuitenkin joka tapauksessa enintään **5 950 577 euroa**

8.4 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

8.5 Kumpikin osapuoli vastaa toiselle osapuolelle aiheuttamastaan välittömästä vahingosta yleisten vahingonkorvaus- ja sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti. Kumpikaan osapuoli ei kuitenkaan vastaa mistään välillisistä tai epäsuorista vahingoista, ellei niitä ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä tuottamuksella.

9. Vuokra-alueen esirakentaminen

9.1 Kaupunki toteuttaa kiinteistön esirakentamisen Pöyry Finland Oy:n laatiman suunnitelman mukaan. Alueen maapohja raivataan ja alueen pinta rakennetaan kaivamalla, louhimalla ja täyttämällä kenttämäiseksi, murskepintaiseksi rakenteeksi. Rakentamisen suunnitelmat on esitetty liitteessä 2 (pvm 31.10.2018 piirustusnumerot 57987-4, 57987-5, 57987-6 ja 57987-9). Kiinteistön esirakentaminen on valmis 30.8.2019.

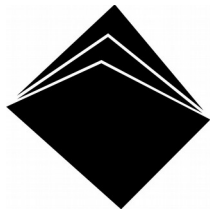


10. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 10.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 10.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 10.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän maanvuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 10.4 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 10.5 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä 21.1.2009 § 25 määrätään.
- 10.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko tämän maanvuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä kohtuullisessa määräämässä ajassa.
- 10.7 Vuokralainen vastaa Vuokra-aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta, joka on aiheutunut Vuokralaisesta tai Vuokralaisen toiminnasta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan ensi asteessa Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.



Vantaa

ESISOPIMUS MAANVUOKRASTA

[päivämäärä]

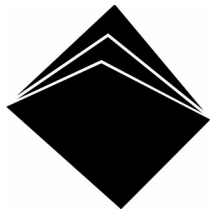
VD/4500/10.00.02.00/2017

Tätä maanvuokrasopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

[Lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoitukset]

Lopullisen maanvuokrasopimuksen liitteet:

Liite 1	Kiinteistön kartta
Liite 2	Johtokartta



III ESISOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maanvuokrasopimuksen esisopimusta on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Vantaalla [xx. päivänä xxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

LEMIRO OY AB

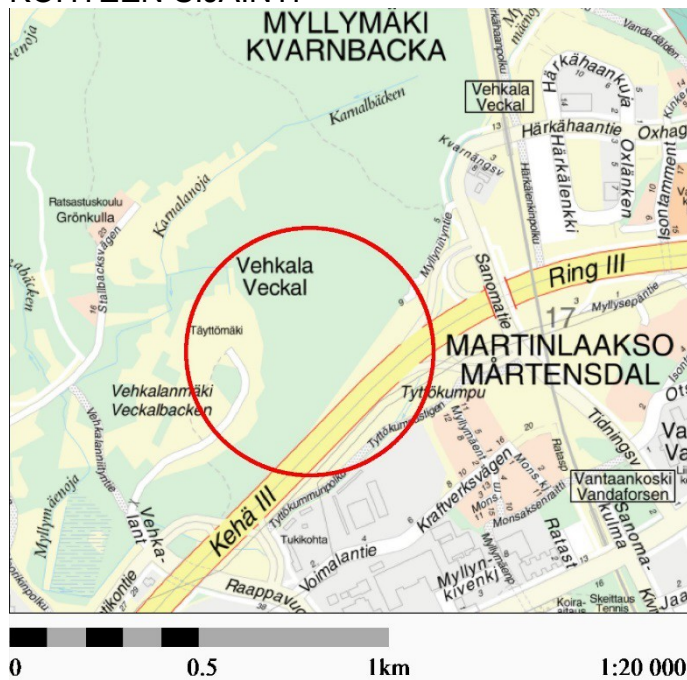
[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

Esisopimuksen liitteet:

Liite 1 karta tulevista tonteista
Liite 2 esirakentamissuunnitelma ja piirustukset

KOHTEEN SIJAINTI



**ESISOPIMUS tonttien
vuokrauksesta /
Lemiro Oy Ab**

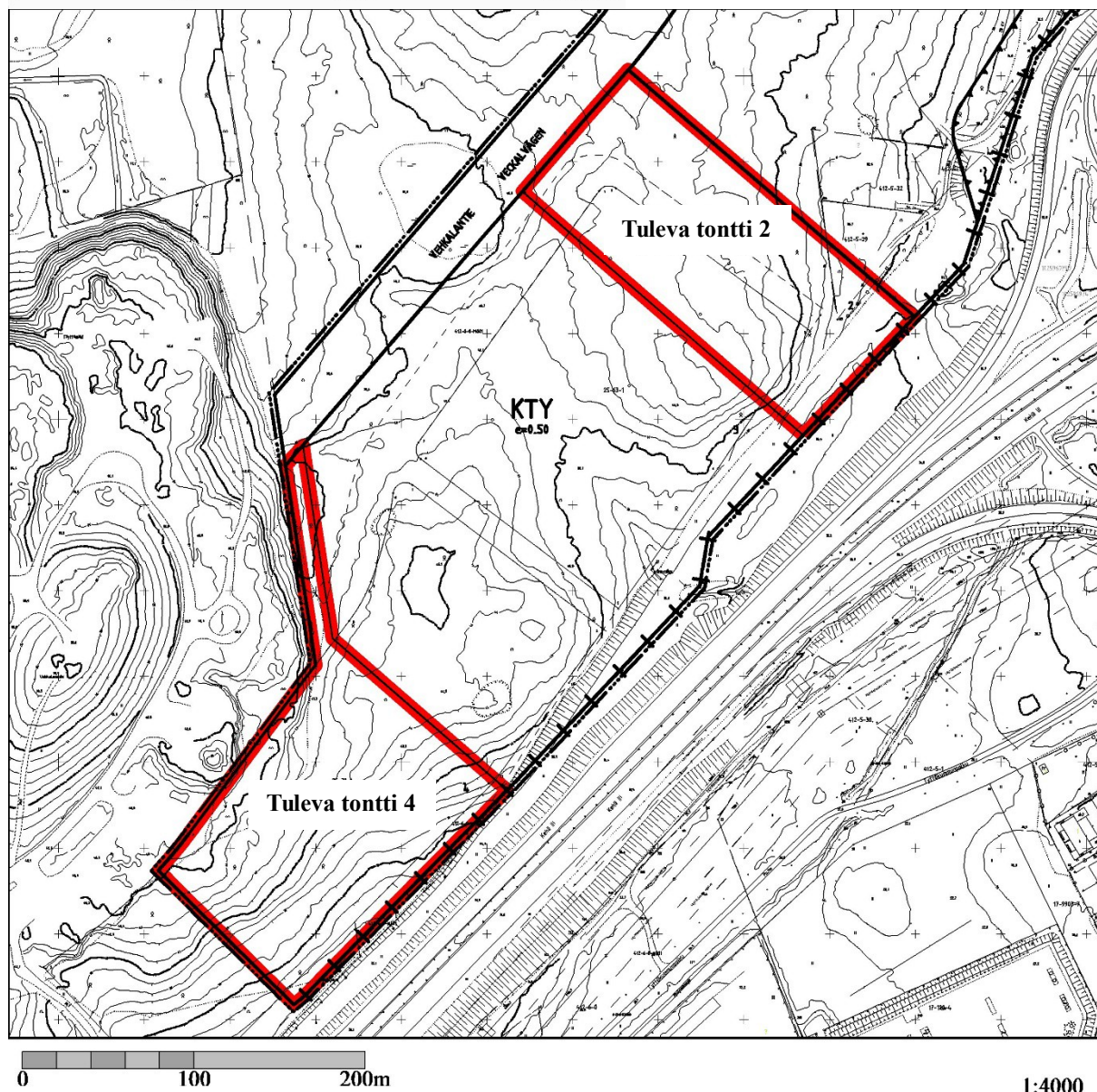
Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kylä: MYLLYMÄKI (412)

Kortteli: 25063

Tuleva tontti 2 (n. 20662 m²)

Tuleva tontti 4 (n. 22455 m²)





13 § Hakunilan tontin 94205/4 ostoajankohdan pidentäminen/ YIT Suomi Oy / AK

VD/3070/10.00.02.00/2014
AK/MH

Esitetään kaupunginhallitukselle Hakunilan tontin 94205/4 ostoajankohdan pidentämistä vuodelle.

Vuonna 2014 kaupunki järjesti yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa Kaskelanrinteessä sijaitsevien vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitettujen asuinkerrostalotonttien luovutuksesta tarjouskilpailun. YIT Rakennus Oy voitti sekä kaupungin että Senaatin järjestämät tarjouskilpailut.

Hakunila keskustan laajennus 1 -asemakaava-alueen (Kaskelanrinteen) rakentaminen on hyvässä vauhdissa. Alueen rakentaminen on käynnistynyt loppusyksystä 2016. Alueelle on valmistunut 23 000 k-m² asuntoja, joka on lähes 60 % alueen rakennusoikeudesta. Asuinkerrostalotontteja alueella on yhteensä 13.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 38 päätti valita Hakunilan tonttien 94205/3, 4, 5 ja 9 voittajaksi YIT Rakennus Oy:n tarjotulla hinnalla 328 €/k-m². Päätöksen mukaan edellä mainittujen tonttien kauppahinnat sidotaan tarjoushetken elinkustannusindeksiin (8/2014) ja kauppahinta korjataan kunkin kiinteistökaupan solmimisen yhteydessä sen hetkisen elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin, että tonteille 94205/3, 4 ja 5 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasumista ja tontille 94205/9 on mahdollista toteuttaa vapaarahoitteista vuokra-asumista.

Kilpailuohjelmassa edellytettiin myös, että tonteista 94205/3, 4 ja 5 kiinteistökaupat tehdään yksittäin, vähintään yksi tontti vuodessa tontin 94205/9 oston jälkeen. Kokonaisuutena tonttien ostamiseen on siten asetettu kolme vuotta. Kaupunki on luovuttanut tontit YIT:lle lukuun ottamatta tonttia 94205/4. YIT osti ensimmäisen tontin 15.8.2016 kaupungilta ja viimeisin kauppa on tehty 22.2.2018. Tämän perusteella tontin 94205/4 kiinteistökauppa olisi pitänyt tehdä viimeistään 22.2.2019.

YIT Suomi Oy on hakenut 21.2.2019 tontin 94205/4 ostamiselle jatkoaikaa 22.2.2020 asti, koska YIT:llä on tällä hetkellä Asunto Oy Vantaan Karpalosta myymättä 30 asuntoa 59 asunnosta, jonka johdosta YIT ei voi aloittaa uutta kohdetta viereisellä tontilla 94205/4 (Mansikka). YIT:n mukaan asuntomyynti on osoittautunut ennakoitua vaikeammaksi asuntomarkkinoihin viime aikoina yleisesti kohdistuneen hieman heikomman kysyntätilanteen vuoksi. YIT luottaa Kaskelanrinteen asuntomarkkinan kysyntätilanteeseen, kun alueen tunnettavuus paranee.

Jos tontin 94205/4 kiinteistökauppa olisi tehty nyt, tontin yksikköhinta olisi 335 €/k-m² (hinta on korjattu tammikuun 2019 elinkustannusindeksin mukaiseen tasoon). YIT:n kanssa on sovittu, että jos kaupunki antaa jatkoaikaa tontinostamiselle, tontin yksikköhinta on vähintään 335 €/k-m². Jos myyntitilanteessa saadaan alkuperäisellä laskukaavalla korkeampi yksikköhinta kuin 335, niin sitä käytetään.

Em. syistä kaupungin kannalta on perusteltua myöntää tontin 94205/4 ostamiselle vuoden jatkoaika.

Koska kaupunginhallitus on päättänyt myyntiajasta, tontin 94205/4 ostamisen jatkoaika-asia kuuluu kaupunginhallituksen päätettäväksi.

**Kiinteistöjohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että myönnetään edellä esittelyosassa mainituin perustein YIT Suomi Oy:lle tontin 94205/4 ostamiselle jatkoaikaa 22.2.2020 asti ja tontin yksikköhinta on vähintään 335 €/k-m².

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- kartta tontista 94205/4

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 ostojankohdan pidentäminen /
YIT Suomi Oy**

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kortteli: 94205

Tontti: 4

Pinta-ala 1651 m²

Rakennusoikeus 2700 k-m²



0 25 50m

1:1000



14 §

Maa-alueen uudelleen vuokraaminen kiinteistöistä 92-418-7-148 ja 92-418-7-155 Kiilassa / Formula Karting Centres International (Finland) Oy / AK

VD/1647/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/JHo

Esitetään Kiilasta noin 13 161 m²:n suuruisen maa-alueen uudelleen vuokraamista Formula Karting Centres International (Finland) Oy:lle 15 vuodeksi sisähallikartingia varten.

Vantaan kaupungin ja Formula Karting Centres International (Finland) Oy:n välillä on maankäyttötekniikan päätösten 7.6.2016 § 23 sekä 27.10.2016 § 42 perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle sisähallikartingia varten 13 161 m²:n suuruisen maa-alueen Kiilan kaupunginosasta ajalle 1.1.2017 - 31.12.2021. Vuokra-alueella sijaitsee vuonna 1999 rakennettu noin 7 709 k-m²:n suuruinen sisähallikarting (mikroautorata). Viimeiseltä vuosivuokrajaksolta vuokraa on peritty 20 315,48 euroa.

Yhtiön johdossa on tapahtunut henkilövaihdos ja kiinteistöllä sekä rakennuksessa on tehty viime aikoina lukuisia isoja uudistuksia/parannuksia tulevaisuutta varten. Tästä johtuen yhtiö on esittänyt kaupungille vuokra-ajan jatkamista 15 vuodeksi. Koko moottorirata-alueen uudelleen suunnitteleminen on siirtynyt tulevaisuuteen, koska tälle alueelle suunniteltu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 340700 on peruttu 30.5.2018.

Yhtiön kaupungille ilmoittamia vuokra-alueelle tehtyjä uudistuksia ovat mm.

- vuoden 2017 loppupuolella lämmitysjärjestelmän muuttaminen hybridijärjestelmäksi ja vesi-ilmalämpöpumppujen asennuttaminen, jonka ansiosta öljylämmityksen tarve on laskenut noin 80% aiemmasta.
- vuoden 2018 alkupuolella kiinteistön pysäköintialueelle rakennettiin kolme sähköautojen latauspaikkaa asiakkaiden ilmaiskäyttöön.
- alakerran tilat ovat uudistettu mm. ajosimulaattorit, urheilubaari ja loossit samoin myös ajovarusteet.
- uuden sukupolven sähkökartingautot otettiin käyttöön syyskuussa 2018. Sähköautojen käyttöönoton myötä kiinteistön lämmitystarve ja kulut ovat vähentyneet lähes 80%, autojen huoltokulut ovat pienentyneet merkittävästi ja polttoaineiden käytöstä on luovuttu lähes kokonaan. Samoin ovat poistuneet myös pakokaasut, muut ilman epäpuhtauksien päästöt ja melu.
- vuosille 2019/2020 yhtiö on myös kartoittanut aurinkovoimalan asentamista kiinteistön katolle. Aurinkovoimala, sähköautot, uusittu lämmitysjärjestelmä ja sähköautojen latauspisteet ovat kaikki osa yhtiön tulevaisuuden suunnitelmaa, jonka tarkoituksena on toimia edelläkävijänä toimialallaan.

Kiinteistöt ja asumisen tulosalue on neuvotellut yhtiön kanssa noin 13 161 m²:n suuruisen maa-alueen uudelleen vuokraamisesta 15 vuodeksi sisähallikartingia varten Kiilasta kiinteistöistä 92-418-7-148 ja 92-418-7-155. Voimassa olevassa asemakaavassa vuokra-alue on osoitettu osaksi erityistoimintojen korttelialuetta kunnan tarpeisiin (E/k), jolle saa sijoittaa karting-autohallin sekä vähäisiltä osin yleiskaavassa osoitetuksi tieliikenteen alueeksi (L).

Neuvotteluissa sovittiin maa-alueen vuokraamisesta seuraavaa:

- Vuokra-aika on 15 vuotta alkaen 1.4.2019.
- Vuosivuokra on 38 545 euroa, kuitenkin niin että ensimmäisen vuoden vuosivuokra on 20 600 euroa, toisen vuoden vuosivuokra on 28 000 euroa ja kolmannen vuoden vuosivuokra on 36 000 euroa. Näiden



ensimmäisten kolmen vuoden vuosivuokran perusteena on vanhan vuokrasopimuksen voimassaoloaika sekä portaittain nouseva yksikköhinta, joka saadaan vastaamaan käypää pääoma-arvoa (100 euroa/k-m²) ja siitä saatavaan 5 %:n tuottoon. 1.1.2022 lukien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

- Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-aluetta tai osaa siitä toisen käytettäväksi. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle.
- Vuokralaisen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 60 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.
- Vuokra-alueella olevien rakennusten tai rakennelmien omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.
- Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 22.12.2016 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle.

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 11.3.2019 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- vuokrata Formula Karting Centres International (Finland) Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti kiinteistöistä 92-418-7-148 ja 92-418-7-155 sisähallikartingille oheisen karttaliitteen osoittaman noin 13 161 m²:n suuruisen maa-alueen. Vuokra-aika on 15 vuotta ajanjaksolle 1.4.2019 – 31.3.2034. Vuosivuokra on 38 545 euroa, kuitenkin niin että ensimmäisen vuoden vuosivuokra on 20 600 euroa, toisen vuoden vuosivuokra on 28 000 euroa ja kolmannen vuoden vuosivuokra on 36 000 euroa. 1.1.2022 lukien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokrasopimus laaditaan liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti ja tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 22.12.2016 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus. Vuokralaisen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 60 000 euron suuruinen vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen turvaamiseksi.
- Oikeutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalue tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.
- Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.8.2019, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta vuokrattavasta maa-alueesta
- vuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / lakimiehet Heino Pitkänen ja Paula Kovari

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

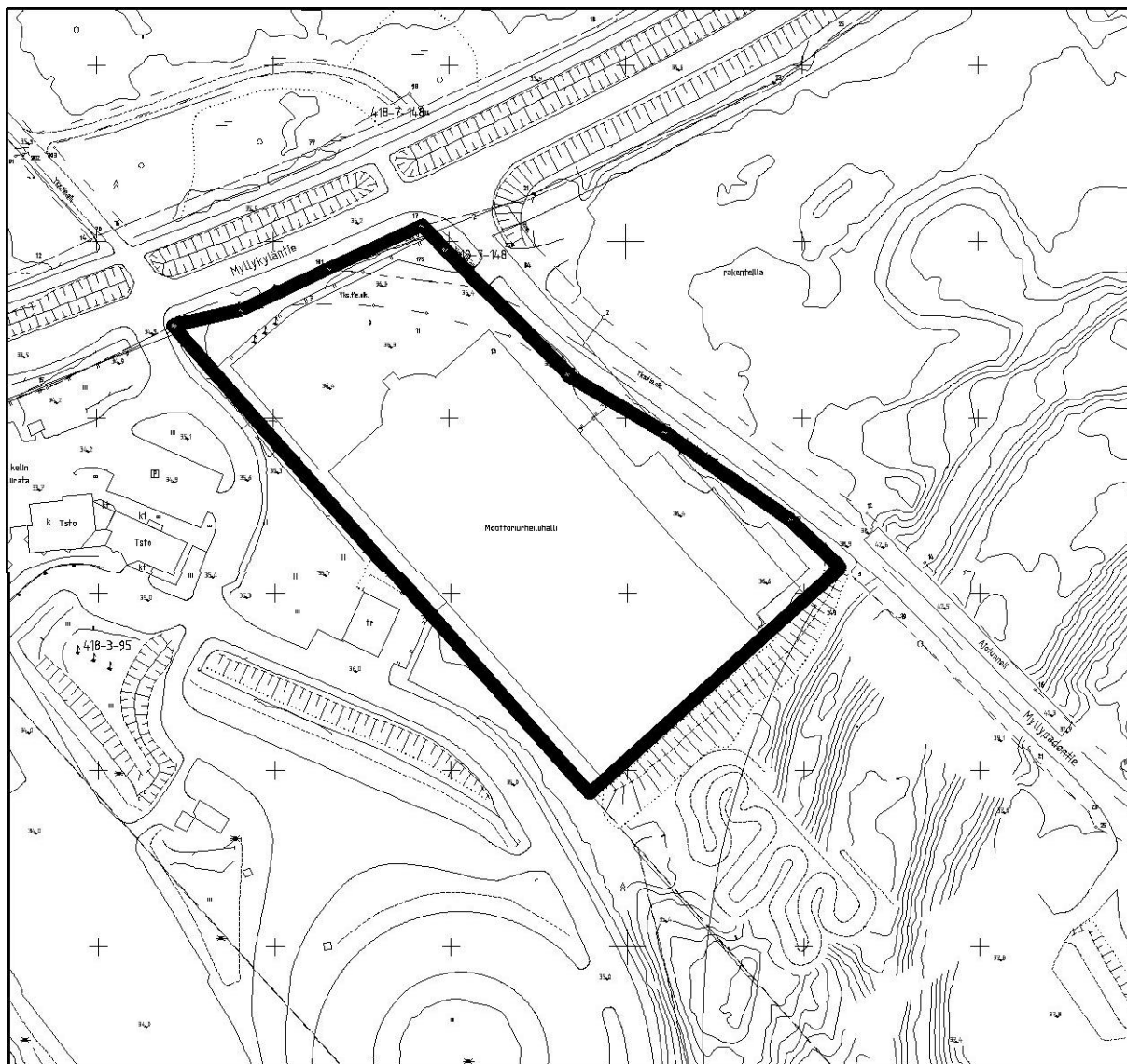


Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 050 312 3995

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Maa-alueet kiinteistöistä: 92-418-7-148 ja 92-418-7-155



1:2000

MAANVUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 25. päivänä helmikuuta 2019 pöytäkirjan x §:n kohdalla tekemään päätökseen.

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)

Vuokralainen: Formula Karting Centres International (Finland) Oy (Y: 1025048-4)
Myllykyläntie 3, 01760 Vantaa
(jäljempänä Vuokramies)

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama noin 13 161 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä RN:ot **92-418-7-148** ja **92-418-7-155**. Vuokra-alue on osoitettu asemakaavassa osaksi erityistoimintojen kortteli- aluetta kunnan tarpeisiin (E/k), jolle saa sijoittaa karting-autohallin sekä vähäisiltä osin yleiskaavassa osoitetuksi tieliikenteen alueeksi (L).
(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan sisähallikartingia varten maanvuokralain 5. luvun muuta maanvuokraa koskevien säännösten mukaan. Alueella sijaitsee sopimuksen allekirjoitushetkellä vuonna 1999 rakennettu noin 7 709 k-m²:n suuruinen sisähallikarting (mikroautorata).

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on **15 vuotta** alkaen 1.4.2019 (**1.4.2019 – 31.3.2034**).

2. Vuokra

2.1 Vuosivuokra on **38 545 euroa**, kuitenkin niin että ensimmäisen vuoden vuosivuokra on 20 600 euroa, toisen vuoden vuosivuokra on 28 000 euroa ja kolmannen vuoden vuosivuokra on 36 000 euroa.

2.2 1.1.2022 lukien vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään tammikuun 2019 indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.1.2023 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin edellisen vuoden joulukuun, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

- 4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 4.2 Vuokralainen saa rakentaa alueelle voimassaolevan asemakaavan ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokralainen hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 6.1 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset on Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa.
- 6.2 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 6.3 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimin-

taa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

- 6.4 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 6.5 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 6.6 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 6.7 Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 6.8 Vuokralaisella ei ole oikeutta vastaanottaa tai läjittää maa-aineksia vuokra-alueelle.
- 6.9 Kaupungilla on oikeus purkaa sopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella kohdan 6.8 vastaisesti tai luovuttaa kohdan 7.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 7.2 Vuokralaisella on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 7.3 Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin ja Kaupunki on vastaanottanut uudelta vuokralaiselta kohdassa 8.5 mainitun vakuuden.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 8.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna

rakenteista vapaana.

- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita, laitoksia perustuksineen sekä muuta irtaimistoa poisteta ja vuokra-aluetta siivota kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla 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.
- 8.3 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta omasta toiminnastaan johtuvasta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Vuokralainen ei vastaa meluvallialueella tai muulla vuokra-alueen ulkopuolisella alueella harjoitetusta toiminnasta aiheutuneesta vahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin. Vuokralaisen vastuu ulottuu myös tämän vuokrasopimuksen vuokrakautta edeltävään aikaan, jona Vuokra-alue tai sen osa on ollut Vuokralaisen hallinnassa aikaisempien maanvuokrasopimusten perusteella.
- 8.4 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaisen (5) määrän vuotuista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 8.5 Vuokralainen asettaa 60 000 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, kohdassa 8.3 tarkoitetun puhdistamisen ja kohdassa 8.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1–8.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.
- 8.6 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Sopimussakko

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään satatuhatta (100 000) euroa.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 10.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tällä vuokrasopimuksella korvataan osapuolten välinen 22. joulukuuta 2016 allekirjoitettu aikaisempi vuokrasopimus.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI

Vantaan kaupunki

Vuokralaisena hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Vantaalla _____. päivänä _____kuuta 2019

Formula Karting Centres International (Finland) Oy

Liite: 1. Kartta Vuokra-alueesta



15 §

Tonttien 23139/1 ja 2 varaaminen Puu-Kivistöstä osaomistusasunnoille ja asunto-osuuskunnalle / Lakea ja Village Co-Living / AK

VD/1383/10.00.02.00/2019

AK/MH

Esitetään Puu-Kivistöstä tontin 23139/1 varaamista osaomistusasuntotuotantoon Lakealle ja tontin 23139/2 varaamista asunto-osuuskuntamallilla toteutettavaan asuntotuotantoon Village Co-Livingille. Molemmille tonteille on rakennettava puukerrostalot. Tonttien 23139/1 ja 2 varaukset ovat voimassa 30.6.2020 saakka.

Kaupunginvaltuusto 24.9.2018 § 12 on hyväksynyt asemakaavan nro 231900 (23 Kivistö / Puu-Kivistö), joka tuli voimaan 12.11.2018. Asemakaava-alueelle on tulossa noin 850 asukasta.

Korttelin 23139 tonttien 1 ja 2 toteutuksesta on neuvoteltu **Lakean Sydänpuu** hankkeen kanssa (osaomistusasuminen, omaksi-konseptilla) ja **Village Co-Living** rakennuttajayhteisön kanssa (asunto-osuuskuntamallilla toteutettavia asuntoja). 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.

Tontille 23139/1 on suunniteltu toteutettavaksi **Lakean Sydänpuu**-konseptin mukainen puukerrostalo, jossa testataan rakennuksen hiilijalanjäljen laskentaa koko elinkaaren aikana ja se on osa ARAn kehittämishanketta. Kerrostalo rakennetaan tilaelementeistä siten, että kosteat tilat toteutetaan kivi-/betonirakenteisena ja kuivat tilat puurakenteisena. Lisäksi rakennuksen rahoitus- ja hallintamuoto on osaomistusasunto (omaksi-lunastettava vuokra-asunto) LAKEA:n Omaksi -mallilla. Omaksi -mallissa vuokralla asuva voi hankkia vuokra-aikana asuntoa omakseen vuokraan sisällytettävällä maksuosuudella. Lopullinen omaksi lunastus voi tapahtua 20 vuoden kuluttua asunnon valmistumisesta. Lakea selvittää mahdollisuutta saada ARA:lta ns. vihreän rahoituksen käyttämistä kohteessa.

Village Co-Living on suunnitellut tontille 23139/2 rakennettavaksi asunto-osuuskuntamallilla toteutettavan puukerrostalon. Hankkeessa yhdistyvät ainakin seuraavat asiat, joita ei perinteisesti ole yhdistetty toisiinsa:

- ARAn takauslaina
- asunto-osuuskunta
- Village Co-Living yhteisöasuminen

Osuuskuntamalleja on monenlaisia, joten yksityiskohdat vaihtelevat mallin mukaan. Asunto-osuuskunta on perinteisen omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto. Osuuskuntamallin tarkoituksena on yleensä omistaa ja hallita asuinrakennusta tai -rakennuksia jäsentensä asumisen edistämiseksi. Asunto-osuuskunnat ovat kiinteistöjen omistajia, hallinnoijia ja vuokraajia. Asukkaat puolestaan ovat osuuskunnan jäseniä, joilla on oikeus osallistua osuuskunnan päätöksentekoon ja toimintaan. Keskeistä on, että asunto-osuuskunta on ulkopuoliselle omistajataholle voittoa tavoittelematon. Tämä tarkoittaa sitä, että toiminnan mahdollinen ylijäämä jaetaan osuuskunnan jäsenille ja/tai investoidaan toiminnan kehittämiseen. Asukas hyötyy siis asumisen aikana, eikä esimerkiksi kertaluontoisesti vasta asunnosta luovuttaessa. Asunto-osuuskunnissa sovelletaan osuuskuntalakia ja pääosin asukkaiden oikeudellinen turva määritellään osuuskunnan sisäisillä sopimuksilla. Osuuskunnat pyrkivät täyttämään puuttuvaa lainsäädäntöä luomalla kattavia sopimuksia osuuskunnan sisällä. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa kaikilla asunto-osuuskunnilla on erilaiset sopimukset ja toimintamallit.



Village Co-Living kehittämä asunto-osuusmalli muodostuu kahdesta osuuskunnasta. Rakennuttamisen ammattilaisista muodostuva ryhmä omistaa kehittäjäosuuskunnan ja sen rooli on kohtuuhintaisen kohteen ammattimainen kehittäminen asukasosuuskunnalle yhdessä asukasosuuskunnan kanssa. Asukasosuuskunta muodostuu kohteen asukkaista (asukasosuuskunnan jäsenistä), jotka haluavat osallistua hankkeen kehittämiseen, päätöksentekoon sekä mahdollisesti harjoittaa liiketoimintaa kohteessa ja ovat valmiita sijoittamaan kohteeseen (osuuskuntamaksu).

Alustavan suunnitelman mukaan kehittäjäosuuskunta vuokraa tontin kaupungilta ja rakennuttaa asuinrakennuksen omistukseensa. Kehittäjäosuuskunta vuokraa asuinrakennuksen asukasosuuskunnalle kohtuuhintaisella pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Kehittäjäosuuskunnan perusajatuksena on tarjota kohtuuhintaista vuokra-asumista asukasosuuskunnan jäsenille.

Lakealle varattavaksi esitettävän tontin 23139/1 rakennusoikeus on 2 100 k-m² ja **Village Co-Livingille** varattavaksi esitettävän tontin 23139/2 rakennusoikeus on 2 410 k-m². Tontit 23139/1 ja 2 ovat asemakaavassa osoitettu asuintalojen korttelialueeksi A.

Tonttien 23139/1 ja 2 autopaikat tulevat sijoittumaan LPA-tontille 23140/1 rakennettavaan pysäköntilaitokseen.

Varattavilla tonteilla huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % pitää olla kolmioita ja vähintään 10 % pitää olla suurempia perheasuntoja (vähintään 4h + k/kk). Huoneeksi luetaan vain tilat, joista on ikkuna suoraan ulos.

Varattaville tonteille on rakennettava vähintään B-energialuokan asuinrakennukset.

Kaupunginhallituksen 5.3.2018 § 19 hyväksymien asuntonttien luovutushintojen perusteella tontit myydään tai vuokrataan käypään hintaan. Tonttien käypä yksikköhinta on 550 €/k-m² perustuen alueella tehtyihin kauppoihin. Hinta on voimassa 30.6.2020 saakka. Tonttien vuosivuokra on 4,5 % tontin myyntihinnasta.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tonttien 23139/1 ja 2 toteuttajia ei kilpailuteta
- b) varataan Lakea Oy:lle osaomistusasuntotuotantona toteutettavaksi Kivistön korttelin 23139 tontti 1
- c) varataan Village Co-Living Oy:lle asunto-osuuskuntamallilla toteutettavaan asuntotuotantoon Kivistön korttelin 23139 tontti 2
- d) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien luovutushetkellä voimassaolevin asuntonttien luovutusperiaatteiden, -ehtojen ja -hinnoin
- e) tonteille on rakennettava puukerrostalot



- f) tonteille on rakennettava vähintään B-energialuokan asuinrakennukset
- g) varauksen saajan tulee esittää kaupungille hyväksyttäväksi laskelmat tontille toteutettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumasta ja osuuskuntien säännöt sekä osuuskuntien väliset vuokrasopimukset ja muut niihin liittyvät sopimukset ennen tontin ostamista tai vuokraamista kaupungilta
- h) tonttien 23139/1 ja 2 varaukset ovat voimassa 30.6.2020 saakka

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tonteista 23139/1 ja 2 varaus

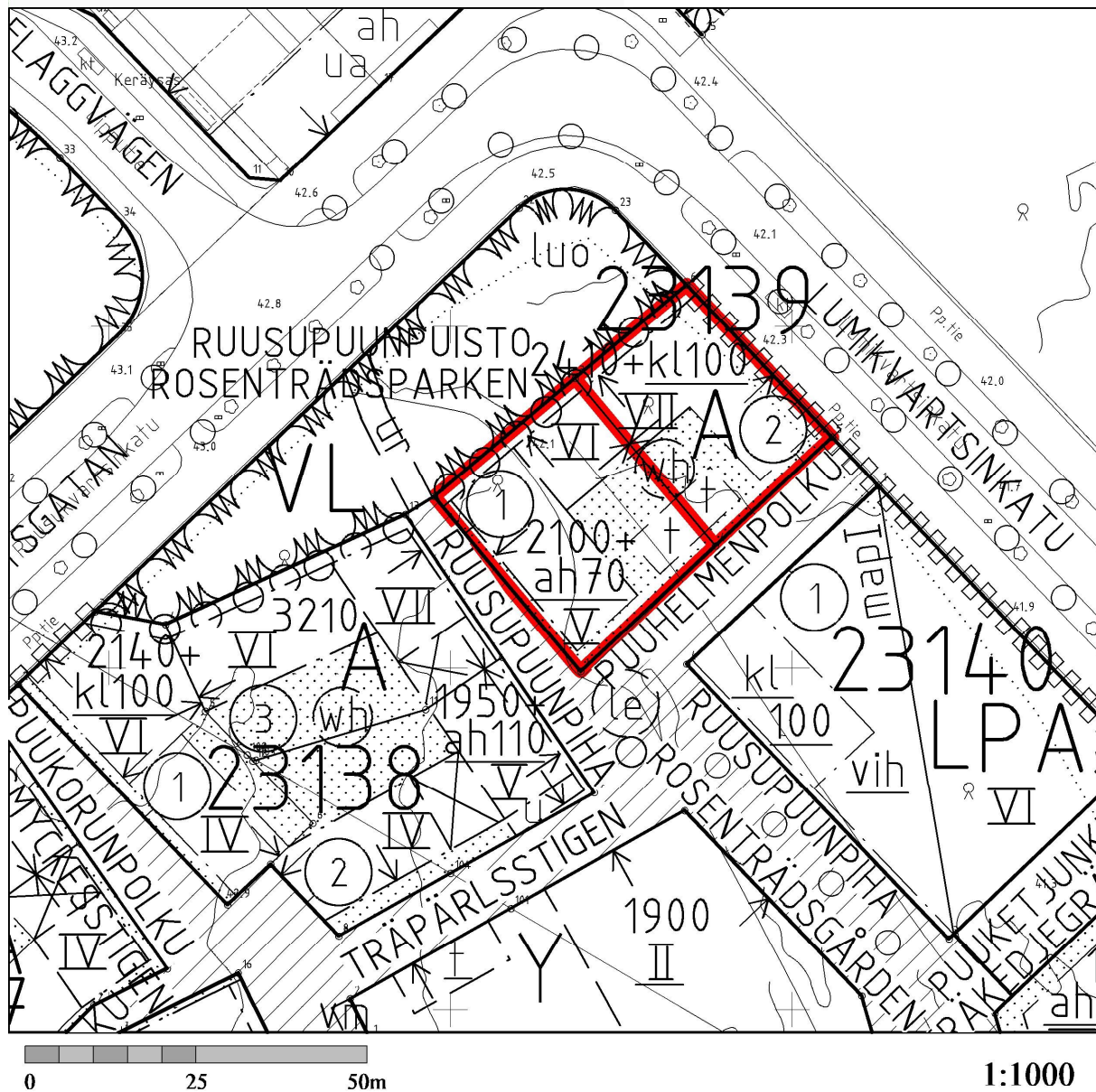
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177 (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Tulevat tontit 1 ja 2





16 §

Tilan 92-404-1-606 Viksberg ostaminen Vierumäen kaupunginosasta / Yksityinen maanomistaja / AK

VD/2028/10.00.01.00/2019

AK/ JK

Esitetään ostettavaksi noin 20 hehtaarin suuruinen tila 92-404-1-606 Viksberg Vierumäen kaupunginosassa 360 760 euron kauppahinnalla yksityiseltä maanomistajalta. Tila on yleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR).

Kiinteistöt ja asuminen -tulosalue on neuvotellut tilan 92-404-1-606 Viksberg omistajan (yksityishenkilö) kanssa tilan ostamisesta. Tilan kiinteistörekisteriotteen mukainen pinta-ala on 200 200 m² eli 20,020 hehtaaria. Tila on rakentamatonta metsää ja suota. Kaupan kohteena oleva tila on osoitettu liitekartassa.

Tila 92-404-1-606 on Vantaan yleiskaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja se sijaitsee lentomeluviikseillä 2 ja 3. Tilan alueelle on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti ja ohjeellinen ratsastusreitti. 28.1.2019 päivätyssä yleiskaavaluonnoksessa tila 92-404-1-606 on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja lentomelualueeksi, ja sen alueella on osoitettu kulkemaan ekologinen runkoyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti, ohjeellinen ratsastusreitti ja raskaan liikenteen tunneliosuus. Osalla tilaa on voimassa 15.2.1959 vahvistettu vanha Korson rakennuskaava.

Tila 92-404-1-606 on ulosmitattu. Maanomistaja on pyytänyt ulosottomieheltä lupaa tehdä kiinteistökauppa Vantaan kaupungin kanssa ulosottokaaren mukaisella vapaalla myynnillä. Ulosottovirasto on antanut myyntiluvan vapaaseen myyntiin 30.4.2019 asti.

Kauppahinnaksi on sovittu 360 760 euroa (keskimääräinen neliöhinta noin 1,80 € / m²), joka vastaa kohteen käypää hintaa. Hinta perustuu toteutuneisiin vertailukelpoisiin kiinteistökauppoihin. Yksikköhinta on noin 2,40 € / m² tilan puustoisella ja rakennuskaavan sisältämällä eteläosalla ja noin 1,20 € / m² tilan vähäpuustoisella ja soisella pohjoisosalla. Sekä maanomistaja että ulosottoviranomainen ovat hyväksyneet tarjotun kauppahinnan.

Maanomistaja on vuokrannut osan tilasta 92-404-1-606 Vantaan kaupungille linja-autojen kääntöpaikaksi ja kuljettajien taukotiiloja varten. Maanvuokrasopimus on päättynyt 31.12.2018. Osapuolet ovat sopineet, että kauppahintaan sisältyy vuoden 2019 maanvuokra.

Tila 92-404-1-606 rajoittuu osittain Vantaan kaupungin omistamiin maihin. Pohjoisessa ja lännessä tila rajoittuu Tuusulan kunnanrajaan. Tilan hankkimisella Vantaan kaupunki saa omistukseensa laajan alueen kehitettäväksi yleiskaavan mukaisesti ulkoilu- ja virkistyskäyttöön.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta ei ylitä 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2019 § 16

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa myyjän kanssa edellä esitetyn mukaisen kiinteistökaupan, jolla myyjä luovuttaa Vantaan kaupungille noin 200 200 m²:n suuruisen tilan 92-404-1-606 Viksberg Vierumäen kaupunginosasta 360 760 euron kauppahinnalla.



- b) Kiinteistöt ja asumisella on oikeus tehdä lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.
- c) Mikäli päätöksen mukaista kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2019 mennessä, raukeaa tätä kauppaa koskevat päätökset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liitekartta kaupan kohteesta

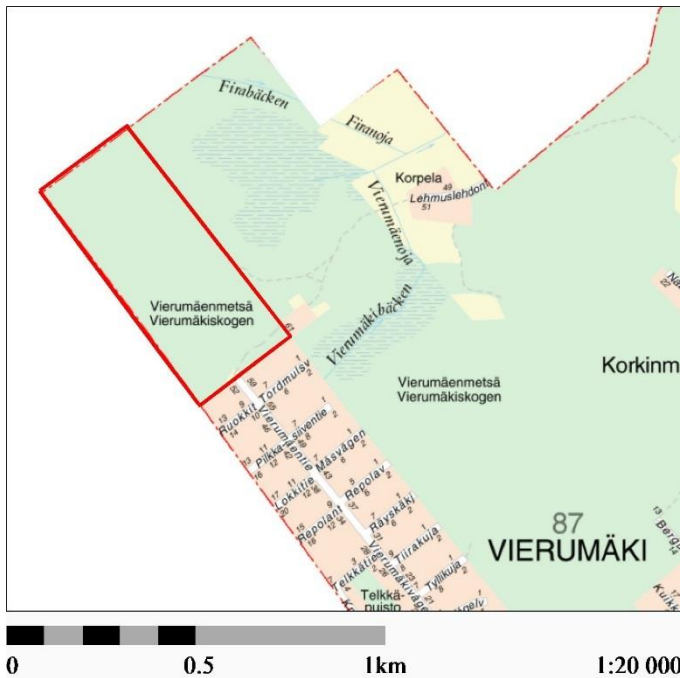
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen / maanhallinta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEEN SIJAINTI

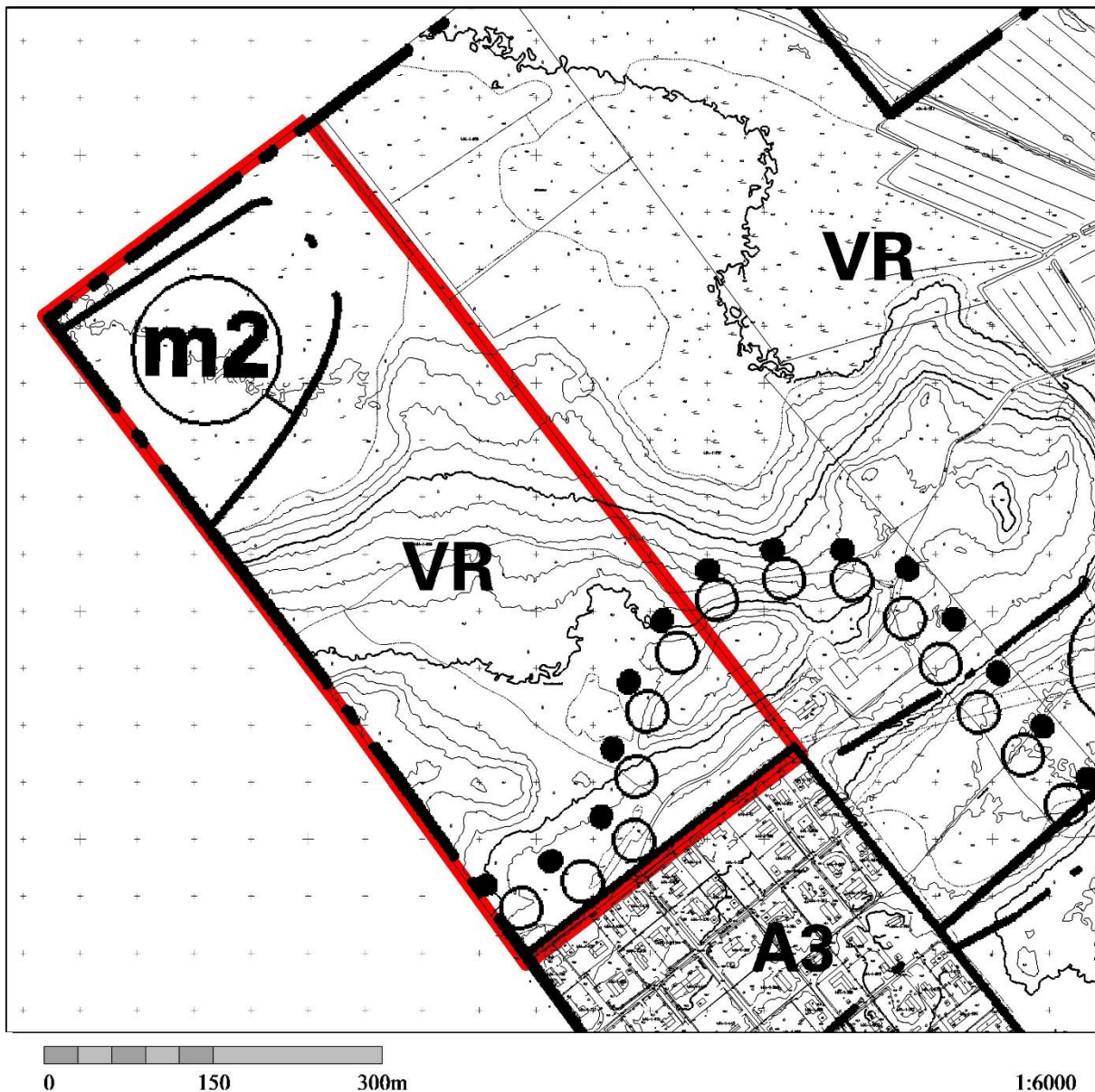


TILAN OSTAMINEN

Kaupunginosa: VIERUMÄKI (87)

Kylä: HYRYLÄ (404)

Tila: 92-404-1-606





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, velvollisuuksiisi 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 viikonlopuille 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 päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa hakea muutosta.
(Kuntalaki 136 §)

3.2. Tähän päätökseen, joka koskee hankinto-oikaisua, 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, joului- 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.

Muutoksenhaku aika

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.

Muutoksenhaku aika suora hankinnassa

Mikäli hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suora hankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Mikäli hankintayksikkö on julkaissut suora hankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suora hankintaa koskevaa ilmoitusta, suora hankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suora hankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Mikäli hankintayksikkö ei ole julkaissut suora hankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suora hankintaa 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, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa 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, velvollisuuksiisi 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 jäsenenä 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.