

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 06.05.2019

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 arviointisuunnitelmat / Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 1/2019 / HP	9
- Osavuosikatsaus 1/2019, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö (II)	11
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma 1.1.-30.4.2019	19
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisten investointien toteuma 1.1.-30.4.2019	20
- Sitovien tavoitteiden toteutuminen osavuosikatsaus 1/2019, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö	21
7 § Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu / oikaisuvaatimukset poikkeamispäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakkaratie 2 / HP	23
- Hallinto-oikeuden päätös 11.4.2019_henkilötiedot peitetty	25
8 § Vantaan lausunto Uusimaa 2050 -kaavaehdotuksesta / TLA	33
- Lausuntopyyntö/Uusimaa-kaava 2050	36
- Vantaan lausunto Uusimaa 2050 -kaavaehdotuksesta	42
9 § Vantaan lausunto Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksesta / TLA	46
- Lausuntopyyntö Tuusulan yleiskaava 2040	47
- Vantaan lausunto Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksesta	52
10 § Myyr York Downtown suunnittelukilpailun tulokset / TLA	54
- Myyr York Downtown arviointipöytäkirja 11.4.2019	58
- MYYRMÄKI-liike mielipide saapunut 18.3.2019 sähköpostitse/ Asemakaavan muutos 002400, 15 Myyrmäki, Myyrmäen aseman seudun korttelit	79
11 § Asemakaavamuutos 002288 ja tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie / TLA	88
- Asemakaavamuutosselostus 6.5.2019/Asemakaavan muutos 002288, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie	91
12 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määrääalan kaupasta, C. Esisopimus määrääalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AK	142
- Maankäyttösopimusluonnos	145
- Liitekartta A1 sopimusalue	155
- Liitekartta B1 esisopimus	156
- Liitekartta C1 esisopimus	157
13 § Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräälojen vaihdosta, C. Esisopimus määrääalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AK	158
- Maankäyttösopimusluonnos	161
- Liitekartta A sopimusalue	171

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 06.05.2019

- Liitekartta B1 esisopimus	172
- Liitekartta B2 esisopimus	173
- Liitekartta C1 esisopimus	174
14 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 66 Hakkila / Rusokallio 1 /TLA	175
- Asemakaavaselostus 6.5.2019 / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900, 66. Hakkila, Rusokallio 1	178
- Rakennuksen korkeusaseman selvitys 2.11.2015 / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900, 66. Hakkila, Rusokallio 1	221
- Rusokallion pohjavesiselvitys 2.7.2014 / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900, 66. Hakkila, Rusokallio 1	227
- Pohjaveden hallintasuunnitelma 9.2.2015 / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900, 66. Hakkila, Rusokallio 1	245
15 § Maankäyttö sopimus / Esisopimus määräalojen vaihdosta / Kiinteistö Oy GC Log 4 / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 / AK	254
- Maankäyttö sopimus / esisopimus määräalojen vaihdosta	256
- Liitekartta vaihdettavista alueista	261
16 § Asemakaavan muutos 002297 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu / TLA	262
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019/Asemakaavamuutos 002297 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu	264
17 § Maankäyttö sopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta / As. Oy Veijon-Salpa, As. Oy Martinlukko, As. Oy Paulin-Salpa, As Oy Martin-Salpa / Asemakaavamuutos 002297 / AK	291
- Maankäyttö sopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus B. Esisopimus maan vaihdosta/ 002297	293
- Liite A1 sopimusalue	301
- Liite B1 kartta vaihdon kohteista	302
18 § Asemakaavan muutos 002402 ja tonttijako, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkotia / TLA	303
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018/ Asemakaavan muutos 002402, 91 Länsimäki	306
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019 / Asemakaavan muutos 002402, 91 Länsimäki	334
19 § Asemakaavan muutos 002332 ja tonttijako, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88 / TLA	337
- Asemakaavamuutosselostus 6.5.2019/Asemakaavamuutos 002332, 68.Koivuhaka /Tikkurilantie 88	341
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019/Asemakaavamuutos nro 002332, 68.Koivuhaka, Tikkurilantie 88	387
20 § Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja / TLA	392
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019/Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki	396
- Muistutukset ja vastineet 6.5.2019/ Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki / Harrikuja	427
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019 / Asemakaavamuutos 002206, 86 Nikinmäki / Harrikuja	431
21 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1 / TLA	439

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 06.05.2019

- Asemakaavaselostus 6.5.2019/Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25. Myllymäki, Vehkalan länsipuoli 1	444
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019/Asemakaava ja asemakaavan muutos 251200 sekä tonttijako, 25. Myllymäki, Vehkalan länsipuoli 1	481
22 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68 / 31. Luhtaanmäki / Luhtaanmäentie 67	489
- Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle/Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68 / 31. Luhtaanmäki / Luhtaanmäentie 67	491
- Lausunto 6.5.2019/Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68 / 31. Luhtaanmäki / Luhtaanmäentie 67	526
23 § Tonttivaraus Myllykylän kaupunginosan kortteliin 25100 Vehkalan aseman itäpuolelle/ SPR Veripalvelu ja Hartela Etelä-Suomi Oy/ AK	528
- Kartta varattavasta tilan 92-412-6-0 määräalasta	530
24 § Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet / AK	531
- Vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusehdot	536
25 § Koivuhaan tontin 68160/12 varausajan jatkaminen / TA-Asumisoikeus Oy / AK	540
- kartta Koivuhaan tonttivarauksesta	541
26 § Nikinmäen tontin 86167/6 myyminen perustettavalle asunto-osakeyhtiölle / Sievi Asunnot Oy:lle / AK	542
- Kartta tontista 86167/6	545
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	546
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	548
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	549
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus	550
Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	555
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	556



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 6.5.2019 klo 17.02–20.39

Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (klo 17.03- 20.39, § 2-26)	Puurttinen Taru	
Forsberg Magnus	x (klo 17.03- 20.39, § 2-26)	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (klo 17.15- 20.39, § 3-26)	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 (klo 17.03- 20.39, § 2-26)	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	x	Spets Jouni	
Nguyen Chau		Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Pääрни Reijo	
Räsänen Minna	x (klo 17.03- 20.39, § 2-26)	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	x (klo 17.15- 20.39, § 3-26)	Miessmer Petra	
Vanhanen Maija	x (klo 17.41- 20.39, § 3-26)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan		Halonen Solveig	x
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salo Veeti	x	Parkkonen Santeri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x (§ 1-6, 8-26)	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Groth Anna, viestintäpäällikkö		x	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	



Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	17.02-17.16	
Olkkola Anne, asemakaava-arkkitehti	17.02-18.01	
Jaakonaho Mari, asemakaava-arkkitehti	17.02-18.43	
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	17.02-18.43	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 9.5.2019 klo 11.00 mennessä

Paula Lehmuskallio

Antti Lind

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 10.5.2019 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Paula Lehmuskallio (varalla Magnus Forsberg ja Maija Vanhanen) ja Antti Lind (varalla Vesa Pajula ja Tarja Eklund)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 9.5.2019 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Paula Lehmuskallio ja Antti Lind
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 9.5.2019 klo 11.00 mennessä.



3 §

Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Asia 10 / Myyr York Downtown suunnittelukilpailun tulokset / asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola

Asia 11 / Asemakaavamuutos 002288 ja tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie / asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho

Uusi Vantaa 2020, kaupunkiympäristön toimiala / apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

29.4.2019

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2019

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002049	Myymäki/15685 ja Raappavuorenpuistoa	19.3.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144182_kaupsu_002049_002156_002418_oas_19032019.pdf
002156	Myymäki/osa Raappavuorenpuistoa	19.3.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144182_kaupsu_002049_002156_002418_oas_19032019.pdf
002418	Myymäen huollon tontti	19.3.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144182_kaupsu_002049_002156_002418_oas_19032019.pdf
141100	13 Vapaala, 14 Varisto	19.3.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144180_kaupsu_141100_oas_19032019.pdf
002388	Jokiniemi/62043 tontit 9, 10, 11	12.4.2019	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/144606_kaupsu_002388_oas_12042019.pdf



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

23.4.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 7/2019 Maankäyttölupa kaapelikelojen varastoimiseksi Jokivarressa kiinteistöllä 92-401-2-340 / Empower TN Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 8/2019 Maa-alueen vuokraaminen pysäköintialuetta varten Petikossa / Bassadone Automotive Nordic Oy

Erityisasumisen asiantuntija vs. Helene Vanninen

§ 6/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan vanhuspalvelut

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

§ 8/2019 Määräalan 92-401-6-153-M501 (Sinisiiventien katualuetta) vastikkeeton luovutus

Erityisasumisen asiantuntija vs. Helene Vanninen

§ 7/2019 Asukasvalinnan hyväksyminen / Vantaan vanhuspalvelut

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 1/2019 / HP

VD/2815/02.01.02.00/2019

HP/JH

Osavuosiraporteissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Lisäksi toimialat raportoivat sitovien tavoitteiden toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta osavuosikatsauksessa käytetään seuraavaa otsikointia:

1. Talousarvion toteutuminen 2019
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin ennuste koko vuoden toteumasta, työohjelmien eteneminen sekä olennaisimmat ennusteen ja talousarvion välisten poikkeamien syyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2019 ensimmäinen osavuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtajan esityksestä liitteenä olevaan osavuosikatsaukseen 1/2019 tehtiin seuraava tekninen korjaus sivulle 4:

Lisättiin uusi kappale 1 alkuun:

Uudisrakentamisen työohjelman ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Ennusteeseen liittyy epävarmuutta johtuen mm. Kaivokselan päiväkotihankkeen viivästymisestä, paviljonkihankkeiden siirtymisestä kokonaisuudessaan käyttötalouteen ja Hämeenkylässä kouluhankkeen budjetin määrärahan allokoinnista. Kokonaismäärärahan käytön ennuste tarkentuu syksyllä.

Poistettiin vanha kappale 1:

”Uudisrakennusten työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 47 000 te, joka alittaa n. 2,6 Me:lla uudisrakentamisen investointimäärärahan. Kustannusten alitus johtuu mm. Kaivokselan päiväkotihankkeen viivästymisestä, paviljonkihankkeiden siirtymisestä kokonaisuudessaan käyttötalouteen ja Hämeenkylässä kouluhankkeen budjetin määrärahan allokoinnista.”

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Osavuosikatsaus 1/2019, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö (II)
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma 1.1.-30.4.2019
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisten investointien toteuma 1.1.-30.4.2019



- Sitovien tavoitteiden toteutuminen osavuosikatsaus 1/2019, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö.

Täytäntöönpano: Taloussuunnittelu / Teija Oras

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 043 8268687

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



OSAVUOSIKATSAUS 1/2019

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ



Vantaa

Sisältö

14 Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö	2
Talousarvion toteutuminen 2019	2
Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset.....	3
Investoinnit	4
91 Rakentaminen	4
91 1 Uudisrakentaminen.....	4
91 2 Korjausrakentaminen.....	5
91 3 Vuokra- ja osaketilat	6
93 Julkinen käyttöomaisuus.....	6
94 Irtain omaisuus.....	6
95 Kiinteä omaisuus	6
13 10 Marja-Vantaan ja keskusten kehittäminen -rahasto	7

14 Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Vantaan seuraava koko kaupungin yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana. Yleiskaava on ollut kevään aikana nähtävillä ja lausuntokierroksella. Myönteisen erityiskohtelun ohjelman toteuttaminen on alkanut. Toimialan tavoite on saada alueen asukkaat osallistumaan ja vaikuttamaan oman asuinalueensa suunnitteluun ja siten sitoutumaan oman alueensa viihtyisyyden parantamiseen ja ylläpitoon.

Talousarvion ennakoidaan toteutuvan pääosin talousarvion mukaisesti pois lukien maanmyyntivoitot, joiden ennustetaan alittavan talousarvion merkittävästi. Joukkoliikenteen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti, mutta ennusteeseen liittyy epävarmuutta huhtikuussa voimaantulleen HSL-vyöhykeuudistuksen vuoksi.

Talousarvion toteutuminen 2019

Talousarvion ennakoidaan toteutuvan pääosin talousarvion mukaisesti. Maanmyyntivoittojen tavoitetta ei saavuteta vuonna 2019. Kysyntäsuhdanteen huippu on ohitettu, joka heijastuu suoraan myös kaupungin tontinluovutuksiin ja niistä saataviin tuloihin. Maankäytösopimuksista saatavien tulojen ennustetaan toteutuvan budjetoidusti.

Alkuvuoden 2019 joukkoliikenteen menot ovat toteutuneet suunnilleen budjetoidun mukaisesti. Vantaan joukkoliikenteessä ei ole tapahtunut merkittäviä kustannuksiin vaikuttavia palvelumuutoksia alkuvuoden aikana. Uuden vyöhykejärjestelmän käyttöönotto huhtikuun 2019 lopulla ennustetaan vähentävän Vantaan lipputuloja ja aiheuttaa siten vaikeasti ennustettavia paineita vuoden 2019 kuntaosuudelle. Toisaalta samalla odotetaan matkustajamäärien kasvavan. Syysliikenteessä aloitetaan Tuusulan ja Keravan linjastosuunnitelman mukainen liikennöinti sekä käynnistetään pari muuta pienempää liikennöintisuunnitelman mukaista muutosta. Lisäksi Kehäradan liikennöintiaikoja pidennetään ja P-junien vuoroväliä tihennetään iltaisin. Samalla K-juna alkaa pysähtymään kaikilla asemilla Helsingissä, mikä hieman vaikuttaa sen matka-aikaan.

Loppuvuoden arvioidaan sujuvan menojen osalta käyttösuunnitelman mukaisesti, mikäli syksyn sääolosuhteet pysyvät vähälumisina. Haasteita toiminnalle asettavat mahdollinen polttoaineiden hinnan ja kaluston ylläpitokustannusten nousu. Kaluston polttoainekulut ovat kasvaneet runsaslumisesta talvesta johtuen sekä kaupungin raskasajoneuvokaluston siirtyessä käyttämään uusiutuvaa dieselöljyä vuoden alussa. Kunnossapidon menot ovat pysyneet hallinnassa runsaslumisesta talvesta huolimatta. Lumikuormia ajettiin vastaanottoaikoille runsaasti keskiarvotalvea enemmän. Kaiken kaikkiaan talvikunnossapidon arvioidaan onnistuneen hyvin. Positiivisena piirteenä päällysteen yksikköhinnat ovat halventuneet viimevuotisesta. Kunnossapidon kolmas alueurakka (Koivukylän suuralue) on kilpailutettu, ja se käynnistyy 1.6.2019 alkaen suunnitelmien mukaisesti. Kaupunkipyöräjärjestelmän hankinta ja toteutus etenevät pääosin suunnitellusti tiukan aikataulun mukaisesti.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan osuus myönteisen erityiskohtelun ohjelmasta koostuu ympäristön laatutason parantamisesta ja kesäaikaisen kunnossapidon tehostamisesta yhteensä 780 000 eurolla vuodessa. Toimialan tavoite on saada alueen asukkaat osallistumaan ja vaikuttamaan oman asuinalueensa suunnitteluun ja siten sitoutumaan oman alueensa viihtyisyyden parantamiseen ja ylläpitoon. Myönteisen erityiskohtelun rahoituksella toteutetaan esimerkiksi Hakunilaan ja Mikkolaan nopeusnäyttöttauluja liikenteen rauhoittamistoimenpiteenä, bussipysäkkejä kunnostetaan Sotungin, Rekolan ja Rajakylän koulujen edustoilla ja Koivutoria kunnostetaan. Martinkyläntien ja Kivivuorentien varren suojatieylityksiä muutetaan esteettömiksi madaltamalla reunakiviä. Marontien alikulkukäytävä saa lisäksi yhteisölliset maalaukset. Katutaidehankkeisiin palkattavan taiteilijan sekä vuorovaikutuskoordinaattorin rekrytointiprosessit on aloitettu.

Parhaillaan laaditaan uutta koko kaupungin yleiskaavaa. Työtä ohjaa kaupunginhallituksen nimittämä yleiskaavatoimikunta. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä ja lausunnoilla kevään aikana. Yleiskaavaluonnoksesta järjestettiin yhteensä yhdeksän asukastilaisuutta. Mielipiteitä luonnoksesta saatiin yli 500 kpl. Vuorovaikutuksen rinnalla on käynnissä luonnoksen pohjalta tehtävät vaikutusten arvioinnit. Uusi yleiskaava laaditaan valtuustokauden aikana 2017–2020.

Vuoden 2019 ensimmäisellä kolmanneksella on hyväksytty 7 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 20 145 k-m² (netto), josta 79 % on kaavoitettu kaupungin omistamalle maalle. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 154 kpl. Kaiken kaikkiaan hyväksytyissä asemakaavoissa on valmistunut 65 950 k-m² (brutto).

Asuntorakentaminen on hiljentynyt viime vuosista. Tänä vuonna valmistuu vielä arviolta 3 500 asuntoa. Asemakaavoitettujen kerrostalotonttien pulasta johtuen myönnettyjen asuntolupien ja aloitusten määrät ovat pudonneet kolmannekseen viime vuodesta. Pientalorakentaminen on edelleen viime vuosien tasolla 350 kpl/vuosi. Varasto-, liike- ja teollisuusrakentaminen on piristynyt.

MATTI-hankkeessa on edetty julkaisun 2 toteutukseen julkisen kaupunkitilan suunnittelun, kunnossapidon sekä lupa- ja valvontatoimintojen osalta. Toteutusta tehdään ketterin menetelmin testiympäristössä yhteistyössä toimittajaryhmittymän kanssa: osa-alueita, prosesseja ja toiminnallisuuksia esitellään kahden viikon jaksoissa, ja palautteen sekä havaintojen pohjalta ratkaisuja ja toimintoja kehitetään lopullista hyväksymistestausta ja käyttöönottoa varten.

Toimialan resurssiviisauden tiekartan toteutussuunnitelma on hyväksytty toimialan johtoryhmässä helmikuussa. Lisäksi kiertotalouden tiekartta on valmistumassa ja se julkaistaan kesäkuussa kiertotalouden edelläkävijäkuntien verkoston tapaamisessa. Ötökkävuosi 2019 on käynnistynyt ja lähiluontopopaat ovat aloittaneet ja retket ovat käynnistyneet huhtikuussa.

Ympäristökeskus jatkoi valmistautumista maakuntaudistukseen osallistumalla asiaa valmisteleviin työryhmiin ja pitämällä henkilöstöä ajan tasalla muutoksen eri vaiheista. Sote- ja maakuntaudistuksen kaaduttua eduskunnassa varsinainen valmistelu lopetettiin, mutta keskeneräisiä selvityksiä on viimeistely. Ympäristöterveydenhuollon käyttöön tuli alkuvuodesta valtakunnallinen toiminnanohjaus- ja tiedonhallintajärjestelmä (VATI), jonka käyttöönotossa on ollut suuria ongelmia. Alkuvuoden osalta suunniteltuja tarkastuksia ei ole pystytty toteuttamaan aiotussa laajuudessa.

Investoinnit

91 Rakentaminen

91 1 Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisen työohjelman ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Ennusteeseen liittyä epävarmuutta johtuen mm. Kaivokselan päiväkotihankkeen viivästymisestä, paviljonkihankkeiden siirtymisestä kokonaisuudessaan käyttötalouteen ja Hämeenkyllän kouluhankkeen budjetin määrärahan allokoinnista. Kokonaismäärärahan käytön ennuste tarkentuu syksyllä.

Vuoden 2019 ensimmäisellä vuosikolmanneksella ei valmistunut tilakeskuksen määrärahoihin toteutettuja uudistoimitiloja. Rakennusvaiheessa olivat Aurinkokivi koulun II vaihe, Rajatorpan uusi korvaava koulu- ja päivähoitorakennus, Hämeenkyllän uusi korvaava koulurakennus liikuntatiloineen, Hakunilan päiväkotiki, Tikkurilan päiväkotiki Neilikkatiellä ja Kaivokselan päiväkotiki. Urakkakilpailutusvaiheessa oli Veturin päiväkotiki.

Suunnitteluvaiheessa olivat Leppäkorven koulun laajennus sekä Martinlaakson, Myyrmäen ja Korson urheilukenttien huoltorakennukset. KVR -hankinnan suunnitteluvaiheessa olivat Keimolanmäen paviljonkipäiväkotiki- ja alakoulutilat sekä Korson ja Rajakylän paviljonkipäiväkodit, joiden kaikki kustannukset menevät vuokrina käyttötalouteen.

Tarveselvitys ja hankesuunnitteluvaiheessa oli seuraavia uudiskohteita: Aviapoliksen kouluhanke (Atomi) sisältäen päivähoito- ja nuorisotiloja, Kivistön Ruusupuu päiväkotiki, Länsimäen päiväkotiki ja Uomarinteen päiväkotiki sekä Jokiniemen ala-astekoulurakennuksen laajennus- ja muutostyöt. Tikkurilan vanhuskeskuksen tarveselvitys on tehty ja hanke on saanut STM:n hyväksynnän tammikuussa 2019.

Esiselvitysvaiheessa olivat Varian toimitilatarpeet, Taidemuseo Artsin korvaavien toimitilojen hankinta, kauppakeskus Iso-Myyrissä olevien kaupungin toimitilojen korvaavat toimitilat sekä Aviapoliksen, Korson ja Kivistön päiväkotiverkot, joista alkuvuonna valmistui Korson päiväkotiverkoston selvitys.

Konserniyhtiöiden hankkeista valmistui erityisryhmien asuntokohde Orvokkirinne 4 Tikkurilassa. Konserniyhtiöiden uudisrakennushankkeista rakennusvaiheessa oli VAV:n hanke Myyrmäen vanhuskeskus. VTK:n hankkeista toteutusvaiheessa olivat Ylästön II koulun uudisrakennushanke lähiliikunta- paikkoineen ja kaupungin arkiston korvaavien tilojen muutostyöt Koivukylässä.

Kaupungin toimialahallintojen korvaavien monitiloimistotilojen kilpailutusvaihe kaavamuutokseen oli meneillään. Suunnitteluvaiheessa VAV:n hankkeista oli erityisryhmien asunto- ja palvelutiloja sisältävä Koisoniittyhanke Koivuhaassa.

Konserniyhtiöiden hankkeista Tikkurilan hyvinvointikeskuksen tarveselvitys on hyväksytty sosiaali- ja terveyslautakunnassa 2018 ja keskuksen jatkovalmistelusta ei ole toistaiseksi sovittu. Konserniyhtiöiden ulkopuolelta vuokratut sivistystoimen toimitilat valmistuivat Tikkurilassa. Kaupunkikonsernin ulkopuolelta hankittavien monitilatoimiston alta purettavan Kielotie 13 toimitilojen väistötilojen muutostyöt ovat rakennusvaiheessa.

91 2 Korjausrakentaminen

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan alittavan investointimäärärahat johtuen hankkeiden siirtymisestä seuraavalle budjettivuodelle (mm. Lehtikuusen/Havukoulun liikuntasalin peruskorjaus ja Martinlaakson uimahallin julkisivukorjaus). Sisäilmaongelmakorjauksia arvioidaan olevan budjetoituja enemmän. Kokonaismäärärahan käytön ennuste tarkentuu kesällä tehtävien sisäilmakorjausten myötä.

Vuoden 2019 alkupuolella suurimmista hankkeista valmistui Koskimyllyn päiväkodin osittainen peruskorjaus. Rakennusvaiheessa olivat Havukosken koulun perusparannus sekä Hansin ja Varistoniityn päiväkotien osittaiset peruskorjaukset. Kuusikon koulun osittaisen peruskorjaushankkeen osalta pihalueen korjaukset jatkuvat kesäkaudella 2019. Urakkakilpailutusvaiheessa olivat Västersundomin koulun ja kulttuurikeskus Orvokin peruskorjaustyöt.

Koulujen korjaushankkeista suunnitteluvaiheessa olivat Jokiniemen ala-astekoulun muutos- ja korjaustyöt, Leppäkorven koulun muutostyöt, Ruusuvuoren koulun muutostyöt, Askiston koulun osittaiset peruskorjaus- ja muutostyöt sekä allianssiurakan osana toteutettava Rajatorpan vanhan koulun 2. ja 3. kerroksen perusparannus. Lisäksi suunnitteluvaiheessa olivat Jokiniemen ja Solkikujan päiväkotien osittaiset peruskorjaukset sekä Myyrinkodin muutostyöt. Pienempiä suunnittelukohteita kaudella olivat mm. Vantaan museon hissihanke, Mikkolan Vega koulun korvaava lämmönjakohuone, Rajakylän päiväkodin yläpohjan korjaustyöt sekä virkistysalueiden kuten Bjursin ja Palojärven viemärintimukset.

Tarveselvitys- tai hankesuunnitteluvaiheessa olivat mm. Kilterin koulun, Kytöpuiston koulun, Simonskallion koulun ja Nikinmäen koulun tilamuutos- ja korjaustyöt sekä Håkansbölen kartanoalueen päärakennuksen ja talousrakennusten korjaustyöt.

91 3 Vuokra- ja osaketilat

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden kustannusten ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Hakunilan nuorisotilahanke valmistui vuoden 2019 keväällä. Rakennusvaiheessa oli Koskikujan päiväkodin osittainen peruskorjaushanke.

Konserniyhtiö VTK:n toimesta olivat käynnissä omistamansa Varia Aviapoliksen osittaiset peruskorjaustyöt sekä Lumo-lukion nuorisotilamuutostyöt. Lisäksi konsernin ulkopuolisen vuokranantajan taholta oli meneillään Kielotie 13 korvaavien väistötilojen vuokravaikutteiset muutostyöt Tikkurilassa Asematie 6-10:ssä. Tilahallinnalla oli VTK:n kanssa meneillään selvitykset perhekeskuksen ja hammashoidon toimitilojen laajennus- ja muutostarpeista VTK:n omistamissa Korson ja Koivukylän alueen kiinteistöissä.

Sisäilmakorjausten arvioidaan toteutuvan budjetin mukaisesti.

93 Julkinen käyttöomaisuus

Infran rakennustyöt ovat ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana edenneet työohjelman mukaisesti. Talousarvion mukaisista määrärahoista on käytetty noin viidennes. Investointien määrärahojen käyttö on alkuvuodesta yleensä suhteessa vähäisempää muuhun vuoteen verrattuna ja kiihtyy infran rakentamiskauden alkaessa keväällä.

Merkittävimpiä käynnissä olevia liikennealueiden hankkeita ovat Tikkurilantien ja Vantaankoskentien rakentaminen sekä Kvartsiraitin kattaminen Kivistön kaupunkikeskuksessa. Ympäristörakentamisen merkittävimpiä kohteita ovat Lipstikanpuisto ja Pikku-Keimolanpuisto sekä urheilualueista Rekolan urheilukenttä. Yhteishankkeista Kehä III:n Askiston kohdan suunnittelu on edennyt ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana.

94 Irtain omaisuus

Irtaimen omaisuuden määrärahalla on hankittu kalustoa Varikolle sekä kalustettu Silkin uutta toimitilaa. Useimmat hankinnat ajoittuvat loppuvuoteen ja irtaimen omaisuuden investointien ennustetaan toteutuvan vuonna 2019 talousarvion mukaisesti.

95 Kiinteä omaisuus

Maanhankintaneuvotteluja on ollut runsaasti alkuvuoden aikana. Laajojen alueiden hankinnat toteutuvat vasta myöhemmin. Sitovien sopimusten ja muiden velvoitteiden kautta tuleviin maahankintoihin tullaan todennäköisesti esittämään määrärahakorotus vuoden 2019 aikana.

Esirakentaminen ja pilaantuneiden maiden kunnostaminen ovat edenneet maltillisesti alkuvuonna.

13 10 Marja-Vantaan ja keskusten kehittäminen -rahasto

Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahastolla rahoitetaan Kivistön ja muiden keskusten kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista. Vuoden 2019 ensimmäisellä kolmanneksella rahastosta rahoitettiin Kivistön, Keimolanmäen, Koivukylän, Aviapoliksen ja uutena alueena Myyrmäen aluemarkkinointia.

Aviapolis Liikennelabra -hankkeessa kehitetään hiljaisia, turvallisia, vähäpäästöisiä ja kustannustehokkaita liikkumisen ja kaupunkilogistiikan ratkaisuja, jotka ovat laajennettavissa myös muualle Suomeen ja kansainvälisestikin. Aviapolis toimii kokeilujen testialustana. Hankeen päätoteuttaja on Vantaan kaupunki ja se on myös Pääkaupunkiseudun Smart & Clean -säätiön muutosprojekti. Hankkeessa ovat mukana yli 30 julkista ja yksityistä kumppania.

Hankkeen ensimmäinen, Aiko-rahoitteinen, vaihe on käynnistynyt marraskuussa 2018 ja päättyy huhtikuussa 2019. Hankkeessa suoritetaan useita kokeiluja sekä laaditaan käytännöntarpeista lähteviä konsepteja ja selvityksiä. Hanke on kerännyt laajaa kiinnostusta yritysten ja median osalta. Varsinkin droonilogistiikkakokeilu on kiinnostanut yleisöä sekä koti- ja ulkomaista mediaa. Aviapolis Liikennelabra -hankkeen jatkoa suunnitellaan yritysten kanssa yhteistyössä ensimmäisen vaiheen tulosten pohjalta.

Rahaston investointimenoja on toteutunut noin 1,2 milj. euroa (tilanne 25.4.2019). Käynnissä olevia hankkeita ovat Tikkurilan jokirannan kehittäminen ja Tikkurilan pato sekä Kivistön Safiiriparkki ja Lincolnin aukio. Koivukylän keskustan taidehankkeeseen kuuluu valotaideteos, josta osa valmistui vuonna 2018, ja jota on täydennetty vuoden 2019 alussa.

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISEN KÄYTTÖTALouden TOTEUMA 1.1.-30.4.2019

	1.000 EUR	** Tilinpäätös 2018	Talousarvio 2019	* Kum. Tot. 1-4/2019	Kum. Tot-%	Ennuste 2019
KALA yhteensä	TOIMINTATUOTOT	50 823	48 147	6 620	14	42 147
	TOIMINTAKULUT	-17 358	-16 668	-5 048	30	-16 598
	TOIMINTAKATE	33 465	31 479	1 572	5	25 549
KALA, bruttobudjetoidut yht.	TOIMINTATUOTOT	45 601	44 147	5 461	12	38 147
	TOIMINTAKULUT	-13 514	-13 467	-3 940	29	-13 397
	TOIMINTAKATE	32 087	30 680	1 521	5	24 750
Kaupunkisuunnittelulautakunta	TOIMINTAKULUT	-98	-97	-16	17	-97
	TOIMINTAKATE	-98	-97	-16	17	-97
Toimialahallinto	TOIMINTATUOTOT	8				0
	TOIMINTAKULUT	-2 024	-2 440	-619	25	-2 370
	TOIMINTAKATE	-2 016	-2 440	-619	25	-2 370
Kiinteistöt ja asuminen	TOIMINTATUOTOT	45 294	43 888	5 351	12	37 888
	TOIMINTAKULUT	-7 669	-6 721	-2 155	32	-6 721
	TOIMINTAKATE	37 625	37 167	3 196	9	31 167
Kaupunkisuunnittelu	TOIMINTATUOTOT	298	259	110	43	259
	TOIMINTAKULUT	-3 723	-4 210	-1 149	27	-4 210
	TOIMINTAKATE	-3 424	-3 951	-1 039	26	-3 951
Rakennusvalvonta, nettobudjetoitu	TOIMINTATUOTOT	5 222	4 000	1 159	29	4 000
	TOIMINTAKULUT	-3 844	-3 200	-1 108	35	-3 200
	TOIMINTAKATE	1 378	800	51	6	800

	1.000 EUR	Tilinpäätös 2018	Talousarvio 2019	* Kum. Tot. 1-4/2019	Kum. Tot-%	Ennuste 2019
Marja-Vantaan ja keskusten kehittäminen -rahasto	TOIMINTATUOTOT	209	250	49	19	250
	TOIMINTAKULUT	-734	-750	-217	29	-750
	TOIMINTAKATE	-525	-500	-169	34	-500

* Toteumat 26.4.2019. Kirjauskausi on vielä kesken ja luvut eivät ole lopulliset.

** TP 2018 toteumat nykyisen organisaation mukaan.

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISTEN INVESTOINTIEN TOTEUMA 1.1.-30.4.2019

	1.000 EUR	Tilinpäätös 2018	Talousarvio 2019	* Kum. Tot. 1-4/2019	Kum. Tot-%	Ennuste 2019
Irtain omaisuus	INVESTOINTIMENOT	-59	-379	0	0	-379

	1.000 EUR	Tilinpäätös 2018	Talousarvio 2019	* Kum. Tot. 1-4/2019	Kum. Tot-%	Ennuste 2019
Kiinteä omaisuus, investointimenot yhteensä	INVESTOINTIMENOT	-16 927	-10 000	-1 229	12	-10 000
Kiinteän omaisuuden osto	INVESTOINTIMENOT	-16 001	-5 400	-1 124	21	-5 400
Maa-alueiden kunnostus	INVESTOINTIMENOT	-926	-4 600	-105	2	-4 600
Kiinteän omaisuuden myynti	INVESTOINTITULOT	16 065	3 500	4	0	3 500

	1.000 EUR	Tilinpäätös 2018	Talousarvio 2019	* Kum. Tot. 1-4/2019	Kum. Tot-%	Ennuste 2019
Marja-Vantaan ja keskusten kehittäminen -rahaston investoinnit	INVESTOINTIMENOT	-2 249	-5 300	-1 228	23	-5 300

* Toteumat 26.4.2019. Kirjauskausi on vielä kesken ja luvut eivät ole lopulliset.

Sitovat tavoitteet vuodelle 2019

Sitova tavoite vuodelle 2019	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2017 loppu	Mittarin tavoitetaso 2019	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2019 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 30.4.2019	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutuneet: - täysin - osittain - ei lainkaan
Turvaamme talouden tasapainon						
Strateginen tavoite 1. Turvaamme talouden tasapainon						
1.2 Kaupunki saa maanmyyntivoittoa vuonna 2019 vähintään 36 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitot	43 milj. euroa	36 milj. euroa	Kerrostalotontteja on myyty 0 kpl, rivi- ja pientalotontteja 7 kpl ja työpaikkatontteja/tontinosia 1 kpl	0,3 M€ / 29.4. tilanne	Tavoite toteutuneet osittain.
1.3 Kaupunkia rakennetaan ensisijaisesti kaupungin maalle	Kaupungin maaomaisuus uudiskaavoituksessa (vahvistuneet kaavat)	35 %	35 %	Kaavoitusohjelman toteuttaminen	79 %	Tavoite toteutuneet täysin.
Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien						
Strateginen tavoite 4. Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta						
4.1 Vantaa on hiilineutraali vuonna 2030	Resurssiviisauden tiekartassa esitetyt toimenpiteet kohti hiilineutraaliutta toteutetaan	Kasvihuonekaasupäästöt 1,078 milj. ekv t CO ₂ /a (v. 2016)	Kasvihuonekaasupäästöt 0,927 milj. ekv t CO ₂ /a (v. 2018)	Resurssiviisauden tiekartassa esitetyt toimenpiteet etenevät ja toimialojen raportointi vuodelta 2018 ja osittain myös alkuvuoden 2019 raportointi valmistuu toukokuussa.	Arviointi tehdään osavuositarkastuksessa 2/19.	Tavoite toteutuneet osittain
4.2 Ekologiset viheryhteydet säilyvät	Ekologiset yhteydet on merkitty yleiskaavaan	Ekologisia yhteyksiä ei ole selvitetty	Ekologiset yhteydet merkitty yleiskaavan 2020 luonnokseen	Ekologiset yhteydet huomioitu valmistelutyössä	Yleiskaavaluonnoksessa ekologiset yhteydet selvitetty ja huomioitu kaavaluonnoksessa	Tavoite toteutuneet täysin.
4.3 Joukkoliikenteen käyttö kasvaa	Kasvu vähintään 3 %	124 500 nousua arkivuorokaudessa	128 200 nousua arkivuorokaudessa	Joukkoliikenteen kokonaisvaltainen kehittäminen, ratikan suunnittelu, tiivistyvä maankäyttö	Arviointi tehdään vuoden lopussa.	Ei voida vielä arvioida
4.4 Pyöräilyn kulkumuoto-osuus kasvaa	Pyöräilyn määrä kasvaa 3 % vuodessa	Pyöräilyindeksi * = 1000 (*pyöräilyindeksi kuvaa pyöräilymäärän kehitystä ja se määritetään laskentapisteiden perusteella)	Pyöräilyindeksi =1030	Pyöräilyinfran kehittäminen, tiivistyvä maankäyttö	Arviointi tehdään vuoden lopussa.	Ei voida vielä arvioida
Strateginen tavoite 5. Hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet						
5.1 Asuntokaavoituksen kohdistuminen asemansuureille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle	Asemakaavoitettu asuntokerrosala (netto) joukkoliikennevyöhykkeellä	50 %	80 %	Kaavoitusohjelman toteuttaminen	100 %	Tavoite toteutuneet täysin.

Sitova tavoite vuodelle 2019	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2017 loppu	Mittarin tavoitetaso 2019	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 30.4.2019 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 30.4.2019	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutune: - täysin - osittain - ei lainkaan
Strateginen tavoite 6. Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä						
6.1 MAL-tavoitteet toteutuvat ja uusi MAL-sopimusesitys valmistuu	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 2 986 asuntoa 350	Keskimäärin: 266 250 k-m2/vuosi ja 2 400 asuntoa/vuosi, josta valtion tukemaa asuntotuotantoa MAL-sopimuksen mukainen määrä 450	Kaavoitusohjelman toteuttamista hidastanut MATTin käyttööotto ja joiden kaavojen päätöskäsittelyn hidastuminen. Pientalolupia on myönnetty 54 kpl, yhteensä 71 talolle	20 145 k-m2 eli 7,9 % koko vuoden tavoitteesta. Valmistuneita asuntoja on yhteensä 662 kpl, joista 512 kerrostaloissa, 35 rivi- ja ketjutaloissa ja 44 pientaloissa. Näiden asuinrakennusten lisäksi valmistui 65 asuntoa asuntoloihin. 71 kpl	Tavoite toteutune osittain.
Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa						
Strateginen tavoite 7. Kaupungin työllisyystilanne kehittyy parhaiten pääkaupunkiseudulla						
Strateginen tavoite 9. Yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita						
9.1 Vehkalan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet kehittyvät	Alueiden tontinluovutuksen määrä ja esirakentamisen tilanne	Vehkalan itäpuoli on esirakennettu. Aviapoliksen ja Vehkalan tontinluovutus on käynnistynyt ja ensimmäiset yritykset ovat aloittaneet toimintansa Vehkalan alueella. (v. 2018 loppu)	Vehkalasta ja Aviapoliksesta luovutetaan vähintään 6 tonttia rakentamiseen. Vehkalan länsipuolen esirakentaminen on aloitettu	Vehkalan esirakentamistoimenpiteet on aloitettu. Tonttien luovutusten määrässä on vielä mahdollisuus päästä tavoitteeseen.	Ks. toimenpiteet.	Tavoite toteutune täysin.
Johdamme uudistuen ja osallistuen						
Strateginen tavoite 19. Johtaminen uudistuu muutoksissa						
19.1 Tikkurilan toimitilahanke etenee	Hanke edistyy suunnitellusti	Hankesuunnittelu käynnistetty	Hankkeen suunnitelmat hyväksytyt ja asemakaavaluonnos valmis	Hankkeen suunnitelmat ovat edenneet. Nykyisen toimistorakennuksen purku-urakkaa on valmisteltu. Kielotie 13 työntekijöiden väistötilat on ratkaistu. Asemakaavamuutosluonnos on luottamuselinkäsittelyssä. Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019 jätti asemakaavamuutosluonnos-ehdotuksen pöydälle.	Asemakaavaluonnos on luottamuselinkäsittelyssä	Tavoite toteutune osittain



7 §

Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisu / oikaisuvaatimukset poikkeamispäätökseen 68-56-17-POP/ §73 /10.11.2017 / 68 Koivuhaka / Päivänkakarantie 2 / HP

VD/2008/10.03.00.01/2018
HP/KN/RK

Helsingin hallinto-oikeus on 11.4.2019 antanut päätöksen poikkeamispäätöstä koskevasta valituksesta. Päätöksellään hallinto-oikeus on kumonnut kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksen 10.11.2017 § 73 sekä kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksestä tehtyjä oikaisuvaatimuksia koskevan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 19.3.2018 § 6.

Poikkeamislupaa on haettu kolmen paritalon rakentamiselle 1901 m² suuruiselle rakennuspaikalle 92-407-16-137, kaupunginosassa 68 Koivuhaka koskien osaa korttelia 68145, osoitteessa Päivänkakarantie 2. Poikkeaminen koski maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin tarkoittamaa rakentamisrajoitusta. Päätöksellä olisi poikettu asemakaavan määräyksestä koskien tontille rakennettavien asuntojen määrää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut asiasta lausunnon hallinto-oikeudelle päätöksellään 11.6.2018 § 6.

Helsingin hallinto-oikeus katsoi päätöksessään, että maankäyttö- ja rakennuslain 171 § 1 momentin mukaista erityistä syytä poikkeamisluvan myöntämiselle ei ollut esitetty. Edelleen hallinto-oikeus katsoi, että luvan myöntäminen aiheuttaisi MRL:n 172 § 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Näillä perusteilla hallinto-oikeus kumosi kaupunkisuunnittelujohtajan ja kaupunkisuunnittelulautakunnan asiaa koskevat päätökset. Tarkemmat perusteet ilmenevät liitteenä olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään tyytyä Helsingin hallinto-oikeuden 11.4.2019 antamaan päätökseen nro 02705/18/4111.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Hallinto-oikeuden päätös 11.4.2019_henkilötiedot peitetty

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Aluearkkitehti Ritva Kotilainen, puh. 050 310 4267



Kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, puh. 050 302 9334
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



19/0246/5

Antopäivä
11.4.2019

Diaarinumero
02705/18/4111

Asia Poikkeamispäätöstä koskeva valitus

Valittajat

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2018 § 6

Vantaan kaupunkisuunnittelujohtaja oli päätöksellään 10.11.2017 § 73 myöntänyt [REDACTED] poikkeamisen kolmen paritalon rakentamiseksi 1901 m² suuruiselle rakennuspaikalle (92-407-16-137) vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin tarkoittamaa rakentamisrajoitusta. Hanke poikkeaa asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliometriä kohti. Kaavamääräyksen mukaan rakennuspaikalle saa siten rakentaa kaksi asuntoa.

Lupa on myönnetty ehdolla, että

- Hulevedet on viivytettävä tontilla ennen yleiseen hulevesijärjestelmään johtamista.
- Olemassa olevia rajoja ei saa täyttää tai rakentaa niiden päälle.
- Rakennukset eivät saa sijoittua istutettavalle tontin osalle, eivätkä rakennustyöt saa aiheuttaa merkittävää Kattilaojan samentumista.
- Kattilaojan suuret virtaamavaihtelut tulee ottaa huomioon.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on hylännyt oikaisuvaatimuksen kaupunkisuunnittelujohtajan päätöksestä.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valittajat ovat vaatineet, että kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös kumotaan.

Hanke johtaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 4 kohdan tarkoittamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Päätös on myös saman momentin 1 kohdan vastainen, koska se aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö 92-407-16-137 on Vantaan yleiskaavan mukaan pientaloaluetta. Voimassa olevan asemakaava mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliometriä kohti. Asemakaavan mukaan tontille

saa rakentaa siten 2 asuntoa ja 4 autopaikkaa. Poikkeamispäätöksessä on myönnetty rakentamisoikeus 6 asunnolle ja 12 autopaikalle.

Päätös on puutteellisesti valmisteltu ja perusteltu. Kaupunkisuunnittelujohtajan vastineessaan oikaisuvaatimukseen esittämä perustelu poikkeamiselle, jonka mukaan kaavamuutos on liian hidaskäyttö työkalu kun kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärä, ei rakennusoikeuden määrä, on täysin kestävämmällä pohjalla.

Alueen rakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella. Asuntojen määrän lisääminen yhdellä tontilla johtaa ympäristöhäiriöihin ja asettaa kiinteistönomistajat eriarvoiseen asemaan.

Alueen kadut rasittuvat tulevaisuudessa, jos samalla periaatteella myönnettäisiin vastaavia poikkeamisia myös muille. Suurin osa alueesta ei nykyisellään sijoitu yleiskaavan lm2-lentomelualueella, jonne poikkeamisia voidaan kaupungin ilmoituksen mukaan myöntää.

Se, että alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Koivuhaan kaupallisista palveluista, ei vähennä liikennettä, koska poikkeamispäätöksellä ei voida pakottaa ihmisiä kävelemään.

Asemakaavaa laadittaessa kaavasuunnittelija massoittelee tonttien tilankäyttöä rakennusten lukumäärää ja rakennusoikeutta rajaamalla. Nyt myönnettyssä poikkeamisessa ei tällaista asemakaavan mukaista tarkastelua, alueen tilankäyttöä ja vaikutusta kaupunkikuvaan, ole tehty. Asukkailla ei ole nyt ollut mahdollisuutta maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaiseen vuorovaikutukseen eikä esimerkiksi melumallinnuksiin.

Asia tulee ratkaista asemakaavoituksella. Kaupunkisuunnittelujohtajan tekemä poikkeamispäätös on maankäyttö- ja rakennuslain vastaista oikomista asemakaavoitusveloitteesta. Tämän poikkeamispäätöksen kaltainen "asemakaavoittaminen" tontti kerrallaan johtaa vain harkitsemattomiin lopputuloksiin, huonoon ja suunnittelemattomaan kaupunkikuvaan.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta on antanut lausunnon.

██████████ on varattu tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Saman pykälän 2 momentin mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asiaa koskevaa selvitystä

Rakennushankkeessa on kysymys kolmen paritalon rakentamisesta 1901 m² suuruiselle rakennuspaikalle.

Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavamääräysten mukaan tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin pinta-alan täyttä 800 neliometriä kohti.

Rakennuspaikka on Vantaan yleiskaavassapientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB).

Poikkeaminen on myönnetty hakemuksen mukaisesti asemakaavan asuntojen enimmäismäärää koskevasta määräyksestä siten, että rakennuspaikalle voidaan kaavan salliman kahden asunnon sijasta rakentaa kolme paritaloa ja siis kuusi asuntoa. Perusteluna poikkeamiselle on hakemuksessa esitetty yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnossa on muun ohella todettu kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätöksen perusteluna olleen, että asemakaavaa tehdessä sovellettiin Vantaan yleiskaavassa 1992 olleita määräyksiä lentomelun suhteen ja siksi asemakaava-alueella sijaitsevien tonttien kokoa ja asuntojen määrää rajoitettiin. Hakijan kiinteistö sijaitsee nykyisen Vantaan yleiskaavan 2007 lentomeluvyöhykkeellä 3, jolla rakentamista ei ole rajoitettu, ja

hanke on siten tämän yleiskaavan mukainen. Kaupunkisuunnittelujohtaja viittasi myös valtuustokauden strategiaan 2018-2020, jonka mukaan pientalovaltaisilla alueilla edistetään maltillista alueiden vehreyden säilyttävää täydennysrakentamista. Tavoitteena on tiivistää olemassa olevia asuinalueita siellä, missä se on mahdollista. Nykyisin ei enää haluta niin isoja omakotitaloja kuin kaavan laatimisen aikaan. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Lausunnossa on vielä todettu, että poikkeamispäätöksen yhteydessä harkitaan sen vaikutus ympäröiville tonteille. Kyseisen tontin ympäristössä on kiinteistöjä, joille on mahdollista myöntää poikkeaminen samasta asuntojen lukumäärän rajoitteesta siltä osin, kun kyseiset tontit eivät sijaitse lentomelualueella lm2. Kysyntä isoista omakotitaloista on vähentynyt viime vuosina ja kysymyksessä on vain asuntojen lukumäärän lisääminen, ei rakennusoikeuden määrän, joten kaavamuuotos olisi liian hidas työkalu. Pientaloalueilla muutokset tapahtuvat hitaasti, eikä yksi muutos sinänsä vaikuta suuresti alueen ilmeeseen tai ominaisuuksiin. Kaupunkisuunnittelussa arvioidaan, että vasta tehokkuuden huomattava nosto johtaisi tällaisiin muutoksiin. Samassa tilanteessa olevia kiinteistönomistajia kohdellaan samalla tavalla.

Oikeudellinen arviointi ja lopputulos

Poikkeamiseen suostuminen edellyttää, että sille on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukainen erityinen syy eikä siitä aiheudu pykälän 2 momentissa tarkoitettuja vaikutuksia.

Poikkeamispäätöksen perusteina mainitut täydennysrakentamista koskevat valtuuston hyväksymät strategiset tavoitteet eivät korvaa asemakaavaa. Näiden tavoitteiden mukaisen rakentamisen samoin kuin hakemuksen perusteluna esitetyn yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja maankäytön tehostamisen, mikäli alueella sellaista halutaan toteuttaa, tulee lähtökohtaisesti tapahtua kaavoituksen keinoin siitä säädetyssä järjestyksessä eikä yksittäisin poikkeamispäätöksin.

Poikkeaminen merkitsee asuntojen määrän kolminkertaistumista kaavan sallimasta. Kaupunkisuunnittelulautakunnan esittämän mukaan vastaavanlaisten poikkeamisten myöntäminen alueella olisi mahdollista muillakin kiinteistöillä lentomelualue 3:n ulkopuolella. Hallinto-oikeus toteaa, että näin tulisi yhdenvertaisuuden vuoksi tällaisten kiinteistöjen kohdalla todennäköisesti tehdäkin, mikäli nyt kyseessä olevaan hakemukseen suostuttaisiin. Ajan myötä tämä saattaisi johtaa alueen asemakaavoituksessa suunnitellun asuntojen määrää koskevan perusratkaisun muuttumiseen laajalti ja siten merkittävälläkin tavalla vaikuttaa myös alueen maankäytön luonteeseen, mikä kuitenkin on edellä todetun mukaisesti riittävän yksityiskohtaisella kaavoituksella ratkaistava kysymys. Sen suhteen ei voida katsoa olevan ratkaisevaa merkitystä sillä, että nykyisessä yleiskaavassa ei ole asuntojen määrää A3-alueella koskevia määräyksiä eikä myöskään esiintuoduilla lentomelua koskevilla seikoilla.

Edellä todetuin perustein hakemukseen suostuminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikan olosuhteisiin liittyvää maankäytöllistä syytä tai muutoinkaan 171 §:n 1 momentin mukaiseksi erityiseksi syyksi katsottavissa olevaa perustetta poikkeamiselle ei ole esitetty. Näin ollen oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle poikkeamispäätökselle ei

ole ollut. Tämän vuoksi kaupunkisuunnittelujohtajan ja -lautakunnan päätökset on kumottava.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Markku Setälä, Ilkka Hartikainen (t) ja Esa Hakkola.



Esittelijäjäsen

Esa Hakkola

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös



Maksutta

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Tiedoksi sähköisesti ympäristöministeriölle oikeuskäytännön seurantaan varten

Jäliennöksen oikeaksi todistaa:

Merja Suominen
lainkäyttösihteeri

VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
 - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
 - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Fabianinkatu 15
00131 HELSINKI	Helsinki

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16

BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall

- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

Högsta förvaltningsdomstolens adress

Postadress:	Gatuadress:
PB 180	Fabiansgatan 15
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

Fax: 029 56 40382

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

FPL besvärstillstånd efter anslag 01.16



8 §

Vantaan lausunto Uusimaa 2050 -kaavaehdotuksesta / TLA

VD/520/00.04.03/2018

HP/TL/MS/MH/LMU/JST/MKU

Uudenmaan liitto pyytää lausuntoa Uusimaa 2050 kokonaismaakuntakaavan ehdotuksesta. Uusimaa-kaavaa laaditaan koko Uudenmaan alueelle. Kaava muodostuu kolmesta maakuntakaavasta, joista keskimäinen Helsingin seudun vaihemaakuntakaava koskee Vantaata. Uusimaa-kaavan aikatahtäin on vuodessa 2050.

Määräaika lausunnon on 24.5.2019, mutta lausunnon on saatu Uudenmaan liitolta lisää aikaa 5.6.2019 asti. Maakuntahallituksen on tarkoitus käsitellä saatua palautetta jo 10.6.2019. Uudenmaan liittoon on luvattu toimittaa ennakkotietona kaupunginhallituksen antama lausunto.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut Uusimaa-kaavan valmisteluaineistosta lausunnon 26.3.2018 § 28 ja Vantaan kaupunginvaltuusto on antanut kaavaluonnoksesta lausunnon 17.12.2018 § 15.

Luonnosvaiheessa joulukuussa annetun lausunnon keskeiset vaatimukset olivat:

- Vantaan ratikan kasvuvyöhykkeen nostaminen osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.
- Aviapoliksen keskuksen määrittely siten, että se huomio myös Kehä III eteläpuolisen voimassa olevan maakuntakaavan keskuksen.
- Kaupan ratkaisun muuttaminen siten, että Tammisto ja Porttipuisto olisivat ns. laaturajoitettuja kaupan alueita.
- Taajamatoimintojen alueiden palauttaminen Kivistön pohjoispuolelle voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti. Taajamatoimintojen alueen täydentäminen olemassa olevilla asuntoalueilla Askistolla ja Keimolanmäellä.
- Östersundomin yleiskaavan ratkaisun ristiriidan poistaminen maakuntakaavasta Länsisalmessa.
- Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajauksen päivittäminen vastaamaan uusinta inventointia (2015) ja Ruotsinkylän viheryhteyden sijainnin täsmentäminen.
- Tallinnan tunnelin linjaaminen vain Helsingin keskustan kautta.
- Liikenteen merkintöjen korjaukset ajan tasalle
- Lentomelumerkintöjen täsmentäminen viivoiksi aaltoviivan sijasta ja riittävät vaikutusten arvioinnit lentomelualueiden muutoksien vaikutuksista
- ”Seutulana” kiertotalousalueen nimen korjaaminen ja määräyksien täydentäminen alueen osalta ajoitusmääräyksellä siten, että aluetta ei saa toteuttaa ennen mt 152 jatkeen rakentamista.
- Byändan rajaaminen ulos virkistysalueesta

Näistä on ehdotukseen muutettu Seutulana kiertotalousalueen nimi sekä liikenteen merkintöjä. Vantaan lausunnoissaan kannattama ratkaisu Tallinnan tunnelin linjaamisesta Helsingin keskustan kautta on tuotu ehdotukseen ainoaksi vaihtoehdoksi. Luonnoksessa oli vielä myös Espoon kautta kulkeva reitti. Koska valtaosa Vantaan esittämistä kannanotoista on jätetty huomioimatta, on ehdotusvaiheen lausuntoon toistettu samoja aiheita.

Kokonaismaakuntakaavan valmistelun aikataulu on erittäin nopea: uusi kaava on tarkoitus hyväksyä maakuntavaltuustossa joulukuussa 2019.

Uusimaa-kaavan 2050 ehdotusvaiheen kokonaisuuteen voi tutustua Uudenmaan liiton nettisivuilla https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_uusimaa-kaava_2050/kaavaehdotus



Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle annettavaksi Uudenmaan liitolle liitteen mukainen lausunto Uusimaa - kaavan 2050 ehdotusvaiheen kokonaisuudesta.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Vesa Pajula esitti poistettavaksi lausuntoehdotuksen ensimmäisen sivun neljättä kappaletta: ”Maakuntakaavassa linjataan isoja valtakunnallisia ja seudullisia kysymyksiä, jotka vaikuttavat kaupunkiseudun rakenteeseen. Kaupan ratkaisu mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumisen laaturajoittamattomille kaupan alueille. Ratkaisulla heikennetään läheisten keskuksien elinvoimaa ja joukkoliikenneverkoston toimivuutta, mikä on todettu mm. Porttipuiston osalta luonnoksesta saatujen lausuntojen jälkeen tehdyssä lisäselvityksessä.” Varapuheenjohtaja Kurki ja jäsen Lehmuskallio kannattivat muutosesitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti, että lausunnon toisen sivun ensimmäisen kappaleen viimeistä lausetta muutetaan seuraavasti: ”Vantaan kaupunki esittää, että viherkäytävää ei määritellä strategisessa maakuntakaavassa aluerajauksena, vaan jatkosuunnittelulle ja ratkaisujen täsmentämiselle seuraavissa vaiheissa jätetään mahdollisuuksia.” Lisäksi kohdasta poistetaan lihavointi. Jäsen Hanna Valtanen kannatti muutosesitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Minna Räsänen kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kaksi kannatettua muutosesitystä, joista joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Pajulan esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Merelä, Mäkelä, Romppainen, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 7 ei-ääntä (Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Pajula, Halonen). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat jäsen Silvennoinen-Hiiskun esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Halonen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 4 ei-ääntä (Mäkelä, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:

- Lausuntopyyntö Uusimaa-kaavasta
- Vantaan lausunto Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh 040 3360159

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

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

LAUSUNTOPYYNTÖ UUSIMAA-KAAVAN 2050 EHDOTUSVAIHEEN KOKONAISUUDESTA

Uudenmaan liitossa laaditaan Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Uusimaa-kaava 2050 on nimi uudelle maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Uusimaa-kaava on nyt ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotuksista on pyydettävä lausunnot ennen ehdotusten hyväksymistä ja nähtäville asettamista (MRA 13§).

Uusimaa-kaavan aikatahtain on vuodessa 2050 ja se kokoaa yhteen kaikki alueidenkäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tavoitteena on, että vaihemaakuntakaavojen hyväksymisen yhteydessä kumotaan kyseisen seudun kaavan alueelta kaikki aiemmat maakuntakaavat, lukuun ottamatta Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

Seutujen vaihemaakuntakaavoja ohjaavana taustavisiona toimii Uudenmaan rakennesuunnitelma. Oikeusvaikutukseton suunnitelma kattaa koko Uudenmaan ja siinä esitetään kokonaiskuva maakunnan aluerakenteesta vuonna 2050.

Uusimaa-kaavan toteuttamisohjelma osoittaa Uudenmaan aluerakenteen kehittymisen prioriteetit. Se tarkentaa Uudenmaan rakennesuunnitelmassa esitettyä joukkoliikenteen ja maankäytön kehityskäytävien priorisointia osoittamalla, mitä liikenteen ja maankäytön hankkeita kehityskäytävät sisältävät ja miten ne ovat kytköksissä toisiinsa.

Uudenmaan liiton maakuntahallitus pyytää lausuntoanne Uusimaa-kaavan 2050 ehdotusvaiheen kaavakokonaisuudesta. Kullakin seudun vaihemaakuntakaavalla on omat kaavakarttansa sekä merkinnät ja määräykset -asiakirjansa. Kaavamääräykset ovat sisällöltään samat kaikissa kaavoissa. Kaavakartat ja merkinnät ja määräykset ovat oikeusvaikutteisia asiakirjoja. Kaavaselostus ja muut kaavojen yhteiset aineistot ovat oikeusvaikutuksettomia asiakirjoja.

Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden aineistot:

- **Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, ehdotus**
 - Kaavakartta
 - Merkinnät ja määräykset
- **Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, ehdotus**
 - Kaavakartta
 - Merkinnät ja määräykset
- **Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, ehdotus**
 - Kaavakartta
 - Merkinnät ja määräykset
- **Kaavojen yhteiset aineistot**
 - Kaavaselostus
 - Selostuksen liitekartat
 - Uudenmaan rakennesuunnitelma
 - Toteuttamisohjelma, liikenne ja maankäyttö
 - Muut liiteaineistot
- **Maakuntakaavojen yhdistelmä ja sen merkinnät ja määräykset**

Lausuntoaineistot ovat saatavissa sähköisesti seuraavista lähteistä:

- Lausuntoaineistot ovat ladattavissa osoitteesta www.uudenmaanliitto.fi/kaavaehdotus
- Kaavakarttoja voi myös tarkastella karttapalvelun kautta osoitteessa <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat> kohdasta *Valmistelussa olevat maakuntakaavat*
- Kaavaehdotukset ovat käytettävissä rasterimuotoisena paikkatietoaineistona WMS-rajapintapalvelun kautta. Palvelu on tarkoitettu WMS-standardia tukevien paikkatietosovellusten käyttöön. Linkki löytyy osoitteesta www.uudenmaanliitto.fi/tietopalvelut/kaavakartat_ja_paikkatieto/lataamo_ja_rajapintapalvelu/
- Tarvittaessa lausunnonantajat voivat pyytää Uudenmaan liitosta paperisia kaavakarttoja. Mukana toimitetaan kyseisen kaavan merkinnät ja määräykset -asiakirja, jonka saa pyydettäessä myös ruotsiksi. Yhteydenotot sähköpostiosoitteeseen toimisto@uudenmaanliitto.fi

Lausunnot pyydetään toimittamaan Uudenmaan liittoon viimeistään 24.5.2019

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

Kaavaehdotuksen esittelytilaisuudet järjestetään

- 29.3.2019 klo 13 – 16
- 4.4.2019 klo 13 – 16

Molemmat tilaisuudet järjestetään Ravintola Vaunussa (Ratapihantie 9, Helsinki) ja ovat samansisältöisiä. Tilaisuudet koostuvat kaavaehdotuksen esittelystä auditoriossa, jonka jälkeen on mahdollisuus jäädä tekemään kysymyksiä ja keskustelemaan asiantuntijoiden kanssa eri teemapisteillä.

Ilmoittautumisia pyydetään oheisen linkin kautta viimeistään ke 26.3.2019
<https://link.webpolsurveys.com/S/A0020FF6DCC1D384>

Lisätietoja

- Aluesuunnittelujohtaja Merja Vikman-Kanerva, p. 040 638 6669, merja.vikman-kanerva@uudenmaanliitto.fi
- Helsingin seutu: Ilona Mansikka, p. 040 524 9186, ilona.mansikka@uudenmaanliitto.fi
- Itä-Uusimaa: Mariikka Manninen, p. 040 721 4747, mariikka.manninen@uudenmaanliitto.fi
- Länsi-Uusimaa: Heli Vauhkonen, p. 050 320 0431, heli.vauhkonen@uudenmaanliitto.fi

Liite

Lähetetyt lausuntopyynnöt Uusimaa-kaavan ehdotuksesta, maaliskuu 2019

LIITE: LÄHETETYT LAUSUNTOPYYNNÖT UUSIMAA-KAAVAN EHDOTUKSESTA, MAALISKUU 2019

Uudenmaan Jäsenkunnat

Askolan kunta
Espoon kaupunki
Hangon kaupunki
Helsingin kaupunki
Hyvinkään kaupunki
Inkoon kunta
Järvenpään kaupunki
Karkkilan kaupunki
Kauniaisten kaupunki
Keravan kaupunki
Kirkkonumen kunta
Lapinjärven kunta
Lohjan kaupunki
Loviisan kaupunki
Myrskylän kunta
Mäntsälän kunta
Nurmijärven kunta
Pornaisten kunta
Porvoon kaupunki
Pukkilan kunta
Raaseporin kaupunki
Sipoon kunta
Siuntion kunta
Tuusulan kunta
Vantaan kaupunki
Vihdin kunta

Muut maakunnat

Hämeen liitto
Kymenlaakson liitto
Päijät-Hämeen liitto
Varsinais-Suomen liitto
Etelä-Savon liitto
Pirkanmaan liitto
Satakunnan liitto
Etelä-Karjalan liitto
Pohjois-Savon liitto
Pohjois-Karjalan liitto
Keski-Suomen liitto
Etelä-Pohjanmaan liitto
Pohjanmaan liitto

Keski-Pohjanmaan liitto
Pohjois-Pohjanmaan liitto
Kainuun liitto
Lapin liitto
Ålands landskapsregering

Kuntatoimijat

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

Valtion keskushallinto, ministeriöt

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

Yhteistyöviranomaiset (valtionhallinto)

Museot

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

Puolustusvoimat

Puolustusvoimat

ELY-keskukset

Uudenmaan ELY-keskus
Hämeen ELY-keskus
Kaakkois-Suomen ELY-keskus
Varsinais-Suomen ELY-keskus

Liikenne

Väylävirasto
Traficom
Finavia

Yleinen turvallisuus

Rajavartiolaitos

Metsät ja luonnonvarat

Metsähallitus

Suomen metsäkeskus, eteläinen palvelualue

Suomen riistakeskus, Uusimaa

Luonnonvarakeskus

MTK Metsälinja

Muita valtion viranomaisia

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Tutkimuslaitokset, edunvalvontajärjestöt ja elinkeinotoimijat

Geologian tutkimuskeskus

Maatalous

MTK-Uusimaa

SLC Nyland

Viherrakenne / Luonnonsuojelu / ympäristö

Suomen luonnonsuojeluliitto, Uudenmaan piiri ry

Birdlife Suomi ry

Helsingin seudun lintutieteellinen yhdistys Tringa ry

Porvoon seudun lintuyhdistys

Uudenmaan virkistysalueyhdistys

Suomen Latu

Ympäristöhäiriöt

Ampumaharrastusfoorumi

Maa-ainekset

Infra ry

Kauppa, elinkeinot ja yrittäminen

Kauppakamari, Helsingin seudun

Kauppakamari, Länsi-Uudenmaan

Kauppakamari, Riihimäen – Hyvinkään

Pääkaupunkiseudun yrittäjät

Uudenmaan Yrittäjät ry

Kaupan liitto

Liikenne ja logistiikka

Suomen kuljetus ja logistiikka SKAL ry

Logistiikkayritysten liitto

Satamat

Helsingin satama

Hangon satama

Neste Oyj

Energia

Fingrid Oyj

Gasum Oy

Alueelliset energiayhtiöt (ja/tai sähköverkkoyhtiöt)

Nivos Energia Oy

Helen sähköverkko Oy

Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Tammisaaren Energia

Keravan Energia/Etelä-Suomen Energia

Porvoon Energia /Porvoon sähköverkko Oy

Nurmijärven sähköverkko Oy

Fortum Oy

Caruna Oy

Helen Oy

Vantaan energia oy

Tuulivoima

Suomen Merituuli oy

Energiäteollisuus ry

Suomen tuulivoimayhdistys

Vantaan lausunto Uusimaa 2050 -kaavaehdotuksesta

Vantaan kaupunki on joulukuussa 2018 antanut lausunnon maakuntakaavaluonnoksesta. Lausunnossa esitettiin useita asioita, joista vain muutama on tullut huomioiduksi ehdotuksessa. Näin ollen toistamme tässä lausunnossa samoja aiheita ja vaatimuksia uudelleen.

SEUDUN RAKENNE

Maakuntakaavaehdotuksessa Helsingin seudun rakenne 2050 on määritelty keskuksien, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kautta. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke on ns. kehittämisperiaatemerkinä, joka osoittaa alueen, jota tulee kehittää ympäröivää taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaampana. Uusi Vantaan ratikka muodostaa tulevaisuudessa yhden tärkeimmistä kasvuyvyöhykkeistä pääkaupunkiseudulla, joten se tulee nostaa kokonaisuudessaan mukaan ydinvyöhykkeeseen.

Muutoksena voimassa olevaan maakuntakaavan on Luoteis-Vantaan rakentamisalueet määritelty uudelleen. Kivistön pohjoispuoliset voimassa olevan maakuntakaavan taajamatoimintojen alueet on rajattu maakuntakaavaehdotuksessa. Ne tulisi vähintään Seutulaan asti palauttaa maakuntakaavaan, koska kyse on Kivistön keskustaan tukeutuvasta seudullisesta kasvusuunnasta, joka kehittyy kulttuurimaiseman ehdoilla.

Maakuntakaavassa linjataan isoja valtakunnallisia ja seudullisia kysymyksiä, jotka vaikuttavat kaupunkiseudun rakenteeseen. Kaupan ratkaisu mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksiköiden sijoittumisen laaturajoittamattomille kaupan alueille. Ratkaisulla heikennetään läheisten keskuksien elinvoimaa ja joukkoliikenneverkoston toimivuutta, mikä on todettu mm. Porttipuiston osalta luonnoksesta saatujen lausuntojen jälkeen tehdyssä lisäselvityksessä.

Aviapoliksen seudullinen keskus kasvaa voimakkaasti ja laajenee tulevaisuudessa Kehä III yli pohjoiseen. Keskuksella tulee olemaan kaksi ydintä: asemanseutu ja Jumbon palvelukeskittymä. Maakuntakaavaehdotuksen ratkaisu keskuksen siirtämisestä voimassa olevan maakuntakaavan ja Vantaan yleiskaavan osoittamasta sijainnista lähelle lentoasemaa on täysin ristiriitainen ratkaisu suhteessa alueen kehittämistavoitteisiin. Nykyinen keskus Jumbon ympärillä on muutettu kaupan alueeksi, vaikka nykyinen keskus on monipuolinen kokonaisuus eri toimintoja asumisesta työpaikkoihin. Kehä III jakava vaikutus tulevaisuuden keskuksen keskellä ei ole sen suurempi kuin pääradan Tikkurilassa tai Pasilassa, joten sitä ei voi käyttää perusteluna maakuntakaavan ratkaisulle. **Vantaan kaupunki vaatii, että maakuntakaava korjataan vastaamaan alueen kehittämistavoitteita.**

Tuusulan ja Vantaan rajalla Vierumäessä oleva kaupan alue on tarpeettomasti ulotettu Vantaan puolelle asti. Tätä vaikeasti saavutettavaa aluetta ei ole tarkoituksenmukaista kehittää kaupan alueena. Kyseinen alue on Vantaan yleiskaavaluonnoksessa määritelty työpaikka-alueeksi, ei kaupan alueeksi.

Östersundomin yhteisen yleiskaavan alue on parhaillaan valituksen alainen niin alueelle laaditun 2. vaihemaakuntakaavan kuin yleiskaavankin osalta. Maakuntakaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu on Länsisalmen metrokeskuksen ja siihen kytkeytyvän viherkäytävän osalta liian tarkka. Ristiriita yhteisen yleiskaavan ja maakuntakaavan välillä on merkittävä, koska viherkäytävä sijoittuu yleiskaavassa määrittelylle metroasemalle. **Vantaan kaupunki vaatii, että viherkäytävää ei määritellä strategisessa maakuntakaavassa aluerajauksena, vaan jatkosuunnittelulle ja ratkaisujen täsmentämiselle seuraavissa vaiheissa jätetään mahdollisuuksia.**

YMPÄRISTÖN VOIMAVARAT JA VETOVOIMA

Vantaan kaupunki totesi lausunnossaan Uusimaa-kaavan 2050 valmisteluaineistosta, että seudullisesti tärkeät viheralueet ja viheryhteystarpeet tulee esittää kaavakartalla. Kaavaehdotukseen on lisätty viheryhteystarpeena Kylmäojan vartta seuraileva viheraluekokonaisuus, joka jatkuu Tikkurilan keskuspuistosta kohti pohjoista Simonkylänpuistoon ja Rekolan metsään. **Lisäys on hyvä ja tukee seudullisen viheraluejärjestelmän säilyttämistä ja kehittämistä.**

Kuusijärven pohjoispuolella Kuninkaanmäessä Byändassa on asuttua aluetta, joka on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty pientaloalueeksi, ja jonka asemakaavoitus on vireillä. Vantaa ei omista maata tällä alueella, vaan maat ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Alue on merkitty Uusimaa 2050 -kaavaehdotuksessa virkistysalueeksi. Tämän alueen vieressä Vantaa on kehittämässä Kuusijärven aluetta ja sieltä lähteviä sujuvia ulkoilureitti- ja virkistysalueyhteyksiä kohti Sipoonkorven kansallispuistoa. Kuusijärveltä lähtevä reittiverkosto laajenee Vanhan Porvoontien itäpuolella Palokallion alueelle ja liittyy siellä Sipooseen. **Byändan aluetta sen sijaan ei olla kehittämässä virkistysalueena, eikä sitä pitäisi Uusimaa 2050 -kaavassa sellaisena esittää.**

Vantaan kaupunki lausui Uusimaa-kaavan 2050 valmisteluaineistosta, että kulttuuriympäristön suojelun kannalta on olennaista, että suojeltavien alueiden rajaukset vastaavat todellista tilannetta. 4. vaihemaakuntakaavassa on esitetty valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen rajausta vuoden 1995 tilanteen mukaisesti. Voimassa olevan valtioneuvoston päätöksen 1995 mukainen rajausta on Vantaalla niin vanhentunut, että se ei enää voi uskottavasti toimia suojeluperusteena. Uuden inventoinnin (kuulemisaineisto 2015) mukainen rajausta perustuu maiseman arvoihin nykytilanteessa ja pitäisi siksi esittää tulevassa Uusimaa-kaavassa. Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksen selostuksessa todetaan, että valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet perustuvat edelleen valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätökseen. Päätöksen päivitysinventoinnin perusteella ehdotetuista maisema-alueista tekee valtioneuvosto. Valtioneuvoston uutta päätöstä ei tulla saamaan ennen Uusimaa-kaavan ehdotuksen asettamista nähtäville. **Olisi kuitenkin mielekästä esittää maiseman arvoihin nykytilassa perustuva rajausta maakunnallisen suunnittelun näkökulmana.**

Luoteis-Vantaalle Vantaanjoelta kohti Ruotsinkylää on esitetty viheryhteystarve. Yhteyden sijainti on edelleen liian epätarkka. **Yhteyttä tulisi siirtää kohti länttä siten, että se ei osu Vantaan yleiskaavassa ja yleiskaavaluonnoksessa 2020 esitettyjen rakennettavien alueiden päälle.**

KIERTOTALOUS

Maakuntakaavaluonnoksessa esitetty kiertotalouden ja jätehuollon alue Vantaan ja Tuusulan rajaseudulla on nyt määritelty ehdotukseen maa-aineshuollon kehittämisalueeksi, jonne voidaan tarkemmassa suunnittelussa osoittaa mm. kiertotaloustoimintoja. Kyseisen keskittymän kehittämisen perusedellytys on toimivat liikenneyhteydet. Nykyiset toiminnot käyttävät Katriinantietä, mikä on kestävä ratkaisu mm. alueen asukkaiden näkökulmasta. Tuusulan puolelta liikenneyhteyksiä alueille ei vielä ole. Kokonaisuuden kehittämisen tulisikin kytkeytyä uusiin raskaalle liikenteelle soveltuviin liikenneyhteyksiin, eikä sitä saa rakentaa nykyisiin teihin tukeutuen. Vantaan kaupunki vaatii, että alueen määräyksiin kirjataan, että alueen laajennuksia ei saa toteuttaa ennen maantie 152 jatkeen rakentamista.

LIIKENNE JA LOGISTIikka

Lahdentie on merkitty seudullisesti merkittäväksi tieksi Sipoontiestä etelään ja Vanha Hämeenlinnantie puolestaan Kivistöstä etelään. Lahdentie on kuitenkin jo asemakaavassa muutettu kaduksi Koivukylänväylältä etelään ja Vanha Hämeenlinnantie on puolestaan Kivistön keskustan kohdalla muuttumassa kaduksi (Keimolanportin ja Kehä III:n väliseltä osuudelta). Näitä osuuksia tullaan jatkossa kehittämään katumaisiksi, joten maakuntakaavan seudullisesti merkittävän tien merkinnät tulee näiltä osin poistaa.

Vantaa näkee hyvänä, että maantien 152 jatkeen ohjeellinen linjaus on merkitty maakunnallisesti merkittävä tienä. Mt 152 on kuitenkin edelleen merkitty seudullisesti merkittäväksi tieksi kantatien 45 ja valtatie 4 välisellä osuudella. Vantaan kaupunki esittää merkinnän poistamista, koska Vantaan näkemyksen mukaan kyseinen osuus on jo kaupunkimaista ympäristöä eikä sinne voida lisätä raskasta liikennettä. Osuus ei ole mukana myöskään vuonna 2018 valmistuneessa Liikenneviraston selvityksessä ”58/2018 Helsingin seudun tieverkon luokitus ja palvelutasotavoitteet” esitettyssä tieverkossa. Itä- länsisuuntainen, kehämäinen tavaraliikenteen yhteys tulisi toteuttaa maantien 148 kautta.

Vantaan kaupunki toteaa, että Tallinna-tunnelin ratkaisu Helsingin kautta on seudun etu ja liikennejärjestelmän näkökulmasta ainoa realistinen vaihtoehto. Lentoaseman alueella oleva nuoliviivamerkintä ”Liikenteen yhteystarve” kuvaa yhteyksiä Tallinnan tunnelin ja lentoradan juna-asemilta, joten viivan eteläpään tulee sijaita lentoasemalla eikä Kehä III:lla ja nuolen tulee osoittaa suoraan pohjoiseen. Vantaan kaupunki näkee, että tämä kuvaa paremmin merkinnällä tarkoitettua yhteystarvetta maantien 152 suunnasta lentokentälle.

Liitekartassa L1, Logistiikka on esitetty kuusi raskaan liikenteen levähdysaluetta Vantaalle. Mikään esitetyistä alueista ei ole pysyvä ratkaisu ja Vantaan näkemyksen mukaan maakuntakaavassa ei tule esittää ratkaisuja, jotka eivät ole pysyviä. Lentoaseman länsireunalle merkitty alue on jo todettu

mahdottomaksi toteuttaa, Kehä III:n varrella olevan alueen palvelut ovat poistuneet ja Tuusulanväylän varressa olevista alueista eteläisin on liian pieni. **Vantaan kaupunki esittää, että kaikki liitekartan raskaan liikenteen levähdysalueen merkinnät Vantaan alueelta poistetaan. Karttaan voi sen sijaan lisätä maantien 152 ja valtatie 3 liittymään suunniteltu palvelualueen varauksen, joka on esitetty myös Vantaan tekeillä olevan yleiskaavan luonnoksessa.**

ENERGIA JA TEKNINEN HUOLTO

Energiansiirtoverkosta Vantaan kaupungin alueella on maakuntakaavaehdotukseen merkitty maakaasun runkojohto, nykyiset ja suunnitellut maanpäälliset voimajohtot sekä Länsisalmi-Viikinmäki-maakaapelilinjaus. Osa Vantaan kaupungin alueella suunnitelluista voimajohtoyhteyksistä oli luonnoksessa merkitty nykyisinä voimajohtoina, mutta nämä yhteydet on nyt tarkistettu ja merkitty kaavakarttaan ja liitekarttoihin suunniteltuina voimajohtoina. Maakuntakaavaluonnoksessa yhteystarpeina osoitetut voimajohtoyhteydet on ehdotuksessa esitetty Vantaan voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavan suunnitelmien mukaisesti. Niiden tarkempi sijainti täsmentyy Vantaan yleiskaavan ehdotusvaiheessa.

Raakavesitunnelin määräyksessä edellytetään tunnelin suojavyöhykkeen esittämistä tarkemmassa suunnittelussa. Vantaan tekeillä olevassa yleiskaavassa Päijänne-tunneli esitetään kaavakartalla ilman suojavyöhykettä. Suojavyöhykkeelle asetettavat rajoitukset huomioidaan kaavamääräyksessä ja lisäksi käytössä on erillinen ohje, jossa esitetään tarkemmin rajoitukset eri suoja-alueille.

LENTOMELU

Maakuntakaavassa on osoitettu uudet Lden55 dB ja 60 dB lentomeluvyöhykkeet, jotka Finavia on laatinut vuonna 2008. Maakuntakaavassa lentomeluvyöhykkeet on merkitty aaltoviivan rajaamina alueina. Tarkemmalla suunnittelutasolla aaltoviiva voi aiheuttaa tulkintaongelmia. Vaikka lentomelu ei pääty melualueen rajaukseen, tulee maankäytön suunnittelussa olla selkeästi noudatettava, suoraviivainen rajaus.

Maakuntakaavaluonnoksen pohjalta on laadittu kaavan vaikutusten arvioinnit. Vantaan kaupunki toistaa maakuntakaavaluonnoksesta sekä valmisteluaineistosta antamissaan lausunnoissa esittämänsä vaatimuksen. **Lentomelualueiden muutoksien ympäristövaikutuksista tulee laatia riittävät selvitykset siten, että selvitykset täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä asetetut vaatimukset.** Selvityksissä tulee arvioida lentomelun sosiaaliset ja yhdyskuntataloudelliset vaikutukset, kuten vaikutukset kuntatalouteen sekä yksityiselle maanomistukselle. Melualueiden laajennuksista aiheutuvilla rakentamisrajoituksilla tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia kuntataloudelle, mutta taloudellisia vaikutuksia ja sitä kautta sosiaalisia vaikutuksia kohdistuu myös yksityisille maanomistajille. Lentomelun vaikutuksia on arvioitu hyvin yleispiirteisesti eikä melualueiden laajenemisen vaikutuksia nykyisille asuinalueille ole juuri huomioitu.



9 §

Vantaan lausunto Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksesta / TLA

VD/3023/00.04.03/2019
HP/TLA/MHO/MSI/LMU/MKU

Tuusulan kunta pyytää lausuntoa Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksesta. Määräaika lausunolle on 31.5.2019.

Tuusulan yleiskaava 2040 on koko kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kaavakartalla on osoitettu taajamien osalta asutuksen, palveluiden ja työpaikka-alueiden laajenemisen suunnat, liikenneverkko sekä yleispiirteinen viherverkosto. Koko kunnan laajuudelta esitetään muun muassa kaupalliset ratkaisut sekä arvokkaat luontokohteet. Tuusulan yleiskaavan laadinta käynnistyi 2010 ja kaavaluonnoksesta annettiin lausunnot 2014. Vantaan lausunto on annettu kaupunginhallituksen päätöksellä 20.10.2014 § 24.

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotusvaiheen aineistoon voi tutustua kunnan nettisivuilla https://www.tuusula.fi/sivu.templ?sivu_id=7163

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi Tuusulan kunnalle liitteen mukainen lausunto Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksesta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Lausuntopyyntö
- Lausunto Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

Jakelussa mainitut

TUUSULAN YLEISKAAVA 2040

Kunnanhallitus on 25.2.2019 § 61 päättänyt asettaa Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää kaavasta tarvittavat lausunnot. Ehdotus on nähtävillä **28.3.–17.5.2019**.

Lausuntoa pyydetään toimittamaan viimeistään 31.5.2019.

Lausunto toimitetaan osoitteella Tuusulan kunta, kaavoitus, PL 60, 04301 TUUSULA tai sähköpostitse osoitteeseen kaavoitus(at)tuusula.fi.

Tuusulan Yleiskaava 2040 on koko kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Kaavakartalla on osoitettu taajamien osalta asutuksen, palveluiden ja työpaikka-alueiden laajenemisen suunnat, liikenneverkko sekä yleispiirteinen viherverkosto. Koko kunnan laajuudelta esitetään muun muassa kaupalliset ratkaisut sekä arvokkaat luontokohteet.

Tuusulan yleiskaava 2040 – ehdotusta esitellään yleisötilaisuuksissa:

- **ti 9.4. Kellokosken** koulun Ruukki-sali klo **17 - 20**
- **to 11.4. Hyrylä** valtuustosalissa klo **17 - 18** luontoteema ja klo **18- 20** yleiskaavan muut teemat
- **ti 16.4. Jokelan** koulukeskus peilisali eli auditorio klo **17 - 20**

Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen kaavakartta, merkinnät ja määräykset sekä kaavaselostus ovat MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä **28.3. – 17.5.2019** välisenä aikana:

- TuusInfo-asiakaspalvelun tiloissa osoitteessa Autoasemankatu 2 (aukioloajat ma-ke 8-16, to 10-18, pe 8-12)
- Jokelan ja Kellokosken kirjastoissa niiden aukioloaikoina
- Kunnan nettisivuilla: www.tuusula.fi/yleiskaavaehdotus

Yleiskaavan nettisivuilta löytyvät taustaselvitykset ja kaavan liitteet. Nettisivuilla on vuoden 2014 kaavaluonnoksesta sekä 2018 arvokkaiden luontokohteiden ylimääräisestä kuulemisesta saadut mielipiteet ja lausunnot vastatineen.

TUUSULA

Elämisen
taidetta.

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072
www.tuusula.fi

1.4.2019

Lisäksi nettisivuille on avattu vapaamuotoinen karttakommentointimahdollisuus.

Lisätietoja antavat:

Yleiskaavasunnittelija

Henna Lindström 040 314 3513

Luontoasioissa kaavasunnittelija

Terhi Wermundsen 040 314 3065

TUUSULAN KUNTA

Kuntasuunnittelu / Kaavoitus

Benita Salminen

kaavoitussihteeri

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula

Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072

www.tuusula.fi

1.4.2019

JAKELU

Kunnan eri toimialat:

- Tekninen lautakunta
- Kasvatus- ja sivistyslautakunta
- Kulttuurilautakunta- ja vapaa-aikalautakunta
- Hyte-lautakunta
- Tuusulan veden johtokunta
- Lapsi- ja perheasiainneuvosto
- Ikäihmisten neuvosto
- Vammaisneuvosto
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta
- Rakennusvalvontajaosto
- Tuusulan seudun maataloustuottajain yhdistys
- HSL
- Nimistömtk

Kehittämisverkostot:

- Hyrylän kehittämisverkosto
pj. Lars Wingvist
- Jokelan kehittämisverkosto
pj. Tapani Miettinen
- Kellokosken kehittämisverkosto
pj. Kyösti Lehtonen
- Lahelan kehittämisverkosto
pj. Jari Anttalainen
- Riihikallion kehittämisverkosto
pj. Jukka Virtanen

Naapurikunnat:

- Vantaan kaupunki
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki
- Nurmijärven kunta
- Hyvinkään kaupunki
- Sipoon kunta
- Mäntsälän kunta

Uudenmaan liitto
Uudenmaan ELY –keskus
Liikennevirasto
Etelä-Suomen Aluehallintovirasto
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
Museovirasto
Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitos kuntayhtymä
Pääkaupunkiseudun vesi Oy
Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry
Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylängtie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072
www.tuusula.fi

1.4.2019

Kotiseutu- ja asukasryhdistykset:

- Tuusula-Seura
- Hyrylän Seudun Omakotiyhdistys ry
- Jokelan Omakotiyhdistys ry
- Kellokosken-Linjamäen pienviljelijäyhdistys ry
- Kellokoskiseura ry
- Keski-Uudenmaan matkailuoppaat
- Lahelan kylätoimikunta
- Lahela-Seura ry
- Mattilan Alueen Asukasryhdistys ry
- Me Kellokoskelaiset ry
- Myllykylän omakotiyhdistys ry
- Nahkelan kylätoimikunta
- Ruotsinkylän kyläyhdistys ry
- Rusutjärvi-seura ry
- Tuusulanjärven omakotiyhdistys
- Viihtyisä Pohjois-Tuusula ry
- Siippoon kylätoimikunta
- Maantiekylän omakotiyhdistys ry
- Rivieeran Omakotiyhdistys
- Pro-Tuusulanjärvi –liike
- Pajjalan yhteisen alueen osakaskunta
- Anttila on meidän –liike
- Vanhan Pajjalan Seura ry
- Tuusulan Voima-Veikot RY
- K-U Riistanhoitoyhdistys
- Prijuutti ry

Yrittäjäyhdistykset:

- Tuusulan yrittäjät
- Jokelan yrittäjät
- Kellokosken yrittäjät
- Uudenmaan yrittäjät
- Helsingin kauppakamari
- Tuusulan Yrittäjänaiset

Energiayhtiöt:

- Keravan Energia Oy
- Nurmijärven sähköverkko (Jokelan kaavat)
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Gasum Oy
- Auris-kaasunjakelu
- Fortum Power and Heat Oy
- Vapo Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Palvelut Oy

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyrylän tie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072
www.tuusula.fi

1.4.2019

Finavia
HSY
TUKES
Metla
Senaatti Kiinteistöt
K-U Kauppakamariyksikkö
Keski-Uudenmaan Nuorkauppakamari
Keskisen Uudenmaan kehittämiskeskus KEHU ry
K-U Kehittämiskeskus Oy
Metsäkeskus
Suomen turvallisuusverkko/Stuke
1.Logistiikkarykmentti

TUUSULA

**Elämisen
taidetta.**

Postiosoite: PL 60, 04301 Tuusula • Käyntiosoite: Hyryläntie 16, Tuusula
Puhelin: (09) 87181 • Faksi: (09) 8718 3072
www.tuusula.fi

Vantaan lausunto Tuusulan yleiskaavaehdotuksesta 2040

Vantaan kaupunki on lokakuussa 2014 antanut lausunnon Tuusulan yleiskaavan 2040 luonnoksesta. Luonnokseen verrattuna yleiskaavaehdotuksen ratkaisut ovat tarkentuneet ja osin muuttuneet.

Viheralueet

Vierumäellä, Korsossa ja Iloassa pientaloalueet on rakennettu kiinni kuntien rajaan saakka. Rajan takana on nykyisin metsää. Tuusulan yleiskaavassa tulisi osoittaa työpaikka-alueen ja Vantaan pientaloalueiden väliin suojaavaa viheraluetta.

Kulokukkulan täyttömäki ulottuu rajan yli molempien kuntien alueelle. Mäestä on laadittu käytön jälkeinen maisemasuunnitteluun painottuva yleissuunnitelma (2013), jossa on tutkittu alueen jälkikäytön ja maisemoinnin edellytykset sekä määritellään hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn ja hyödyntämisen, kasvillisuuden kehittämisen sekä valaistuksen periaatteet. Suunnitelma on laadittu yhteistyössä Tuusulan kanssa. Vantaan yleiskaavassa 2007 ja yleiskaavaluonnoksessa 2020 Kulokukkula on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Kulokukkulalla Kulomäentien eteläpuoli tulisi merkitä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, jotta täyttömäestä voidaan kehittää yhtenäinen kokonaisuus.

Ekologiset yhteydet

Tuusulan yleiskaavaehdotuksessa on osoitettu viisi ekologista yhteystarvetta, jotka jatkuvat Vantaan luontoalueille. Kyseiset ekologiset yhteydet sijoittuvat pääosiltaan myös maakunnallisesti tärkeiksi tunnistetuille ekologisille käytäväalueille, ja on hyvä, että yhteyksien jatkuvuus varmistetaan yli kuntarajojen.

Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä 2018 on tunnistettu ekologiset runkoyhteydet, jotka on viety Vantaan yleiskaavaluonnokseen 2020. Ainoa pääradan varren rakennettujen alueiden läpi menevä metsäinen ekologinen päälinja, joka on myös maakunnallinen ekologinen käytäväalue, kulkee Sipoosta ja Keravanjoen varresta Kylmäojankorven ja -metsän suojelualueille ja jatkuu siitä edelleen Tuusulaan. Tuusulan yleiskaavaehdotuskartalla se on merkitty ekologisena yhteystarpeena työpaikka-alueen päälle. Ekologinen yhteys saisi enemmän turvaa, jos sille olisi varattu viheraluetta, eikä sitä olisi esitetty pelkkänä viivana.

Muualla Tuusulan ja Vantaan raja-alueilla ekologisten yhteyksien sekä viheryhteystarpeiden jatkuvuutta tutkitaan edelleen Vantaan yleiskaavatyössä (Vallinojan ja Kiilan pohjoisosassa).

Ulkoilureittiyhteydet

Seitsemän veljeksien vaellusreitit on aikaisemmissa suunnitelmissa (mm. Seitsemän veljeksien vaellusreitti, Tuusulan reittiosuus. Esiselvitys 31.8.2013.) ajateltu jatkuvan Vantaalta Tuusulaan Kuutamotien linjaa jatkaen. Yleiskaavaehdotuksessa reitti on siirretty Myllykyläntien varrelle. Vantaalla Myllykyläntien varrella on voimassa olevassa yleiskaavassa teollisuusaluetta ja yleiskaavaluonnoksessa 2020 tuotanto- ja varastotoimintojen aluetta. Tämän tyyppiset alueet eivät

ole ulkona liikkumiseen kannustavia, joten reitille parempi kuntarajan ylityskohta olisi aikaisemmin suunnitellulla paikalla tai sen viereisellä viheralueella.

Energiahuolto

Yleiskaavaehdotukseen on merkitty nykyiset 400 kV ja 110 kV voimajohdot. Osa nykyisestä Vantaan puolelta tulevasta 400 kV linjasta Hankallion/Senkkerinmäen kohdalta puuttuu kartasta.

Liikenne

Tuusulan yleiskaavaehdotuksessa Kulomäentie on merkitty seututieksi / pääkaduksi. Vantaan kaupunki näkee merkinnän hyvänä, ja se on linjassa Vantaan yleiskaavaluonnoksen kanssa. Kulomäentie on Vantaan yleiskaavaluonnoksessa esitetty liikenneyhteytenä sekä osittain katukuvan kehitysalueena, ja Vantaan näkemyksen mukaan Kulomäentielle ei tule ohjata lisää raskasta liikennettä. Itä- länsisuuntainen kehämäinen tavaraliikenteen yhteys tulisi toteuttaa maantien 148 (Keravantien) kautta.

Tuusulan yleiskaavaehdotuksen eteläisen osan liikenneverkko perustuu maantien 152 rakentamiselle vähintään Kulomäentieltä Myllykyläntielle. Tuusulanväylän ja Myllykyläntien välisiä työpaikka-alueita rakentaessa tulee varmistaa, että alueilta on myös vaihteittain rakennettaessa yhteys Tuusulanväylälle, eikä etelään suuntautuva liikenne ole täysin riippuvainen Katriinantiestä.

Yleiskaavaluonnoksen lounaisosaan on osoitettu laaja maa-aineksen ottoalue (EO). Maa-ainesten kuljetuksesta aiheutuva liikenne suuntautuu nykytilanteessa merkittävältä osin Katriinantielle, jossa Hankalliontien ja Myllykylän välisellä osalla on tien välittömässä läheisyydessä asutusta. Raskas liikenne häiritsee kyseistä asutusta. Vantaa pitää tärkeänä maantien 152 toteuttamista Kulomäentieltä EO-alueen läheisyyteen niin, että maa-aineskuljetukset voidaan johtaa maantien 152 kautta Myllykyläntielle ja Tuusulanväylälle. Vantaan kaupunki vaatii, että maa-aineksen ottoalueelle tulee tehdä ajoitusmääräys, joka estää nykyisen alueen laajentamisen ennen maantien 152 toteutumista Tuusulanväylän ja Myllykyläntien välillä.

Tuusulan itäväylän ja Fallbackantien eteläpuolelle on Tuusulan yleiskaavaehdotuksessa merkitty työpaikka-alue. Vantaan yleiskaavaluonnoksessa on esitetty kyseiseen alueeseen tukeutuvaksi tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue. Yhteydet Vantaan puolella olevalle alueelle on ajateltu tulevan Tuusulan työpaikka-alueen kautta. Näiden yhteyksien tarve tulee huomioida laadittaessa työpaikka-alueella tarkempia suunnitelmia, mikäli Vantaan puolen alue jää yleiskaavaehdotukseen.



10 §

Myyr York Downtown suunnittelukilpailun tulokset / TLA

VD/4201/10.02.04.01/2018
TLA/TKA/AOL/MKU

Korttelien maanomistajat ovat järjestäneet suunnittelukilpailun, jossa kohteena on ollut Myyrmäen asemakorttelit. Kilpailualueen kaavamuutos on käynnistynyt kesällä 2018, ja kilpailun tulokset tulevat olemaan lähtötietoja kaavaprosessissa. Kaavamuutosalueen katualueet ja aukiot ovat kaupungin maanomistuksessa. Muut korttelialueet omistavat Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, Liesikujan Autopaikat Oy ja Kiinteistö Oy Myyrmäen kauppakeskus. Kaupunki osallistuu kilpailun järjestämiseen. Kortteli toteuttaa Myyrmäen kaavarunkoluonnoksen tavoitteita.

Kohde sijaitsee Myyrmäen aseman vieressä ja koskee korttelin 15402 tonttia 2 (Liesikuja 3), korttelin 15405 tontteja 1 ja 2 (Jönsaksentie 6-8), korttelin 15408 tonttia 1 (Liesikuja 1), rautatietä varten olevaa liikennealuetta (LR) sekä katu- ja torialuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Vaskivuorentiehen, etelässä Punamultatoriin, idässä Jönsaksentiehen ja lännessä Myyrmäenraittiin ja Paalukylänpolkuun. Suunnittelualueella sijaitsevat Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen ostoskeskukset (liikerakennusten korttelialuetta KL), pysäköintialue ja pysäköintilaitos (autopaikkojen korttelialuetta LPA) sekä tori- ja katualuetta.

Kilpailualueen lähiympäristö koostuu 1970-1990-luvuilla rakennetuista asuin- ja liikekortteleista. Alueen merkittävimmät lähitulevaisuuden muutokset kohdistuvat Paalutorin alueen sekä Myyrmäentien ja Vaskivuorentien kulmassa sijaitsevan kiinteistön uudelleenrakentamiseen. Kumpikin alue on muuttumassa pääosin asumiseen painottuviksi kaupunkikortteleiksi.

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Tekeillä olevassa uudessa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan aluetta. Alueelle tulee sijoittaa monipuolisesti keskusta-alueille soveltuvia toimintoja toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen muodostumiseksi. Keskustojen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Vireillä olevassa **Myyrmäen kaavarungossa** (työnumero 014400) tavoitteena on viihtyisä ja vehreä asuinympäristö ja elinvoimaisena kehittyvä keskusta, jossa kohtaavat ihmiset, palvelut, työ ja sujuva liikkuminen. Kaavarungossa esitetyn kaupunkirakenteen täydentymisen toteutuessa alueelle saadaan noin 8 000-11 000 uutta asukasta. Kaupunginhallitus hyväksyi 23.4.2018 kaavarunkoluonnoksen nähtäville (16.5.-14.6.2018).

Asemakaavassa Myyrmäen ydinkeskusta koostuu liikerakennusten, asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueista.

Kilpailun järjestäminen

Citycon Oyj, SATO Oyj, SRV Yhtiöt Oyj, Taitokaari Oy ja Vantaan kaupunki järjestävät yhteistyössä suunnittelukilpailun, jonka tavoitteena on löytää Myyrmäen keskustassa sijaitsevalle alueelle toiminnallisesti ja arkkitehtonisesta korkeatasoinen sekä toteuttamiskelpoinen ratkaisu, joka yhdistää toisiinsa laadukkaan kaupunkitilan, asumisen, palvelut ja työpaikat. Kilpailualue muodostaa seuraavan Myyrmäen keskustan kehittämiseen tähtäävän merkittävän projektin. Alueen kiinteistöt ovat kilpailun järjestäjien ja/tai heidän yhteistyökumppaniensa omistuksessa. Kilpailun tavoitteena on lisäksi löytää suunnittelutoimisto, joka tulisi toimimaan arkkitehtikonsulttina kilpailun pohjalta laadittavassa asemakaavanmuutosprosessissa. Kilpailu järjestetään kutsukilpailuperiaatteella ja siihen on kutsuttu



seuraavat arkkitehtitoimistot: Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy, L Arkkitehdit Oy ja Mandaworks Ab. Kilpailun voittaja tulee toimimaan maankäytön suunnittelun konsulttina asemakaavamuutosvaiheessa.

Kilpailualueetta koskeva kaavamuutosprosessi on käynnistynyt 21.6.2018. Asukastilaisuus pidettiin 22.8.2018. Suunnittelukilpailu käynnistyy 3.10.2018 ja päättyy 15.2.2019. Sisältövaatimukset täyttäviä kilpailuehdotuksia arvioidaan suunnitelmien laadun, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella. Suunnittelukilpailun voittaja julkistetaan torstaina 11.4.2019 järjestettävässä palkitsemistilaisuudessa. Kilpailun tulos saatetaan tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle heti kilpailun ratkettua.

Kilpailun tavoitteet

Myyr York Downtown -kilpailun tavoitteena on löytää arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma uudistuvan Myyrmäen keskustan keskeisellä paikalla sijaitsevalle kilpailualueelle. Kilpailuehdotuksen tulee yhdistää luontevasti toisiinsa monipuolinen asuntotuotanto, kattavat ja kaupallisesti toimivat palvelut, nykyaikaiset toimistotilat sekä sujuva ja kestäviin liikkumismuotoihin painottuva liikkuminen. Alueella nykyisin sijaitsevat liike- ja pysäköintirakennukset on tarkoituksena purkaa kehityshankkeen toteutuksen myötä. Kilpailualueelle tulee sijoittaa rakentamista noin 76 000 k-m² (e>4,0). Rakentaminen koostuu asumisesta, liike- ja palvelutiloista sekä toimitiloista: asuntorakentamista noin 62 000 k-m², liike- ja palvelutiloja noin 8 000 k-m², kaupungin palvelutilaa noin 3 000 k-m² ja toimitiloja vähintään 3 000 k-m².

Suunnittelualue kuuluu Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa esitetyn korkean rakentamisen alueeseen. Nykyiseen Isomyyrin kortteliin on mahdollista sijoittaa enintään 24-kerroksinen torni, muulla alueella korkein sallittu kerrosluku on 16. Kortteleiden tulee muodostaa kaupunkikuvallinen, toiminnallinen ja arkkitehtoninen kokonaisuus yhdessä viereisten korttelien tornien sekä matalampien rakennusten ja rakennuksenosien kanssa. Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti Jönsaksentien itäpuolisten asuinkorttelien näkymät. Julkisiin ulkotiloihin haetaan uusia innovatiivisia näkemyksiä kaupunkivihreästä urbaanissa ympäristössä. Kasvillisuutta osana aukio- ja katutiloja tulee korostaa. Kortteleiden pysäköinti suunnitellaan keskitetysti. Maanvaraista pysäköintiä ei sallita. Vähintään 50% asuntotuotannon kokonaismäärästä tulee olla vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Noin 30% asuntotuotannon kokonaismäärästä tulee olla valtion tukemaa asuntotuotantoa (yleensä: 20% kokonaismäärästä pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja 10% lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja). Yksöiden määrää rajoitetaan: max. 30% yksiöitä huoneistojen kappalemäärästä/ rakennus.

Suunnitelma tuottaa aineistoa asemakaavamuutoksen laatimisen tueksi. Rakennusoikeus, kaupunkikuvalliset tavoitteet ja muut kaavaan liittyvät seikat määritellään tarkemmin asemakaavatyössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Kaupunki päättää osallistua Myyrmäen asemanseudun kiinteistönomistajien järjestämään aluesuunnittelukilpailuun, jonka tulos otetaan huomioon alueen kaavoituksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Myyr York Downtown suunnittelukilpailuun saatiin 15.2.2019 mennessä kilpailuehdotukset kaikilta kilpailuun kutsutuilta arkkitehtitoimistoilta: Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy (B: "I<3MY"), Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy (E: "Z-AKSELI"), Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy (A: "Muree Myrtsi"), L Arkkitehdit Oy (C: "Tiilet ja Pilvet") ja Mandaworks Ab (D: "I<3MY"). Kilpailun palkintolautakunnan muodostivat: Tarja Laine, Vantaan kaupunki (pj.), Risto Seppo, Citycon Oyj, Maarit Tuomainen, SATO Oyj, Jouko Pöyhönen, SRV Yhtiöt Oyj, Jani Koivuniemi, Taitokaari Oy. Palkintolautakunnan sihteerinä toimi Antti Laine (SATO Oyj). Kilpailuehdotusten arviointiin osallistui lisäksi asiantuntijoita kaikista kilpailun järjestämiseen osallistuneista organisaatioista. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja ja kilpailuehdotukset on nähtävissä osoitteessa: https://www.vantaa.fi/myyr_york_downtown

Palkintolautakunta valitsi kilpailun voittajaksi Kilpailuehdotuksen A: "Muree Myrtsi" tekijöinä Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy, LOCI Maisema-arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Promethor Oy, Sweco Finland Oy, L2 Paloturvallisuus Oy. Voittaneen ehdotuksen todettiin täyttävän kilpailulle asetetut tavoitteet parhaiten. Ehdotusta tullaan kehittämään mm. arvostelussa esiin tuotujen seikkojen osalta yhteistyössä suunnittelijoiden, rakennuttajan ja kaupungin edustajien kesken. Palkintolautakunta myönsi kunniamaininnat: kilpailuehdotukselle C: "TIILET JA PILVET" kunnianhimoisesta arkkitehtuurista ja kokonaisvaltaisesta suunnitelmaratkaisusta, joka kuitenkin nähtiin paikkaan nähden teknistaloudellisesti liian haastavana toteuttaa, sekä kilpailuehdotukselle D: "I<3MY" ennakkoluulottomasta massoittelusta sekä alueen keskukseksi esitetystä High Lanesta. Suunnittelukilpailun voittaja julkistettiin 11.4.2019 järjestetyssä palkitsemistilaisuudessa.

Kilpailutyöt olivat esillä 25.2 - 8.3.2019 Myyrmäen Vantaa-infossa ja niitä esiteltiin asukkaille 4.3.2019 Kilterin koululla. Ehdotuksista oli mahdollisuus antaa mielipide 17.3.2019 mennessä webropol-kyselyllä tai lomakkeella. Kyselyyn saatiin 221 vastausta ja ehdotuksia kannatettiin seuraavasti: A: "Muree Myrtsi" 21%, B: "I<3MY" 30%, C: "TIILET JA PILVET" 15%, D: "I<3MY" 29% ja E: "Z-AKSELI" 6%. Lisäksi Myyrmäki -liike jätti kirjallisen kommentin kilpailuehdotuksista 18.3.2019.

Voittaneen kilpailuehdotuksen suunnittelijat tulevat toimimaan maankäytön suunnittelun konsultteina asemakaavamuutoksen laadinnassa, joka jatkuu välittömästi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi Myyr York Downtown suunnittelukilpailun tulokset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Myyr York Downtown- arviointipöytäkirja 11.4.2019
- Myyrmäki-liikkeen kommentit Myyr York Downtown kilpailuehdotuksiin, 18.3.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132,



asemakaava-arkkitehti Anne Olkkola, puh. 043 826 8456
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MYYR YORK DOWNTOWN – Myyrmäen asemakorttelit:

Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja



KILPAILUN JÄRJESTÄJÄ, TARKOITUS JA LUONNE

Citycon Oyj, SATO Oyj, SRV Yhtiöt Oyj, Taitokaari Oy ja Vantaan kaupunki järjestivät yhteistyössä suunnittelukilpailun, jonka tavoitteena oli löytää Myyrmäen keskustassa sijaitsevalle alueelle toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen sekä toteuttamiskelpoinen ratkaisu, joka yhdistää toisiinsa laadukkaan kaupunkitilan, asumisen, palvelut ja työpaikat. Kilpailun tarkoituksena oli lisäksi löytää arkkitehtitoimisto, joka tulisi toimimaan Cityconin, SATOn, SRV:n ja Taitokaaren konsulttina kilpailun pohjalta laadittavassa asemakaavanmuutosprosessissa.

Kilpailun järjestäjien tavoitteena on kehittää em. kilpailualueesta vetovoimainen, houkutteleva ja moderni aluekokonaisuus kehittyvän Myyrmäen keskeisimmälle paikalle.

KILPAILUUN KUTSUTUT

Kilpailu järjestettiin kutsukilpailuperiaatteella ja siihen kutsuttiin viisi arkkitehtitoimistoa:

- Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy
- Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy
- L Arkkitehdit Oy
- Mandaworks Ab

Kilpailutyöt tuli toimittaa nimimerkeillä. Kilpailijan nimi ei saanut esiintyä suunnittelumateriaaleissa. Kaksi kilpailuehdotusta (B ja D) käyttivät samaa nimimerkkiä; I<3MY.

Kunkin toimiston kilpailua varten nimeämään suunnitteluryhmään tuli kuulua vähintään seuraavat henkilöt:

- arkkitehti
- maisema-arkkitehti
- liikennesuunnittelija
- kunnallistekninen suunnittelija
- äänitekniinen asiantuntija
- rakennesuunnittelun asiantuntija
- palotekninen asiantuntija
- suomalaisen kaavoituksen ja kaavajuridiikan asiantuntija

Neljä suunnitteluryhmää täyttivät kilpailuohjelman vaatimukset kokonaisuudessaan. Yhdessä suunnitteluryhmässä ei ollut erikseen nimettyä henkilöä kunnallistekniikkaan, äänitekniikkaan, rakennesuunnitteluun ja palotekniikkaan.

PALKINTOLAUTAKUNTA JA ASIANTUNTIJAT

Kilpailun palkintolautakunnan muodostivat:

- Tarja Laine, Vantaan kaupunki (pj.)
- Risto Seppo, Citycon Oyj
- Maarit Tuomainen, SATO Oyj
- Jouko Pöyhönen, SRV Yhtiöt Oyj
- Jani Koivuniemi, Taitokaari Oy

Palkintolautakunnan sihteerinä toimi Antti Laine (SATO Oyj). Kilpailuehdotusten arviointiin osallistui lisäksi asiantuntijoita kaikista kilpailun järjestämiseen osallistuneista organisaatioista. Arviointiin osallistuneet asiantuntijat on lueteltu alla. Kilpailuehdotuksista laadittiin arviointivaiheessa kustannusanalyysi. Analyysin laatimisesta vastasi SRV Yhtiöt Oyj, päävastuullisena Matti Hämäläinen.

Kilpailutöiden arviointiin osallistuneet henkilöt organisaatioittain:

Citycon Oyj:	Risto Seppo, Katriina Penttinen, Mari Laaksonen ja Mikko Hentinen
SATO Oyj:	Maarit Tuomainen, Kirsi Ojala, Jarkko Liuska, Arto Aalto, Anna Kulkki ja Antti Aarnio
SRV Yhtiöt Oyj:	Jouko Pöyhönen, Heidi Kanner, Toni Kankare, Antero Nuutinen, Matti Hämäläinen ja Kim Jolkkonen
Taitokaari Oy:	Jani Koivuniemi, Janne Junkkari, Jenni Nevala ja Jan Hänninen
Vantaan kaupunki:	Tarja Laine, Anne Olkkola, Ritva-Leena Kujala, Timo Kallaluoto, Anna Hakamäki, Mikko Järvi, Tomi Henriksson, Gilbert Koskela, Matti Kärki, Pasi Timo, Elisa Ranta, Ilkka Rekonen, Merja Ryytty, Jaana Virtanen, Teemu Vihervaara, Elina Ekroos, Heidi Burjam, Marja Leppänen, Seija Tulonen, Timo Tamminen ja Johanna Rajala

KILPAILUAIKA

Suunnittelukilpailu käynnistyi 3.10.2018. Kilpailu päättyi 15.2.2019 klo 12:00, johon mennessä osallistujien tuli toimittaa kilpailuehdotukset kilpailun järjestäjälle. Kilpailusta järjestettiin esittelytilaisuus kilpailuun kutsuille suunnittelutoimistoille Vantaan kaupunkisuunnittelun toimipisteessä 16.10.2018 klo 13–15.

KILPAILIJOIDEN KYSYMYKSET

Kilpailijoilla oli mahdollisuus tehdä kilpailuun liittyviä kysymyksiä sähköpostitse 26.10.2018 saakka. Ennen esittelytilaisuutta lähetettyihin / esittelytilaisuudessa esitettyihin kysymyksiin annettiin vastaukset suullisesti esittelytilaisuudessa. Ennen esittelytilaisuutta, esittelytilaisuudessa ja esittelytilaisuuden jälkeen esitetyt kysymykset vastauksineen toimitettiin kirjallisesti kilpailijoille 2.11.2018.

MYYR YORK DOWNTOWN
ARVIOINTIPÖYTÄKIRJA
11.4.2019

Kaikkiaan kysymyksiä esitettiin 39 kpl. Kysymykset vastauksineen toimitettiin sekä suomeksi että englanniksi.

KILPAILUEHDOTUKSET

Kaikki kilpailuun kutsutut toimistot toimittivat ehdotuksensa määräaikaan mennessä. Palkintolautakunta hyväksyi kaikki ehdotukset kilpailuun.

KILPAILUEHDOTUSTEN YLEISARVIOINTI

Kilpailussa pyrittiin löytämään Myyrmäen keskeisimmälle paikalle suunnitelma, joka muuttaisi nykyisen kahden vanhan ostoskeskuksen ja pysäköinnin valtaaman alueen todelliseksi Myyrmäen, tai kuten paikalliset aluetta kutsuvat *Myyr Yorkin*, keskustaksi. Suunnittelussa pyrittiin monipuoliseen rakenteeseen, joka toisi alueelle niin asuntoja, työpaikkoja kuin palveluitakin. Vantaalaisittain ennätyskorkeasta rakentamisen tehokkuudesta huolimatta alueesta haluttiin saada viihtyisä ja vihreä, eräänlainen vantaalaisen urbanismin sydän.

Kilpailijoiden näkemykset ja esitykset alueen kehittämisestä erosivat osittain paljonkin. Suunnitteluratkaisuissa päädyttiin sekä kaupunkimaiseen ympäristöön perinteisemmin istuviin umpikortteleihin kuin avoimpiinkin korttelimalleihin. Tornitalojen sijoittelussa oli myös jonkin verran vaihtelua, osassa ehdotuksissa tornit olivat hajautetummin ympäri aluetta, mutta osassa töistä oli havaittavissa myös selkeitä tornitalokeskittymiäkin. Tornitaloja matalampien talojen massoitteluissa oli myös selkeitä eroja. Osassa kilpailuehdotuksia rakennusmassoja oli kauttaaltaan vähemmän ja rakennukset olivat sitä myöden korkeampia, kun taas osassa töistä alhaisimmat kerrosluvut olivat tasolla IV-VI.

Huolimatta korkeasta rakentamisen tehokkuudesta olivat kilpailijat saaneet sovitettua alueelle myös kaupunkimaiseen ympäristöön sopivaa vihreyttä. Uusia puistoja / puistomaisia aukioita esitettiin mm. Liesitorille. Kilpailuehdotuksissa C ja D oli otettu alueen suunnitteluun varsin kokonaisvaltainen ote ja erityisesti juna-asema oli kytketty osaksi näitä suunnitelmia hyvin vahvasti.

Tilojen sijoittamisen osalta kilpailuehdotukset pohjautuvat pääsääntöisesti samankaltaiseen ratkaisuun, jossa katutasen liiketilojen päällä sijaitsi toimistokerros ja näiden yläpuolelle sijoittuvat kerrokset olivat asuntorakentamista. Tilaratkaisut olivat suurimmaksi osin onnistuneita, liike- ja toimistotilat olivat muokattavissa tarpeen mukaan pienemmiksi tai suuremmiksi kokonaisuuksiksi ja kilpailuehdotusten asuntojakaumat noudattelivat kilpailuohjelman tavoitteita.

Alueen tehokas rakentaminen asettaa toteutukselle myös suuria kustannuspaineita. Kilpailuehdotusten suurimmat kustannushaasteet liittyivät toimintojen päällekkäisyyteen ja niiden rakenteiden yhteensopivuuteen sekä rakentamisen vaiheistettavuuteen. Kilpailuehdotuksissa B ja D esitetty suurkorttelimalli on erityisesti pysäköinnin rakentamisen vaiheistettavuuden kannalta merkittävä haaste alueen taloudellisen toteutettavuuden kannalta.

Arviointiaikana kilpailuehdotukset olivat julkisesti nähtävillä. Nähtävilläoloaikana järjestettiin myös yleisöäänestys, jossa oli mahdollista äänestää omaa suosikkiehdotustaan. Eniten ääniä keräsivät ehdotukset B ja D, kumpikin sai noin 30 % äänistä. Ehdotus B sai neljä ääntä enemmän. Kolmanneksi suosituin ehdotus oli A noin 20 % ääniosuudellaan.

Kilpailutehtävä oli haastava eikä yksikään työ täyttänyt kaikkia kilpailuohjelman tavoitteita. Kilpailutöissä oli useampia ehdotuksia, jotka tarjosivat hyviä lähtökohtia alueen kaavoittamiselle ja jatko-suunnittelulle. Kaikissa kilpailuehdotuksissa oli erinomaisia oivalluksia, joita pyritään hyödyntämään voittajatyön jatkokehittämisessä.

EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

A: ”Muree Myrtsi”

Kaupunkikuva

Kilpailuehdotus A on kaupunkikuvaltaan ja korttelirakenteeltaan tasapainoinen kokonaisuus. Ympäristössä on kaupunkimaisuutta ja työssä on vaikutteita Myyrmäen keskustakilpailun (Paalutorin ympäristö) voittajatyöstä, mikä kytkee nämä kaksi osa-aluetta luontevasti toisiinsa. Kortteleiden mittakaava on perinteinen ja toteutettavuudeltaan sopiva. Liesitorin muutos puistomaisemmaksi ja aukion esittäminen Keramiikkatorille ovat selvästi ympäristöä ja alueen kaupunkikuvaa kehittäviä ratkaisuja.

Ratkaisun visuaalinen ilme on jäänyt hieman yleispiirteiseksi, mutta lähtökohdat tämän osan edelleen kehittämiseksi ovat hyvät. Kokonaisuutena kilpailuehdotus on kaupunkikuvaltaan tavanomainen eikä ehdotus profiloi Myyrmäen uutta kaupunkiympäristöä kovinkaan voimakkaasti.

Arkkitehtuuri

Ehdotuksessa on hyvä kaupunkirakenteellinen perusratkaisu. Rakennusten massoittelu ja sijoittelu on onnistunut, eivätkä tornitalot peitä toistensa näkymiä. Massoittelun rytmi ja korkeuksien vaihtuvuus luovat miellyttävän ympäristön. Kattoterassit toistuvana aiheena ovat hyvä ratkaisu. Piha-alueiden jäsennöinti ja polveilevat julkisivut ovat onnistuneita.

Sinänsä arkkitehtonisesti laadukasta ja onnistunutta ratkaisua tulisi kehittää kiinnittämällä erityistä huomiota rakennusten yksityiskohtien laatuun. Alueelta jää puuttumaan selkeä profiilirakennus, joka tulisi toimimaan myös koko Myyrmäen uuden keskuksen maamerkinä.

Liittyminen ympäristöön

Kilpailuehdotuksen liityntää muuhun ympäristöön tulisi kehittää. Erityisesti juna-aseman ympäristön potentiaalia voitaisiin hyödyntää paremmin. Liittyminen Vaskivuorentiehen on myös jäänyt osittain puutteelliseksi. Jönsäksentien puolella ratkaisu on tässä suhteessa onnistunut. Junaradan eri puolet jäävät myös hieman erillisiksi osikseen, mikä toisaalta mahdollistaa niiden jatkokehittämisen omanlaisiksi kokonaisuuksikseen.



Julkiset ulkotilat

Ehdotuksessa on esitetty useita ratkaisuja erityisesti alueen viherympäristön kehittämiseen, joista keskeisimpänä Liesitorin muutos puistomaisemmaksi. Korttelirakenne ja korttelien mittakaava luovat myös jalankulkijalle miellyttävän liikkumisympäristön. Vaikka radan varrelle esitetyt istutukset nostavatkin lähiympäristön laatua, muodostuu radan varren alueesta kokonaisuutena hieman kolkko ja epämiellyttävä ympäristö.

Pihojen rajaus ja korttelirakenne tekevät selkeän rajan yksityisen ja julkisen tilan välille. Tämä mahdollistaa julkisten ulkotilojen paremman aktivoinnin.

Pihat

Piha-alueet on suunniteltu tuulelta suojatuiksi ja ne on jäsenneilty keskenään erilaisiksi. Keskipihojen polveilevat julkisivut nostavat myös piha-alueiden laatua. Tiivis korttelirakenne tekee pihoista kuitenkin hieman pieniä ja varjoisia.



Toimintojen sijoittaminen

Toimintojen sijoittamisen perusratkaisut ovat onnistuneita. Rakennuksen muodostuvat pääosin 1. kerroksen liike- ja toimistotiloista sekä ylempien kerrosten asuntorakentamisesta, osittain toimistotiloja on esitetty myös toiseen kerrokseen. Liike- ja palvelutilarakentamista on esitetty lähes 1 000 k-m² enemmän kuin Kilpailuohjelmassa oli esitetty tavoitteeksi.

Kaupungin tilojen sijainti on aluetasolla hyvä ja tilat esitetty yhtenä suurempana kokonaisuutena. Ehdotuksen pysäköintiratkaisu on mietitty huolellisesti ja siihen sisältyy joustavuutta, joka mahdollistaa sen toteutuksen eri tavoin, riippuen esitetyn Nuorakujan ratkaisuista. Autopaikkoja on esitetty 81 kpl vähemmän kuin autopaikkamäärän mukaan olisi tarpeen. Keskitetyn pysäköintiratkaisun tuomat kevennykset autopaikkamäärään mahdollistavat myös autopaikkamäärien mitoituksen riittävästi joustoa.

Liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittuminen ja kaupallinen toimivuus

Ehdotuksessa esitetyt liike- ja palvelutilat on sijoitettu pääosin toimivasti. Liiketilojen sijoittelussa korostuvat jalankulun pääreitit, mutta osa liiketiloista on sijoitettu kaupallisesti heikompiin kohtiin mm. Vaskivuorentien ja Jönksäksentien kulmaukseen.

Liikeideoiden uskottavuus

Liiketilojen konseptia ei ole ehdotuksessa kuvattu kovinkaan yksityiskohtaisesti. Liiketilat on jaettu liike- ja toimistotiloihin sekä yksityiseen päiväkotiin. Liiketilat sekä toisen kerroksen toimistotilat ovat mitoitukseltaan toimivia ja ne ovat jaettavissa sekä pienemmille että suuremmille toimijoille. Päivittäistavarakaupan kokonaisuus on hyvä ja se mahdollistaa myös kaupallisesti toimivat etumyymälät. Liiketararatkaisuihin ei ole esitetty uusia konsepteja.



Liikennemuotojen yhteensovittaminen ja toimivuus

Ehdotuksen merkittävin liikenteellinen uudistus on ehdotuksessa esitetty uusi katuyhteys (Nuorakuja). Nuorakujalle ei voida pikaraitiotiepysäkkivarauksen johdosta esittää uutta tonttiliittymää, mutta suunnitelman mukainen alue on toteuttavissa myös vain jalankulku- ja pyöräliikennettä varten. Kevyen liikenteen rei-

tit ja yhteydet kilpailualueella on ratkaistu hyvin ja ehdotuksesta on selvästi havaittavissa, millaiseksi alueen kävely-ympäristö tulisi muodostumaan. Isomyyrin korttelin huoltoajaja pysäköintiyhteyttä ei voida suunnitelmassa esitetyllä tavalla erottaa toisistaan.

Ehdotuksen pysäköintiratkaisu on suunniteltu huolellisesti ja se on toteuttavissa myös ilman Nuorakujalta tulevaa ajoyhteyttä pysäköintilaitokseen.

Kokonaisratkaisun taloudellisuus ja rakenteiden toteutuskelpoisuus

Ehdotuksen rakennusmassat ovat mitoituksellisesti järkevän kokoisia ja neljän korttelin rakentaminen on vaiheistettavissa. Tornitalojen runkoratkaisut ovat monimuotoisia ja teknisesti haastavia toteuttaa. Pysäköinti on toteutettu maanalaisena ratkaisuna, mutta rakennusrunkojen alapuolelle sijoittuvaa pysäköintiä on onnistuttu välttämään hyvin. Erityyppisiä toimintoja on sijoitettu rakennuksissa päällekkäin, mikä vaatii kompromisseja eri tilojen suunnittelulle. Ehdotuksen toteutettavuutta voidaan kehittää perusratkaisun laadun siitä kärsimättä.

Asumismuotojen monipuolisuus

Ehdotuksen asunosuunnittelu on onnistunut. Asuntopohjat ovat kauttaaltaan hyviä ja hankalat sisäkulma-asunnot on myös ratkaistu onnistuneesti, pääosin läpitalon asunnoilla. Asuntojakauma noudattelee kilpailuohjelman vaatimuksia ja toimiva hankekoko mahdollistaa eri hallinta- ja rahoitusmuotoja edustavien hankkeiden sujuvan toteutuksen.

Maanomistussuhteiden ja vaiheittaisen toteutuksen huomioonottaminen ja taloudellisuus

Uudisrakentaminen on sijoitettu maanomistusolosuhteita noudattaen. Ehdotuksen korttelikoko ja kortteleiden jakautuminen pienempiin osahankkeisiin mahdollistuu sujuvasti alueen vaiheittaisen rakentamisen.

Hulevesien käsittely

Ehdotuksessa esitetyt viherkatot sekä Liesitorille sijoitettu puisto ovat toimiva ratkaisuja hulevesien hallinnassa. Hulevesien viivytyksistä tulisi lähtökohtaisesti hoitaa tonttien alueella, eikä katualueelle esitetyt hulevesien viivytyksensäilöt sen vuoksi ole toivottava ratkaisu.

EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

B: ”I <3 MY”

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti kilpailuehdotus B sopeutuu Myyrmäen nykyiseen ilmeeseen. Ratkaisuna yksinkertainen massoittelu luo selkeää kaupunkikuvaa, mutta tekee rakennusten yksityiskohtien suunnittelusta vaativaa elävän kaupunkiympäristön tavoitteiden kannalta. Yksinkertaista perusrakennetta rikastaa monipuolinen ja raikas viherympäristö, niin kaupunkitiloissa kuin korttelipihoissa.

Ehdotusta vaivaa omaleimaisuuden puute ja se herättää kysymyksen suunnitelman tuomasta lisäarvosta Myyrmäen keskustaan. Kokonaisuutena ehdotus ei tuo riittävästi uutta kaupunkimaista otetta Myyrmäen keskustaan, vaan se sopeutuu liikaa alueen nykyiseen lähiöilmeeseen

Arkkitehtuuri

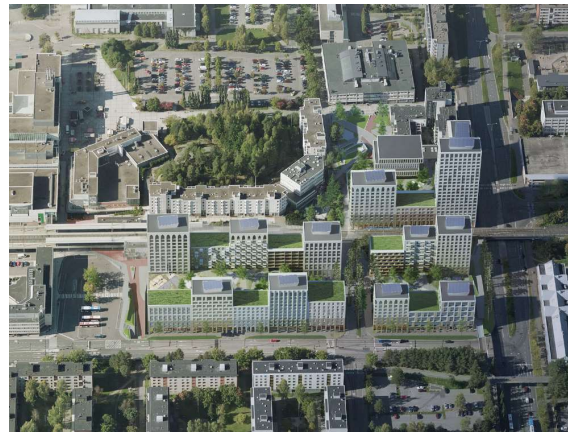
Ehdotuksessa esitetty vahva kaariteema on mielenkiintoinen ja rohkea, mutta se tuntuu paikkaan nähden vieraalta. Yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus jää myös vajaaksi. Visuaalinen ilme on yksinkertainen ja selkeä, mutta luo jatkokehittämislle mahdollisuuksia.



Liittyminen ympäristöön

Ehdotuksen liittäminen muuhun ympäristöön vaatii kehittämistä. Jönsaksentien puoleinen pitkä rakennusmassa rajaa kadun itäpuoliset korttelit alueen ulkopuolelle ja tekee muusta alueesta vaikeammin saavutettavan. Rakennusten alimpien kerrosten sisäänvedot luovat viihtyisän jalankulkuympäristön ja muodostavat näin alueen lähiympäristöstä selkeän ja yhtenäisen kokonaisuuden. Asemanseudun potentiaalia ei ole hyödynnetty riittävän hyvin ja korttelialueet kääntävät osin selkensä asemalle ja koko Myyrmäen keskeisimmälle kohtauspaikalle.

Avoin korttelirakenne luo laajan pihatilan, mutta tekee yksityisen ja julkisen tilan rajasta varsin häilyvän. Suuri kokonaisuus voi luoda voimakkaan esteen kaupunkirakenteen elävyydelle ja hengittävyydelle.



Julkiset ulkotilat

Ehdotuksen selkeästi suurin vahvuus liittyy katu- ja aukiotilojen käsittelyyn. Katuympäristöstä on saatu varsin vihreä ja vehreä kokonaisuus, jonka ilme yhdistyy vahvasti myös

suuriin korttelipihoihin. Liesitorin muuttaminen vehreäksi Liesipuistoksi on tehty onnistuneesti.

Pihat

Länsipuoleisiin kortteleihin ehdotettu laaja keskuspiha on mielenkiintoinen ehdotus, mutta herättää kysymyksiä alueen tuulisuusolosuhteista. Pitkä keskuspiha, jota reunustavat korkeat yhtenäiset rakennusmassat, on vaarassa muodostua tuulitunneliksi, mikä heikentää samalla muutoin viihtyisän oloisen piha-alueen käytettävyyttä. Nousevan pysäköintirakennuksen yhdistäminen piha-alueen toteutukseen muodostaa piha-alueesta vaihtelevan ja mielenkiintoisen kokonaisuuden, joskin kalteva piha-alue rajoittaa pihan käytettävyyttä ja hankaloittaa alueen kunnossapitoa.



Toimintojen sijoittaminen

Toimintojen sijoittamisen peruseriaatteet ovat onnistuneita. Liike- ja toimistotilat sijoituvat suurimmalta osin rakennusten kivijalkaan ja asuntorakentaminen ylimpiin kerroksiin. Kaupungin tilojen sijoittaminen omaan erilliseen rakennukseen on onnistunut ratkaisu ja mahdollistaa tilojen sujuvan toteutuksen ja operoinnin.

Liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittuminen ja kaupallinen toimivuus

Liiketilat sijoittuvat suurimmalta osin radan varrelle sijoittuvien rakennusten kivijalkaan.

Pääosin tilat yhdistyvät vilkkaimpiin jalankulkureitteihin ja ovat siten hyvin saavutettavissa. Jönsaksentien reunaan sijoittuva suuri liiketilamassa on korttelirakenteen vuoksi kaupallisesti haasteellinen tilojen heikohkon saavutettavuuden kannalta. Päivittäistavarakaupan huollon sijoittaminen tornitalon alapuolelle on rakenneteknisesti haasteellinen ja se asettaa suuria reunaehtoja kummankin kokonaisuuden suunnitteluun.

Liikeideoiden uskottavuus

Liiketilojen käyttötarkoituksia ei ole kuvattu tarkemmin. Tilat on jaoteltu kaupungin palvelutilaksi, päivittäistavarakaupaksi ja muuksi liiketilaksi. Tilojen mitoitus on kohtalaisen onnistunut ja tilat ovat sujuvasti jaettavissa tarpeen mukaan erikokoisiksi tiloiksi.

Liikennemuotojen yhtensovittaminen ja toimivuus

Liikenteelliset tavoitteet ja reunaehdot on täytetty erinomaisesti. Liesitorin poikki osoitettu kulkuyhteys on varsin toimiva, mutta vastavasti Jönsaksentieltä puuttuu nopea korttelin läpi menevä yhteys aseman suuntaan ja suurkortteli tulee aina kiertää jommankumman päädyn kautta. Pysäköintiratkaisu on rakenteellisesti toimiva, joskin suuri mittakaava aiheuttaa paljon kysymyksiä vaiheittaisen toteutavuuden kannalta.

Kokonaisratkaisun taloudellisuus ja rakenteiden toteutuskelpoisuus

Ehdotuksen rakennusmassojen mitoitus on toimiva ja rakentaminen on vaiheistettavissa korttelitasolla. Itäisen suurkorttelin pysäköinti on toteuttava yhdellä kerralla, mikä vaatii merkittäviä etukäteisinvestointeja pysäköintilaitokseen. Taloissa on paljon ns. sokeita tiloja, mikä heikentää ratkaisun muuten hyvällä tasolla olevaa tehokkuutta. Tornitalon sijoittaminen kaupan huoltoyhteyden päälle on rakenteellisesti haasteellinen ja toteutukseltaan kallis ratkaisu.

Pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle 2–4-kerrokseen. Osa pysäköintitiloista on konvertoitavissa muuhun käyttöön, mikäli autopaikkojen tarve tulevaisuudessa vähenee.

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa on huomioitu myös mahdollinen pysäköintitarpeen muutos tulevaisuudessa ja osa tiloista on muutettavissa myöhemmin muuhunkin käyttöön Punamultatorin puoleisella sivulla.

Asumismuotojen monipuolisuus

Pääosin pohjoiseteläsuuntaisiin talomassoihin syntyvät asunnot ovat viihtyisiä ja esitetyt asutuspohjat toimivia. Asuntojakauma noudattelee kilpailuohjelman vaatimuksia. Asuntorakentaminen on jaettavissa sopivan kokoisiin

hankeosiin, mikä mahdollistaa hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaltaan monipuolisen asuntotuotannon.

Maanomistussuhteiden ja vaiheittaisen toteutuksen huomioonottaminen ja taloudellisuus

Ehdotuksessa on huomioitu sujuvasti nykyiset maanomistusolot ja uudisrakentaminen sijoittuu nykyisiä tonttirajoja kunnioittaen. Itäpuolisen suurkorttelin ja erityisesti pysäköintilaitoksen toteutus vaiheittain on haasteellista ja käytännössä mahdotonta.

Hulevesien käsittely

Ehdotus perustuu isoihin kansipihoihin, mikä tekee hulevesien viivytyksestä haasteellista. Viherkatot ja Liesitorille esitetty puisto edistävät hulevesien toimivaa hallintaa. Hulevesirakenteiden vaatimia tilavauksia ei ole esitetty.

EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

C: ”Tiilet ja pilvet”

Kaupunkikuva

Kilpailuehdotus C luo alueesta kaupunkikuvallisesti tunnistettavan ja monumentaalisen. Ns. wau-efekti on työssä varsin vahvasti läsnä ja alueelta löytyy selkeä maamerkkirakennus. Konseptitasolla ratkaisu on varsin selkeä ja johdonmukainen jakautunen tiili- ja pilvikerrokseen. Myyrmäentien päätteestä on luotu varsin tunnistettava. Jönsaksentien varren matalampi tiilirakentaminen on kaupunkikuvallisesti toimiva ja se luo uuden tyyppisen kerroksen Myyrmäen nykyisin pääosin vaaleaan rakennuskantaan. Taide on tuotu monin tavoin osaksi uusien kortteleiden kaupunkiympäristöä.

Diagonaaliset kulkuyhteydet ovat jalankulkijalle sujuvia ja luontevia ja niiden luomat pitkät vapaat näkymät luovat kaupunkikuvaan väljyyttä. Ehdotuksessa asemanseudusta on luotu onnistuneesti alueen keskus ja kummallekin puolelle rataa on saatu aikaiseksi viihtyisää ja aktiivista kaupunkitilaa.

Vehreys ja kasvillisuuden määrä jäävät työssä varsin vähäisiksi, niin piha-alueiden osalta kuin erityisesti Liesikujan ympäristössä, joka on jäänyt ympäristöltään varsin karuksi.

Arkkitehtuuri

Arkkitehtonisesti ehdotus tuo selkeän uuden osan nykyisen Myyrmäen kaupunkikuvaan. Ratkaisu perustuu matalampaan tiiliosaan ja yläilmoissa ”leijailevaan” lasiseen pilviosaan. Punatiileen perustuva jalustaosa on laadukas ja aikaa kestävä. Kolmiomuotoiset tornit ovat tunnistettavia, mutta niiden heikkoutena on kokoaan suurempi maisemallinen ote. Sama arkkitehtoninen idea olisi saavutettavissa myös

perinteisemmällä vähemmän kaukomaisemaa hallitsevalla neliömuodolla.



Tornirakennusten sijoittelussa on ongelmia erityisesti Isomyyrin korttelissa, jossa massiiviset korkeat seinät katselevat vahvasti toisiaan.

Liittyminen ympäristöön

Kortteleiden suora kytkeminen alueen keskukseen toimivaan juna-asemaan on luonteva. Kortteleiden läpi diagonaalisesti kulkevat jalankulkuyhteydet liittävät ratkaisun ympäröiviin alueisiin ja kulkuväyliin ja tekevät alueella liikkumisesta sujuvaa.

Julkiset ulkotilat

Laiturialueen kattaminen on asemanseudun viihtyisyyden kannalta hyvä ehdotus ja tekee

alueesta käytettävämmän vuoden ympäri. Suunnitelma luo alueelle kauttaaltaan aktiivista ja toiminnallista kaupunkitilaa. Viherrakentamisen määrä ehdotuksessa on jäänyt varsin vähäiseksi ja alueesta syntyy hieman karu vaikutelma. Arkadiosuudet luovat katutilaan miellyttävän ja suojaisan jalankulkuympäristön, joka vaihtelee sujuvasti pienten aukoiden kanssa Jönsaksentien varrella.

Pihat

Suurin rakennusmassoihin ja laajoihin julkisiin tiloihin perustuva suunnitelmaratkaisu luo alueelle toivottua urbaania sykettä, mutta jättää samalla piha-alueet varsin pieniksi ja karuiksi. Nyt alueen asukkailta puuttuvat sekä julkinen ja yksityinen vihreä. Rakennusten katoille sijoitettavat kattopihat eivät vastaa vehreydeltään ja käytettävyydeltään tavallisia piha-alueita.



Toimintojen sijoittaminen

Toimintojen sijoittelu perustuu vahvasti kivitilatiloissa oleviin liiketiloihin ja ylempien kerrosten asuntoihin. Toimistotiloja on esitetty hajautetusti pienissä yksiköissä ylempiin kerroksiin, mikä luo haasteita tilojen joustavalle käytölle ja toteutukselle. Ratkaisu ei mahdollista suurempien toimistokokonaisuuksien toteuttamista. Päivittäistavarakaupan ja kaupungin tilojen yhdistäminen samaan rakennukseen

on toiminnallisesti hyvä ehdotus. Liike- ja toimistotilojen määrä ylittää kilpailuohjelman vaatimukset lähes 1 000 k-m²:llä.

Liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittuminen ja kaupallinen toimivuus

Liiketiloja ovat keskittyneet suurimmalta osin kauppakeskusmaiseen tilaan Liesikujan Auto-paikojen ja Myyrinpuhoksen tontin alueelle. Lisäksi liiketiloja on sijoitettu asuinrakennusten kivijalkoihin, myös heikomman saavutettavuuden alueille. Suoraan asemalaiturille avautuvat liiketilat ovat kaupallisesti toimivalla paikalla. Kaupungin tilat on toteutettu yhtenä kokonaisuutena ja sijoitettu toimivasti päivittäistavarakaupan yhteyteen.

Liikeideoiden uskottavuus

Kivijalkaliikkeet sekä päivittäistavarakauppa ovat mitoitukseltaan toimivia. Kivijalkaliikkeiden mitoitus ja sijoitus mahdollistaa niiden jakamisen erikokoisille toimijoille. Katutasen yläpuolelle sijoitetut toimistotilat jäävät pieniksi erillisiksi yksiköikseen, mikä ei mahdollista suurempien toimistokokonaisuuksien toteuttamista. Tornitalojen kolmiomuoto tekee liiketiloista vaikeasti hyödynnettäviä.

Ehdotuksessa on esitetty uudentyypin pienliikevetoinen kauppahalliratkaisu. Kauppahallin kaupallinen kannattavuus ilman merkittävää ankkuritoimijaa on kuitenkin kyseenalainen.

Liikennemuotojen yhteensovittaminen ja toimivuus

Ehdotus luo alueelle uudentyypisen ja toimivan jalankulkuympäristön diagonaalisilla kulkuyhteyksillä, jotka noudattelevat ihmisten luontaisia kulkureittejä. Diagonaalinen yhteys erityisesti Ojahaan suuntaan on toimiva. Esitettyjä nousuja Liesikujalta asemalaiturille tulisi kehittää.

Hyvistä jalankulkuyhteyksistä huolimatta suunnitelmassa on useita liikenteellisesti ongelmallisia ratkaisuja. Rakentamisen sijoittaminen katualueelle tai bussiaseman pienentäminen eivät ole mahdollisia ratkaisuja. Ehdotuksesta on kokonaisuudessaan vaikea hahmottaa, millaiseksi alueen kävely-ympäristö tulisi muodostumaan, syntyisikö alueelle esim. pimeitä nurkkia ja tuntuisiko alue kokonaisuudessaan viihtyisältä ja turvalliselta.



Kokonaisratkaisun taloudellisuus ja rakenteiden toteutuskelpoisuus

Ehdotus perustuu hyvin voimakkaasti suuriin kolmiomallisiin tornitaloihin. Rakentaminen on vaiheistettavissa korttelitasolla suhteellisen hyvin. Yksittäisten hankkeiden suuri koko aiheuttaa haasteita niiden käynnistämiseen (esim. riittävä asuntojen varausaste). Kolmiomallisten talojen runkoratkaisu on tehoton ja teknisesti haasteellinen toteuttaa. Pysäköinti on toteutettu rakenteellisena pihakansien alle sijoittuvana pysäköintinä. Autopaikat on sijoitettu rakennusrunkojen ulkopuolelle. Kolmiomalliset rakennukset tuovat tehottomuutta pysäköintiratkaisuun.

Kauppahallin katto ja sinne sijoitetut pihatominnot luovat kunnossapidolle ja kunnossapitovastuurajauksille merkittäviä haasteita.

Asumismuotojen monipuolisuus

Kolmiomaiset rakennustyypit mahdollistavat hieman tavanomaisesta poikkeavien asuntoratkaisujen toteutuksen. Terävät kulmat on ratkaistu parvekkeiden avulla, joten ne eivät aiheuta haasteita asuntojen kalustettavuudelle. Asuntojakauma noudattelee kilpailuohjelman vaatimuksia.

Kilpailuehdotuksessa ei ole esitetty eri hallinta- ja rahoitusmuotojen jakautumista alueelle. Suunnitelmaratkaisu perustuu volyymiltaan suuriin tornitaloihin, mikä aiheuttaa haasteita halutun hallinta- ja rahoitusmuotojakauman noudattamiseen. Maanomistajakohtaisesti asuntorakentamista ei pystytä jakamaan eri toteutusmuotoihin kilpailuohjelmassa esitetyllä tavalla.

Maanomistussuhteiden ja vaiheittaisen toteutuksen huomioonottaminen ja taloudellisuus

Kilpailuehdotus ei noudata nykyisiä kiinteistörajoja, vaan rakentaminen sijoittuu tonttien ulkopuolelle niin nykyisen pysäköintitalon kuin erityisesti Myyrinpuhoksen tontilla. Ylitykset erityisesti bussiterminaalien alueella ovat merkittäviä. Esitettyjä rakennusmassoja on hyvin haastavaa sijoittaa tavoitellussa laajuudessaan nykyisten tonttirajojen sisäpuolelle.

Asuntorakentaminen keskittyy isolta osin varsin suuriin yksittäisiin hankkeisiin, mikä on haasteellista etenkin omistusasuntuotannon kannalta. Yksittäiset rakennusmassat ovat toteutettavissa omina kokonaisuuksinaan.

Hulevesien käsittely

Suunnitelman hulevesien käsittely perustuu viherkattoihin ja kattopuutarhoihin sekä Punamultatorin biosuodatuskenttään. Esitetty biosuodatus punamultatorilla on teknisesti haastava toteuttaa, sillä Punamultatorin alle sijoituu suuri määrä kaapeleita ja muuta kunnallistekniikkaa.

EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

D: ”I <3 MY!”

Kaupunkikuva

Kilpailuehdotus D perustuu toisaalta varsin yksinkertaiseen ja selkeään massoitteeluun, johon on luotu raikkautta ja vaihtelevuutta runsailla porrastuksilla ja värikkäällä yleisarkkitehtuurilla. Myymäkeen sopiva rouheus on vahvasti esillä ehdotuksen kaupunkikuvassa. Erilaiset taiteen ja katutaiteen elementit ovat korostuneessa roolissa. Esitetyn rouheuden säilyminen viihtyisänä ja mielenkiintoisena asettaa kuitenkin haasteita niin jatkosuunnittelulle, toteutukselle kuin alueen kunnossapidollekin.

Ehdotuksessa on visuaalisesti samankaltaisia piirteitä kuin Aviapoliksen suunnittelukilpailun voittaneessa Urban Blocks -ehdotuksessa.

Arkkitehtuuri

Ehdotuksen arkkitehtuuri on varsin kaupunkimaista. Jatkuvasti polveilevat eriväriset rakennukset kattoterasseineen luovat alueesta mielenkiintoisen, vaihtelevan ja elävän ympäristön. Paikoin jatkuva polveilu tuntuu kuitenkin hieman liialliselta luoden alueen ilmeestä hieman sekavan ja levottoman oloisen.

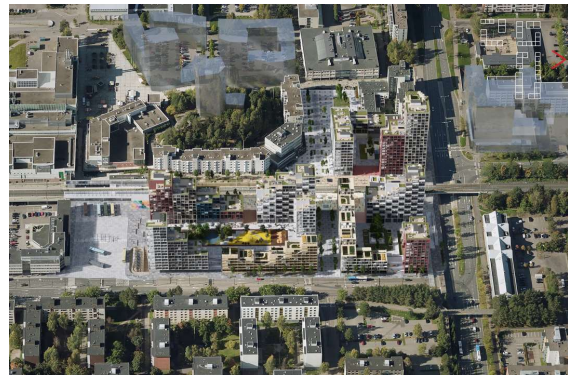
Korkeiden rakennusten sijoittelu on onnistunut ja ne luovat alueen rakentamisesta hyvän kokonaisuuden. Alueen korkein 24-kerroksinen vaalea tornitalo luo alueelle tyylikkään maamerkin. Alueen korkeampi rakentaminen on keskitetty bussiterminaalin ohella hyvin vahvasti alueen pohjoisosaan, mikä keventää kortteleiden muiden rakennusten ja piha-alueiden varjostusta.

Liittyminen ympäristöön

Ehdotuksessa esitetty ”High Lane” kytkee hienolla tavalla yhteen radan eripuolilla sijaitsevat

rakennukset ja piha-alueet toimintoineen. Liittyminen muuhun ympäristöön on toteutettu kaikkiaan toimivasti ja suunnitelma istuu siten hyvin alueelle. Juna-asemasta on muodostettu alueen keskus.

Suuret korkeustason vaihtelut mm. Jönsaksentien pohjoispäässä ovat alueen liittymisen kannalta ongelmallisia. Korkeussuuntaiset siirtymät on toteutettu hankalilla ja pitkillä porrastuksilla ja piha-alueet ovat katualueelta osittain vaikeasti saavutettavissa.



Julkiset ulkotilat

Julkiset ulkotilat ovat viihtyisiä ja kaupunkimaisia. Taide ja katutaide on tuotu hyvin esille niin julkisissa tiloissa kuin rakennusten arkkitehtuurissakin. Huolimatta High Lanen vahvasti kaupunkimaisuudesta on siinä saatu säilytettyä myös riittävästi vehreyttä. Liesitori ja katualueet on esitetty vahvasti nykyisen kaltaisena ja sen osalta ehdotus jäi kaipaamaan vielä lisäsuunnittelua.

”High Lanen” alapuolinen maailma jää ehdotuksessa hieman kyseenalaiseksi. Millaista kaupunkiympäristöä sinne syntyisi? Millaaisia toimintoja siellä voisi olla?

Pihat

Piha-alueet ovat suuria ja vehreitä, joskin niihin sisältyy myös epärealistisina pidettäviä elementtejä, kuten autohallin läpi kasvava suuri mänty. Kattoterassit tuovat asumiseen myös lisäarvoa normaalien pihojen lisäksi. Rakentamisen korkeuserot ja korttelirakenne luovat lisäksi selkeän rajan yksityisen ja julkisen tilan välille. Itäisen suurkorttelin osalta on olemassa pieni riski alueen muuntumisesta tuulitunnelimaiseksi.



Toimintojen sijoittaminen

Toimintojen sijoittaminen on tehty systemaattisesti. Liiketilat on keskitetty keskeisimpien jalankulkuväylien ympäristöön, erityisesti ”High Lanen” varrelle. Kaupungin palvelutilojen pilkkominen eri rakennuksiin ei ole toteutuskelpoinen ratkaisu.

Päivittäistavarakaupalla esitetty suorakaiteen muotoinen tilaratkaisu, joka on jaettu kahteen erilliseen kerrokseen ei ole toteutuskelpoinen ratkaisu. Pienemmän päivittäistavarakaupan sijoittaminen ko. tilan katutasoon voisi olla mahdollista.

Liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittuminen ja kaupallinen toimivuus

Liiketilat on keskitetty juna-asemaan yhdistyvään High Lane -alueeseen. Liiketilojen suurin painopiste on aseman läheisyydessä, jossa myös jalankulkuvirrat ovat suurimmat, mutta

osa liiketiloista sijoittuu kaupallisesti heikomille paikoille mm. alueen pohjoisosiin ja Jönsaksentien varrelle. Päivittäistavarakauppa on esitetty kapeana kaksikerroksisena ratkaisuna, mikä ei ole kauppatoimintojen tilavaatimusten vuoksi mahdollinen ratkaisu.

Liikeideoiden uskottavuus

Liiketilojen käyttö on kuvattu hyvin yleisellä tasolla eikä liiketiloja ole toimintojen mukaisesti eroteltu toisistaan, lukuun ottamatta julkisia palveluja. Liiketilat ovat mitoituksellisesti toimivia, sillä ne ovat jaettavissa tarpeen mukaan pienempiin tai suurempiin tiloihin.

Liikennemuotojen yhteensovittaminen ja toimivuus

Alueen kävely-ympäristö on toimiva ja viihtyisä. Jalankulun ja pyöräilyn pääyhteys High Lane on koko alueen keskiössä. Osa kortteihin johtavista porrasyhteyksistä on liian raskaita ja kulultaan esteellisiä, esim. Jönsaksentien varrelta tuleva nousu pohjoisempaan kortteliin. Esitetty bussiterminaalin uudelleen järjestely ei ole toteuttavissa, mutta terminaalin aluerajaus on nykyisenlainen, joten se ei aiheuta ongelmia suunnitelman toteutukselle.

Ehdotuksessa esitetty autopaikkamäärä on liian pieni, suunnitelmasta puuttuu yhteensä 127 autopaikkaa. Keskitetyn autopaikkaratkaisun tuomalla normijoustolla tätä puutetta pystytään kuitenkin osittain paikkaamaan.

Kokonaisratkaisun taloudellisuus ja rakenteiden toteutuskelpoisuus

Suunnitelma perustuu selkeään modulijärjestelmään, mikä tekee runkoratkaisusta kohtuullisen tehokkaan. Luhtikäytävät ja ylimitoitettut porrashuoneet heikentävät suunnitelman tehokkuutta. Rakentaminen on vaiheistettavissa korttelitasolla, mutta itäinen suurkortteli vaatii pysäköintilaitoksen osalta merkittäviä etukä-

teisinvestointeja. Pysäköinti on sijoitettu pihakansien alle 2–3 kerrokseen, autopaikkoja sijoittuu myös rakennusrunkojen alle. Päivittäistavarakaupan huoltoyhteyden sijoittaminen tornitalon alapuolelle asettaa tornitalolle suuria rakenteellisia haasteita.

Katto puutarhat ja -terassit ja niiden suuri määrä aiheuttavat haasteita erityisesti talvikunnossapidolla. Niiden käyttökelpoisuus suuressa mittakaavassa Suomen ilmasto-oloissa on myös kyseenalaista. Ehdotukseen sisältyvästä porrastuksesta aiheutuvat riskirakenteet ja niiden suuri määrä muodostavat pidemmällä aikavälillä riskejä mm. kosteusriskejä, joilla on vaikutusta asumisterveyteen.



Asumismuotojen monipuolisuus

Asuntosuunnittelun kannalta ehdotuksen heikoin puoli on parvekkeiden puuttuminen ja luhtikäytävien suuri määrä, joskin tätä on paikattu osassa asunnoista viihtyisillä kattoterasseilla. Asunnoista merkittävä osa on parvekkeettomia. Asuntojakauma noudattelee kilpailuohjelman vaatimuksia. Ehdotuksessa on tuotu esille hankkeiden jako eri hallinta- ja rahoitusmuotoihin.

Maanomistussuhteiden ja vaiheittaisen toteutuksen huomioonottaminen ja taloudellisuus

Uudisrakentaminen on sijoitettu nykyistä kiinteistöjakoa noudattaen. Erilliset korttelit ja niiden jako pienempiin osahankkeisiin mahdollistaa alueen vaiheittaisen rakentamisen, vaikka erityisesti itäisen suurkorttelin kohdalla joudutaankin tekemään merkittäviä etukäteisinvestointeja pysäköintilaitokseen.

Hulevesien käsittely

Hulevesiratkaisut on suunniteltu huolellisesti. Piha-alueiden runsas läpäisevän pinnan ja viherkattojen määrä ovat etu kortteleiden hulevesien hallinnassa. Esitetty viivytyks on kuitenkin teknisesti vaikeasti toteuttavissa.

EHDOTUSKOHTAINEN ARVIOINTI

E: ”Z-akseli”

Kaupunkikuva

Kilpailuehdotus E perustuu neljään selkeään erilliseen korttelikokonaisuuteen, joissa kussakin on yksittäinen tornitalo. Tornitalojen sijoittelu on onnistunut ja tornit sijoittuvat riittävän etäälle toisistaan. Jönsaksentien varren polveileva katujulkisivu luo mielenkiintoisen katutilan, muutoin selkeään ja yksinkertaiseen kaupunkikuvaan Jönsaksentien varrella.

Kokonaisuutena alue on hieman täyteen ahdetun oloinen ja se muistuttaa paikoin enemmän työpaikkoihin ja toimistorakentamiseen keskittynyttä aluetta kuin asutopainotteista ympäristöä.

Kilpailuehdotusta leimaa lähes kaikilta osin keskeneräisyys.

Arkkitehtuuri

Vaaleaan tiilimuuraukseen perustuva rakentaminen on julkisivujen kannalta tyylikäs ja aikaa kestävä ratkaisu. Rakennusten massoittelu on kuitenkin toimistomaisen oloinen ja havainnekuvien yhteensopivuus suunnitelmassa esitettyihin ratkaisuihin on hieman kyseenalainen. Ristiriitaisuuksien vuoksi alueen ratkaisujen toimivuuden arviointi on haastavaa.

Liittyminen ympäristöön

Korttelialueiden liittyminen lähiympäristöön on esitetty puutteellisesti, suunnitelman keskityessä hyvin vahvasti kilpailualueen sisäpuolisiin osiin. Maanpinnan yläpuolisten osien suunnittelu on ollut tarkempaa. Radan eri puolet jäävät toisistaan hieman irrallisiksi osiksi, mikä toisaalta mahdollistaa niiden kehittämisen omanlaisiksi kokonaisuuksikseen.

Havainnekuviissa on osittain näkyvissä uudisrakentamisen alle jääviä nykyisiä rakenteita, mm. Liesikujan pysäköintitalo.



Julkiset ulkotilat

Julkisten ulkotilojen ratkaisuja ei ole esitetty suunnitelmissa, mutta kehittämisajatuksia on tuotu esille selostustekstissä. Näiden tekninen ja rakenteellisesta sopivuutta tai toiminnallisuutta ei ole kuitenkaan varmistettu suunnittelun kautta.

Perspektiivikuvissa Liesitorista muodostettu puistomainen aukio on hyvä ehdotus alueen kehittämisessä. Katutaiteen ja taiteen roolia alueen kaupunkikuvassa ei ole tuotu esille suunnitelmissa. Katukuilumaiset jalankulkutilat vaikuttavat kuvien perusteella ahtailta ja epäviihtyisiltä. Kuilumaisten alueiden talvikunnossapito on haasteellista.

Pihat

Piha-alueiden ratkaisut on esitetty varsin pelkistetyksi ja ne koostuvat pääsoin kivetyistä pinnoista sekä vähäisimmässä määrin kivetyistä osista.



Toimintojen sijoittaminen

Toimintojen sijoittuminen noudattelee hyvin selkeitä ja toistuvia ratkaisuja, joissa ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotiloja seuraa toisen kerroksen toimistopainotteinen osuus, asuntorakentamisen sijoituessa pääosin näiden yläpuolelle. Kaupungin tilat on jaoteltu useampaan rakennukseen, mikä ei ole toteutuskelpoinen vaihtoehto. Ehdotuksessa on esitetty radan eri puolet yhdistävä pysäköintiratkaisu, joka perustuu Liesikujan ali menevään yhdystunneliin.

Liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittuminen ja kaupallinen toimivuus

Liike-, toimisto- ja palvelutilat sijoittuvat pääosin kahteen ensimmäiseen kerrokseen. Osa parhaimmista liikepaikoista asemalaiturien välittömässä läheisyydessä on jätetty hyödyntämättä ja osoitettu tilat toimistokäyttöön. Liiketilat ovat suurimmalta osin jaettavissa erikoisiin tiloihin.

Liikeideoiden uskottavuus

Suunnitelmassa eri tilojen käyttötarkoitukset on jaettu ainoastaan liike- ja toimistotiloihin.



Liikennemuotojen yhteensovittaminen ja toimivuus

Suunnitelmassa esitetyt jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tukeutuvat vahvasti alueen nykyisiin liikenneratkaisuihin. Asemalaiturin yhteyteen esitetty pitkä luiskamainen yhteys ei ole käytettävyyden kannalta toivottava ratkaisu, mutta yhteys takaa kuitenkin sujuvan ja esteettömän nousun asemalaitureille. Pysäköintiratkaisussa esitettyä yhdystunnelia radan eri puolien välille ei ole mahdollista toteuttaa.

Kokonaisratkaisun taloudellisuus ja rakenteiden toteutuskelpoisuus

Esitetyt taloratkaisut ovat peruseräiteiltään yksinkertaisia, mutta niissä esitetyt ulokkeet, sisäänvedetyt ensimmäiset sekä ns. tuplajulkisivun suuri määrä nostaa rakentamiskustannuksia. Rakentaminen on vaiheistettavissa korttelitasolla suhteellisen hyvin. Pysäköinti on sijoitettu pihakansien alle pääosin kahteen kerrokseen, osa autopaikoista sijoittuu rakennusrunkojen alle. Pysäköintiratkaisuun esitetyt pitkät käytävät ja ramppiyhteydet heikentävät tuntuvasti pysäköintilaitoksen tehokkuutta.

Asumismuotojen monipuolisuus

Asuntopohjat ovat toimivia ja rakennusten kerros- ja asuntopohjat mahdollistavat asuntopohjien ja -jakauman sujuvan muuntelun. Myyrinpuhoksen tontilla asuinrakennukset ja niiden ikkunat / parvekkeet sijoittuvat havainnekuvien perusteella hyvin lähelle toisiaan, mikä heikentää tuntuvasti asumisviihtyisyyttä. Talomassat ovat sopivan kokoisia ja alueen asuntorakentaminen on sujuvasti jaettavissa hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan erityyppisiin hankkeisiin.

Maanomistussuhteiden ja vaiheittaisen toteutuksen huomioonottaminen ja taloudellisuus

Ehdotus perustuu neljään erilliseen korttelikonaisuuteen ja asuntorakentaminen on sen myötä vaiheistettavissa. Uudisrakentaminen on sijoitettu alueen nykyistä kiinteistöjaotusta noudattaen.

Hulevesien käsittely

Hulevesiratkaisua ei ole esitetty.

KILPAILUN RATKAISU

Palkintolautakunta päättää valita kilpailun voittajaksi Kilpailuehdotuksen A ”Muree Myrtsi”. Ehdotuksen todettiin täyttävän kilpailulle asetetut tavoitteet parhaiten. Ehdotusta tullaan kehittämään mm. arvostelussa esiin tuotujen seikkojen osalta yhteistyössä suunnittelijoiden, rakennuttajan ja kaupungin edustajien kesken.

Palkintolautakunta päättää myöntää kunniamaininnan Kilpailuehdotukselle C ”Tiilet ja pilvet” kunnianhimoisesta arkkitehtuurista ja kokonaisvaltaisesta suunnitelmaratkaisusta, joka kuitenkin nähtiin paikkaan nähden teknistaloudellisesti liian haastavana toteuttaa.

Palkintolautakunta päättää myöntää kunniamaininnan Kilpailuehdotukselle D ”I <3 MY” ennakkoluulottomasta massoittelusta sekä alueen keskukseksi esitetystä High Lanesta.

Vantaalla huhtikuun 11. päivänä 2019

Tarja Laine

Risto Seppo

Maarit Tuomainen

Jouko Pöyhönen

Jani Koivuniemi



Kommentit Myyr York Downtown kilpailuehdotuksiin

1. Yleistä

Myyrnäki-liike kommentoi liki neljä vuotta sitten Myyrmäen keskustakilpailun ehdotuksia. Kyseinen kilpailu ratkaistiin loppuvuodesta 2015, mutta rakennustöihin ei ole päästy vielä. Tämä kertoo kaupunkisuunnittelua koskevasta aikajänteestä, jota yksittäisten asukkaiden on monesti vaikea hahmoittaa kun osa asukkaista elää siinä uskossa, että esimerkiksi Myyrinpuhoksen purkutöihin ryhdytään lähikuukausina. Kaupunkisuunnittelua koskevassa vuorovaikutusprosessissa onkin jatkossa tärkeää tuoda hankkeiden toteutuksen aikajänne selkeästi esille. Tällöin ei myöskään ole perusteltua tukeutua yksinomaan teoreettiseen minimiin, vaan kertoa toteutuneisiin hankkeisiin perustuen realistinen aikataulu sille, koska rakennustyöt mahdollisesti voisivat alkaa ja koska hanke on rakennettu valmiiksi.

Myyrmäessä on vireillä lukuisia isoja asuntorakentamiskohteita Paalutorin pohjoispuolen keskustakorttelit, Myyr York Downtown, Myyrmäentie 2, Sporttikorttelit, Kilterinkujan varsi, Korutie, Raappavuorentien reuna, Varian tontti, VTK:n kiinteistö Louhelan aseman vieressä sekä lukuisia pienempiä täydennysrakentamiskohteita. Varsinkin isompien kohteiden kohdalla hankkeiden toteutuminen töiden käynnistymisestä viimeisen rakennuksen valmistumiseen vie helposti yli 5 vuotta. On selvää, että kaikkien kohteiden toteutuminen vie yli 10 vuotta, minä aikana osa kohteista saattaa vielä muuttua muotoaan. Lopulliseen toteutumisaikatauluun vaikuttaa mm. suhdannekehitys sekä asuntojen kysynnän kehitys. Hankkeiden toteutuminen tulisi aikatauluttaa siten, että Myyrmäki, erityisesti Myyrmäen keskusta-alue ei ole seuraavan vuosikymmenen aikana olisi jatkuvasti asukkaiden arkea vaikeuttavaa laajaa työmaa-aluetta.

Kommentoimme tässä muistiossa sekä yleisimmin sitä millaiseen viitekehukseen Myyr York Downtown korttelit Myyrmäessä tulevat sijoittumaan sekä esitämme näkökulmia, jotka voittajan valinnassa sekä kortteleiden toteutuksessa tulisi mielestämme huomioida. Emme kuitenkaan totuttuun tapaan ota kantaa minkään yhden esityksen puolesta koska asukkaiden näkemykset menevät ristiin. Toivomme valinnalta kuitenkin rohkeaa otetta nostaa lähiöasumista uudelle tasolle.

2. Myyrmäki aluekeskuksena

Vantaan kaupungin viimeisimpien linjausten mukaisesti Myyrmäki on Aviapoliksen ja Tikkurilan ohella yksi Vantaan pääkeskuksista. Myyrmäki on 16 850 asukkaalla Vantaan väkirikkain kaupunginosa, jossa myös asukastiheys on korkein n. 6200 asukasta/km². Toiminnallisesti Myyrmäki muodostaa huomattavasti laajemman kokonaisuuden, johon voidaan laskea kuuluvaksi

ainakin Kaivoksela, Kuninkaantammi, Malminkartano, Martinlaakso, Vapaala sekä Varisto, mahdollisesti koko Myyrmäen suuralue. Reippaan kävelyetäisyyden päässä Myyrmäen keskustasta asuu liki 100 000 asukasta. Kivistön palveluiden viivästyessä merkittävä osa kivistöläisistäkin joutuu hakemaan palvelut Myyrmäestä.

3. Myyrmäen vetovoimatekijöitä

Asuntokanta

Myyrmäkeä on rakennettu yhtäjaksoisesti liki 50 vuoden ajan vuodesta 1969 ja olemassa olevien suunnitelmien pohjalta rakentaminen jatkuu ainakin 2020 luvulle. Tämän ansiosta alueelle on syntynyt monipuolinen asuntorakenne, joka pitää sisällään eri ikäisiä, kokoisia ja hintaisia asuntoja. Alueella on sekoittunut myös erityyppinen vuokra-asuminen, muu yhteiskunnan tukema asuminen sekä omistusasunnot. Runsaan asuntokantansa ansiosta alueelta on jatkuvasti löydettävissä vapaita asuntoja erilaisiin tarpeisiin. Asuntojen hinnat ovat Myyrmäessä tällä hetkellä vielä verrattain alhaisella tasolla (HS 17.3.2019) mikä voi lisätä kiinnostusta aluetta kohtaan erityisesti nuorten keskuudessa. Tätä kehitystä tukee varmaan Metropolian Myyrmäen kampuksen laajennuksen käynnistyminen viime syksynä. Vanhan rakennuskannan alhainen hintataso selittyy osaltansa edessä olevilla julkisivu- ja putkiremonteilla.

Liikenneyhteydet

Sijaintinsa puolesta Myyrmäkeen on hyvät liikenneyhteydet. Kehärata yhdistää alueen Helsingin keskustan ja Lentoaseman lisäksi Tikkurilassa päärauta-asemalle. Hämeenlinnanväylä sekä Kehä III sijaitsevat välittömässä läheisyydessä.

Huhtikuun lopulla 2019 voimaan tulevassa HSL:n uudessa vyöhykejärjestelmässä Myyrmäki sijoittuu AB vyöhykkeelle, jolloin joukkoliikennelippu Helsingistä Myyrmäkeen maksaa saman kuin matka Helsingin sisällä. Tämä epäilemättä lisää Myyrmäen houkuttelevuutta asuinympäristönä.

Myyrmäestä löytyvät erinomaiset kevyen liikenteen väylät ja kaupunginosan laidasta laitaaan voi liikkua joutumatta ylittämään suuria liikenneväyliä. Myyrmäen halki kulkee vilkas Myyrmäenraitin kävelykatu, joka kokoaa kulkijoita niin Myyrmäen oppilaitoksiin, asemalle kuin Myyrmäen keskustan kaupallisiin palveluihin.

Koulutusmahdollisuudet

Myyrmäestä löytyvät erinomaiset koulutusmahdollisuudet. Peruskoulun lisäksi Myyrmäessä sijaitsee Vaskivuoren lukio, josta löytyy yleislinjan lisäksi arvostettu musiikki- ja tanssilukio. Vaskivuoresta on noussut monia musiikkimaailman eturivin tähtiä. Lisäksi lähitöillä sijaitsee myös Martinlaakson lukio. Metropolia ammattikorkeakoulun Myyrmäen kampuksen laajennus lisäsi

opiskelijamäärän syksyllä 2018 liki 4 000 opiskelijaan. Lisäksi Myyrmäessä toimii ainakin toistaiseksi Vantaan ammattioppilaitos Varia.

Liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet

Myyrmäestä löytyy erinomaiset liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet. Aluetta reunustaa Mätäojanlaakson viheralue sekä Raappavuoren ulkoilumaastot. Yhteydet Helsingin keskuspuistoon sekä Petikon ulkoilualueelle ovat myös hyvät. Noin puolentoista kilometrin etäisyydellä Myyrmäen keskustasta sijaitsee Vetokannaksen maauimala.

Myös sisäliikuntamahdollisuudet ovat hyvät. Myyrmäessä ja Martinlaaksossa sijaitsee 2 uimahallia, Myyrmäen urheilupuistossa 2 jäähallia, sisäpallotiluhalli, jalkapallohalli, jalkapallostadion sekä urheilukenttä. Myyrmäestä on noussut muun muassa lukuisia NHL pelaajia.

Kulttuuripalvelut sekä kupliva kaupunkikulttuuri

Alueelta löytyy monipuoliset kulttuuripalvelut. Myyrmäessä sijaitseva Vantaan Taidemuseo Artsi on lähiönsijaintinsa puolesta ainutlaatuinen kohde, jonka säilymistä Myyrmäessä tulee vaalia.

Myöskään omaa elokuvateatteria ei Myyrmäen lisäksi löydy kovin monesta lähiöstä. Nykyisten pitäjien eläköityessä tulee varmistaa, että elokuvatoiminnalle löytyy jatkaja. Martinlaaksossa sijaitsee liki 500 paikkainen Martinus-konserttisali, jonka lisäksi Energia-areenaa voidaan käyttää isompien kulttuuritapahtumien estradina.

Vanhan terveysaseman montulta löytyy monipuolista asukasvetoista konsertti- ja tapahtumatoimintaa palveleva Myyrmäen monttu. Jokiuomanpuistossa kesäkuun ensimmäisenä sunnuntaina järjestettävä Louhela Jam on Vantaan pitkäikäisin musiikkitapahtuma.

Musiikilla ja katutaiteella on pitkät perinteet Myyrmäessä. Vaskivuoren musiikkilukion edeltäjän Myyrmäen yhteiskoulun kellarissa syntyi jo 70-luvulla Agentsin kaltaisia rock-yhtyeitä.

Ensimmäiset graffitit Myyrmäkeen maalattiin 1980- ja 90-luvuilla, jolloin paikallisten koulujen oppilaat maalasivat Myyrmäenraitin alikulkutunnelit Virtatien ja Vaskivuorentien kohdalla. Nykyisin Myyrmäestä löytyy liki parikymmentä maalattua alikulkutunnelia sekä yksin Helsingin seudun laajimmista avoimista graffitiseinistä. Myyrmäen asema on myös ainutlaatuinen taideasemakokonaisuus, jota täydentää Louhelan, Malminkartanon sekä Martinlaakson asemille maalatut katutaidekokonaisuudet.

Imatran Voiman vanhaan Keskuslaboratorioon Kilterinkuja 2:n kiinteistöön on syntynyt asukasvetoinen kulttuurikeskus. Liki 1 200 m² tiloista löytyy muun muassa radioasema SayFM, noin 100 hengen esittävän taiteen estradi, Tanssiteatteri Mamia Companyn toimitilat, Sabrina ja

Saarten tyttäret kuoron toimitilat, bändien harjoitustiloja, taiteilijoiden työhuoneita, kulttuuritoimintaa tukevia yrityksiä sekä MYYRMÄKI-liikkeen ja Louhela Jamin tapahtumakaluston lainauspiste. Samassa kiinteistössä toimii myös Vantaan tanssiopisto.

Myyrmäessä ilmestyy myös oma paikallislehti Myyr York Times.

Helposti saavutettavat kaupalliset palvelut

Myyrmäen kaupalliset palvelut ovat nykyisin keskittyneet pitkälti Myyrmäen aseman ympäristöön ja asukkaiden luonnollisten kulkureittien varrelle. Valtaosa Uomatien ja Virtatien varteen sekä radan itäpuolelle 1970-luvuilla syntyneistä päivittäistavarakaupoista lopettivat toimintansa siinä vaiheessa, kun Isomyyrin kauppakeskus (1987) ja Myyrmanni (1994) valmistuivat.

Kävellen tai kevyellä liikenteellä saapuvien asiakkaiden suhteellinen osuus on Myyrmannissa suurin verrattuna muihin Helsingin seudun kauppakeskuksiin. Tämä kertoo välittömästi aseman vieressä ja asutuksen keskellä sijaitsevan kauppakeskuksen oikeasta sijainnista suhteessa paikallisiin asukkaisiin, mutta ehkä myös kauppakeskuksen seudullisen vetovoiman puutteesta. Myyrmanni onkin menettänyt vetovoimaa suhteessa lähiseudun muihin kauppakeskuksiin Jumboon, Selloon ja Kaareen. Myyrmanni sekä vanha IsoMyyrin kauppakeskus eivät sijaitse riittävän lähekkäin, jotta ne voisivat aidosti tukea toisiaan.

Jalan ja kevyellä liikenteellä tapahtuva asiointi tukee myös kauppakeskuksen ympäristössä sijaitsevaa kivijalkakauppaa. Kiinteistöjen kivijaloissa sijaitsevien liiketilojen vuokrausaste onkin Myyrmäen eteläosissa liki 100 %.

Torikauppiat pitävät Myyrmannin edustalla sijaitsevaa Paalutoria Helsingin seudun kolmanneksi toimivimpana torikaupan paikkana Helsingin kauppatorin sekä Hakaniemen torin jälkeen. Torilla on laaja valikoima kalakauppiaita lukuun ottamatta ja onpa siellä vierailut myös Helsingissä mainetta niittäneitä ruokarekkoja.

4. Huomioitavia tekijöitä Myyrmäessä sekä kilpailualueella

4.1. Eriytymiskehitys

Helsingin seudulla on meneillään eriytymiskehitys, jossa alueiden väliset erot polarisoituvat. Tutkimukset (mm. Vaattovaara-Kortteinen) osoittavat että huono-osaisuus kerääntyy tietyille alueille. Tämä kehitys on havaittavissa myös Myyrmäessä, vaikka huono-osaisuuden kasaantuminen ei toistaiseksi ole pahimpien alueiden tasolla. Vantaa on käynnistänyt ilmiön torjumiseksi *Myönteisen erityiskohtelun* toimintaohjelman. Toimintaohjelman kohdealueisiin

sisältyy Länsi-Vantaalla ainoastaan Martinlaakso, mutta ohjelmassa todetaan, että myös Myyrmäki olisi tietyin kriteerein luettavissa kohdealueisiin.

Myönteisen erityiskohtelun ohjelma keskittyy aluetasolla pitkälti huono-osaisuuden oireiden hoitamiseen, ei niinkään rakenteellisiin muutoksiin joilla huono-osaisuuden syntyä aluetasolla saataisiin torjuttua. Yksilötasolla ohjelma toki pureutuu myös huono-osaisuuden syihin. On kuitenkin olemassa tutkimustietoa siitä, että yksilötasolla huono-osaisuuskierteestä irti pääsevät muuttavat pois huono-osaisilta alueilta, jolloin alueen profiili ei muutu yksinomaan yksilöön kohdistuvilla toimenpiteillä. Alueellisen huono-osaisuuskehityksen ehkäisemiseksi tarvitaan muitakin kuin yksilöön kohdistuvia rakenteellisia toimenpiteitä.

4.2. Työpaikat

Työpaikkojen määrä Myyrmäessä on tämän vuosituhannen puolella ollut jatkuvassa laskussa. Korkeimmillaan Myyrmäessä on ollut liki 7 000 työpaikkaa, mistä määrä on pudonnut alle 5 000 työpaikkaan. Työpaikkojen määrän laskulla on vahva korrelaatio alueellisen huono-osaisuuskehityksen vahvistumiseen. Puhuttaessa työpaikoista alueellisen huono-osaisuuden torjumisen yhteydessä kyse ei ole niinkään alueella asuvien työllistymisestä. Esimerkiksi Myyrmäestä on kyllä hyvät liikenneyhteydet läheisille työpaikka-alueille. Kyse on elävän ja sekoittavan yhdyskuntarakenteeseen toteuttamisesta. Esimerkiksi kahviloiden ja ravintoloiden sekä monien kivijalkapalveluiden sijoittumisen edellytyksenä on että alueella on kaupallista kysyntää sekä päiväaikaan, että ilta-aikaan. Esimerkiksi ruokaravintolan kannattavuus edellyttää, että sillä on lounasasiakkaita (työpaikat) päivisin ja á la carte asiakkaita (asukkaat) iltaisin. Suomen ympäristökeskuksen viimeisimmän asukasbarometrin mukaan ne, jotka voivat valita asuinpaikkansa hakeutuvat mieluiten alueille, joilla on runsaasti mm. kahvila- ja ravintolapalveluita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on Myyrmäen kaavarungon yhteydessä edellyttänyt, että maankäytön ratkaisulla luodaan edellytykset työpaikkamäärän kasvulle.

4.3. Opiskelijat

Metropolia Ammattikorkeakoulun Myyrmäen kampuksen syksyllä 2018 avatun laajennuksen jälkeen korkeakouluopiskelijoiden määrä Myyrmäessä on noussut n. 3 700 opiskelijaan, mikä tekee Myyrmäestä Vantaan suurimman korkeakoulukeskittymän. HOASilla on Myyrmäessä useita uusia opiskelija-asunto hankkeita, mutta kampuksen laajenemisen myötä opiskelijoiden kysyntää kohdistuu myös vapaarahoitteisiin omistus- ja vuokra-asuntokohteisiin. Opiskelijoiden kannalta erityisen kiinnostavaa voi olla vanhempi edullinen asuntokanta.

Myyrmäen vetovoimaa opiskelijoiden keskuudessa vahvistaa HSL:n vyöhykeuudistus, jonka jälkeen Myyrmäki sijoittuu Helsingin kanssa samalle edullisemmalle AB vyöhykkeelle.

Metropolian Myyrmäen kampus synnyttää myös uutta start up yritystoimintaa, mikä tulisi huomioida Myyrmäen toimitilakannassa. Käytännössä tämä tarkoittaa painetta säilyttää jonkin

verran vanhaa edullista toimitilakantaa sekä rakentaa uutta start up yritysten käyttöön soveltuvaa toimitilakantaa.

4.4. Ikärakenne ja asuntajakauma

Myyrmäki on tällä hetkellä seniorivaltaisempi kuin Vantaa keskimäärin. Kaupungin virallisen väestöennusteen mukaan erityisesti yli 75 vuotiaiden määrä on Myyrmäessä edelleen kasvamassa, mutta sen sijaan 65 - 75 vuotiaiden määrä kääntyy laskuun. Myyrmäen keskusta koetaan kaupunginosan lähistöllä asuvan ikääntyvän väestön keskuudessa houkuttelevana asuinpaikkana. Senioriväestön liiallinen kasvu aiheuttaa kuitenkin kohtuutonta painetta ikäihmisten käyttämille palveluille.

Myyrmäessä tulisikin pyrkiä siihen, että väestön ikärakenne lähestyisi Vantaan keskiarvoa, toisin sanoen, että alueelle muuttavasta uudesta väestöstä aikaisempaa suurempi osa kuuluisi muihin ikäryhmiin. Uusia kortteleita tulisikin markkinoida erityisesti nuorille perheille sekä urbaania asumista hakeville lapsiperheille, mikä tulisi huomioida myös asuntajakaumassa siten että perheasuntoja olisi riittävästi tarjolla.

4.4. Kivijalkaliikkeitä sekä niiden hallinnointi

MYYRMÄKI-liike pitää myös tärkeänä, että kilpailualueelle sijoittuu riittävästi liiketilaa, joka lisää kaupallisten palveluiden vetovoimaa Myyrmäen keskustassa. Tämä on tärkeää, koska keskikokoisena kauppakeskuksena Myyrmäen ei ole mahdollista mahduttaa kattavaa valikoimaa eri alojen liikkeitä. Samalla on hyvä todeta, että kivijalkaliiketilojen vuokrausaste Myyrmäen keskustassa on ollut jo pitkään liki 100%. Myyrmäen keskustassa, aseman välittömässä läheisyydessä on tilausta myös pienemmälle päivittäistavaliikkeelle, joka mahdollistaa nopean asioinnin.

Esitykseen C sisältyvä ehdotus kauppahalli 2.0 tilasta sekä pop up kauppiaille varatuista tiloista on erityisen mielenkiintoinen sekä kannatettava.

Parhaimmillaan liiketilat ovat pieniä helposti toisiinsa yhdistettäviä sekä erotettavia tiloja, jolloin ne voisivat palvella joustavasti eri tyyppistä tarvetta. Liiketilojen hallinnoinnissa on perusteltua pohtia myös keskitettyä mallia, jossa esimerkiksi paikallinen huoltoyhtiö voisi hoitaa tilojen manageerausta, jolloin tilat voisivat muodostaa ulkoilmakauppakeskuksen.

Pidämme positiivisena, että liiketilaa on esitetty useimmissa esityksissä myös Jönsaksentien varteen. Tämä on omiaan muuttamaan Jönsaksentien luonnetta läpiajoväylästä katumaisemmaksi.

4.5. Kansalaistoiminnan tilat

Kaupungilla on nykyisellään kilpailualueelle sijoittuvassa Isomyyrin kauppakeskuskiinteistössä noin 3 000 m² julkisia palvelutiloja (Nuorisotila Arkki, Asukastila Myyrinki sekä Aikuisopisto). Korvaavien tilojen esittäminen näille toiminnoille sisältyy kilpailuohjelmaan ja siten kaikkiin kilpailuehdotuksiin. Joissakin esityksissä (esim. A) asukastila ja nuorisotila näyttäisi olevan mitoitettu liian pieniksi.

Kilpailualueella sijaitsee kuitenkin näiden lisäksi noin 1 200 m² kansalaisjärjestöjen sekä neljännen sektorin toimijoiden (mm. Coworking Myyr York, Vantaan katutanssiyhdistys VKTY ry, Vamos! (Diakonissalaitos), Myrtsin Skedehalli) tiloja, jotka on vuokrattu markkinaehtoisesti suoraan kiinteistöjen omistajilta. Näiden lisäksi muualla Myyrmäessä purettaviksi esitetyissä kiinteistöissä on vielä noin 2 000 m² vastaavia tiloja. Tiloissa järjestettävällä toiminnalla on suuri merkitys Myyrmäen alueen asukkaiden hyvinvoinnille sekä elävän kaupunkikulttuurin toteutumiseksi. Kaupungin ylläpitämässä tiloissa järjestettävästä toiminnasta poiketen kyse on pääosin asukkaiden itsensä järjestämästä toiminnasta joka merkittävä tekijä siinä, että Myyrmäkeä pidetään yhteisöllisenä kaupunginosana. Tiloissa järjestettävä toiminta on voinut syntyä sekä laajentua koska alueella on ollut hyvin tarjolla edullista toimitilaa. Uusiin kiinteistöihin valmistuvan liike- ja toimitilan vuokrataso on helposti niin korkea, että merkittävä osa edellä mainitusta toiminnasta saattaa loppua. Kilpailualueen toteutuksessa tulisi huomioida myös näiden toimijoiden tilatarpeet.

Ainakin esityksestä C löytyy myös pieniä alle 50 neliön asukastiloja, joiden hyödynnettävyys kaikille avoimena tilana voi olla kyseenalaista. Pieniä tiloja kannattaa yhdistää isommiksi korttelikohtaisiksi kokonaisuuksiksi. Kaikkia asukkaiden käyttöön suunnattuja tiloja ei kuitenkaan tule koota yhteen. Mielenkiintoinen ja jännittävä kaupunki edellyttää sitä, että eri puolilta kaupunkia löytyy mielenkiintoisia toimintoja.

Yksi mahdollisuus edullisen toimitilan toteutukseen ovat aikaisemminkin esittämämme toimitilaloft ratkaisut, jossa tilan loppukäyttäjä voisi vastata tilan viimeistelystä.

Pidämme mielenkiintoisina myös esityksiä julkisesta saunasta (D) ja korttelisaunasta (B) sosiaalisen kohtaamisen paikkana. Helsingin Jätkäsaarenhan on viime syksynä toteutettu uusi julkinen sauna.

Myyrmäessä valitseva yhteisöllisyys oli erityisen vahvasti tuotu esille esityksessä B mikä on positiivista. Esityksessä D oli myös runsaasti yhteisölliseen toimintaan varattuja tiloja, mutta niiden käyttäjiksi oli mainittu lähinnä julkisten viranomaisien ylläpitämät laitokset Vantaan taidemuseo Artsi sekä Vaskivuoren lukio. Pidämme tärkeänä, että jatkosuunnittelussa huomioidaan myös asukasvetoinen yhteisöllinen toiminta sekä ns. neljännen sektorin toiminta, joka yhdistää perinteisen kansalaistoiminnan sekä elinkeinotoiminnan piirteitä.

4.6. Toimitilat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kavarungon yhteydessä asettaman työpaikkojen määrän kasvua koskevan tavoitteen saavuttaminen edellyttää uuden toimitilan rakentamista Myyrmäkeen n. 1 500 työpaikkaa vastaavaa määrää silmällä pitäen. Tämän tavoitteen kannalta kilpailutöihin sisältyvä 3 000 m² toimitiloja vaikuttaa kovin pienemmältä määrältä. Voittajatyön lopullisessa toteutuksessa tulisivat varautua toimitilojen suurempaan osuuteen. Toimitiloja on mahdollista toteuttaa joko kortteliin sijoitettavana itsenäisenä toimistotalona tai varaamalla asuintalojen alimmista kerroksista osa toimitiloille.

4.7. Pysäköinti ja liikenne

Helsingin Sanomien tuoreen (HS 17.3.) selvityksen mukaan Myyrmäessä on asukaslukuun suhteutettuna Vantaan kaupunginosista toiseksi vähiten autoja (auto/3,25 asukasta). Tämä selittyy pitkälti hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä, kevyenliikenteen väylillä sekä palveluiden sijoittumisella alueen keskelle. Epäilemättä autojen vähäisempään määrään vaikuttaa myös senioriväestön suuri osuus. Tämä kaikki mahdollistaa kuitenkin väljempien pysäköintinormien käytön sekä uusien luovien pysäköintiratkaisujen etsimisen.

Pidämme positiivisena myös sitä, että yhteiskäyttöautot oli mainittu ainakin esityksissä A ja B.

Raitiotien toteutuminen Myyrmäessä on ajankohtainen, ehkä vasta parin kymmenen vuoden päästä, joten liikenneratkaisuja ei kannata rakentaa liikaa ratikkaa painottaen, vaikka asianmukaiset tilavaraukset tuleekin jättää.

Diagonaalisti kulkevat kevyen liikenteen yhteydet esityksessä A ja erityisesti esityksessä C ovat positiivisia ja tuovat vaihtelua korttelirakenteen ilmeeseen.

4.8. Aukiot ja puistot

Myyrmeen aukioiden merkitystä on korostettu liikaa, koska merkittävä osa kaupunginosan kymmenistä aukioista on vaikka käyttötarkoitusta sekä varsin huonoon kuntoon päässeitä. Tästä syystä uusien aukioiden esittäminen ei ole perusteltua, mikäli niille ei samalla osoiteta käyttötarkoitusta

Liesitorin muuttaminen enemmän puistomaiseksi oleskelupaikaksi esimerkiksi esityksissä A ja B oli positiivista, vaikka havainnekuvan mukaista vapaata nuotiota sinne tuskin pystyy syyttämään.

Useammassa ehdotuksissa oli hienoja esityksiä korttelien sisäpihoista. Näiden soisi muodostuvan puolijulkisiksi tiloiksi, eikä niitä tulisi sulkea yksinomaan ympäröivien taloyhtiöiden käyttöön.

Saimoin useimmissa ehdotuksissa hieman eri muodoissa aseman laituritason yhteyteen syntyvä yhteisöllinen julkinen tila on erinomainen ehdotus, joka luo Myyrmäelle ainutkertaista ilmettä. Tämän kaltaista tilaa ei kuitenkaan tule toteuttaa liian riisuttuna.

4.9. Suhde asemaan sekä joukkoliikenneterminaaliin

Vaikka asema ja joukkoliikenneterminaali on rajattu kilpailualueen ulkopuolelle kilpailualueen toteutuksella on tosiasiallinen vaikutus niihin. Siksi terminaalin uudistaminen tulee sitoa kilpailualueen toteutukseen.

4.10. Kaupunkikuva

Kilpailualue sijoittuu Myyrmäen keskustan ytimeen aivan aseman viereen missä odotetaan tehokasta rakentamista. Alueelle soveltuu myös korkea rakentaminen, joka sisältyi jo Myyrmäen ensimmäiseen kaavarunkoon (Lehtovuori-Tegelman-Väänänen, 1968). Samalla tulee kuitenkin huolehtia siitä, että kaupunkikuva jalankulkijoiden tasolla on riittävän vaihtelevaa ja pienipiirteistä, mielenkiintoisista erilaisista yksityiskohdista koostuvaa.

Kilpailutöistä erityisesti D oli julkisivujen värikkyydessä mielenkiintoinen ja toisi Myyrmäkeen ainutlaatuista ilmettä. Sama koskee esityksen C yläosia (pilvet), mutta alaosissa käytetty tiili muodostaa julkisivuista ehkä liian raskaita sekä 80-lukulaisia. Esityksessä B olevat kortteleita kiertävät arkadit olivat myös mielenkiintoinen esitys, joka tukee kivijalkaliikkeen saavutettavuutta myös huonon sään aikana. Esitysten A ja E julkisivu oli ainakin havainnekuville kovin tavanomainen ja erityisesti E toi mieleen suurkaupunkien keskustojen tylsät pankkikorttelit.

Myyrmäki on vantaalaisen katutaiteen keskus, jota käsin katutaidetta on levitetty myös muihin kaupunginosaan. Katutaiteen tuleekin näkyä myös keskustan uusien kortteleiden toteutuksessa. Tästä oli hyviä esityksiä muun muassa kilpailutöissä C ja D. Myyrmäen taidekokonaisuuksien korostaminen on perusteltua, vaikka kehäradan varrella myös muita kaupunginosia (mm. Kivistö ja Leinelä) on markkinoitu taidekaupunkeina.

Myyr Yorkissa 17.3.2019

MYYRMÄKI-liike
Petteri Niskanen



11 § Asemakaavamuutos 002288 ja tonttijako, 81 Korso, 87 Vierumäki, 88 Vallinoja / Lehmustontie / TLA

VD/9438/10.02.04.00/2015

TLA/VKA/MJA/MKU

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen pientaloalueen täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuun perustuen sekä kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem². Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.

Asemakaavan muutos koskee katualuetta kaupunginosassa 81 Korso, kortteleita 87001 - 87002 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87 Vierumäki ja kortteleita 88026 - 88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita kaupunginosassa 88 Vallinoja.

Kumoutuvassa MRL asemakaavassa (vanha rakennuskaava Korso 1) muutos koskee kortteleita 1308 -1309 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 81 Korso, osaa korttelista 1231a -1231b sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87 Vierumäki, kortteleita 1109, 1111-1113, 1117, M1025, 1026, 1128, 1130, osaa kortteleista 1107, 1110, 1118, 1125-1127, 1231a, 1307 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 88 Vallinoja. Kumoutuvassa 001610 -rakennuskaavan muutoksessa muutos koskee osaa korttelista 1110 kaupunginosassa 87 Vallinoja. Kumoutuvasta asemakaavasta 810200 muutos koskee katualuetta kaupunginosassa 81 Korso.

Tonttijako koskee kortteleita 87001- 87002, kaupunginosassa 87 Vierumäki ja kortteleita 88026-88038, kaupunginosassa 88 Vallinoja.

Alue sijaitsee Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa. Kaakossa alue rajautuu Lehmustontiehen, koillisessa Kirvisenkujaan, Kirvisenpolkuun ja Tussinkosken luonnonsuojelun ulkorajoihin. Luoteessa aluetta rajaa Naakkatien eteläpuolen tontit ja lounaassa Korppipuiston ulkorajat. Korson keskustaan on suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoksen hakijana on Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus

Suunnittelun alueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki, minkä lisäksi alueella on yksityistä maanomistusta. Suunnittelun alueeseen kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita (osia Lehmustontiestä).

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (VL), liikennealueeksi (L), luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo) ja luonnonsuojelun alueeksi (SL).



Alue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille. Muutosalueella on ohjeellisia ulkoilureittejä. Jätevesitunneli alittaa suunnittelualueen. Muutosalue sijaitsee Korson keskustatoimintojen läheisyydessä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassaolevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientaloalueeksi (A3).

Asemakaavamuutosalueella on pääosin voimassa MRL asemakaava (vanha Korso 1 rakennuskaava) vuodelta 1959, joka on kaavamuutosalueella suurilta osin toteutumaton ja toteutuskelvoton.

Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvilla asuinrakennusten korttelialueilla (A), uuden Korkinmäentien varren asuinpienalojen korttelialueilla (AP) sekä alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO). Päiväkodille osoitetaan paikka nykyisen Korppipuiston alueelta. Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan muutosalueella sijaitsevat arvokkaat luontoalueet, ekologiset käytävät sekä seudulliset virkistysreitit. Suojeltaviksi merkitään Tussinkosken alue sekä Lehmuston tilan rakennuksia.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem², josta 37289 kem² on asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4321 kem², kun rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi. Verrattuna vanhan rakennuskaavan toteutuneiden osien rakennuskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29269 kem²:llä.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 6971 kem² sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan e= 0,30. Asuinpienalojen korttelialueille AP, tehokkuudeltaan e=0,25, sijoittuu 5548 kem². Kerrosalasta 24 551 kem² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille AO, tehokkuudeltaan e=0,25. Erillispientalojen korttelialueet tuottavat noin 55 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa. A ja AP -korttelialueet sijoittuvat kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistamalle tai kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistukseen siirtyvälle maalle. Erillispientalojen rakennuspaikoista 30 sijaitsee kaupungin omistamalla maalla. Suurin sallittu kerroskorkeus koko alueella on kaksi.

Muutoksen yhteydessä Korson ja Vallinojan välinen kaupunginosien raja siirretään Lehmustontielle. Kaavassa huomioidaan asemakaavamuutosalueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2018 ja päivitetty 14.9.2018 ja 7.11.2018.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa sekä suurien kiinteistöjen maanomistajille (9 kpl) ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 15 kappaletta.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta toteuttamiskelpoista asuntokerrosalaa (29 489 k-m², n. 400 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (55 kpl).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimuksia (2 kpl).

Muutostalukustannuksia ei peritä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002288 sekä tonttijakoehdotus, 81 Korso, 87 Vierumäki ja 88 Vallinoja / Lehmustontie.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Hanna Valtanen kannatti palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat jäsen Silvennoinen-Hiiskun esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 3 jaa-ääntä (Mäkelä, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 14 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Vanhanen, Halonen, Ala-Kapee-Hakulinen). Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 7507339,
Asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Korso

002288 LEHMUSTONTIE

81 KORSO, 87 VIERUMÄKI, 88 VALLINOJA



Näkymä Kiurunkierron varrelta, viitesuunnitelmaluonnos, J. Masjagutova, Vantaan kaupunki

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002288. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 81, Korso
Katualue.

Kaupunginosa 87, Vierumäki
Korttelit 87001 - 87002 sekä katu- ja virkistysalueet.

Kaupunginosa 88, Vallinoja
Korttelit 88026 - 88038 sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueet.

Kumoutuvat MRL asemakaavasta (vanha rakennuskaava Korso1):

Korttelit 1308 -1309 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 81, Korso.

Osa korttelia 1231a- 1231b sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 87, Vierumäki.

Korttelit 1109, 1111-1113, 1117, M1025, 1026, 1128, 1130, osaa kortteleista 1107, 1110, 1118, 1125-1127, 1231a, 1307 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 88, Vallinoja.

Kumoutuvat 001610 -rakennuskaavan muutoksesta:

Osa korttelia 1110, kaupunginosassa 87, Vallinoja

Kumoutuvat asemakaavasta 810200:

Katualue kaupunginosassa 81, Korso

Tonttijako:

Kaupunginosa 87, Vierumäki
Korttelit 87001-87002.

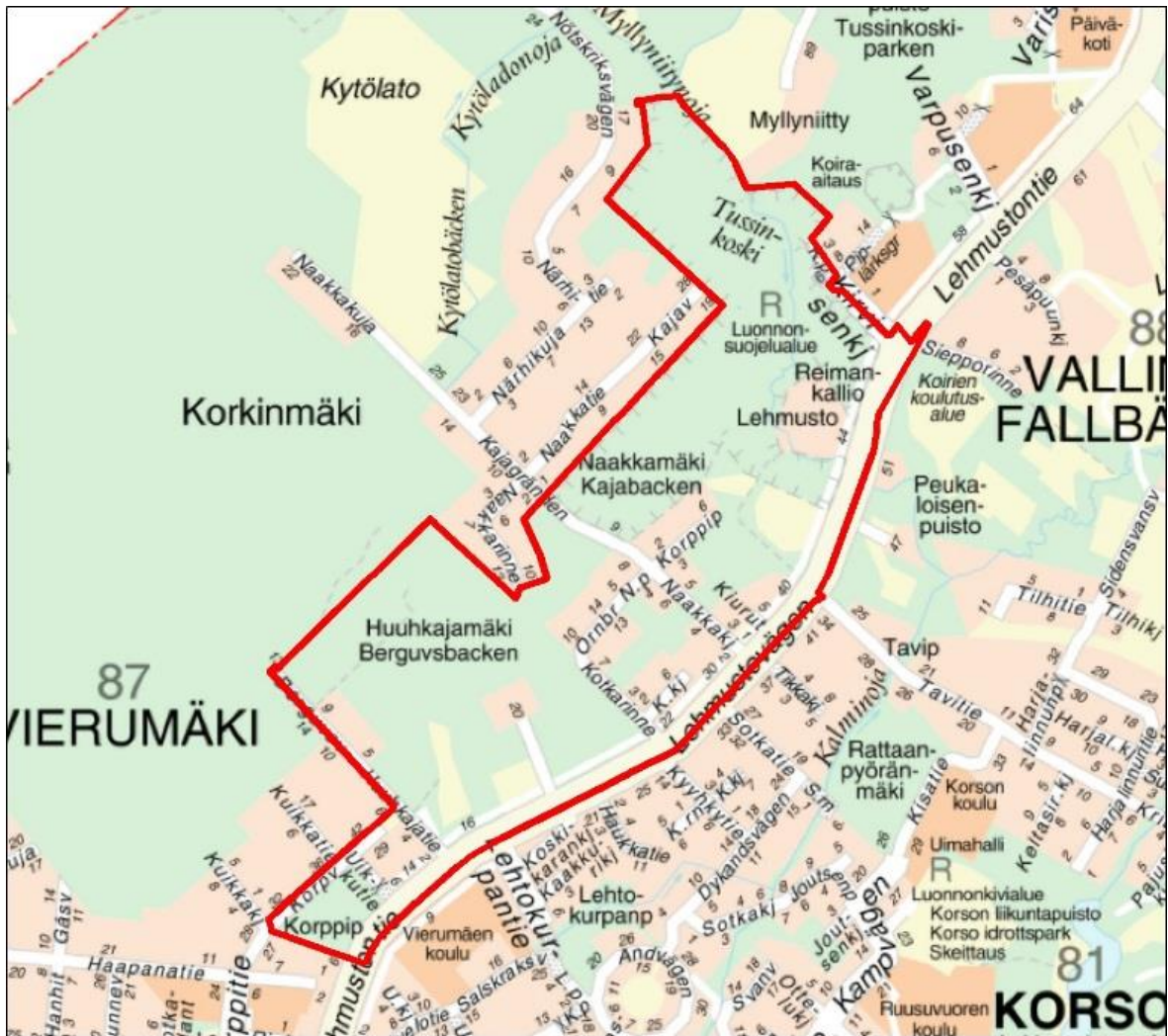
Kaupunginosa 88, Vallinoja
Korttelit 88026-88038.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen pientaloalueen täydennysrakentaminen voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuun perustuen sekä kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem². Alueen merkittävät luontoarvot turvataan kaavassa.

Kaavan laatijat:

Mari Jaakonaho, asemakaavasuunnittelija (1.9.2018 alkaen), Vantaan kaupunki; puh. 050 302 9411
Mikel Aizpuru, kaavasuunnittelija (24.06.2018 asti), Vantaan kaupunki; puh. 050 302 9410.
Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; puh. 040 750 7339
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava, punaisella ylläolevassa kartassa rajattu alue sijaitsee Korson, Vierumäen ja Vallilinjankatu-alueen kaupunginosissa. Kaakossa alue rajautuu Lehmustontiehen, koillisessa Kirvisenkujaan, Kirvisenpolkuun ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen ulkorajoihin. Luoteessa aluetta rajaa Naakkatie eteläpuolen tontit ja lounaassa Korppipuiston ulkorajat. Korson keskusta on suunnittelualueelta matkaa noin 2 km.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavamuutosta. Kaavamuutoshakemus on päivätty 29.10. 2015 ja kirjattu saapuneeksi 3.11.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018. Oas päivitettiin 14.9.2018 sekä 7.11.2018. Päivityksissä rajausta muutettiin ja sisältöä tarkennettiin.
- Mielenpito OAS:ista pyydettiin 7.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 14.2.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	5
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	20
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	23
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	23
3.4. Asemakaavan tavoitteet.....	25
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
4. Asemakaavan kuvaus	27
4.1 Kaavan rakenne	29
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
4.3 Aluevaraukset	30
4.4 Kaavan vaikutukset.....	32
4.5 Nimistö	38
5. Asemakaavan toteutus	39
6. Kaavatyöhön osallistuneet	39
7. Asemakaavan seurantalomake	40
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	42

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Lehmuston tila: Eskola, Vaari 2018

Vantaan modernin rakennuskulttuurin päivitysinventointi 2014-2019, Vantaan kaupunginmuseo

Selvitys Vantaan ekologisista yhteyksistä, Vantaan Kaupunki, Ympäristökeskus, Anna Ojala, 2018.

Vantaan lahakaviosammalkartoitus, Vantaan Kaupunki, Ympäristökeskus, Olli Manninen 2017, tietoja myös 2016.

Jalkanen, J., Moilanen, A. & Toivonen, T. 2018: Uudenmaan ekologiset verkostot Zonation-analyysojen perusteella. Uudenmaanliiton julkaisu E 194/2018. Helsingin yliopisto & Uudenmaan liitto. [https://www.uudenmaanliitto.fi/files/21415/Uudenmaan_ekologiset_verkostot_E194-2018\).pdf](https://www.uudenmaanliitto.fi/files/21415/Uudenmaan_ekologiset_verkostot_E194-2018).pdf)

Vantaan virtavesiselvitys, 2010-2011, Vantaan kaupunki, Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö, Ympäristökeskus, Aki Janatuinen.

Päätös luonnonsuojelualueen perustamisesta, UUDELY 8688/2017, Uudenmaan ELY-keskus, 2017.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Lehmustontien luoteispuolella sijaitsevan Naakkamäen asuinalueen täydennysrakentaminen. Asemakaavamuutos perustuu voimassaolevaan yleiskaavaan, jossa kaavamuutosalueen täydennettäväksi osoitettu alue on merkitty pientaloalueeksi (A3). Asemakaavamuutosalueella on pääosin voimassa MRL asemakaava (vanha Korso 1 rakennuskaava) vuodelta 1959, joka on kaavamuutosalueella suurilta osin toteutumaton ja toteutuskelvoton.

Asemakaavamuutoksella täydennetään jo rakennettua pientaloaluetta Lehmustontien varteen sijoittuvilla asuinrakennusten korttelialueilla (A), uuden Korkinmäentien varren asuinpientalojen korttelialueilla (AP) sekä alueen sisään jäävillä erillispientalojen korttelialueilla (AO). Päiväkodille osoitetaan paikka nykyisen Korppipuiston alueelta. Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan muutosalueella sijaitsevat arvokkaat luontoalueet, ekologiset käytävät sekä seudulliset virkistysreitit. Suojeltaviksi merkitään Tussinkosken alue sekä Lehmuston tilan rakennuksia.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus muutoksen jälkeen on yhteensä 39 289 kem², josta 37289 kem² on asumiselle. MRL asemakaavaan (vanha Korso 1 rakennuskaava) verrattuna koko kaavamuutosalueen rakennusoikeus alueella vähenee 4321 kem², kun rakennuskaavan toteutumattomia osia muutetaan viheralueiksi ja luonnonsuojelualueeksi. Verrattuna vanhan rakennuskaavan toteutuneiden osien rakennuskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen asumiselle tarkoitettu rakennusoikeus lisääntyy kaavamuutosalueella 29 269 kem²:llä.

Kaavamuutoksessa osoitetusta kerrosalasta 6971 kem² sijoittuu asuinrakennusten korttelialueille A, tehokkuudeltaan e= 0,30. Asuinpientalojen korttelialueille AP, tehokkuudeltaan e=0,25, sijoittuu 5548 kem². Kerrosalasta 24 551 kem² sijoittuu erillispientalojen korttelialueille AO, tehokkuudeltaan e=0,25. Erillispientalojen korttelialueet tuottavat noin 55 uutta erillispientalon rakennuspaikkaa. A ja AP -korttelialueet sijoittuvat kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistamalle tai kaavamuutoksen yhteydessä kaupungin omistukseen siirtyvälle maalle. Erillispientalojen rakennuspaikoista 30 sijaitsee kaupungin omistamalla maalla. Suurin sallittu kerroskorkeus koko alueella on kaksi.

Muutoksen yhteydessä Korson ja Vallinojan välinen kaupunginosien raja siirretään Lehmustontielle. Kaavassa huomioidaan asemakaavamuutosalueen sijoittuminen voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltava alue sijoittuu Korson, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosaan, Lehmustontien luoteispuolelle Korppipuiston ja Kirvisenkujan väliin. Suunnittelualue käsittää Vantaan kaupungin omistuksessa olevat viheralueet: Tussinkosken metsäalueet, Reimankallion, Naakkamäen ja Huuhkajamäen alueet, kaupungin omistuksessa olevat Korppi- ja Kiurupuiston sekä reilun viisikymmentä yksityisessä omistuksessa olevaa asuinkäytössä olevaa kiinteistöä ja Lehmustontie 44:ssä sijaitsevan Lehmuston tilan. Korson keskusta ja asema on noin 2 km etäisyydellä.

Pääosassa kaavamuutosaluetta on voimassa suurilta osin kaavamuutosalueella toteutumaton MRL asemakaava (Korso 1) vuodelta 1959.

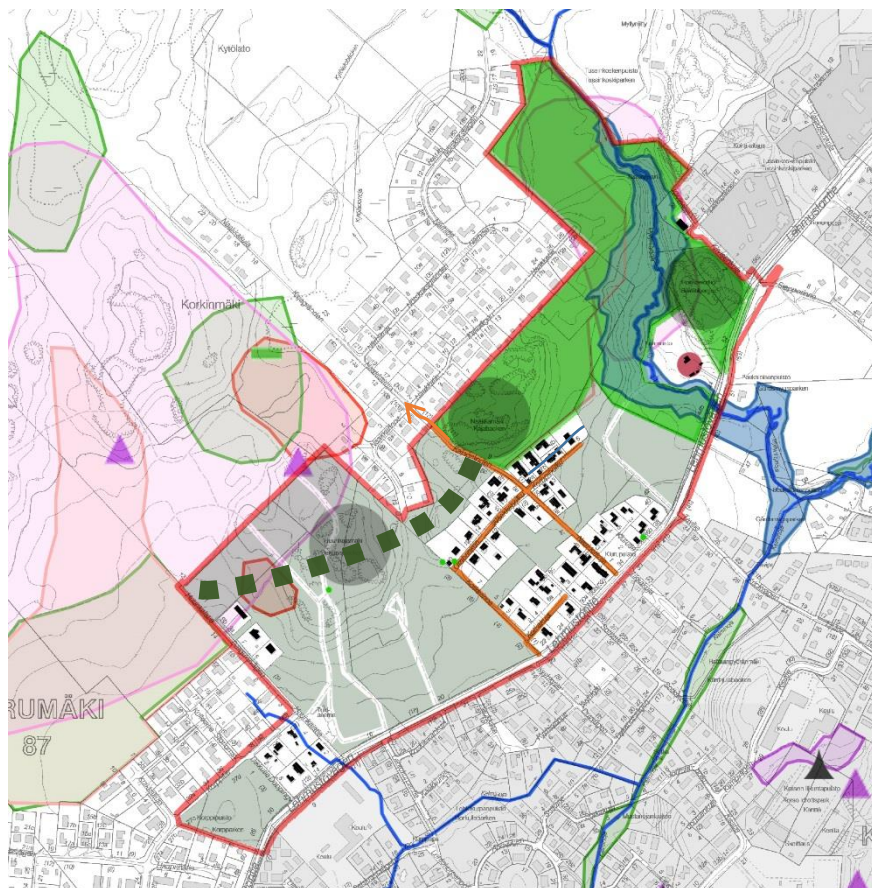
Alueella on runsaasti merkittäviä luontoarvoja ja sen läpi kulkee merkittävä ekologinen yhteys. Tussinkosken alue, Reimankallio ja Naakkamäki kuuluvat vuonna 2017 perustettuun Tussinkosken luonnonsuojelualueeseen (15,4 ha). Suunniteltavaan alueeseen kuuluu arvokkaita metsäalueita: Vierumäen metsä ja Tussinkosken metsä, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaakson kasvillisuus on arvokas ja linnusto runsas.

Kaava-alueella sijaitsee paljon eri ikäistä rakennuskantaa. Lehmuston tilan päärakennus on arvoitettu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi.

Asemakaavamuutosalue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaisille Lden 50-55 dB ja Lden 55-60 dB lentomeluvyöhykkeille.

Muutosalueen ala on 49,5976 ha.

Lähtöanalyysikartta



merkkien selitykset:

- kaava-alueen raja
- ekologinen yhteystarve
- katuyhteys
- korkea kohta
- rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset
- Tussinkosken luonnonsuojelualue
- virtavesien arvokas luontokohde ja puro
- metsäinen alue
- arvokas puuyksilö
- ▲ lohcare
- arvokas luontokohde (vihreä kasvukohde, punainen eläinkohde, liila kääpä- ja sienikohde, v.pun LUO-alue)

Kaavamuutosalueella olemassa oleva rakennuskanta mustalla.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

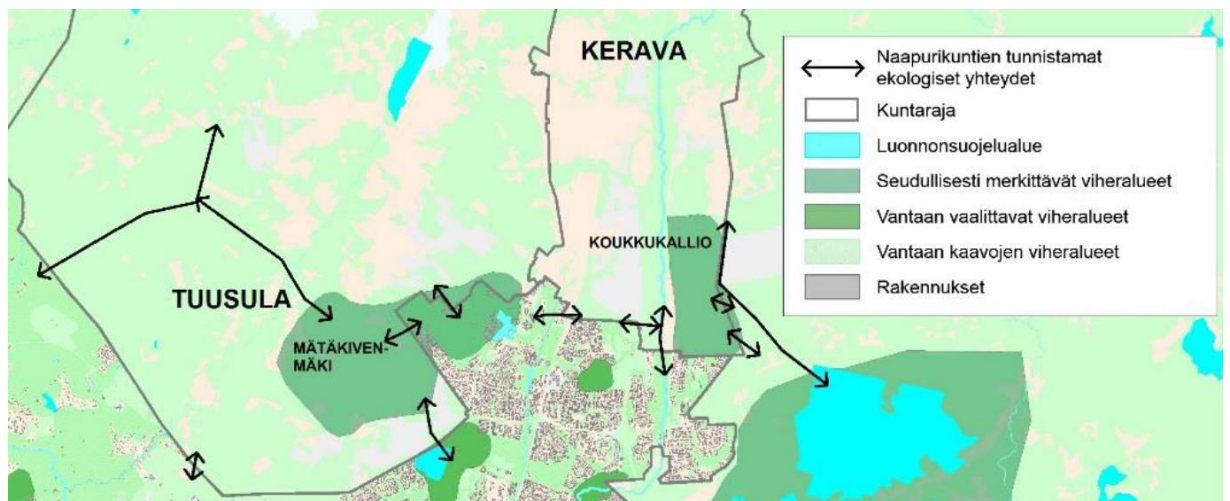
Suunnittelualue sijoittuu Vallinojan ja Vierumäen laajojen metsäalueiden läheisyyteen. Vallinojan kaupunginosaan työntyvät pohjoisesta kallioiset selänteet, jotka ovat osa suurempaa

reunamuodostumaa. Näiden eteläpuoliset, rehevät ja saviset metsäalueet laskevat loivasti kohti Lehmustontietä.

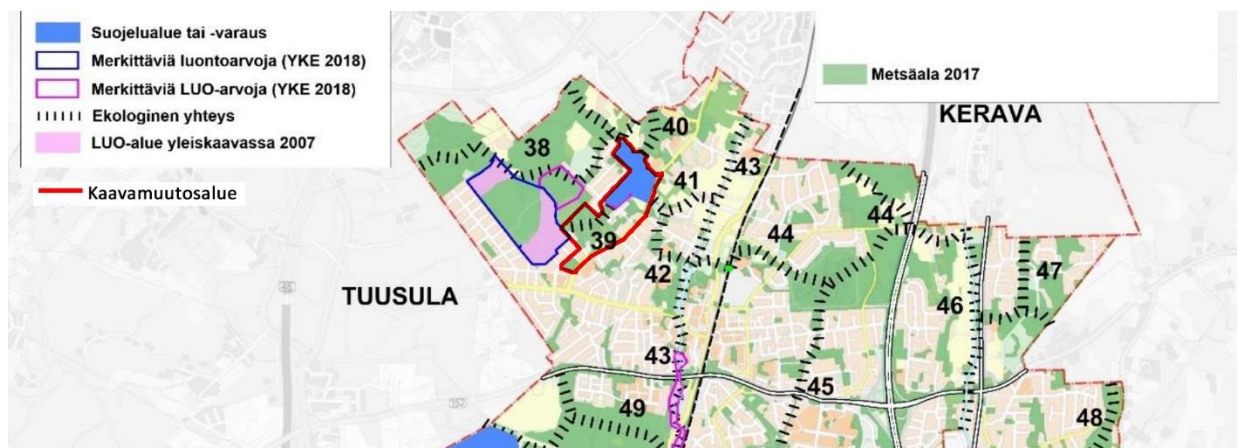
Kaavamuutosalueen koillisosassa, Tussinkosken suojelualueella virtaavan Vallinojan ympäristön maisema on paikoin hyvin jyrkkärinteistä. Myllyniitynojan (entinen Vallinoja) kapea purolaakso, paikoin rotkomaisten rinteiden reunustamana, poikkeaa jylhytensä takia Vantaan muista puromaisemista.

Ekologiset yhteydet

Kaavamuutosalueella sijaitsee ekologisia yhteyksiä. Ekologiset yhteydet kytkevät toisiinsa suojelualueita ja muita luonnon arvoalueita niin seutu- kuin paikallisella tasolla ja ovat osa ekologista verkostoa. Ekologiset yhteydet palvelevat eliölajien liikkumista ja leviämistä sekä ylläpitävät luonnon ydinalueiden toimintaa ja vähentää niiden haitallista eristyneisyyttä. Kaavamuutosalueen sisällä sijaitsee Vierumäen eteläisen saniaiskorven luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (LUO) ja Tussinkosken luonnonsuojelualueen välinen metsäinen ekologinen yhteys. Kaavamuutosalueelta sen ulkopuolelle suuntautuu ekologisia yhteyksiä Tuusulan suuntaan, Vierumäen korpeen ja Rekolanojalle.



Kuva yllä: Vantaan naapurikaupunkien tunnistamat tärkeät ekologiset yhteydet Vantaan luontoalueille, lähde: Ojala, 2018 s.13)



Kuva yllä: Korson alueen luontoalueet ja ekologiset yhteystarpeet.

Kaavamuutosalueen ja sen läheisyyden numerointi kuvassa:

- 38. Vierumäenmetsien, Vierumäen korpien (kaksi LUO-alueetta) ja Tussinkosken luonnonsuojelun välisen ekologinen yhteys.*
- 39. Vierumäen eteläisen saniaiskorven (LUO) ja Tussinkosken luonnonsuojelun välisen metsäinen ekologinen yhteys.*
- 40. Tussinkosken suojelun metsäyhteys pohjoiseen Tuusulan suuntaan*
- 41. Maakuntakaavallinen Tussinkosken luonnonsuojelun ja Rekolanojan välisen viherystarve, Vallinojan alajuoksu maakunnallisesti arvokas puronvarsiympäristö (Janatuinen 2011), Lehtobiotooppeja (lähde: Ojala, 2018)*

Tussinkosken luonnonsuojelun (15,4 ha)

Suunnittelun alueella kokonaisuudessaan sijaitseva Tussinkosken luonnonsuojelun Vallinojan kaupunginosassa on osa kapeaa vihreää vyöhykettä, joka jatkuu jokseenkin katkeamattomana Korson suuralueen poikki Koillis-Vantaalla. Uudenmaan ELY-keskus perusti Tussinkosken luonnonsuojelun Vantaan kaupungin hakemuksesta vuonna 2017.

Tussinkosken luonnonsuojelun läpi virtaa Myllyniitynoja (entinen Vallinoja). Tussinkosken luonnonsuojelun alueella osin sijaitseva Vallinojan alajuoksun purolaakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi (Janatuinen 2011). Tussinkoski on myös paikallisesti arvokas lehtoalue (Lehtojensuojelutyöryhmä 1988).

Tussinkosken luonnonsuojelun alue on pitkälti jyrkkärinteistä purolaaksoa, joka on maisemaltaan vantaalaiseksi poikkeuksellisen jylhä jyrkkine kalliorinteineen. Kasvillisuus laakson pohjalla on rehevän lehtomaista ja lajistoon kuuluu mm. harvinainen lehtosinijuuri. Ylempänä rinteissä kasvaa hyvää mustikkatyyppin metsää. Tussinkosken purolaaksolla ja siihen lounaassa ja luoteessa rajoittuvilla metsäalueilla on myös kohtalaisen hyvä kääpälajisto (Väre & Kärki 1981, Rantalainen 2004).

Suojelun läpi virtaavan Myllyniitynojan purolaaksossa maastonpiirteet ovat vantaalaisittain poikkeuksellisen jylhiä: komean purolaakson reunalla kalliit kohoavat korkeimmillaan yli 50 metriä meren pinnan yläpuolelle. Myllyniitynoja virtaa jyrkkärinteisen laakson pohjalla noin viisitoista metriä alempana. Vaikuttava maisemankohta on purolaakson noin kymmenen metrin korkuinen ja 80 metrin pituinen kalliorinne.

Puronvarressa on arvokas lehtokasvillisuuden vyöhyke, jossa kasvaa vaateliaita, Vantaalla harvinaisia kasveja, kuten lehtosinijuuri, lehtoleinikki, lehtopalsami ja mustakonnanmarja. Purolaakson rinnemetsät ovat laajalti lehtomaisen ja tuoreen kankaan metsää. Korkeimmat maastonkohdat ovat avokallioita ja mäntyvaltaisia kalliometsiä. Luoteisosan kumpareiden rajaamassa alavassa maastonkohdassa on kangaskorpea ja soistunutta tuoretta kangasta.

Linnusto on runsas ja monipuolinen. Purolaakson suojaisissa tiheiköissä pesivät mm. mustapääkerttu, lehtokerttu, sirittäjä ja peukaloinen. Alueella elää myös pyy. Lahopuita pesimiseen tai ruoan hakuun tarvitsevista lajeista Tussinkosken metsässä viihtyvät ympärivuotisesti muun muassa käpytikka, palokärki ja puukiipijä.

Alue soveltuu runsaan lahoppuun määräänsä vuoksi kääville, muille lahottajasiemille ja joukolle muita lahoppuita ja luonnontilaisen kaltaista elinympäristöä tarvitseville lajeille. Alueelta on löytynyt mm. viisi vanhan metsän indikaattorilajia: ruostekääpä, pohjankääpä, riukukääpä, korokääpä ja oravuotikka. (Lähde: Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus.)

Myllyniitynoja ja sen alajuoksun purolaakso



Kuva: Maakunnallisesti arvokkaan Vallinojan alajuoksun purolaakson (puron nimi nykyisin Myllyniitynoja) sijainti kaavamutosalueen pohjoisosassa ja sen itäpuolella, purolaakso merkitty sinisellä, Myllyniitynoja virtaa laakson keskellä, Tussinkoski on merkitty sinisellä pallolla. Lähde: Vantaan kaupunki.

Tussinkosken luonnonsuojelualueen lävitse virtaavan Myllyniitynojan alajuoksu luokitellaan kaavamutosalueella Vantaan virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi, luontotyyppinään savimaiden purot. Myllyniitynojan alajuoksun purolaakso on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi (Janatunen 2011).

Myllyniitynoja varrella suojelualueella on muun muassa merkittävä lehtokasvillisuuden vyöhyke ja puron varren linnusto on runsas sekä monipuolinen. Tussinkosken kallioköngäs suojelualueella muodostaa puron eliöstön kannalta merkittävän vaellusesteen.

Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) on kuivimpaan alivirtaama-aikaan hyvin kirkasvetinen, sillä puron alivirtaama on käytännössä kokonaan peräisin seudun lähteistä. Pintavalunnan osuuden kasvaessa veden humusleima kasvaa etenkin yläpuoliselta Matkoissuolta tulevan valunnan myötä. Savisamennuksen osuus Myllyniitynojassa on vähäinen, ja sitä esiintyy huomattavissa määrin lähinnä vain lyhytkestoisesti kevään sulamisvesien ja rankkasateiden aikana.

Vahvasti lähdevaikutteisena, kirkasvetisenä ja ennemmin humuksen, kuin saven värjäämänä Myllyniitynoja on Vantaalla hyvin poikkeuksellinen puro. Se edustaa seudulla muutenkin harvinaista purotyyppiä, jonka muut vantaalaiset edustajat on sittemmin enemmän tai vähemmän menetetty. Myllyniitynoja lienee lähimpänä sitä purotyyppiä, jota monien Keski-Vantaan purojen latvaosuudet ovat edustaneet aikoinaan ennen alueen ottamista lentokenttäkäyttöön.

Suurin osa Myllyniitynojan alajuoksun pudotuskorkeudesta osuu Tussinkosken näyttävään koski-alueeseen. Tussinkoski alkaa jyrkästä osin louhitusta kallioköngkästä, ja jatkuu sen alla louhikkoi-sena vesisammalen valtaamana koskena, jossa on paikoin suuria suojaisia puurytöjä. Alavirtaan siirryttäessä koski vähitellen rauhoittuu kiviaineksen raekoon pienentyessä samalla, kunnes puro muuttuu lopulta hiesupohjaiseksi rauhallisesti polveilevaksi uomaksi, jonka rannoilla näkee keväi-sin laajoja tulvan laskeuttamia tuoreita hienojakoisen kiintoaineksen muodostamia kinoksia merk-kinä veden kulutustyöstä.

Myllyniitynoja on Rekolanojan tapaan kalastoltaan erityisen arvokas etenkin sinne palanneen tai-menen vuoksi. Puron alajuoksu muodostaa taimenen lisääntymisen kannalta ehkä Rekolanojan valuma-alueen tärkeimmän yksittäisen uomajakson. Myllyniitynoja pohjaeläimistö vaikuttaa moni-puoliselta ja esimerkiksi purokatka on runsaslukuinen. (lähde: Vantaan virtavesiselvitys)



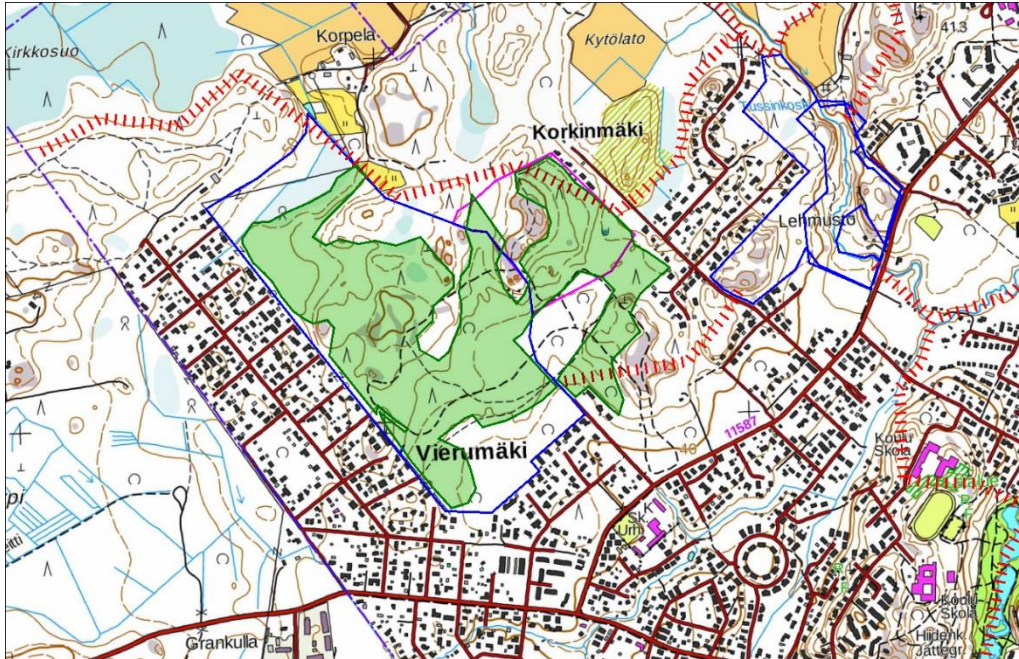
Myllyniitynojan purolaaksoa, kuvat Vantaan Ympäristökeskus, 2011

Vierumäen metsä

Luontoarvoiltaan merkittävän (YKE 2018) Vierumäen metsän itäisimmät osat osuvat kaavamuu-tos-alueelle. Vierumäen metsä sijoittuu maakunnalliseen ekologiseen käytävään (Jalkanen ym. 2018), Sen kautta kulkeva maakuntakaavassa itä-länsisuuntainen metsäinen ekologinen yhteys jatkuu aina Tuusulan Mätäkivenmäeltä Tussinkoskelle. Yleiskaavassa 2007 Vierumäen metsän muodostaa kaksi LUO-alueita: Vierumäen pohjoinen korpi ja Vierumäen eteläinen saniaiskorpi. Alue myös mu-kana luontoarvoiltaan merkittävien alueiden selvitystyössä (YKE 2018).

Vierumäen metsän eteläosissa on lehtipuuvaltaisia metsää, keskiosissa 80-100 vuotiasta, mustik-katyyppin kuusivaltaista metsää tai lehtomaisen kankaan metsää, jossa sekapuuna kasvaa koivua ja harmaaleppää. Metsästä löytyy luonnonsuojellisesti arvokkaan metsän indikaattorilajeja, kuten ruskohaprakääpä, rusokääpä, riukukääpä, Korokääpä, sekä kääväkäs oravuotikka. Vuoden 2003 inventoinneissa Vierumäeltä löytyi 62 kääpälajia ja 5 muuta kääväkästä. Huuhkajatien ja Huuhka-jamäen väliselle alueelle jää myös vuonna 2015 inventoitu lehtopöllön reviiri, kooltaan 0,62 ha.

Lahokaviosammalta on inventoitu Vierumäen metsässä ja osin kaava-alueella vuonna 2017. Alla olevassa kartassa vihreä raja on lahokaviosammalle inventoinnin jälkeen ehdotettu ydinalue. Ehdotettu ydinalue riittää turvaamaan lahokaviosammalen kannalta tärkeimmät elinympäristöt Vierumäen alueella.



Kuva yllä: vihreällä lahokaviosammalen ydinalueeksi ehdotettu alue vihreällä, Ympäristökeskus

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee Myllyniitynojan ja Kalminojan valuma-alueilla. Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) virtaa kaavamuutosalueen halki noin 825 m matkalla ja Kalminoja (entinen Vierumäenoja) noin 150 m matkalla. Molemmat pienvesistöt laskevat Rekolanojaan. Erityisesti Myllyniitynojalla ja Rekolanojalla on merkittäviä luontoarvoja, ja niillä esiintyy sekä taimenia että purokatkaa. Purokatkaa tavataan myös Kalminojalla.

Myllyniitynojalla sekä Kalminojalla purojen valuma-alueen kokonaisläpäisemättömän pinnan osuus (TIA; Total Impervious Area) on noin 15%. Rekolanojalla valuma-alueen kokonaisläpäisemättömän pinnan osuus (TIA) on suurempi, noin 23%.

Sekä Myllyniitynoja, Kalminoja että Rekolanoja ovat Vantaan pienvesien tarkkailuohjelman purokohteita. Myllyniitynoja ja Rekolanojalla ravinnepitoisuudet (Kok. P ja N) ovat olleet selkeästi koholla vuosina 2016 ja 2017 otettujen näytteiden perusteella, kun taas Kalminojalla ravinnekuormitus on ollut selvästi vähäisempää. Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

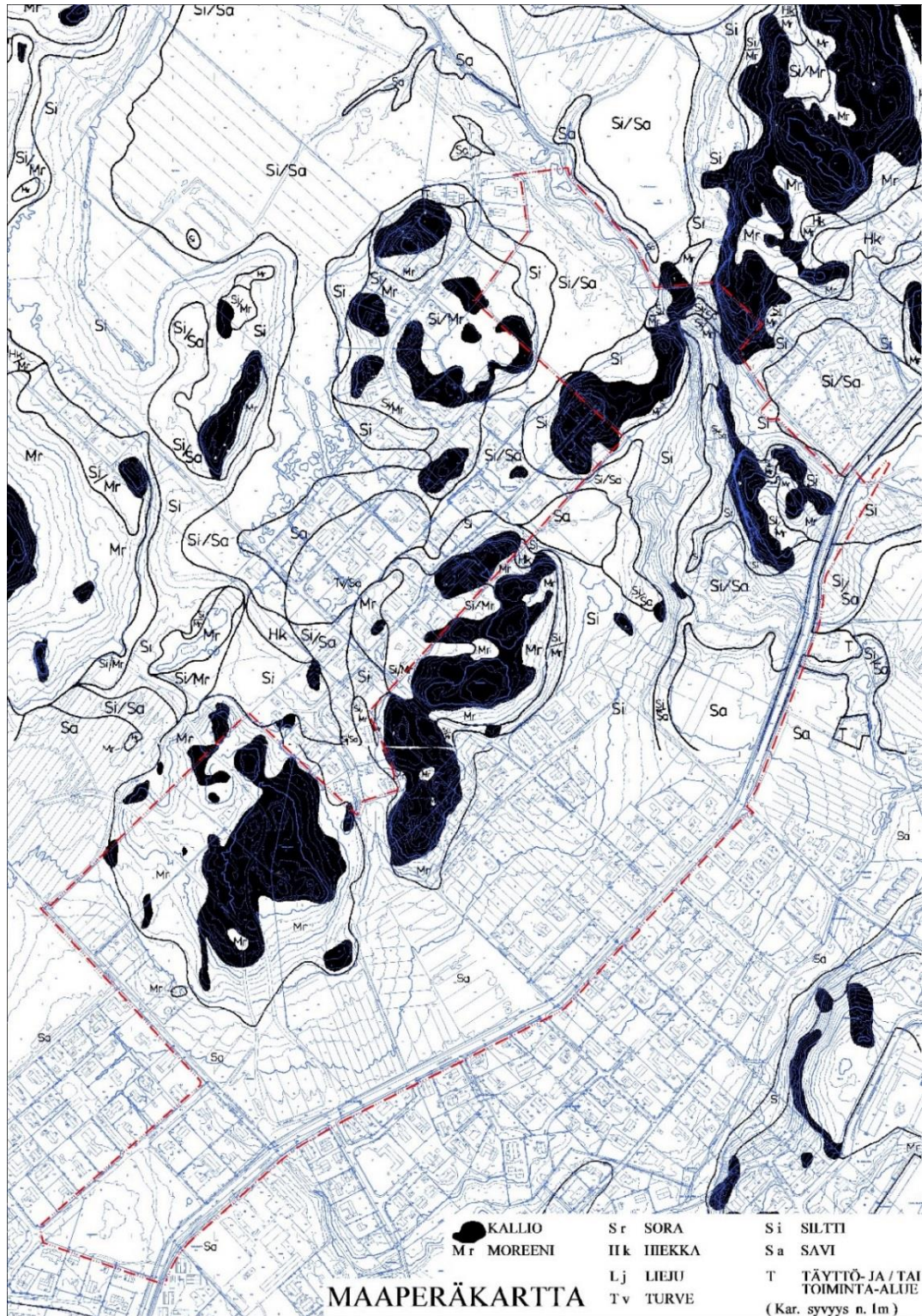


Asuinkorttelin läpi virtaava Kalminoja kuvattuna Lehmustonttieltä. Kuva: Mari Jaakonaho, Vantaan kaupunki.

Maaperä

Kaava-alueella on useampi korkeampi maastonkohta, jonka alueella maaperä on pintamaalajikartan mukaan kalliota ja moreenia. Alavammat alueet ovat pääosin siltti-, savi- ja siltti/savi -alueita.

Kaava-alueella ei ole pohjaveden havaintoputkia. Ympäröivillä alueilla pohjavesi on ollut noin 0-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavien stabiiliteettilaskelmien mukaan kokonaisvakavuus Myllyniitynojan suuntaan ei ole nyky-määräysten mukaan ($F > 1,8$) riittävä. Maapohjan kokonaisvakavuus (ilman lisäkuormituksia) on suurempi kuin 1,8 noin 60-65 metrin etäisyydellä ojasta. Kokonaisvakavuus $F > 1,5$ on noin 50 etäisyydellä ojasta. Laskelmien mukaan rakennukset tulee sijoittaa alustavasti vähintään 65 metrin etäisyydelle Myllyniitynojasta. Puistoraitteja voi sijoittaa vähintään 50 etäisyydelle ojasta. Rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tulee tarkistaa laskelmilla ja lisätutkimuksilla. Rakentaminen lähemmäksi ojaa edellyttää ranta-alueen vahvistamista.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallisteknisten rakenteiden perustamisessa joudutaan varautumaan pohjanvahvistukseen, esim. stabilointiin. Korppipuiston alueella sekä kaava-alueen luoteisosan mäki-alueella voi tulla kysymykseen myös perustaminen maanvaraisesti kovan pohjamaan tai kallion varaan.

Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alue on pääosin loivasti kumpuilevaa ja maasto laskee kohti Lehmustontietä. Alueella Naakkamäki ja Huuhkajamäki nousevat muuta maastoa ylemmäs (+57,0). Tussinkoski alittaa Lehmustontien noin +30,00 metrissä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vuoden 2015 alussa Korson suuralueella asui lähes 29 900 asukasta. Alueella on hieman enemmän alle 16-vuotiaita ja perheväestöön kuuluvia kuin Vantaalla keskimäärin.

Vallinojalla, johon muutosalue pääosin kuuluu, asui vuoden 2015 alussa 1778 henkeä. Vuoden 1980 alusta vuoden 2015 alkuun Vallinojan väkiluku on lähes 4,5-kertaistunut. Muuttoliikkeen myötä Vallinoja on saanut entistä enemmän nuoria asukkaita. Alueella asuu paljon päivähoito- ja kouluikäisiä lapsia ja poikkeuksellisen vähän vanhusväestöä. Vallinojalla onkin koko Vantaaseen verrattuna vähemmän yli 65-vuotiaita ja vastaavasti enemmän lapsia ja nuoria. (Lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset).

Asuminen

Kaavamuutosalueella on n. 50 pientaloa ja noin 8400 rakennettua asumisen kerrosalaneliömetriä. Asunnot ovat pääosin yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja, keskipinta-alaltaan noin 170 kem². Yksi-asuntoisia erillispientaloja on kaavamuutosalueen rakennuksista n. 85%. (lähde: Vantaan kaupunki)

Asunnon keskikoko kaavamuutosalueella on noin 155 kem². Kaavamuutosalueella asuu noin 130 asukasta ja alueen asunnossa keskimäärin 2,5 henkilöä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaupungin virkistyspalveluita. Pientaloalueelle ei sijoitu merkittävää määrää työpaikkoja. Vuonna 2013 Vallinojan kaupunginosassa, johon suurin osa kaavamuutosalueesta kuuluu, oli 153 työpaikkaa, joista yli puolet oli joko sosiaali- ja terveystieteiden tai

koulutuksen parissa. (lähde: Tilasto- ja tutkimustietoa Vantaasta: www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset)

Yhdyskuntarakenne

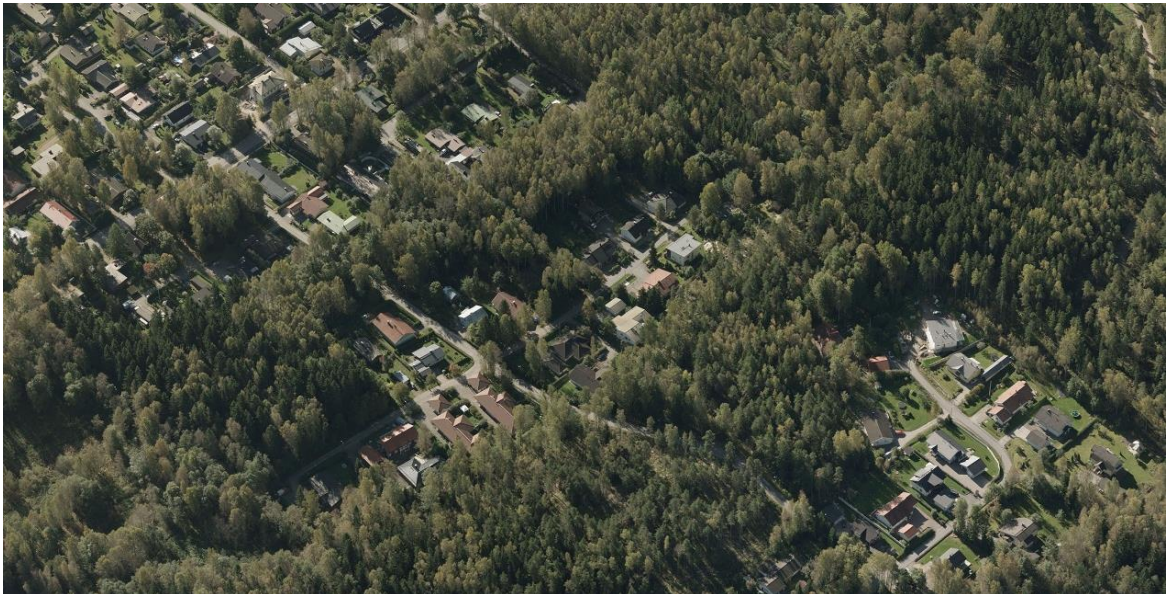
Suunnittelualue sijaitsee Korson suuraleen laitamilla Vantaan koillisosassa, Tuusulan rajan tuntumassa. Korson keskustaan on linnuntietä matkaa noin 1,5 km, Tuusulanväylä sijaitsee noin 3 km kaavamuutosalueesta länteen. Pieni päivittäistavarakauppa sijaitsee aivan kaava-alueen tuntumassa Korppipuiston lounaspuolella. Kaavamuutosalueen rajalta noin 200 m etelään, Korppitien ja Korsontien risteyksessä on K-market. Vierumäen koulu, noin 350 oppilaan suomenkielinen alakoulu, joka tarjoaa perusopetusta noin 350:lle oppilaalle (1. - 5. luokat) rajautuu kaava-alueeseen sen eteläosassa, itäpuolella osoitteessa Lehmustontie 9. Päiväkoti sijaitsee noin 600 m kaavamuutosalueen rajalta pohjoiseen. Työpaikat sijoittuvat pääosin muualle.

Kaavamuutosalueella ja sen ympärillä on laajoja, myös seudullisina viheryhteyksinä toimivia viheralueita.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalueen kaupunkikuvaa leimaa omakotialueelle tyypillinen pienimittakaavaisuus, puutarhamaisuus ja rakennuskannan monipuolisuus.

Kaavamuutosalueella on kahdeksan paritaloa ja 41 omakotitaloa. Lehmuston tilan päärakennus on asuinrakennuksista vanhin, alueen muut pientalot on rakennettu 1950-luvulta lähtien kaikilla vuosikymmenillä tähän päivään saakka. Kadut ovat kapeita hiekkateitä, metsäalueet rakennuspaikkojen väleissä ja ympärillä leimaavat aluetta.



Yllä: Alueen viistoilmakuva vuodelta 2016. Keskellä kuvaa on nykyinen Naakkakuja sekä poikittaiset Naakkapolku ja Korppipolku, yläkulmassa vasemmalla Lehmustontie.



Yllä: katunäkymiä alueelta. Kuvat Mari Jaakonaho

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee paljon eri-ikäistä rakennuskantaa ja myös rakennusperintökohteita. Rakennusperinnön kannalta tärkein näistä on Lehmustontie 44 sijaitseva Lehmuston tila, jonka päärakennus on arvotettu Vantaan vanhojen rakennusten inventoinnissa (Vaari 2018) erittäin merkittäväksi rakennusperintökohteeksi (R1). Arvoperusteita inventoinnissa olivat muun muassa rakennuksen historiallinen tyyppillisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja rakennustaiteelliset arvot.



Vas: Lehmuston tilan päärakennus, oik: Lehmuston tilan luhtiaitta, kuvat Vantaan kaupunginmuseo, Amanda Eskola, 2018.

Lehmuston tila on lohkottu vuonna 1912 Tuusulassa sijainneesta Övre Jussilan tilasta. Paikalla on arveltu sijainneen Jussilan torpan ennen nykyistä päärakennusta. Vanhan paikalla olleen rakennuksen runko on mahdollisesti otettu osaksi vuonna 1917 valmistunutta uudisrakennusta. Lehmuston päärakennus edustaa tyyllisesti jugendia ja siinä on säilynyt hyvin alkuperäisiä rakennusosia. Rakennustaiteellisen arvonsa lisäksi rakennuksella on historiallista todistusvoimaa sen kertoessa hyvin oman aikansa agraarielämästä ja siitä millaisia päärakennuksia maataloilille rakennettiin 1900-luvun alussa.

Lehmuston tilan pihapiirissä sijaitsee lisäksi kaksi tilakokonaisuuden kannalta tärkeää talousrakennusta. Talousrakennukset on arvioitu Vantaan kaupunginmuseon Vantaan modernin rakennuskulttuurin päivitysinventoinnin 2014-2019 yhteydessä R2-luokitukselle, eli niiden rakennusperintöarvot ovat merkittävät.

Suunnittelualueen eteläosassa, Korppipuiston vieressä, Uikkutien ja Korppitien kulmauksessa sijaitsee Vierumäen pientalokokonaisuuteen kuuluva osa, joka on inventoitu vantaan modernin

rakennuskannan inventoinnin yhteydessä vuonna 2002. B-luokitustunnuksella tuolloin merkitty alue on myöhemmässä tarkastusinventoinnissa saanut luokituksen V, eli sen rakennusperintöarvot ovat vaatimattomia.

Suunnittelualueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Virkistys

Alueen asukkailla on ympärillään runsas luonto ja hyvät ulkoilumaastot. Metsäalueen helmi on Myllyniitynoja (entinen Vallinoja) ja Tussinkosken rotkolaakso.

Vallinojan ja Vierumäen kaupunginosien rajan tuntumassa kulkee muutaman kilometrin pituinen kuntorata, jossa on talvisin ladut. Kaavamuutosalueella kulkee myös maastopyöräilyreitti. Tussinkosken läheisyydessä on noin 10 m korkuinen kiipeilykallio.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Lehmustontien luoteispuolelle Tuusulan rajan tuntumaan. Lehmustontie on alueen alueellinen kokoojakatu. Pääosa liikenteestä Lehmustontielle tulee eteläpäästä Korsontien kautta. Osa liikenteestä tulee Lehmustontietä pohjoisesta Tuusulasta ja Keravalta. Korsontieltä on yhteys Tuusulanväylälle, joka on valtakunnallinen pääväylä sekä Urpiaisientien alueelliselle kokoojakadulle. Lehmustontien keskivuorokausiliikennemäärä vuonna oli 3 100 ajoneuvoa /arki-vrk 2016 suoritettun liikennelaskennan mukaan.

Kaavamuutosalueen tonttikadut Korppitie, Uikkutie, Huuhkajatie, Kotkarinne, Kotkakuja, Naakkarinne, Naakkapolku, Korppipolku ja Kiurutie ovat kapeita ja päällystämättömiä.

Lehmustonttiellä kulkee bussilinjat 633/A/N, 973/L ja 974, jotka kulkevat Korsoon, Korson kautta Peijakseen ja Korson kautta Rautatientorille Helsinkiin sekä pohjoisen suuntaan Tuusulan Hyrylään, Keravan asemalle ja Keravan aseman kautta Keravan Virrenkulmaan. Tuusulan ja Keravan linjastosuunnitelmassa Lehmustonttiellä kulkee linjat 972 (Korso as. – Vallinoja – Savio – Alikerava – Jaakkola – Kerava as.) ja 973 (Peijas – Korso as – Vallinoja – Koivikko – Kerava as). Linjalla 972 on tunnin vuoroväli ruuhka-aikoina ja linjalla 973 on ruuhkassa 20 min vuoroväli, muutoin 30 min. Uusissa suunnitelmissa linja 633 tulee päättymään Korsoon eli suora bussiyhteys Vallinojalta Helsingin keskustaan poistuu ja linja 974 puolestaan siirtyy Lehmustonttieltä Urpiaisentielle. Linjasto muuttuu uuden suunnitelman mukaiseksi syysliikenteen 2019 alussa. Nykyiset pysäkit ovat pysäkkilevennyksissä.

Lehmustonttien molemmin puolin on yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä Korsontieltä Vierumäen koululle saakka. Koulun pohjoispuolella raitti on vain luoteen puolella. Lehmustontie toimii myös alueen pääpyörätienä.

Kaavamuutosalueen jalankulkuyhteydet toimivat jalkakäytävättömillä tonttikaduilla Lehmustontietä lukuunottamatta.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkosto on rakennettu Korson Lehmustontien kautta vuonna 1973 sekä Tavitien ja Naakkakujan kautta vuonna 1982.

Vedenjakelu

Alueen eteläpuolella Lehmustonttiella kulkee d100 jakeluvesijohto, josta haarautuu pohjoiseen Kotkarinteeseen ja Kotkakujalle jakeluvesijohto. Tavitiellä kulkee d200 ja Naakkakujalla d100 vesijohtot. Naakkakujan vesijohtodosta on yhteys Korppiolulle.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94m N₂₀₀₀ ja NW = +87m N₂₀₀₀. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86m ja ylin noin +101m.

Korson painepiiri saa vetensä Pitkäkosken vedenottamolta, josta vesi johdetaan Ylästön ja Ala-Tikkurilan paineenkorottamojen kautta Tikkurilan painepiiriin, josta vesi ohjataan edelleen Koivukylän paineenkorottamon kautta alueelle.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet kerätään Lehmustonttien d300 ja Naakkakujan d200 jätevesiviemäriä sekä Tavitiien d200 jätevesiviemäriä pitkin Korso-Koivukylän d1000 siirtoviemäriin. Alueen jätevedet johdetaan edelleen Koivukylän Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Kaava-alueella kulkee Keski-Uudenmaan vesiensuojelukuntayhtymän (KUVES) hoidossa oleva meriviemäritunneli. Kalliotunneli kulkee louhittuna rakenteena 20 – 50 m syvyydessä maan alla. Tunnelia pitkin johdetaan Järvenpään, Keravan ja Vantaan jätevesiä Helsingin Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Alueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Hulevedet kootaan ja johdetaan avo-ojia pitkin Kalminojaan (entinen Vierumäenoja) ja Myllyniitynojaan (entinen Vallinoja). Vedet virtaavat edelleen Rekolanojan ja Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

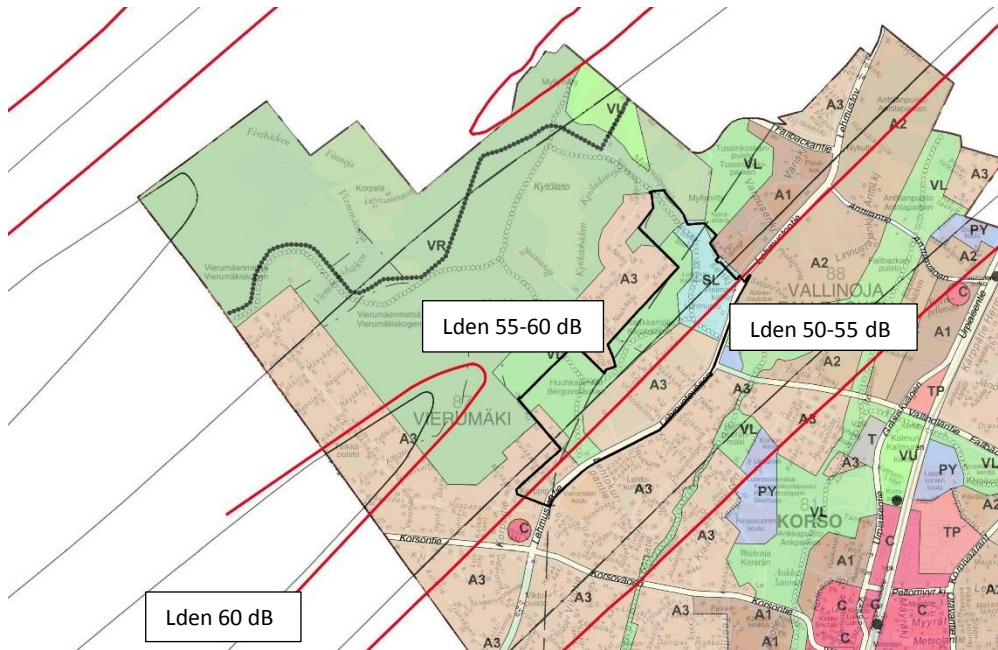
Sähköverkko

Vantaan Energia sähköverkoille kuuluvia puistomuuntajia on alueella neljä kappaletta. Ne sijaitsevat Korppipuiston pohjoiskulmassa, osoitteissa Lehmustontie 24 ja Naakkakuja 4c sekä Lehmustonttien ja Kirvisenkujan risteyksessä. Vantaan Energia sähköverkoille kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Lehmustonttien, Naakkakujan, Naakkapolun, Kiurutien, Kotkakujan, Uikkutien ja Korppitien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Suunnittelualue on lentoliikennemelun vaikutuspiirissä. Keväällä 2019 käynnissä olevan Vantaan yleiskaavatyön yhteydessä tarkennetaan lentomelukäyriä Finavian uuden lentomeluennusteen mukaan. Alla olevassa kuvassa voimassa olevan yleiskaavan päällä esitetyt mustat ohuet viivat kuvaavat voimassa olevan yleiskaavan lentomelukäyriä ja punaiset Finavian uuden lentomeluennusteen mukaisia lentomelukäyriä. Kaavamuuotosalueen rajaus on kuvan keskellä mustalla paksulla viivalla.



Tieliikennemelu

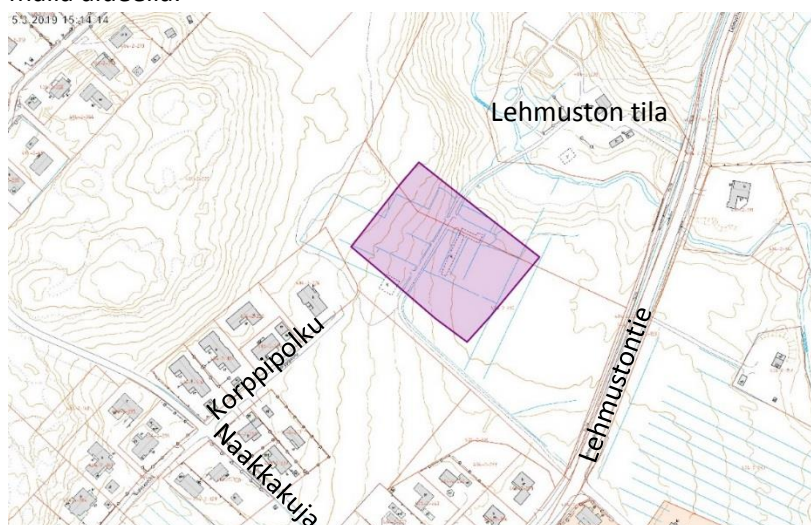
Muutosalueen keskeisin tieliikenteen melunlähde on Lehmustontie. Melun ohjearvot ylittyvät vain aivan tien vieressä.

Pienhiukkaset

Kaavamuutosalueella liikenne ei aiheuta ilmanlaatuhaittoja. Pientaloalueilla ilmanlaadun ajoittainen huonontuminen on mahdollista lämmityskauden aikana puun pienpolton takia.

Pilaantuneet maat

Alla olevan kuvan mukaisessa paikassa (violetti väri) Korppipolun ja Lehmuston tilan välisellä alueella on 1960-luvulla sijainnut kasvihuoneita. Entisten kasvihuoneiden ja kauppapuutarhojen maaperästä saattaa löytyä haitallisia aineita, useimmiten öljy-yhdisteitä tai torjunta-aineiden jäämiä. Ennen uudisrakentamista tulee maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa kartan esittämällä alueella.



Mahdollisesti pilaantunut maa-alue. Lähde: Vantaan kaupunki.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa pääosin Vantaan kaupunki, minkä lisäksi alueella on yksityistä maanomistusta. Suunnittelualueeseen kuuluu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Tuusulan kunnan omistamia maa-alueita (osia Lehmustontiestä). Alla olevassa kuvassa Vantaan kaupungin maanomistus harmaalla värillä, kaavamuutosalueen rajaus punaisella.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

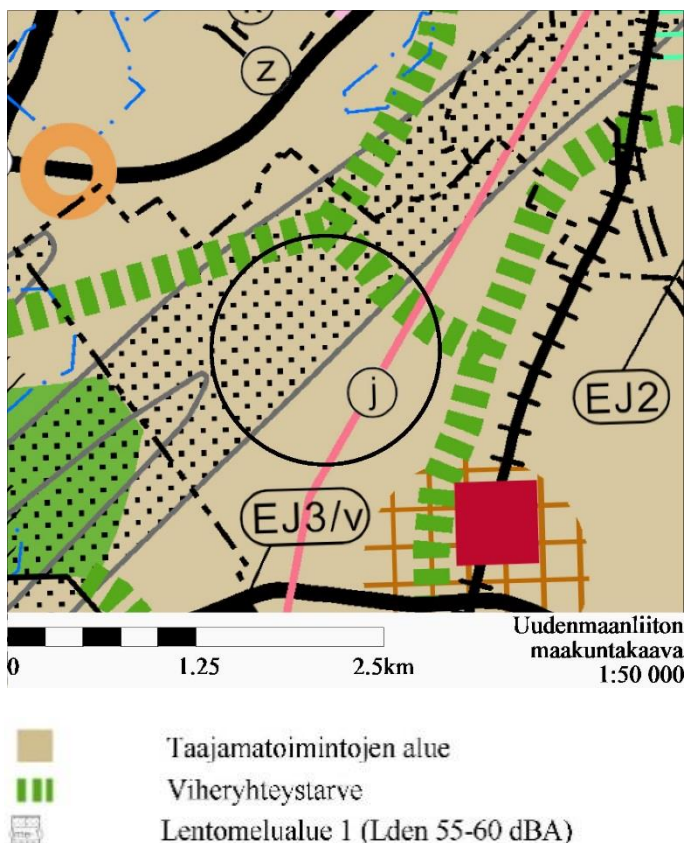
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös peudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

Maakuntakaava



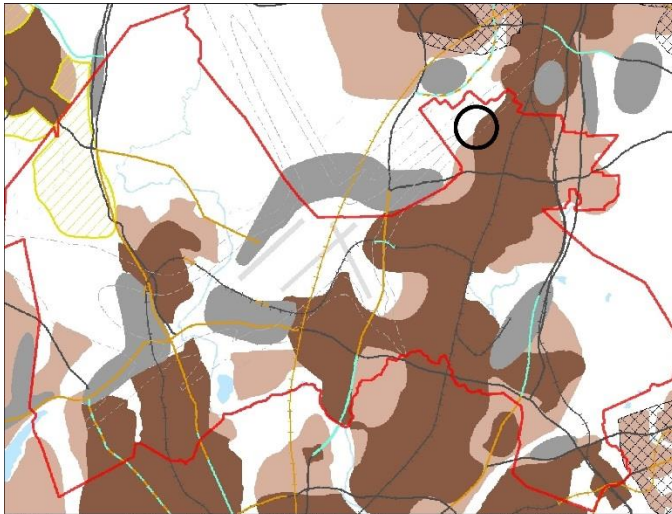
Maakuntakaava (YM 8.11.2006):

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 8.11.2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntakaavaa täydentää 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Osa alueesta on lentomelualueella 1. Tus-sinkosken kohdalla on viheryhteystarve. Alueen alla kulkee jätevesitunneli (j).

Kaavamuutosalueen suurpiirteinen sijainti on kuvassa esitetty mustalla ympyrällä.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

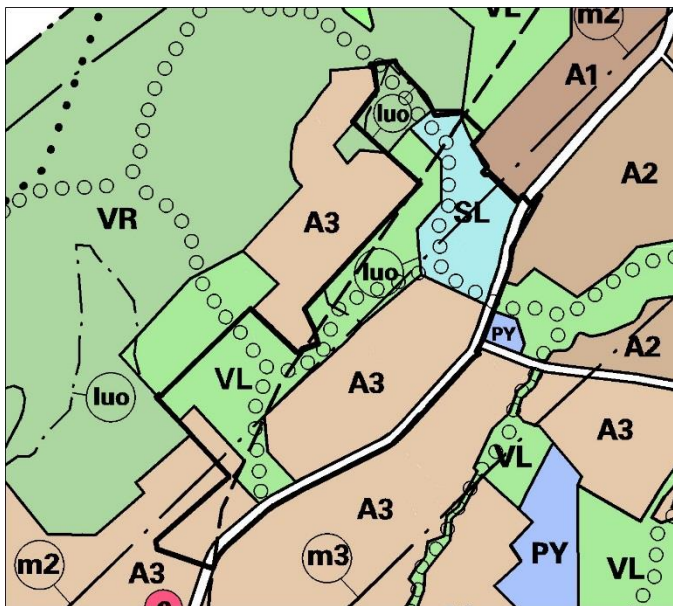


Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön idotilun ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.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

Kaavamuutosalueen suurpiirteinen sijainti on kuvassa esitetty mustalla ympyrällä.

Yleiskaava



0 0.5 1km 1:20 000

	A3	Pientaloalue
	VL	Lähivirkistysalue
	VR	Retkeily- ja ulkoilualue
	SL	Luonnonsuojelualue
	luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
	o-o-o-o-o	Ohjeellinen ulkoilureitti

Yleiskaava (Kv 17.12.2007):

Kaavoitettavaksi esitetty muutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (VL), liikennealueeksi (L), luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeäksi alueeksi (luo) ja luonnonsuojelualueeksi (SL).

Muutosalueella on ohjeellisia ulkoilureittejä. Jätevesitunneli alittaa suunnittelun alueen. Muutosalue sijaitsee Korson keskustatoimintojen läheisyydessä.

Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu mustalla.

Asemakaava



Kaavamuutosalue on kuvassa rajattu punaisella.

Pääosalla alueesta on voimassa MRL asemakaava Korso 1 (vanha Korso 1 rakennuskaava, LH 2.2.1959). Pieniltä osin voimassa on Korso ”rakennuskaavan” muutos nro 001610 (LH 18.7.1968) ja Korson Länsiosa 1 -asemakaava nro 810200 (YM 8.5.1986). Vanhassa rakennuskaavassa on osoitettu asumista ja yleisten rakennusten korttelialuetta nykyisille arvokkaille luontoalueille. Lehmustontien linjaus kulkee asuinalueen läpi toteutuneesta linjauksesta poiketen.

MRL asemakaavassa alue on puisto- ja metsäaluetta, pientalojen korttelialuetta, yleisen rakennuksen korttelialuetta, huoltoasemien korttelialuetta, maatalousaluetta ja liikennealuetta. Sallittu rakennusoikeus kaavamuuosalueella on yhteensä 43 610 kem². Rakennusoikeudesta noin 20 000 kem² on osoitettu erillispientaloille, 7000 kem² rivitaloille, 15 000 kem² yleisille rakennuksille ja 1800 kem² maatalousrakennuksille. Yleisten rakennusten korttelialueiden tehokkuus vanhassa rakennuskaavassa on e=0,60.

Vanha rakennuskaava on kaavamuuosalueella toteutunut vain pieniltä osin.

Rakennuskielto

Alueen Tussinkosken puoleisessa päässä on voimassa rakennuskielto 90004Y yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten (voimaantulo 24.1.2017, päättymisen 2.10.2022). Rakennuskielto koskee muutosalueen koillisen puoleisia osia noin Tavitien muodostamasta linjasta koilliseen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö on vuoden 2017, 2018 ja 2019 työohjelmissa, jotka ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä. Kaavoitus tuli vireille 7.2.2018, oas päivitettiin 14.9.2018 ja 7.11.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavam muutoksen alkamisesta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Huvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille, joiden postialue on muu kuin Vantaa sekä ison kiinteistön maanomistajalle (9klp). (MRL 62§) ja viranomaisille.

Kirjalliset mielipiteet, kursivilla asian huomiointi kaavatyössä:

Vantaan kaupunginmuseo: Lehmuston tilan päärakennuksen säilyminen tulisi taata asemakaavassa suojelumerkinnällä ja -määräyksellä. *Lehmustontien päärakennus ja kaksi talousrakennusta on merkitty kaavassa suojeltavaksi.*

Helsingin seudun liikenne kannattaa tiivistämistä alueella. Hsl pitää tärkeänä, että alueen rakentaminen ei vaikuta nykyisten joukkoliikenteen käytössä olevien pysäkkien toimintaan. *Pysäkit on otettu suunnittelussa huomioon.*

Vantaan Energia ja Vantaan Energia sähköverkot: asemakaavan muutosehdotuksessa syytä huomioida maakaapeleiden sijainti.

Fingrid Oyj: alueella ei Fingridin voimajohtoja. Ei huomautettavaa.

Tuusulan kunta: Katuja, hulevesien ja viheryhteyksiä tarkasteltava kuntarajat ylittäen.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys: alueen metsien mahdolliset luontoarvot (metsä-, luonnonsuojelu- sekä vesilain kohteet, uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit, Metso I ja II-luokan kriteerit täyttävien metsien esiintyminen) sekä mahdollinen lahokaviosammalen ja liito-oravan esiintyminen, on selvittettävä. Lisäksi on syytä kaavoittaa Naakkakujan ylitse, Naakkapolun luoteispuolelle säilyvä metsäinen yhteys, Tussinkosken suojelualueen sekä Vierumäen laajemman metsäalueen välille. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä on syytä varmistaa myös alueen metsäisen laadun säilyminen ja kehittyminen. *Kaavatyö on tehty yhteistyössä Vantaan ympäristökeskuksen kanssa.*

Helsingin seudun ympäristöpalvelut: Kaavoituksessa tulee huomioida rakennetut vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Lähialueen asukas: Naakkakujan päähän toivotaan vesi- ja viemärihuoltoa. Naakkakujan varren rakentamattomat alueet tulee varata pientaloalueiksi. Naakkakujan varressa oleva varaus jalkapallokentästä tulee poistaa. *Alue sijaitsee kaavarajauksen ulkopuolella. Naakkakuja 16 – 22 kiinteistöt sijaitsevat Vantaan vesihuollon toiminta-alueen ulkopuolella.*

Lähialueen asukas: toivoo Lehmustontien länsipuolen säilyttämistä virkistyskäytössä ja vastustaa uudisrakentamista. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.*

Lähialueen asukas: Pettynyt ehdotetusta Lehmustontien suoristamisen poistosta. Liikenne Lehmustonttiellä on lisääntynyt ja tien pinta noussut aiheuttaen hulevesien valumista tontille. Lehmustontie aiheuttaa melu- tärinä- ja pölyhaittaa. Asukas vaatii tärinämittauksia Lehmustonttiellä, Lehmustonttien korjausta, nopeusrajoituksen pienennystä ja läpiajoliikenteen rajoittamista ja varmistamista, että Lehmustonttielle tuleva mahdollinen jalkakäytävä ei aiheuta veden valumista tonteille. Asukas esittää, että kaupunki rakentaa kustannuksellaan hulevesien viemäroinnin, jos jalkakäytävä tulee nykyisen Lehmustonttien suuntaisen ojan päälle. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti. Lehmustonttien liikenteen hidastamiseksi linja-autopysäkit on esitetty ajoratapysäkeiksi ja Lehmustonttien ylittävät suojatiet ovat pääosin tarkemmissa suunnitelmissa keskisaarekkeellisia. Lisäksi ajonopeutta voidaan tehostaa 40-tiementäjä maalaamalla. Nopeusrajoitus säilyy 40 km/h, sillä Lehmustontie on alueellinen kokoojkatu ja sillä on joukkoliikennettä.*

Alueen asukas: toivoo tasapuolisuutta ja avoimuutta lentomeluvyöhykkeen täydennysrakentamiselle. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.*

Alueen asukas: huomauttaa alueellisista erityispiirteistä ja pyytää niiden huomioimista kaavatyössä lisäksi toiveina nykyisten ajoväylien ja kevyen liikenteen reittien kunnostus, huomioitava pururata, pulkkamäki, Huuhkajamäki ja Korppipuiston läpi kulkevat nykyiset reitit. Lehmustonttien jatke Korsontien risteyksestä Kulomäentielle palvelisi liikennettä.

Kolme mielipidettä: Esittää omistamiaan maa-alueita rakentamiselle. *Kaava on tehty voimassa olevan yleiskaavan ratkaisujen mukaisesti.*

Asukastilaisuus järjestettiin 14.2.2018 Korson koululla. Siihen osallistui 11 asukasta. Valmisteluaineisto oli esillä myös Vantaan yleiskaavan yleisötilaisuudessa 27.2.2019 Lumossa.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita (Kv 11.12.2017):

- Kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien
- Nykyisen kaupunkirakenteen resurssiviisas vahvistaminen
- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävydestä. Vastamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.

Vantaan maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018)

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Viihtyisien asuinalueiden suunnittelu
- Monipuolinen asuntotuotanto

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- vihertehokkuuden käyttöönotto

Vantaan kaupungin resurssiviisauden tiekartan tavoitteet 2021:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Luonnon monimuotoisuus on säilytetty ja sitä on kartutettu myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan
- hulevesien luonnonmukainen hallinta.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtoiksi esitettiin neljää katujärjestelyn ratkaisua. Kunkin ratkaisun kadunrakentamisen alustavat kustannukset laskettiin Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksessa. Vaihtoehtoissa B ja C liikenneyhteys Lehmustontielle on järjestetty kahdesta kohtaa: alueen keskellä uuden luode-kaakko-suuntaisen kadun kautta sekä pohjoisosassa uuteen liikenneympyrävaraukseen. Vaihtoehto A:ssa alueen sisäinen liikenne Lehmustontielle kulkee vain uuden luode-kaakko-suuntaisen kadun kautta.

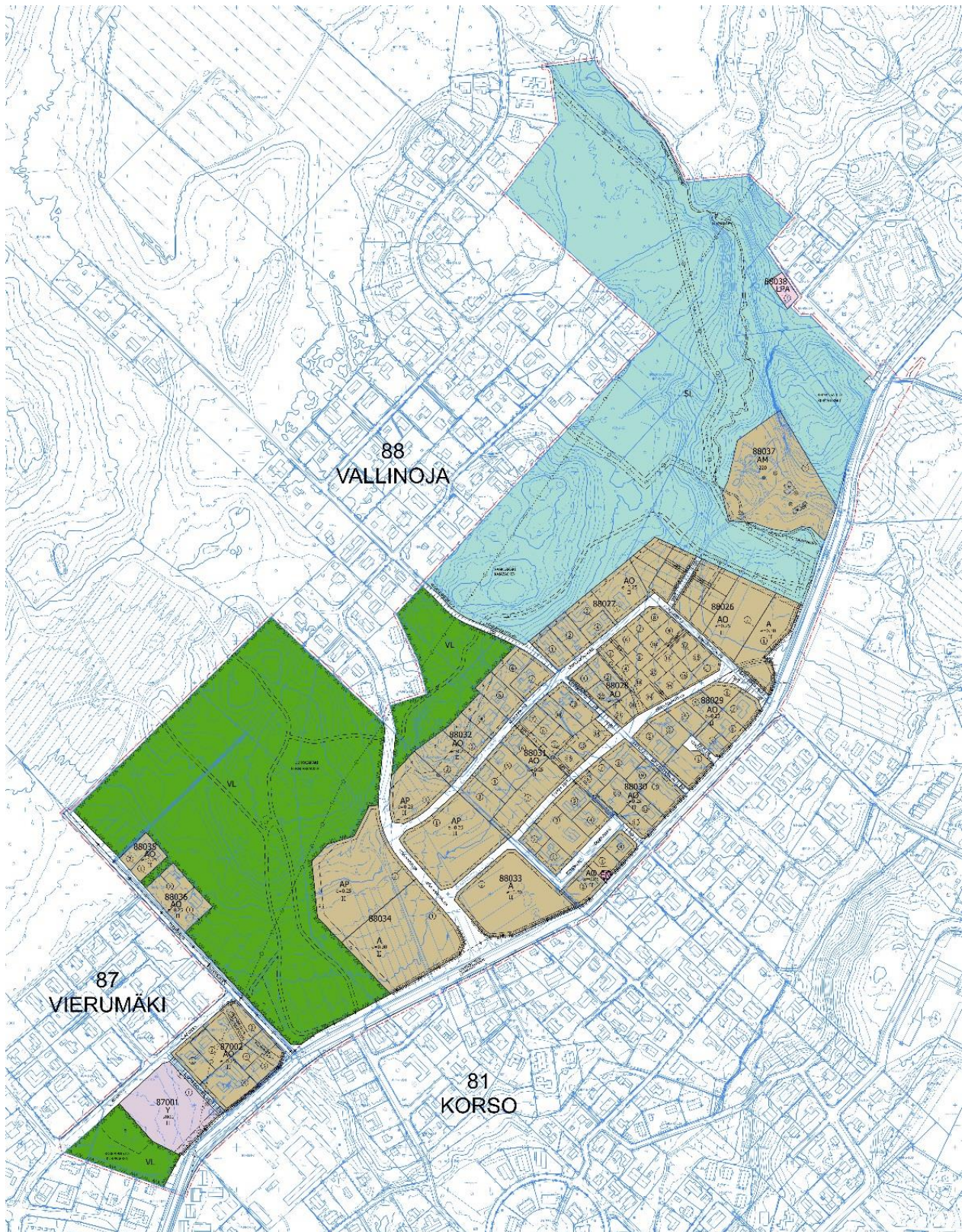
Alustavat ratkaisuvaihtoehdot A, B ja C on esitetty alla kuvina. Uudet tai parannettavat kadut on esitetty tumman harmaalla. Vaalean ruskea kuvassa esittää Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloille osoitettua A3 -aluetta kaavamuutosalueen sisällä.



3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kuntatekniikan keskuksen tekemien alustavien laskelmien mukaan vaihtoehto A osoittautui edullisimmaksi ratkaisuksi ja valittiin jatkotyön pohjaksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Piennös asemakaavamuutoskaavaehdotuksesta 6.5.2019.



Havainnekuva kaavamuutosehdotuksesta. Valkoiseksi kuvassa jätetyt rakennuspaikat ovat Vantaan kaupungin omistuksessa tai siirtyvät sen omistukseen kaavamuutoksen yhteydessä. Uudet rakennuspaikat on kuvassa täydennetty ruskein rakennuksin. Olemassa olevia rakennuspaikkoja on kaavaehdotuksen mukaisesti mahdollista täydentää uusilla erillispientaloilla.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavassa rakentamiselle osoitettu alue asumiselle. Alueen tehokkuusluvaksi osoitetaan pääosin $e=0,25$, Lehmustontien varren uusilla A-korttelialueilla A $e=0,30$. Korkein sallittu kerroskorkeus on 2.

Huuhkajamäen metsäinen virkistysalue merkitään asemakaavamuutoksessa virkistysalueeksi ja Tussinkosken alue suojeltavaksi. Lehmuston tilan rakennuksia suojellaan.

Liikenneyhteys kaavamuutosalueelle sekä kaavamuutosalueen luoteispuolella sijaitsevalle Naakkakujan asuinalueelle järjestetään uuden Korkinmäentien kautta. Alueen sisäinen liikenne järjestetään olemassa olevia teitä yhdistävän uuden Kiurunkierron avulla. Vanha yhteys Naakkakujaa pitkin muutetaan kevyen liikenteen reitiksi. Kevyen liikenteen reittejä parannetaan koko kaavamuutosalueella. Korppipuiston pohjoisosasta varataan alue päiväkodille Y-merkinnällä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä kaupunginosien rajat tarkistetaan.

4.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa alueelle kolme uutta A-tonttia (yhteensä 2,3235 ha, $e=0,30$), sekä kolme uutta AP-tonttia (yhteensä 2,219 ha, $e=0,25$). Rakennusoikeus yhteensä näille korttelialueille on 12 519 km^2 . Asuntojen keskikoon ollessa 75 km^2 , asuntoja syntyy A ja AP-alueille yhteensä noin 170, noin 300 asukkaalle.

Erillispientalojen korttelialueet AO (9,8 ha, $e=0,25$) mahdollistavat olemassa olevien pientalojen lisäksi noin 55 uuden erillispientalon rakentamisen uusille rakennuspaikoille sekä lisäksi olemassa olevien kiinteistöjen täydennysrakentamisen.

Kaava sallii asumisen kerrosalaa yhteensä 37 289 km^2 , josta noin 21 200 km^2 (57%) sijoittuu kokonaan uusille muodostettaville rakennuspaikoille. 43% asumisen rakennusoikeudesta sijoittuu olemassa oleville rakennuspaikoille niitä täydentäen. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa kasvaa nykyisestä noin 130 asukkaasta reiluun 900:an asukkaaseen.

Muiden korttelialueiden mitoitus on avattu kohdassa 4.3.1. Korttelialueet.

Liikenne ja pysäköinti:

Autopaikat: Autopaikkoja tulee olla vähintään 2 ap/asunto, kuitenkin vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, tulee autopaikkoja olla vähintään 1ap/ 80 m^2 , kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Y-korttelin autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä. A-korttelialuilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikat: Pyöräpaikkoja tulee vähintään 10 pientaloasunnon tontilla olla vähintään 1 pp/ asuinhuone. Y-korttelin pyöräpaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Ympäristön laadun varmistamiseksi kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Kaavamuutosalue on suunniteltu vehreäksi, käytännölliseksi ja kestäväksi. Luonnon moninaisuus ja ekologiset arvot on kaavassa otettu huomioon. Uusiutuvaan energiaan kannustetaan. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kevyen liikenteen reitein huolehdittu siitä, että yhteydet bussipysäkeille ovat mahdollisimman lyhyitä ja miellyttäviä. Asuntokannan monipuolistuminen lisää alueen sosiaalista kestävyttä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

A, asuinrakennusten korttelialue (yht 2,3235 ha)

Kaavamuutosalueen asuinrakennusten korttelialueet sijoittuvat Lehmustontien varteen, pohjoisempana liikenneympyrävarauksen vierelle ja etelämpänä uuden Korkinmäentien liittymän molemmin puolin. A-korttelialueiden tehokkuus on $e=0,30$ ja sallittu kerroskorkeus 2. Tehokkaampi rakentaminen halutaan ohjata toisaalta kauemmas lentomelusta, toisaalta lähemmäs Lehmustontietä.

A-merkinnällä on haluttu mahdollistaa rakennusten erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

A-korttelialueisiin on liittymäkielto Lehmustontieltä. Kulku tapahtuu Korkinmäentien kautta. Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyudeksi vaaditaan 32 dB.

AP, asuinpientalojen korttelialue (yht. 2,2190 ha)

Alueen kolme asuinpientalojen korttelialuetta sijoittuu Korkinmäentien varteen. AP-korttelialueiden tehokkuus on $e=0,25$. Rakennukset ovat erillispientaloja, jotka voivat olla myös kytkettyinä toisiinsa. Ajo tonteille tapahtuu Korkinmäentieltä tai Kiurunkierrolta. Lentomeluvyöhykkeen 55-60 Lden alle osittain tai kokonaan jäävien tonttien asuinrakennuksilta vaaditaan ulkokuoren ääneneristävyudeksi 35 dB, muualla alueella 32 dB.

AO, erillispientalojen korttelialueet (yht. 9,8202 ha)

AO-korttelialueiden rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan.

AO-korttelialueen rakennuspaikalle saa yhden kaksiasuntoisen erillispientalon tontin kutakin 600 m² kohden. Pienemmillä kuin 600 m² tonteilla saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen erillispientalon. Pienin sallittu uusi lohkottava tontti on kooltaan 550 m².

Lentomeluvyöhykkeen 55-60 Lden alle osittain tai kokonaan jäävien tonttien asuinrakennuksilta vaaditaan ulkokuoren ääneneristävyudeksi 35 dB, muualla alueella 32 dB.

Y, Yleisten rakennusten korttelialue (koko 0,7033 ha)

Yleisten rakennusten korttelialue Korppipuiston pohjoispuolella on tarkoitettu päiväkotirakennukselle. Päiväkotirakennuksen arkkitehtonisen laadun on oltava korkea. Ääneneristysvaatimuksista määrätään. Tontille on liittymäkielto Lehmustontieltä, joten sinne kuljetaan autolla Korppitien kautta. Y-korttelin viereisellä lähivirkistysalueella on ohjeellinen leikkipuiston paikka. Päiväkodille osoitetaan leikkipuiston käyttöoikeus.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyudeksi vaaditaan 35 dB.

AM, Maatilojen talouskeskusten korttelialue (koko 1,2542 ha)

Korttelialue koskee Lehmuston tilaa, jonka luonne halutaan säilyttää. Alueen päärakennus ja kaksi talousrakennusta suojellaan suojelumerkinkein. Kortteliin sallitaan 220 kem² ja olemassa olevien rakennusten lisäksi rakennettavaksi yksi sauna-, talous-, varasto- tms. rakennus. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

4.3.2 Muut alueet

VL, Lähivirkistysalue (yht 11,6051 ha)

Alueen lähivirkistysalueet sijoittuvat Korppipuiston sekä Huuhkajamäen virkistysalueille. Huuhkajamäen virkistysalue pienenee uuden rakentamisen vuoksi nykyisen Kotkarinteen ja olemassa olevien lenkkipolkujen väliseltä alueelta jonkun verran. Nyt rakennettavaksi osoitettava alue osuu metsittyneelle maalle. Lenkki- ja hiihto- ja maastopyöräilyreitit sekä pulkkamäki jää virkistysalueeksi.

Naakkapolun sekä uuden Korkinmäentien yli kaavamuutosalueen luoteispuolella osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti seudullisia tavoitereittejä mukaillen. Tussinkosken suojelualueita ja laajempia Vierumäen metsäalueita yhdistävä ekologinen yhteys turvataan kaavassa. Sen eteläpuoleisiin, kaavamuutosalueelle osuviin kortteileihin osoitetaan suojavyöhyke ekologisen yhteyden puolelle. Maanpinnan muokkaaminen ja elinvoimaisten puiden kaato on suojeltavalla alueen osalla kielletty.

SL, Luonnonsuojelualue (koko 15,7943 ha)

Tussinkosken luonnonsuojelualueen raja-asetus asemakaavamuutoksessa perustuu ELY-keskuksen tekemään Tussinkosken suojelualueen rajaukseen. Teiden varsilla ja liittymissä kiinteistöihin suojelualueita on joissain kohdissa hieman laajennettu ELY-keskuksen suojelupäätöksessä määritellyn suojelualueen aluerajauksesta. Luonnonsuojelualueelle esitetään ohjeellisia ulkoilureittejä seudullisia tavoitereittejä mukaillen. Puistoraitteja voi alustavien stabiliteettilaskelmien mukaan sijoittaa vähintään 50 etäisyydelle Myllyniitynojasta. Rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tulee tarkistaa laskelmilla ja lisätutkimuksilla.

EN, Energiahuollon alue (koko 0,0139 ha)

Alueella on Vantaan Energian omistuksessa olevia puistomuuntajia. Yksi alueen puistomuuntajista sijaitsee Lehmustontien varressa rakentamattoman kaupungin omistuksessa olevan tontin eteläkulmauksessa. Tontti muutetaan pientalotontiksi kaavamuutoksen yhteydessä ja puistomuuntaja erotetaan tontista omaksi energiahuollon alueeksi.

LPA, autopaikkojen korttelialue (koko 0,0709 ha)

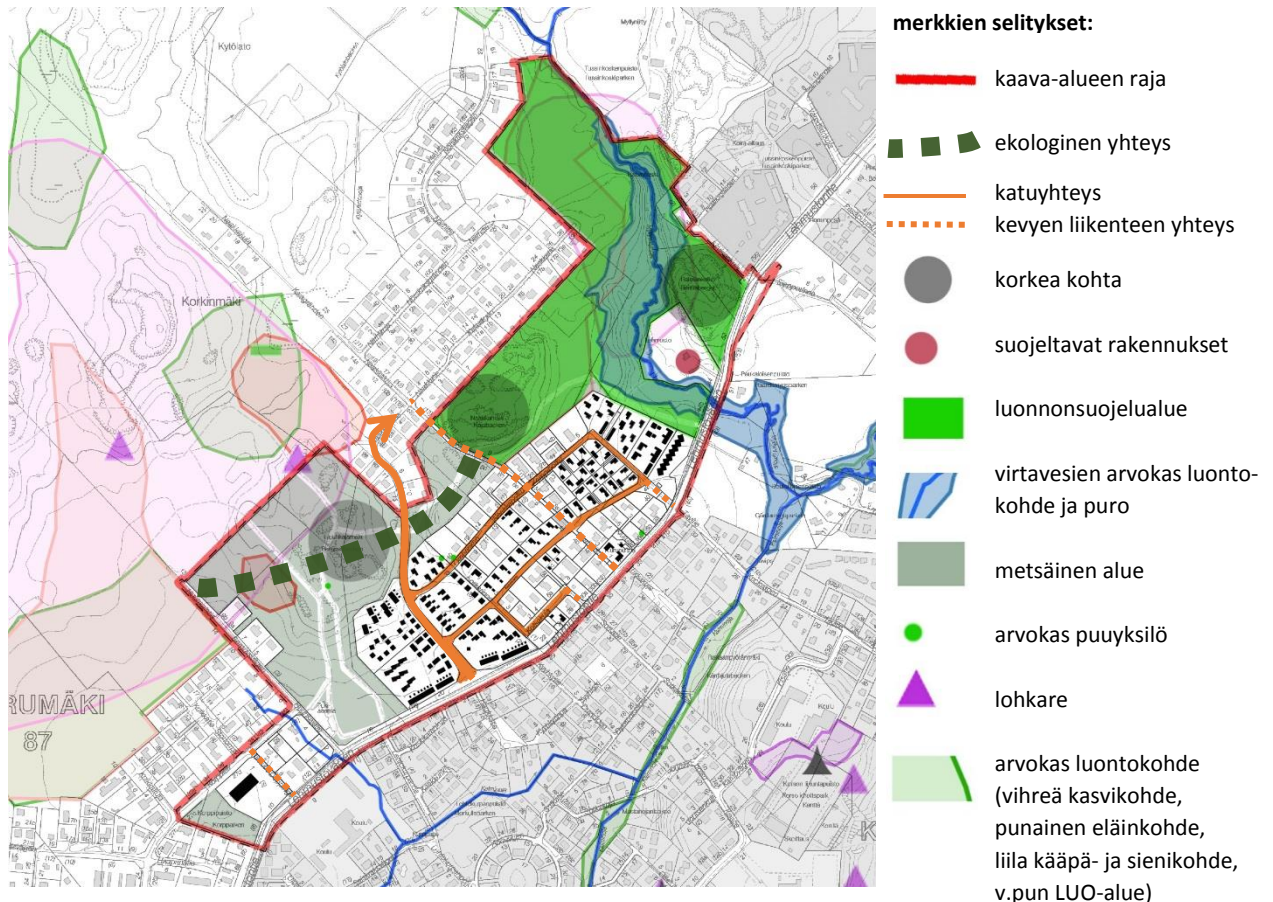
Kaava-alueen koillisosaan, Kirvisenkadun päätteeksi suunnitellaan autopaikkojen korttelialue.

Katualueet (koko 5,7932 ha, josta kevyen liikenteen kadut 0,4291 ha)

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 joukkoliikennedyteyksiin varteen ja sillä varmistetaan laajojen, arvokkaiden viheralueiden säilyminen kaavamuutosalueella. Hanketta voidaan etenkin näiltä osin pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.



Kartta kaavan vaikutuksista: Uusi rakentaminen noudattaa ympäröivää rakennuskantaa (olemassa oleva rakentaminen kuvassa harmaalla, kaavan mahdollistama uusi rakentaminen mustalla). Merkittävät luontoarvot säilyvät, ajo- ja kevyenliikenteen yhteydet muuttuvat.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutus väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavamuutos täydentää Korson länsipuolisia kaupunginosia. Uusia asuntoja tulee muutoksen toteutuessa noin 400 kappaletta (kun asuntojen keskip koko 70 kem²), arviolta noin 800 uudelle asukkaalle. Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan, jolla alueelle tavoitellaan eri ikäisiä asukkaita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan rakennettavaksi osoitettu alue sijoittuu Korson kaupunginosan länsiosaan, laajojen metsäalueiden syleilyyn. Alue on ennestään pientalovaltainen, asemakaavan ratkaisu jatkaa tätä linjaa. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Laajojen metsäalueiden säilyminen on asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytölle merkittävä asia.

Rakentaminen sijoittuu Lehmustontien tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle uudesta rakentamisesta, ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan. Näillä ohjataan suosimaan kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ilmastovaikutusten pienentämiseksi ja positiivisten terveysvaikutusten aikaansaamiseksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Uuden rakentamisen myötä alueen kaupunkikuva uudistuu ja kehittyy. Alue tiivistyy alkuperäistä ilmettä ja luontoarvoja vaalien. Uusi rakennuskanta rikastuttaa vanhaa. Kaavamääräyksillä ja merkinnöillä on pyritty kääntämään muutos alueen eduksi ja vähentämään haitallisia vaikutuksia. Uusi rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tehokkaampi rakentaminen ja suuremmat rakennusmassat (A ja AP) sijoittuvat Lehmustontien varteen. Myös Korkinmäentien varteen sijoitetaan suurempia rakennusmassoja (AP). Syvemmällä rakenteessa, olemassa olevan rakentamisen keskellä ohjataan erillistaloihin AO-merkinnällä. Uudet yhden erillistalon tontit ovat pieniä, noin 600 m², jolloin rakennuksetkin ovat pieniä. Tontit ohjataan vehreäksi muun muassa määräyksillä istutettavista alueista, puista ja Kiurunkierron puolella viheraidasta. Rakennukset saavat olla kaksikerroksisia ja niissä on oltava lape- tai harjakatto, jotta uusi rakentaminen sulautuisi vanhaan rakenteeseen mahdollisimman hyvin.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Koska kaavaratkaisulla suojellaan paikallisesti merkittävä vanha tilakokonaisuus, vaikuttaa kaava positiivisesti Vantaan kulttuuriperinnön säilyttämiseen. Kaavalla mahdollistetaan tilakokonaisuuden yhteyteen olemassa olevien rakennusten lisäksi rakennettavaksi yksi sauna-, talous-, varasto- tai muu sellainen rakennus. Kaavan määräyksen mukaisesti uusi rakennus tulee sovittaa vanhaan rakentamiseen ja yhdessä muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden.

Vaikutukset asumiseen

Täydennysrakentaminen pientalovaltaisella alueella monipuolistaa asuntojakaamaa: isojen asuntojen rinnalla tulee pieniä asuntoja ja vuokra-asuntoja. Samalla pientalojen saatavuus lisääntyy. Kaavamuutoksen toteutuessa alueelle tulee noin 29 300 kem² uutta asumisen kerrosalaa, arviolta noin 55 uutta erillispientaloa sekä noin 400 erillispientalo-, rivi- tai luhtitaloasuntoa. Kaavamuutos monipuolistaa alueen asuntokantaa ja tarjoaa mahdollisuuksia pientalo omakotiasumiseen asemakaava-alueella, julkisen liikenteen tavoitettavissa. Valmistuvat asunnot lisäävät pienissä määrin asuntotuotantoa ja helpottavat siten pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa. Asukkaiden määrä kaavamuutosalueella kaavaratkaisun toteutuessa kasvaa nykyisestä noin 130 asukkaasta reiluun 900:an asukkaaseen.

Vaikutus palveluihin ja työpaikkoihin

Uusi päiväkotitoimitus parantaa lapsiperheiden palveluita alueella ja vastaa alueen kasvun myötä lisääntyvään kysyntään. Päiväkotitoimitus tarjoaa myös työmahdollisuuksia. Päiväkodin tavoite on 192 tilapaikkaa lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee enimmillään 24 henkilöä. Muuta henkilökuntaa on siten, että henkilökunnan määrä on yhteensä 30 henkilöä. Alueen asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti alueen ja lähialueiden palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Kaavaratkaisu

myös parantaa julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä lisäämällä käyttäjäpotentiaalia. Muun muassa Korson työpaikat ja palvelut ovat joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on syrjäinen, mutta pientaloalueeksi kohtuullisesti saavutettavissa myös joukkoliikenteellä. Lentoliikennemelu rajoittaa alueen maankäyttöä jonkin verran, mutta kaava-alue painottuu lentoliikennemelun kannalta paremmalle m3-alueelle. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on uuden kerrosalan osalta suurelta osin kaupungin, joten se vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen ja tuottaa paremmin kuin yksityisen maalle toteutettava kaavoittaminen.

Olemassa olevilla rakennuksilla on vesi- ja viemärijohdot, jotka jäävät entiselleen. Vesihuoltoa täydennetään tarvittavilta osin uusilla johdoilla. Vanhat vesijohdot jäävät rasittamaan uusia tontteja, mutta se ei vähennä tonttien määrää.

Uusien katujen rakentaminen ja nykyisten ajoväylien muutokset maksavat noin kaksi miljoonaa euroa (alv. 0 %).

Lehmustonttien parantaminen kuuluu myös kaavahankkeeseen, vaikka ei ole edellytys uusien tonttien toteuttamiselle. Lehmustonttien parantaminen ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen Lehmustonttien eteläpuolelle maksavat yhteensä noin 2,6 miljoonaa euroa (alv. 0 %).

Muutoin alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat tavanomaiset. Katujen määrä suhteessa kerrosalaan on maltillinen, koska uudet tontit sijoittuvat enimmäkseen kokoojakadun (Korkinmäentie) varteen sekä siitä lähtevälle Kiurunkierto-nimiselle kadulle, joka kiertää alueen. Näin tonttikatujen määrä jää vähäiseksi. Kiurunkierto on osittain nykyisen Naakkapolun ja Korppi-polun katualuetta. Korkinmäentie puolestaan jatkuu Naakkarinteelle olemassa olevalle pientalo-alueelle, jonne nykyään kuljetaan Naakkakujaa pitkin. Jatkossa tämä rauhoitetaan kevyen liikenteen käyttöön.

Tulevan maankäytön tehokkuus uudelle pientaloalueelle on tavanomainen ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan noin 6,5 miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso). Osalla tontteja maaperä on pehmeää ja rakennusten perustaminen pitää toteuttaa paaluin, mikä voi vaikuttaa tonttien myyntihintaan alentavasti. Kaupunki saa tonttimaata myös yksityisten maanomistajien kanssa solmittavien maankäyttösopimusten kautta.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat saattavat olla hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Erilaisten asumismuotojen salliminen alueella ohjaa alueen sosiaaliseen monimuotoisuuteen. Uudet asukkaat edesauttavat palveluiden pysyvyyttä ja ylläpitävät sosiaalista ympäristöä. Kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen tukee eri-ikäisten viihtymistä, virkistysmahdollisuuksia sekä liikkumista itsenäisesti ja turvallisesti alueella. Hanke on VAT:n mukainen.

Vaikutukset virkistykseen

Asemakaavamuutoksella parannetaan virkistyspalveluita alueella. Kaavalla osoitetaan uusia reittejä alueella ja Kirvisenkujan päähän lisätään pysäköintialue Tussinkosken metsässä vierailijain autoilijoita varten. Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Huuhkajamäen ja Tussinkosken alueen virkistyskäyttöä. Rakentamien sijoittuu nykyiselle pääosin käyttämättömälle viheralueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenne täydennettävälle alueelle järjestetään uuden rakennettavan Korkinmäentien ja aluetta kiertävän uuden Kiurunkierron kautta. Kulku Naakkamäen pohjoispuoliselle pientaloalueelle osoitetaan Korkinmäentien kautta, osan nykyisestä Naakkakujasta muuttuessa kevyen liikenteen reitiksi.

Alueen sisäiset liikennejärjestelyt muuttuvat ja uusien teiden rakentamisen myötä parantuvat. Liikennejärjestelyn muutos vaikuttaa myös suunnittelualueen pohjoispuolisen asuinalueen arkeen reittejä muuttamalla.

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Lehmustontiestä ja sen joukkoliikenneyhteyksistä. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Lehmustonttiellä. Yhteydet Korsontien kautta Korsson keskustaan ja Tuusulanväylälle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Bussipysäkit muuttuvat pysäkkilevennyksistä ajoratapysäkeiksi. Ajoratapysäkit hillitsevät ajonepeuksia Lehmustonttiellä ja siten parantavat liikenneturvallisuutta.

Lehmustontien länsipuolelle esitetään toteutettavaksi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie koululta Kyyhkytielle, ja Kyyhkytieltä Tavitielle jalkakäytävä. Kevyen liikenteen yhteydet paranevat kaavamuutoksessa.

Vesihuolto

Kaava-alueella vesijohdot ja jätevesiviemärit rakennetaan pääosin katualueelle. Pohjoisosassa putket kulkevat viheralueella. Nykyistä verkostoa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan.

Kaavamuutosalueen d110 vesijohto ja d200 jätevesiviemäri rakennetaan Lehmustonttieltä Korkinmäentielle, josta on haarajohdot edelleen Kiurunkierrolle. Kotkankujan d110 vesijohtoa ja d300 jätevesiviemäriä jatketaan Kotkanrinteeseen. Vilho Reiman polun uusi d110 vesijohto liittyy d200 Lehmustonttien vesijohdon Kiurunkierron d110 vesijohtoon. Vilhonpolulla kulkee vesijohdon lisäksi d200 jätevesiviemäri.

Kiurunkierron pohjoisosan kiinteistöt liitetään uudella d110 vesijohdolla Myllyniitynojan varrella kulkevaan d110 vesijohtoon sekä d200 jätevesiviemärillä d630 runkoviemäriin.

Vesijohdoille ja viemäreille on varattava riittävä vähintään suojaetäisyys (2,5 m) kiinteisiin rakenteisiin. Johtolinjat on voitava aukikaivaa korjaus- ja kunnostustöiden aikana. Työnaikaiset tai kiinteät rakenteet eivät saa aiheuttaa painumia nykyisille putkilinjoille.

Kaava-alueen tavanomaisissa louhintatöissä meriviemäritunneli tulee ottaa huomioon, kun etäisyys on 40 m tai pienempi. Suunniteltaessa louhintaa tai muuta luvittavaa toimenpidettä tunnelin vaikutusalueella tulee tunnelin asettamien reunaehtojen määrittämiseksi ottaa yhteyttä Vantaan kaupungin geotekniikkaan ja Helsingin seudun ympäristöpalveluihin (HSY).

Katualueen kuivatus perustuu d300 hulevesiviemäröintiin Korkinmäenttiellä ja Vilho Reiman polulla. Vilho Reiman polun d300 hulevesiviemäri johtaa Kiurunkierron pohjoisosan hulevedet Lehmustonttien avo-ojaan. Kotkanrinteen ja Korkinmäentien d300 hulevesiviemärit laskevat Lehmustonttien varren avo-ojaan. Lehmustonttien avo-ojaan sijoittuu ojpainanteita, jotka viivyttävät hulevesiä ennen johtamista Myllyniitynojaan.

Lehmustonpolun d300 hulevesiviemäri laskee avo-ojaan, josta on yhteys Lehmustonttien avo-ojaan ja edelleen Myllyniitynojaan.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen aikaiset rakennustyöt aiheuttavat väliaikaisesti melua, pölyä ja raskasta liikennettä alueelle.

Yksityisautoilu lisääntyy kaavamuutoksen toteutuessa alueella jonkun verran, mutta siitä ei aiheudu merkittävää meluhaittaa alueella. Myös päiväkodin saattoliikenne aiheuttaa pienessä määrin liikenteen melu- ja päästöhaittoja.

Pilaantuneen maan alueella (ks kohta 2.1.3) sijaitsevilla korttelialueilla tulee kaavan määräyksiensä mukaan ennen uudisrakentamista maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

Uusissa asunnoissa saattaa olla tulisijoja, jotka aiheuttavat alueelle pienhiukkaspäästöjä. Kaavassa kuitenkin määrätään tulisijallisten rakennusten yhteyteen paikka polttopuun säilytystä varten. Määräyksen tavoitteena on vähentää syntyviä pienhiukkasia.

Asemakaavamuutos tuo jonkun verran uusia asukkaita lentomelun vaikutusalueelle. Kaavassa tehokkaimmat korttelit (e=0,30) sijoittuvat uusimman lentomeluennusteen lentomeluvyöhykkeen 50-55 Lden alle.

Lentomeluvyöhykkeelle 55-60 Lden osittain tai kokonaan jäävien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyudeksi vaaditaan kaavassa 35 dB. Kokonaan lentomeluvyöhykkeellä 50-55 Lden sijaitsevien rakennuspaikkojen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyudeksi vaaditaan 32 dB.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella Vierumäen eteläisestä saniaiskorvesta Naakkakujan yli Tussinkosken alueelle sijoittuva arvokkaiden luontoalueiden välinen metsäinen ekologinen yhteys turvataan kaavassa. Yhteyden kapeimmalla kohdalla yhteyden kaakkoispuoleisilla rakennuspaikoilla osoitetaan kaavamerkinnöin suojeltava vyöhyke. Maanpinnan muokkaaminen ja elinvoimaisten puiden kaato on tällä suojeltavalla alueen osalla kielletty. Ekologisen yhteyden säilyminen mahdollisimman leveänä turvaa alueen herkkää lajistoa, palvelee eliölajien liikkumista ja leviämistä sekä ylläpitää luonnon ydinalueiden toimintaa ja vähentää niiden haitallista eristäytymistä.

Rakentamiselle tarkoitettu ala on osoitettu etelän puolella vähintään 65 metrin etäisyydelle Myllyniityn ojasta Myllyniitynojan kokonaisvakavuus huomioiden. Ohjeellinen puistoraitti on sijoitettu vähintään 50 etäisyydelle ojasta. Kaavamääräyksen mukaisesti rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisesti pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Tällä suojellaan Myllyniitynojan luontoarvoja.

Uudisrakentamisella on kaavamuutosalueella jonkin verran vaikutusta alueen luontoarvoihin. Osa uusista asuinkortteleista sijoittuu metsäisille alueille. Kaavamuutosalueen rakentamiselle osoitetut korttelialueet eivät kuitenkaan sijoitu arvokkaaksi määritellyille luontoalueille. Korttelialueille osoitetaan luonnontilaisena suojeltavia ja istutettavia vyöhykkeitä. Tonteille on määrätty säilytettäväksi olemassa olevia tai istutettavaksi puita ja pensaita. Kaavan suojelu- ja lähivirkistysaluemerkinnöin turvataan luontoarvojen säilyminen alueella. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella virtaavien purojen, Myllyniitynojan (entinen Vallinoja) ja Kalminojan (entinen Vierumäenoja) sekä Rekolanojan, johon molemmat purot laskevat luontoarvot ja vedenlaatu turvataan kaavamääräyksin. Korttelin 87002 tonttien 3, 4 ja 5 läpi virtaavan Kalminojan puroluonnon turvaamiseksi on kaavassa määrätty 6+6 m suojavyöhyke. Myllyniitynojalle on

rakennettavuusselvityksen mukaisesti asetettu suojavyöhykkeeksi uusien rakennusten osalta vähintään 65 metriä ja puistoraittien osalta vähintään 50 metriä.

Hulevedet tulee kaavamääräysten mukaan viivyttää tonteilla tai yleisillä alueilla ennen johtamista vesistöihin. Viherkertoimen minimiarvon määrittämisellä ja läpäisevien pintojen vaatimuksella kaavassa pyritään vähentämään hulevesien aiheuttamia haitallisia vaikutuksia vesistöihin.

Vesiensuojelun tavoitteena on, etteivät uudet asemakaava-alueet aiheuta pintavesien virtaaman lisäyksiä. Mikäli läpäisemättömän pinnan osuus suhteessa läpäisevään pintaan kaavamuuotosalueella virtaavien purojen valuma-alueella kasvaa, tulee myös lisääntyvä hulevesien määrä huomioida. Mikäli hulevesien johdetaan asemakaavamuutoksen tavoitteiden vastaisesti suoraan vesistöön, vaikuttaa se muun muassa virtaaman ja virtausnopeuden äärevöitymiseen, eroosion lisääntymiseen, veden laadun heikkenemiseen ja erityisesti kesäaikana vesien lämpenemiseen.

Erytystä huomiota kiinnetään Myllyniitynojaan, sillä puro on luokiteltu kaavamuuotosalueella virtavesien arvokkaaksi luontokohteeksi.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna niiden kunnossapito, rakennusten käytön aikainen energiankulutus, alueen liikenne sekä rakennusten mahdollinen purkaminen ja purkujätteen käsittely ja kuljetus. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen asukkaiden ja toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt. Myös rakennusten ja muiden rakenteiden perustustapa vaikuttaa: mitä huonompi maaperä on, sitä suuremmat ovat rakentamisen aiheuttamat päästöt.

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Tässä asemakaavamuutoksessa päästöjä on pyritty minimoimaan sijoittamalla uudet asunnot täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta joukkoliikenteen kannalta suhteellisen suotuisessa paikassa, lisäämällä hyviä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä sekä kannustamalla uusiutuvan energian käyttöön.

Asemakaavamuutoksessa rakennettavaksi suunniteltu alue tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuuotosalueen sijainti ei kuitenkaan ole paras mahdollinen. Suunniteltu rakentaminen sijaitsee osin metsäalueilla, jotka toimivat hiilinieluna. Alueen sijainti ja lähellä olevien palveluiden vähäisyys heikentää kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuuksia. Alueen käyttö ei myöskään ole kovin tehokasta, jonka vuoksi ilmastovaikutukset kerrosneliometriä ($k-m^2$) ja asukasta kohden ovat melko suuret.

Asemakaavamuutosalueen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita ja kierrätysmateriaaleja rakennuksissa, sekä tuottamalla osa rakennuksissa kuluvasta energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla ja maalämmöllä. Asemakaavamuutoksen kaavamääräyksissä ohjeistetaan suuntaamaan rakennusten kattolappeet aurinkoenergian kannalta suotuisasti.

Kaavamuutoksella suojellaan laajoja hiilinieluinä toimivia metsäalueita ja kaavamääräyksissä kannustetaan käyttämään uusiutuvia energianlähteitä sekä määrätään vihertehokkuudesta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen kevyen liikenteen reitit paranevat, joka osaltaan kannustaa kävelyyn ja pyöräilyyn. Pyöräpaikoista on A ja AP-korttelialueilla määräykset. A-korttelialueella kaavassa määrätään varautumaan sähköautojen latauspisteisiin.

Asemakaavamuutoksen A ja AP-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä

kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli).



Havainneluonnoskuva täydennysrakennettavasta alueesta, J. Masjagutova, Vantaan kaupunki

4.5 NIMISTÖ

Asemakaavamuuotosalueen nykyinen nimistö on pääosin lintujen aihepiiristä. Alueella on myös alueella sijaitsevaan Lehmuston tilaan ja sen asukkaisiin liittyvää nimistöä. Reimankallio viittaa Lehmuston tilalla asuneeseen Wilhelm (Vilho) Reimaan. Nimi Tussinkoski puolestaan viittaa vesiputouksessa 1910 – 1920 -lukuilla olleeseen patoon ja pitkään kouruun, jota pitkin juoksutettiin vettä ja jonka alla lapset kävivät helteellä ottamassa "dussin" eli "tussin".

Alueen uusi nimistö valittiin lintujen aihepiiristä olemassa olevaa nimistöä seuraten.

Alueen uutta nimistöä:

Kiurunkierto (ruots. Sånglärksringen), alueen kiertävä tonttikatu.

Kiurunlento (Sånglärksflykten), ajo- ja jalankulkukatu, nyt Naakkakujaa, yhdistää Kiurunkierron kadut, kiuru tekee laulaessaan pystysuoria lentoja

Kiurunlaulu (Sånglärkssången), jalankulkukatu Kiurunlaululta Lehmustontielle

Kiurumäki (Sånglärksbacken), virkistysalue Naakkamäen vieressä, Korkinmäenpolun länsipuolella.

Korkinmäenpolku (Korkinmäkistigen), tien vanhasta nimestä, 1957 Korkinmäentie, 1959 Naakkakuja.

Korkinmäentie (Korkinmäkivägen), vie Korkinmäelle, joka on Hyrylän Korkin talon takamaille 1956 alkaen syntynyt asutus, 1956 Korkin asuntoalue, 1957 Korkin palstat, 1958 Korkinmäki. Korkki voi olla vanha sotilasnimi.

Lehmustonpolku (Lehmustostigen), vanhaa Lehmuston talolle (1899) vievää tietä.

Vilho Reiman polku (Vilho Reimas stig), osa Lehmuston talolle johtanutta tietä, Tavitiien päässä. Tavitie on ollut nimeltään 1953 Reiman tie, 1955 Reimantie, 1959 Tavitie.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uudet nimet 5.11.2018.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttö sopimuksia. Kaupungin omistamia tontteja luovutetaan useassa erässä, kun kaava on saanut lainvoiman ja kunnallistekniikka rakennettu tarvittavilta osin.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti

Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti (1.9.2018 alkaen)

Mikel Aizpury, kaavasuunnittelija (24.06.2018 asti)

Elina Ekroos, maisema-arkkitehti

Anna-Mari Kangas, suunnittelija

Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri

Outi Colliander, suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus :

Antti Auvinen, vesihuollon yleissuunnittelu

Laura Virtanen, vesihuollon yleissuunnittelu

Susanna Koponen, liikenteen alueinsinööri

Lee Aalam, liikenneinsinööri (31.8.2018 asti)

Marjut Viljanen, liikenneinsinööri

Joonas Stenroth, liikenneinsinööri

Petra Tammisto, maisema-arkkitehti

Rakennusvalvonta:

Jukka Luomajärvi, lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus:

Sinikka Rantalainen, ympäristöinsinööri

Kiinteistöt ja asuminen

Marja Hannikainen, asuntoinsinööri

Jouni Kahila, maankäyttöinsinööri

Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö

Janne Karppinen, geotekniikkainsinööri (11.8.2018 alkaen)

Emma Lottanen, suunnitteluinsinööri (10.8.2018 asti)

Anna Karhunen, suunnitteluinsinööri

Tilakeskus:

Mikko Juolahti, hankekehitysarkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2019.

Mari Jaakonaho

Vesa Karisalo

Asemakaava-arkkitehti

Aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	18.04.2019
Kaavan nimi	002288 Lehmustontie, 88 Vallinoja, 87 Vierumäki, 81 Korso		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002288
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,5976	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	49,5976

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	49,5976	100,0	39290	0,08	0,0000	-4321
A yhteensä	15,6169	31,5	37290	0,24	0,2596	10452
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7033	1,4	2000	0,28	-1,2776	-9886
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2270	-1135
T yhteensä						
V yhteensä	11,6051	23,4	0		-5,0957	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,8641	11,8	0		-5,2514	-1901
E yhteensä	0,0139	0,0	0		0,0139	0
S yhteensä	15,7943	31,8	0		15,7943	0
M yhteensä	0,0000		0		-4,2161	-1851
W yhteensä						

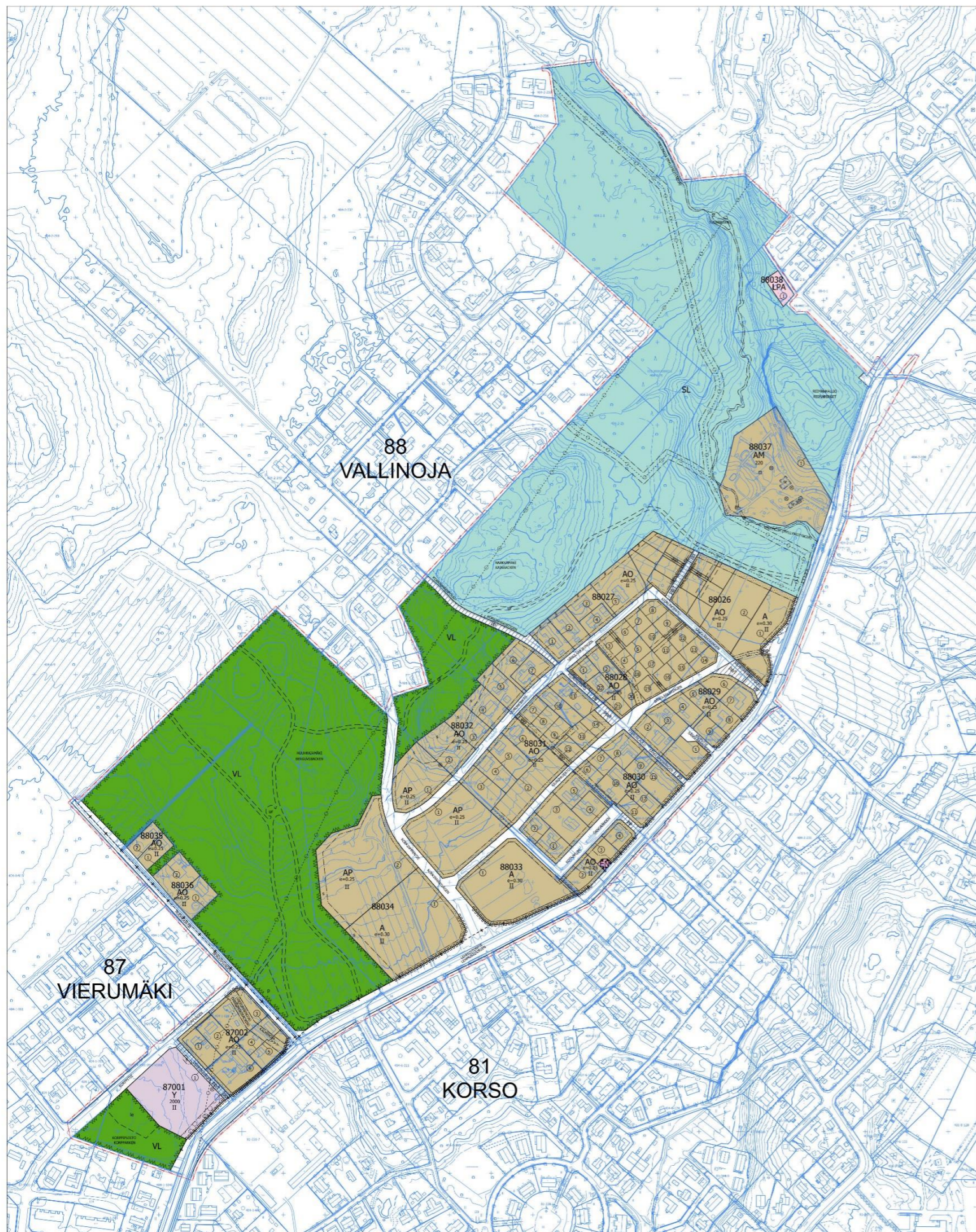
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	220	3	220

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	49,5976	100,0	39290	0,08	0,0000	-4321
A yhteensä	15,6169	31,5	37290	0,24	0,2596	10452
A	2,3235	14,9	6971	0,30	2,3235	6971
AP	2,2190	14,2	5548	0,25	2,2190	5548
AR	0,0000		0		-1,9137	-6900
AO	9,8202	62,9	24551	0,25	-3,6234	4613
AM	1,2542	8,0	220	0,02	1,2542	220
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7033	1,4	2000	0,28	-1,2776	-9886
Y	0,7033	100,0	2000	0,28	-0,4953	-5192
YO	0,0000		0		-0,7823	-4694
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2270	-1135
KL	0,0000		0		-0,2270	-1135
T yhteensä						
V yhteensä	11,6051	23,4	0		-5,0957	0
V	0,0000		0		-16,7008	0
VL	11,6051	100,0			11,6051	
R yhteensä						
L yhteensä	5,8641	11,8	0		-5,2514	-1901
Kadut	5,3641	91,5	0		-5,0611	0
Kev.liik.kadut	0,4291	7,3	0		0,3726	0
LH	0,0000		0		-0,6338	-1901
LPA	0,0709	1,2	0		0,0709	0
E yhteensä	0,0139	0,0	0		0,0139	0
EN	0,0139	100,0	0		0,0139	0
S yhteensä	15,7943	31,8	0		15,7943	0
SL	15,7943	100,0	0		15,7943	0
M yhteensä	0,0000		0		-4,2161	-1851
MT	0,0000		0		-0,5150	0
MP	0,0000		0		-3,7011	-1851
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	220	3	220
Asemakaava	3	220	3	220



Kaavakartan pienennös

88 VALLINOJA

88038
LPA
①

88037
AM
220
II

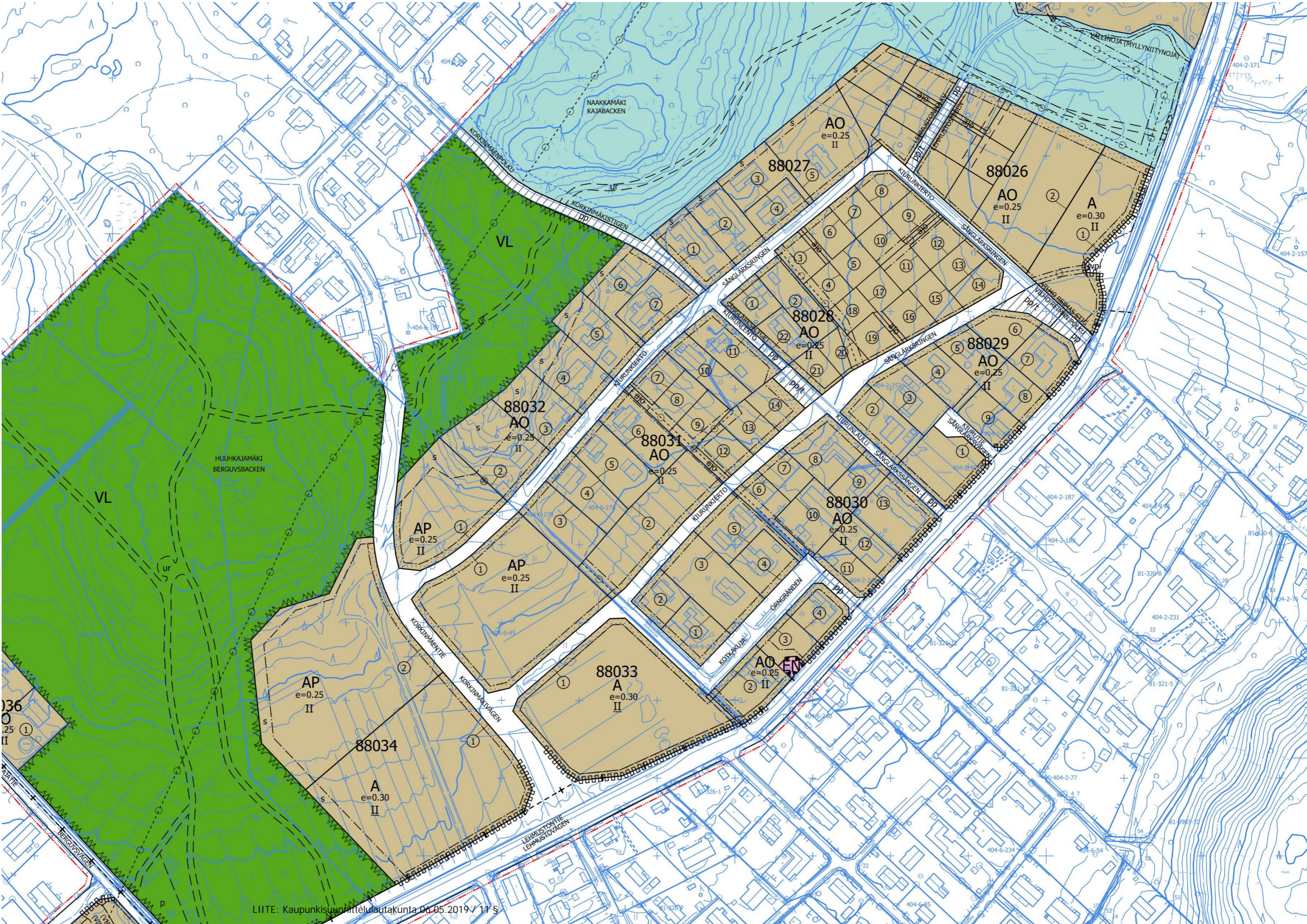
REIMANKALLIO
REIMABERGET

SL

TUUSINKOSKI

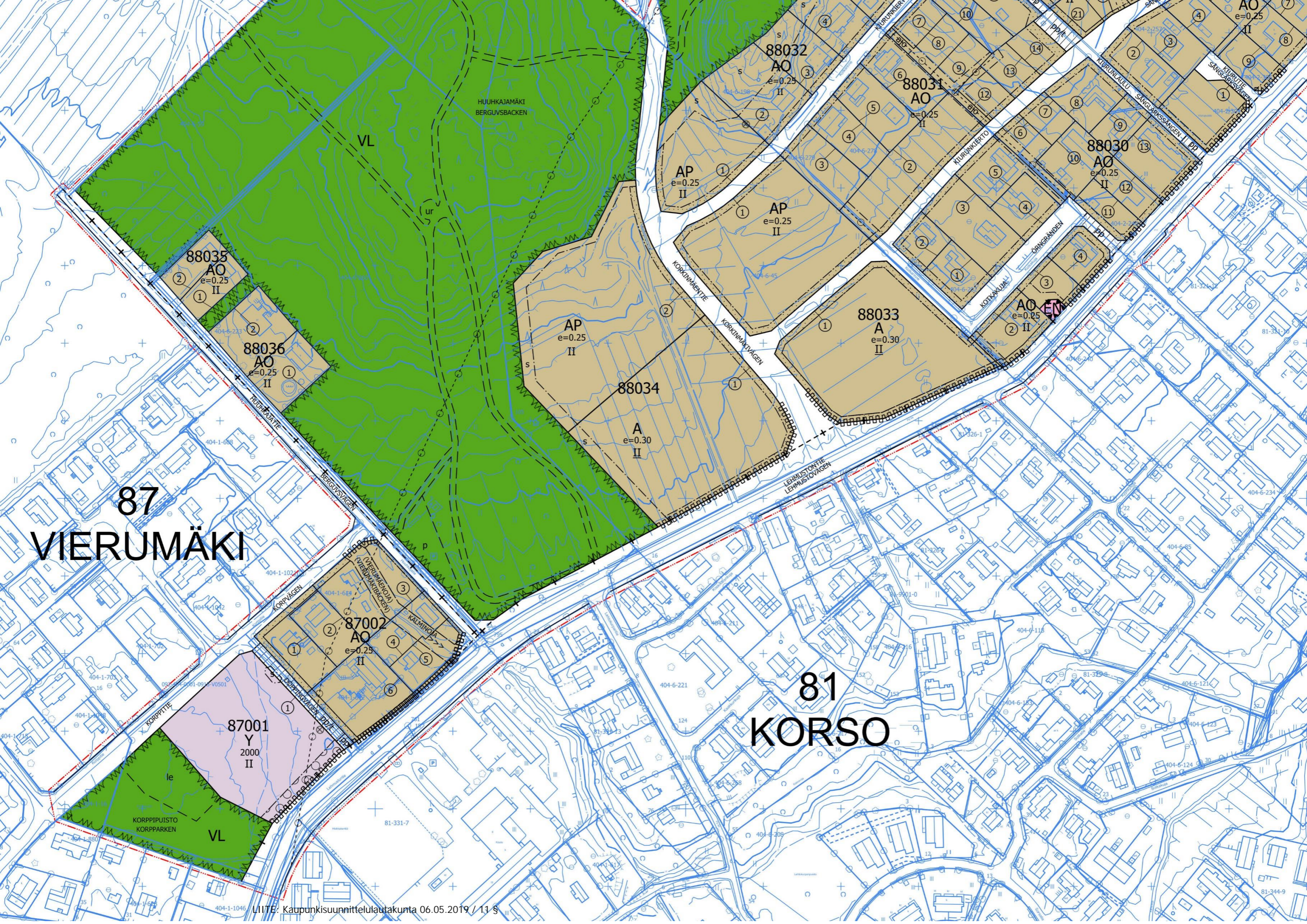
VALLINOJA (MYLLYNTYNOJA)

VALLINOJA (MYLLYNTYNOJA)



87 VIERUMÄKI

81 KORSO



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva**

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.

Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Rakennettaessa lähemmäs kuin 65 metriä Myllyniityn ojaista, on rakentamisen turvallinen etäisyys Myllyniitynojasta tarkistettava laskelmilla ja lisätutkimuksilla.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimistotiloja ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.

Aurinkoenergiaa, maalämpöä ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelit ja muut energiantuotantoon liittyvät laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Kattomuotojen ja -kultien sekä kattolappeiden suuntauksen valinnassa tulee mahdollistaa aurinkoenergian käyttö.

Rakennuksen, muiden rakenteiden ja kulkuväylien sijoittelussa tulee huomioida maalämpökaivon sijoittaminen. Kaivot ja niiden vaatimat rakenteet ja laitteet eivät saa aiheuttaa haittaa alueen kunnallistekniikalle eikä estää mahdollisuutta hyödyntää maalämpöä viereisillä tonteilla.

Viherkattoja suositellaan rakennettavaksi.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Pihoilla on käytettävä vettäläpäiseviä materiaaleja.

Tonteilla tulee säilyttää olemassa olevia tai istuttaa puita ja pensaita.

Suojelualueeseen (SL) rajautuvilla alueilla istutuksissa ei saa käyttää sellaisia lajeja, jotka voivat vieraslajeina levitä suojelualueelle (SL).

Mikäli tontilla on tulisijallinen rakennus, on polttopuun säilyttämiseen varattava paikka piharakennuksessa.

Tonttiliittymän läheisyydessä aidan korkeus ei saa ylittää 80 cm. Risteysalueiden kohdalla tontilla olevat aidat ja rakenteet eivät saa peittää ajoneuvoliikenteen tarvitsemia näkemäalueita.

Tonttiliittymän leveys A, AP ja AO-alueilla tulee olla enintään 5 m.

Uudet lohkokattavat tontit on oltava kooltaan vähintään 550 m².

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 autopaikkaa/asunto
- vähintään 10 pientaloasunnon tontilla, jolla on keskitetty pysäköintiratkaisu vähintään 1ap/80k-m² kuitenkin vähintään 1,5ap/asunto
- Y-korttelin autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- vähintään 10 pientaloasunnon tontilla 1pp/asuinhuone.
Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.
- Y-korttelin polkupyöräpaikkamäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets gräns**

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

Byggnadslösningarna ska baseras på byggplatspecifika grundundersökningar och -planer.

Vid byggande närmare än 65 meter från Myllyniitynoja ska det med beräkningar och tilläggsutredningar säkerställas att byggandet sker på ett säkert avstånd från Myllyniitynoja.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontorslokaler och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Lösningar som producerar solenergi, jordvärme och annan förnybar energi ska gynnas. Solpaneler och andra anordningar för energiproduktion ska integreras i arkitekturen på ett naturligt sätt.

I valet av takformer och -vinklar samt takfallens riktning ska utnyttjande av solenergi möjliggöras.

Vid placeringen av byggnaden, övriga konstruktioner och passager ska jordvärmebrunnens placering beaktas. Brunnen och konstruktioner och anordningar som erfordras av dem får inte äventyra områdets kommunalteknik eller utesluta möjligheten att utnyttja jordvärme på de angränsande tomtarna.

Gröntak rekommenderas.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

På gårdarna skall användas vattengenomsläppliga material.

På tomtarna ska befintliga träd och buskar bevaras eller nya planteras.

I områden som gränsar till skyddsområdet (SL) får sådana arter inte användas i planteringar som kan sprida sig som främmande arter till skyddsområdet (SL).

Om det på tomtens finns en byggnad med eldstad ska plats för vedförvaring reserveras i en gårdsbyggnad.

I tomtanslutningens närhet får inte häcken vara högre än 80 cm. Tomtens staket och konstruktioner som ligger i korsningsområden får inte skymma sikten i fordonstrafikens frisksområden.

Tomtanslutningen på A, AP och AO -områden ska ha en bredd av högst 5 m.

De nya tomter som styckas ska vara minst 550 m² till storleken.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 2 bp/bostad
- på en tomt med minst 10 småhusbostäder och en centraliserad parkeringslösning minst 1bp/80m²-vy dock minst 1,5bp/bostad
- Bilplatsbehovet i Y-kvarteret bestäms i samband med bygglovet.

Minimiantalet cykelplatser:

- På en tomt med minst 10 småhusbostäder 1cp/bostadsrum. Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för friluftsutrustning i gårdsnivå.
- Antalet cykelplatser i Y-kvarteret bestäms i samband med bygglovet.

A

Asuinrakennusten korttelialue

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävytyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.

Korttelin 88026 tontin 1 Lehmustontien puoleisilla istutettavaksi määrättyllä alueella on huomioitava alueen näkyminen Lehmustontielle hulevesialueen taustana. Kasvilajeiksi on valittava monipuolisesti puita, pensaita ja heiniä. Istutusten on oltava maisemallisesti yhteensopivia Lehmustontien hulevesipainanteen istutusten kanssa.

Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

AP

Asuinpientalojen korttelialue

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävytyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Jokaisella asunnoilla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä maantasoinen ulko-oleskelualue.

Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.

Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

AO

Erillispientalojen korttelialue

Kaavan mukaisille tonteille sallitaan yksi, korkeintaan kaksiasuntoinen erillispientalo kutakin tontin 600 m² kohden. Alle 600 m² kokoisille tonteille saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen erillispientalon.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävytyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB lukuun ottamatta kortteleita 88032, 88027, 88035, 88036, korttelin 88031 tontteja 3, 4, 5, 6, 8, 9 ja 10, korttelin 88028 tontteja 1, 2, 3, 6, 7 ja 8 sekä korttelin 87002 tontteja 1, 2 ja 3, joiden asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävytyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Jokaisella asunnoilla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä maantasoinen ulko-oleskelualue.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.

Korttelin 88026 tonteilla lukuun ottamatta tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 88027 tonteilla lukuun ottamatta tontteja 1-5 tulee ennen uudisrakentamista maaperän laatu tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

Yhteisten piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Korttelin 88028 tontit 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 ja 21 ja 88026 Kiurunkiertoon rajautuvat tontit sekä korttelin 88027 tontti 7 on rajattava kadun suuntaan viheraidoin.

Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tai sen estämättä mitä on määrätty rakennusoikeuksista, rakennusaloista, kerrosluvuista tai korttelialueista.

Kvartersområde för bostadshus

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 32 dB.

I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktor beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.

I det område mot Lehmustovägen på tomt 1 i kvarteret 88026 som ska förses med planteringar ska det beaktas att området syns mot Lehmustovägen som bakgrund till dagvattenområdet. En mångsidig blandning av träd, buskar och gräs ska väljas som växtarter.

Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

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

Kvartersområde för småhus

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.

Varje bostad ska i anslutning till bostaden ha en ändamålsenligt insynsskyddad uteplats i marknivå.

I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktor beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.

Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

Kvartersområde för fristående småhus

På planenliga tomter tillåts för varje 600 m² fristående småhus med en, högst två bostäder. På tomter som är mindre än 600 m² får det byggas fristående småhus med en, högst två bostäder.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB med undantag av kvarteren 88032, 88027, 88035, 88036, tomterna 3, 4, 5, 6, 8, 9 och 10 i kvarteret 88031, tomterna 1, 2, 3, 6, 7 och 8 i kvarteret 88028, tomterna 1, 2 och 3 i kvarteret 87002 där ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB.

Varje bostad ska i anslutning till bostaden ha en ändamålsenligt insynsskyddad uteplats i marknivå.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktor beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.

Jordmånens kvalitet ska undersökas och vid behov saneras före nybyggnad på tomterna i kvarteret 88026 med undantag av tomt 1 och 2 samt på tomterna i kvarteret 88027 med undantag av tomterna 1-5.

I planeringen av gemensamma gårdar ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Tomterna 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 och 21 i kvarteret 88028, och de tomter i kvarteret 88026 som gränsar till Sånglärksringen samt tomt 7 i kvarteret 88027 ska avgränsas med häckar i gatans riktning.

Byggnaden skall ha pulpet- eller sadeltak.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

De existerande byggnaderna får byggas om på ett sätt som är jämförbart med nybyggnation utan hinder av vad som bestämts om byggrätter, byggnadsytor, våningstal eller kvartersområden.

AM	<p>Maatilojen talouskeskusten korttelialue</p>	<p>Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum</p>
	<p>Kortteliin 88037 saa rakentaa yhden sauna-, talous-, varastorakennuksen tai vastaavan olemassa olevien rakennusten lisäksi. Korttelin rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.</p> <p>Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyuden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.</p>	<p>I kvarteret 88037 är det tillåtet att utöver de existerande byggnaderna bygga en bastu-, ekonomi-, förrådsbyggnad eller motsvarande. Byggnaderna i kvarteret ska bilda en enhetlig helhet.</p> <p>Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostads-rummens yttre skikt skall vara minst 35 dB.</p>
Y	<p>Yleisten rakennusten korttelialue</p>	<p>Kvartersområde för allmänna byggnader</p>
	<p>Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.</p> <p>Rakennuksen ulkokuoren ääneneristävyuden DL (äänitasoero) lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.</p> <p>Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi</p> <p>Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaailtaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria.</p> <p>Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.</p>	<p>Byggnadernas arkitektur ska hålla hög kvalitet. Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.</p> <p>Ljudisoleringen DL (ljudnivåskillnad) mot flyg- och vägtrafikbuller i byggnadernas ytterhölje ska vara minst 35 dB.</p> <p>Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.</p> <p>Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsräddskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att ringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur.</p> <p>Balkonger, terrasser, grönrums, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten utgör något hinder.</p>
VL	<p>Lähivirkistysalue</p>	<p>Område för närrekreation</p>
LPA	<p>Autopaikkojen korttelialue</p>	<p>Kvartersområde för bilplatser</p>
EN	<p>Energiahuollon alue</p>	<p>Område för energiförsörjning</p>
SL	<p>Luonnonsuojelualue</p>	<p>Naturskyddsområde</p>

	Kaupungin- tai kunnanosan raja	Stadsdels- eller kommunaldelsgräns
	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
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas
12	Kaupunginosan numero	Stadsdels- eller kommunaldelsnummer
VANT	Kaupunginosan nimi	Namn på stads- eller kommunal
123	Korttelin numero	Kvartersnummer
KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
1234	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav
e = 0.12	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta
123	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning, eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.
	Rakennusala	Byggnadsyta
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Katu	Gata
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/ byggnadsplats är tillåten.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För ledning reserverad del av område.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Leikkialueen suunnittelussa huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Päiväkodilla on leikkialueen käyttöoikeus.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse. I planeringen av lekplatsen ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Daghemmet har användningsrätt till lekplatsen.



Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.



Suojeltava alueen osa.

Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Korttelin 88032 tonteilla 1-4 kallion ympäristö puustoineen ja kivikkoineen säilytetään luonnontilaisena ja suojataan rakennusvaiheessa. Maanpinnan muuttaminen ja puiden kaato on kielletty, lukuun ottamatta huonokuntoisia puita.

Del av område som skall skyddas.

Områdesdel där trädbeståndet ska hållas livskraftigt och vid behov förnyas så att dess betydelse för landskapet bevaras. På tomt 1-4 i kvarteret 88032 bevaras bergets omgivning med trädbestånd och stenpartier i naturtillstånd och skyddas under byggfasen. Det är förbjudet att bearbeta markytan och fälla träd, med undantag av träd som är i dåligt skick.



Suojeltava rakennus.

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteen kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Byggnad som skall skyddas.

Historiskt, byggnadshistoriskt och ur byggnadskonstens perspektiv betydelsefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får inte sådana renoverings-, ändrings- eller utbyggnadsarbeten utföras som äventyrar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För renoverings-, ändrings- och utbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.



Puro tai pienvesialue.

Alueelle on istutettava monipuolista kasvillisuutta.

Bäck eller småvattenområde.

I området ska varierande växtlighet planteras.



Vesialue.

Vattenområde.



Avo-oja.

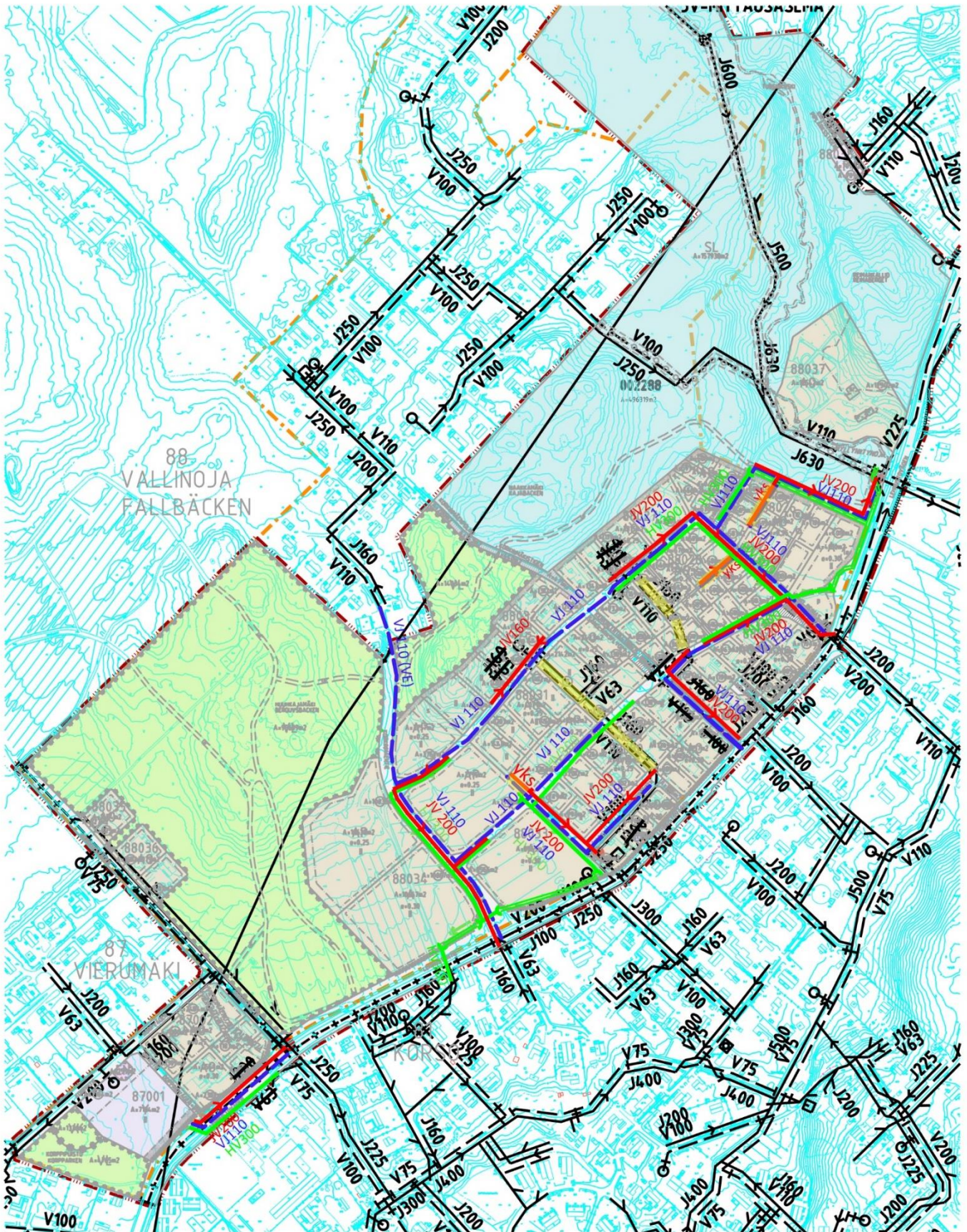
Öppet dike.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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



<p>Vantaan kaupunki copyright</p> <p>Antti Auvinen tulosteen laatija</p> <p>4/10/2019 päiväys</p>	<p>Vesihuollon esisuunnitelma</p> <p>002288 Lehmustontie</p> <p style="text-align: center;">Putkirasite</p> <p>0 100 500 m</p>	<p>ETRS-GK25 tasokoordinaattijärjestelmä</p> <p>N2000 korkeusjärjestelmä</p> <p>1:5000 mittakaava</p>
---	--	---



12 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AK

VD/3702/10.00.01.05/2019

AK/MV/AVP/JK

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-404-6-205 osoitetaan uutta rakennusoikeutta (AO) 815 kerrosneliometriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 63 000 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistöllä 92-404-6-205 on voimassa 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi. Asemakaavamuutoksen 002288 kaavaehdotuksessa kiinteistöstä 92-404-6-205 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) 3260 m² suuruinen alue (rakennusoikeus 815 k-m² tehokkuudella e=0.25), lähivirkistysalueeksi (VL) 6791 m² suuruinen alue ja kaduksi 7425 m² suuruinen alue. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa lähivirkistysalueen (VL) kaupungille osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta sekä asemakaavan mukaiset katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-6-205 Vierumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288 mukaisesti edellyttää Kiurunkierron sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja maanomistajan esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyyntön, kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.
- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 63 000 euroa, joka muodostuu 49 418 euron rahallisesta korvauksesta sekä luovutettavasta VL-alueesta arvoltaan 13 582 euroa.
- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (49 418 €) eräännyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (13 582 €) kuitataan



maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalan kaupassa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille 49 418 euron suuruisen pankkitakauksen.

B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalan kaupasta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen 002288 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 6791 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa 002288 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). 6791 m² suuruisen VL-alue muodostaa maankäyttösopimuksen mukaisen kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (13 582 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B1.
- Kiinteistön 92-404-6-205 omistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä noin 7425 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavassa osoitettu katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002288 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-6-205 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen tekniluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalan kaupasta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: sopimusalue
- Liite B1: esisopimuksen B mukainen luovutettava määräala
- Liite C1: esisopimuksen C mukainen luovutettava määräala



- henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



TAUSTAA

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Asemakaavamuutoksessa (maanomistajan nimi) ja (maanomistajan nimi) omistamalle kiinteistölle 92-404-6-205 osoitetaan uutta rakennusoikeutta pientalorakentamiselle (AO) 815 kerrosneliometriä.

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-6-205 Vierumäki omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 63 000 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalan kaupasta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

(maanomistajan nimi) (henkilötunnus) ja (maanomistajan nimi) (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ”Maanomistaja”).

2. SOPIMUSALUE

2.1 Sopimusalue muodostuu kiinteistöstä 92-404-6-205. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002288 erillispientalojen korttelialueeksi (AO), lähivirkistysalueeksi (VL) ja kaduksi. Sopimusalue on osoitettu liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkierron sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja Maanomistajan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **63 000 euroa**, joka muodostuu luovutettavasta VL-alueesta (ks. B. Esisopimus määräalan kaupasta) arvoltaan 13 582 euroa, sekä 49 418 euron rahallisesta korvauksesta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002288 tultua voimaan. Rahallinen korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto). B. Esisopimuksen mukainen lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

5. VAKUUDET

- 5.1 Maanomistaja asettaa summaltaan yhteensä **49 418 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttösopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, tai kun sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

- 8.1 Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutus kirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 8.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

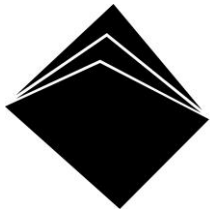
9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002288 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002288 30.6.2021 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002288, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 9.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minäkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

B.1 LOPULLISEN KAUPAN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus



on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

B.II MÄÄRÄALAN KAUPPAKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoelein] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Myyjä [maanomistajan nimi] (henkilötunnus) ja [maanomistajan nimi] (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä "Myyjä")

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

Kaupan kohde Noin 6 791 m² suuruinen määräala Vantaan kaupungin Vallinojassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-404-6-205 (jäljempänä "Määräala").

Määräala on asemakaavassa VL-aluetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (B1).

Kauppakirjan ehdot

Tämän määräalan kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Määräalan osuus kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta on **13 582 euroa**.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Myyjä luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

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

7. Määräalan maaperä

7.1 Myyjän tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Myyjän vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

B. Esisopimus määräalan kaupasta

C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]

[asian VD-numero]

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

[lopullisen kauppakirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

B.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen luovutuskirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

B.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päättöksentekoelein] lainvoimaiseen päätökseen [päättösnumero].

Myyjä [maanomistajan nimi] (henkilötunnus) ja [maanomistajan nimi] (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ”**Luovuttaja**”)

Ostaja **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

Luovutuksen kohde Noin 7 425 m² suuruinen kolmipalstainen määräala Vantaan kaupungin Valinojassa sijaitsevasta kiinteistöstä 92-404-6-205 (jäljempänä ”**Määräala**”).
Määräala on katualuetta. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (C1).

Luovutuskirjan ehdot

Tämän määräalan luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

7.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta



menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

- 8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on luovutusta edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen A. kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. esisopimuksen määräalan kaupasta ja C. esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

xxx

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

KAUPANVAHVISTUS

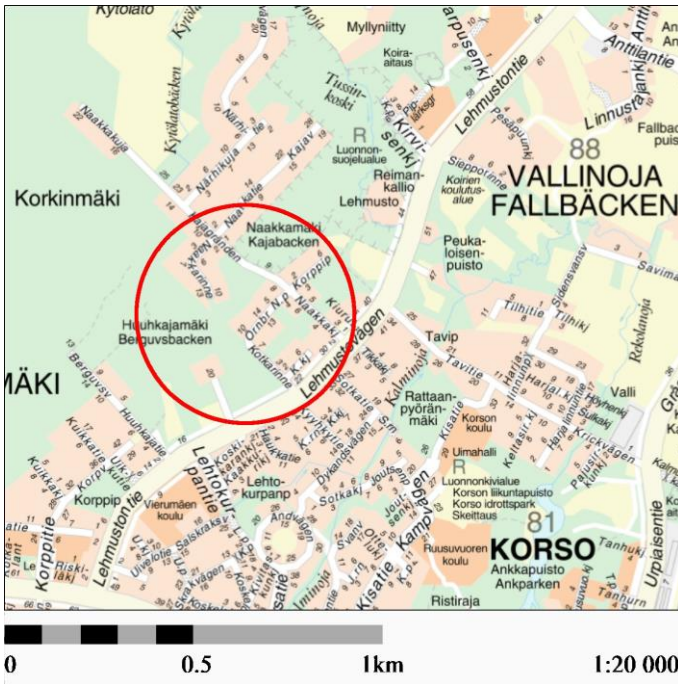
Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta ostajana ja luovutuksensaajana ja [allekirjoittajan nimi] myyjänä ja luovuttajana ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalan kaupasta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että nämä esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

Liitteet:

Liite A1 Kartta sopimusalueesta
Liite B1 Määräalan kartta
Liite C1 Määräalan kartta

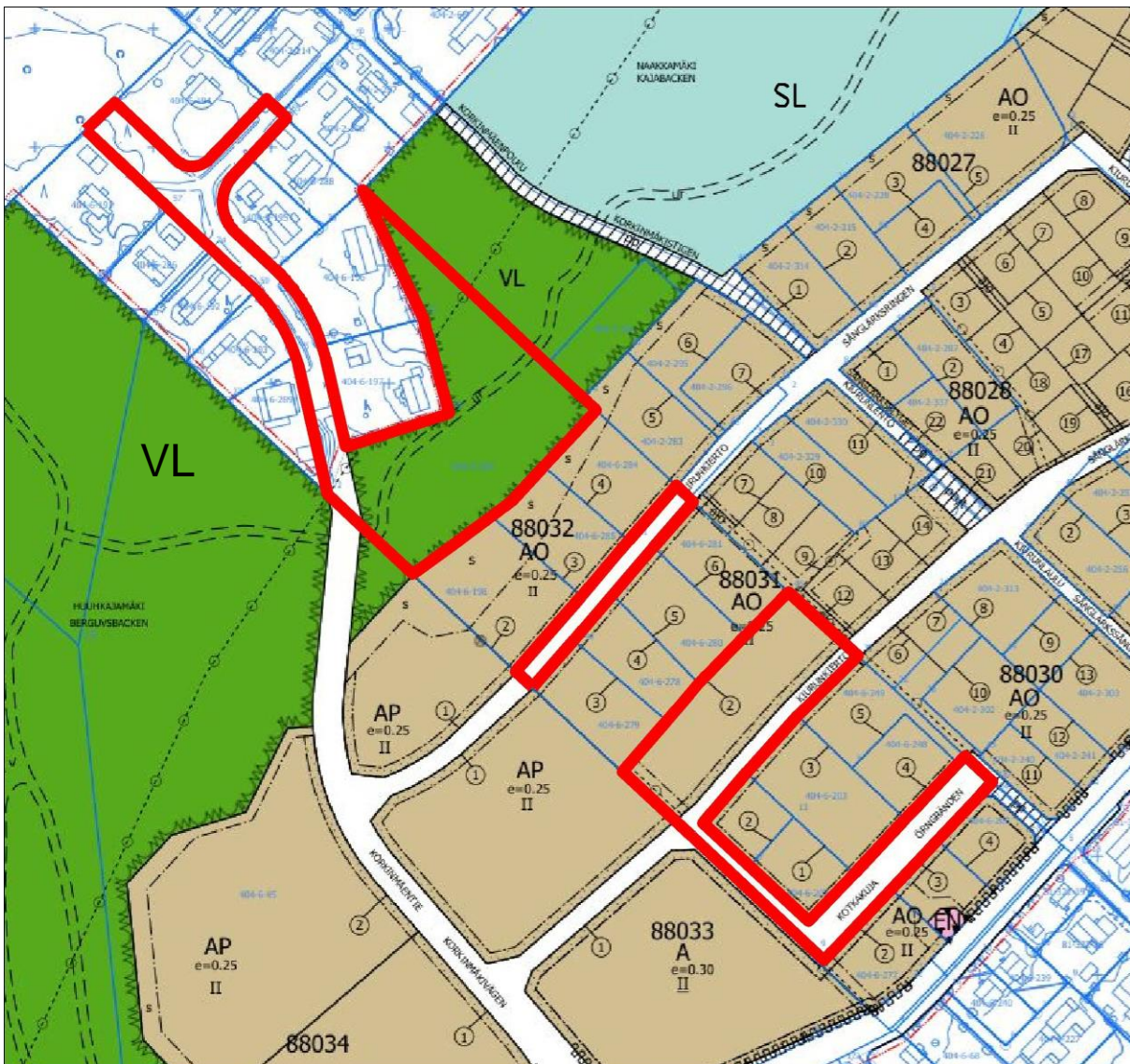
KOHTEEN SIJAINTI



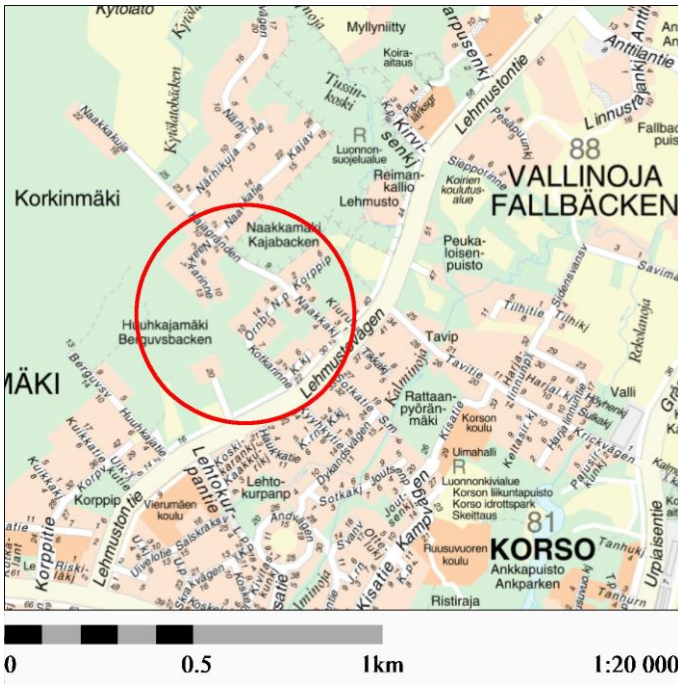
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002288

Tila 92-404-6-205



KOHTEEN SIJAINTI

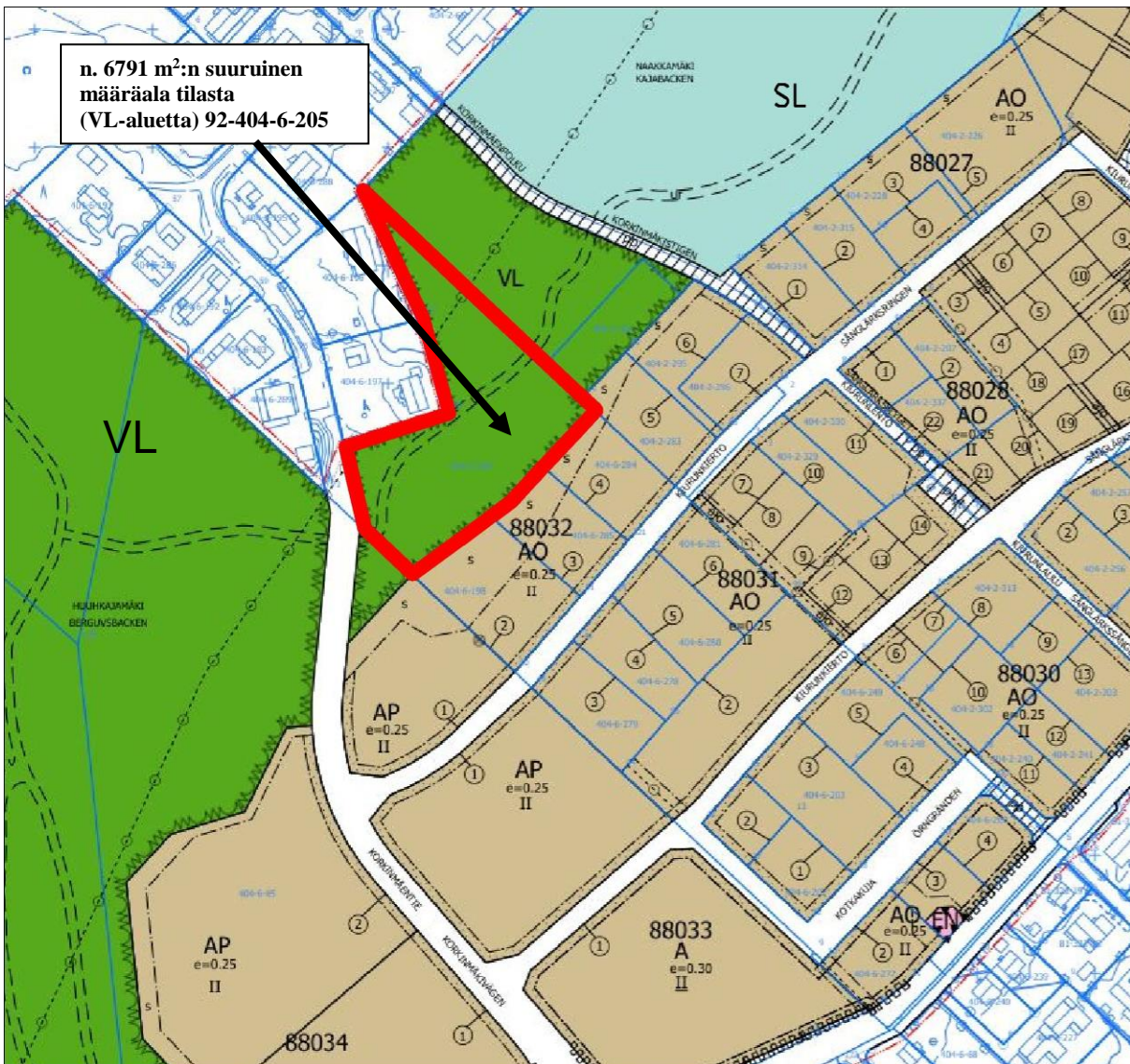


**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ /**

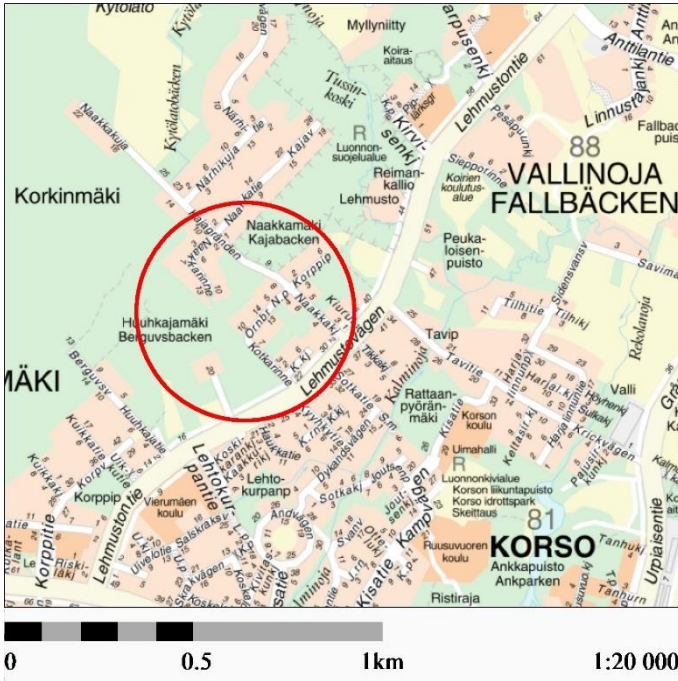
Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

**n. 6791 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-404-6-205**



KOHTEEN SIJAINTI

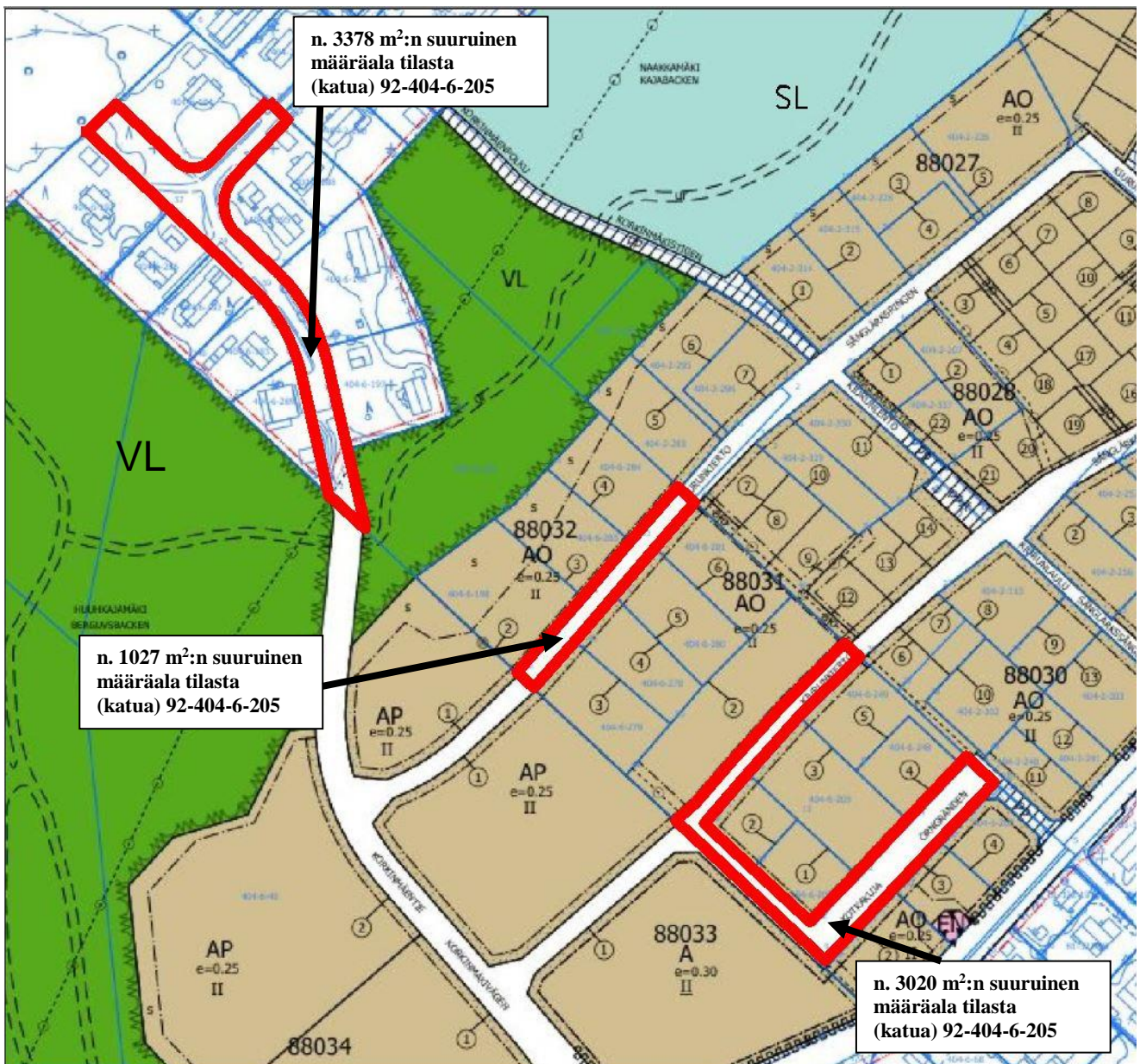


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
MYNNISTÄ /

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

**n. 7425 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-404-6-205**





13 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta, C. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja yksityishenkilö / Asemakaavan muutos 002288 / AK

VD/3703/10.00.01.05/2019

AK/MV/AVP/JK

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Yksityisen maanomistajan omistamalle kiinteistölle 92-404-2-230 osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 4031 kerrosneliometriä. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 706 200 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalojen vaihdosta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kiinteistöllä 92-404-2-230 on voimassa 15.2.1959 vahvistettu Korson rakennuskaava. Alue on ollut rakennuskiellossa asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi. Asemakaavamuutoksen 002288 kaavaehdotuksessa kiinteistö 92-404-2-230 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO, tehokkuus 0.25, rakennusoikeus yhteensä 2828 k-m²), asuinrakennusten korttelialueeksi (A, tehokkuus e=0.30, rakennusoikeus yhteensä 1203 k-m²), luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä kaduksi. Asemakaavamuutos 002288 ei ulotu kiinteistön 92-404-2-230 palstaan, joka sijaitsee Lehmustontien itäpuolella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä kiinteistön 92-404-2-230 omistaja luovuttaa asemakaavamuutoksen mukaisen A-korttelialueen sekä asemakaavamuutoksen ulkopuolisen Lehmustontien itäpuolen palstan kaupungille osana yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan 002288 mukaisen luonnonsuojelualueen ja katualueet kaupungille vastikkeetta. Maankäyttösopimusalue on osoitettu liitteessä A1 ja luovutettavat määräalat liitteissä B1, B2 ja C1.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkierron, Vilho Reiman polun ja Lehmustonpolun sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista. Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja maanomistajan esitettyä kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.
- Kiinteistön 92-404-2-230 omistaja maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 706 200 euroa, joka muodostuu luovutettavista määräaloista (ks. B. Esisopimus määräalojen vaihdosta) arvoltaan 607 800 euroa, sekä 98 400 euron rahallisesta korvauksesta.



- Yhdyskuntarakentamisen kustannusten rahallinen korvaus (98 400 €) erääntyy maksettavaksi asemakaavamuutoksen voimaantullessa. Kiinteistövarallisuudella suoritettava osa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta (607 800 €) kuitataan maankäyttösopimuksessa olevan B. esisopimuksen mukaisessa määräalojen vaihdossa. Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi kiinteistön 92-404-2-230 omistaja luovuttaa kaupungille 98 400 euron suuruisen pankkitakauksen.

B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta ja esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen 002288 mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Esisopimuksilla osapuolet sopivat mm. seuraavaa:

- Maanomistaja luovuttaa kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaavamuutoksen mukaisen A-korttelialueen määräalan 4 010 m² kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan 481 200 euroa. Edelleen maanomistaja luovuttaa kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 29 605 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan 126 600 euroa. Em. määräalat muodostavat kiinteistövarallisuudella suoritettavan osan (607 800 euroa) yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja Kaupunki kuittaa kauppakirjan allekirjoituksin sen saaduksi. Luovutuksen kohteet on osoitettu liitteessä B1.
- Kaupunki luovuttaa omistamastaan kiinteistöstä 92-404-2-229 maanomistajalle 9 m² suuruisen alueen, joka on kaavamuutoksen mukaista AO-korttelialueen osaa, arvoltaan 900 euroa. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä B2.
- Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-404-2-230 noin 3728 m² suuruisen määräalan, joka on asemakaavamuutoksessa osoitettu luonnonsuojelualueeksi ja katualueeksi. Luovutus on vastikkeeton. Luovutuksen kohde on osoitettu liitteessä C1.
- Lopullisten luovutuskirjojen tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos 002288 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa kiinteistön 92-404-2-230 omistajan (yksityishenkilö) kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun kaavaehdotus nro 002288 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta.
- b) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavanmuutos nro 002288 on tullut voimaan.
- c) Valtuutetaan Kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopulliset luovutuskirjat sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:



Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Maankäyttö sopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen vaihdosta ja C. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta esisopimuksen B mukaisista Maanomistajan luovuttamista määräaloista
- Liite B2: kartta esisopimuksen B mukaisesta Kaupungin luovuttamasta määräalasta
- Liite C1: kartta esisopimuksen C mukaisesta luovutettavasta määräalasta
- henkilötiedot

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

TAUSTAA

Vantaan kaupungin hakemassa asemakaavamuutoksessa 002288 Lehmustontien luoteispuolelle suunnitellaan pientalovaltaista asumista olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyödyntäen. Asemakaavamuutoksessa maanomistajan nimi omistamalle kiinteistölle 92-404-2-230 osoitetaan uutta rakennusoikeutta asuinrakentamiselle 4031 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan muutokseen 002288 liittyen Vantaan kaupunki ja kiinteistön 92-404-2-230 Lehmusto II omistaja ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yksityisen maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 706 200 euroa, joka suoritetaan osittain rahallisena korvauksena ja osittain kiinteistöomaisuuden luovutuksella. Esisopimuksilla määräalojen vaihdosta ja määräalan vastikkeettomasta luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

maanomistajan nimi (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ”**Maanomistaja**”).

2. SOPIMUSALUE

- 2.1 Sopimusalue muodostuu osasta kiinteistöä 92-404-2-230. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002288 asuinrakennusten korttelialueeksi (A), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), luonnonsuojelualueeksi (SL) ja katualueeksi. Sopimusalueen pinta-ala on noin 19047 m². Sopimusalue on osoitettu liitekartassa A1.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

- 3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002288:n mukaisesti edellyttää Kiurunkieron, Vilho Reiman polun ja Lehmustonpolun sekä vesihuollon runkolinjojen rakentamista.

Kaupunki toteuttaa edellä mainitun kunnallistekniikan seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavan nro 002288 tultua voimaan ja Maanomistajan esitettyä Kaupungille kirjallisen rakentamispyynnön, Kaupunki rakentaa edellä mainitut katuyhteydet liikennöitävään kuntoon 20 kk kuluessa pyyntöajankohtaa seuraavasta huhtikuun lopusta (30.4.) laskien, mikäli rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Alueen viimeistelytöiden toteutuksen periaatteena on niiden toteuttaminen ja yhteensovittaminen samanaikaisesti rakennettavien tonttien viimeistelytöiden kanssa. Kaupunki huolehtii yhteistyössä HSY:n kanssa tarvittavan vesihuoltoverkon rakentamisesta kadunrakentamista vastaavassa aikataulussa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Maanomistaja maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **706 200 euroa**, joka muodostuu luovutettavista määräaloista (ks. B. Esisopimus määräalojen vaihdosta) arvoltaan 607 800 euroa, sekä 98 400 euron rahallisesta korvauksesta.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002288 tultua voimaan. Rahallinen korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto). B. Esisopimuksen mukainen lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta.

5. VAKUUDET

- 5.1 Maanomistaja asettaa summaltaan yhteensä **98 400 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen veloitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Maanomistajalle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu ja lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu, tai kun sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 6.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat uudisrakennukset Maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

7. ERIKESKUSTELUJEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

- 8.1 Maanomistaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Maanomistaja sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.
- 8.2 Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Maanomistaja ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun xx.xx.xxxx päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002288 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002288 30.6.2021 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 30.6.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002288, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 9.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minikäänlaisia korvausvaatimuksia.

B ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

B.I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan B.II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

B.II MÄÄRÄALAN VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

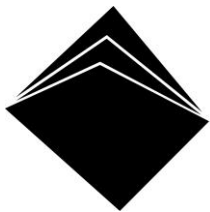
Vaihdon osapuolet **Vantaan kaupunki** (y-tunnus: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä ”**Kaupunki**”)

maanomistajan nimi (henkilötunnus)
[osoite]
(jäljempänä ”**maanomistajan nimi**”)

jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”

Vaihdon kohteet **maanomistajan nimi** luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta A-korttelialueen määräalan 4 010 m² kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan **481 200 euroa**.

Edelleen **maanomistajan nimi** luovuttaa Kaupungille osana kunnallistekniikan korvausta asemakaava-alueen ulkopuolella Lehmustontien itäpuolen noin 29 605 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-404-2-230, arvoltaan



126 600 euroa.

Kaupunki luovuttaa **maanomistajan nimi** kiinteistöstä 92-404-2-229 noin 9 m² suuruisen alueen, joka on kaavamuutoksen mukaista AO-korttelialueen osaa, arvoltaan **900 euroa**.

Vaihdon kohteet on merkitty oheisiin karttaliitteisiin B1 ja B2.

Vaihtokirjan ehdot

Tämän määräalojen vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. Kauppahinta

- 1.1 Kaupungille luovutettavien määräalojen osuus **maanomistajan nimi** Kaupungille maksamasta kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta on **607 800 euroa**. Selvyyden vuoksi todetaan, että tätä kauppahintaa ei peritä rahana.
- 1.2 **maanomistajan nimi** maksaa Kaupungille **900 euron** kauppahinnan rahana. Tämä kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantehtilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

- 2.1 Määräalojen omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät saajille tämän vaihtokirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

- 3.1 Osapuolet ovat tarkastaneet niille siirtyvät alueet, niiden rajat sekä tutustuneet saamiensa alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja määräaloista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

- 4.1 Osapuolet ovat tutustuneet niille siirtyviä määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 4.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

-
- 5.1 Kiinteistöä 92-404-2-230 rasittaa tieoikeus (oikeutettu kiinteistö 92-404-2-157).
- 5.2 Osapuolet luovuttavat alueet muista kiinnityksistä, rasitteista ja käyttöoikeuksista vapaana.
- 5.3 Kaupungilla on oikeus sijoittaa määräaloille tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet, sekä ulottaa tarvittaessa määräalalle kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta.
- 5.4 Määräaloilla sijaitsevat johdot on merkitty liitteenä olevaan johtokarttaan.

6. Irtaimisto

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

7. Määräalojen maaperä

- 7.1 Osapuolten tietojen mukaan määräaloilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- 7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, saaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

- 8.1 Määräaloihin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa saaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen vaihtokirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]

C ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

C.I LOPULLISEN LUOVUTUKSEN TOTEUTUMISEN EHDOT

Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen kauppakirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös on saanut lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002288 30.6.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002288 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

C.II MÄÄRÄALAN LUOVUTUSKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan [päätöksentekoeelin] lainvoimaiseen päätökseen [päättönumero].

Myyjä	maanomistajan nimi (henkilötunnus) [osoite] (jäljempänä "Luovuttaja")
Ostaja	Vantaan kaupunki (y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä "Kaupunki")
Kaupan kohde	Yhteensä noin 3728 m ² katualuetta ja SL-aluetta kiinteistöstä 92-404-2-230. Määräala on merkitty oheiseen karttaliitteeseen (C1).
Kauppakirjan ehdot	Tämän määräalan luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutus kirjassa.

1. Kauppahinta

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

5. Kiinnitykset, rasitukset ja rasitteet

5.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä, rasitteista ja muista käyttöoikeuksista vapaana.

6. Irtaimisto

6.1 Tätä luovutusta ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimusta.

7. Määräalan maaperä

7.1 Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

7.2 Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. Muita ehtoja

- 8.1 Määräalaan kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän luovutuskirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa Kaupunki. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Luovuttajan vastattaviksi.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

[lopullisen luovutuskirjan allekirjoitukset ja kaupanvahvistus]



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus
B. Esisopimus määräalojen vaihdosta
C. Esisopimus määräalan luovutuksesta

[päivämäärä]
[asian VD-numero]

MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Tätä maankäyttösopimusta, sisältäen A. kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, B. esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja C. esisopimuksen määräalan luovutuksesta, on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

VANTAAN KAUPUNKI

xxx

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

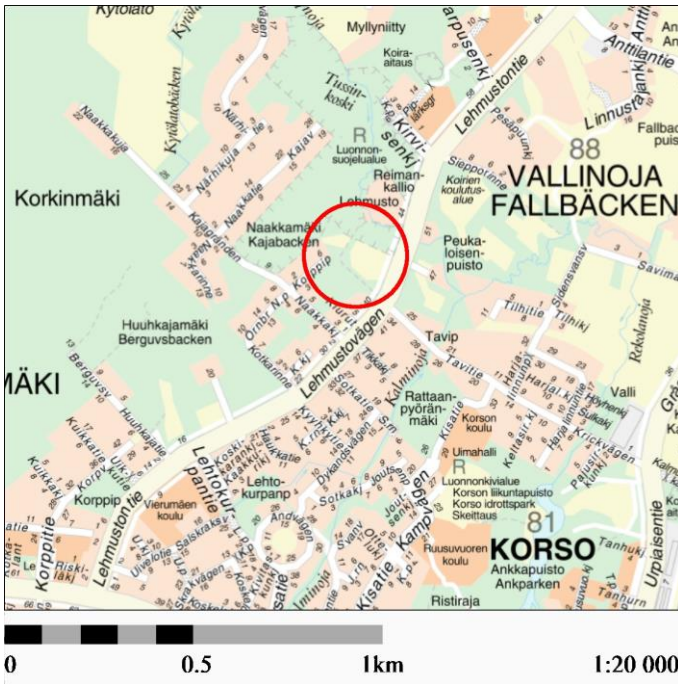
[allekirjoittajan nimi]
[allekirjoittajan titteli]

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että lakimies [juristin nimi] Vantaan kaupungin puolesta myyjänä ja [allekirjoittajan nimi] Ostajana ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta, ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että tämä esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla [XX. päivänä xxxxxkuuta 2019]

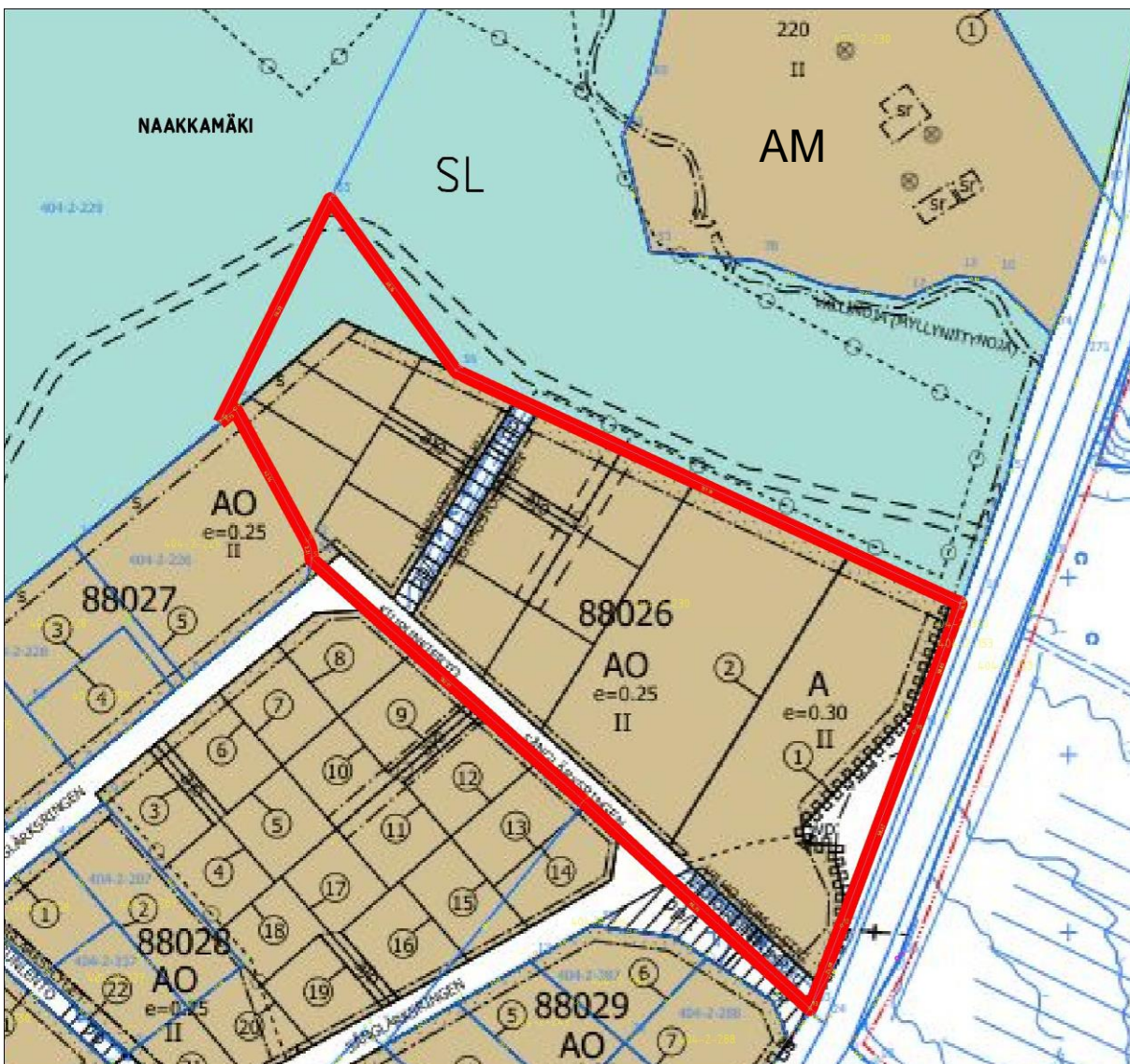
KOHTEEN SIJAINTI



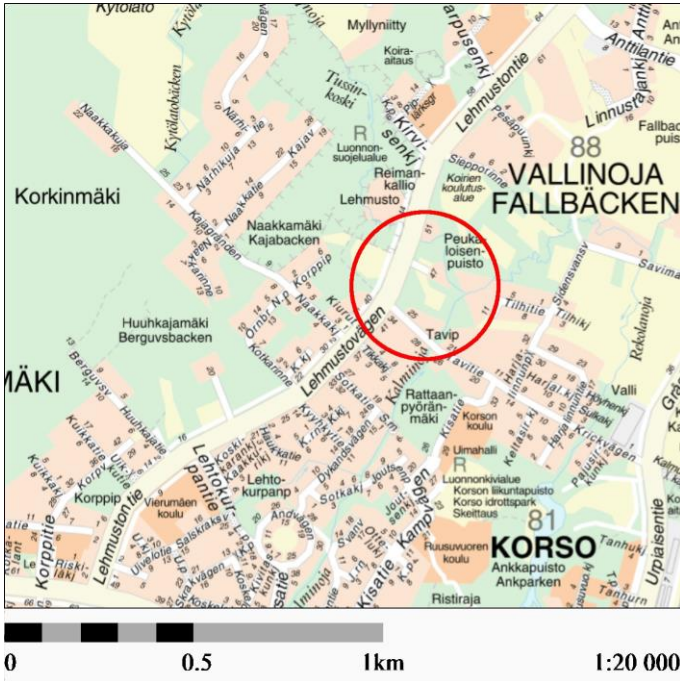
SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002288

Määräala tilasta 92-404-2-230



KOHTEEN SIJAINTI

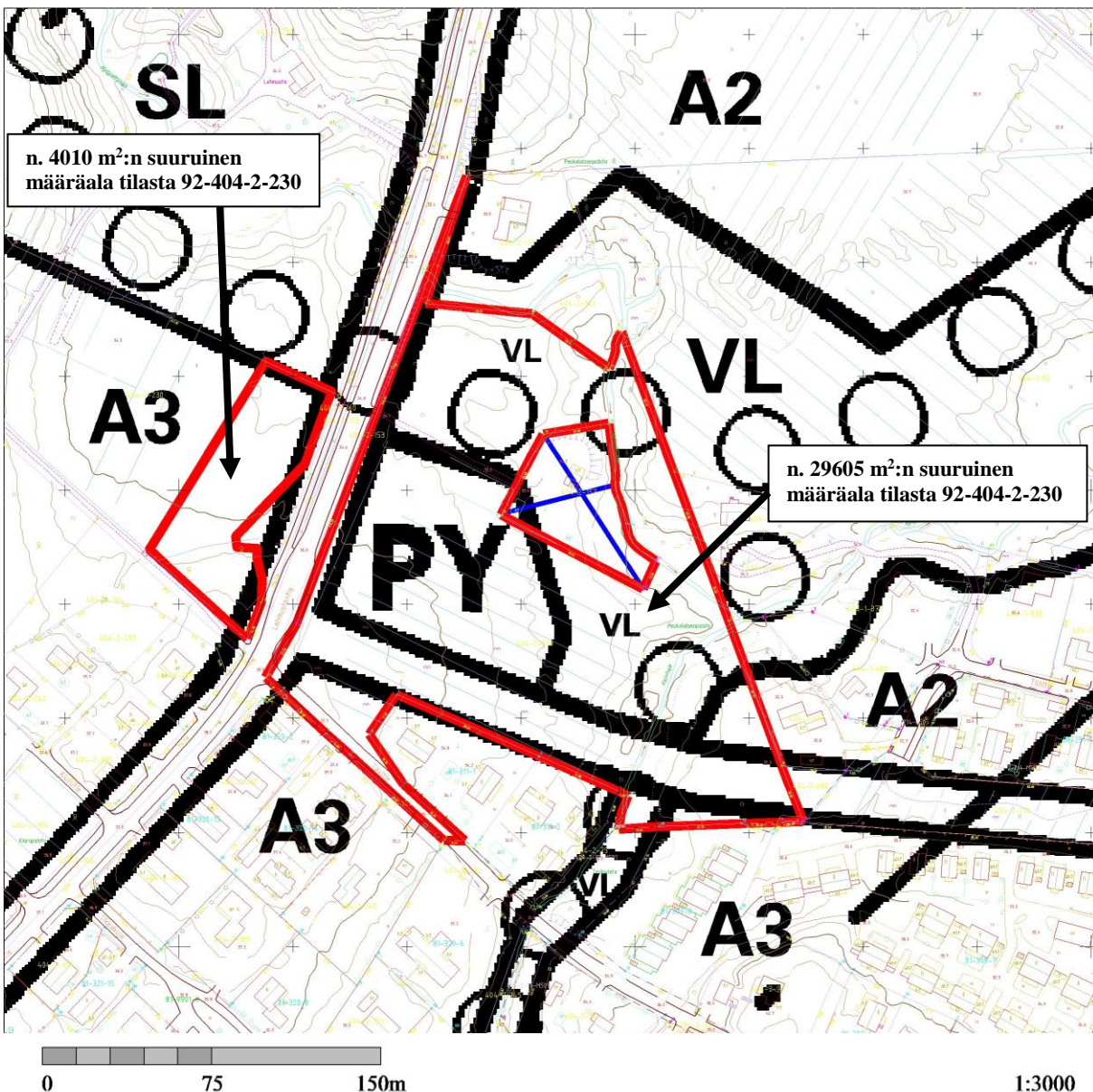


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA /

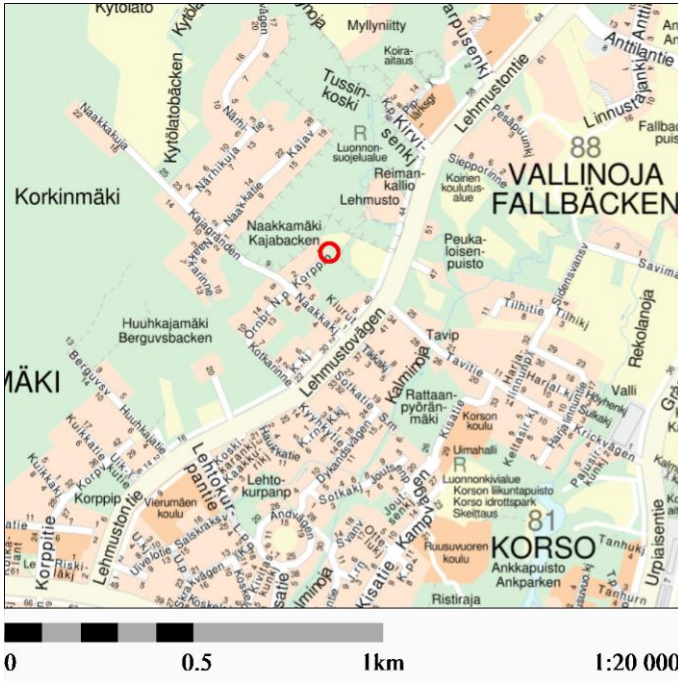
Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

n. 33615 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-404-2-230



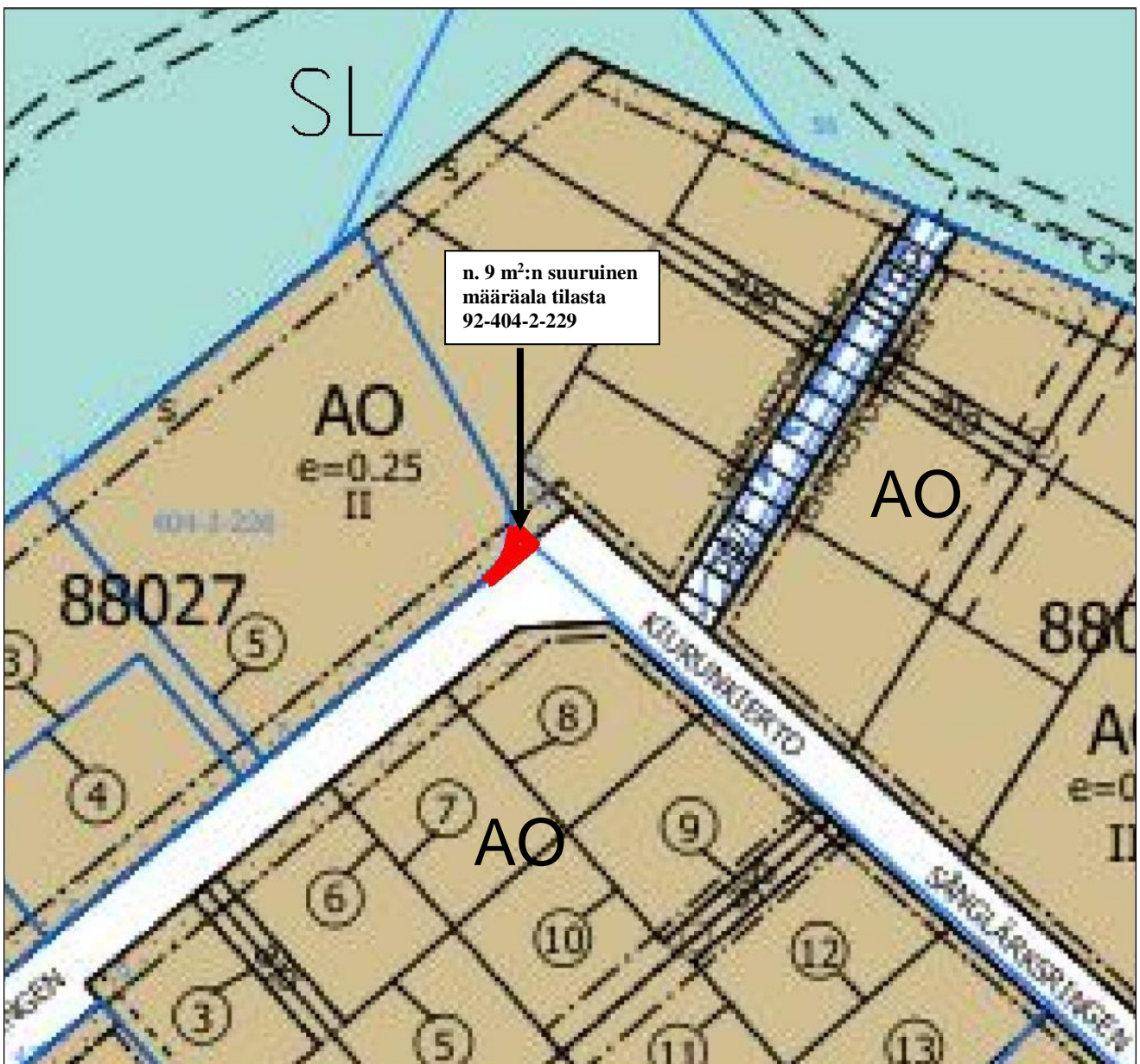
KOHTEEN SIJAINTI



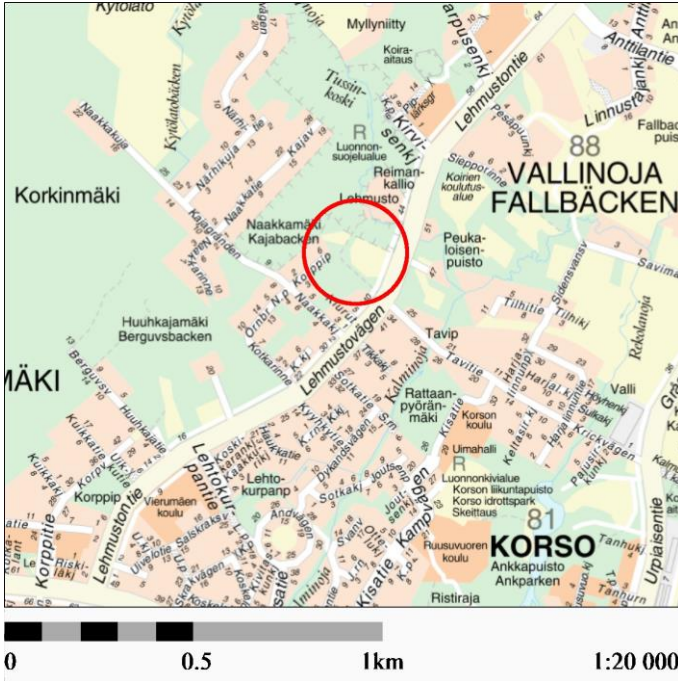
Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

**n. 9 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-404-2-229**



KOHTEEN SIJAINTI

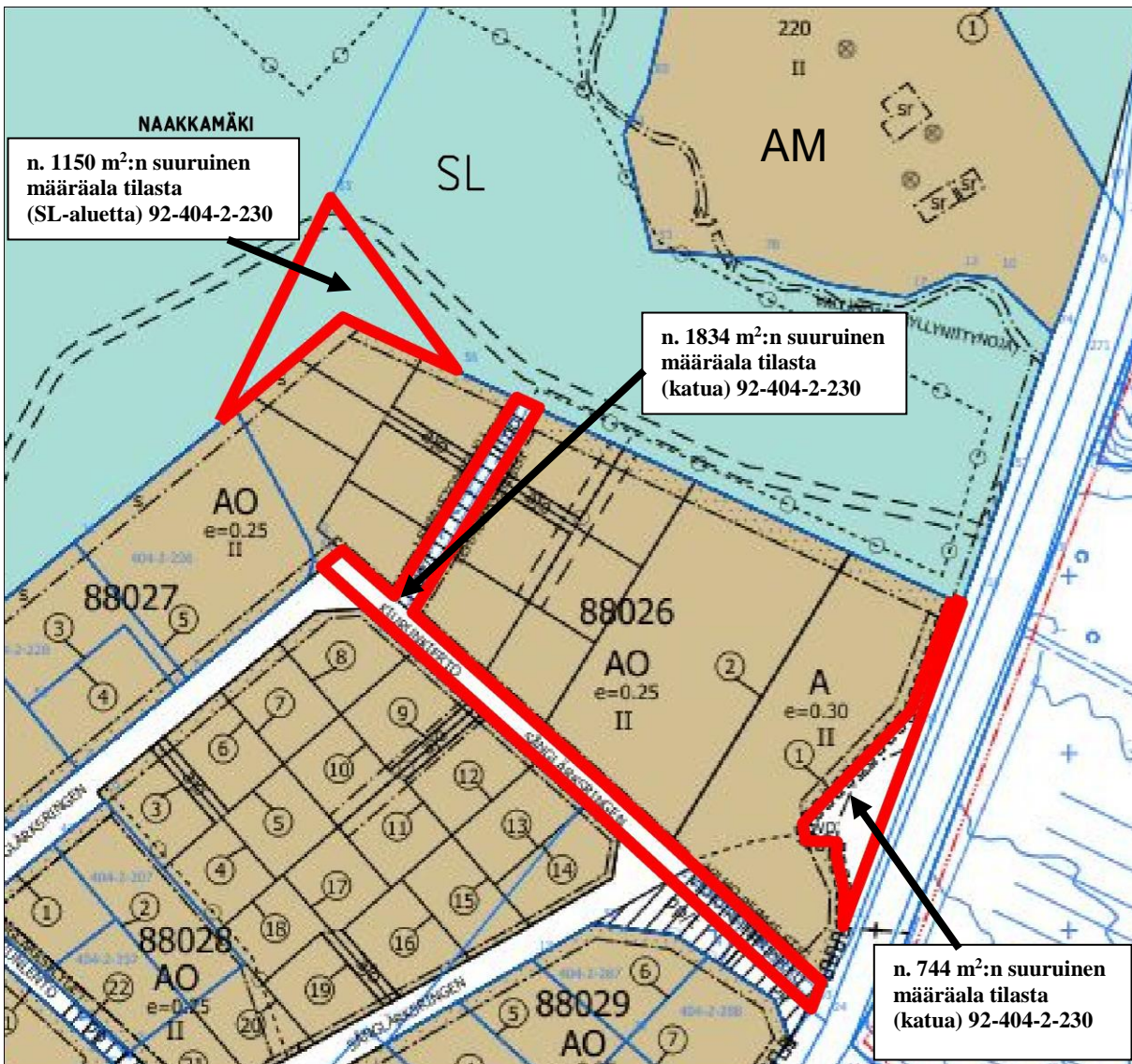


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA /

Kaupunginosa: VALLINOJA (88)

Kylä: HYRYLÄ (404)

**n. 3728 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-404-2-230**





14 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 66 Hakkila / Rusokallio 1 /TLA

VD/7485/10.02.04.00/2015

TLA/RIK/JKÖ/MKU

Rusokallion lähivirkistysalueen ja korttelin 66205 välisiä rajoja muutetaan. Varastorakennusten korttelialue muutetaan myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus- ja toimitilarakennukset sallivaksi. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 188 k-m². Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 233 k-m².

Asemakaava ja asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 66205 sekä virkistys- ja katualuetta, kaupunginosassa 66, Hakkila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 66205 sekä virkistys- ja teollisuusraidealueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 66205 kaupunginosassa 66, Hakkila.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 66205 kaupunginosassa 66, Hakkila.

Alue sijaitsee Hakkilan pohjoisosassa Rusokalliolla Koivukylänväylän, Vanhan Porvoontien ja Lahdenväylän liittymien lounaispuolella Valkealähteen pohjavesialueella.

Kaavan hakija

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4), Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä heidän konsulttinsa Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy sekä Ramboll Finland Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset

002280.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jota halkovat ulkoilureitit, ratsastusreitti ja 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Hanabölen kulttuurimaisema Keravanjokilaaksossa on maatalousaluetta (MT), joka on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi.

Asemakaava ja asemakaavamuutos

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitettun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun



enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus sekä pohjavesien suojeleminen eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvilla (3 rakennushanketta), joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevarausta muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katualuetta laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida.

Uusi asemakaava huomioi pohjavesialueesta sekä Keravanjokilaakson ja Hanabölen arvokkaasta kulttuurimaisemasta aiheutuvat rajoitteet. Sen lisäksi kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 66205 viisi tonttia (nro:t 2–6).

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,39 ha, josta korttelialuetta on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 188 $k\text{-m}^2$. Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 233 $k\text{-m}^2$.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.10.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vantaalaisiin kotitalouksiin 7.11.2015 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 11 kpl. 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 tuottaa työpaikkatontteja (5 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 660900 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 1
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) maksaa muutokustannukset (10 000 €), ja tonttijaon laadinnan



aiheuttama lisämaksu (5 tonttia, 1 750 €) jaetaan maanomistajien (Kiinteistö Oy Pasilan Vara, Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256, Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke, Jatke Oy, Den Finland Oy) kesken tonttien lukumäärän mukaisesti viiteen yhtä suureen osaan (350 €). Muutostkustannukset ja tonttijaon laadinnan aiheuttama lisämaksu ovat yhteensä 11 750 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

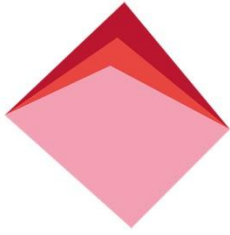
- Asemakaavaselostus 6.5.2019
- Rakennuksen korkeusaseman selvitys, Vanha Porvoontie 256 (2.11.2015, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy).
- Rusokallion pohjavesiselvitys (2.7.2014, Ramboll Finland Oy)
- Pohjaveden hallintasuunnitelma ja tarkkailuohjelma (9.2.2015, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

660900 RUSOKALLIO 1

HAKKILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 660900, sisältäen tonttijaon ja tonttijaon muutoksen. Kaavoitus on tullut vireille 27.10.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

Osa korttelia 66205 sekä virkistys- ja katualuetta kaupunginosassa 66, Hakkila.

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 66205 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 66, Hakkila (kumoutuvan asemakaavan kortteli 66205 sekä virkistys- ja teollisuusraidealueet kaupunginosassa 66, Hakkila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

kortteli 66205 kaupunginosassa 66, Hakkila.

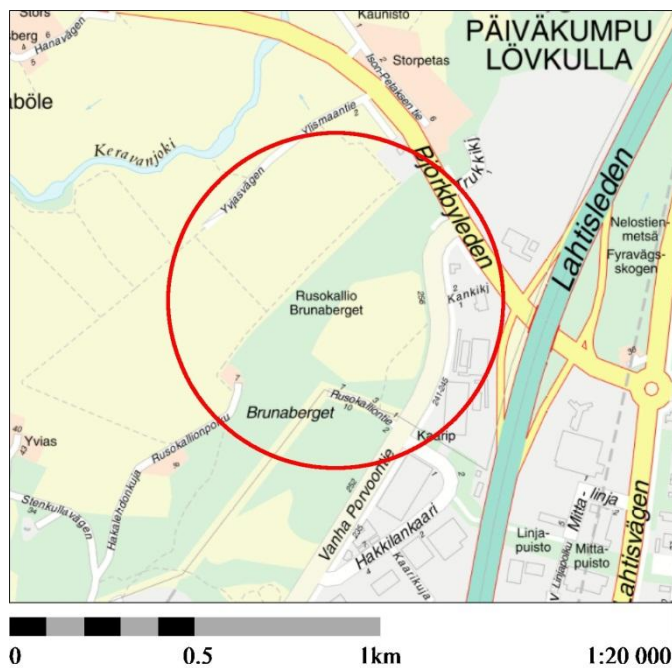
Keskeinen sisältö:

Rusokallion lähivirkistysalueen ja korttelin 66205 välisiä rajoja muutetaan. Varastorakennusten korttelialue muutetaan myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus- ja toimitilarakennukset sallivaksi. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus (Esisopimus kiinteistöjen ja määräälojen kaupasta).

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavoitus koskee korttelia 66205 ja sen eteläpuolella olevaa asemakaavoittamatonta aluetta, Rusokallion virkistysaluetta sekä rautatiealuetta kaupunginosassa 66, Hakkila. Aluetta rajaa pohjoisessa Koivukylänväylä, idässä Vanha Porvoontie, lounaassa Brunaberget ja lännessä Hanabölen peltolaakso. Suunnittelualue on Valkealähteen pohjavesialueella.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- GC Vantaa Logistics Oy:n (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupungin hakemus on kirjattu saapuneeksi 27.8.2015.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.10.2015. Kaavatyön vireille tulosta sekä mielipiteiden kuulemisesta on ilmoitettu vantaalaisiin kotitalouksiin 7.11.2015 jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille ja naapureille asiasta on ilmoitettu 29.10.2015 kirjeellä sekä viranomaisille sähköpostilla.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä mielipiteiden kuulemiskirjeen tiedoksi 9.11.2015.
- Mielipiteet alueen suunnittelusta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 11.12.2015 (MRL 62 §). Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin 11 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	15
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	22
4. Asemakaavan kuvaus.....	27
4.1 Kaavan rakenne.....	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
4.3 Aluevaraukset.....	28
4.4 Kaavan vaikutukset.....	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	34
4.5 Nimistö.....	34
5. Asemakaavan toteutus.....	34
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	35
7. Asemakaavan seurantalomake.....	36
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	38
- - - - -	- -

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Rakennuksen korkeusaseman selvitys, Vanha Porvoontie 256 (2.11.2015, Rakennusliike Lehto Oy, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy).
- Rusokallion pohjavesiselvitys (2.7.2014, Ramboll Finland Oy)
- Pohjaveden hallintasuunnitelma ja tarkkailuohjelma (9.2.2015, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy)

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupungin ympäristökeskus, julkaisu A 12/2000, päivitetty v. 2014

- Vantaan Akselin yritysalueen maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Vantaan kaupunki, 2007
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö, Arkkitehdit Anttila & Ruusanen Oy, Ramboll Finland Oy, 2009
- Vantaan Akselin kaavarunko 2 (nro 062400), kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013

1. TIIVISTELMÄ

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitettun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojele eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvilla, joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

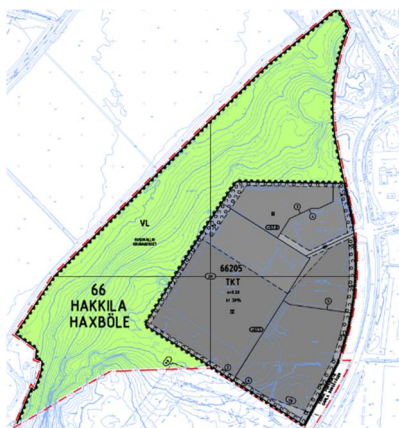
Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevaraus muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katu-alueita laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida.

Uusi asemakaava huomioi pohjavesialueesta sekä Keravanjokilaakson ja Hanabölen arvokkaasta kulttuurimaisemasta aiheutuvat rajoitteet. Sen lisäksi kaavamääräyksiä tarkistetaan nykyvaatimusten mukaisiksi erityisesti hulevesien hallinnan ja viherkertoimen osalta. Kaavamuutoksen yhteydessä muodostetaan kortteliin 66205 viisi tonttia (nro:t 2–6).

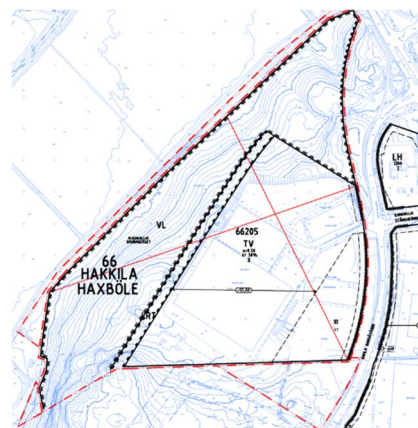
Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 19,39 ha, josta korttelialuetta on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 188 k-m². Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on 43 233 k-m².

Vantaan kaupunkisuunnittelun laatiman kaavamuutoksen tueksi on laadittu viitesuunnitelmia ja selvityksiä yhteistyössä GC Vantaa Logistics Oy:n sekä heidän konsulttiensa Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy:n, Rakennusliike Lehto Oy:n, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n sekä Ramboll Finland Oy:n kanssa.

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus (esisopimus määrälajien vaihdosta).



Uusi asemakaava 660900



Kumoutuva asemakaava

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

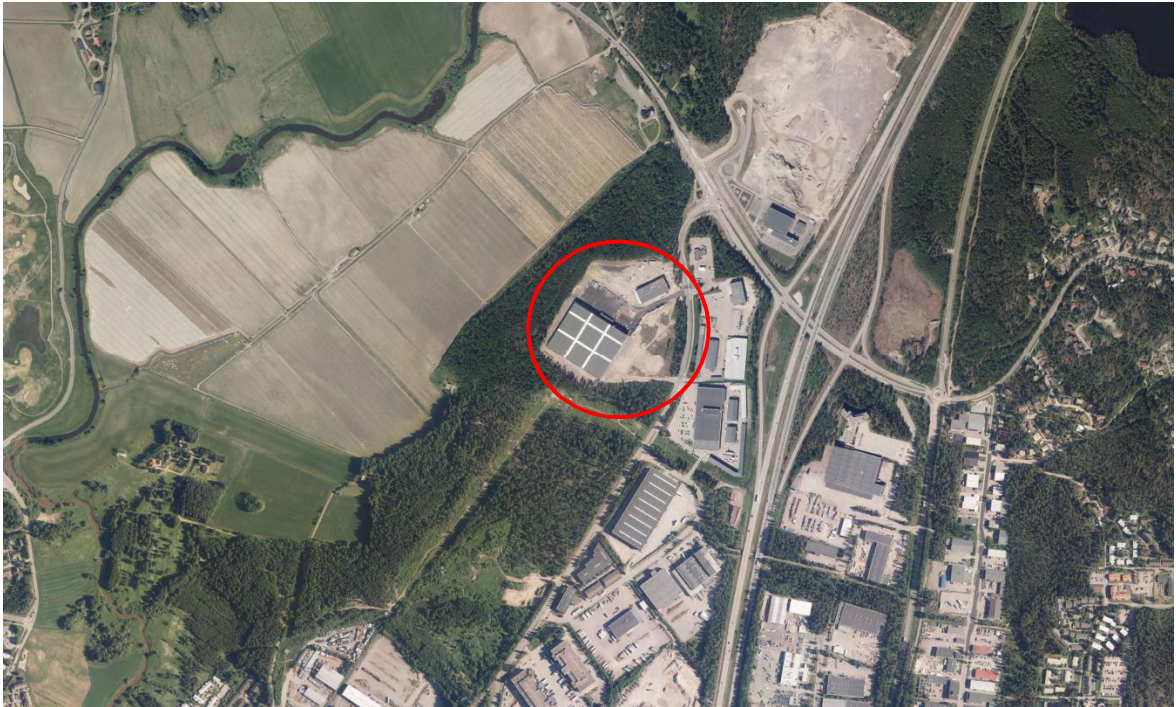
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella Rusokalliolla Hakkilassa ns. Vantaan Akselin työpaikka-alueella ja tukeutuu Lahdenväylään (Vt 4/E75). Muutosalueen ympäristössä on suurikokoisia teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksia. Vanhan Porvoontien itäpuolella sijaitsee rakennus- ja sisustustarvikkeiden myyntiin suuntautunut vähittäiskaupan suuryksikkö. Korttelin 66205 eteläpuolella on vuonna 2013 rakennettu Vantaan Energian 110 kV:n sähkön voimajohto.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijaitsee Hakkilanharjun reunamuodostumalla, joka muodostaa Keravanjokilaakson arvokkaalle kulttuurimaisemalle merkittävän itäisen reunan. Korttelin 66205 puusto on poistettu ja louhinnat sekä rakentaminen aloitettu.

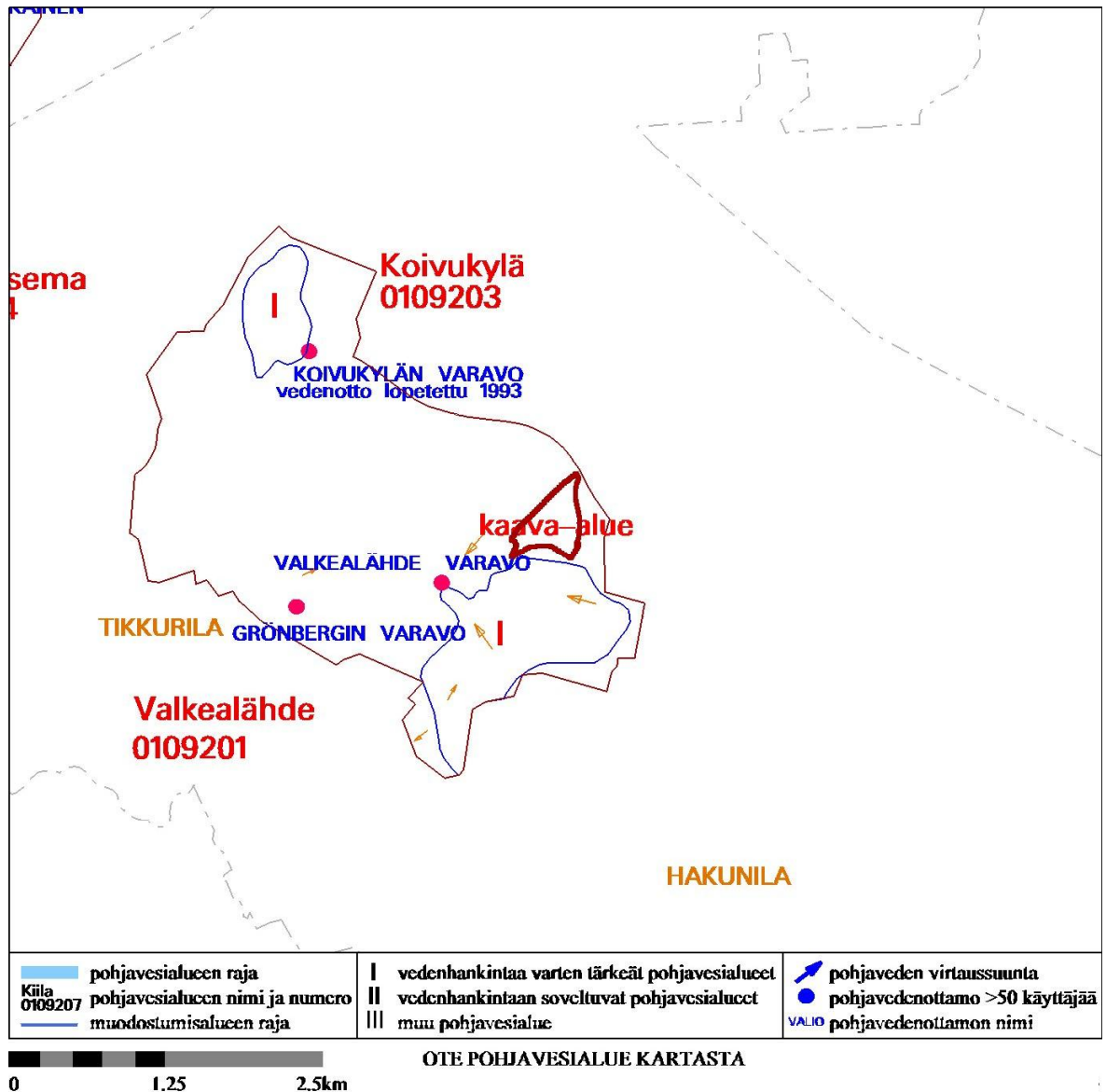


Ortoilmakuva v. 2017, kortteli 66205 on osoitettu punaisella rinkelalla.

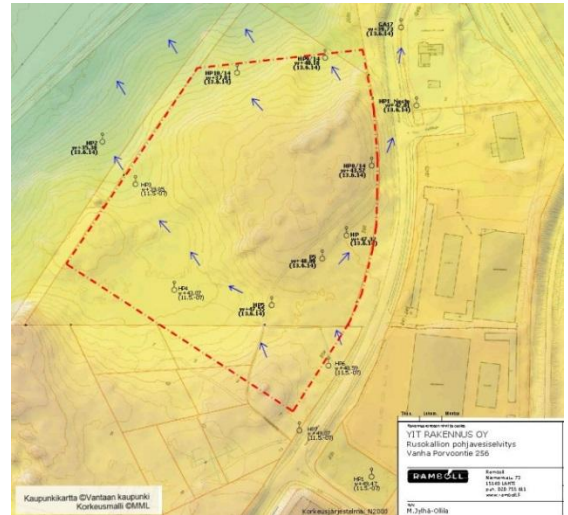
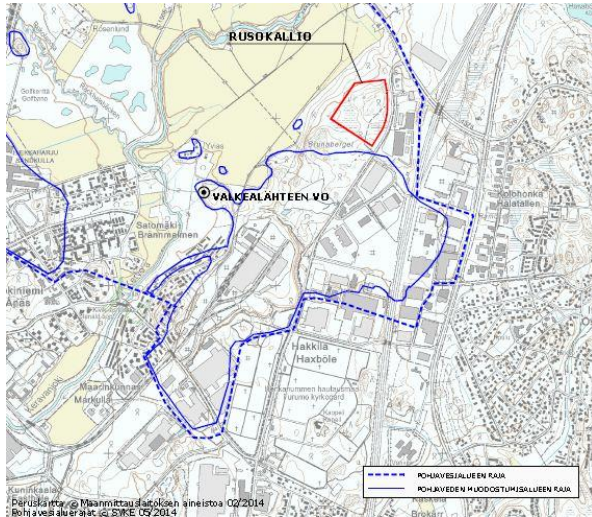
Vesistöt ja vesitalous

Kortteli 66205 sijaitsee Valkealähteen (0109201) I-luokan pohjavesialueella, pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 8,14 km². Etäisyys Valkealähteen vedenottamoon on noin yksi kilometri. Vedenotamo suljettiin vuonna 2008 vedessä todettujen torjunta-aineiden vuoksi ja se toimii tarvittaessa pääkaupunkiseudun varavedenottamona.

Valkealähteen pohjavesialueen suojelusuunnitelma on päivitetty v. 2014.



Ramboll on laatinut asemakaavoitusta ja rakentamista varten korttelia koskevan alustavan pohjavesiselvityksen (2.7.2014). Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut pohjaveden hallintasuunnitelman sekä tarkkailuohjelman (9.2.2015) kortteliin myönnettyä rakennuslupaa 66-0418-16-A (3.6.2016) varten, Pohjatutkimus ja perustamistapalausunnon (13.9.2016) rakennuslupaa 66-1212-16-A (20.1.2017) varten, Pohjatutkimus ja perustamistapalausunnon (14.9.2017) sekä Hule- ja pohjavesiselvityksen (19.9.2017) sekä Pohjatutkimus ja perustamistapausuunnitelman (18.5.2018) rakennuslupaa 66-0480-18-A (29.6.2018) varten.



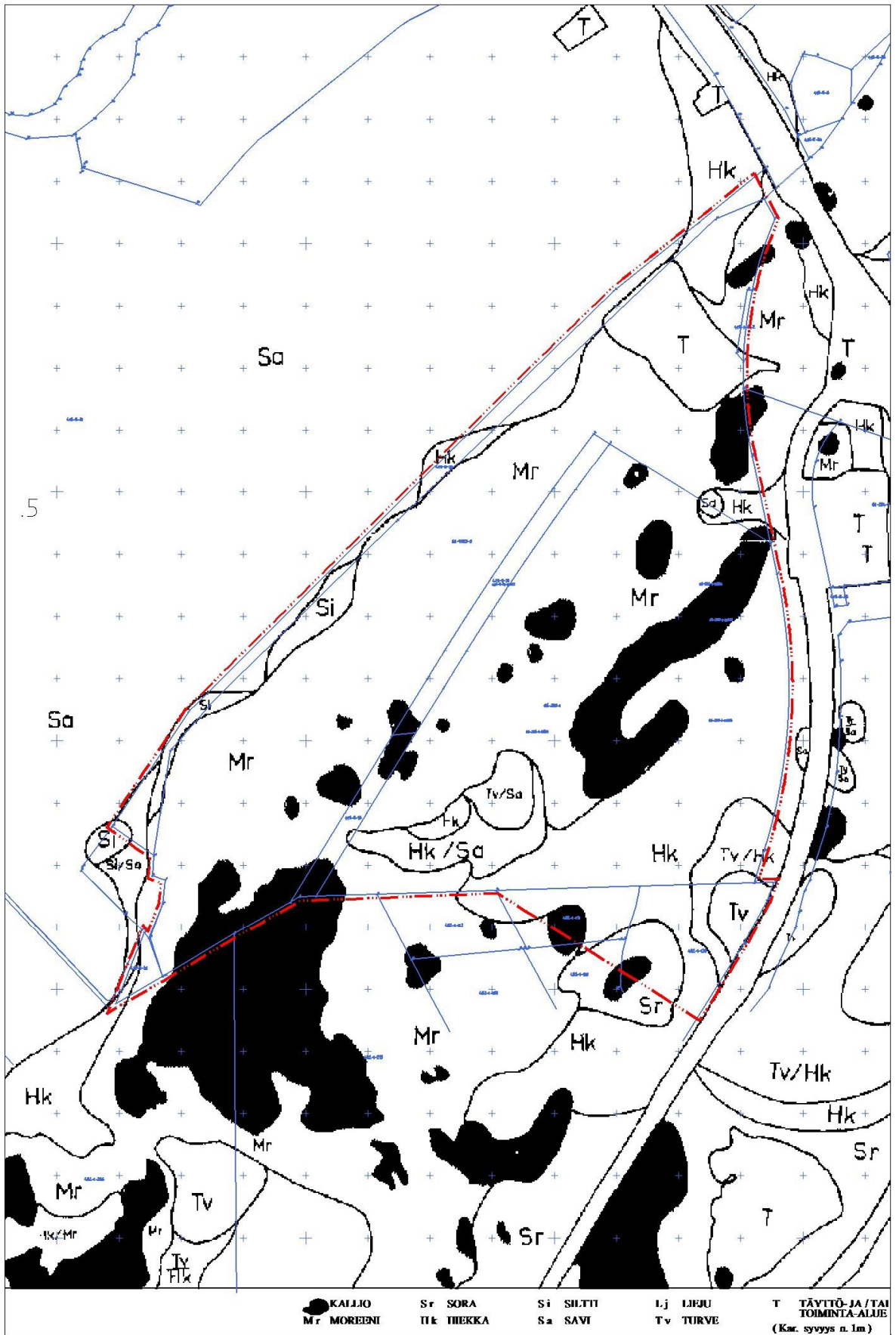
Pohjaveden pinta on korttelin 66205 rakentamista edeltävässä lähtötilanteessa ollut korkeimmillaan suunnittelualueen kaakkoisosassa tasolla noin +47...+49. Lounaisosassa pohjaveden pinnan korkeus esiintyy noin tasolla +40...+43. Pohjoisosassa pohjaveden pinnan korkeus on noin +37...+40. Suurehkot erot pohjavesipinnan korkeusasemassa johtuvat maaperän pienestä vedenläpäisevyydestä. Suunnittelualueella pohjavesi virtaa pääasiassa länteen ja luoteeseen kohti Keravanjokilaaksoa. Korttelin keskiosan kallioselänne muodostaa pohjaveden virtausta ohjaavan vedenjakajan, jonka itäpuolella pohjaveden virtaus suuntautuu pohjoiseen/koilliseen ja edelleen kohti Keravanjokilaaksoa.

Mittausten perusteella pohjaveden pinta on korttelin lounaiskulmaan rakennetun rakennuksen itäosassa 1- 2 metriä alempana kuin rakennuksen perustustasot, länsiosassa tasoero on vielä suurempi.

Maaperä ja topografia

Maanpinta korttelissa 66205 on ennen rakentamista ja louhintaa vaihdellut tasovälillä +32...+55. Maaperä vaihtelee kitkamaalajeista ja avokalliosta savikkoon. Pääosalla tonttia kallion päällä on ohut kitkamaakerros. Tontin lounaiskulmassa on pienialainen savikko, jonka paksuus on enimmillään noin 4 metriä.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



MAAPERÄKARTTA

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralueella sijaitseva Lahdenväylään ja Koivukylänväylään rajoittuva ja Vanhaan Porvoontiehen tukeutuva Hakkilan pohjoisosa on yleiskaavoitettu ja asemakaavoitettu työpaikka-alueeksi. Hakkilan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 1 377 asukasta. Hakkilan asukasmäärä on kuluneen kymmenen vuoden aikana kasvanut 40:lla asukkaalla.

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähin asuinrakennus sijaitsee noin 230 m etäisyydellä korttelista 66205 lounaaseen. Korttelista 500 m säteellä sijaitsee yhteensä viisi asuinrakennusta.

Palvelut ja työpaikat

Vantaalla oli lähes 110 800 työpaikkaa vuoden 2016 lopussa, mikä oli 4,9 prosenttia kaikista Suomen työpaikoista. Viimeisten kymmenen vuoden aikana (2007–2016) työpaikkamäärä kasvoi lähes 7 600 työpaikalla (7,4 %), mikä on valtakunnallisestikin tarkasteltuna omaa luokkaansa. Vuoden 2016 lopussa Vantaan työpaikoista 20 prosenttia oli tukku- ja vähittäiskaupassa, 15 prosenttia kuljetuksen ja varastoinnin parissa sekä 11 prosenttia teollisuudessa. Viimeisten kymmenen vuoden aikana työpaikat ovat kuitenkin eniten lisääntyneet rakennussektorilla. Tikkurilan suuralueella, johon Hakkila kuuluu, työpaikkoja oli v. 2016 noin 23 100 ja kasvua vuoteen 2007 verrattuna oli viisi prosenttia.

Hakkilassa oli vuoden 2016 lopussa 3 814 työpaikkaa. Hakkilassa työpaikkojen määrän lisäys v. 2007–2016 on 247.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on Vanhan Porvoontien sekä Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään tukeutuvaa ja rakentumassa olevaa työpaikka-aluetta.

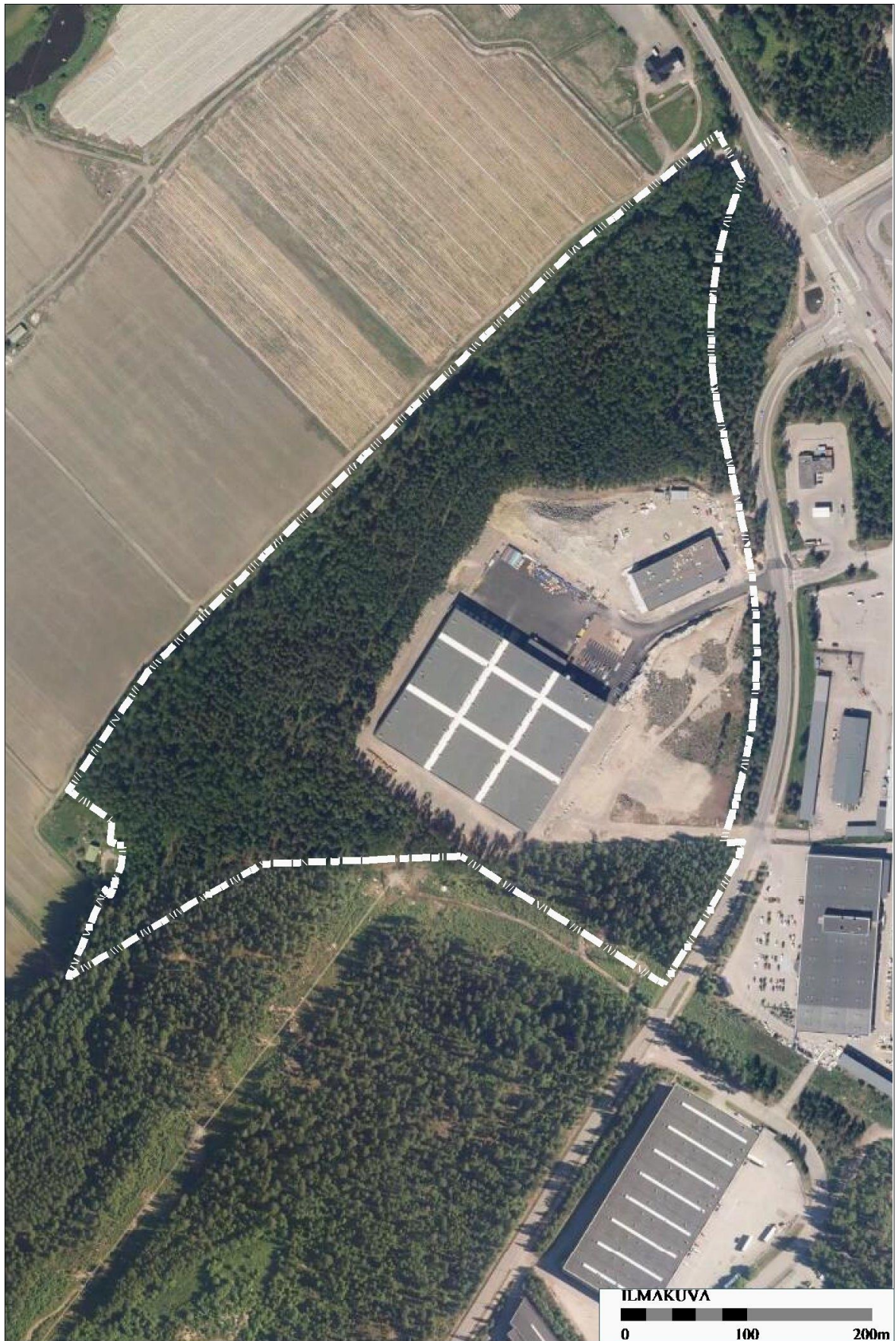
Kaupunkikuva

Hakkilan kaupunkikuva muodostuu suurista varasto- ja toimitilarakennuksista sekä niitä ympäröivistä laajoista pysäköintialueista ja rekkapihoista. Kaava-alueen ja Vanhan Porvoontien itäpuolella sijaitsee suuri rakennus- ja sisustustarvikkeiden myymälä. Vanhan Porvoontien ja sitä reunustavien rakennusten ja pihojen väliin on jäänyt viherkaistaleita, joiden puusto ja kasvillisuus eivät ole suunnitelmallisten istutusten ja hoitotoimenpiteiden tuottamaa.

Kaava-alueelle on v. 2017 rakennettu kaksi varasto- ja logistiikkarakennusta, joista suurempi (1. rakennus) sijoittuu kortteliin 66205 lounaisosaan ja pienempi (2. rakennus) koillisosaan Vanhan Porvoontien reunaan. Isomman rakennuksen itäpuolelle Vanhaa Porvoontien viereen on v. 2018 syksyllä aloitettu koillisosaan toteutettua rakennusta vastaavan kokoisen teollisuusrakennuksen rakentaminen (3. rakennus). Vanhaa Porvoontietä reunustavat rakennukset ovat pääty kadulle päin.



Viistoilmakuva etelän suunnasta v. 2016. Vanhan Porvoontien reunaan v. 2017 rakennettu 2. rakennus sekä v. 2018 rakentamaan aloitettu 3. rakennus eivät näy kuvassa.



Ortoilmakuva v. 2017; korttelin 66205 lounaisosassa on 1. toteutunut rakennus (iso) ja Vanhan Porvoontien reunassa 2. rakennus.

Virkistys

Keravanjokilaakson maisemaa rajaavan Rusokallion alueen läntinen reuna on yleiskaavan mukaista lähivirkistysalueverkostoa, jonka muodostaminen ja toteuttaminen reitteineen ovat kesken. Alue on suhteellisen kaukana asutuksesta ja sieltä vaikeasti saavutettavissa, joten se ei vielä ole aktiivisessa virkistyskäytössä.

Liikenne

Alueen kokoojakatuna joukkoliikenteen pysäkkeineen toimii Vanha Porvoontie, jolta on lyhyt matka Koivukylänväylälle ja Lahdenväylälle (Vt 4/E75). Koivukylänväylän ja Lahdenväylän eritasoliittymä sijaitsee n. 300 m korttelista 66205 itään. Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän liikennevalo-ohjattu liittymä on suunniteltu toteutettavaksi eritasoratkaisuna ja Vanha Porvoontie 2+2-kaistaisena. Vanhan Porvoontien itäreunassa on kevyen liikenteen väylä ja korttelia 662015 vasten kvl-tilavaraus.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Rusokallion alue Vantaan Hakkilassa liittyy Vanhaa Porvoontietä pitkin rakennettuun d225 vesijohdoton. Alue kuuluu Hakunilan painepiiriin, jossa verkosto painetta ylläpitää Hakunilan vesitorni. Vesi johdetaan Hakunilan painepiiriin Helsingin Pitkälän vedenpuhdistamosta Tikkurilan painepiiriin kautta.

Jätevesiviemärointi

Vanhan Porvoontien varteen on rakennettu viettoviemäri d250 ja jätevedenpumppaamo osoitteen Vanha Porvoontie 245. Alueen jätevedet pumpataan d160 paineviemäriä pitkin Vanhan Porvoontien vartta etelään HSY:n viettoviemäriverkoston piiriin. Pumppaamon tuloviemäri on kooltaan d250.

Jätevedet johdetaan Tikkurilan verkoston kautta Suutarilan jäteveden pumppaamolle, josta jätevedet kulkeutuvat käsiteltäväksi Viikin jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Rusokallion hulevedet virtaavat maastonmuotoja noudattaen Vanhan Porvoontien varressa pohjoiseen. Korttelin 66205 hulevesien muodostama pintavalunta imeytyy pääosin harjualueella vetäläpäisevään moreeniseen maaperään. Rusokallion harju ja sen alla oleva kalliopinta johtavat pohjavalunnan länteen peltoalueen laitaa, jonne on tehty yksityinen avo-oja. Hulevedet ohjautuvat Keravanjoen jokilaaksoon, josta vedet kulkeutuvat peltoalueen sadevesiviemäriä ja avo-ojia pitkin Keravanjokeen.

Peltoalueelle on rakennettu vuonna 2009 hulevesiviemäri d275. Putken pituuskaltevuus on suunniteltu olevan noin 1%. Hulevesiviemäriin laskennallinen kapasiteetti on noin 80 l/s.

Kaukolämpö

Kortteli 66205 on kytketty kaukolämpöverkkoon. Maanalaiset kaukolämpöputket sijaitsevat Vanhan Porvoontien katualueen alla.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohto kulkee alueen eteläpuolella. Johdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka yhteydessä on määritelty 12,5 metrin rakennusrajoitusalue johdon keskilinjan molemmille puolille.

Vantaan Energialle kuuluvia pien- ja keskijännitemaakaapeleita on Vanhan Porvoontien itäreunassa.

Ympäristöhäiriöt

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2016 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017. Sen perusteella Vanhan Porvoontien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7–22 kahden metrin laskentakorkeudella on uuden asemakaavan mukaisen korttelin 66205 itäosassa 60–65 dB. Uuden korttelin 66205 läntinen puolikas sekä Rusokallion lähivirkistysalueen pohjoisosa ovat liikenteen päiväajan (7–22) melualueella 50–55 dB.

Tieliikennemelu 60- 65 dB. Se edellyttäisi toimistotilojen ulkovaipalta äänitasoeroa ΔL 30 dB.

Erityistoiminnot

Korttelin 66205 eteläpuolella ja kaakkoiskulmassa sijaitsevaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohtoon liittyy tarve vaara-alueen muodostamiseksi.

2.1.4 Maanomistus

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen korttelin 66205 tontin 1 (kiinteistö 92-66-205-1) sekä teollisuusraidealuevaraukset omistaa GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4).

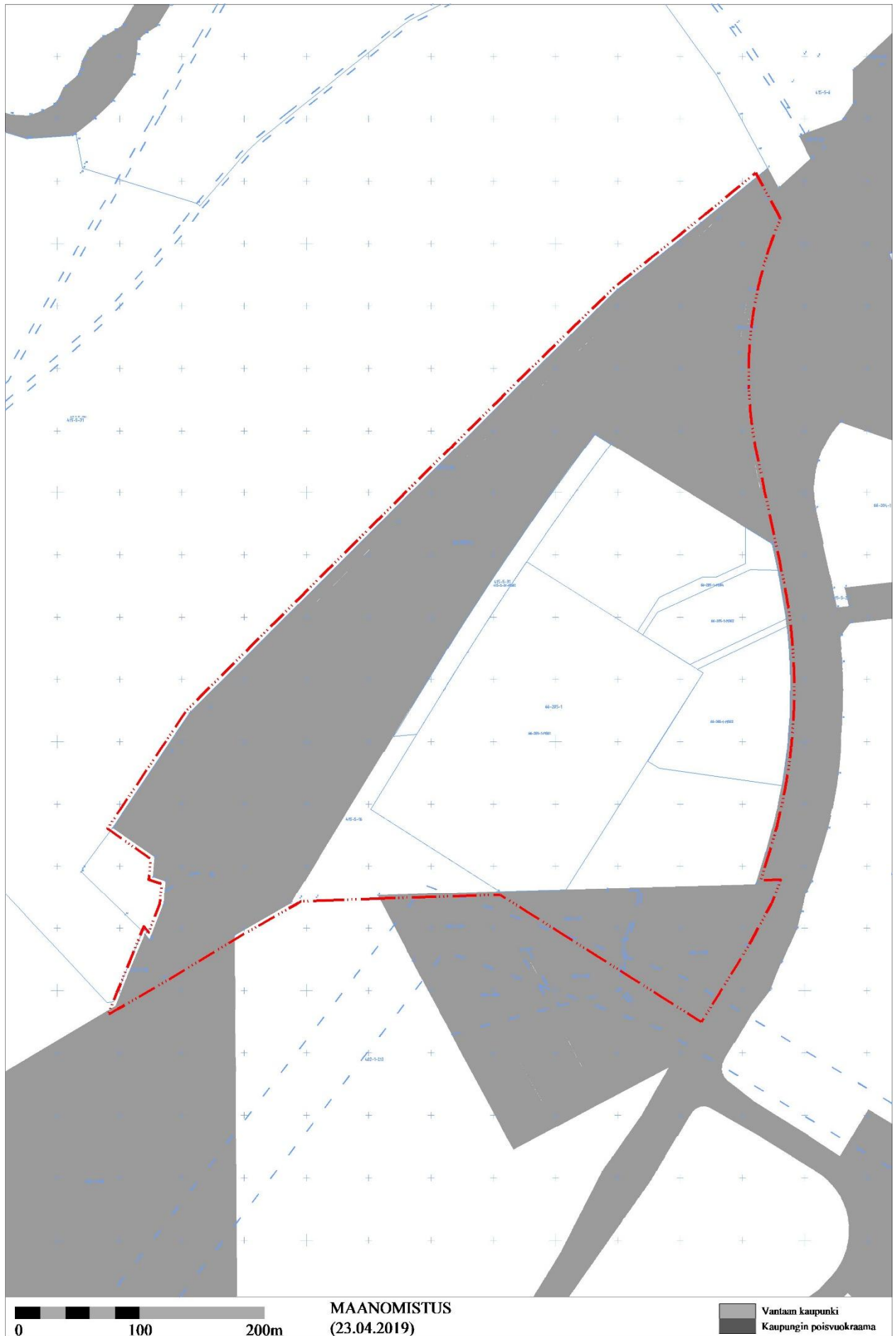
Määräalan 92-66-205-1-M501 (1. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Pasilan Vara.

Määräalan 92-66-205-1-M502 (2. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Porvoontie 256.

Määräalan 92-66-205-1-M503 (3. rakennus) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Vanhan Porvoontien Jatke.

GC Vantaa Logistics Oy/Kiinteistö Oy GC Log 4 on sopinut omistamansa kiinteistön 92-66-205-1 loppujen alueiden osien myymisestä Jatke Oy:lle sekä Den Finland Oy:lle.

Kaavoitettavan alueen muut kiinteistöt (lähivirkistysalueet, asemakaavoittamaton alue) omistaa Vantaan kaupunki.



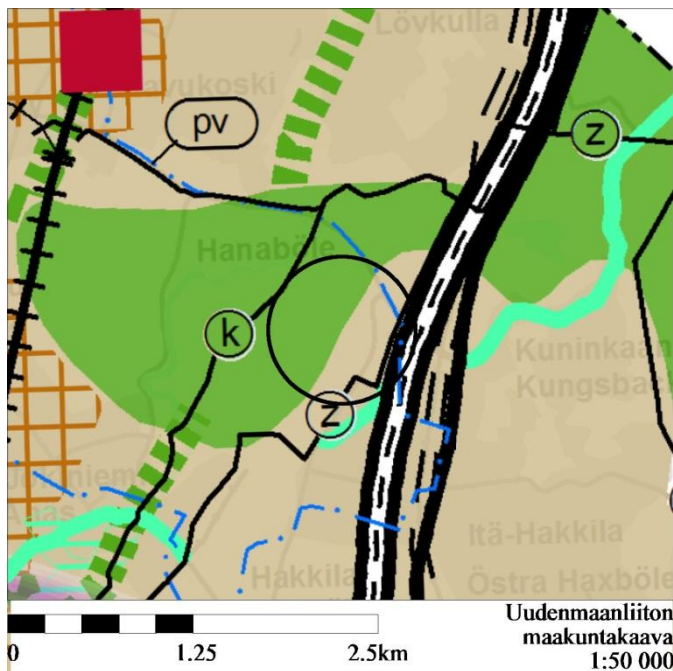
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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 ilmastonmuutoksen 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 3 ja 4.

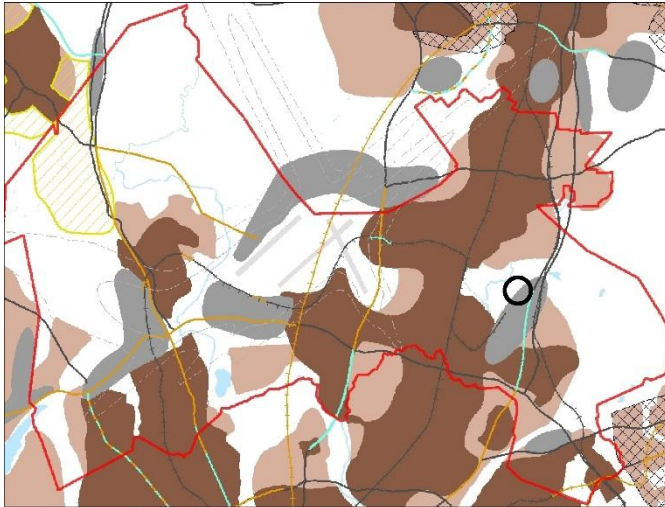
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on pohjavesialueella sijaitsevaa taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualan eteläpuolelle on osoitettu 110 kV:n voimajohto ja länsipuolelle virkistysalue sekä maakaasun runkoputki (k).

Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

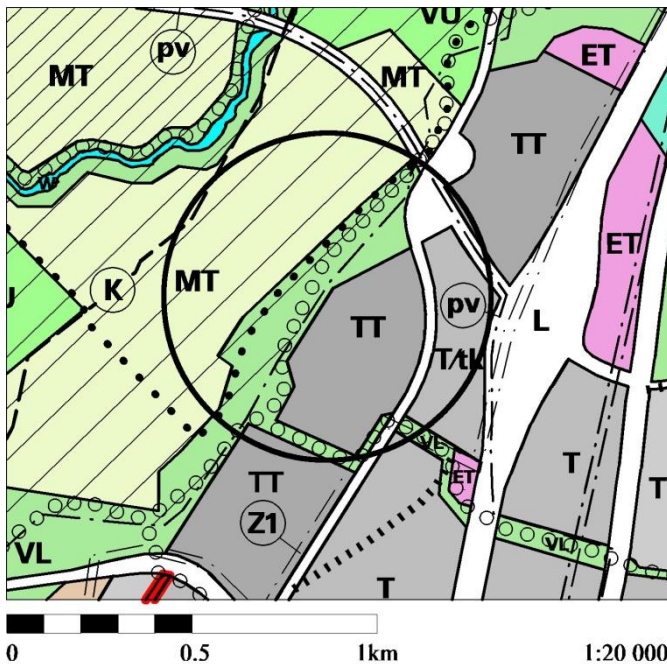
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

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

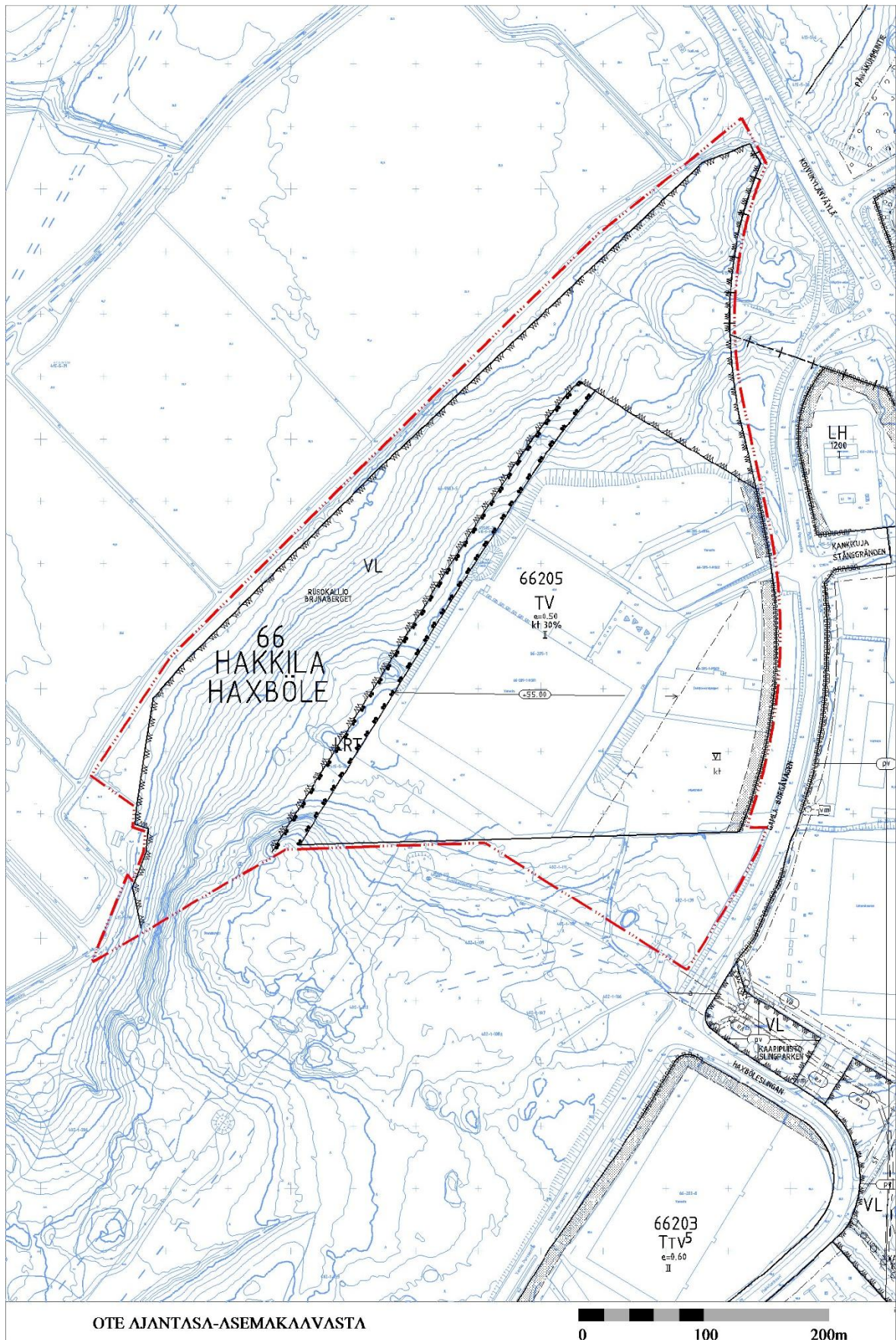
Yleiskaava



Alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jota halkovat ulkoilureitit (oo), ratsastusreitti (..) ja 110 kV:n voimansiirtolinja (Z1). Hanabölen kulttuurimaisema Keravanjokilaaksossa on maatalousaluetta (MT), joka on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi (//).

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

Asemakaava



Valtaosalla kaavoitettavaa aluetta on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 660600 HAKKILA 3A, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 9.12.1993. Korttelin 66205 eteläpuolella ei ole asemakaavaa.

Varistorakennusten (TV) korttelin 66205 rakennusoikeus (n. 43 188 k-m²) on osoitettu tontin pinta-alaan suhteutetulla tehokkuusluvulla $e=0,50$. Rakennusoikeudesta 30 % saa toteuttaa toimistotiloja (kt 30 %).

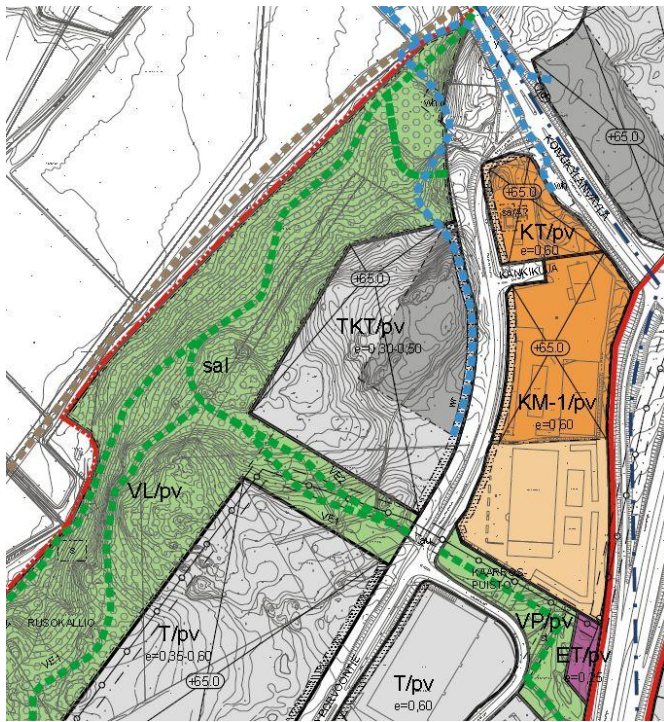
Valtaosalla korttelia rakennusten vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +55 (N43-korkeusjärjestelmä) ja rakennukset voivat lähtökohtaisesti olla enintään kaksikerroksisia (II). Korttelin itäosa on osoitettu enintään kuusikerroksisten toimistorakennusten rakennusalaksi (VI). Vanhaa Porvoontietä vasten on istutettavien alueenosien lisäksi alueita, joilta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Autopaikkoja on varattava varastoille vähintään 1 ap/2,5 samanaikaisesti työssä olevaa työntekijää kohti sekä toimistoille 1 ap/50 k-m².

Korttelin länsipuolella on teollisuusraidealue (LRT) sekä Rusokallion lähivirkistysalue (VL).

Rakennuskielto

Alueella on rakennuskielto (90095R) asemakaavan laatimiseksi tai muuttamiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat



Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kala 9.12.2013):

Kaavarunko on laadittu alueen asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi. Se ei ole Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen, juridinen kaava.

Korttelin 66205 teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten (TKT) enimmäiskorkeusasema on +65. Tummanharmaa alue soveltuu muuta ympäristöä korkeammille rakennuksille, jotka toteutetaan kaupunkikivallisesti korkealaatuisena. Rakennukset, rakennelmat, valaistus yms. on toteutettava siten, että Hanabölen kulttuurimaiseman arvot huomioidaan. Korttelin länsiosan rakennusten enimmäiskorkeusasema on kaavarungon liiteaineistoissa n. +60.

Hulevesien alueellisen hallinnan rakenteet, paikat ja järjestelmän mitoitukset sekä hulevesien johtamisreitit (wr) ja allasvaraukset vesien tasaamiselle ja laskeuttamiselle (wh) on määritetty alustavasti. Rusokallion virkistysalue (VL) on maisemallisesti arvokas (sal), jonka puusto tulee säilyttää. Virkistysalueella on yhteystarpeet ulkoilu- ja ratsastusreiteille.

Poikkeamispäätökset ja myönnetyt rakennusluvut

1. rakennus; Poikkeamispäätös 66-14-16-POP (4.5.2016) sekä rakennuslupa 66-0418-16-A (3.6.2016): Poikkeaminen länsi-/lounaisosaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +61.42).
2. rakennus; Poikkeamispäätös 66-66-16-POP (22.11.2016) sekä rakennuslupa 66-1212-16-A (20.1.2017): Poikkeaminen koillisosaan Vanhan Porvoontien reunaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +57.0).
3. rakennus; Poikkeamispäätös 66-29-18-POP (6.6.2018) sekä rakennuslupa 66-0480-18-A (29.6.2018): Poikkeaminen itäosaan Vanhan Porvoontien reunaan sijoittuvan rakennuksen kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +60.8)

4. ja 5. rakennus; Poikkeamispäätös, lupatunnus LP-092-2018-07409 (26.2.2019): Poikkeaminen korttelin 66205 uuden pohjoisreunan alueelle sijoittuvien rakennusten kattokorkeudesta (N2000-korkeusjärjestelmässä asemakaavassa +55.3, poikkeaminen tasolle +57.0).

Poikkeamispäätöksiin ja rakennuslupiin sisältyy mm. oheisia ehtoja:

- kiinteistön valaistus on toteutettava siten, ettei se suuntaa valoa tai valaise julkisivuja yms. rakenteita siten, että ne näkyvät haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan
- luoteenpuoleisen julkisivun tulee olla mattapintainen ja tumma
- tontin jatkosuunnittelussa tulee huomioida Vanhan Porvoontien liikennejärjestelyjen muuttuminen sekä hulevesien viivyttäminen tontilla
- rakennuspaikan hulevesien tulvareitit järjestetään siten, ettei niistä aiheudu selkeää haittaa rakennuspaikan ulkopuolisille kiinteistöille ja että rakentamisen vaikutuksia pohjavedenpinnan korkeustasoon ja pohjaveden laatuun seurataan erikseen tehtävän pohjavesien ja hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti
- Vanhaa Porvoontietä vasten oleva tontin osalla tulee säilyttää noin 10 metrin levyinen istutusvyöhyke olemassa olevine puineen
- Vanhaa Porvoontietä reunustavien rakennusten, rakennelmien, aitojen, pihojen yms. tulee muodostaa hyvää kaupunkikuvaa.
- Rakennus 2: Kemikaalit ja nestemäiset vaaralliset jätteet on varastoitava joko suoja-altaissa tai varastossa, jonka lattia on tiivis ja toimii suoja-altaana. Kemikaali-/vaarallisten jätteiden varastosta ei saa olla yhteyttä viemäriin. Sisätiloissa, joissa käsitellään kemikaaleja, tulee lattioiden pinnoitteiden olla käytettäviä kemikaaleja kestäviä. Huolto- ja korjaamotilojen lattiakaivojen viemäriin tulee sijoittaa öljyn- ja hiekanerotuskaivo sekä sen jälkeen sulkuventtiili. Mahdollisen pesuhallin vedet on johdettava erillisen öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Öljynerottimen jälkeen viemäriinjassa tulee olla sulkuventtiili. Osienpesukoneen vesiä ei saa johtaa viemäriin. Öljynerottimen hälytykset on johdettava paikkaan, jossa on valvonta 24 h/vrk.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

GC Vantaa Logistics Oy:n (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.8.2015. Kaavamuutokselle on työohjelmassa annettu numero 002280. Koska muutoksen laadintaan liittyy asemakaavoittamattomia alueita, sitä laaditaan asemakaavana nro 660900, joka on tullut vireille 27.10.2015.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupungin museo, 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

Asemakaavatyön alkamisesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja niihin liittyvästä mielipiteiden kuulemisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 7.11.2015, kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille ja naapureille sekä sähköpostilla viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 27.10.2015 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteiden kuulemisen (27.10.- 11.12.2015) yhteydessä saatiin 8 viranomaiskannanottoa sekä 3 mielipidettä (14 allekirjoittanutta). Kaavoittajan keskeisimmät huomiot on osoitettu (→ *kursiivilla*).

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Fingrid Oyj: Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Caruna: Carunan voimajohdot ja uusien johtojen linjavaraukset eivät sijoitu kaava-alueelle.

Vantaan Energia Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n suurjänniteilmajohto kulkee alueen eteläpuolella. Johdolle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka yhteydessä on määritelty 12,5 metrin rakennusrajoitusalue johdon keskilinjasta molemmille puolille. Lisäksi alueelle tarvitaan puistomuuntamo. Mikäli sähköverkkoa pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. (→ *Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja määräykset.*)

Museovirasto: Kaavamutoksesta lausuu rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo (1.11.2015 alkaen yhteistyösopimus on laajentunut koskemaan myös arkeologista kulttuuriperintöä).

Vantaan kaupunginmuseo: Asemakaavan oleelliset tavoitteet liittyvät maisemallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (Keravanjoen laakso, Hanabölen kylä) huomioimiseen suunnittelussa. (→ *Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset sekä enimmäiskorkeudet rakennuksille.*)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Kaava-alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet ja maankäytön kehittäminen niiden varrella on HSL:n tavoitteiden mukaista. Alueella on huolehdittava toimivista kulkuyhteyksistä pysäkeille. (→ *Laadittavassa asemakaavassa on kulkuyhteyksiä koskevat kaavamääräykset.*)

Vantaan kaupunki viheralueyksikkö: Maastonmuodot alueella ovat paikoin jyrkkiä ja kallioisia, joten yleiskaavan mukaisen pääulkoilureitin toteutumisen mahdollisuudet on tutkittava riittävästi. (→ *Asia on tutkittu Vantaan Akselin kaavarunko 2 (062400) -työssä ja kaupungin viheralueyksikön kanssa.*)

Päiväkummun Omakotiyhdistys ry: Rakennusten enimmäiskorkeusaseman nosto tasolle +60 aiheuttaisi maisemallista haittaa Hanabölen alueen kulttuurihistorialliselle maisemalle.

Hanabölen kylä (12 allekirjoittajaa): Rusokallion louhiminen aiheuttaisi riskin alueen pohjavesille ja Hanabölen kylän porakaivoille. Rakennusten katot näkyisivät +60 korkeustasolla laajalti Hanabölen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Hanabölen peltolaakson nykyiset ojat, tierummut ja viemärit eivät ole kapasiteetiltaan riittäviä korttelin 66205 hulevesien lisäkuormituksen hallitsemiseksi. Ratsastusreitti- sekä ulkoilureittivaraukset peltolaakson ja Rusokallion rinteiden vaihtumisvyöhykkeellä haittaavat sille sijoittuvan mansikkatilan toimintaa ja elintarviketurvallisuutta. (→ *Poikkeamispäätösten yhteydessä on laadittu selvityksiä tulevien rakennusten enimmäiskorkeuksista, joiden mukaan myös asemakaava 660900 on laadittu. Selvitykset osoittavat, etteivät uudet rakennukset näy arvokkaaseen kulttuurimaisemaan häiritsevästi. Laadittavassa asemakaavassa on asiaan liittyvät kaavamerkinnot ja -määräykset sekä enimmäiskorkeudet rakennuksille.*)

Hulevesien hallinta on jo toteutuneiden rakennusten osalta toteutettu Vantaan kaupungin edellyttämien vaatimusten mukaisesti. Myös asemakaavan 660900 kaavamääräykset sisältävät em. vaatimukset. Vanhan Porvoontien pohjoisosaan ja Koivukylänväylän reunaan on v. 2015 jälkeen toteutettu rakenteita peltolaakson kautta Keravanjokeen johtavien hulevesien äärivirtaamien tasaimiseksi. Ratsastusreitti- sekä ulkoilureittivaraukset ovat Vantaan yleiskaavassa ja asemakaavan 660900 alueella ne sijoittuvat VL-lähivirkistysalueelle.)

Kuninkaanmäen oky: Kannattaa rakennusten enimmäiskorkeuden nostoa ja siihen liittyvää mahdollisimman vähäistä louhintaa.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot.

3.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille on monipuolisia ja veto-voimaisia 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 veto-voimaisille yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018): Vantaan kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunki-strategiassaan, että Vantaan kaupunki on hiilineutraali vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartta ohjaa kaupungin kehitystä kohti päästötöntä, jätteenöntä ja luonnonvaroja kestävästi käyttävää kaupunkia, jossa ei ylikuluteta. Resurssiviisauden tiekartalla edetään neljällä kaistalla, joiden tavoitteet ja toimenpiteet tukevat toisiaan. Kaistat ovat energiankulutus ja -tuotanto, yhdyskuntarakenne ja liikkuminen, kulutus ja materiaalit sekä vastuullinen vantaalainen. Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen vaikuttavat merkittävästi kaupungin resurssitehokkuuteen. Tiivistyvän kaupunkirakenteen päästöt ovat huomattavasti hajautuneen kaupunkirakenteen päästöjä vähäisemmät. Kaavoituksessa lisätään energia- ja resurssitehokkuuden ohjaavaa vaikutusta mm. seuraavasti:

- Jatketään laskentatyökalujen käyttöä kaavoituksessa (*keko, vihertehokkuus*).
- Kaavamääräyksiin lisätään vaatimus varautumisesta uusiutuvan energian tuotantoon tontilla.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutuksessa lisätään ilmastokestävyyteen tähtääviä vaatimuksia.

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 ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita.

MAL-tavoitteet:

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävästä liikkumisesta edistäen.

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

3.3.2 Muut tavoitteet

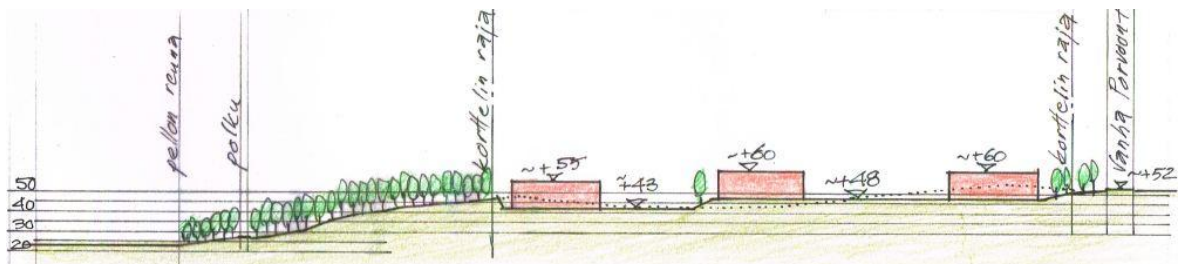
Kaava-alueen korkeat kalliot ovat enimmäkseen samalla korkeusasematasolla kuin kumoutuvassa asemakaavassa rakennuksille sallittu enimmäiskorkeus. Se johtaisi korttelin mittaviin louhintoihin. Kaava-alue on pohjavesialuetta. Rakennusten sallittua enimmäiskorkeutta halutaan nostaa nykyisestä korkeusasemasta noin kuudella metrillä, jotta tontin louhinnat voitaisiin minimoida.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

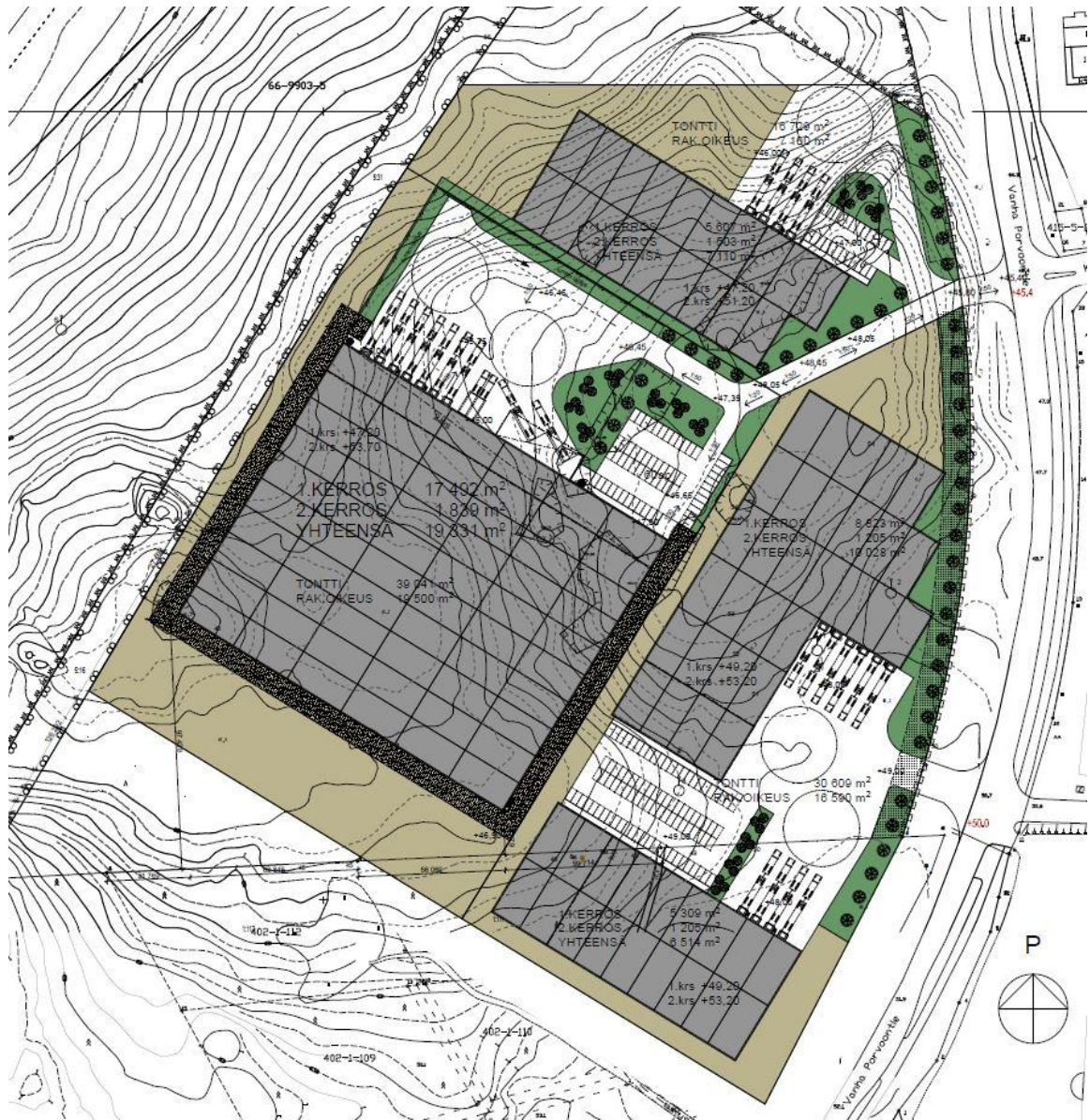
Asemakaavaratkaisun lähtökohtina ovat Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400, asemakaavamuutoksen hakemuksen alustava tontinkäyttösuunnitelma sekä korttelia 66205 koskevat poikkeamispäätökset ja rakennusluvat.



Vantaan Akselin kaavarunko 2 nro 062400 (Kala 9.12.2013): Korttelin 66205 maankäyttövaihtoehdot perustuvat varasto-, logistiikka- ja toimitilarakennuksiin. Lopullinen rakentamisen tehokkuus ja kaupunkikuvallinen hahmo ratkeavat alueelle sijoittuvien toimintojen ja niiden tarvitsemien rakennusvolyymien perusteella. Korttelin 66205 rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määritetty +60...+65. Koivukylänväylän eteläpuolelle sekä Vanhan Porvoontien länsipuolelle on esitetty allasvaraukset hulevesien tasaamiselle ja laskeuttamiselle.

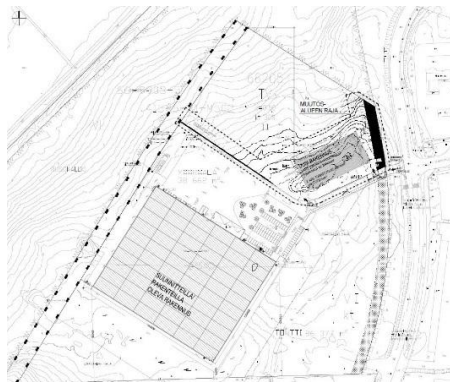


Asemakaavamuutoshakemuksen alustava tontinkäyttösuunnitelma (27.4.2013): Kortteli 66205 muodostuu kahdesta eri korkeuksilla olevista pihatasoista ja niille johtavista tonttiliittymistä. Alemman (länsiosa) tason pihat eivät ole tilavarauksiltaan logistiikkatoiminnoille ja yhdistelmäajoneuvoille optimaaliset. Rakennukset ovat Vantaan Akselin kaavarunko 2:a pienempiä yksiköitä. rakennusten kattokorkeudet ovat tasoilla noin +55...+60.

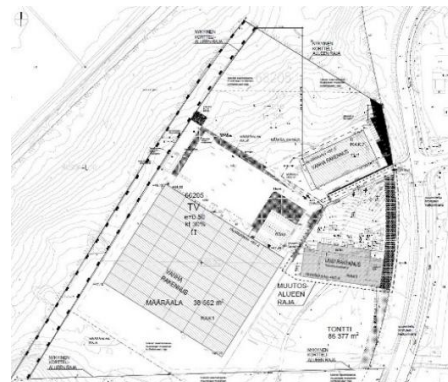


Poikkeamispäätös 66-14-16-POP (4.5.2016) sekä rakennuslupa 66-0418-16-A (3.6.2016): Korttelin 66205 rakentaminen on aloitettu sen länsi-/lounaisosasta (1. rakennus). Tontinkäyttö perustuu kahteen pihatasoon, jotka ovat eri korkeustasoilla, ja kaavamuutoshakemusvaiheen ajatuksia isompiin rakennuksiin. 1. rakennuksen enimmäiskorkeus on erillisen maisemaselvityksen perusteella noin +61.5.

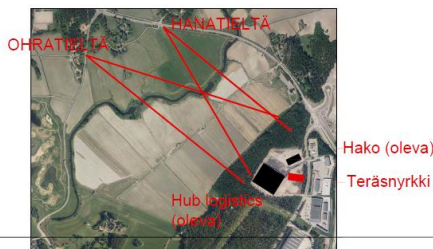
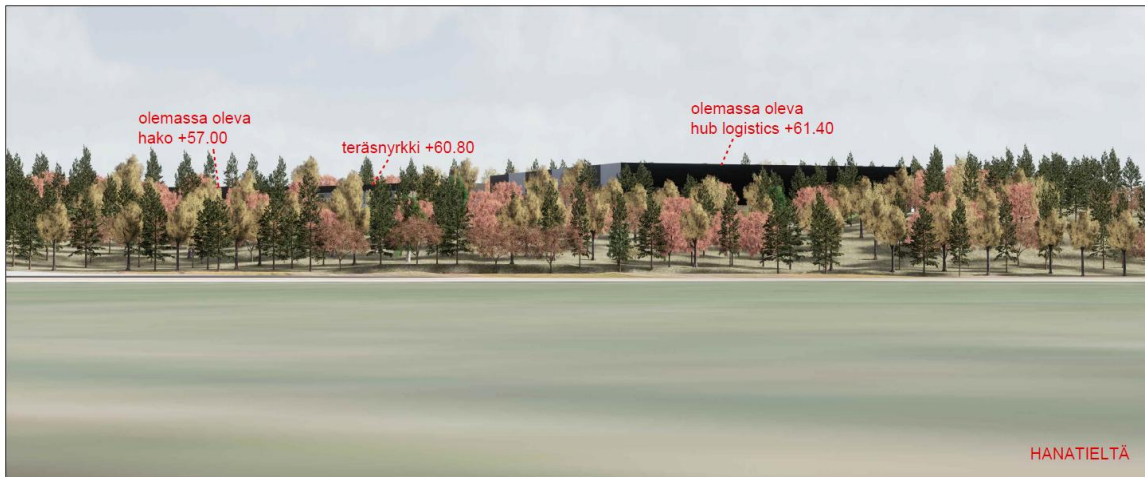
Korttelin rakentaminen on jatkunut vaiheittain (2. ja 3. rakennus) perustuen Vanhan Porvoontietä vasten sijoittuviin I-vaiheen logistiikkarakennusta pienempiin yksiköihin, joiden päädyt suuntautuvat kadulle:



1. ja 2. rakennus



3. rakennusvaihe



Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy
 Arkkitehtitiedustelu: 38 01 00 50 Helsinki, p. 09 4220 350
 eturint.sukunimi@tamenlaakso.fi

TERÄSNYRKKI
 Vanha Porvoontie 256, 01380 Vantaa
 näkymä jokilaaksosta, 03.05.2018

Ylempi kuva: Rakennusten näkyminen Hanabölen kulttuurimaisemaan, 3. rakennusvaihe.

Alempi kuva: Havainnekuva 3. rakennusvaiheesta (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy)



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojele eivät mahdollista toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista kortteliin. Nykyaikaiset logistiikkarakennukset ovat keskimäärin noin 15 m korkeita. Nykyinen asemakaava sallii korttelin rakennuksille enimmäiskorkeusasemaksi +55 (N43-

korkeusjärjestelmä, vastaa N2000-korkeusjärjestelmässä tasoa noin +55,3), mikä edellyttäisi tontin mittavaa louhimista keskimäärin tasolle +40. Korkeimmillaan korttelin maanpinta on kuitenkin tasolla +55 ja pohjaveden pinnankorkeus paikoin tasolla +48,89. Mittavat louhinnat johtaisivat myös maa-ainesten kuljettamiseen pois tontilta, mistä aiheutuisi runsaasti ylimääräisiä kustannuksia ja ympäristövaikutuksia.

Kaavamuutoksen tavoitteena on järjestää korttelin maankäyttö pohjavesiä vaarantamatta mittavia louhintoja välttämällä ja minimoimalla rakennusten näkyminen Keravanjokilaaksossa sijaitsevaan Hanabölen kulttuurimaisemaan siten, että rakennusten kattojen enimmäiskorkeus nostettaisiin enimmillään tasolle +61.5. Korttelin pohjoisosassa kattokorkeus olisi tasolla +57. Korttelia on ryhdytty rakentamaan v. 2016 alkaen poikkeamispäätöksillä, joilla rakennusten enimmäiskorkeuden nostoon on suostuttu. Poikkeamispäätöksiin on liittynyt maisemaselvityksiä, joiden perusteella em. korkeuden nosto ei johda rakennusten haitalliseen näkymiseen Hanabölen kulttuurimaisemaan. Vanha Porvoontietä reunustava Hakkilanharjun ja Rusokallion selänteen laen puusto latvuksineen muodostaa Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaiseman itäisen maisemarajan. Sen säilyminen on alueen maisemakuvan ja maisemarakenteen kannalta tärkeää. Uusi asemakaava on em. tavoitteiden ja poikkeamispäätösten myötä muodostuneen ja muodostumassa olevan kokonaisratkaisun mukainen.

Korttelia laajennetaan hieman kaakkoon, jolloin sen muoto selkiytyisi, mikä mahdollistaisi nykyistä järkevemmän tontinkäytön. Nykyisen asemakaavan kokonaisrakennusoikeus n. 43 188 k-m² säilyisi lähes ennallaan (+ 45 k-m²). Korttelin lounaiskulma, länsipuoleinen rautatiealue sekä itä-länsisuuntaista 110 kV:n voimajohtoa myötäilevä alue liitettäisiin Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Myös peltolaaksoon rajautuvia kaupungin omistamia rinnealueita asemakaavoitettaisiin virkistysalueeksi.



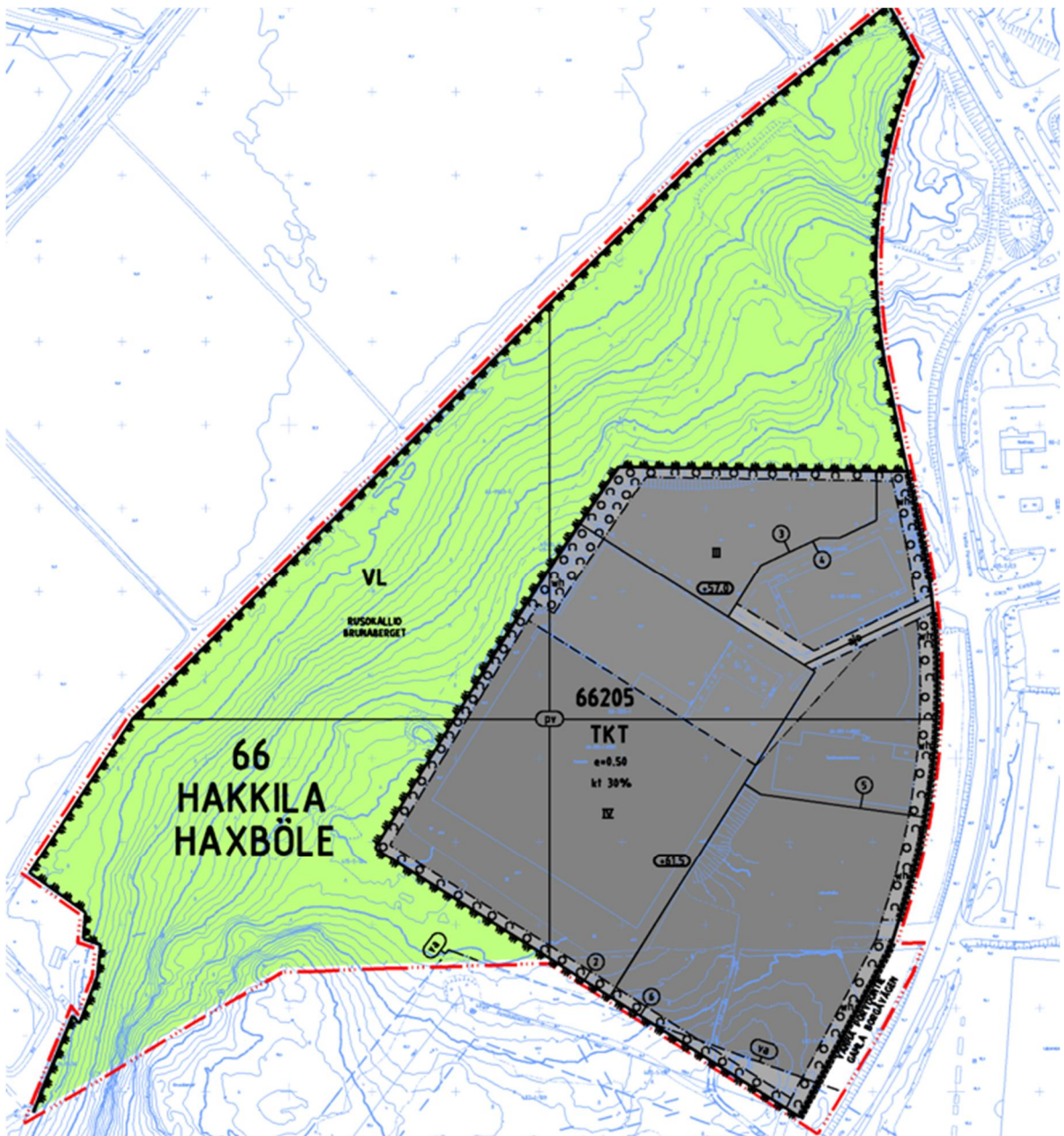
Alustava suunnitelma korttelista 66205 (Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy). Suunnitelman rakennusvaiheiden järjestys poikkeaa toteutuneesta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Korttelin 66205 pääkäyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TV) teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 45 k-m². Korttelin pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rakentamaton rautatiealue (LR) ja metsärinteiden alaosan ja peltolaakson välinen kaistale muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen (VL) osaksi. Korttelia hieman laajennetaan kaakkoiskulmastaan. Korttelialueelle muodostetaan tonttijaon ja tonttijaon muutoksella viisi tonttia (nro:t 2–6).

Korttelin tonteille ajetaan niiden itäpuolella olevalta Vanhalta Porvoontieltä kahden ajoneuvoliittymän kautta. Muita ajoneuvoliittymiä ei sallita.



4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 19,39 ha ja aluetehokkuus on noin $e=0,22$.

Korttelin 66205 pinta-ala säilyy kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna lähes ennallaan ja on noin 8,65 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e=0,5$ on

43 188 k-m². Uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,5 on 43 233 k-m².

Auto- sekä polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- toimistot ja liiketilat 1 ap / 50 k-m², 1 pp / 80 k-m²
- tuotantotilat 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 160 k-m²
- varastot ja muut 1 ap / 150 k-m², 1 pp / 240 k-m²

Vanhan Porvoontien katualueen pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna 1 713 m². Lähivirkistysalueiden pinta-ala kasvaa 26 074 m², jolloin niiden uusi kokonaispinta-ala on 105 716 m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

4.3 ALUEVARAUKSET

Kortteli 66205 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueen (TKT). Sen pohjois-, länsi- ja eteläpuolella on lähivirkistysaluetta (VL). Korttelin itäpuoli on Vanhan Porvoontien katualuetta.

4.3.1 Korttelialueet

TKT, Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle muodostetaan tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella viisi tonttia (nro:t 2–6). Korttelialue sijaitsee pohjavesialueella, mille saa rakentaa varasto-, toimitila-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuusrakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja näyttelytiloja. Aluetta ei ole Vantaan yleiskaavassa eikä Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelmassa 2040 tarkoitettu vähittäiskaupan alueeksi. Siksi vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismääräksi korttelialueella sallitaan enintään 500 k-m² eikä kortteliin 66205 saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Kokonaisrakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla e=0,5 on 45 k-m² suurempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa. Toimistotilojen määrä säilyy kumoutuvan asemakaavan mukaisena. Rakennuksille on määrätty tarvittava ääneneristävyys lento- ja liikennemelua vastaan.

Rakennusten ja uusien pihojen rakentamisessa sekä valaistuksessa on huolehdittava kiinteistölle Vanhalta Porvoontieltä sekä Keravanjokilaaksosta ja Hanabölen kulttuurimaisemasta avautuvista kaupunki- ja maisemakuvan kannalta merkittävistä näkymistä. Rakennusten kattojen enimmäiskorkeudet on rajoitettu (+57.0 ja +61.5) siten, että ne eivät näy Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaisemaan häiritsevästi. Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy arvokkaaseen kulttuurimaisemaan haitallisesti. Rakennusten näkymistä vähennetään myös sillä, että länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteen maisemarakennetta. Istutuksissa käytetään alueen valtapuulajia ja ikivihreää mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita. Avovarastointia pihoidilla ei sallita. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmaa.

Pohjavesialue on osoitettu kaavamerkinnällä. Pohjaveden määrää ja laatua ylläpidetään edellyttämällä, että moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin. Hulevesien hyvä hallinta on osa em. kokonaisuutta. Puhtaat (esim. kattovedet) ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Hulevedet tulee viivyttää ja kattovedet ensisijaisesti imeyttää tontilla. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää

pohjaveteen. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella. Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta, jotta ko. järjestelmät on mahdollista toteuttaa tonttikohtaisten ratkaisujen sijaan koko korttelin kannalta tarkoituksenmukaisimpana kokonaisuutena. Hulevesien hallinnalle on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset aluevaraukset korttelialueen reunojen istutusvyöhykkeille.

Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa edistetään myös viherkerrointa koskevilla kaavamääräyksillä. Viherkerroin on osa ilmastonmuutoksen hillintää, jota edistetään myös edellyttämällä aurinkopaneelien ja muiden energiaa säästävien ja tuottavien ratkaisujen suosimista. Ympäristön kannalta kestävien liikkumuotojen käyttöä kannustetaan. Kustakin rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille ja polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Vanha Porvoontie on suunniteltu tulevaisuudessa levennettävän 2+2-kaistaiseksi, joten korttelialueelle voidaan järjestää Vanhalta Porvoontieltä enintään kaksi tonttiliittymää.

Korttelin etelä- ja kaakkoispuolella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV:n sähkölinja, joka on osoitettu vaara-alueeksi. Siihen liittyvä voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean molemmin puolin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä. Johtoaukean rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjan kummallekin puolelle. Voimajohtoalueelle sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää risteämälausunto voimajohdon omistajalta. Korttelialueelle tulee myös varata maantasoon tila muuntamolle, joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerosalan lisäksi.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalueet

Korttelin 66205 länsi- ja pohjoispuoleiset osat kaava-alueesta ovat lähivirkistysaluetta (*Rusokallio – Brunaberget*).

Katualueet

Korttelin 66205 kaakkoispuolella asemakaavoittamattomalla alueella sijaitseva alue on osoitettu Vanhan Porvoontien katualueen osaksi. Tällä varaudutaan siihen, että Vanha Porvoontie on suunniteltu levennettäväksi 2+2-kaistaiseksi tulevaisuudessa.

Pohjavesialue

Kaava-alue (kortteli 66205, Rusokallion lähivirkistysalue, Vanhan Porvoontien katualue) sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella. Kaavassa on sen edellyttämät kaavamerkinnot ja -määräykset.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavamuutosta varten on laadittu selvitykset rakennusten enimmäiskorkeuksien maisemavaikutuksista ja Rusokallion pohjavesistä sekä myönnettyjen rakennuslupien yhteydessä 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.

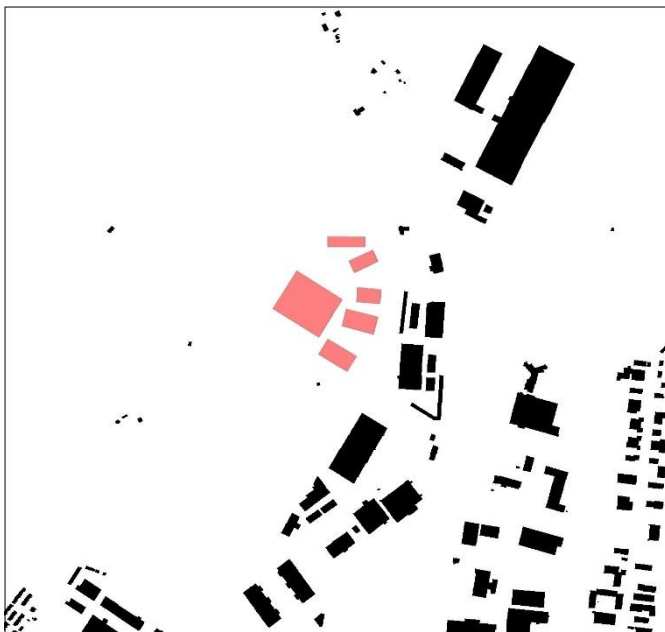
Mikäli korttelin 66205 asemakaavaa ei muutettaisi, sen nykyinen käyttötarkoitus, kokonaisrakennusoikeus ja rakennusten enimmäiskorkeus (+55.0) säilyisivät ennallaan. Jotta rakennukset eivät ylittäisi kumoutuvan asemakaavan enimmäiskorkeutta, tontti tulisi louhia keskimäärin korkeustasolle +40.0. Tontin itäisen puoliskon maanpinnan kalliot kohoavat enimmillään tasolle +55, joten kumoutuva asemakaava johtaisi pohjavesialueella sijaitsevat tontin mittaviin louhintoihin ja maa-ainesten kuljettamiseen muualle. Louhinnat aiheuttaisivat pohjavesille riskin, johtaisivat huomattaviin kustannuksiin ja maa-ainesten kuljetuksista syntyviin päästöihin ja tieverkon kulumiseen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Uusi asemakaava ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita eikä asuinrakennusoikeutta, joten sillä ei ole suoria vaikutuksia väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Lahdenväylän länsipuolelle Koivukylänväylän ja Vanhan Porvoontien liittymän tuntumaan olemassa olevan katu- sekä kunnallistekniikan verkostojen piiriin. Alue ympäristöineen on asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja logistiikkapainotteiseksi työpaikka-alueeksi eikä kaavamuutos muuta tilannetta oleellisesti.

Asemakaavoitettava alue sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

Kaupunkikuva

Kortteli 66205 on louhittu ja sille on toteutettu kolme rakennusta. Uusi asemakaava mahdollistaa korttelin rakentamisen valmiiksi, jolloin alueen vielä keskeneräinen kaupunkikuva kohentuu ja jäsentyy.

Uusi asemakaava mahdollistaa rakennuksille enimmäiskorkeustason +61.5 (N2000-korkeusjärjestelmä). Kumoutuvan asemakaavan enimmäiskorkeustaso +55.0 (N43-korkeusjärjestelmä) vastaa N2000-korkeusjärjestelmässä noin +55.3 tasoa. Uusi asemakaava mahdollistaa kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna enimmillään noin 6,2 metriä korkeammat rakennukset. Poikkeamispäätöksellä ja siihen liittyvällä rakennusluvalla on korttelin 66205 lounaisosaan toteutettu kattokorkeudeltaan tasolle +61.415 kohoava rakennus. Rakennus näkyy hieman puiden latvojen ja metsän yli Keravanjoen peltolaakson maisemaan mutta sen vaikutukset Keravanjoen ja Hanabölen arvokkaaseen maisemaan eivät ole haitalliset. Uusi asemakaava ei muuta alueelle jo rakentunutta tilannetta. Uuden asemakaavan kaavamääräykset edellyttävät, että länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella. Sen lisäksi korttelin 66205 valaistus on toteutettava ja suunnattava

siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti Keravanjokilaakson maisemaan.

Uudessa asemakaavassa edellytetään korttelin 66205 itäreunaan Vanhaa Porvoontietä vasten noin 10 m leveää vyöhykettä, jolle on istutettava puita ja pensaita. Se tukee selänteen korkeimmalla kohdalla olevan puuston ja niiden latvusten muodostaman maisemarakenteen säilymistä. Korttelin 66205 istutuksissa on käytettävä mäntyä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita.



Alustavia havainnekuvia korttelista 66205 Vanhan Porvoontien suunnasta katsottuna (Arkkitehti-toimisto Siltanen ja Laakso Oy).



Asuminen

Kaavoitettavalla alueella ei ole asumista.

Lähin yksittäinen asuinrakennus sijaitsee noin 200 m etäisyydellä korttelin 66205 uuden lounaiskulman rajasta. Korttelin 66205 ja asuinrakennuksen väli on metsäistä rinteä ja kortteli 66205 on noin 22 m korkeammalla kuin asuinrakennuksen piha. Asuinrakennuksen tilanne kumoutuvaan asemakaavaan ja alueelle jo rakentuneeseen tilanteeseen verrattuna ei muutu.

Uusi asemakaava ei sisällä asumiselle tarkoitettuja alueita eikä rakennusoikeutta.

Palvelut ja työpaikat

Korttelia 66205 ei ole ollut mahdollista toteuttaa kumoutuvan asemakaavan rajoitteiden perusteella. Uuden asemakaavan ja korttelin rakentamisen myötä alueen erityisesti varastointiin ja logistiikkaan liittyvien työpaikkojen ja palveluiden määrä kasvaa. Varastoissa arvioidaan työskentelevän samanaikaisesti noin 180 työntekijää. Niiden lisäksi rakennuksissa on myös toimistotyöntekijöitä yms.

Uusi asemakaava sallii korttelin 66205 pääkäyttötarkoituksen lisäksi niihin liittyvien liike- ja näyttelytilojen sekä autojen korjaamo- ja huoltotilojen rakentamisen. Vähittäiskaupan liiketiloja saa kortteliin 66205 toteuttaa yhteensä enintään 500 k-m². Päivittäistavarakaupan liiketiloja ei kuitenkaan sallita. Uudella asemakaavalla ei ole vaikutuksia vähittäiskaupan palveluverkkoon. Alue on saavutettavissa joukkoliikenteellä ja esimerkiksi polkupyörillä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettava alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja hyvien yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Uuteen kortteliin 66205 rakentuva kokonaisuus hyödyntää alueella olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa eikä kaupungille aiheudu uusien kunnallistekniikan verkostojen ja katujen tai katujärjestelyiden rakentamistarvetta.

Korttelin 66205 rakentamisesta ja liittämisestä alueella olevaan yhdyskuntatekniikkaan aiheutuvi- ta kustannuksista vastaavat korttelin maanomistajat.

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) omistaa kumoutuvan asemakaavan teollisuusraidealueet (n. 6 601 m²), jotka uudessa asemakaavassa osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Uuden korttelin 66205 ja lähivirkistysalueiden välisiin aluemuutoksiin liittyy myös muita kiinteistöjen ja määrärajojen vaihtoja yksityisten maanomistajien ja Vantaan kaupungin kesken. Asiakokonaisuuteen liittyvän esisopimuksen mukaan em. vaihdettavien maa-alueiden rahalliset arvot vastaavat toisiaan eivätkä osapuolet maksa toisilleen rahakorvauksia.

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

Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alue ei ole Jokiniemen, Hakkilan, Päiväkummun ja Kuninkaanmäen asutuksen käytössä olevaa naapurustoa tai aluetta eikä kaavamuutos siten aiheuta vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Yleis- ja asemakaavoissa lähivirkistysalueeksi tarkoitettulle Rusokallion alueelle ei ole toteutettu ulkoilureittejä ja alue sijaitsee suhteellisen kaukana asuntoalueista. Alue ei ole aktiivisessa virkistysaluekäytössä.

Kumoutuvan asemakaavan korttelin 66205 pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rautatiealuevaraus muuttuvat Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Asemakaavoitetun lähivirkistysalueen pinta-ala kasvaa kumoutuvaan asemakaavan verrattuna noin 2,62 ha.

Uusi asemakaava ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Uuden asemakaavan korttelin 66205 kokonaisrakennusoikeus on vain 45 k-m² suurempi kuin kumoutuvassa asemakaavassa eikä uusi käyttötarkoitukseen poikkea kumoutuvan asemakaavan tilanteesta oleellisesti. Korttelin käyttötarkoituksen ja kokonaisrakennusoikeuden perusteella muodostuvat laskennalliset liikennemäärät eivät muutu kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna merkittävästi.

Poikkeamispäätöksillä rakennettujen kolmen rakennuksen kerrosala on yhteensä 25 107 k-m², mikä on noin 58,1 % kortteliin sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta. Toteutettujen rakennusten autopaikkavelvoitteiden myötä kortteliin on tähän mennessä rakennettu yhteensä 90 henkilöauto-paikkaa. Uuden korttelin rakennettujen kiinteistöjen toimintaan sisältyvästä liikenteestä ja liikennemääristä valtaosa on jo alueella ja katuverkolla olemassa eikä uuden asemakaavan mahdollistama lopputilanne siten aiheuta merkittäviä muutoksia alueelle muodostuneeseen liikenteeseen. Uusi asemakaava ei aiheuta tarvetta rakentaa uusia liittymä- ja kaistajärjestelyitä jne. Vanhalle Porvoontielle.

Uuden asemakaavan aluevarauksissa on varauduttu Vanhan Porvoontien muuttamiseksi 2+2-kaistaiseksi. Vanhaa Porvoontietä varten on em. perusteella muodostettu uutta katualuetta uuden asemakaava-alueen kaakkoiskulmaan noin 1 713 m².

Vesihuolto

Asemakaavamuuotos ei muuta alueen vesihuollon verkostoa yms. (kts. kohdat 2.1.3 Rakennettu ympäristö)

Asemakaavamuuotosalueen hulevesien hallinnan mitoitus perustuu Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin (julkaistu 2014). Korttelin 66205 jo toteutuneiden kolmen rakennusvaiheen hulevesien hallinta noudattaa em. toimintamallia ja niiden rakennuslupiin sisältyvät suunnitellut hulevesien käsittelyt ja viivyttämisestä tonteilla.

Asemakaavamuuotoksen uudet kaavamääräykset edellyttävät, että kaavamuuotosalueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ja yleisillä alueilla ennen niiden johtamista yleisiin hulevesiviemäriin. Lähtökohtana on, ettei kaavamuuotosalueen hulevesimäärien virtaama korttelin 66205 ulkopuolelle lisäänty eikä äärevöidy nykytilanteesta. Kattovedet on pidettävä erillään muista ns. likaisista hulevesistä ja imeytettävä tontille. Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin ennen kuin ne johdetaan pois alueelta tai imeytetään, mikäli sellainen on mahdollista. Imeytys on tehtävä vähintään 0.5 m pohjaveden ylimmän pinnan yläpuolella. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen. Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.

Ympäristöhäiriöt

Vantaan nykytilanteen liikennemääristä on vuoden 2011 liikennetiedoilla tehty Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2012. Sen perusteella Vanhan Porvoontien liikenteen aiheuttaman melun päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22 kahden metrin laskentakorkeudella on korttelin 66205 rakennusalan itä- ja pohjoisosassa enimmillään 60- 65 dB. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaan sallittava liike- ja toimistotilojen sisämelun keskiäänitason päiväohjearvo LAeq7-22 on 45 dB. Teollisuus- ja varastorakennusten sisätiloille ei ole asetettu enimmäismelun ohjearvoja. Siten tieliikenteen enimmäismelutaso 65 dB edellyttäisi liike- ja toimistotilojen ulkovaipan ääneneristävyttä DL 20 dB.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennusten ulkovaipan ääneneristävyden kannalta Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen melu on korttelissa 66205 kuitenkin mitoitettava, mikä huomioidaan kaavamääräyksissä toimisto- yms. hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristäysvaatimuksena DL 28 dB. Tieliikenteen aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät edellytä niiden erityistä huomioimista asemakaavassa. Kaavamuuotos ei merkittävästi muuta alueen ympäristöhäiriöiden tilannetta kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kumoutuvaan asemakaavan kortteli 66205 vastaa nyt asemakaavoitettavaa korttelia 66205 pinta-alaltaan mutta ne poikkeavat toisistaan muodoiltaan. Kumoutuvaan asemakaavan korttelin 66205 pohjois- ja lounaiskulmat sekä korttelin länsipuoleinen rautatiealuevaraus muuttuvat Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Kumoutuvaan asemakaavan korttelin 66205 lounaiskulma on osa Rusokallion korkeinta kohtaa ja sen muuttuminen lähivirkistysalueeksi säilyttää maisemarakenteen

kannalta tärkeän kallion louhinnoilta ja rakentamiselta. Uuden korttelin 66205 alue on kaakkoiskulmaa lukuunottamatta louhittu ja puuton. Uudella asemakaavalla ei ole kumoutuvaan asemakaavaan ja alueelle jo rakentuneeseen tilanteeseen verrattuna merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen lähivirkistysalueet metsineen säilyvät. Uusi kortteli 66205 on nykyisin pääosin louhittua ja rakennettua pintaa. Rakennetun pinnan osuus kasvaa alueen rakentamisen johdosta uuden korttelin 66205 kaakkoisosassa, minkä seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy hieman. 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. Kaavamääräykset myös huomioivat pohjavesien suojeluvaatimukset

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 rakentamisen, 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 kestävä kehitys 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 korttelin 66205 toteuttamiselta varasto- ja teollisuusrakennusten korttelialueille tarkoitettua viherkerrointa 0,5.

Kaavamääräyksissä myös edellytetään, että aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Kumoutuvan asemakaavan mukainen lähivirkistysalueen nimi *Rusokallio (Brunaberget)* säilyy ennallaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Kortteliin 66205 on toteutettu vuodesta 2016 alkaen kolme rakennusvaihetta. Alueen rakentuminen jatkuu nyt laadittavan asemakaavan käsittelyvaiheiden rinnalla ja sen hyväksymisen jälkeen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija:	GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4)	
Hakijan konsultit:	Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy Rakennusliike Lehto Oy Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy Ramboll Finland Oy	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti (→31.3.2018)
	Vesa Karisalo	vs. aluearkkitehti (1.4.–31.7.2018)
	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti (1.8.2018→)
	Vuokko Rova	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Paula Luomala	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Ympäristökeskus:	Maarit Rantataro	ympäristötarkastaja
Kiinteistöt ja asuminen:	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Jukka Köykkä	kaavasuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2019.

Jukka Köykkä
kaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.02.2019
Kaavan nimi	660900 Rusokallio		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.10.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092660900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,3895	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,1394
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,2501

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

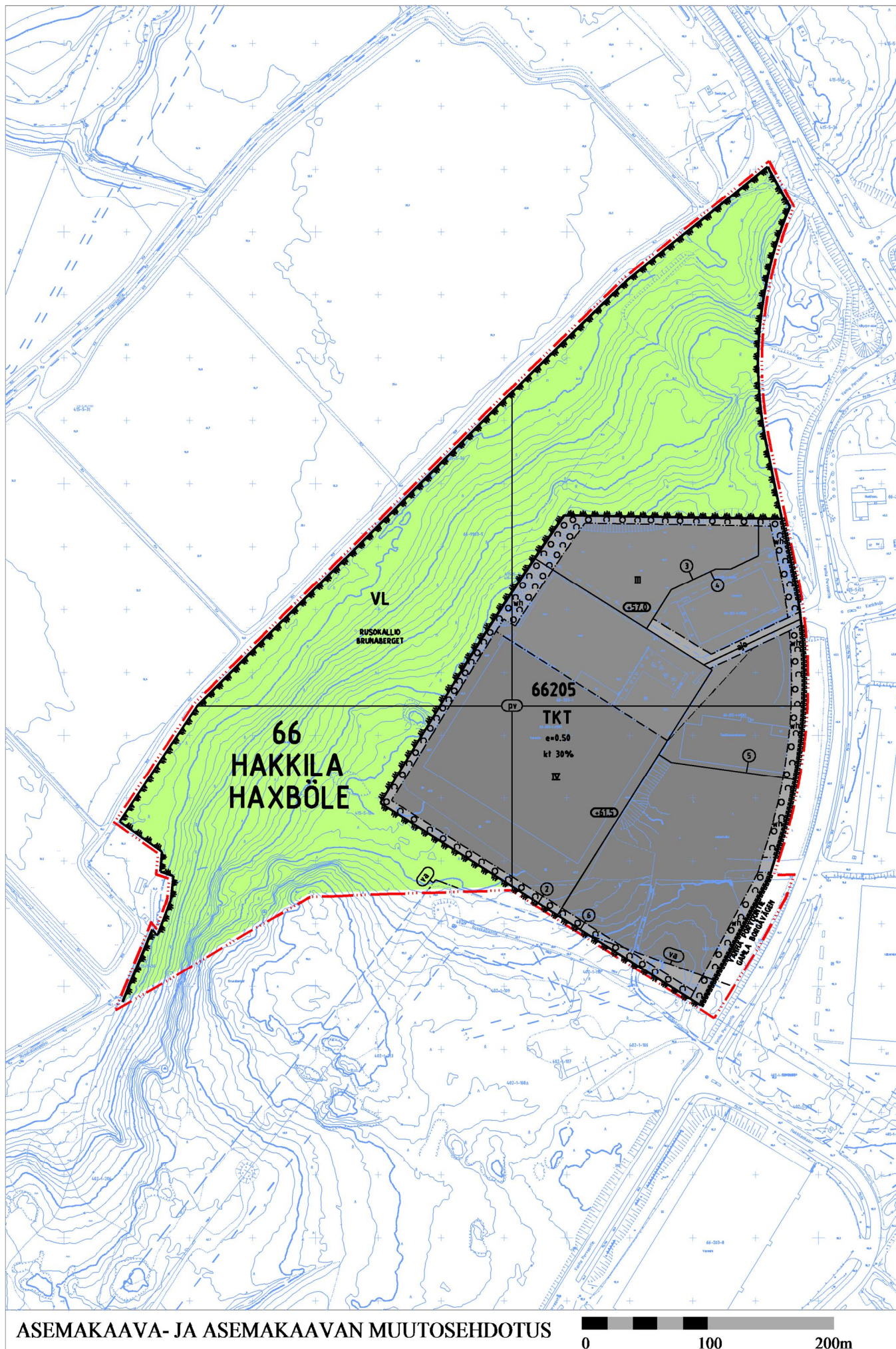
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,3895	100,0	43233	0,22	2,1394	45
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	8,6466	44,6	43233	0,50	0,0089	45
V yhteensä	10,5716	54,5	0		2,6193	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1713	0,9	0		-0,4888	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

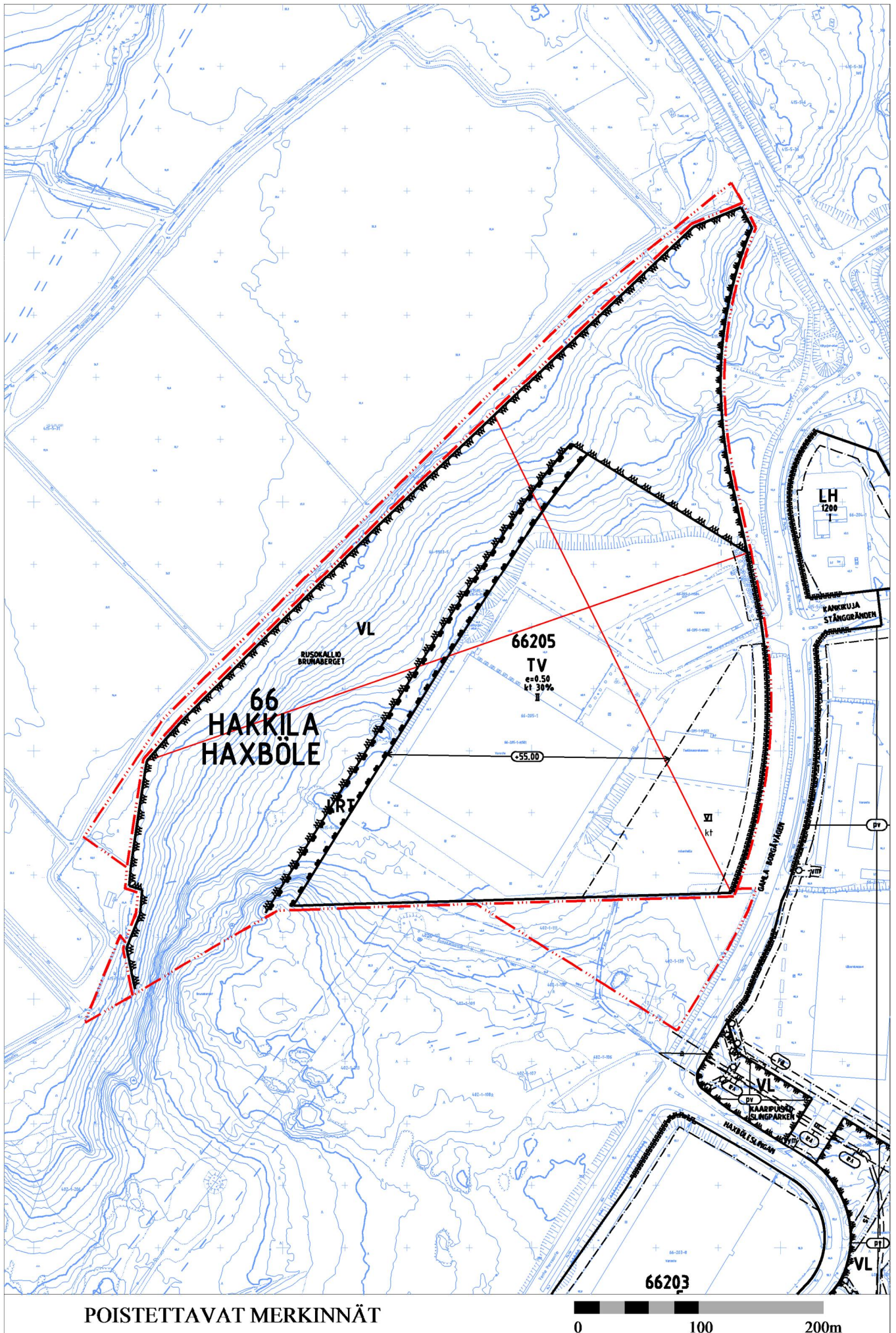
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

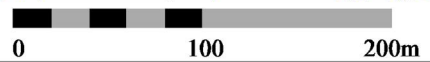
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,3895	100,0	43233	0,22	2,1394	45
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	8,6466	44,6	43233	0,50	0,0089	45
TV	0,0000		0		-8,6377	-43188
TKT	8,6466	100,0	43233	0,50	8,6466	43233
V yhteensä	10,5716	54,5	0		2,6193	0
VL	10,5716	100,0	0		2,6193	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1713	0,9	0		-0,4888	0
Kadut	0,1713	100,0	0		0,1713	0
LRT	0,0000		0		-0,6601	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



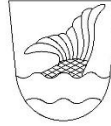


POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalichtien numerot Baskartbladens nummer
660900	6.5.2019	687504,687505,688504,688505
		1 / 3

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 66, Hakkila



RUSOKALLIO

Asemakaava
Osa korttelia 66205 sekä
virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 66205 sekä
virkistysaluetta.

Tonttijako
Osa korttelia 66205.
Tonttijaon muutos
Osa korttelia 66205.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 66, Haxböle

BRUNABERGET

Detaljplan
Del av kvarteret 66205 samt
rekreations- och gatuområde.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 66205 samt
rekreationsområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 66205.
Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 66205.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

TKT

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kortteli-
alue.

Korttelialueelle saa rakentaa varasto-, toimitila-, toimisto-
ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuusraken-
nuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdis-
telmiä.

Korttelialueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä
liike- ja näyttelytiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistava-
rakaupan tiloja.

Vähittäiskaupan liiketilojen kokonaismäärä korttelialueella
saa olla enintään 500 k-m².

Voimajohtoalue ja kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus
koskevat 25 metriä leveää johtoaukeaa ja johtoaukean
molemmiin puoliin olevia 10 metriä leveitä reunavyöhykkeitä.
Rakennusrajoitusalue ulottuu 12,5 metrin etäisyydelle voima-
johdon keskilinjan kummallekin puolelle.

Voimajohtoalueelle sijoituvasta rakentamisesta tulee pyy-
tää risteämäläusunto voimajohdon omistajalta.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarasointiin.

Korttelialueelle tulee varata maantasoon tila muuntamolle,
joka on helposti huollettavissa. Muuntamon saa rakentaa
osoitetun kerrosalan lisäksi.

Mootoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot
sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on
sijoitettava rakennuksiin.

Rakennukset ja palomuurit saavat korttelialueella sijaita
tonttijaosta riippumatta.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa
ja arkkitehtuuria noudattaen. Erityisesti tulee huomioida
näkyvät Vanhan Porvoontien suunnasta.

Länteen ja luoteeseen suuntautuvien julkisivujen tulee olla
mattapintaisia ja tummia korkeusaseman +55.0 yläpuolella.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontors-
byggnader.

I kvartersområdet får det byggas lager-, verksamhets-,
kontors- och småindustribyggnader som inte orsakar miljö-
störningar, reparationsverkstads- och underhållslokaler för
bilar samt kombinationer av dessa.

I kvartersområdet får placeras affärs- och utställnings-
lokaler i anknytning till det huvudsakliga användningsänd-
målet. Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området.

Den totala storleken på affärslokaler för detaljhandel får
uppgå till högst 500 m²-vy i kvartersområdet.

Kraftledningsområdet och inskränkningen av fastigheternas
nyttjanderätt omfattar en 25 meter bred ledningsgata och
10 meter breda kantzoner på båda sidor om ledningsgatan.
Byggnadsbegränsningsområdet ligger på 12,5 meters
avstånd om båda sidorna av kraftledningens mittlinje.

Om byggande som föräggas till ett kraftledningsområde
ska ett utlåtande om korsande ledningar skaffas från kraft-
ledningsägare.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

I kvartersområdet ska i markplanet reserveras utrymme för
transformator som är lätt att underhålla. Transformatorn får
byggas utöver den anvisade väningsytan.

Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motorfordon
samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska
placeras i byggnader.

Byggnader och brandmurar får i kvartersområdet placeras
oberoende av tomtinledningen

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadsätt och
den arkitektur som används håller hög klass. Särskilt vyerna
från Gamla Borgåvägen ska tas i beaktande.

Fasader mot väst och nordväst ska ha en matt yta och vara
mörka ovanför höjdläget +55.0.

Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, rakenteet yms. eivät näy häiritsevästi Keravanjokilaakson maisemaan.

Korttelialue tulee rajata Vanhan Porvoontien puolelta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin kaupunkimaisiin rakentein ja istutuksiin. Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilöiden rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Korttelialueelle on Vanhan Porvoontien reunaan istutettava korkeiksi kasvavia puita tiheäksi reunavyöhykkeeksi ylläpitämään selänteen maisemarakennetta.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,5. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Istutuksissa käytetään mäntyjä ja niiden yhteyteen sopivia pensaita ja jaloja lehtipuita.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Rakennuslupaa varten on laadittava tontti-kohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Puhtaat (esim. kattovedet) ja likaiset hulevedet on pidettävä erillään. Hulevedet tulee viivyttaa ja kattovedet ensisijaisesti imeyttää tontilla.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen.

Ympäristön tila ei saa poisjohdettavista hulevesistä johtuen huonontua niitä vastaanottavissa vesistöissä ja pohjavesialueella.

Hulevesien hallinnan edellyttämät järjestelmät saavat sijaita tonttijaosta riippumatta.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkeille.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilöiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot ja liiketilat

1 ap / 50 k-m²
1 pp / 80 k-m²

Tuotantotilat

1 ap / 100 k-m²
1 pp / 160 k-m²

Varastot ja muut

1 ap / 150 k-m²
1 pp / 240 k-m²

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

Autopaikat tulee jäsentää runkopuun ja pensain enintään 40 autopaikan yksiköiksi.



Lähivirkistysalue.



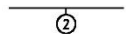
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



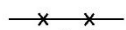
Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

66

HAKK

66205

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

VANHA PORVOONTIE

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

Belysningen i kvartersområdet ska förverkligas och riktas så att byggnader, fasader, konstruktioner o.dyl. inte syns så att de stör landskapet i Kervo ådal.

Kvartersområdet ska avgränsas mot Gamla Borgåvägen med urbana konstruktioner och planteringar som stadsbildsmässigt och arkitektoniskt håller hög klass. Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

I kvartersområdet ska i kanten av Gamla Borgåvägen planteras träd som blir högväxta så att de bildar en tät randzon som upprätthåller åsens landskapsstruktur.

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättnings-tal 0,5. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

I planteringarna används tallar samt sådana buskar och ädla lövträd som passar ihop med tallarna.

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.

Rent (t.ex. takvatten) och orent dagvatten ska hållas isär. Dagvattnet ska fördröjas och takvattnet i första hand infiltreras på tomtens.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

Smutsig dagvatten och släckvatten får inte släppas ut i grundvattnet.

I de vattendrag och grundvattenområden som tar emot avleda dagvatten får dessa inte försämrats miljös tillstånd.

De system som hanteringen av dagvatten förutsätter får vara belägna oavsett tomtindelningen.

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

I kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsrum ska ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytterhöjdet vara minst 28 dB.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Kontor och affärslokaler
1 bp / 50 m²-vy
1 cp / 80 m²-vy

Produktionslokaler

1 bp / 100 m²-vy
1 cp / 160 m²-vy

Lager och övrigt

1 bp / 150 m²-vy
1 cp / 240 m²-vy

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.

Område för närekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

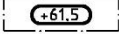
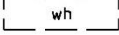
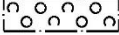
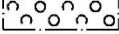
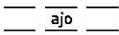


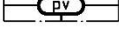
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

<p>kt30%</p> <p>e=0.50</p>        	<p>Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.</p> <p>Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.</p> <p>Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.</p> <p>Rakennusala.</p> <p>Ohjeellinen hulevesialue.</p> <p>Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheää reunavyöhykettä.</p> <p>Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.</p> <p>Katu.</p> <p>Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.</p> <p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p> <p>Vaara-alue.</p> <p>Tärkeä pohjavesialue.</p> <p>TONTTIJAKO</p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p>	<p>Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för kontorslokaler.</p> <p>Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.</p> <p>Högsta höjd för byggnads vattentak.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Riktgivande dagvattenområde.</p> <p>Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.</p> <p>Del av område som skall planteras med träd och buskar.</p> <p>Gata.</p> <p>Riktgivande körförbindelse inom området.</p> <p>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.</p> <p>Faroområde.</p> <p>Viktigt grundvattensområde.</p> <p>TOMTINDELNING</p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>
<p>Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu</p>	<p>Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen</p>	

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

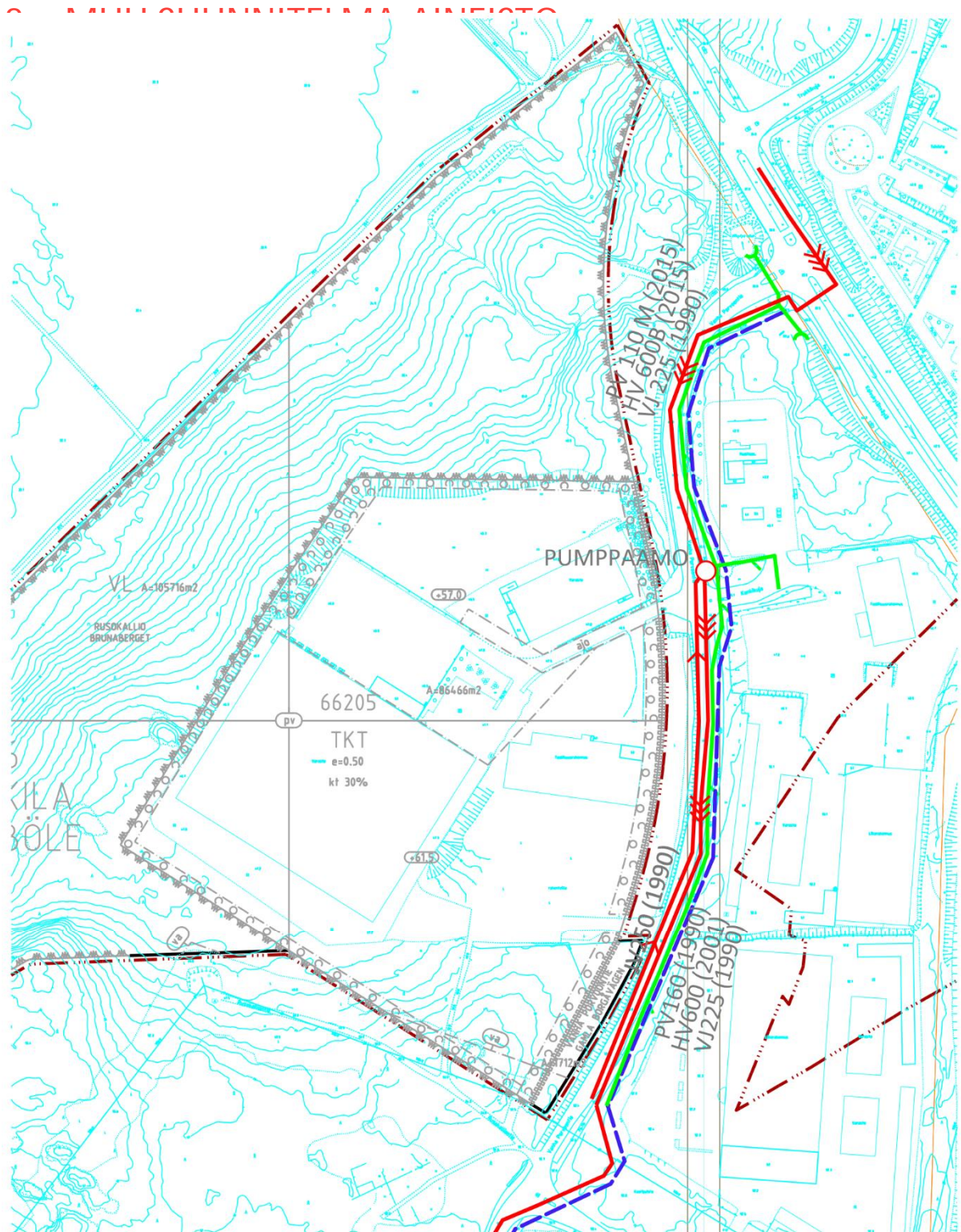
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosteen laatija

3/19/2019
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

660900 RUSOKALLIO 1

0 60 300 m

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000

korkeusjärjestelmä

1:3000

mittakaava

RAKENNUKSEN KORKEUSASEMAN SELVITYS

Kohde: Hub Logistics Oy:n logistiikkarakennus, Vanha Porvoontie 256, 01380 Vantaa

Aika: 2.1.2015

Läsnä: Jukka Pekonen Rakennusliike Lehto Oy
Tapio Viljamaa Rakennusliike Lehto Oy
Juha-Matti Sivonen Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy

1. Selvityksen lähtökohta

Tutkimuksen tarkoituksena on saada selvitettyä, minkä korkuinen rakennus voidaan toteuttaa suunnitellulle paikalle niin, ettei se tule näkymään häiritsevästi rakennuspaikan länsipuolella olevaan Hanabölen pellon kulttuurimaisemaan.

2. Toimenpiteet

Selvitys suoritettiin marraskuun toisena päivänä, selvitysajankohtana sää oli puolipilvinen, selkeä ja melko tyyni. Huomion arvoista on, että selvitys tehtiin vuodenaikaan jolloin lehtipuut olivat paljaat, eikä luonnossa ollut lunta. Mikäli selvitys olisi tehty kesä- tai talviaikaan, rakennuksen näkyvyys olisi huomattavasti vähäisempi.

Näkyvyyden selvittäminen toteutettiin kiinnittämällä rakennuksen länsisivun nurkkapisteisiin halkaisijaltaan 1,2m kaasuilmapallot. Nurkkapisteiden korkeusasema määritettiin mittalaitteilla ja kiinnitysnuoruun mitattiin korkeusmerkit. Mittaus suoritettiin Leican gbs-mittalaitteella, mittaustarkkuus sekä sijainnin että korkeusaseman osalta $\pm 0,02$ m. Pallojen sijainti on esitetty liitteessä 1.

Rakennuksen näkyvyys kuvattiin Hanabölen pellon suunnalta seuraavista kohdista:

1. Ohratie Rosenlundintien liittymän ja Frasanojan välinen alue
2. Ohratie 26 (Lillpetas)
3. Hanatie 6 (Stors)

Kuvauspaikat on esitetty liitteessä 2.

3. Johtopäätökset

Tehdyn tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että kyseisen rakennuksen yläreuna on toteutettavissa suunnitellulle paikalle korkoon +62,0 ilman, että se häiritsee Hanabölen pellon kulttuurimaisemaa. Tässä korkeusasemassa rakennuksen yläreunaa voidaan pienissä määrin havaita Ohratien 26 (kuvauspaikka 2.) suunnasta katsottuna, vuodenaikaan jolloin puissa ei ole lehtiä, eikä lunta. Tämäkin havaitseminen tosin vaatisi että rakennuksen värytys poikkeaisi merkittävästi horisontin väryksestä. Muista tarkastelupisteistä rakennusta on vaikea havaita, mikäli sen yläreunan korkeusasema on alle +63,0. Lisäksi on tärkeä huomata, että tontilta on jo kaadettu puusto ja kulttuurimaiseman suuntaan jäävä puusto on nuorta nopeasti kasvavaa metsää.

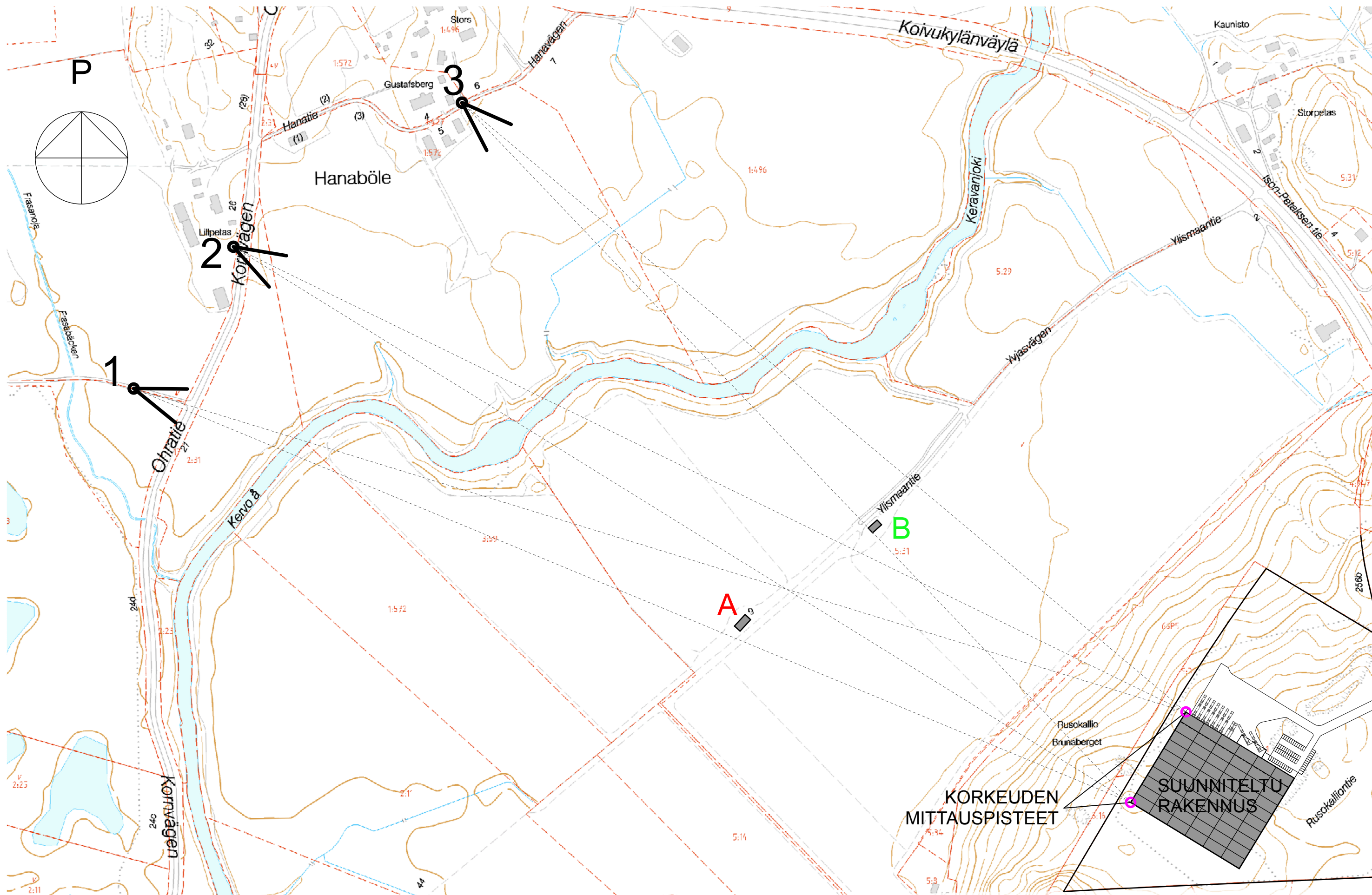
Tontille myöhemmin rakennettavien muiden rakennusten osalta selvitys on tehtävä erikseen, koska näkyvyys eri osilla tonttia vaihtelee jonkin verran. Näkyvyys on suurin tontin pohjoisosassa, johon ei tässä vaiheessa rakenneta.

Näkymät eri kuvauspisteistä on esitetty liitteessä 3.

Jukka Pekonen

Rev.	Pvm	Muutos
------	-----	--------

Kaupunginosa/kylä 66	Kortteli/tila 205	Tontti/nro 1	RATU	Viranomaisten merkintöjä		
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS				Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS	Juoks. nro	
Rakennuskohteen nimi ja osoite HUB RUSOKALLIO Vanha Porvoontie 256 01380 VANTAA				Piirustuksen sisältö KORKEUSASEMASELVITYS MITTAUSPISTEET, KUVAUSPAIKAT JA NÄKYMÄT (VALOKUVAT)	Mittakaavat 1:4000	
				Suunnittelualue ARK	Piirustusnumero ARD00009	Muutostunnus
				Työnumero 224	Vastuullinen suunnittelija 	
				Pvm 20.11.2015	Nimen selvennys ja koulutus Pekka Pettinen	Arkkitehti
Käyntiosoite: Rakennusliike Lehto Oy Voimatie 6 B 90440 KEMPELE	Laskutusosoite: Rakennusliike Lehto Oy PL 5071 70701 KUOPIO	Puhelin 0207 600 900 Faksi 0207 600 901	Y-tunnus 2034041-6 ALV rek.	Sähköposti etunimi.sukunimi@lehto.fi Internet www.lehto.fi		





KUVAUSPAIKKA 1
KORKEUSASEMA 61m



KUVAUSPAIKKA 2
KORKEUSASEMA 61m



KUVAUSPAIKKA 3
KORKEUSASEMA 61m
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.05.2019 / 14 §

-----	RÄYSTÄSLINJA
61m	KORKEUSASEMA
A B	REFERENSSIKOhteET
○	MITTAUSPALLO NÄHTÄVISSÄ



KUVAUSPAIKKA 1
KORKEUSASEMA 63m



KUVAUSPAIKKA 2
KORKEUSASEMA 63m



KUVAUSPAIKKA 3
KORKEUSASEMA 63m
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.05.2019 / 14 §

-----	RÄYSTÄSLINJA
61m	KORKEUSASEMA
A B	REFERENSSIKOhteET
○	MITTAUSPALLO NÄHTÄVISSÄ

Tilaaaja
YIT Rakennus Oy

Asiakirjatyyppe
Raportti

Päivämäärä
2.7.2014

Viite
1510013222

VANHA PORVOONTIE 256, VANTAA RUSOKALLION POHJAVESI SELVITYS



Päivämäärä 2.7.2014
Laatija Pekka Onnila
Tarkistaja Maija Jylhä-Ollila

Viite 1510013222

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	1
2.	TEHDYT TUTKIMUKSET	1
3.	TUTKIMUSTULOKSET	1
4.	POHJAVESI VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	3
5.	JOHTOPÄÄTÖKSET	3

LIITTEET

1	Havaintopistekortit, HP8/14 - HP10/14
2	Kairausdiagrammit, HP8/14 - HP10/14
3	Vaihtoehtoluonnos 27.4.2013, Arkkitehtitoimisto Jussi Laitinen Oy

PIIRUSTUKSET

1	Yleiskartta	1:20 000
2	Pohjavesialuekartta	1:5 000
3	Tutkimuskartta	1:2 000

1. JOHDANTO

Vantaan Hakkilassa on suunnitteilla rakennushanke, joka sijoittuu Vanhan Porvoontien varteen Rusokallion (Brunaberget) alueelle. Kohde sijaitsee Valkealähteen I-luokan pohjavesialueella (piirustus nro 1). Alueelle suunniteltu rakentaminen edellyttää kalliolouhintaa tasolle +43...48. Hankkeen jatkosuunnittelua varten kohteessa tehtiin kesäkuussa 2014 pohjavesiselvitys, jolla selvitettiin pohjaveden pinnankorkeustasoa alueella tarkemmin. Tutkimuksen tulokset on esitetty tässä raportissa.

2. TEHDYT TUTKIMUKSET

Alueella tehtiin 11.6.2014 maaperäkairaus raskaalla porauskalustolla kolmessa pisteessä (HP8/10 – HP10/14). Tutkimuspisteiden sijainti määriteltiin kartta- ja maastotarkastelun perusteella. Tutkimuspisteiden sijoittamisessa huomioitiin alueelle aiemmin asennetut havaintoputket. Kairauspisteisiin asennettiin pohjaveden havaintoputket (pvc, Ø 25 mm). Kairauspisteet HP9/14 ja HP10/14 ulotettiin kallioon saakka. Kallio varmistettiin porauksella (3 m). Kairauksen ja havaintoputkien tiedot on esitetty liitteenä olevissa havaintopistekorteissa ja kairausdiagrammeissa (liitteet nro 1 ja 2). Tutkimuspisteiden sijainti on esitetty piirustuksissa nro 2 ja 3.

Asennettujen havaintoputkien sekä alueen vanhojen havaintoputkien sijainti ja korkeustaso mitattiin 13.6.2014 tarkkuus-GPS:n avulla. Samalla mitattiin pohjaveden pinnankorkeudet havaintoputkista. Mitatut pohjaveden pinnankorkeudet on esitetty piirustuksissa nro 2 ja 3. Lisäksi kartoilla on esitetty suunnittelualueella vuonna 2007 tehdyssä pohjavesiselvityksessä (Itä-Vantaan linja-autovarikon pohjavesivaikutusten arviointi, Ramboll Finland Oy, 7.6.2007) väliaikaisista havaintoputkista 11.5.2007 mitatut pohjaveden pinnankorkeudet, jotka on muunnettu N2000-korkeusjärjestelmään.

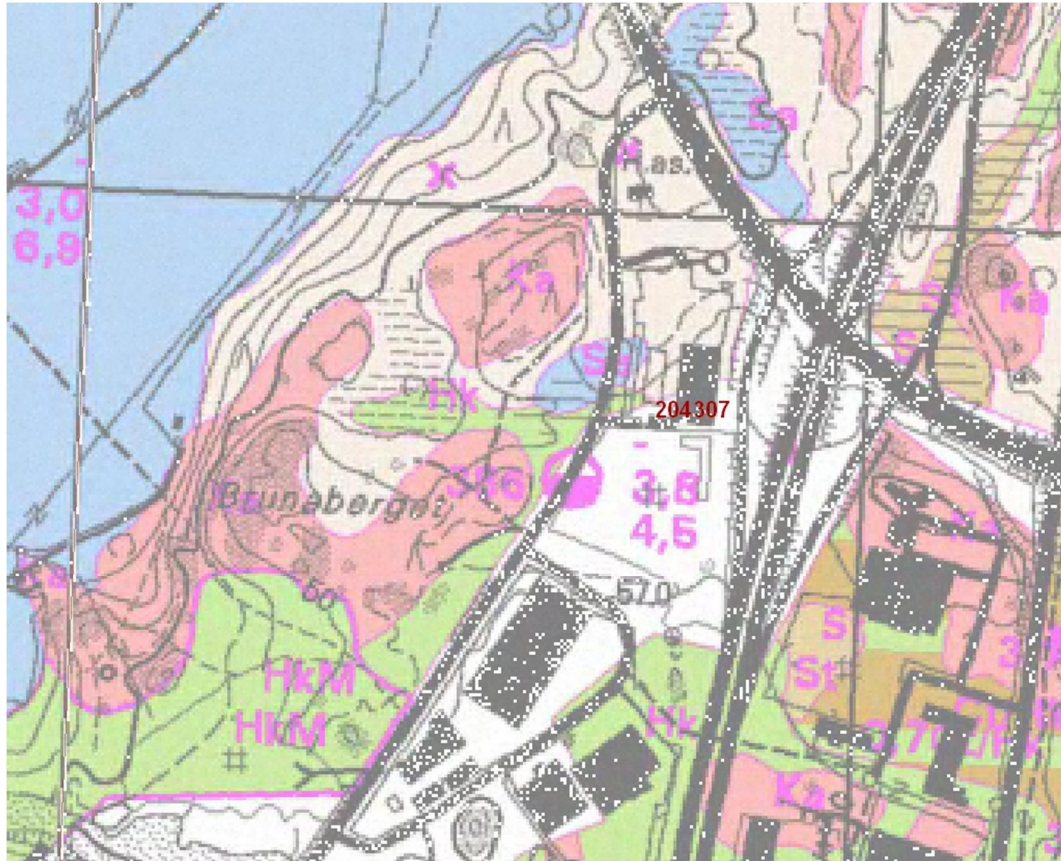
3. TUTKIMUSTULOKSET

Suunnittelualue sijaitsee Valkealähteen (0109201) I-luokan pohjavesialueella, varsinaisen pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolella (piirustus nro 2). Etäisyys Valkealähteen suljettuun vedenottamoon on noin yksi kilometri. Valkealähteen pohjavesialue muodostuu ympäristöstään vettä keräävästä kallioruhjeesta, jonka reunoilla esiintyy vettä johtavia hiekka- ja moreenikerrostumia. Pohjaveden päävirtaus suuntautuu muodostuman reunoilta kohti ruhjelaakson keskiosaa, jossa virtaa Keravanjoki.

Suunnittelualueen keski-itäosaan sijoittuu pohjavedenpinnan yläpuolelle kohoava kallioselänne. Alueen etelä- ja lounaisreunoille sijoittuu myös kallioselännteet. Kallioselännteiden välisissä painanteissa esiintyy paksumpia maakerroksia. Pisteissä HP9/14 ja HP10/14 irtomaakerroksen paksuus on noin 6,5 metriä. Pisteessä HP8/14 irtomaakerroksen paksuus on yli 11 metriä. Pisteessä HP4 kallio on todettu noin 15 metrin syvyydellä maanpinnasta. Kallion päällä oleva irtomaa on pääosin moreenia. Maaperän pintaosassa esiintyy myös hiekkaisempia kerroksia.

Kallioselännteiden välisissä painanteissa esiintyy pohjavettä. Pohjaveden pinnantasoo esiintyy korkeimmillaan suunnittelualueen kaakkoisosassa, noin tasolla +47...49. Havaintoputkessa P5 pohjavedenpinnantasoo on korkein, +48,89. Alueen lounaisosassa pohjaveden pinnankorkeus esiintyy noin tasolla +40...43. Pohjoisosassa pohjaveden pinnankorkeus on noin +37...40.

Pohjaveden virtaus suuntautuu suunnittelualueella pääasiassa länteen-luoteeseen kohti Keravanjokilaaksoa. Alueen keskiosassa sijaitseva kallioselänne kohoaa pohjavedenpinnan yläpuolelle muodostaen pohjaveden virtausta ohjaavan vedenjakajan. Tämän kallioselännteiden itäpuolella pohjaveden virtaus suuntautuu pohjoiseen-koilliseen ja edelleen kohti Keravanjokilaaksoa.



Kuva 1. Rusokallion (Brunaberget) alueen maaperä on moreenivaltaista. Paikoitellen esiintyy myös hiekkakerrostumia. Kallio kohoa monin paikoin maanpintaan (© Geologian tutkimuskeskus).



Kuva 2. Rusokallion alueella esiintyy monin paikoin kalliopaljastumia.

4. POHJAVESIVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelualueen asemapiirustus on raportin liitteenä nro 3. Asemapiirustuksessa on esitetty suunnitellut perustamistasot +43...48. Pohjaveden pinnantasot esiintyy korkeimmillaan suunnittelualueen kaakkoisosassa, noin tasolla +49 (P5, +48,89, 13.6.14). Suunnittelualueen ulkopuolella pohjaveden pinnantasot kohoaa hieman siirryttäessä kaakkoon. Havaintoputkissa HP1, HP6 ja HP7 pohjaveden pinnankorkeus on noin tasolla +48,5...49,5 (11.5.07). Havaintoputken HP6 kohdalla maanpintaosassa esiintyy kairaushavaintojen perusteella noin 0,5...2 metrin syvyydellä vettä pidättävä silttikerros.

Suunnittelualueen kaakkoisosan perustamistaso +48 on pohjaveden pinnantasa alempana. Maankaivun ja kalliolouhinnan ulottaminen tälle tasolle aiheuttaa pohjaveden purkautumista kaivantoihin alueen kaakkoisosassa, mistä on edelleen seurauksena pohjaveden pinnan alenemista tällä alueella.

Nykytilanteessa suunnittelualueen keskiosiin sijoittuva kallioselänne ohjaa pohjaveden virtausta kallioselänteen itä- sekä länsipuolelle. Pohjaveden virtaus suuntautuu kallioselänteen molemmilta puolilta edelleen kohti Keravanjokilaaksoa. Vedenjakajana toimivan kallioselänteen louhiminen pohjaveden pinnantason alapuolelle voi siten vaikuttaa paikallisesti pohjaveden virtausolosuhteisiin.


Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosissa perustamistaso (+43...45) on mitattuja pohjaveden pinnankorkeustasoja (+37...40) ylempänä, eivätkä rakentamistoimenpiteet näin ollen vaikuta pohjaveden pinnankorkeuteen tai virtausolosuhteisiin.


5. JOHTOPÄÄTÖKSET

Suunnittelualueen kaakkoisosassa perustamistaso (+48) ulottuu pohjavedenpinnan (+49) alapuolelle. Maankaivun ja kalliolouhinnan seurauksena voi siten aiheutua pohjavedenpinnan alenemista. Vantaan kaupungin rakennusmääräysten mukaan pohjaveden pysyvä alentaminen edellyttää pohjaveden hallintasuunnitelman laatimista rakennuskohteeseen. Suunnitelmasta on käytävä ilmi pohjaveden alentamisen vaikutukset ympäristön rakenteisiin, kasvillisuuteen ja kunnallistekniikkaan.

Lahdessa 2. päivänä heinäkuuta 2014

RAMBOLL FINLAND OY


Maija Jylhä-Ollila
hydrogeologi


Pekka Onnila
hydrogeologi

LIITTEET

Tutkimuspaikka
Tilaaja
Projektinnumero

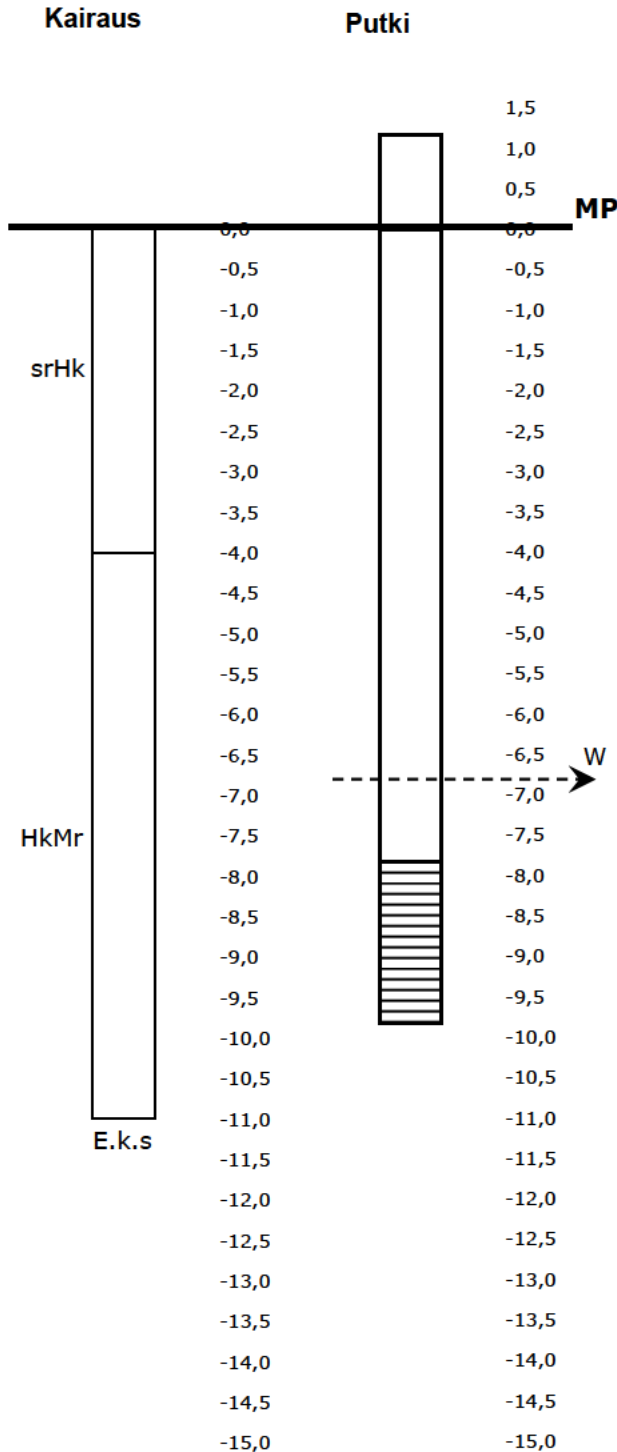
Rusakalliontie, Vantaa
YIT-Rakennus Oy
1510013222

11.6.2014
PEIP

Piste **HP8/14**
x-koord 6688259,9 ETRS-GK25
y-koord 25505180,3 ETRS-GK25

Havaintoputki
-Huokosilma
-Vesinäyte

Kairaus



Putken pää, PP	+51,68	N2000
Maanpinta, MP	+50,51	
Vesipinta, W	+43,57	(13.6.-14)
Siivilän yläpää	+42,68	
Siivilän alapää	+40,68	
Pohja/Kärki	+40,68	
Putken laatu	pvc	
Halkaisija	ø 25 mm	
Siivilätyyppi	rakosiivilä	

Näytteenottotapa

Maanpinnalta pumppaus
Uppopumpulla pumppaus
Näytteenotto noutajalla
Sisäletkulla pumppaus

Veden esiintymismuoto

Pohjavesi
Pintavesi
Orsivesi

Vedenantoisuuspumppaus

Syv. mp:sta (m)	Vedenantoisuus (l/min)		Kirkastum. (min)
	Alkutilanne	Lopputilanne	

Muut havainnot

Tutkimuspaikka
Tilaaja
Projektinnumero

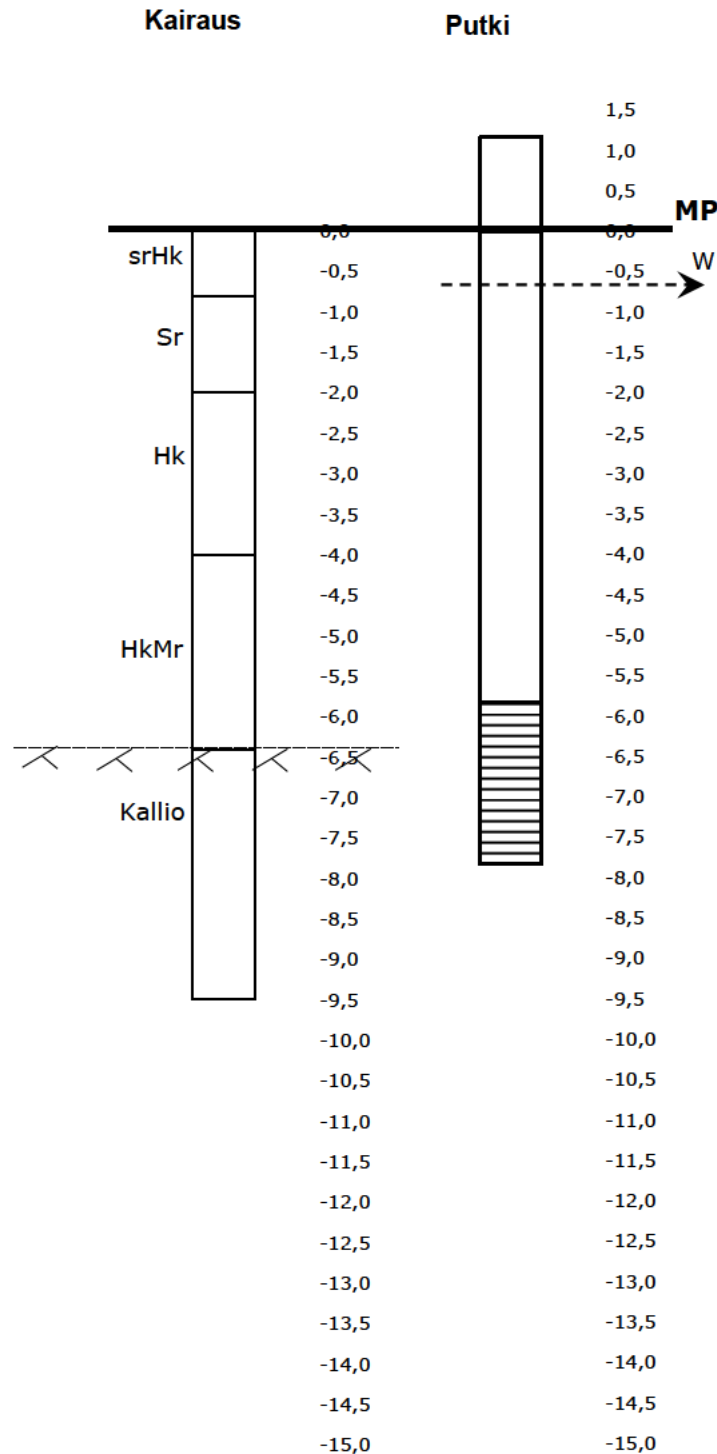
Rusakalliontie, Vantaa
YIT-Rakennus Oy
1510013222

11.6.2014
PEIP

Piste **HP9/14**
x-koord 6688375,8 ETRS-GK25
y-koord 25505125,9 ETRS-GK25

Havaintoputki
-Huokosilma
-Vesinäyte

Kairaus



Putken pää, PP	+42,07	N2000
Maanpinta, MP	+40,91	
Vesipinta, W	+40,18	(13.6.-14)
Siivilän yläpää	+35,07	
Siivilän alapää	+33,07	
Pohja/Kärki	+33,07	
Putken laatu	pvc	
Halkaisija	ø 25 mm	
Siivilätyyppi	rakosiivilä	

Näytteenottotapa

- Maanpinnalta pumppaus
- Uppopumpulla pumppaus
- Näytteenotto noutajalla
- Sisäletkulla pumppaus

Veden esiintymismuoto

- Pohjavesi
- Pintavesi
- Orsivesi

Vedenantoisuuspumppaus

Syv. mp:sta (m)	Vedenantoisuus (l/min)		Kirkastum. (min)
	Alkutilanne	Lopputilanne	

Muut havainnot

Kallio +34,51 (-6,4 m mp:sta)

Tutkimuspaikka
Tilaaja
Projektinnumero

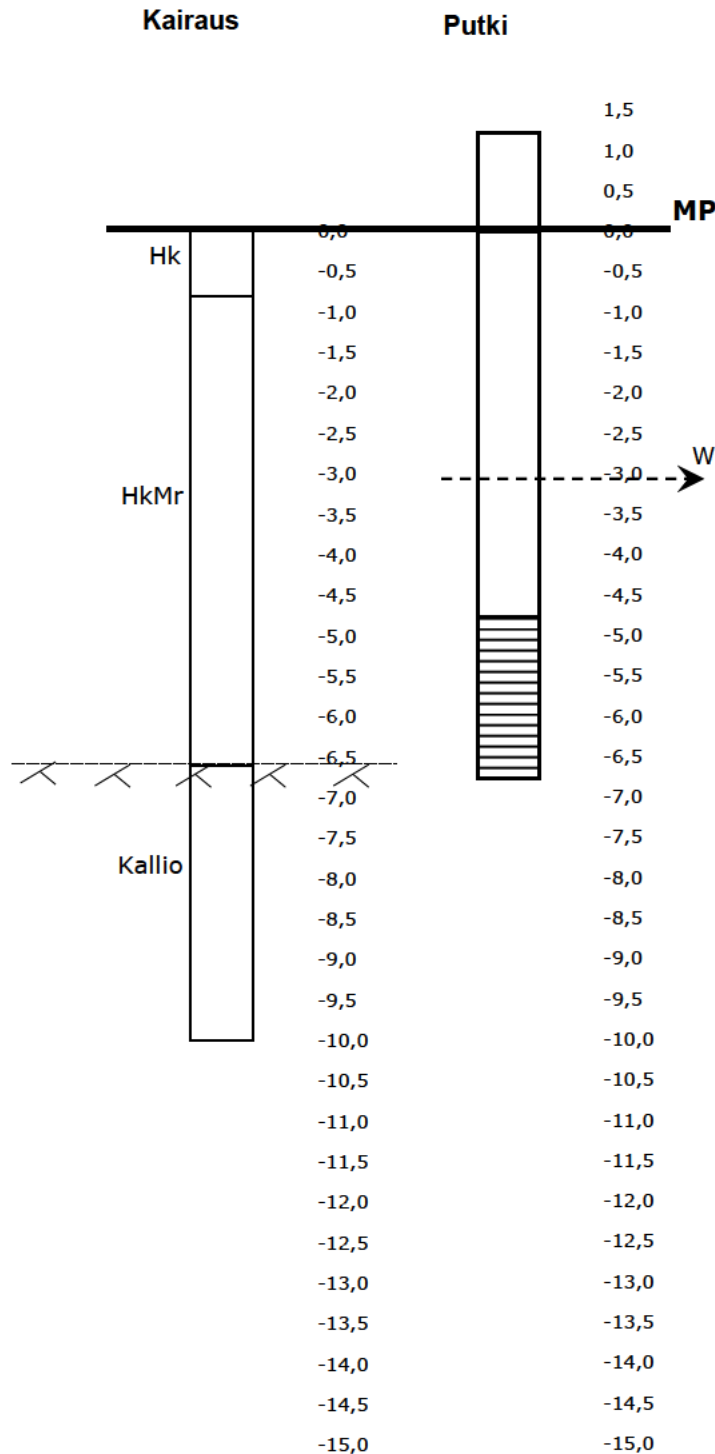
Rusakalliontie, Vantaa
YIT-Rakennus Oy
1510013222

11.6.2014
PEIP

Piste **HP10/14**
x-koord 6688356,6 ETRS-GK25
y-koord 25505030,4 ETRS-GK25

Havaintoputki
-Huokosilma
-Vesinäyte

Kairaus



Putken pää, PP	+41,29	N2000
Maanpinta, MP	+40,07	
Vesipinta, W	+37,01	(13.6.-14)
Siivilän yläpää	+35,29	
Siivilän alapää	+33,29	
Pohja/Kärki	+33,29	
Putken laatu	pvc	
Halkaisija	ø 25 mm	
Siivilätyyppi	rakosiivilä	

Näytteenottotapa

Maanpinnalta pumppaus
Uppopumpulla pumppaus
Näytteenotto noutajalla
Sisäletkulla pumppaus

Veden esiintymismuoto

Pohjavesi
Pintavesi
Orsivesi

Vedenantoisuuspumppaus

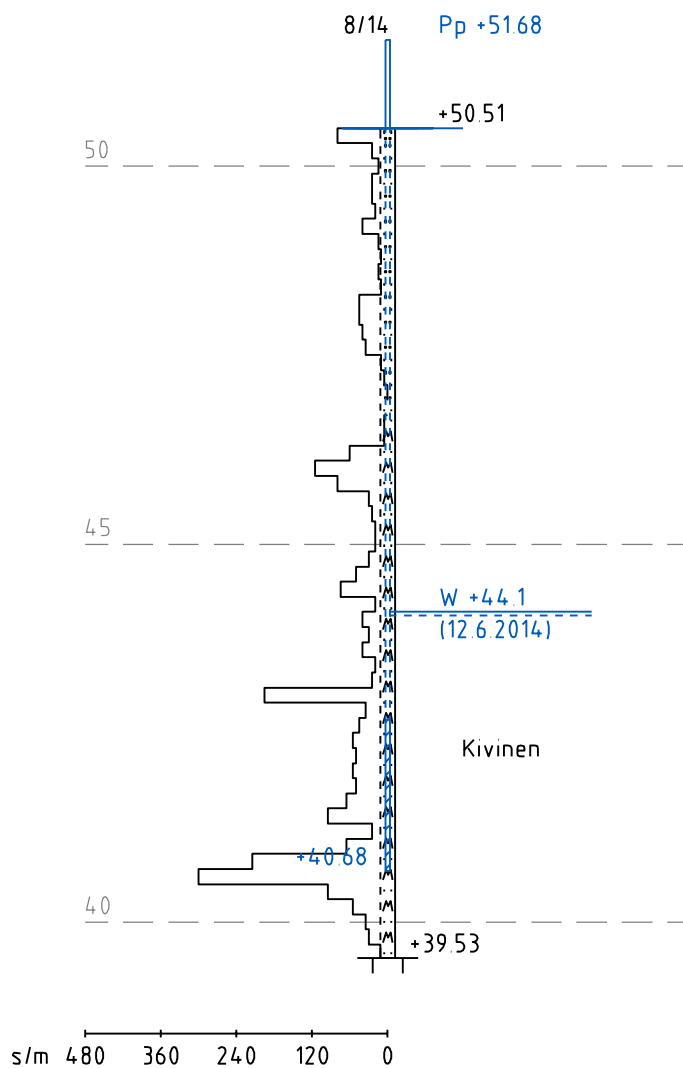
Syv. mp:sta (m)	Vedenantoisuus (l/min)		Kirkastum. (min)
	Alkutilanne	Lopputilanne	

Muut havainnot

Kallio +33,47 (-6,6 m mp:sta)

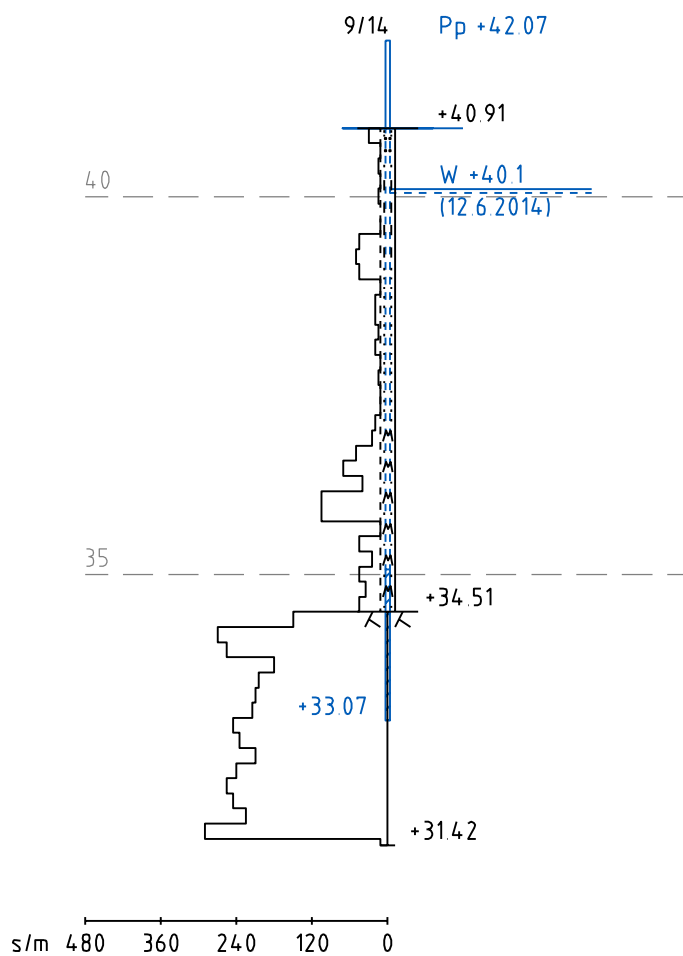
Työnumero	Työn nimi	Pisteen nro	
1510013222	Rusokallio	8/14	
X	Y	Z	
6688259.777	25505180.492	50.505	
	Pohjaveden pinta	Kairauspvm.	Alkukairaus
		12.6.2014	
Kairaustapa		Päättymistapa	
Porakone, Pohjavesi		Määräsyvyys	
Kairaja		Kairauslaite	
Petri Pehkonen			

Mittakaava 1:100



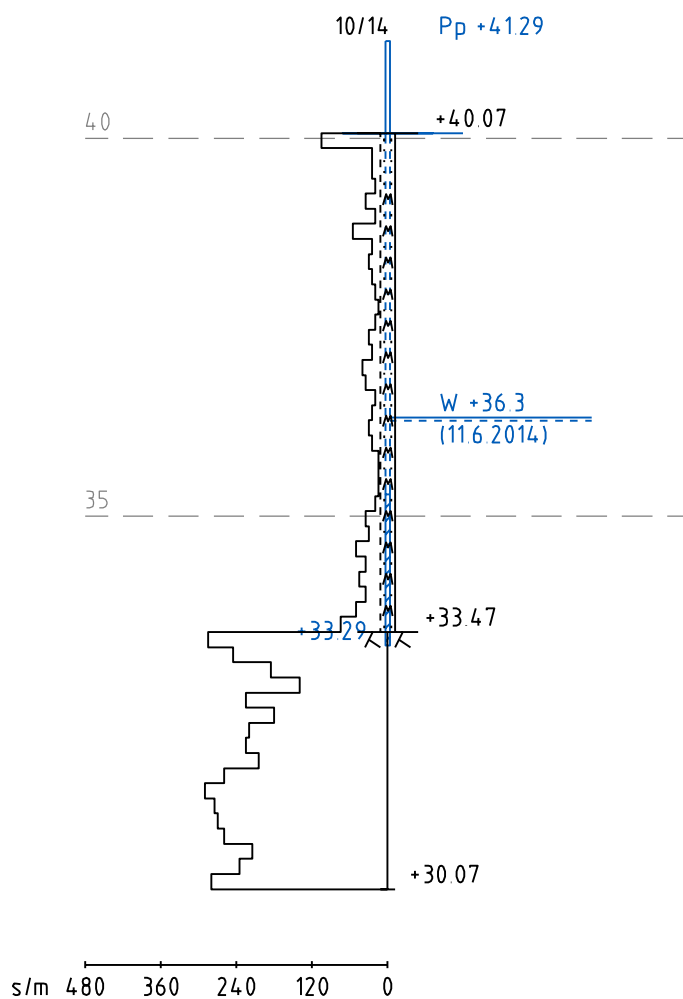
Työnumero	Työn nimi	Pisteen nro	
1510013222	Rusokallio	9/14	
X	Y	Z	
6688375.806	25505125.644	40.907	
	Pohjaveden pinta	Kaiauspvm.	Alkukaivaus
		12.6.2014	
Kaiaustapa		Päättymistapa	
Porakone, Pohjavesi		Kallio	
Kairaaja		Kairaustote	
Petri Pehkonen			

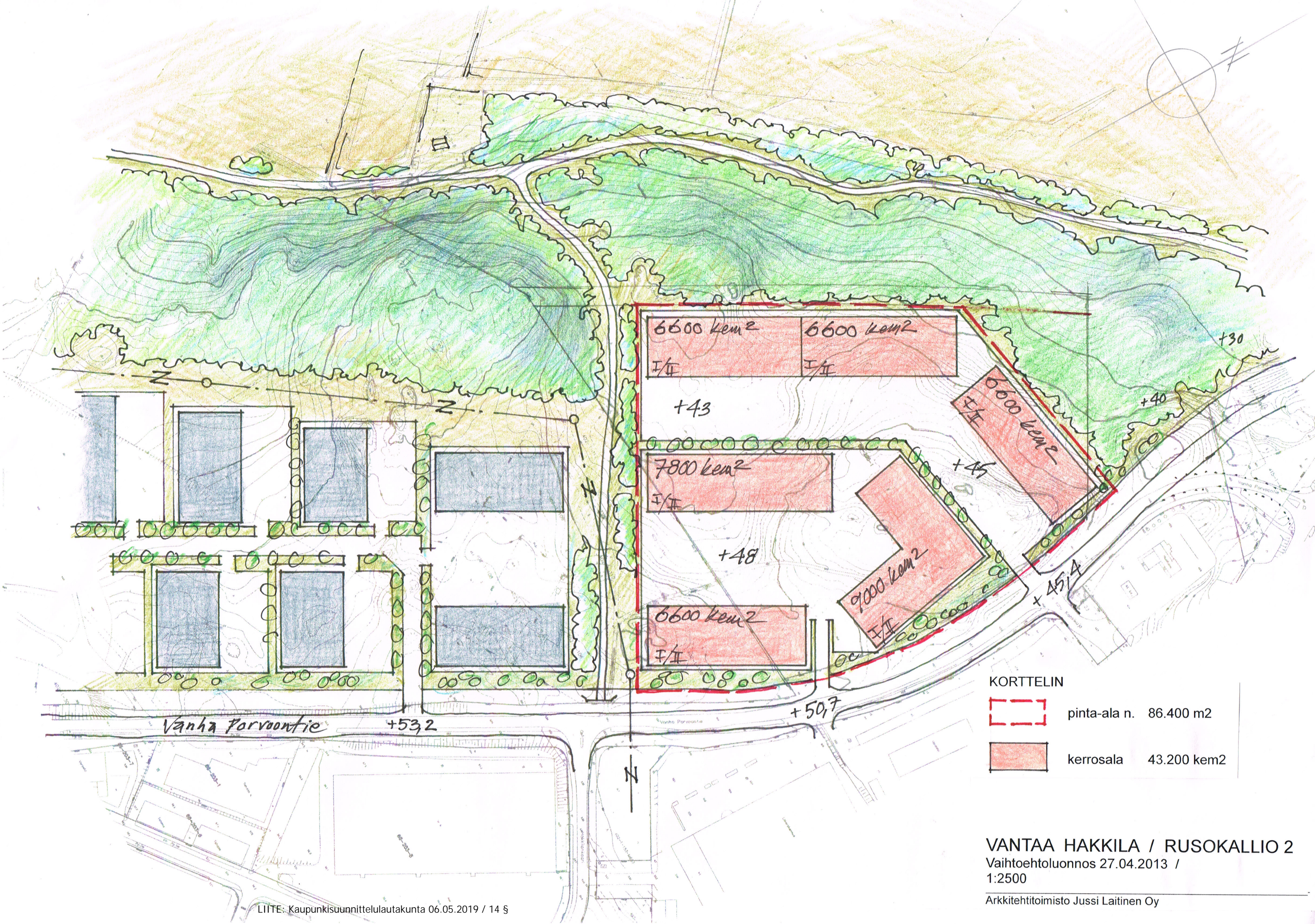
Mittakaava 1:100



Työnumero	Työn nimi	Pisteen nro	
1510013222	Rusokallio	10/14	
X	Y	Z	
6688356.714	25505030.146	40.070	
	Pohjaveden pinta	Kairauspvm.	Alkukairaus
		12.6.2014	
Kairaustapa	Päättymistapa		
Porakone, Pohjavesi	Kallio		
Kairaaja	Kairauste		
Petri Pehkonen			

Mittakaava 1:100





KORTTELIN

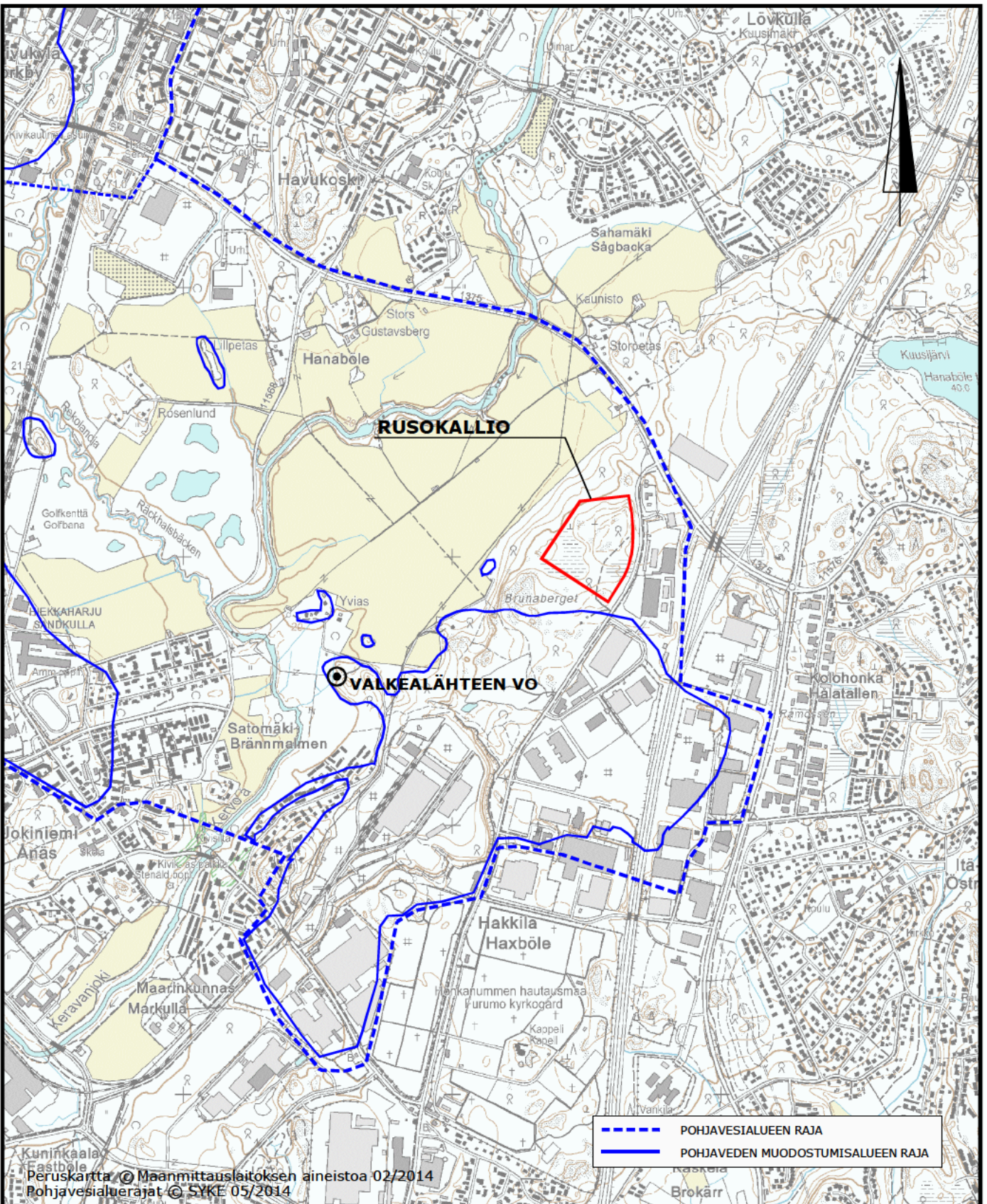
- pinta-ala n. 86.400 m²
- kerrosala 43.200 kem²


VANTAA HAKKILA / RUSOKALLIO 2
 Vaihtoehtoluonnos 27.04.2013 /
 1:2500

Arkkitehtitoimisto Jussi Laitinen Oy

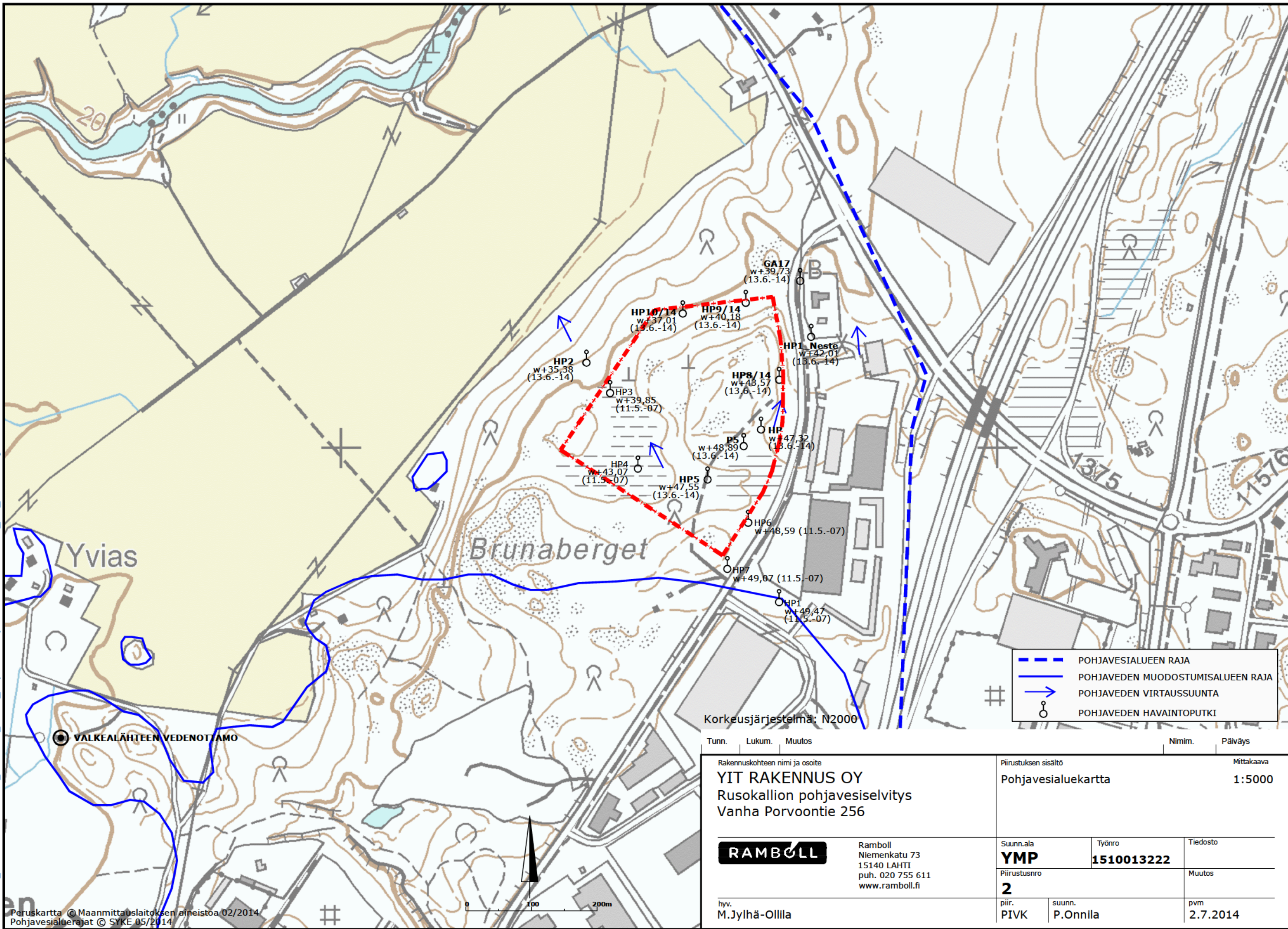
PIIRUSTUKSET

W:\1386\YIT_Rakennus\1510013222_Rusokallio_Vantaa_pohjavesiselvitys\Piirustukset\1510013222_piir1_yleiskartta.dwg



Tunn.	Lukum.	Muutos	Nimim.	Päiväys
Rakennuskohteen nimi ja osoite YIT RAKENNUS OY Rusokallion pohjavesiselvitys Vanha Porvoontie 256			Piirustuksen sisältö Yleiskartta	Mittakaava 1:20 000
		Ramboll Niemenkatu 73 15140 LAHTI puh. 020 755 611 www.ramboll.fi	Suunn.ala YMP	Työnro 1510013222
hyv. M.Jylhä-Ollila			Piirustusno 1	Tiedosto
			piir. PIVK	Muutos
			suunn. P.Onnila	pvm 2.7.2014

W:\1386\YIT_Rakennus\1510013222_Rusokallio_Vantaa_pohjavesiselvitys\Piirustukset\1510013222_piir2_pv-kartta.dwg



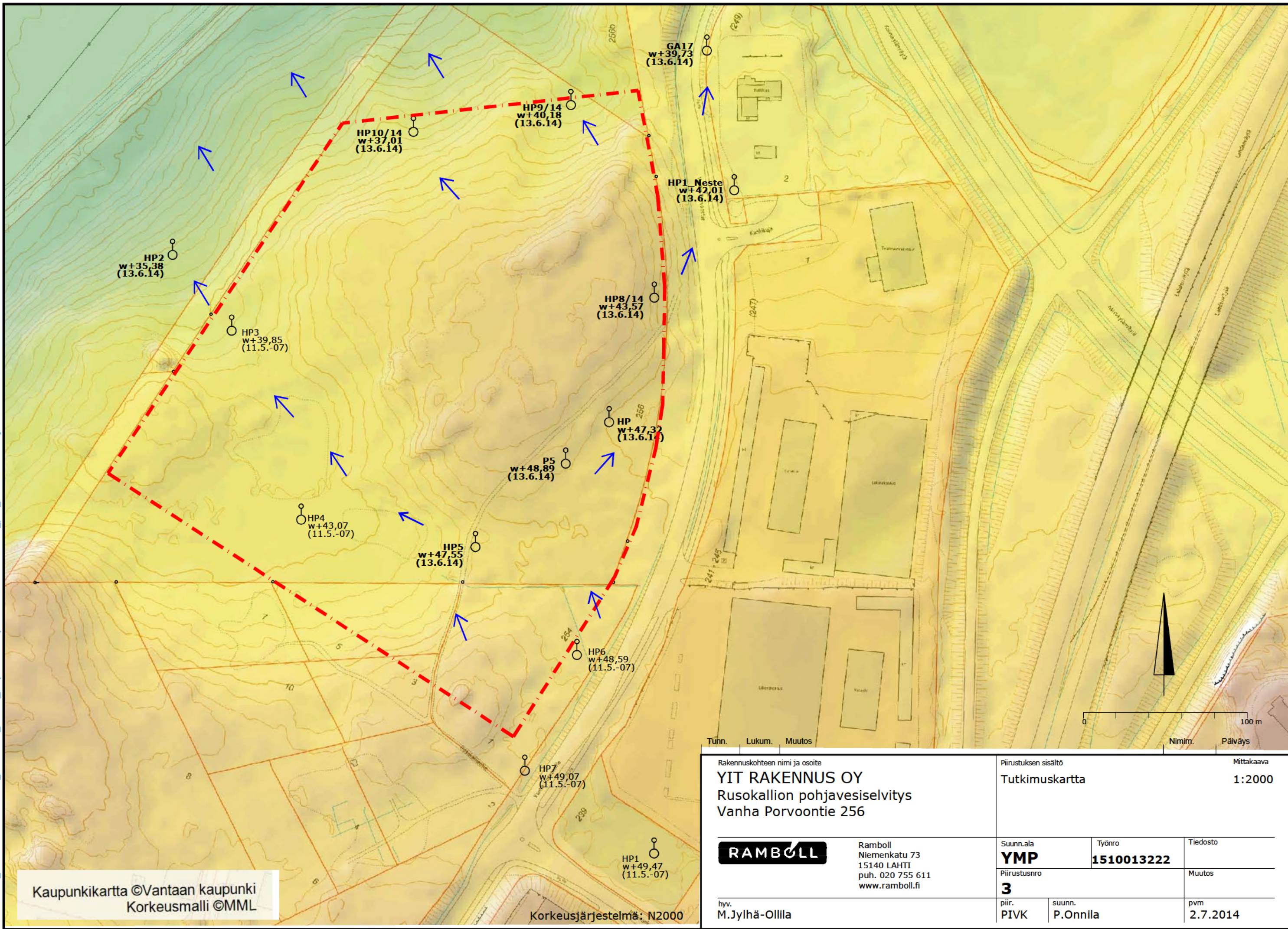
- - - POHJAVESIALUEEN RAJA
- POHJAVEDEN MUODOSTUMISALUEEN RAJA
- POHJAVEDEN VIRTAAUSSUUNTA
- POHJAVEDEN HAVAINNUSPILTI

Korkeusjärjestelmä: N2000

Tunn.	Lukum.	Muutos	Nimim.	Päiväys
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava
YIT RAKENNUS OY Rusokallion pohjavesiselvitys Vanha Porvoontie 256			Pohjavesialuekartta	1:5000
RAMBOLL		Ramboll Niemenkatu 73 15140 LAHTI puh. 020 755 611 www.ramboll.fi		Suunn.ala
				YMP
		Työnro		Tiedosto
		1510013222		
		Piirustusno		Muutos
		2		
hyv.		suunn.		pvm
M.Jylhä-Ollila		P.Onnila		2.7.2014

Peruskartta © Maanmittauslaitoksen aineistoa 02/2014
Pohjavesialuekartta © SYKE 05/2014

W:\1386\YIT_Rakennus\1510013222_Rusokallio_Vantaa_pohjavesiselvitys\Piirustukset\1510013222_piir3_tutkimuskartta.dwg



Kaupunkikartta ©Vantaan kaupunki
Korkeusmalli ©MML

Korkeusjärjestelmä: N2000

Rakennuskohteen nimi ja osoite YIT RAKENNUS OY Rusokallion pohjavesiselvitys Vanha Porvoontie 256		Piirustuksen sisältö Tutkimuskartta		Mittakaava 1:2000	
	Ramboll Niemenkatu 73 15140 LAHTI puh. 020 755 611 www.ramboll.fi		Suunn.ala YMP	Työnro 1510013222	Tiedosto
	hyv. M.Jylhä-Ollila	piir. PIVK	suunn. P.Onnila	Muutos	pvm 2.7.2014

14679

RAKENNUSLIIKE LEHTO OY
HUB Rusokallio

HAKKILA
VANTAA

POHJAVEDEN HALLINTASUUNNITELMA JA
TARKKAILUOHJELMA

9.2.2015



Insinööritoimisto

POHJATEKNIikka OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki,
Puh. (09) 477 7510, Fax (09) 4777 5111
Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry:n jäsen

SISÄLLYSLUETTELO:

<u>1.</u>	<u>JOHDANTO</u>	<u>1</u>
<u>2.</u>	<u>NYKYTILANNE</u>	<u>1</u>
	2.1 Maaperä	1
	2.2 Pohjavesi	1
<u>3.</u>	<u>RAKENTAMINEN JA SEN VAIKUTUKSET VESIMÄÄRIIN</u>	<u>1</u>
	3.1 Suunniteltu rakentaminen	1
	3.2 Hulevedet	2
	3.3 Pohjavedet	2
<u>4.</u>	<u>TOIMENPITEET POHJAVEDEN LAADUN HEIKKENEMISEN ESTÄMISEKSI</u>	<u>2</u>
	4.1. Rakentamisen aikaiset toimenpiteet	2
	4.2. Käytön aikaiset toimenpiteet	3
<u>5.</u>	<u>TARKKAILUOHJELMA</u>	<u>3</u>
	5.1 Pohjavesiputkien mittaukset	3
	5.2 Lähimmät talousvesikaivot	3
	<u>LIITTEET</u>	<u>4</u>



1. JOHDANTO

Rakennusliike Lehto Oy:n toimeksiannosta Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on tehnyt pohjavedenhallintasuunnitelman Vantaalla Hakkilan kaupunginosassa olevan tontin alueelle. Tontille rakennetaan teollisuusrakennus ja siihen liittyvää paikoitus- ja huoltoalueita.

2. NYKYTILANNE

2.1 Maaperä

Tontti on likimain luonnontilassa. Maanpinta tontilla vaihtelee tasovälillä +47...+53.

Maaperä vaihtelee kitkamaalajeista ja avokalliosta savikkoon. Pääosalla tonttia kallion päällä on ohut kitkamaakerros, tontin eteläosan alavalla alueella on savikkoa, jonka paksuus on enimmillään noin 4 metriä.

2.2 Pohjavesi

Pohjaveden pinnantasoja on mitattu pohjavesiputkista, liite 1. Pohjaveden pinta alueella on välillä +36...+49. Pohjaveden luontainen virtaussuunta on luoteeseen tontin itäpuolella olevasta vedenjakajasta. Suurehkot erot pohjavesipinnan korkeusasemassa johtuvat maaperän pienestä vedenläpäisevyydestä.

3. RAKENTAMINEN JA SEN VAIKUTUKSET VESIMÄÄRIIN

3.1 Suunniteltu rakentaminen

Tontti on suunniteltu rakennettavaksi liitteessä 1 esitetyn pohjavesiputkikartan taustalla olevan asemapiirustuksen mukaisesti. Rakennuksen alimmat perustamistasot ovat rakennuksen itäpäässä +45.6 ja länsipäässä + 41.7.



3.2 Hulevedet

Syntyvien hulevesien määrät on laskettu Vantaan kaupungin ohjeiden mukaan, laskenta on esitetty liitteessä 3. Tontille rakennetaan kattovesille maanalainen ja pihavesille maanpäällinen imeytys- ja viivytyskenttä. Kentistä johdetaan poistovirtaama, jonka suuruus määräytyy tontin nykyisin poistuvan mitoitusasteella pintavalunnan mukaisesti. Poistoputket on sijoitettu maaston muotojen perusteella paikkoihin, joihin nykyisetkin pintavedet kertyvät. Koska tonttien imeytys- ja viivytyskentät on mitoitettu kattamaan tulvasateet, tasoittavat ne mitoitusasteen ylittävien sateiden synnyttämiä virtaamia ja vähentävät siten valuma-alueen alaosassa sijaitsevan ojan suurimpia kuormituksia.

3.3 Pohjavedet

Mittausten perusteella pohjaveden pinta on rakennuksen itäosassa 1.. 2 metriä alempana kuin rakennuksen perustustasot, länsiosassa tasoero on vielä suurempi. Rakennuksen salaojitus ei näin ollen tule vaikuttamaan pohjaveden läpivirtaukseen. Rakennuksen alla toteutetaan paikoin massanvaihto, jossa savikerrokset poistetaan ja korvataan tontin louhinnassa syntyvällä louheella. Massanvaihto ulottuu pohjaveden tason alapuolelle. Massanvaihtoalueella varastoituvan pohjaveden määrä kasvaa huokostilavuuden kasvun myötä ja maan vedenläpäisevyys kasvaa paikallisesti. Koska massanvaihto on paikallista, ei massanvaihto synnytä virtauskanavia, joilla olisi vaikutusta pohjaveden alueellisiin virtausnopeuksiin tai määriin sen jälkeen, kun tilanne on louheen kyllästymisen jälkeen tasaantunut.

Tontin alueella muodostuvien pohjavesien määrä pidetään mahdollisimman samana imeyttämällä hulevesiä imeytyskentissä. Kentät on suunniteltu hyvin laaja-alaisiksi, jotta vettä saadaan imeytettyä maahan mahdollisimman tehokkaasti. Kenttien alaa pihalla rajoittavat maaston muodot ja kallion korkeusasema.

4. TOIMENPITEET POHJAVEDEN LAADUN HEIKKENEMISEN ESTÄMISEKSI

4.1. Rakentamisen aikaiset toimenpiteet

- Kaivetut humuspitoiset pintamaat siirretään pois louhinta-alueelta ja sen ympäristöstä.



- Työkoneet säilytetään bentoniittimatolla tai HDPE -kalvolla öljytiiviksi tehdyllä seisontapaikalla.
- Työkoneita ja -laitteita ei pestä tai huolleta rakennusalueella
- Työmaalla käytettävien öljyjen, liuottimien yms. säilytyksen aikaisten vuotojen kulkeutuminen maaperään estetään esim. suoja-altailla.
- Öljyjen, liuottimien ja jätteiden käsittelyssä noudatetaan erityistä varovaisuutta. Työmaalle hankitaan imeytysmateriaalia vuotojen keräämistä varten, maaperään joutunut öljy tai liuotin ja sen likaama maa-aines poistetaan välittömästi.

Säilytysalueet ja toimenpideohjeet esitetään työmaan laatimassa työmaasuunnitelmassa.

4.2. Käytön aikaiset toimenpiteet

Pihavedet johdetaan imeytyskenttään hiekan- ja öljynerotuksen kautta. Järjestelmän varustetaan sulkuventtiilillä, jolloin veden johtuminen maastoon voidaan onnettomuustilanteissa estää.

5. TARKKAILUOHJELMA

5.1 Pohjavesiputkien mittaukset

Liitteessä 1 esitetetyissä kunnossa olevista pohjavesiputkista on mitattu pohjavedenpinnat viimeksi 13.11.2015. Seurantaa jatketaan rakennusaikana kuukauden välein. Rakentamisen takia poistuvien pohjavesiputkien tilalle porataan uusia tarkkailupisteitä tontin alueelle.

5.2 Lähimmät talousvesikaivot

Veden laatu tutkitaan ennen rakentamisen aloittamista ja rakentamisen jälkeen liitteessä 3 esitetyistä talousvesikaivoista.

INSINÖÖRITOIMISTO POHJATEKNIikka OY



Seppo Rämö



Silke Savikurki



LIITTEET

- Liite 1: Pohjavesiputkien mittaukset 13.11.2015
- Liite 2: Hulevesienhallinnan mitoittaminen: Laskenta
- Liite 3: Talousvesikaivot

Hulevesien hallinnan mitoittaminen

Yksinkertaistettu laskenta

Sadetilanteet

Perusmitoitus

150 l/s/ha

Tulvatilanne

167 l/s/ha

Kohteen nimi: HUB Rusokallio/ Vanha Porvoontie 256

Luonnontilainen tontti

Metsä

Pinta-ala [m ²]	Valumakerroin	Perusmitoituksen virtaama [l/s]
34000	0.1	51

Rakennettu tontti, katto

Katto

Pinta-ala [m ²]	Valumakerroin	Perusmitoituksen virtaama [l/s]	Tulvatilanteen virtaama [l/s]
18000	1	270	301

Rakennettu tontti, piha

Asfaltoitava

Sora

Viher

Pinta-ala [m ²]	Valumakerroin	Perusmitoituksen virtaama [l/s]	Tulvatilanteen virtaama [l/s]
7700	0.8	92	103
4300	0.3	19	22
4000	0.3	18	20
		130	144

Tarvittava viivytystilavuus

Perusmitoitus, katto (m³)

147 Kattovesien viivytysrakenteen tarvitsema tilavuus

Perusmitoitus, piha (m³)

63 Pihavesien viivytysrakenteen tarvitsema tilavuus

Tulvamotoitus, katto (m³)

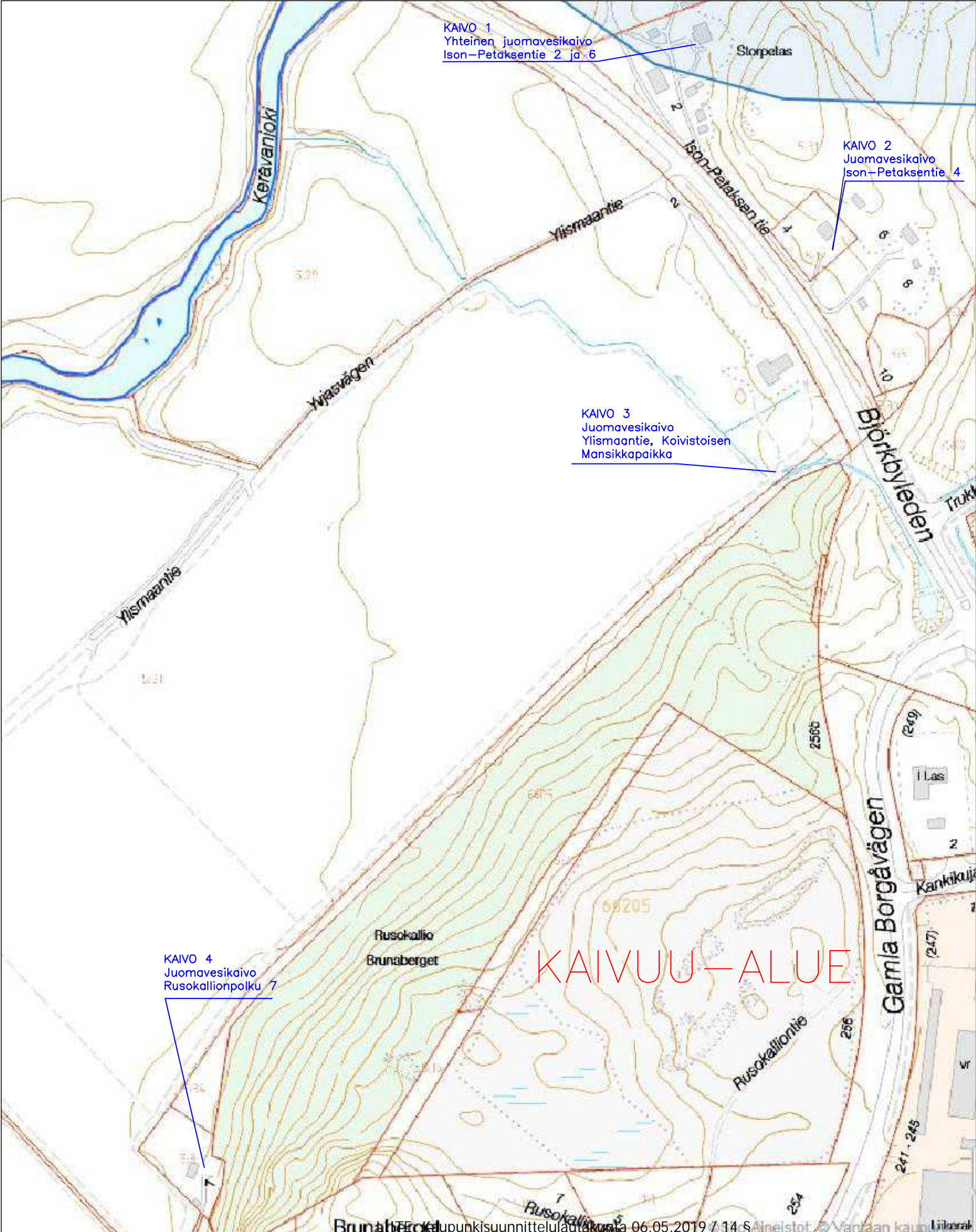
348 Kattovesien tulvatilavuus (sisältää perusmitoituksen viivytysrakenteen)

Tulvamotoitus, piha (m³)

152 Pihavesien tulvatilavuus (sisältää perusmitoituksen viivytysrakenteen)

Sallittu tontilta poistuva virtaama (l/s)

51 Puolet poistetaan kattovesiviivytyksestä, puolet pihavesiviivytyksestä



KAIVO 1
Yhteinen juomavesikaivo
Ison-Petäksentie 2 ja 6

KAIVO 2
Juomavesikaivo
Ison-Petäksentie 4

KAIVO 3
Juomavesikaivo
Ylismaantie, Koivistoisen
Mansikkapaikka

KAIVO 4
Juomavesikaivo
Rusokallionpolku 7

KAIVUU-ALUE



15 §

Maankäyttösopimus / Esisopimus määräalojen vaihdosta / Kiinteistö Oy GC Log 4 / Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 / AK

VD/3672/10.00.01.05/2019
AK/AVP

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi. Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevaraus muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojele eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista.

Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevaraus muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katualuetta laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvilla, joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimus määräalojen vaihdosta

Kaupunki luovuttaa Kiinteistö Oy GC Log 4:lle n. 348 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-110, n. 3 231 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-111, n. 6 546 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-139 ja n. 131 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-66-9903-5. Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Kiinteistö Oy GC Log 4 luovuttaa Kaupungille n. 5 007 m²:n ja n. 5170 m²:n suuruisen määräalan tontista 92-66-205-1, n. 2 309 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-415-5-16 ja n. 4 293 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-415-5-31-M502. Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Vaihdosta ei makseta välirahaa. Vaihdon kohteet on esitetty ohjeellisesti oheiseen liitekarttaan.



Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttö Sopimuksista päätettäessä

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 15

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy GC Log 4:n kanssa liitteenä olevan Maankäyttö Sopimuksen / Esisopimuksen määräalojen vaihdosta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 660900 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 on tullut voimaan.
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäyttö Sopimuksen, lopullisen vaihtokirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

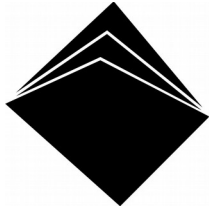
- Maankäyttö Sopimus/ Esisopimus määräalojen vaihdosta
- sopimuksen liite: Vaihdeettavat määrääalat

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



MAANKÄYTTÖSOPIMUS / ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900, kaupunginosa 66, Hakkila

Taustaa

GC Vantaa Logistics Oy (nykyisin Kiinteistö Oy GC Log 4) sekä Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta rakentamattomana pitkään olleen varastorakennuksille (TV) tarkoitetun korttelin 66205 ja Rusokallion virkistysalueen välisten rajojen tarkistamiseksi sekä rakennusten kattojen sallitun enimmäiskorkeuden nostamiseksi. Korttelin 66205 epäkäytännöllinen muoto, jyrkät ja korkeat maastonmuodot, Keravanjokilaakson kulttuurimaiseman arvojen turvaamiseksi asemakaavassa rakennusten enimmäiskorkeudelle määrätty rajoitus ja pohjavesien suojele eivät ole mahdollistaneet toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden rakentamista.

Osia kumoutuvan asemakaavan mukaisesta korttelista 66205 sekä rautatiealuevaraus muutetaan Rusokallion lähivirkistysalueen osaksi. Korttelin kaakkoiskulmaa sekä Vanhan Porvoontien katualuetta laajennetaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Uudessa korttelissa (TKT) sallitaan varastorakennuksien lisäksi myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat pienteollisuus-, toimitila- ja toimistorakennukset. Rakennusten enimmäiskorkeutta nostetaan enimmillään noin kuudella metrillä, jotta pohjavesialueella sijaitsevan korttelin louhinnat voitaisiin minimoida. Korttelin 66205 rakentaminen kumoutuvan asemakaavan sallimaa rakennusten enimmäiskorkeutta korkeampana on alkanut v. 2016 poikkeamispäätöksillä ja rakennusluvilla, joiden ratkaisuihin uusi asemakaava perustuu. Asemakaava ja asemakaavamuutos 660900 sisältää ja ratkaisee myös haetun asemakaavamuutoksen 002280.

Esisopimuksella määräalojen vaihdosta varmistetaan kaavan mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

ESISOPIMUS

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä kohdan II sisältöisen vaihtokirjan.

I LOPULLISEN VAIHTOKIRJAN TEKEMISEN EDELLYTYS JA SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

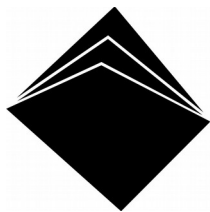
Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavamuutos nro 660900 on tullut voimaan.

Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun edellä mainittu edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

•

kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai



- kaupunginvaltuusto ei ole **31.12.2022** mennessä hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 660900.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavamuutoksesta nro 660900 tehdyn valituksen, tämä sopimus raukeaa.

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

II VAIHTOKIRJA

Sopimus perustuu Vantaan kaupungin **päätöksentekoeelin X** lainvoimaiseen päätökseen **X**.

Vaihdon osapuolet

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

ja

Kiinteistö Oy GC Log 4 (Y-tunnus 2940521-2)
Krogiuksentie 2, 00340 Helsinki
(jäljempänä "Yhtiö")

Vaihdon kohteet

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle n. 348 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-110, n. 3 231 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-111, n. 6 546 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-402-1-139 ja n. 131 m²:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-66-9903-5. Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT).

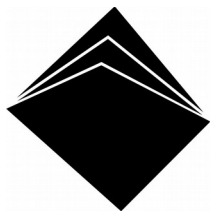
Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 5 007 m²:n ja n. 5170 m²:n suuruisen määräalan tontista 92-66-205-1, n. 2 309 m²:n suuruisen määräalan tilasta 92-415-5-16 ja n. 4 293 m²:n suuruisen määräalan määräalasta 92-415-5-31-M502. Määräalojen arvo on 743 560 euroa.

Määräalat on asemakaavassa nro 660900 osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Vaihdon kohteet on esitetty ohjeellisesti liitteessä 1.

Vaihdon ehdot

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.



1. Väkiraha

1.1 Vaihdomasta ei makseta väkirahaa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

2.1 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeudet siirtyvät luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

3. Kohteeseen tutustuminen

3.1 Vaihdon osapuolet ovat tarkastaneet vaihdon kohteet, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin ja osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

3.2 Luovutuksensaaja vastaa rakennushankkeiden suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

4. Asiakirjoihin tutustuminen

4.1 Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistukset, rasiustodistukset, kiinteistörekisteriotteet, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

4.2 Vaihdon osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

5. Verot ja maksut

5.1 Vaihdon kohteiden lohkomiskustannuksista vastaa luovutuksensaaja.

5.2 Tästä vaihdomasta menevän varainsiirtoveron maksaa luovutuksensaaja.

5.3 Vaihdon kohteisiin kohdistuvista muista veroista ja maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on omistusoikeuden siirtymisen jälkeinen aika, vastaa luovutuksensaaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on omistusoikeuden siirtymistä edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

6. Vaaranvastuu

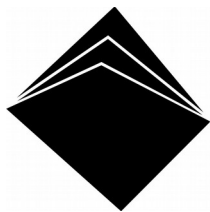
6.1 Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

7. Kiinnitykset ja rasiukset

7.1 Vaihdon kohteet luovutetaan kiinnityksistä ja niihin verrattavista rasiuksista vapaana.

8. Rasiukset, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset

8.1 Vaihdot kohteilla sijaitsevat johdot ja putket ilmenevät johtokartasta, johon vaihdon osapuolet ovat tutustuneet.



8.2 Vaihdon kohteisiin kohdistuvat rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset ilmenevät kiinteistörekisteriotteista.

9. Irtaimisto

9.1 Tätä vaihtoa ei seuraa mitään irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

10. Vaihdon kohteiden maaperä

10.1 Osapuolten tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, luovutuksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa luovuttamansa kohteen osalta pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista. Työn tekemisestä sovitaan erikseen.

11. Erimielisyyksien ratkaiseminen

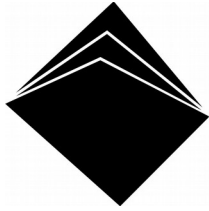
11.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä esisopimusta määräalojen vaihdosta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi Yhtiölle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2019

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

X
lakimies



Kiinteistö Oy GC Log 4:n
puolesta

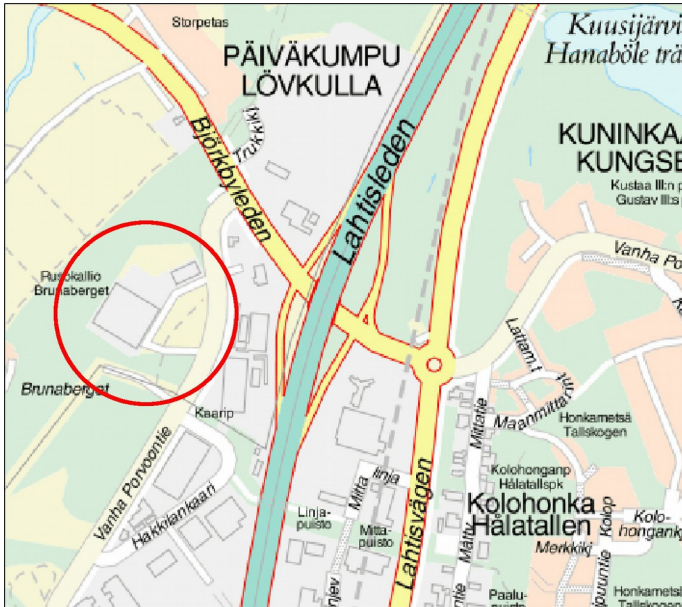
X

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies X valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja X Kiinteistö Oy GC Log 4:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2019

LIITTEET - Liite 1: vaihdettavat määräalat

KOHTEEN SIJAINTI



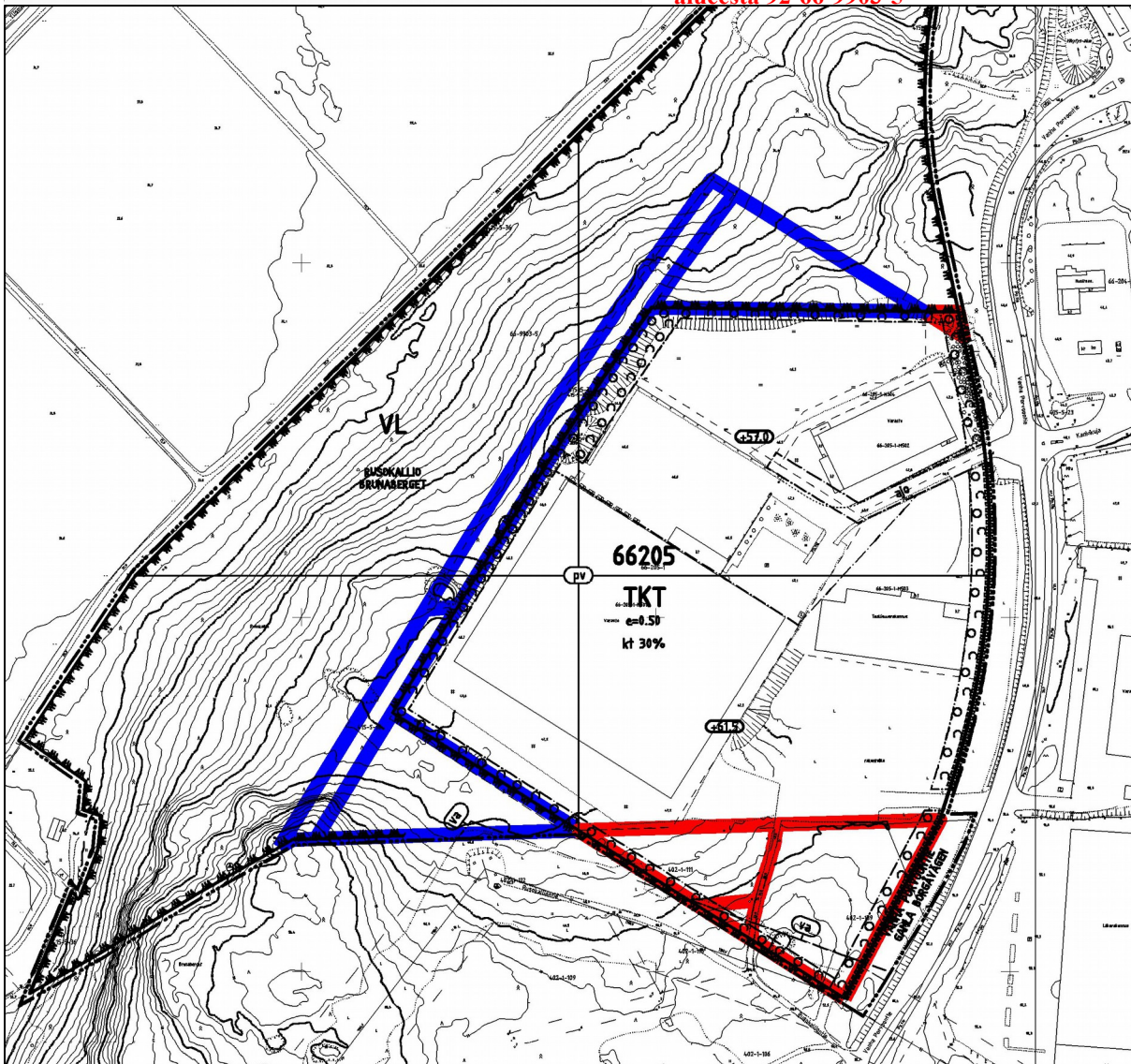
0 0.5 1km 1:20 000

ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Kaupunginosa: HAKKILA (66)

Kiinteistö Oy GC Log 4 luovuttaa
n. 5007 m²:n ja n. 5170 m²:n suuruisen
määräalan kiinteistöstä 92-66-205-1,
n. 2309 m²:n suuruisen
määräalan tilasta 415-5-16 ja
n. 4293 m²:n suuruisen
määräalan määräalasta 415-5-31-M502
(yhteensä n. 16779 m²)

Vantaan kaupunki luovuttaa
n. 348 m²:n suuruisen
määräalan tilasta 92-402-1-110,
n. 3231 m²:n suuruisen
määräalan tilasta 92-402-1-111 ja
n. 6546 m²:n suuruisen
määräalan tilasta 92-402-1-139
sekä
n. 131 m²:n suuruisen määräalan yleisestä
alueesta 92-66-9903-5



0 100 200m

1:4000



16 § Asemakaavan muutos 002297 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu / TLA

VD/705/10.02.04.00/2018
TLA/TKA/MJÄ/MKU

Raappavuorentien oikaisu ja siihen liittyvä Martinlaaksontien liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisen liittymän parantaminen on Kuntatekniikan keskuksen rakentamisohjelmassa, mutta sen toteuttaminen vaatii asemakaavan muutosta etenkin Raappavuorenreuna-nimisen kadun osalta, joka linjataan uudestaan pysäköintitontin läpi. Nykyinen kadun linjaus on liian lähellä tulevaa risteysaluetta. Kaavamuutos ei tuota kerrosalaa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 17563 ja 17623 sekä katu- ja viheralueita, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

Tonttijako koskee korttelia 17623 ja **tonttijaon muutos** koskee osaa korttelista 17563.

Alue sijaitsee Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteuksen sekä Raappavuorenreunan ympäristössä.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki Kiinteistöt ja asuminen.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueen omistaa neljä asunto-osaakeyhtiötä.

Kaavan valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Oy yleis- ja katusuunnitelman laatijana.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa enimmäkseen tieliikenteen aluetta ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos tehdään, jotta Raappavuorentien oikaisu sekä Martinlaaksontien risteuksen parantaminen voidaan toteuttaa. Raappavuorenreunan nykyinen risteys on liian lähellä tulevaa risteystä, joten se täytyy siirtää kauemmaksi pysäköintitontin läpi. Tämä vaatii pysäköintitontin laajentamista, jotta korvaavat 26 autopaikkaa saadaan siirrettyä. Samalla tarkistetaan katu- ja viheralueiden rajoja ja päivitetään kaavamerkintöjä ajanmukaisiksi.

Oikaisun myötä liito-oravan ydinalue pienenee, mutta pesäpuu säilyy. Kuntatekniikan keskus on neuvotellut liito-oravan elinpiirin heikentämisestä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ja suunnitelmaa on muokattu alkuperäisestä esityksestä, jossa liikennevalo-ohjatun T-liittymän tilalla oli kiertoliittymä. Kevyen liikenteen reitti Raappavuorten virkistysalueella paranee, kun tien ali rakennetaan alikulku nykyisen suojatien tilalle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely



MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.1.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta, joista kaksi asukkailta ja kuusi viranomaisilta ja yrityksiltä. Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyo kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaavamuutos ei tuota kerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus (sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta sekä maanvaihtosopimus).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002297 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raappavuorentien oikaisu
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma: "Jatkovalmistelussa selvitetään liikennevalojen tarve ja ne toteutetaan vain, mikäli risteyksen liikennemäärät sitä ehdottomasti edellyttävät."

Liite:

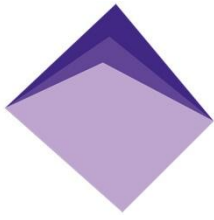
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, p. 050 302 9416
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Myyrmäki

002297 RAAPPAVUORENTIEN OIKAISU MARTINLAAKSO



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen ja tonttijaon sekä tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002297. Kaavoitus on tullut vireille 9.1.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 17563 ja 17623 kaupunginosassa 17, Martinlaakso sekä katu- ja viheralueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

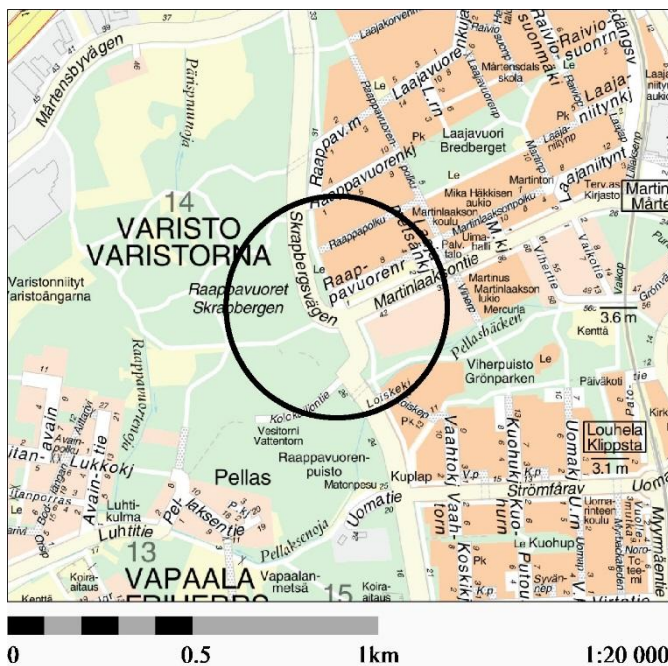
Tonttijako koskee korttelia 17623 ja tonttijaon muutos osaa korttelista 17563 kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Asemakaavan muutos liittyy Raappavuorentien parantamiseen oikaisemalla mykyinen mutka Martinlaaksontien risteyksen eteläpuolella. Myös risteys uusitaan, minkä vuoksi Raappavuorenreunan katualue siirretään nykyisen pysäköintitontin läpi. Lisäksi katu- ja viheralueiden rajoja tarkistetaan katusuunnitelman mukaisiksi ja päivitetään asemakaavan määräyksiä.

Kaavaan liittyy sopimus maanvaihdoista ja kunnallistekniikan rakentamissopimus.

Kaavan laatija: Mikko Järvi, kaavoitusinsinööri, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050-502 9416.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue on Martinlaakson länsiosassa ja osin Myyrmäen pohjoisosassa, Raappavuorten itäpuolella.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin Kiinteistöt ja asumisen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.1.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002297.
- Kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 15.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin seitsemän kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin paikalla käynti 17.1.2018 ja asukastilaisuus 23.1.2018.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne.....	19
4.2 Aluevaraukset.....	19
4.3 Kaavan MERKITTÄVÄT vaikutukset.....	20
4.4 Ympäristön häiriötekijät.....	21
4.5 Nimistö.....	22
5. Asemakaavan toteutus.....	22
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	22
7. Asemakaavan seurantalomake.....	23
8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET.....	25
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO.....	27

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Raappavuorentie – Martinlaaksontie yleissuunnitelma, 1.10.2018, Ramboll Oy
- Raappavuorentie – Martinlaaksontie katusuunnitelma, keskeneräinen, Ramboll Oy

1. TIIVISTELMÄ

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteysaluetta parannetaan ja Raappavuorentietä oikaisetaan noin 200 metrin matkalta. Nykyisellään tie tekee jyrkän mutkan sekä risteuksen etelä- että pohjoispuolella. Risteys muutetaan liikennevalo-ohjatuksi kanavoiduksi T-liittymäksi. Samalla läheisen Raappavuorenreuna-nimisen tonttikadun linjausta joudutaan siirtämään viereisen pysäköintitontin läpi. Risteuksen pohjoispuolelle rakennetaan Raappavuorentien alikulku, joka lisää kevyen liikenteen turvallisuutta ja parantaa yhteyttä Raappavuoren virkistysalueelle.

Laajametsä-nimisen viheralueen reunaa muutetaan eteläosastaan katualueeksi. Vastaavasti katualue risteuksen länsipuolella muutetaan tarpeettomana viheralueeksi. Viheralueiden kaavamerkintöjä tarkistetaan nykyaikaisiksi. Martinlaaksontie 42:ssa sijaitsevalle rivitalotontille rakennetaan oma Raapekuja-niminen tonttikatu nykyisen Raappavuorentien ajoliittymän poistumisen vuoksi. Kadun oikaisun vuoksi nykyiselle katualueelle jää noin 2800 m²:n kokoinen alue, joka merkitään suojaviheralueeksi (EV).



Katusuunnitelmaluonnoksen yhdistelmäpiirros, Ramboll Oy, 9.4.2019

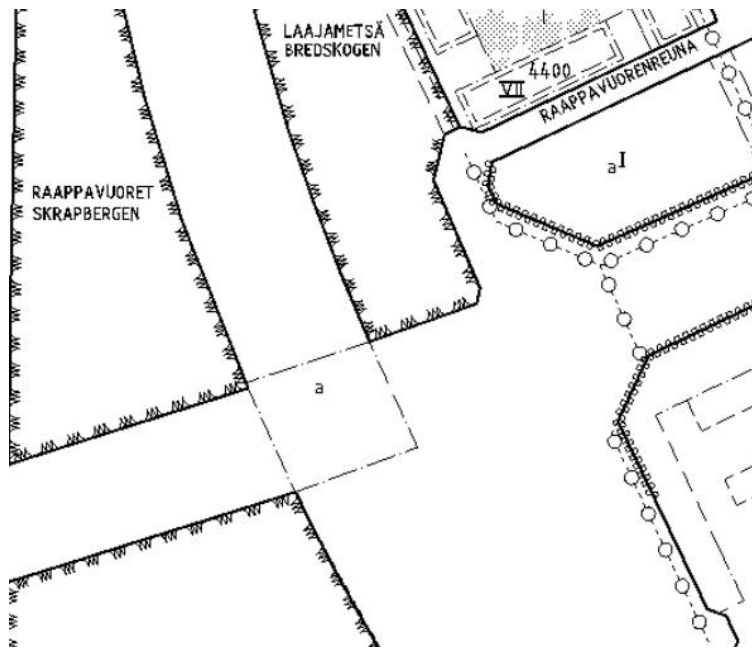
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

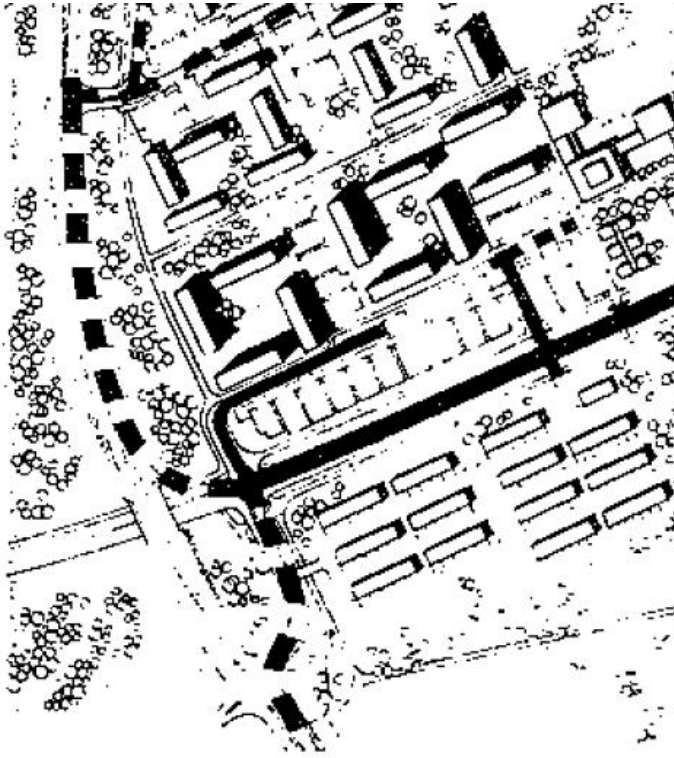
2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso on kerrostalovaltainen kaupunginosa Myyrmäen pohjoispuolella. Kaava-alue sijaitsee Martinlaakson lounaisosassa Variston ja Myyrmäen kaupunginosien vieressä. Kaava-alueella ei ole rakennuksia ja se koostuu pysäköintikorttelin lisäksi katu- ja viheralueista. Kaava rajautuu osin kerrostalo- ja rivitalokortteleihin.

Vihdintieltä Varistoon kulkeva kokoojakatu oli 1960 ja 1970-luvun suunnitelmissa tarkoitus jatkaa Martinlaaksontielle nykyisen Pellaksen alueen läpi ja Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteyksessä olisi eritasoliittymä. Sen vuoksi Raappavuorentien ja Martinlaaksontien katualuevaraukset ovat laajoja. Raappavuorentien laajentaminen 2+2 -kaistaiseksi pidetään edelleen varauksena. Raappavuorentien ongelmallinen Martinlaaksontielle kaartuva mutka on peruja tästä eritasosuunnitelmasta. Se näkyy myös voimassa olevassa asemakaavassa (000133, Kv 22.10.1979) näkyvänä katualueena risteyksestä länteen sekä alueen alittavan liikenneväylän kaavamääräysmerkintänä.



Osa ajantasa-asemakavasta Raappavuorentien ja Martinlaaksontien sekä Raappavuorenreunan alueelta.



Risteysalue on tähän asti ollut sellainen, kuin Viatek Oy:n havainnekuva esittää vuoden 1971 väliaikaiseksi tilanteeksi. (Asemakaava 170100, SM 3.5.1973)

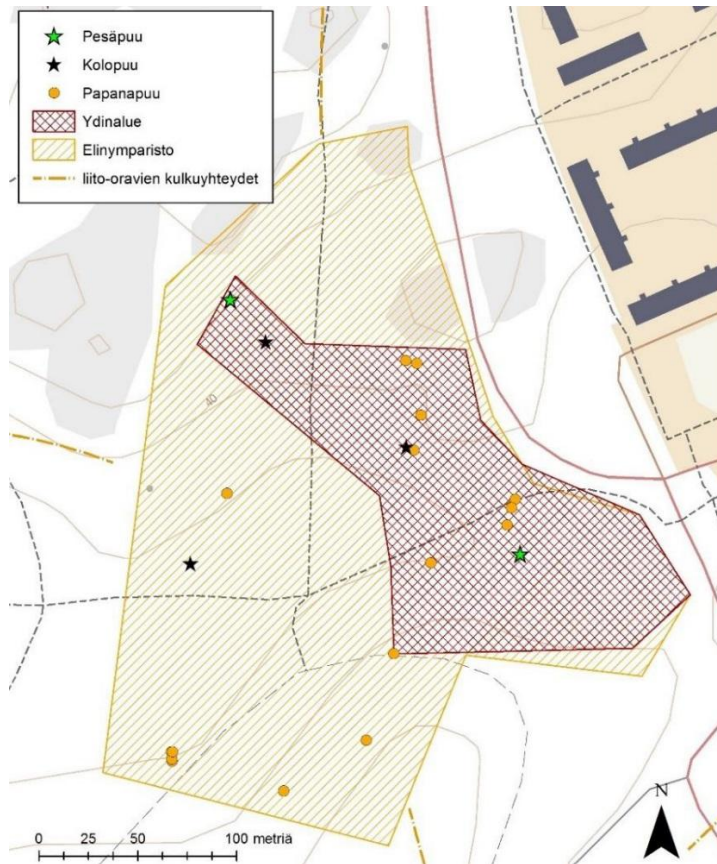


Osa Viatek Oy:n laatimasta havainnekuva suunnittelusta vuoden 1980 katuverkon tilanteesta. Laadittu 15.7.1971 (Asemakaava 170100).

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Pohjois-eteläsuuntainen Raappavuorentie erottaa Raappavuoren lähivirkistysalueen asuinkortteleista. Suunnittelualueessa on mukana puistoaluetta ja katualuetta sekä pysäköintitontti. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella katualueella, oikaistavan kadun kohdalla, on liito-oravan ydinaluetta ja kolo- ja papanapuita sekä siirtolohkare. Kadun oikaisun kohdalla on kalliainen lehtomainen metsä, jossa kasvaa koivua ja metsälehmuksia. Muilta osin alue on rakennettua.



Liito-oravan elinympäristö kaava-alueella, pesä-, kolo- ja papanapuut, kartoitettu keväällä 2018.

Raappavuorentie – Martinlaaksontie -yleissuunnitelma, Ramboll Oy

Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on pääosin katualuetta eli vettä läpäisemätöntä pintaa ja osin läpäisevää viheraluetta.

Nykyisin kaava-alueelle satavat vedet johtuvat edelleen kohti Pellaksenojaa, joka sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella. Pellaksenojan kautta vedet päätyvät Varistonjoaan. Varistonjoa virtaa pohjoiseen päätyen Askistossa Pikkujärveen ja siitä edelleen Hämeenkylässä tulvaherkkään Pitkäjärveen, joka sijaitsee suurimmaksi osaksi Espoon puolella. Pitkäjärvestä vedet virtaavat lounaan suuntaan ja purkautuvat lopulta Espoon Kurttilassa mereen.

Maaperä

Alueen maaperä on monipuolinen; moreenia, hiekkaa, silttiä ja näiden sekoitusta sekä kaava-alueen luoteisosassa savea. Toisaalta kallio on monin paikoin hyvin pinnassa ja sitä joudutaan louhi-
maan uuden kadun linjauksella.

Topografia

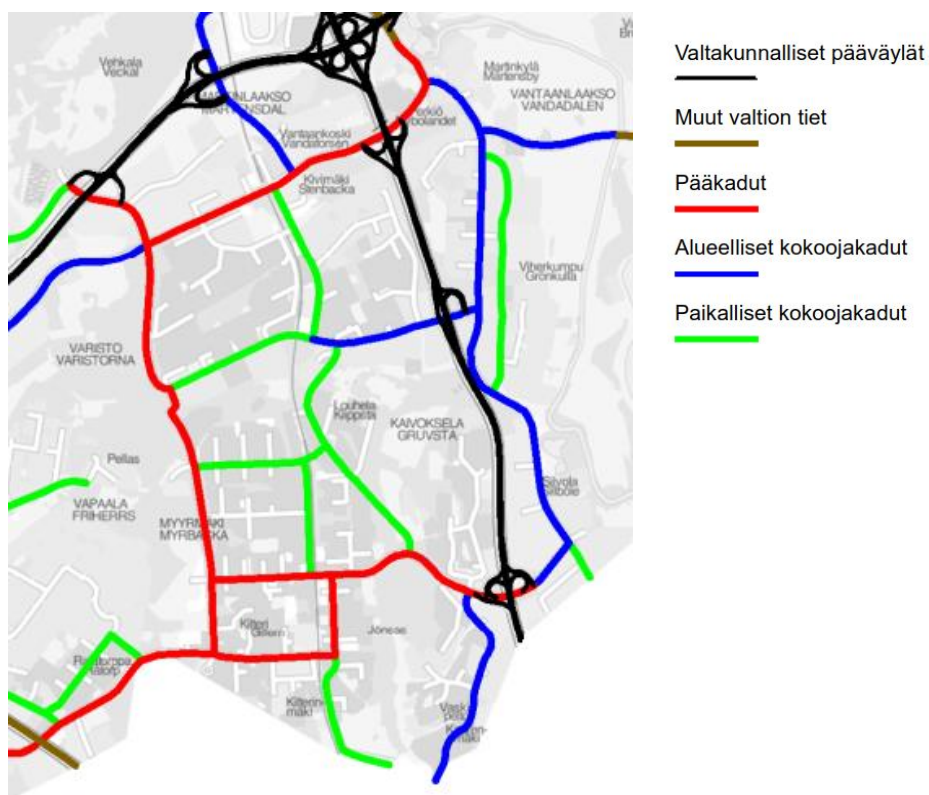
Alue on melko monipuolinen myös maastonmuodoiltaan. Rakennettavalla osalla maaston korot vaihtelevat +35 ja +49 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ympäristö on toisaalta rakennettuja kerros- ja rivitalokortteleita ja katuja ja toisaalta viheraluetta. Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Pysäköintialue on rakennettu 1970-luvulla, samoin kuin rakennukset.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Martinlaakson reuna-aluetta, josta on Martinlaakson keskusta noin kilometri. Raappavuorentien on pääkatu, Martinlaaksontie paikallinen kokoojakatu, Raappavuorenreuna ja tuleva Raapekuja tonttikatuja.



Ote Vantaan katuluokat 2018 -kartasta

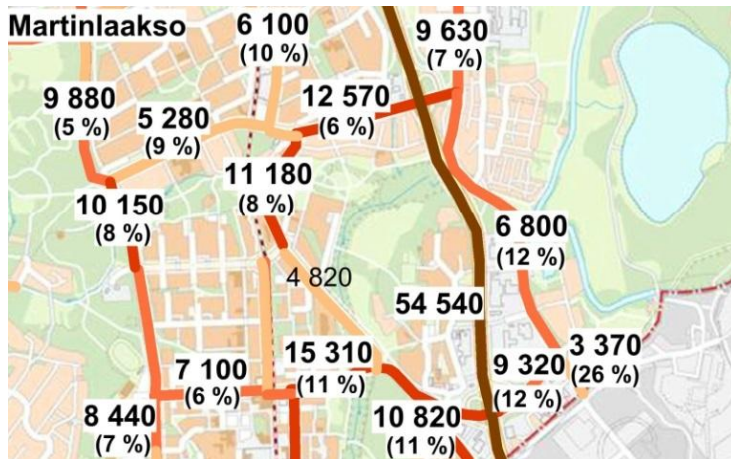
Virkistys

Raappavuoret-niminen lähivirkistysalue on laaja enimmäkseen Variston puolella sijaitseva kokonaisuus, jossa kulkee paljon kevyen liikenteen reittejä ja se on laajalti lähialueen asukkaiden käytössä. Sieltä on suora yhteys myös Raappavuoren metsään, Myyrmäen urheilupuistoon ja Vapaalan suuntaan.

Liikenne

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien nykyinen liittymä on neliahaaraliittymä. Liittymän kadut ovat kaksikaistaisia. Lisäksi Martinlaaksontieltä on Raappavuorentielle vasemmalle kääntyvien

kaista.



Liikennemäärät vuonna 2016

Liittymän vaarakohtia ovat mm. huono näkyvyys, kovat ajonopeudet, ruuhka-aikaan vaikeus liittyä mukaan liikennevirtaan sekä kevyen liikenteen kadunylitykset. Lisäksi Raappavuorentien pohjoisen suunnan suuresta pituuskaltevuudesta johtuen talviolosuhteet vaikeuttavat tilannetta entisestään lisäten onnettomuusriskiä mm mäen alla olevalla suojatiellä.

Vantaalla on seurattu onnettomuuksia pitkällä ajanjaksolla myös tässä liittymässä. Poliisin tietoon tulleita onnettomuuksia on vuosina 1994-2016 ollut 35, josta 14 oli loukkaantumiseen johtaneita ja 21 omaisuusvahinkoihin johtaneita onnettomuuksia.

Suunnittelualueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet, sillä liittymän kautta kulkee kahdeksan HSL:n bussilinjaa.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen yleiset vesijohdot sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Viherpuistossa (300 V), Martinlaaksontiellä (300 V) sekä Raappavuorenreunalla ja LPA-alueella 17-562-1 (300 V 1969/ 150 V 1969/ 200 PEH 1969).

LPA-alueelle tai sen läheisyyteen sijoittuville HSY:n vesijohdoille varataan kaavassa riittävä suojaetäisyys.

Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen yleiset jätevesiviemärit (300 B 1969) sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Viherpuistossa, Martinlaaksontiellä, Raappavuorenreunalla sekä LPA-alueella 17-562-1.

LPA-alueelle sijoittuvalle HSY:n jätevesiviemärille varataan kaavassa riittävä suojaetäisyys.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkylässä ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevesiviemärit sijaitsevat Raappavuorentiellä ja Viherpuistossa (300 B 1969), Martinlaaksontielle (300 B), Raappavuorenreunalla (300 B 1969) ja LPA-tontilla 17-562-1 (300 B 1969 ja 500 B 1970). LPA-alueelle sijoittuvalle HSY:n hulevesiviemärielle varataan kaavassa riittävä suojaetäisyys.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja ojissa Pellaksenojaan.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on paljon kunnallistekniikan verkostoja, paitsi kaukolämpöä. Kaasujohto kulkee alueen läpi. Verkoston johtoja ei ole kuitenkaan tarkoitus siirtää.

Ympäristöhäiriöt

Alue kuuluu lentomelun m3-vyöhykkeeseen (Lden 50-55 dB). Tiemelu katualueen ulkopuolella on enimmäkseen alle 60 dB (päiväaikaan 2016, LAeq).

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa katu- ja viheralueet. Neljä taloyhtiötä omistavat yhdessä LPA-tontin 17-563-1.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

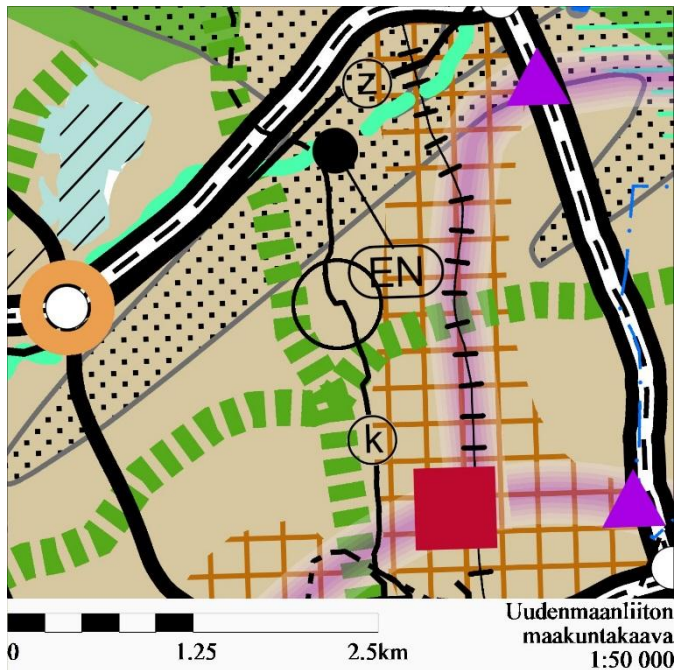
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

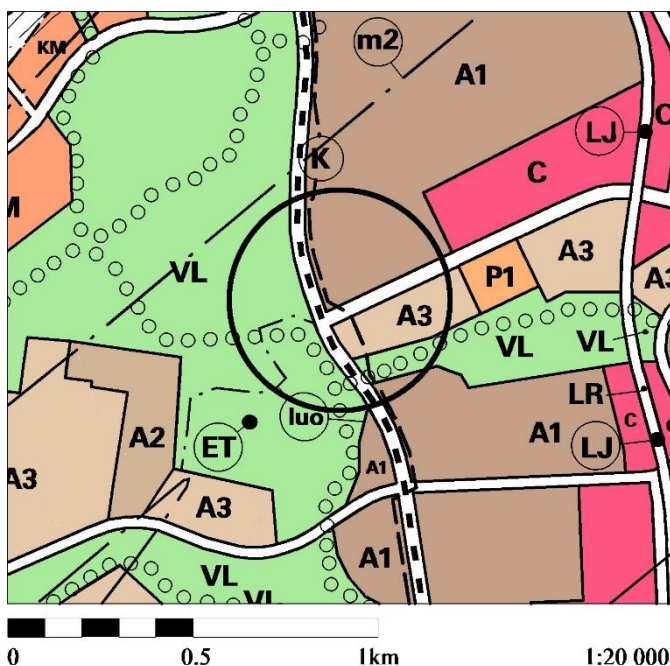


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Raappavuorentie ja Martinlaaksontie ovat yleiskaavassa tieliikenteen aluetta. Raappavuorentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (---) ja sen vieressä kulkee maakaasun runkojohto (---(K)---).

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

Yleiskaava 2020 -luonnos



Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 18.2. – 29.3.2019.

Luonnoksessa Raappavuorentie on liikenneyhteys eli tärkeä paikallista liikennettä palveleva väylä. Raappavuorentiellä ja Martinlaaksontiellä on merkitty myös joukkoliikenteen runkoyhteys.

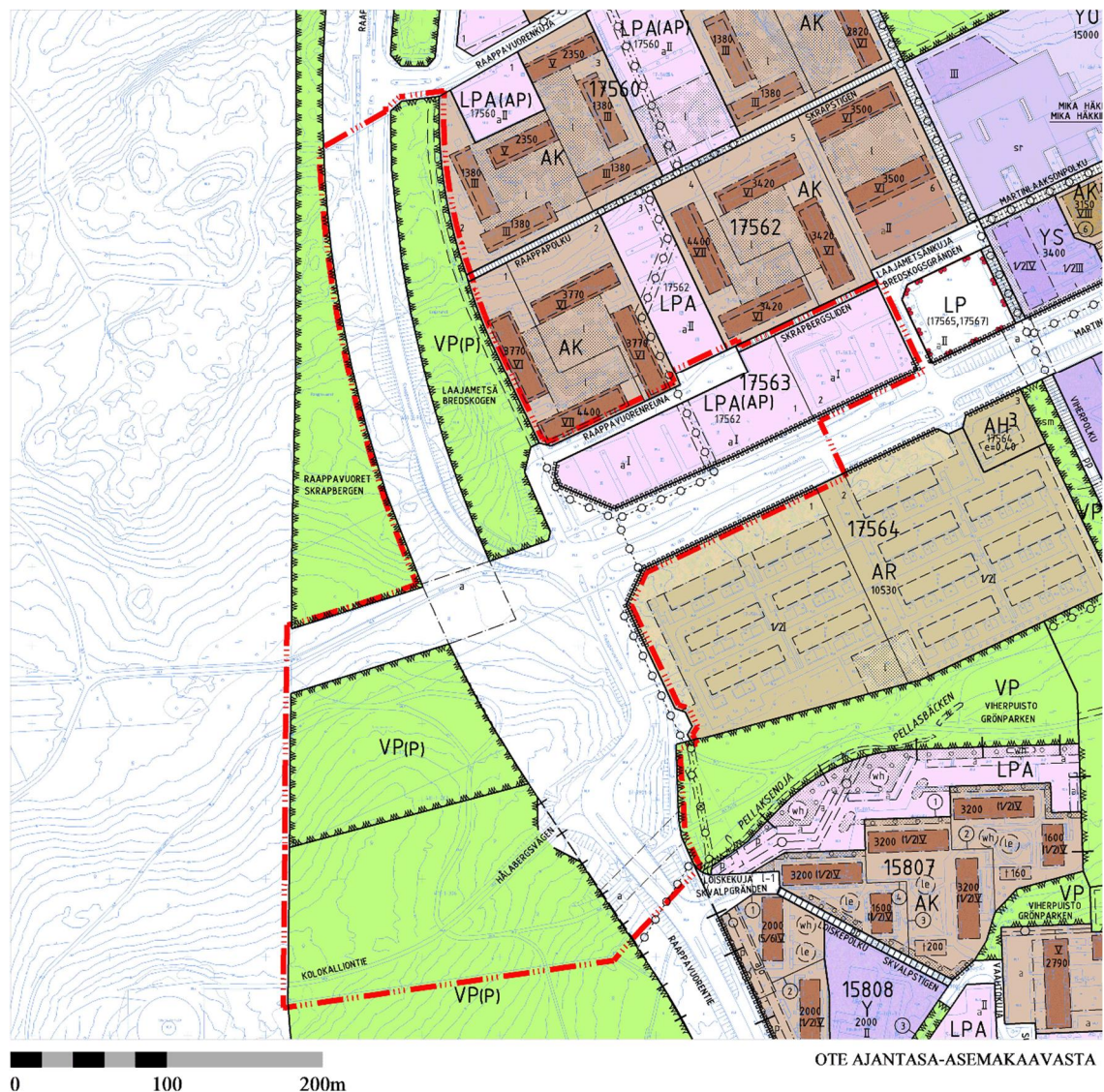
Pysäköintitontit ovat asuntovaltaista keskusta-alueetta (AC),

Raappavuorenpuistossa kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja viheralueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Tämä tarkoittaa, että ulkoilureittien perustaminen on sallittua siten, että alueen suojeluarvo ei vaarannu.

Raappavuorentien eteläisemmän alikulun kautta kulkee ekologinen runkoyhteys.

Maakaasun runkoyhteys on myös merkitty.

Asemakaava



Suurimmassa osassa kaavamutosaluetta on voimassa asemakaavamuutos nro 000133 (Kv. 22.10.1979). Martinlaaksontieltä etelään ovat voimassa 170300 (SM 28.4.1975) Raappavuorentien ja 150300 (19.6.1973) viheralueiden osalta. Kaavoissa on osoitettu katu- ja viheralueita sekä pysäköintialue (LPA), jonka läpi kulkee varaus maanalaisille johdoille. Samanlainen varaus on myös Martinlaaksontiellä ja Raappavuorenreunalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavamuutos sai vuoden 2018 työohjelmassa numeron 002297 ja kaavoitus tuli vireille 9.1.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kirjallisia mielipiteitä jätettiin kahdeksan kappaletta. Näistä kuusi oli yrityksiltä ja viranomaisilta ja kaksi lähialueen asukailta. Lisäksi asukastilaisuuksissa 17.1.2018 (maastossa) ja 23.1.2018 (Raappavuorten kaavamuutosten 002049, 002156 ja 002329 asukastilaisuus) esitettiin suullisia mielipiteitä. Mielipiteiden sisältö tiivistettynä:

- Vantaan Energia Oy haluaa, että kaavoituksessa huomioidaan kaukolämpöputket ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että maakaapeleiden sijainti huomioidaan.
 - Ø *Kaukolämpöputkia ei siirretä, sähkökaapeleita voidaan joutua siirtämään kadunrakentamisen vuoksi.*
- Gasum Oy haluaa, että alueen läpi kulkeva kaasuputki on otettava suunnittelussa huomioon. Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiseksi. Tiealueen muutoksien vuoksi on arvioitava, onko maakaasuputken sijoittuminen nykyiselle paikalleen enää mahdollista. Kun hankkeen suunnittelu etenee, Gasum Oy pyytää järjestämään asiasta suunnittelukokouksen, jossa voidaan käydä maakaasuputken aiheuttamat rajoitukset läpi. Pikaraitiotien läheisyyden vuoksi kaasuputken katodisen suojauksen vaikutukset on arvioitava ja otettava huomioon pikaraitiotien sijoitus-suunnittelussa.
 - Ø *Kaasuputki on otettu huomioon yleissuunnittelussa sekä käynnissä olevassa katusuunnittelussa. Kaasuputken siirron aiheuttamat kustannukset ovat sen verran suuret, että kaasuputki pyritään pitämään paikallaan ja suojaamaan. Etelämpänä Raappavuorentiellä on meneillään kaasuputken siirron perussuunnittelu.*

- Vantaan kaupunginmuseo ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa.
- HSL toteaa, että alueella on hyvät joukkoliikenne yhteydet, koska Martinlaaksontiellä ja Raappavuorentiellä kulkee viisi bussilinjaa, jotka tarjoavat yhteyksiä Helsingin keskustaan, Myyrmäkeen, Tikkurilaan Espoon keskukseen ja Peijakseen. Kehäradan juna-asemalle on matkaa noin 850 metriä.
HSL suunnittelee Länsi-Vantaan alueen runkolinjastoa ja siihen liittyvää liityntälinjastoa. Alustavien suunnitelmien mukaan uusi runkolinja 400 kulkisi Helsingin keskustasta Myyrmäen kautta Raappavuorentien ja Martinlaaksontien kautta Martinlaaksoon. Pidemmällä aikavälillä on yleiskaavaan Raappavuorentietä pitkin linjattu pikaraitiotie.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty suunnitelma, jossa on esitetty uusi pysäkkipari Raappavuorentielle liittymän eteläpuolelle. HSL:n mielestä pysäkkiparin käyttötarkoitus on epäselvä eikä se palvele nykyistä eikä tulevaa linjastoa. Uomatien ja Raappavuorentien risteys sekä Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteys ovat olennaisempia. Näin ollen HSL ei pidä uutta pysäkkiparia tarpeellisena.
Ø *HSL:n päivitetty linjastoluonnos on tarkoitus julkaista alkuvuodesta 2019 ja uuden linjaston on määrä aloittaa vuonna 2022. Luonnoksen mukainen linjasto edellyttää Luhtitien rakentamista Raappavuorentielle.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty suunnitelma on sittemmin muuttunut eikä uudemmissa suunnitelmissa ole esitetty uutta pysäkkiparia.*
- HSY toteaa, että asemakaavan muutosalueella sijaitsee vesihuollon jakeluverkostoa Raappavuorenreunalla, Raappavuorentiellä ja Martinlaaksontiellä. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaavamuutos edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa.
Ø *Vesihuollon johtoja ei ole tarkoitus siirtää katujen rakentamisen vuoksi. Johtojen sijainti merkitään kaavaan merkinnällä Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.*
- Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksen toteuttaminen hävittäisi luonnonsuojelulain nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan. Uudenmaan ELY-keskus on edellyttänyt, että kaupunki selvittää tien oikaisulle vaihtoehtoisia ratkaisuja, jotka eivät hävittäisi tai heikentäisi lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.
Ø *Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus on tehnyt Raappavuorentien oikaisua varten luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen poikkeamishakemuksen, jonka seurauksena yleissuunnitelmassa on kiertoliittymävaihtoehdon lisäksi tutkittu liikennevalo-ohjattua T-risteystä. Tämän vaihtoehdon Uudenmaan ELY-keskus on todennut sellaiseksi, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa ei hävitetä eikä heikennetä (sähköposti Kirsi Hellas, 16.10.2018). Pesäpuun ja risteyksen väliin on syytä jättää mahdollisimman paljon puustoa. Yleissuunnitelma tehtiin tämän vaihtoehdon pohjalta ja jatkuu katu- ja rakennussuunnittelussa.*

- Asukas Myyrmäestä toivoo, että Raappavuorentien oikaisu muuttaa mahdollisimman vähän viheraluetta ja kuntoilureittiä ja kysyy, miten autopaikat korvataan asukkaille, kun Raappavuorentie linjataan pysäköintialueen läpi.
 - Ø *Raappavuorentien oikaisu toteutetaan siten, että se mahdollisimman paljon säästää viheraluetta. Tiealueen luiska kulkee noin 30 metrin päässä ulkoilureitistä, joten se jää entiselleen. Kaupunki korvaa pysäköintialueen autopaikat laajentamalla pysäköintialuetta länteen päin ja rakentamalla autopaikat nykytason mukaisesti.*

- Asukas Varistosta toivoo, että kiertoliittymää ei rakennettaisi, koska se olisi haitallista viereisen Raappavuorten viher- ja ulkoilun alueen luonnolle. Risteyksen toimivuutta voitaisiin parantaa liikennevaloristeyksellä, mikä ei tuhoaisi luontoa eikä vähentäisi pysäköintialueen auto- paikkoja.
 - Ø *Kiertoliittymävaihtoehdosta luovuttiin juuri sen vaatiman tilan vuoksi, mikä olisi tuhonnut liito-oravan ydinaluetta. T-risteys säästää viheraluetta. Raappavuorenreuna joudutaan silti linjaamaan uudelleen pysäköintialueen läpi.*

Suullisissa mielipiteissä pidettiin hyvänä, että risteykselle vihdoin tehdään jotain, koska se on vaarallinen ja sen parantamisesta on puhuttu monta vuotta. Kiertoliittymää pidettiin myös hyvänä sen sujuvuuden vuoksi. Toisaalta oltiin huolissaan oikaisun vaatimasta tilasta viheralueella, luontoarvoista ja ulkoilumahdollisuuksista. Samansisältöisiä mielipiteitä saatiin vielä pysäköintialueen omistajien kanssa käydyn neuvottelun yhteydessä.

Katusuunnitelmasta on pidetty asukastilaisuudet 12.12.2018 ja 20.3.2019, joissa on ollut kaavoittaja paikalla ja kaavoituksesta on voinut esittää mielipiteensä. Mielipiteet eivät kuitenkaan ole poikenneet aiemmista eivätkä ole aiheuttaneet muutoksia kaavoitukseen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

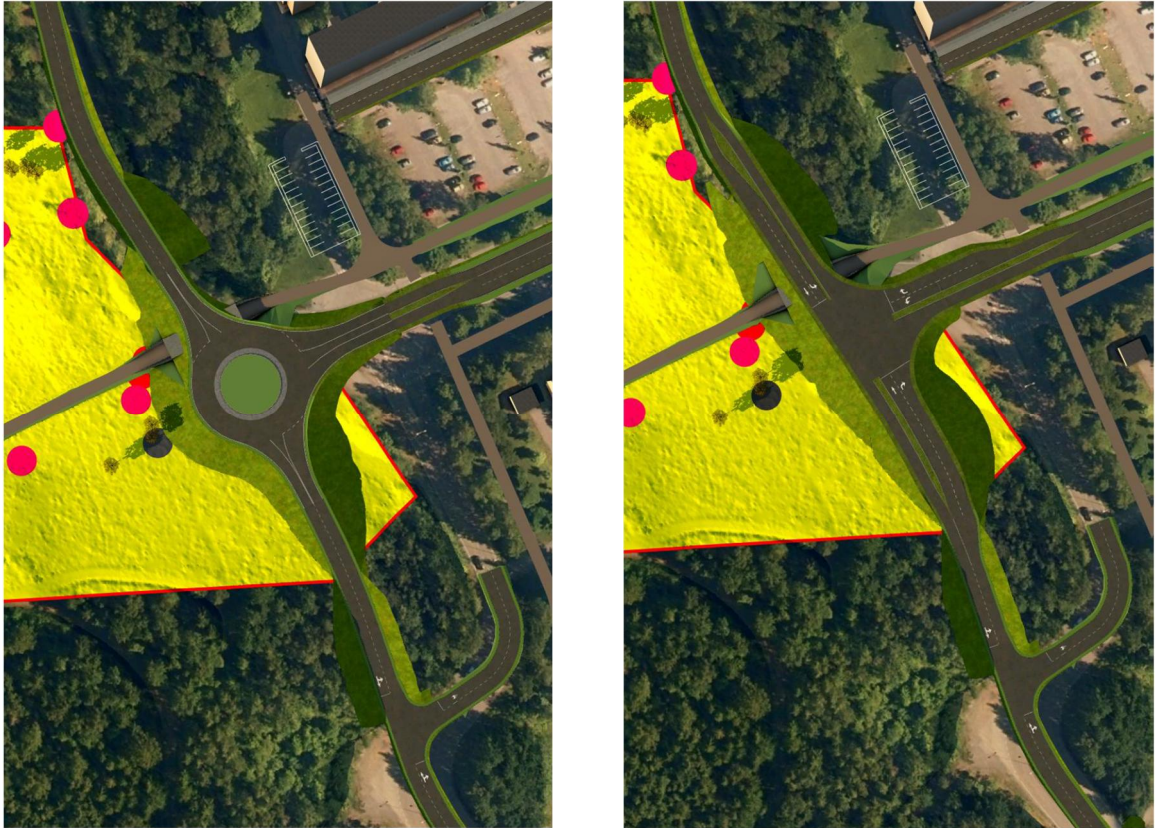
Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii- saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris- töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur- vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis- tuen.

3.3.2 Muut tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raappavuorentien parantaminen, mikä lisää liikenneturvallisuutta sekä liikenteen sujuvuutta.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien parantamisen yleissuunnitelmassa (huhtikuu-syyskuu 2018) tutkittiin sekä kiertoliittymä- että valo-ohjauksivaihtoehtoa (kanavoitu T-liittymä). Kummassakin vaihtoehdossa on huomioitu pikaraitiotievaraus sekä kevyen liikenteen alikulku. Aiempi selvitys liittymäalueesta on tehty vuonna 2013.



Yleissuunnitelmassa tarkastellut vaihtoehdot (kiertoliittymä ja T-liittymä) ja liito-oravan elinympäristöä.

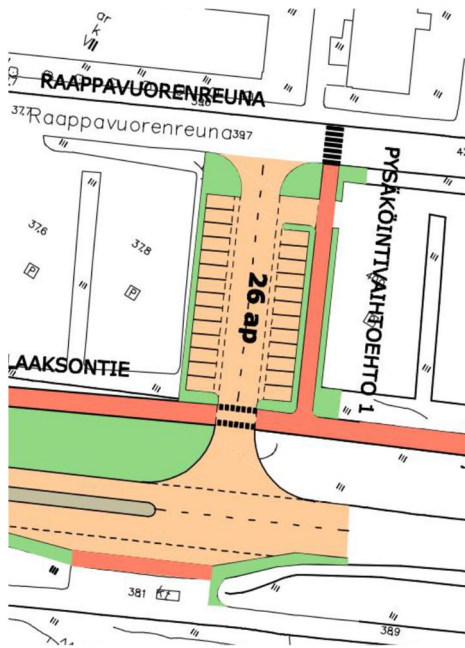
● pesäpuu ● kolopuu / papanapuu

Kuvat: Ramboll Oy

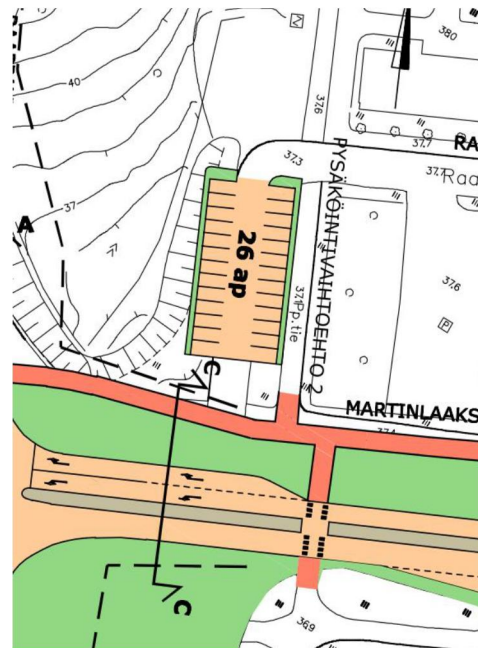
Lisäksi Raappavuorenreuna linjataan pysäköintialueen läpi, minkä takia autopaikkoja joudutaan siirtämään. Yleissuunnitelmassa tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joista toisessa autopaikat olisivat kadun varressa ja toisessa nykyisen pysäköintialueen länsipuolella osin viheralueella.

Pysäköintialueen omistajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella päädyttiin kolmanteen vaihtoehtoon, jossa pysäköintialuetta laajennetaan länsiosastaan jonkin verran nykyisen Raappavuorenreunan katualueen päälle.

Jos parannustoimenpiteitä ei tehdä, nykyinen liito-oravan ydinalue säilyy, mutta säilyvät myös liikenneturvallisuuden kannalta nykyisellään puutteelliset liikennejärjestelyt, mikä lisää riskiä henkilövahinkojen syntymiselle.



Autopaikkojen sijoitusvaihtoehdot yleissuunnitelmassa.



Kuva: Ramboll Oy



Autopaikkojen sijoitusehdotus katusuunnitelmassa. Kuva: Ramboll Oy

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunniteltu tien parantamisen alue on liito-oravan ydinaluetta, jota koskee Luonnonsuojelulain 49 §:n heikentämis- ja hävittämiskielto. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen tuloksena tien suunnittelua voidaan kuitenkin jatkaa T-liittymävaihtoehdon pohjalta, koska se säästää enemmän liito-oravan ydinaluetta ja erityisesti vuoden 2018 keväällä tehdyssä kartoituksessa havaitun pesäpuun.

Toinen T-liittymävaihtoehtoa puoltava seikka on sen pienemmät rakennuskustannukset kiertoliittymävaihtoehtoon nähden. Risteyskohta on muuta maasota alempana ja vaikka kummassakin vaihtoehdossa maatäyttöä joudutaan tekemään runsaasti, kiertoliittymävaihtoehdossa maamasojen määrä on reilusti suurempi. Maaperä on myös melko pehmeää, joten pohjanvahvistuksia joudutaan tekemään laajalti.

Pysäköintitontin ratkaisu eli kadun tieltä poistuvien autopaikkojen korvaaminen toiseen paikkaan on tontin omistajien kanssa käytyihin neuvotteluihin perustuva vaihtoehto, jonka mukaisesti katusuunnitelmaa laaditaan.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Voimassa olevan asemakaavan katualuevaraukset riittävät oikaisuun, mutta lähinnä Raappavuorenreunan siirto aiheuttaa suurimman muutostarpeen asemakaavaan. Lisäksi katualuetta lisätään Laajametsän viheralueen lounaisosasta ja toisaalta muutetaan Martinlaaksontien liittymästä länteen päin oleva tarpeeton katualue viheralueeksi.

Raappavuorenreunan nykyinen linjaus täytyy siirtää idemmäksi ja näin halkaisee pysäköintialueen kahtia ja edellyttää 26 autopaikan siirtämistä lännemmäksi ja pysäköintialueen laajentamista osin nykyisen katualueen kohdalle.

4.1.1 Mitoitus

Autopaikkojen korttelialue, LPA 1,16 hehtaaria.

Katualue 4,55 hehtaaria.

Viheralue 5,07 hehtaaria.

4.2 ALUEVARAUKSET

Pääasiallinen muutospohde kaavamutoksessa on katualue, lisäksi muutetaan pysäköintikorttelia ja vähäisemmin viheralueita, joissa ajantasaistetaan määräyksiä.

4.2.1 Korttelialueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Raappavuorenreunan uusi linjaus jakaa pysäköintitontin 17563-1 kahteen osaan ja 26 autopaikkaa siirretään tontin länsiosaan osin rakentamattomalle tontin osalle. Tonttia myös laajennetaan nykyisen katualueen päälle. Uudet LPA-tontit ovat 17563-3 ja 17623-1.

4.2.2 Muut alueet

katualue

Suurin muutos kaavan mukaiseen katualueeseen on Raappavuorenreunan linjauksen muutos pysäköintitontin läpi. Laajametsä-nimisen viheralueen lounaiskulma muuttuu katualueeksi, mitä se on käytännössä ollut tähänkin asti. Lisäksi katualuevaraus Raappavuorentien länsipuolella Martinlaaksontien kohdalla muuttuu viheralueeksi (VL). Nykyisen kadun kohta ja sen länsipuolinen alue korttelin 17564 länsipuolella muuttuu suojaviheralueeksi (EV).

Raappavuorenreuna 2 kerrostalotontin huoltoajon vuoksi Raappavuorenreunan päähän tulevalta kääntöpaikalta tulee huoltoajon salliva kevyen liikenteen väylä. Sama väylä jatkuu tavallisen kevyen liikenteen väylänä Martinlaaksontielle.

VL, lähivirkistysalue

Raappavuorentien oikaisusta huolimatta kadun länsipuolella viheraluetta lisätään, jotta nykyinen ulkoilureitti olisi katualueen sijaan viheralueella, kuten sen kuuluukin olla. Risteyksen länsipuolinen toteuttamaton katualue muutetaan viheralueeksi. Näin Raappavuorenpuisto-niminen viheralue on kaavallisestikin yhtenäinen ja sen kaavamerkintä ajantasaistetaan. Samoin tehdään risteysalueen pohjoispuoleiselle Laajametsä-viheralueelle, jonka lounaiskulmaa muutetaan kaduksi. Nykyinenkin katu kulkee tällä osalla viheraluetta.

4.3 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta liikenteen sujuvoittaminen voi vähentää liikenteen päästöjä ja edistää jonkin verran joukkoliikennettä nopeuttaen tulevan runkolinjan liikennöintiä nykytilanteeseen verrattuna. Raappavuorentien oikaisun johdosta tie kulkee hieman kauempana eteläosan asuinkorttelista, joten melu ja mahdollinen tärinä ovat kyseisen korttelin osalta pienempiä. Kaavamuutos ei edistä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä, koska tielinjauksen muutoksen vuoksi viheralue pilkkoutuu ja liito-oravan ydinalue pienenee. Kaavamuutos myös pienentää virkistysaluetta, mutta ei muuta olemassa olevia ulkoilureittejä ja rakennettavan alikulun johdosta turvallinen pääsy virkistysalueelle parane.

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenne

Katujen ja risteyksen parantaminen lisäävät liikenneturvallisuutta ja liikenteen sujuvuutta sekä tekee risteysalueesta selkeämmän ja kaupunkimaisemman.

Taloudelliset vaikutukset

Kadun rakentamisesta on Vantaan kaupungin rakentamishjelmassa 2019 ja sen toteuttamiseen on varattu vuosille 2019 ja 2020 980 000 euroa. Yleissuunnitelmaraportin kustannuslaskennassa rakentamisen arvonlisäverottomaksi kustannukseksi on arvioitu 2-2,66 miljoonaa euroa pohjanvahvistusratkaisusta riippuen. Katusuunnitelmassa kustannusarvio on tarkentunut noin 2,1 miljoonaan euroon. Tämän lisäksi tulee korvaavien autopaikkojen rakentaminen.

Hakkeeseen on haettu ja saatu ARA-avustusta, koska liittymän parantaminen parantaa myös Martinlaakson lisääntyvän asukasmäärän tarpeita.

Virkistys

Hanke parantaa virkistysalueen saavuttamista, koska uusi alikulku on turvallisempi kulkuyhteys kuin nykyinen suojatie eikä virkistysalueet pienene oleellisesti, joten hanke ei vaaranna yleiskäytävän virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Liittymän oikaisulla parannetaan sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen turvallisuutta. Ajoneuvo liikenteen osalta parantuu kadun linjaus ja tasaus. Liittymään tulee liikennevalot. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuteen on kiinnitetty erityisesti huomiota. Raappavuorentielle, liittymän pohjoispuolelle rakennetaan alikulku ja Martinlaaksontien suojateille ajonopeuksia hillitseviä elementtejä. Raappavuorenreuna niminen katu siirtyy idemmäksi. Katujen tilavarauksissa on huomioitu mahdollinen raitiotie tulevaisuudessa.

Vesihuolto

Kadunrakentamisen yhteydessä katualueen hulevesien hallinta tulee tarkastella. Lisäksi Raappavuorentielle tulee huomioida tilavaraus HSY:n vesijohdon runkolinjalle.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu alueella ei muutu merkittävästi, koska katujen nopeusrajoitukset pysyvät ennallaan 40 km/h:ssa eikä puustoa juurikaan poisteta asutuksen puolella.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Liito-oravien elinpiiriä on tien yleissuunnitelman yhteydessä tutkittu ja kartoitettu sekä konsultin että kaupungin ympäristökeskuksen toimesta. Elinpiirin ydinalue pienenee ja joitakin kolo- tai papanapuita menetetään, mutta pesäpuu sekä liito-oravan reitit säilyvät. Muita suojeltavia eläin- tai kasvilajeja ei alueella ole todettu olevan. Liito-oravan pesäpuu ja ruokapuu on merkitty asemakavassa suojeltaviksi puiksi. Lähivirkistysalueen määräyksissä on todettu Raappavuorten alueen olevan luonnonsuojelulain 49§:n mukaista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.

Tien oikaisu vaikuttaa jonkin verran luontoon, koska katualue on metsäinen ja puustoa joudutaan karsimaan ja maata poistamaan ja muokkaamaan. Myös kalliota louhitaan. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kadunrakentamisen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy, minkä lisäksi on odotettavissa, että alueen liikennemäärät kasvavat. Tämän vuoksi uuden katualueen hulevesien käsittelyyn tulisi kiinnittää huomiota ennen vesien johtamista vastaanottavaan Pellaksenojaan.

4.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Tien parantaminen edellyttää jonkin verran puuston kaatamista ja kallion louhimista ja parantaa autoliikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Myös joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen reitit ja palvelutaso paranevat.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.3.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.5 NIMISTÖ

Raappavuorentien ja Martinlaaksontien kulmassa olevalle rivitalotontille vievän uuden tonttikadun nimeksi tulee Kolokallionkuja / Hålabergsgränden ja Raappavuorenreunalle johtavan kadun nimeksi Raapekuja / Skrapgränden.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy sopimus maanvaihdesta sekä kunnallistekniikan rakentamissopimus. Taavoitteena on aloittaa rakentaminen syksyllä 2019 sen jälkeen, kun kaavamuutokseen liittyvät katu- ja rakentamissuunnitelmat ovat valmiit.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Timo Kallaluoto Mikko Järvi Marko Hoffrén Ritva-Leena Kujala	aluearkkitehti kaavoitusinsinööri suunnitteluavustaja viestintäsuunnittelija
----------------------	---	---

Kuntatekniikan keskus:	Olli Lappalainen Jaana Virtanen Pirjo Salo Marja Leppänen Mikko Kettunen	kadunsuunnittelupäällikkö liikenneinsinööri liikenneinsinööri suunnitteluinsinööri, vesihuolto alueinsinööri
------------------------	--	--

Ramboll Oy:	Martti Maljanen Matias Napari Maria Hankala	suunnittelija suunnitteluinsinööri junior designer
-------------	---	--

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2019.

Mikko Järvi kaavoitusinsinööri	Timo Kallaluoto aluearkkitehti
-----------------------------------	-----------------------------------

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.04.2019
Kaavan nimi	002297 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002297
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,7840	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,7840

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

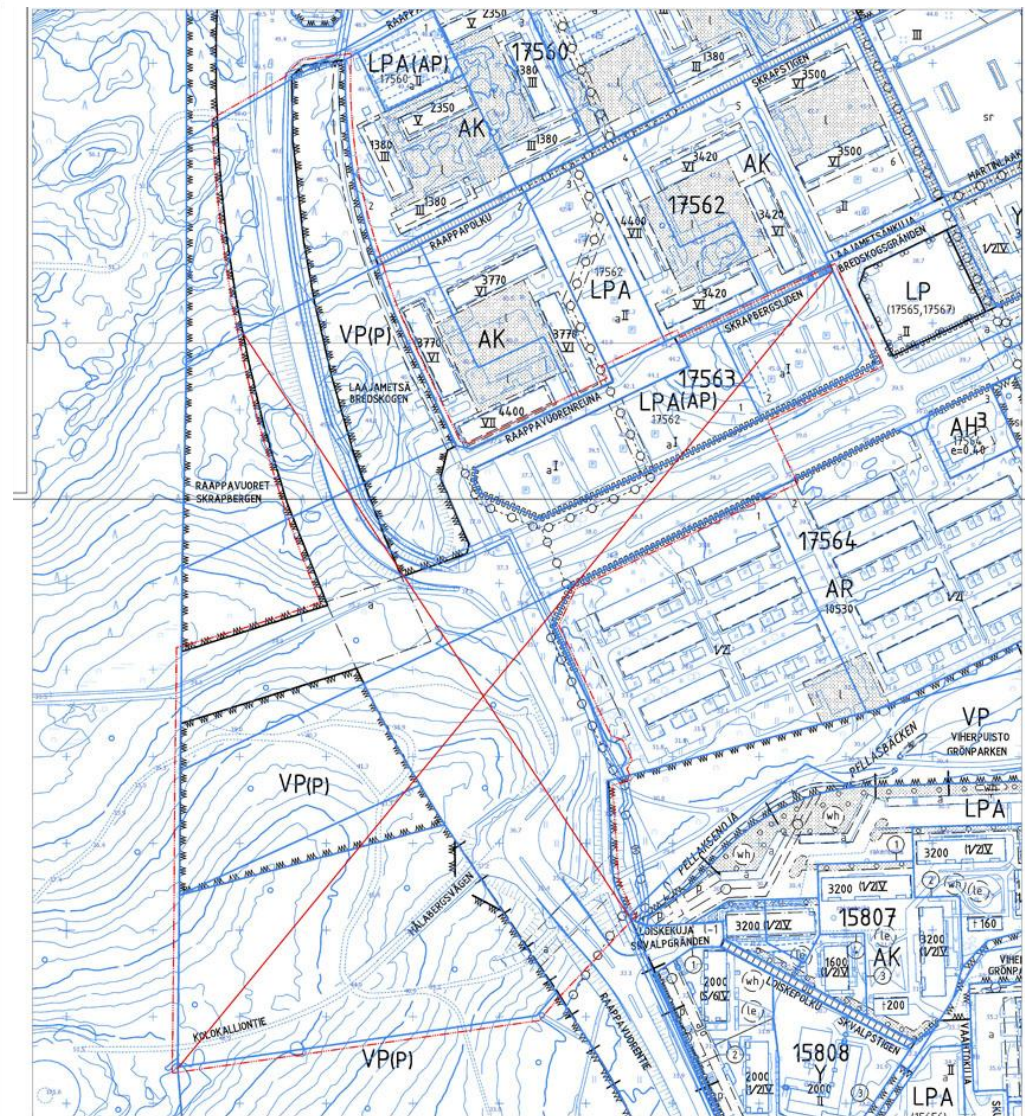
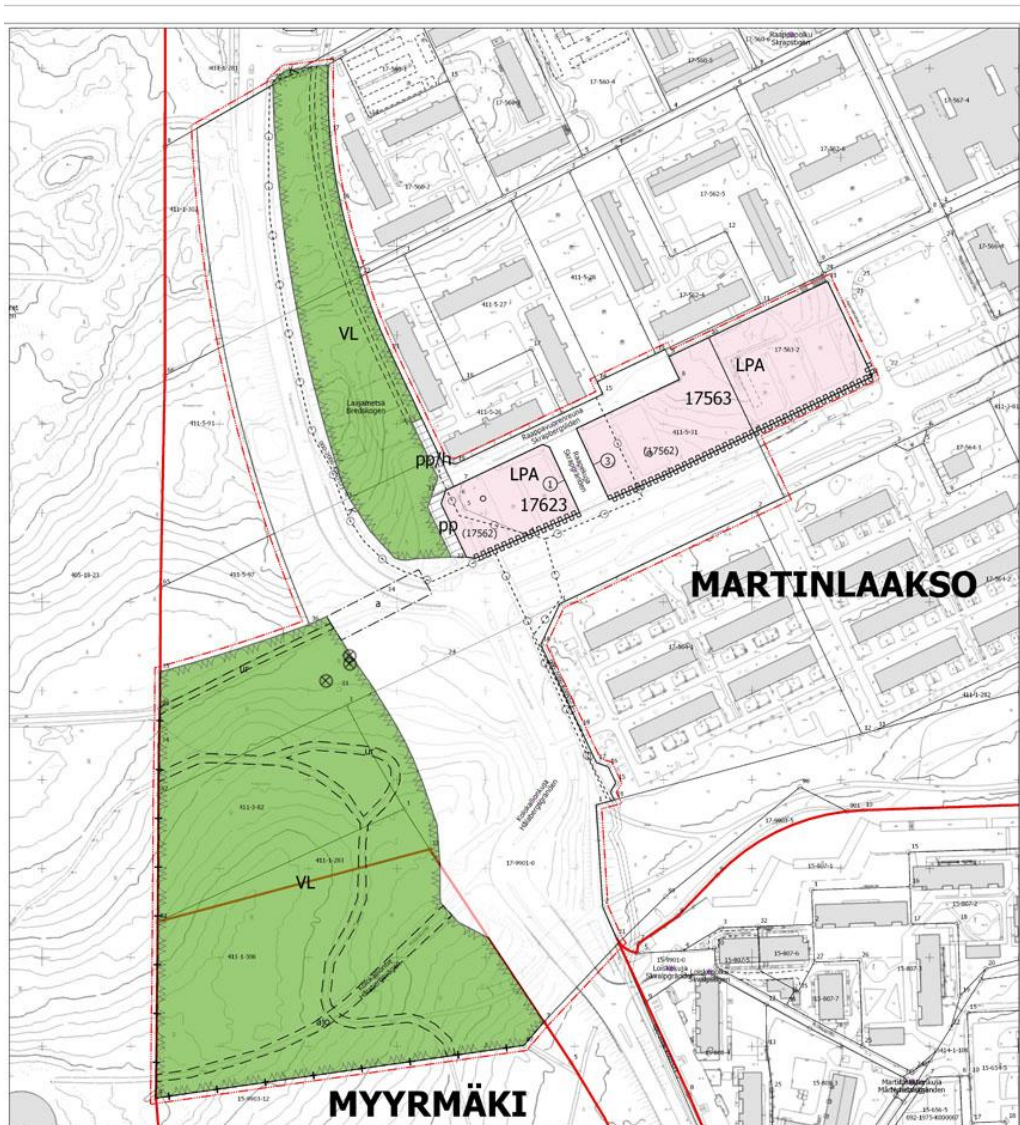
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,7840	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,0593	46,9	0		0,4957	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,7247	53,1	0		-0,4957	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					

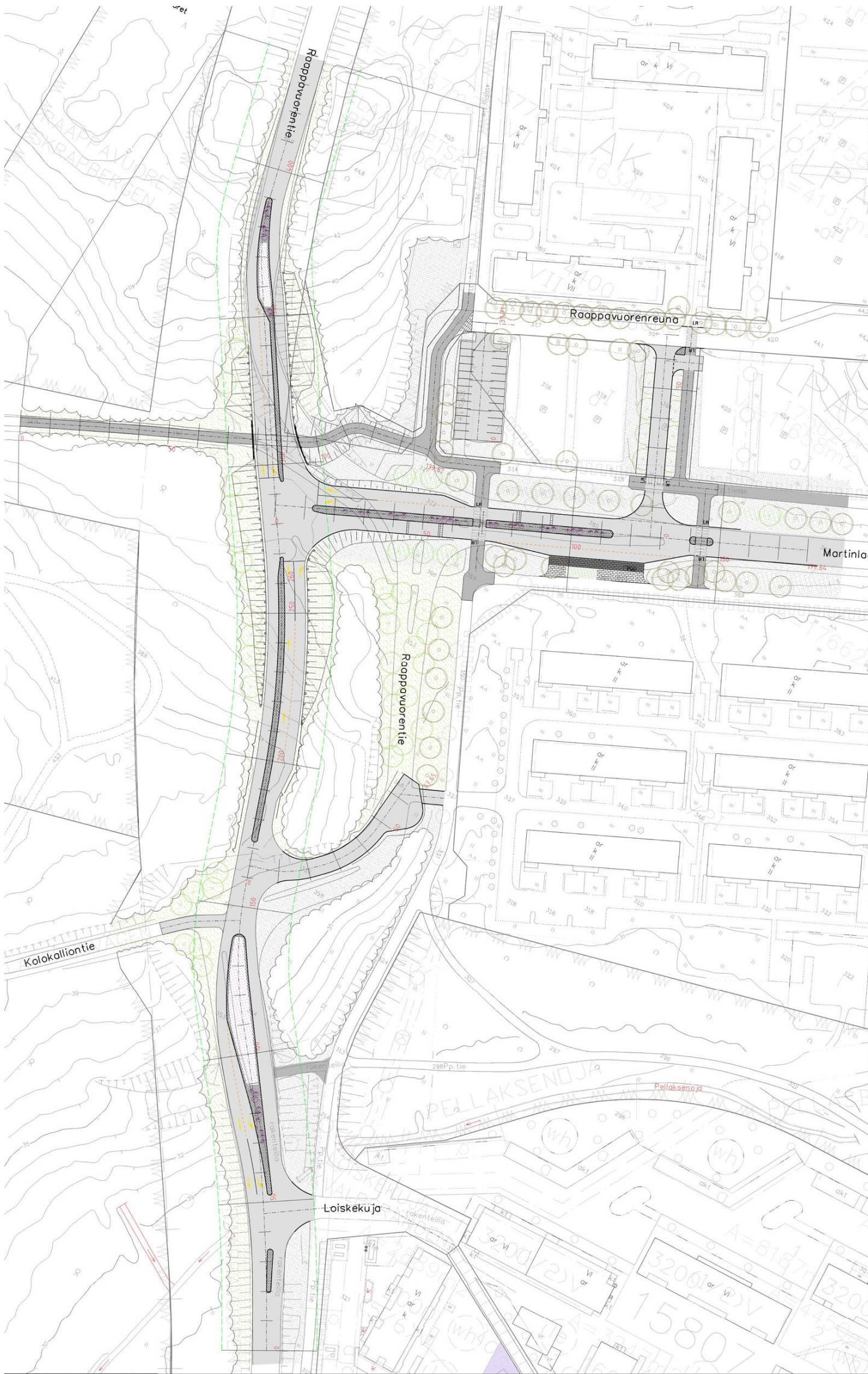
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,7840	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,0593	46,9	0		0,4957	0
VP	0,0000		0		-4,5636	0
VL	5,0593	100,0	0		5,0593	0
R yhteensä						
L yhteensä	5,7247	53,1	0		-0,4957	0
Kadut	4,5009	78,6	0		-0,5537	0
Kev.liik.kadut	0,0580	1,0	0		0,0580	0
LPA	1,1658	20,4	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETLJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
 Lähivirkistysalue Raappavuorten alueella on luonnonsuojelulain 49§ mukaan suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.	Område för närrecreation I Skrapbergens området finns en förknings- och viloplats för den skyddade flygekorren. Förknings- och viloplatsen får enligt 49 § i naturvårdslagen inte försämrats och trädbeståndet i dess omgivning ska bevaras.
 Autopaikkojen korttelialue. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	Kvartersområde för bilplatser. Linje 3 m utanför planområdets gräns
 Kaupungin- tai kunnanosan raja	Stadsdels- eller kommunalgräns
 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
 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
12 Kaupungin- tai kunnanosan numero	Stadsdels- eller kommunalnummer
VANT Kaupungin- tai kunnanosan nimi	Namn på stads- eller kommunal
123 Korttelin numero	Kvartersnummer
KATU Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
1234 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta
IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav
$e = 0.12$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta
 Katu	Gata
 Ulkoilureitti	Friluftsled
 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik
 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten
 Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
 Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa	För naturgasledning reserverad del av område
 Johtoa varten varattu alueen osa	För ledning reserverad del av område
 Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde
 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
 Suojeltava puu	Träd som skall skyddas
 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
 Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
31, 62 Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
	<Nimi> Aluearkitehti / Områdesarkitekt
Kaupunkimittaus	Stadsmätning
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda <Päiväys> <Nimi> Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet
	Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa (Hyväksymispäivä)	Godkänd av stadsfullmäktige (Hyväksymispäivä)



VANTAAN KAUPUNKI KUNTA-TEKNIIKAN KESKUS		Tekn.
Mestari	Keskustalon johtaja	Tekn.
Uusi suunn.	Keskustalon johtaja	Tekn.
Pääsuunn.	Keskustalon johtaja	Tekn.
GEOTEK-	Tekn.	Tekn.
NIINKA	Tekn.	Tekn.



17 §

Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalojen vaihdosta / As. Oy Veijon-Salpa, As. Oy Martinlukko, As. Oy Paulin-Salpa, As Oy Martin-Salpa / Asemakaavamuutos 002297 / AK

VD/2098/10.00.01.05/2019

AK/HW/JK/MVa/AVP/HP

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa, Raappavuorentien oikaisulle. Oikaisussa Raappavuorentien ja Martinlaaksontien liittymä siirtyy ja Raappavuorenreunan katuyhteyden sijainti vaihtuu. Raappavuorenreunan uusi sijainti jakaa korttelin 17563 kahtia. Asunto Oy Veijon-Salpa, Asunto Oy Martinlukko, Asunto Oy Paulin-Salpa ja Asunto Oy Martin-Salpa omistavat asemakaavan muutosalueelle sijoittuvan korttelin kiinteistön 92-411-5-31. Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Veijon-Salpa, Asunto Oy Martinlukko, Asunto Oy Paulin-Salpa ja Asunto Oy Martin-Salpa (jäljempänä Yhtiöt) ovat neuvotelleet kunnallisteknisen rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen vaihdosta asemakaavanmuutokseen nro 002297.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002297 Raappavuorentien ja Martinlaaksontien liittymää siirretään idemmäksi ja muuttuu liikennevalo-ohjatuksi risteykseksi. Liittymän siirto edellyttää muutoksia Martinlaaksontien viereiseen pysäköintialueeseen ja Raappavuorenrinteen katuyhteyden siirtämisen uuteen sijaintiin. Asemakaavanmuutoksessa 002297 Raappavuorenreuna jakaa korttelissa 17563 olevan pysäköintialueen kahtia ja edellyttää uuden katualueen alle jäävän pysäköintialueen korvaavien pysäköintipaikkojen rakentamista.

Korvaavat pysäköintipaikat sijoittuvat korttelin 17563 länsipäättyyn osittain nykyisessä asemakaavassa olevalle katualueelle. Kaupunki rakentaa kustannuksellaan Raappavuorenreunan uuden katuyhteyden alle jäävät 26 autopaikkaa sisältäen lämpötolpat, valaistuksen ja istutukset. Kaupunki luovuttaa Yhtiöille 798 m² suuruisen määrään tilasta 92-411-5-97.

Vastavuoroisesti Yhtiöt luovuttavat Raappavuorenreunan uudeksi katualueeksi 798 m² suuruisen määrään tilasta 92-411-5-31. Määräala on asemakaavassa pysäköintialuetta.

Kaupunki rakentaa korvaavat pysäköintipaikat käyttökuntoon ennen Raappavuorenreunan uuden katualueen rakentamisen alkamista.

Sopimusalue on esitetty tarkemmin liitteessä A1. Määräalojen vaihdosta ei makseta välirahaa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9. luvun 1 §:n kohdan 36 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 17

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Veijon-Salpan, Asunto Oy Martinlukkon, Asunto Oy Paulin-Salpan ja Asunto Oy Martin-Salpan kanssa liitteenä olevan maankäyttösopimuksen/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määrään kaupasta, kun asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus nro 660900 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta



- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos 002297 on tullut voimaan, ja
- c) valtuutetaan kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan maankäytösopimus ja lopullinen kauppakirja sekä tekemään em. sopimukseen teknisiin tarkennuksiin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

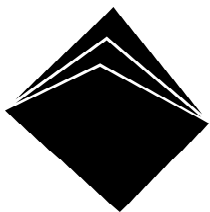
- Maankäytösopimus / Asunto Oy Veijon-Salpa, Asunto Oy Martinlukko, Asunto Oy Paulin-Salpa ja Asunto Oy Martin-Salpa
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liite B1. Kartta vaihdon kohteista

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

Projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh 043-8248831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



TAUSTAA

Sopimusalueena on Raappavuorentien ja Martinlaaksontien risteysalue sekä Raappavuorenrinteen katu-yhteyden siirtäminen uuteen sijaintiin. Raappavuorentien ja Martinlaaksontien katulinjaus muuttuu uuteen sijaintiin ja risteuksen tyyppi vaihtuu liikennevalo-ohjatuksi risteykseksi. Risteysalueen siirron yhteydessä suunnitellaan myös kevyen liikenteen väylän alikulkutunneli Raappavuorentien ali Martinlaaksontien risteyksessä. Raappavuorentien vanha linjaus katkeaa ja katu muutetaan kääntöpaikalliseksi tonttikaduksi; Raapekujaksi.

A KUNNALLISTEKNIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

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

JA

Asunto Oy Veijon-Salpa, y-tunnus 0125453-9, osuus 98/164
c/o Martinlaakson Huolto Oy Kukintie 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Martinlukko, y-tunnus 0124991-6, osuus 44/164
c/o Talonuotit Oy Raiviosuonrinne 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Paulin-Salpa, y-tunnus 0125154-9, osuus 15/164
c/o Martinlaakson Huolto Oy Kukintie 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Martin-Salpa, y-tunnus 0124994-0, osuus 7/164
c/o Talonuotit Oy Raiviosuonrinne 3, 01620 Vantaa
(jäljempänä yhdessä "Yhtiöt")

2. SOPIMUSALUE

- 2.1 Sopimusalue muodostuu noin 798m² suuruisista määräaloista tiloilla 92-411-5-31 ja 92-411-5-97. Sopimusalue on osoitettu asemakaavamuutoksessa nro 002297 Raappavuorentien oikaisu. Tarkempi sopimusalue on ilmoitettu liitekartassa A1. Kaavamuutoksessa katualueeksi muuttuvan alueen pinta-ala on noin 798m² ja LPA-tontiksi muuttuvan alueen pinta-ala on noin 798m². Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1596 m².

3. KUNNALLISTEKNIKAN RAKENTAMINEN

- 3.1 Sopimusalueen käyttöönotto asemakaavan nro 002297:n mukaisesti edellyttää Raappavuorentien ja Martinlaaksontien katulinjauksen siirtämistä osin uuteen sijaintiin ja risteyksen tyyppin muuttamista liikennevalo-ohjatuksi risteykseksi. Katulinjauksen siirtäminen aiheuttaa Raappavuorenreunan katuyhteyden siirtämisen nykyisen LPA-tontin lävitse. Kaupunki toteuttaa korvaavat 26 autopaikkaa sisältäen lämpötolpat, valaistuksen ja istutukset samantasoisina kuin nykyisin. Kaupunki toteuttaa edellä mainitun seuraavassa tavoitteellisessa aikataulussa:

Asemakaavan nro 002297 tultua voimaan, Kaupunki rakentaa edellä mainitut rakenteet käyttökuntoon ennen Raappavuorenreunan uuden katualueen rakentamisen alkamista, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomasta syystä.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan korvaavat 26 autopaikkaa sisältäen lämpötolpat, valaistuksen ja istutukset.

5. VAKUUDET

- 5.1 Yhtiöiden ei tarvitse luovuttaa Kaupungille omavelkaista pankkitakausta.

6. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 6.1 Sopimusalueelle ei ole tulossa uudisrakennuksia, jotka Yhtiöt olisivat velvollisia liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon.

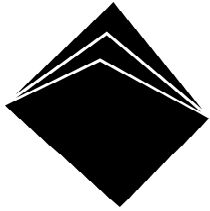
7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

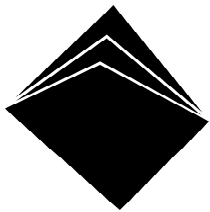
- 8.1 Yhtiöt sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiöt sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

- 8.2 Yhtiöt vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiöt eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiöt vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.



9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun 6.5.2019 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002297 on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt asemakaavan muutosehdotusta nro 002297 31.12.2021 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002297, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut olennaisilta osiltaan muuttumattomana ja lainvoimaisena voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.
- 9.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minikäänlaisia korvausvaatimuksia.



B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

Sopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen x.x.2019 § x.

I LOPULLISEN VAIHDON TOTEUTUMISEN EDLLYTYKSET

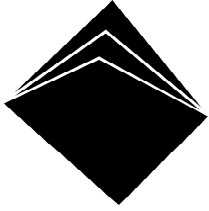
Osapuolet sitoutuvat tekemään kohdan II mukaisen vaihtokirjan kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos nro 002297 on kuulutettu voimaan.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, mikäli

- Vantaan kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavamuutosta nro 002297 31.12.2021 mennessä, tai
- asemakaavamuutosta nro 002297 koskeva valtuuston päätös kumotaan muutoksenhaussa.

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

Tämä sopimus perustuu 6.5.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen nro 02297. Mikäli asema-kaava tai asemakaavamääräykset muuttuvat em. asemakaavaehdotuksesta, osapuolet sitoutuvat muuttamaan sopimusta vastaamaan muuttunutta tilannetta tässä sopimuksessa käytetyin periaattein.



II VAIHTOKIRJA

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

JA

Asunto Oy Veijon-Salpa, y-tunnus 0125453-9, osuus 98/164
c/o Martinlaakson Huolto Oy Kukintie 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Martinlukko, y-tunnus 0124991-6, osuus 44/164
c/o Talonuotit Oy Raivosuonrinne 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Paulin-Salpa, y-tunnus 0125154-9, osuus 15/164
c/o Martinlaakson Huolto Oy Kukintie 3, 01620 Vantaa

Asunto Oy Martin-Salpa, y-tunnus 0124994-0, osuus 7/164
c/o Talonuotit Oy Raivosuonrinne 3, 01620 Vantaa
(jäljempänä yhdessä "Yhtiöt")

Vaihdon kohteet: Kaupunki luovuttaa Yhtiöille noin 798 m² suuruisen määräalan tilasta 92-411-5-97 määräosin edellä ilmoitetuin osuuksin. Määräala on asemakaavassa nro 002297 katualuetta.

Yhtiöt luovuttavat Kaupungille noin 798 m² suuruisen määräalan tilasta 92-411-5-31. Yhtiöt omistavat määräalan edellä ilmoitetuin osuuksin. Määräala on asemakaavassa nro 002297 pysäköintialuetta (LPA).

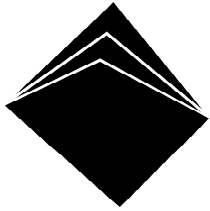
Vaihdon kohteet on osoitettu oheisessa liitekartassa.

Vaihdon ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. VÄLIRAHHA

1.1 Vaihdesta ei makseta välirahaa.



2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

- 2.1 Vaihdon kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoittamishetkellä.

3. VEROT JA MAKSUT

- 3.1 Osapuolet vastaavat niistä luovuttamiinsa alueisiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on allekirjoituspäivää edeltävä aika. Allekirjoituspäivän jälkeisistä luovutettuihin alueisiin kohdistuvista veroista ja maksuista vastaa luovutuksensaaja.

4. VAARANVASTUU

- 4.1 Vaaranvastuu vaihdon kohteisiin siirtyy luovutuksensaajalle tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

5. KIINNITYKSET JA MUUT RASITUKSET SEKÄ RASITTEET, KÄYTTÖOIKEUDET JA KÄYTTÖRAJOITUKSET

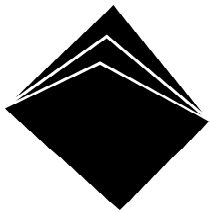
- 5.1 Osapuolet luovuttavat vaihdon kohteet velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksesta vapaana.
- 5.2 Vaihdon kohteilla on putkia ja johtoja liitteenä olevan johtokarttaotteen mukaisesti.
- 5.3 Kiinteistörekisteriotteista ilmenevät muut rasitteet eivät osapuolten tietojen mukaan kohdistu vaihdon kohteena oleviin määräaloihin.

6. VAIHDON KOHTEISIIN TUTUSTUMINEN

- 6.1 Osapuolet ovat tarkastaneet saamansa alueet ja niiden rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2 Osapuolet vastaavat omalta osaltaan mahdollisen rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

7. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 7.1 Osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisteriote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 7.2 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.

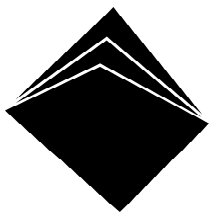


8. IRTAIMISTO

- 8.1 Tähän vaihtoon ei sisälly irtaimistoa, eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimusta.

9. MAAPERÄ

- 9.1 Kumpikin osapuoli vakuuttaa, että osapuolen tietojen mukaan vaihdon kohteilla ei ole jätteitä tai vaarallisia aineita eikä vaihdon kohteilla ole käsitelty tai varastoitu sellaisia aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista eikä vaihdon kohteilla ole aiemmin harjoitettu sellaista toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Kumpikin osapuoli toteaa, että vaihdon kohteiden maaperää ei ole tutkittu tai kunnostettu.
- 9.2 Mikäli myöhemmin kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, vaihdon osapuoli on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä toiseen osapuoleen, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.



Vantaa

MAANKÄYTTÖSOPIMUS
A. KUNNALLISTEKNINEN RAKENTAMISSOPIMUS
B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN VAIHDOSTA

x.x.2019
VD/2098/10.00.01.05/2019

Tätä esisopimusta määräalojen vaihdosta on tehty kuusi yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin vaihdon osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2019

Vantaan kaupunki

Asunto Oy Veijon-Salpa

X
lakimies, valtuutuksella

X

Asunto Oy Martinlukko

Asunto Oy Paulin-Salpa

X

X

Asunto Oy Martin-Salpa

X

KAUPANVAHVISTUS

Kaupanhahvistajana todistan, että lakimies X valtuutuksella Vantaan kaupungin puolesta toiselta puolen ja X Asunto Oy Veijon-Salpan, X Asunto Oy Martinlukon, X Asunto Oy Paulin-Salpan ja X Asunto Oy Martin-Salpan puolesta toiselta puolen ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen määräalojen vaihdosta ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2019

Liitteet:

Liite 1 A1 sopimusalue

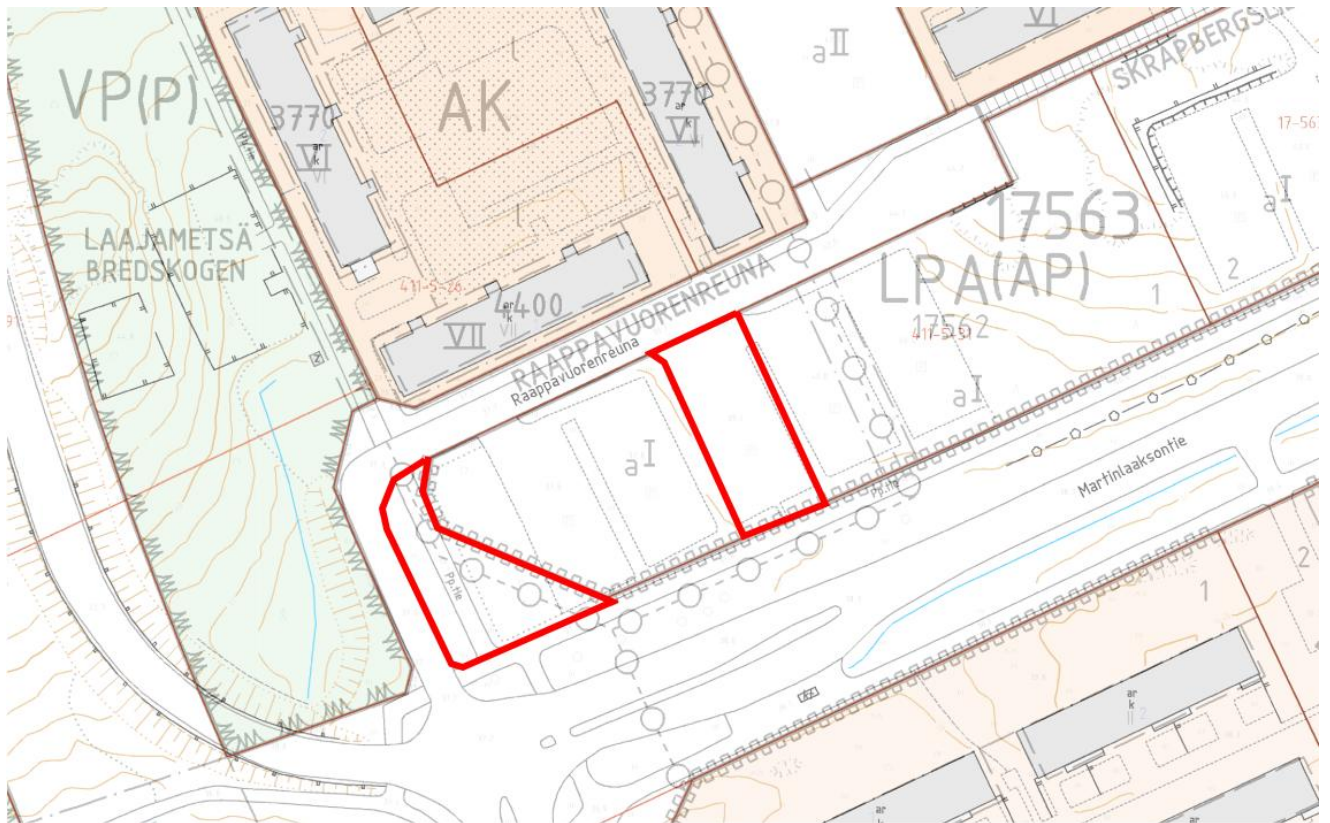
Liite 2 B1 kartta vaihdon kohteista

KOHTEEEN SIJAINTI

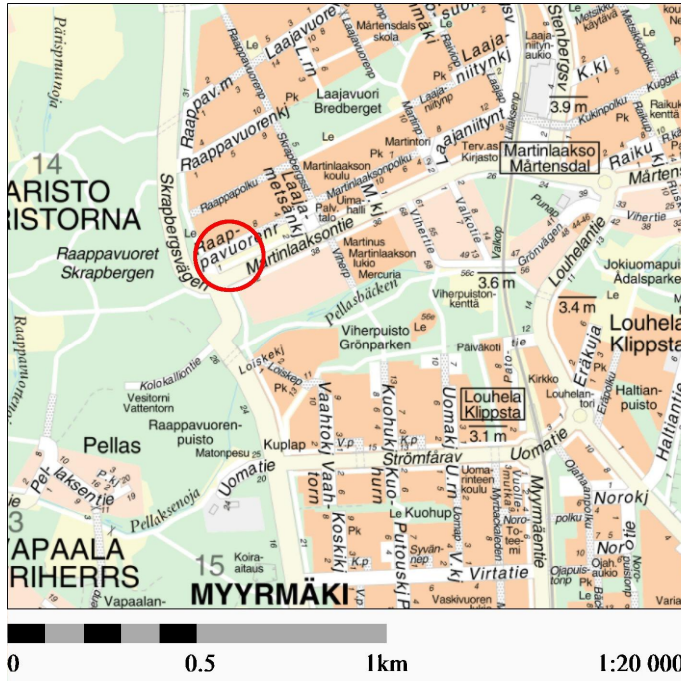


SOPIMUSALUE
(punaisella rajattu alue)

Asemakaavan muutos nro 002297



KOHTEEN SIJAINTI

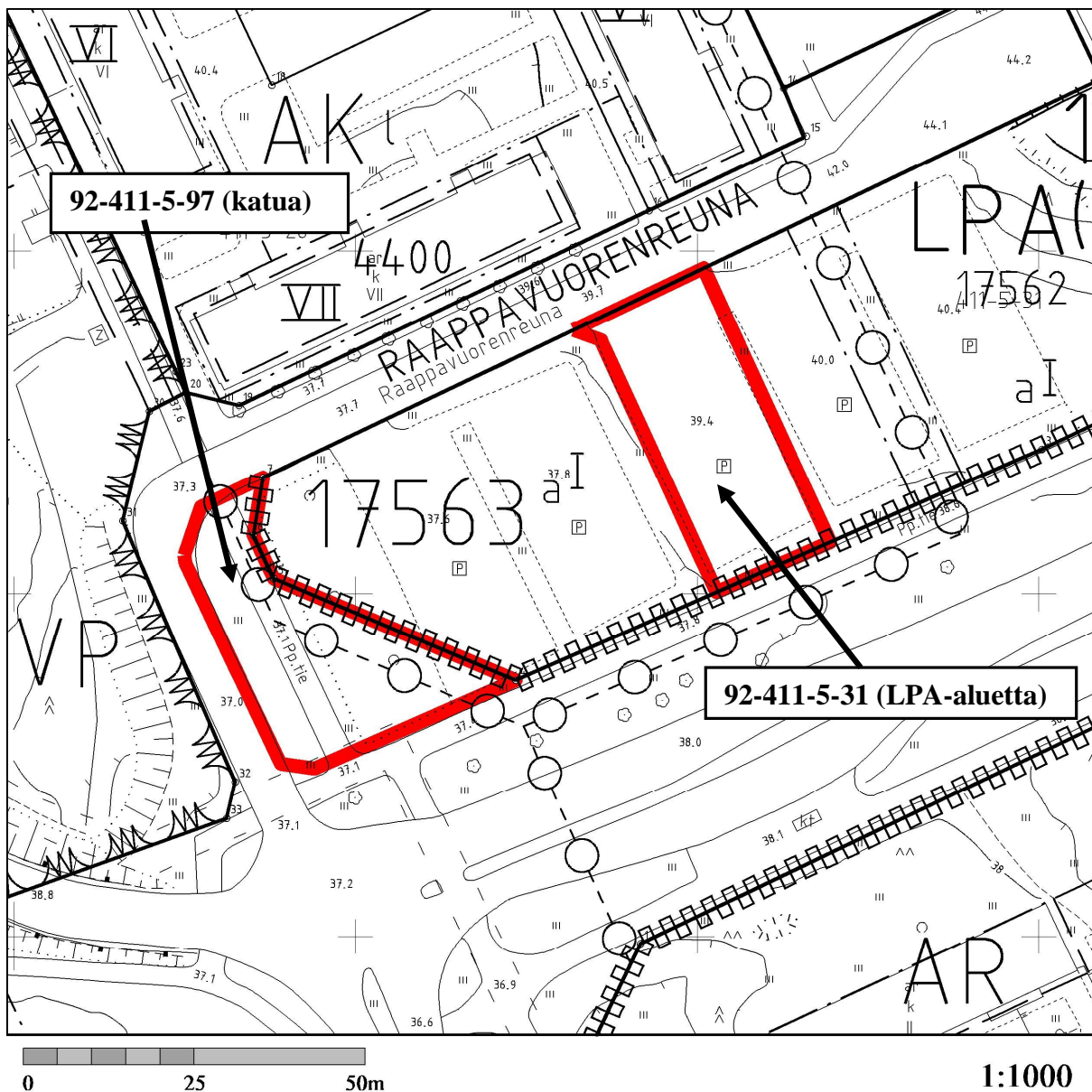


MAANVAIHTO /

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)
Kylä: MARTINKYLÄ (411)
Kortteli: 17653

**Vantaan kaupunki luovuttaa
 n. 798 m²:n suuruinen määräala
 tilasta 92-411-5-97 (katua)**

Asunto Oy Veijon-Salpa, osuus 98/164
Asunto Oy Martinlukko, osuus 44/164
Asunto Oy Paulin-Salpa, osuus 15/164
Asunto Oy Martin-Salpa, osuus 7/164
 luovuttavat n. 798 m²:n suuruisen
 määräala tilasta 92-411-5-31 (LPA-
 aluetta)





18 § Asemakaavan muutos 002402 ja tonttijako, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkotia / TLA

VD/8460/10.02.04.01/2018

TLA/VKA/JJO/MKU

Tarpeeton metroradan aluevaraus muutetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan uusi päiväkotitontti Länsimäen kaupunginosassa. Tontille kulku tapahtuu viereisen Vartiotien kautta. Uusi lähivirkistysalue liitetään viereiseen Juoksuhaudanpuistoon. Rakennusoikeutta asemakaavamuutoksessa esitetään päiväkotia varten 2 000 k-m², e = 0.26.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 91233 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 91, Länsimäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa liikennealuetta.

Tonttijako koskee osaa korttelia 91233 kaupunginosassa 91, Länsimäki.

Alue sijaitsee Länsimäen kaupunginosassa Vartiotien kaakkoispuolella. Alue rajautuu omakoti- ja rivitalotontteihin sekä luonnontilaiseen Juoksuhaudanpuistoon.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkinnällä A3, pientaloalue.

Asemakaavan muutos

Asemakaavassa esitetään uudet käyttötarkoitukset tarpeettomaksi jääneen metrolinjan rata-aluevarauksen (LR³) alueelle. Vartiotien sivuun esitetään julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, pinta-ala 7 626 m² sekä lähivirkistysalue, pinta-alaltaan 16 873 m². Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle on ajateltu rakennusoikeutta 2 000 k-m² uutta Länsimäen päiväkotia varten. Asemakaavan mukaan päiväkotia saa olla korkeintaan 2-kerroksinen. Lisäksi annetaan määräykset pysäköintipaikkojen määrästä sekä maisemallisesti merkittävästä tontinosasta, jossa puustoa on hoidettava ja tarvittaessa uudistettava niin, että se säilyy elinvoimaisena. Päiväkotitontilla maisemallisesti merkittävät olemassa olevat puut esitetään säilytettäväksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.9.2018. Suunnitelmaa päivitettiin 5.11.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja kaupungin internet-sivulla. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä kymmenen kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Sopimukset

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 27

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002402 sekä tonttijakoehdotus, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkoti,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 30.1 – 28.2.2019. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 6 ja saatiin 3.

Vantaan Energia Oy:n lausunnossa esitettiin puistomuuntamo Vartiotion pohjoispuolelle, mutta alue oli jo rajattu pois asemakaavamuutoksen alueesta. Muuten lausunnoissa ei esitetty mitään oleellista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002402 sekä tonttijakoehdotus, 91 Länsimäki / Länsimäen päiväkoti

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2018
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

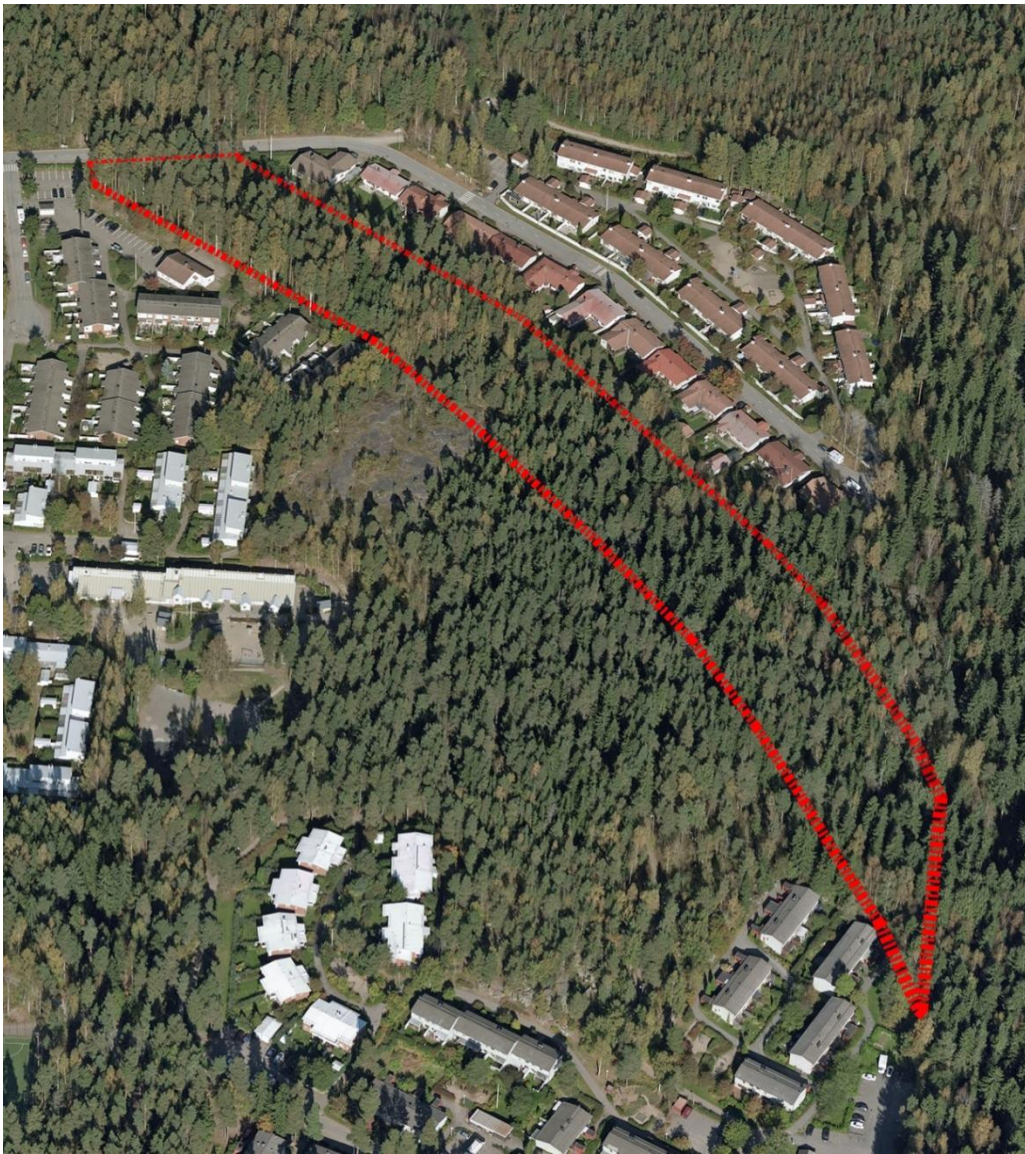
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Hakunila

002402 Länsimäen päiväkoti

LÄNSIMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002402. Kaavoitus on tullut vireille 30.9.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kaupunginosa 91, Länsimäki, osa korttelia 91233 sekä virkistysaluetta.

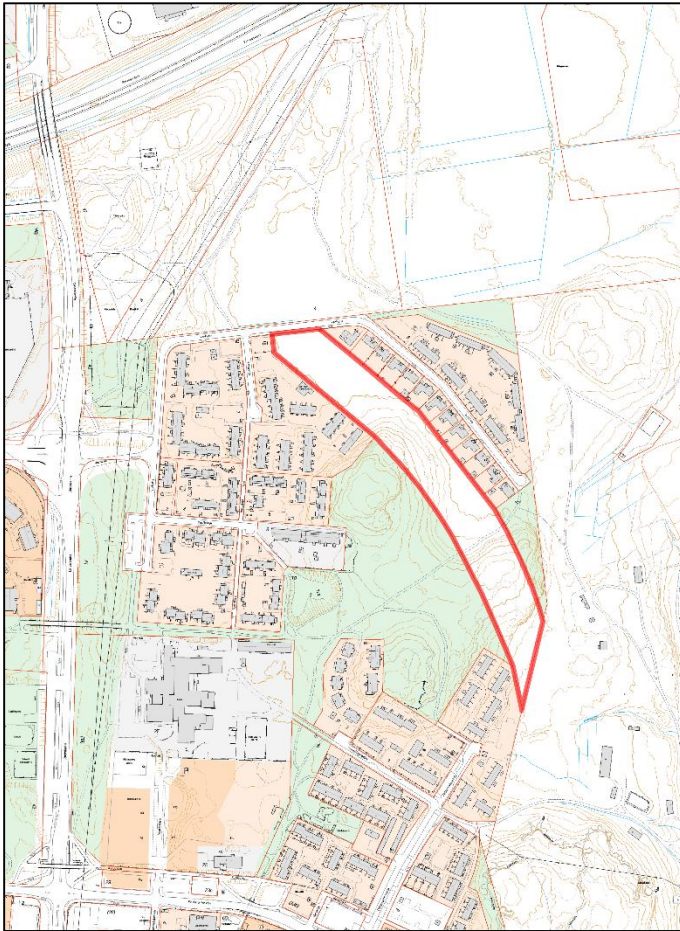
Tonttijako

Osa korttelia 91233.

Hanke on aloitettu Vantaan kaupungin omasta aloitteesta. Tavoitteena on asemakaavoittaa alueelle yksi päiväkotikäyttöön ajateltu tontti Vartiotien varrelle. Muu osa asemakaava-alueesta pyritään kaavoittamaan lähialueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; jari.jokivuo@vantaa.fi puh. 050 302 8995.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavan muutoksen alue sijaitsee 91. Länsimäen kaupunginosassa. Alue rajautuu lounaisreunassa enimmäkseen lähes luonnontilassa olevaan Juoksuhaudanpuistoon, etelä- ja pohjoiskulmissa naapureina on rakennettuja rivitalo- ja erillispientalontontteja. Westerkullan kartanon kiinteistö on rajanaapurina pieneltä osin kaakkoiskulmalla.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002402. Työ oli OAS-vaiheessa numerolla 911100. Alkuperäinen numero palautettiin OAS:n nähtävilläolon jälkeen, kun asemakaavoittamaton alue poistettiin.
- Kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.
- Hankkeesta järjestettiin 17.10.2018 asukastilaisuus.
- Mielenpitoet pyydettiin 31.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kymmenen kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	14
4. Asemakaavan kuvaus.....	16
4.1 Kaavan rakenne.....	16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
4.3 Aluevaraukset.....	16
4.4 Kaavan vaikutukset.....	16
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	21
4.6 Nimistö.....	21
5. Asemakaavan toteutus.....	21
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	21
7. Asemakaavan seurantalomake.....	22
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	24
9. vesihuollon esisuunnitelma.....	28

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- asemakaavan seurantalomake
- asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 5.10.2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- liikennemeluserveys, Promethor Oy, 19.11.2018 Jani Kankare ja Johanna Toivonen
- Länsimäen päiväkodin tarveselvitys, Vantaan kaupunki tilakeskus, 24.10.2018
- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 31.8.2015

1. TIIVISTELMÄ

Kaupungin tavoitteena on asemakaavamuutoksella saada Länsimäen asukkaille välttämätöntä uutta päiväkotia varten tontti rakentamattomalle metroaluevarauksen alueelle. Kulku päiväkotiin on ajateltu tulevan Vartiotieltä. Kaava-alueesta suurin osa on ajateltu osaksi viereistä luonnontilaista Juoksuhaudanpuistoa.

Länsimäen päiväkodin pinta-alaksi on arvioitu enintään 2 000 m². Tontti kooltaan noin 7 600 m². Suurin osa tontista on varattu piha-alueeksi. Alueella on runsaasti puustoa, joka säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,45 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamatonta metsää. Vantaan metsäsuunnitelman mukaisia hoitohakkuita on tehty kuluneen syksyn aikana lähinnä tulevalla päiväkotitontin alueella. Erityisesti pientä lehtipuustoa on poistettu ja tulevalla tonttialueella kasvaa korkeita suorarunkoisia mäntyjä ja jonkin verran kuusia ja koivuja. Puistotontiksi ajatellulla alueella on avokallioksi kohoavaa rinnemetsää, jossa on luonnontilaisen havumetsän kaltaisia piirteitä sekä louhikkoista rinnettä ulottuen asutukseen päin. Alueen eteläosassa on lehtipuustoinen saniaiskorpipainanne.



2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Asemakaavam muutoksen alue luoteessa Vartiotien sivussa on rakennetun ympäristön keskellä oleva tasainen metsäalue, joka levenee ja muuttuu avokallioksi ja laajenee luonnontilaiseksi Juoksuhaudanpuistoksi. Ne puut, joiden on mahdollista jäädä päiväkodin tontin alueelle tulevat muuttumaan kasvaessaan vähitellen maisemallisesti paikallisesti merkittäviksi.

Vesistöt ja vesitalous

Alueella ei ole lampia eikä ojia. Asemakaava-alueen poikki kulkee Fazerila 1 -pohjavesialueen raja siten, että pohjavesialuetta on koko kaava-alue lukuun ottamatta osaa tulevasta puistoalueesta kaakossa.

Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maalajikartan mukaan tontin maalaji on pääasiassa hiekkaa. Kaakkoisreunassa tontin perällä on pienellä osalla kalliota ja moreenia.

Pohjatutkimusten mukaan alueella on erilaisia maaperäolosuhteita. Tontin etelä- ja keskiosassa on moreenialuetta, kartan punainen rasteri kuvaa kallioaluetta. Näillä alueilla voidaan perustaa maanvaraisesti, louhintaan on varauduttava kallioalueilla tontin eteläosassa. Pohjoisosassa tonttia on hiekka-alueita pintamaalajikartan mukaan. Tällä hiekka-alueella on kuitenkin kairausten mukaan pehmeä välisavikerrostuma pintakerroksen alla ja siksi rakennukset todennäköisesti on perustettava paaluille. Tarkemmin pohjaolosuhteet ja perustamistavat saadaan selville rakennusalueelle tehtävillä kairauksilla. Tarkemmat pohjatutkimukset tehdään hankesuunnittelu/ehdotussuunnitteluvaiheessa. Kaikki rakennukset salaojitetaan ja perustusrakenteet routasuojataan.



Topografia

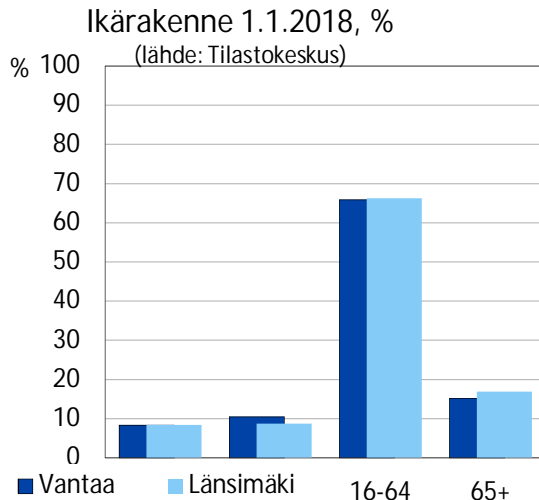
Tulevan päiväkotitontin alue on hyvin tasainen Vartiotien puolella alueella, johon rakennus tulisi sijoittumaan. Tontin kaakkoisreunassa maasto alkaa muuttua kallioiseksi ja tulevilla lähivirkistys-alueella on jo avokallioita. Maaston korot vaihtelevat koko alueella +29,7 ja noin +42.00 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

kuluvan vuoden alussa Länsimäen kaupunginosassa oli asukkaita yhteensä 5 574. Länsimäen kaupunginosassa on tällä hetkellä (1.1.2018) 0-6 vuotiaiden %-osuus sama kuin koko Vantaan väestössä. Samoin 16-64 vuotiaiden asukkaiden osuus on vastaava kuin koko kaupungissa.



Vieraskielisten asukkaiden osuus on kasvanut koko 2000-luvun. Vuonna 2000 vieraskielisiä oli Länsimäen asukkaista 9%, vuonna 2015 jo lähes 33%.

Asuminen

Länsimäen kaupunginosassa asuminen on keskittynyt kerros- ja rivitaloihin, joissa alueen asutuskannasta yli 90% sijaitsee. Eniten kerrostaloasunnoista on kaksioita ja kolmioita. Länsimäessä on Hakunilan suuralueen kaupunginosista vähiten erillispientaloja, muutama prosentti.

Asemakaavahankkeen alue on rakentamaton.

Palvelut ja työpaikat

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

Työpaikat Länsimäessä ovat selvästi vähentyneet 2000-luvun alkupuolelta, jolloin työpaikkoja oli yli 600. Vuonna 2013 työpaikkojen määrä oli pudonnut alle 400:an. Työpaikkaomavaraisuus oli tuolloin 16%. Länsimäen sijainti lähellä Helsingin työmarkkinoita ja metroasemaa lienee vaikuttanut siihen, että puolet kaupunginosan työllisistä käy töissä Helsingissä.

Länsimäki on palvelujen alakeskus ja pääosa palveluista sijaitsee Länsimäentien tuntumassa. Kaupalliset palvelut sijoittuvat suurelta osin kahteen pieneen ostoskeskukseen. Lisäksi Länsimäessä on useita päiväkoteja, yhtenäiskoulu, terveysasema, kirkko sekä tuetun asumisen palveluja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on tällä hetkellä Länsimäen kaupunginosan reuna-alueita. Keskusta painottuu kerrostaloalueeseen länsimäentien varrella. Naapurustossa on 1980-1990-luvulla rakennettujen rivitalojen ja omakotitalojen alueita. Työpaikat ja palvelut sijoittuvat muualle, Länsimäen koulu (perusopetusta noin 450:lle oppilaalle, 4. - 9. luokat) on runsaan kolmensadan metrin päässä lounaassa.

Virkistys

Lasten liikkumisen kannalta tontti ja siitä jatkuva luonnontilainen puistometsä tarjoavat mahdollisuuden tutustua luontoon ja harjoitella siellä liikkumista.

Liikenne

Asfaltoitu Vartiotie on päättävä tonttikadun tyyppisesti rakennettu. Jalkakäytävä sijaitsee päiväkodin tontin puoleisella reunalla. Lähimmät julkisen liikenteen reitit sijaitsevat Länsimäentiellä tällä hetkellä noin 300 metrin etäisyydellä tulevasta päiväkotitontista. Toteutuessaan Vantaan ratikan ensimmäinen vaihe Länsimäestä Tikkurilaan tulisi liikenteeseen 2030-luvun alkupuolella.

Päiväkoti on helposti saavutettavissa lähialueelta kävellen ja pyöräillen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Vartiotielle on vuonna 1972 rakennettu 200 mm halkaisijaltaan oleva vesijohto ja kaava-alueen itäpuolella kulkee vuonna 1984 rakennettu 110 mm vesijohto. Vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.00 ja ylin on noin + 95.00.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen pohjoispuolella on Vartiotien vuonna 1982 rakennettu 200 mm jätevesiviemäri, joka laskee Valion jätevedenpumppaamolle. Pumppaamosta jätevedet johdetaan 225mm paineviemäriä pitkin Länsimäentien jätevesiviemäriin. Jätevesiviemäri johtaa jätevedet etelään Länsimäen urheilupuiston halki Helsingin puolelle. Helsingin verkostosta jätevedet päätyvät Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen pohjoispuolelle on vuonna 1982 rakennettu 500 mm hulevesiviemäri. Viemäri purkaa hulevedet avo-ojia pitkin Westerkullan ojaan, joka laskee Helsingissä Porvarinlahteen.

Energiahuolto

Kaukolämpö

Katualueelle Vartiotien eteläreunassa on rakennettu kaukolämpölinja.

Maakaasu

Lähin maakaasulinja sijaitsee asema-alueesta pohjoiseen, lähimmillään noin 50 metrin etäisyydellä Vartiotiestä.

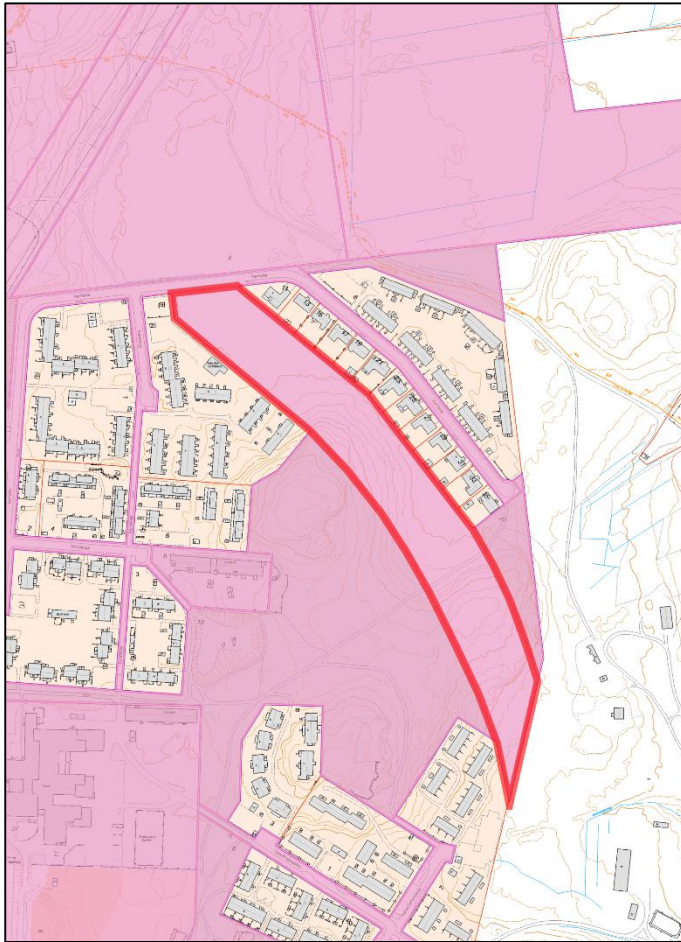
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Vartiotien pohjoisreunassa.

Ympäristöhäiriöt

Läheisen ajoneuvoliikenteen, olemassa olevan sekä suunnitellun takia on syytä tehdä liikennemelu-selvitys.

2.1.4 Maanomistus



Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

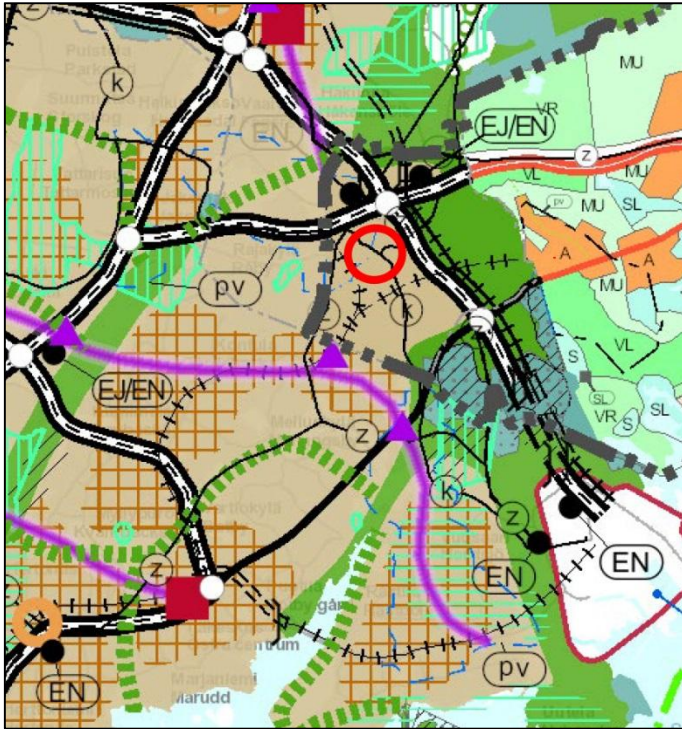
Kaupungin maanomistus on kartassa vaalealla punaisella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.
- Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.
- Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin kohdissa 3 ja 4.

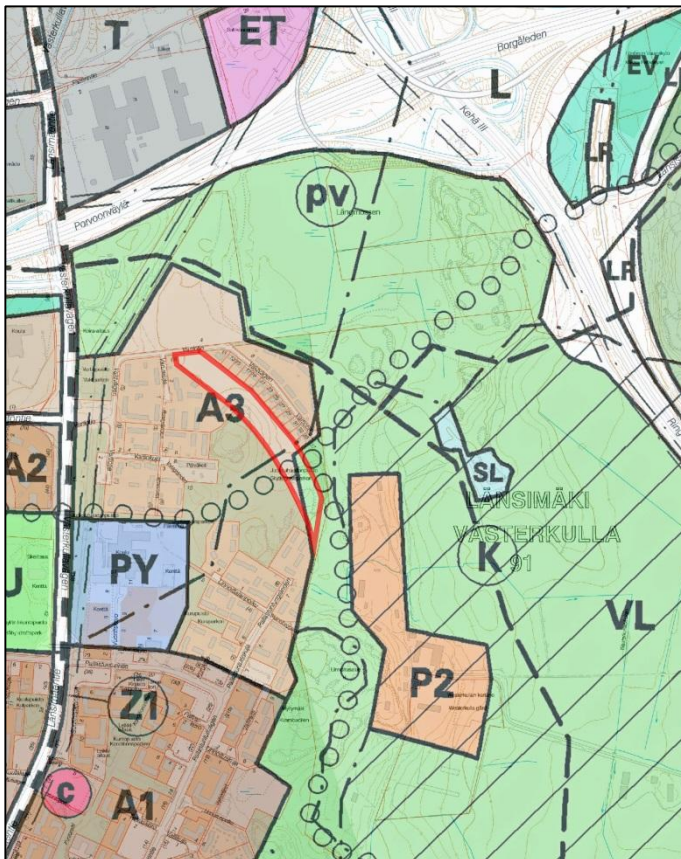
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) suunnittelualue on esitetty taajamatoimintojen alueeksi. Alueen keskellä on pohjavesialueen raja.

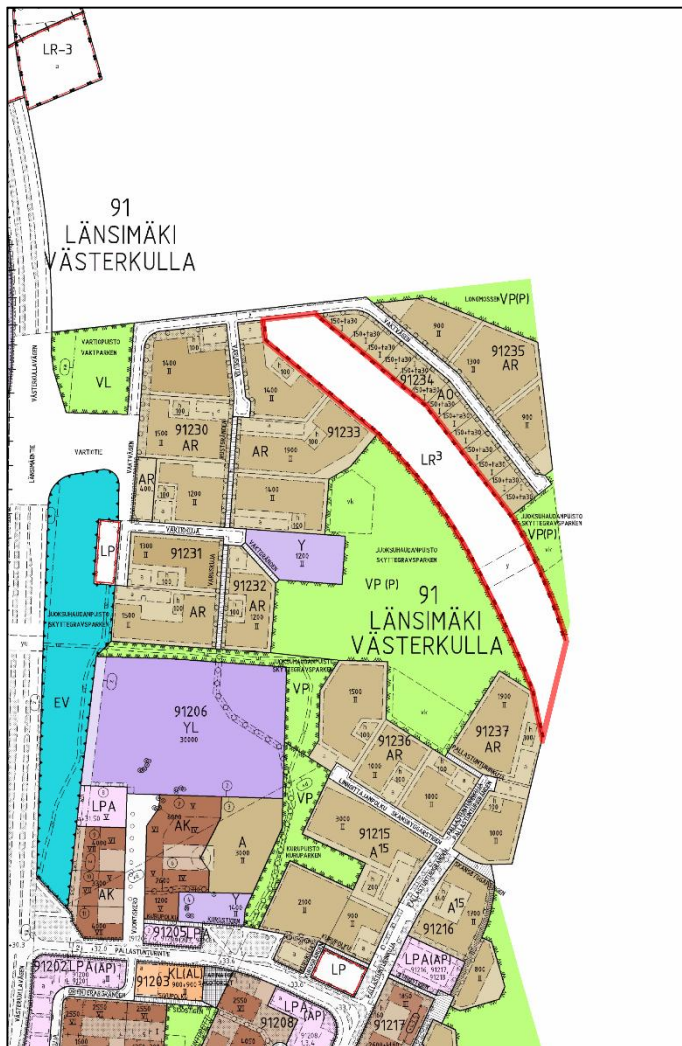
Ote maakuntakaavasta on yhdistelmä, joka sisältää maakuntakaavan lisäksi yhteensä neljä vaihekaavaa.

Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) suunnittelualue on pääosin pientaloaluetta (A3). Koillisessa ja idässä on yleiskaavan lähivirkistysaluetta (VL). Vinoviivituksella korostetaan idässä lähialueella (Westerkullan kartanon alue) arvokasta maaseudun kulttuurimaisemaa. Keskellä suunnittelualueita esitetään pohjavesialueen raja (pv).

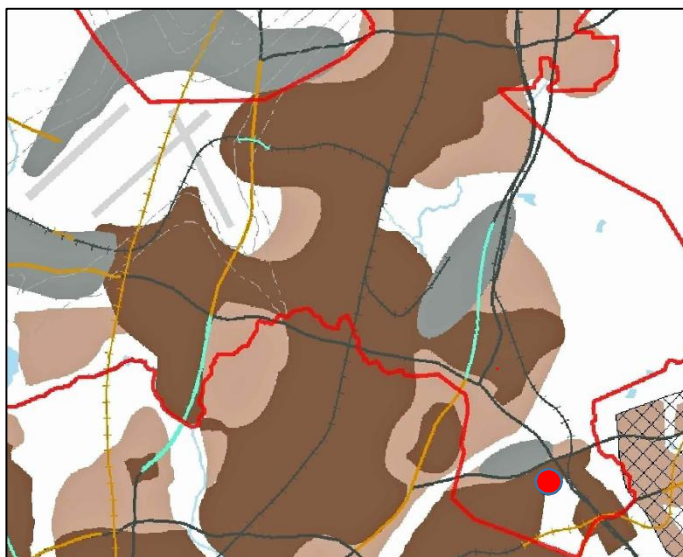
Asemakaava



Ajantasa-asemakaava lähialueelta. Suunnittelualueella olevan asemakaavan on Sisäministeriö vahvistanut vuonna 1980. Asemakaavassa esitetään metrolinjaa varten rata-aluevaaraus LR³.

Kaava-alueen eteläpuolella on pääosin luonnontilaisena säilynyt metsäinen viheralue, Juoksuhaudanpuisto. Samaa puistoa on pieni alue myös toisen puolen rata-alueita.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

- Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen-yksikön jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 3.10.2018.
- Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002402. Työ oli osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (OAS) numerolla 911100. Numero muutettiin OAS:n nähtävilläolon jälkeen takaisin kun asemakaavoittamaton alue poistettiin.
- Kaavoitus tuli vireille 30.9.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta julkaistiin ilmoitus Vantaan Sanomissa viikonvaihteessa 29.- 30.9.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30.9.2018 - 31.10.2018.
- OAS päivitettiin 2.11.2018 kun asemakaavoittamaton alue poistettiin.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä kymmenen mielipidettä.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy esitti, että sillä ei ole huomautettavaa sähköverkon osalta. Kaukolämmön osalta halutaan, että putkiston sijainti huomioidaan asemakaavassa.

Fingrid Oyj:llä ei ollut kommentoitavaa asemakaavaan.

Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä HSL ilmoitti, että sillä ei ole lausuttavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY toteaa, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi ja että sen riittävyttä seurataan työn kuluessa.

Vantaan kaupunginmuseo lausunnossa todetaan, että alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä alueella ole erityisiä kulttuuriympäristöön liittyviä maisemallisia arvoja. Alueelta ei myöskään tunneta muinaisjäännöksiä. Kaava-alueen lähistöltä tunnetaan kuitenkin run-

saasti ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitteita. Koska kaava-alueella saattaa sijaita ennestään tuntemattomia linnoituslaitteita, tulee mahdollisten linnoituslaitteiden olemassaolo selvittää kaavoituksen yhteydessä.

Yksityishenkilö A asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti suullisena mielipiteenään, että uuden päiväkotirakennuksen tulee olla ulkoväriykseltään vaalea ja sopia olemassa olevaan rakennuskantaan.

Yksityishenkilö B asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti kirjallisena mielipiteenään, että rakennuksen tulee olla yksikerroksinen ja vaalea ympäristöön sopiva.

Yksityishenkilö C asemakaava-alueen naapurustosta ilmoitti kirjallisena mielipiteenään, että rakennuksen tulee olla yksikerroksinen, jotta uusi rakennus ei tulisi varjostamaan naapureiden pihvoja.

Yksityishenkilö D kannatti mielipiteessään päiväkodin rakentamista. Hän kantoi huolta pysäköinnin järjestämisestä ja saattoliikenteen toimivuudesta.

Yksityishenkilö E ilmoitti, että hänellä ei ole huomautettavaa, pyysi pitämään hänet tarkasti informoituna hankkeesta.

Asukastilaisuus pidettiin 17.10.2018 Länsimäen koululla.

Asemakaavaehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2018.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategisia tavoitteita ovat mm:

- Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- Joukkoliikenteen matkustajamäärän ja pyöräilijöiden määrän kasvu
- Perheasuntojen ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrän lisääminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa 2018:

- Sitoudutaan seudullisiin kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteisiin
- Ohjataan kaupungin kasvua yhdyskuntarakennetta tiivistäen
- Varmistetaan alueiden sosiaalinen eheys
- Varmistetaan että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy monipuolisia asumisen vaihtoehtoja

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävästä liikkumisesta edistäen.
- <http://www.helsinginseutu.fi/hki/HS/Maankayttosuunnitelma/Maankayttosuunnitelma/mal-seuranta>

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin oma tavoite on saada Länsimäen alueen asukkaille välttämätön päivähoitopalvelu järjestettyä siten, että hoitopaikka järjestyy läheltä asumista.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Ratkaisu perustuu tontin ominaisuuksiin ja naapuruston maankäyttöratkaisuihin. Vartiotieltä on järjestettävissä turvallisesti ajoyhteydet, huolto, saattoliikenne ja henkilökunnan pysäköinti. Jalankulku on myös eriytetysti järjestettävissä Vartiotieltä. Tontin puustoa pyritään säilyttämään. Kaakoisosassa, jossa metsä muuttuu luonnontilaisemmaksi kuusivaltaiseksi ja kallioinen rinne alkaa nousta tulevalle lähivirkistysalueelle on asemakaavamääräyksenä elinvoimaisena säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava alueen osa.

Tontin tarkempi suunnittelu kuuluu rakennussuunnittelutyöhön, jota ohjaa kaupungin tilapalvelu. Asemakaavamuutosta varten tutkittiin kolme esimerkkiratkaisua, niiden vaikutusta naapuritonttien varjostukseen ja merkittävien olemassa olevien puiden säilyttämismahdollisuuteen. Punaisilla pisteillä on merkitty kartoituksen perusteella tontilla olevat merkittävimmät puuyksilöt.

Ympäristössään merkittävimmät puut, jotka on mahdollista säilyttää kaikissa todennäköisissä vaihtoehdoissa, merkitään asemakaavassa säilytettäväksi. Muuten rakennuksen sijaintia ei ole syytä asemakaavassa rajoittaa. Omakotitalojen puoleiseen tontin reunaan on kuitenkin syytä asettaa vyöhyke, jolle päiväkotirakennusta ei saa sijoittaa.



esimerkki A

Esimerkissä A pysäköinti on järjestetty kokonaisuudessaan tontilla. Rakennus joudutaan sijoittamaan keskeemmälle tontille, jossa osa arvopuista jää rakennuksen kohdalle. Uusi kaksikerroksinen päiväkotitarjonta varjostaa jonkin verran kahta omakotitonttia. Vähintään 12 suurta puuta joudutaan kaatamaan rakennuksen ja ajon sekä pysäköinnin takia.



esimerkki B

Esimerkissä B saattoliikennettä lukuunottamatta pysäköinti on sijoitettu Vartiotien toiselle puolen. Ratkaisu antaa mahdollisuuden sijoittaa päiväkotirakennus lähemmäs Vartiotien tontin reunaa. Metsäisellä tontilla on mahdollisuus säilyttää enemmän suuria puuta. Rakennus varjostaa jonkin verran yhden omakotitalon pihaa. Vähintään 6 suurta puuta joudutaan kaatamaan.



esimerkki C

Esimerkissä C osa pysäköinnistä on sijoitettu toiselle puolen Vartiotietä. Päiväkotirakennus on sijoitettu tontin lounaisreunaan rajan suuntaisesti. Rakennus ei varjosta naapuritontteja. Vähintään 7 suurta puuta joudutaan kaatamaan. Avautuminen koilliseen todennäköisesti parantaa oleskelun laatua sisätiloissa ja leikkipihoilla kesäisin helleaikaan. Vartiotien reunaan joudutaan rakentamaan osittain vähintään 2 metriä korkea umpinainen aita leikkihän melusuojauksen takia.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen metroraidevaraus päiväkotitontiksi ja osaksi viereisiä puisto-alueita. Yhteys päiväkotitontille järjestetään Vartiotieltä.

4.4.1 Mitoitus

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, YL. Tontin koko on 7 626 m². Rakennusoikeus on 2000 k-m². Tehokkuusluvaksi saadaan e=0.26.

- autopaikkoja: vähintään 1 ap/150 k-m², joista kaksi liikkumisesteisille.
- polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp / 50 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon tai vastaavaan.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Mäntyvaltainen metsäalue muuttuu päiväkotitontiksi. Suurin osa asemakaava-alueesta liitetään osaksi molemmiin puolin aluetta olevaa luonnontilaista Juoksuhaudanpuistoa. Hienot avokalliot jäävät lähivirkistysalueelle. Tontilla merkittävimmät olemassa olevat puuyksilöt merkitään säilytettäväksi. Metsäinen rinnealue tontista merkitään alueeksi, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

YL, Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Rakennusoikeutta on korkeintaan kaksikerroksiselle rakennukselle yhteensä 2 000 k-m².

Asemakaavamääräyksen mukaan päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Parvekkeet, terassit, viherhuoneet, portaat ja ulokkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä ja rakennusoikeuden lisäksi.

Koillisessa lähimpänä omakotitontteja on 8 metriä leveä vyöhyke, johon rakennusta ei saa sijoittaa. Tontin kaakkoisosassa metsäinen kallio on merkinnällä: Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

4.3.2 Muut alueet

VL, Lähivirkistysalue.

Virkistys- ja ulkoilukäyttöön tarkoitettu taajamarakenteen välittömästi liittyvä alue, jota ei ole tarkoitettu rakentaa varsinaiseksi puistoksi. Suunnittelun alueen lähivirkistysalue liittyy osana viereisiin luonnontilaisiin puistoalueisiin ja yhdistää ne toisiinsa.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

Tärkeä pohjavesialue pitää ottaa huomioon rakentamisessa, hulevesien käsittelyssä ja mahdollisissa ojitustoissa. Mahdolliset lämpökaivot vaativat pohjavesialueella vesilain mukaisen lupakäsittelyn.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, että hulevesien viivytys ja imeyttäminen ei heikkene verrattuna rakentamista edeltävään tilaan.

Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivaatimuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että naapuruston asukkaiden lähiympäristön laatu ei rakentamisen takia heikkene nykyiseen verrattuna.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentaminen muuttaa voimakkaasti nykyisellään rakentamatonta luonnonympäristöä. Uusi rakentaminen sovitetaan sijainniltaan, korkeuksiltaan, muodoltaan, ulkomateriaaleiltaan ja väreiltään rakennetun omakoti- ja rivitaloalueen mittakaavaan.

Yhdyskuntarakenne

Uusi päiväkotiki tarjoaa lähialueelle välttämättömän palvelun. Iltta- ja viikonloppuisin leikkipihojen alueita, rakennusta tai sen osia on mahdollista käyttää muuhun lähialueen asukkaiden toimintaan.

Kallioisen metsäalueen säilyminen osana Juoksuhaudanpuistoa on asukkaiden virkistys- ja ulkoilukäytölle merkittävä asia.

Kaupunkikuva

Uusi päiväkotiki tontti ja sen rakentaminen vaikuttavat lähiympäristössään kaupunkikuvaan. Tontin kohdalla alue muuttuu yksityisemmäksi vaikkakin julkisen palvelun alueeksi. Osa puustosta joudutaan väistämättä kaatamaan. Rakennus aputiloineen pyritään sijoittamaan tontille siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä läheisille naapureille. Lähivirkistysalue säilyy nykyisellään, mitään asemakaavasta johtuvaa muutosta ei voi havaita virkistysalueella.

Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.

Palvelut ja työpaikat

Uusi päiväkotiki parantaa lapsiperheiden palveluita alueella ja vastaa Länsimäen kasvun myötä lisääntyvään kysyntään. Päiväkotiki tarjoaa myös työmahdollisuuksia. Päiväkodin tavoite on 192 tilapaikkaa lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee enimmillään 24 henkilöä. Muuta henkilökuntaa on siten, että henkilökunnan määrä on yhteensä 30 henkilöä.

Taloudelliset vaikutukset

Uuden päiväkotiki tontin sijainti yhdyskuntarakenteessa ei ole tällä hetkellä keskeinen. Tontti on lähellä käyttäjiä ja on hyvin saavutettavissa kestävän kehityksen mukaisella tavalla, myös joukkoliikenteellä. Maanomistus kaavoitettavalla alueella on kokonaan kaupungin. Tontti on rakennettavuudeltaan erittäin hyvä.

Vesijohdot, viemäri ja hulevesiviemäri sijaitsevat Vartiottiellä tontin sivulla. Niiden nykyinen mitoitus riittää päiväkodin tarpeisiin nykyisten käyttäjien lisäksi.

Sosiaalinen ympäristö

Päiväkotiki palvelee lähialueen lapsiperheitä. Iltaisin ja viikonloppuisin asukkailla on mahdollisuus hyödyntää päiväkodin tiloja ja piha-alueita. Iltaikäyttöön avattavia tiloja ovat päiväkodin liikuntasali, ruokasali ja kotikeittiö sekä yksi kotialuepari. Koko piha-alue on asukkaiden käytössä iltaisin ja viikonloppuisin.

Virkistys

Uusi tontti muuttaa hieman metsässä liikkuvien ulkoilijoiden reittejä. Pääosin alueen virkistysmahdollisuudet säilyvät nykyisellään.

Liikenne

Vartiotie on päättävä tonttikatutyypinen. Liikenne tulee jonkin verran lisääntymään päiväkodin rakentamisen myötä. Toiminnan luonteesta johtuen lisäys painottuu aamu- ja iltapäivätunneille. Vartiotien ajotien sivussa päiväkodin puolella oleva jalkakäytävä - pyörätie on riittävä nykyisellään.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kts. kohta 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.

Jätevesiviemärointi

Kts. kohta 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista.

Hulevesiviemärointi

Kts. kohta 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.

Ympäristöhäiriöt

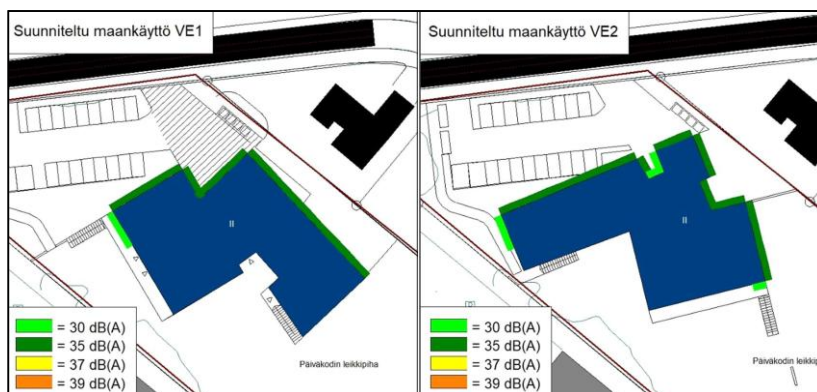
Alueella mitoittavana melulähteenä on Porvoonväylältä ja väylän ylittävältä Länsimäentien sillalta kantautuva tieliikennemelu.

Liikennemelu

Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä liikennemelun ohjearvot on annettu päiväajan klo 7 – 22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Hoito- ja oppilaitosten alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45dB. rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35db ja yöaikaan 30dB. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohjeessa esitetään mm. julkisivujen ääneneristysvaatimukset.

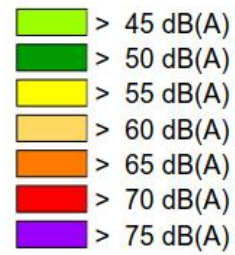
Jotta asemakaava-alueella varmistetaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä päiväkotiympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta lähialueen liikennemelua vastaan.

Ilman rakentamista vuoden 2040 päiväajan tieliikennemelun ennustetilannetta esittävässä kaaviossa 55db (A) keskiäänitason raja ylittyisi suunnitteen tontin puoliväliin asti. Rakentaminen, joko rakennuksen tai meluaidan, Vartiotien ja leikkipihojen välille, toimii oikein suunniteltuna tehokkaana meluesteenä ja parantaa melun kannalta pihojen laatua.

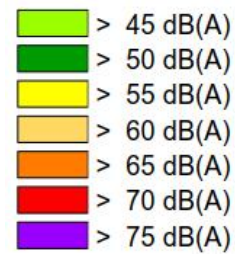


Päiväkodin julkisivujen ääneneristysvaatimukset.

Rakentamisen myötä on mahdollista saada suunnittelun keinoin leikkipihat sellaisiksi, että Valtioneuvoston ohjearvo täyttyy sekä päivä- että yöaikaan. Julkisivujen ääneneristysvaatimus 35dB on syytä antaa asemakaavamääräyksenä Porvoonväylälle suuntautuvilla sivuilla.



Päiväajan liikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa ilman rakentamista.



Päiväajan liikennemelu vuoden 2040 ennustetilanteessa asemakaavan mukaisen rakennuksen kanssa.

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittämien ilmanlaatuviolyhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suosituksetäisyydet määrittelevät violyhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää.

Ajoneuvomäärä Porvoonväylällä arkivuorokaudessa vuonna 2015 oli 26 000 moottoriajoneuvoa. Tulevan päiväkodin tontti on asemakaavan mukaan noin 300 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuviolyhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät. Ilmanlaatuviolyhykkeen minimietäisyys Porvoonväylän ajoradan reunaan on 21 metriä ja suositusetäisyys 60 metriä.

Ajoneuvomäärä Vartiottiellä arkivuorokaudessa vuonna 2016 oli 500 moottoriajoneuvoa. tuleva päiväkotitontti on noin 17 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Näin vähäiselle ajoneuvoliikenteelle ei ole suositusetäisyyttä.

Ajoneuvoo	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

HSY:n sekä Terveiden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu rakennettujen alueiden välissä olevalle metsäalueelle. Uuden tontin osalta alkuperäinen luonnonympäristö katoaa. Uusi lähivirkistysalue puolestaan takaa nykyisen luonnonympäristön säilymisen tulevaisuuteen. Asemakaavoitettavalla tulevalla tonttialueelle ei ole säilytettäviä luontoarvoja. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa. Pohjavesialueella mahdolliset lämpökaivot tarvitsevat vesilain mukaisen lupamenettelyn.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat pienet. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava päiväkotit parantaa yhdyskuntarakennetta ja tarjoaa tarvittavat hoitopaikat lähellä asuimista.

Kaavamääräyksen mukaan osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja pienhiukkasten vaikutus on käsitelty kohdassa 4.4.1.

4.6 NIMISTÖ

Alueen lähivirkistysalueelle on syytä antaa sama nimi kuin sen viereisillä puistoilla jo on, Juoksuhau-
danpuisto.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen kaupungin oman toteutusaikataulun mukaisesti sen jälkeen,
kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo

Jari Jokivuo

alue-arkkitehti

asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

Elina Ekroos

Kimmo Kangas

Merja Hokkanen

Mikko Järvi

Antti Auvinen

Susanna Koponen

Marjut Viljanen

Pirjo Suni

Petra Tammisto

Janne Karppinen

Anna-Leena Karhunen

maisema-arkkitehti

suunnitteluavustaja

kaavoitusteknikko

kaavoitusinsinööri

suunnitteluinsinööri, vesihuolto

liikenteen alueinsinööri

liikenneinsinööri

liikenneinsinööri, liikennemelu

maisema-arkkitehti

geotekniikkainsinööri

suunnitteluinsinööri, geotekniikka

Rakennusvalvonta:

Kiinteistöt ja asuminen:

Tilakeskus:

Panu Latvala

Armi Vähä-Piikkiö

Eija Kivineva

Anne Jaakola-Wondafrash

Sinikka Rantalainen

lupa-arkkitehti

tonttipäällikkö

hankepäällikkö

rakennuttaja-arkkitehti

ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Vesa Karisalo

aluearkkitehti

Jari Jokivuo

asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	17.10.2018
Kaavan nimi	002402 Länsimäki 91 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002402
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4499	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4499

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

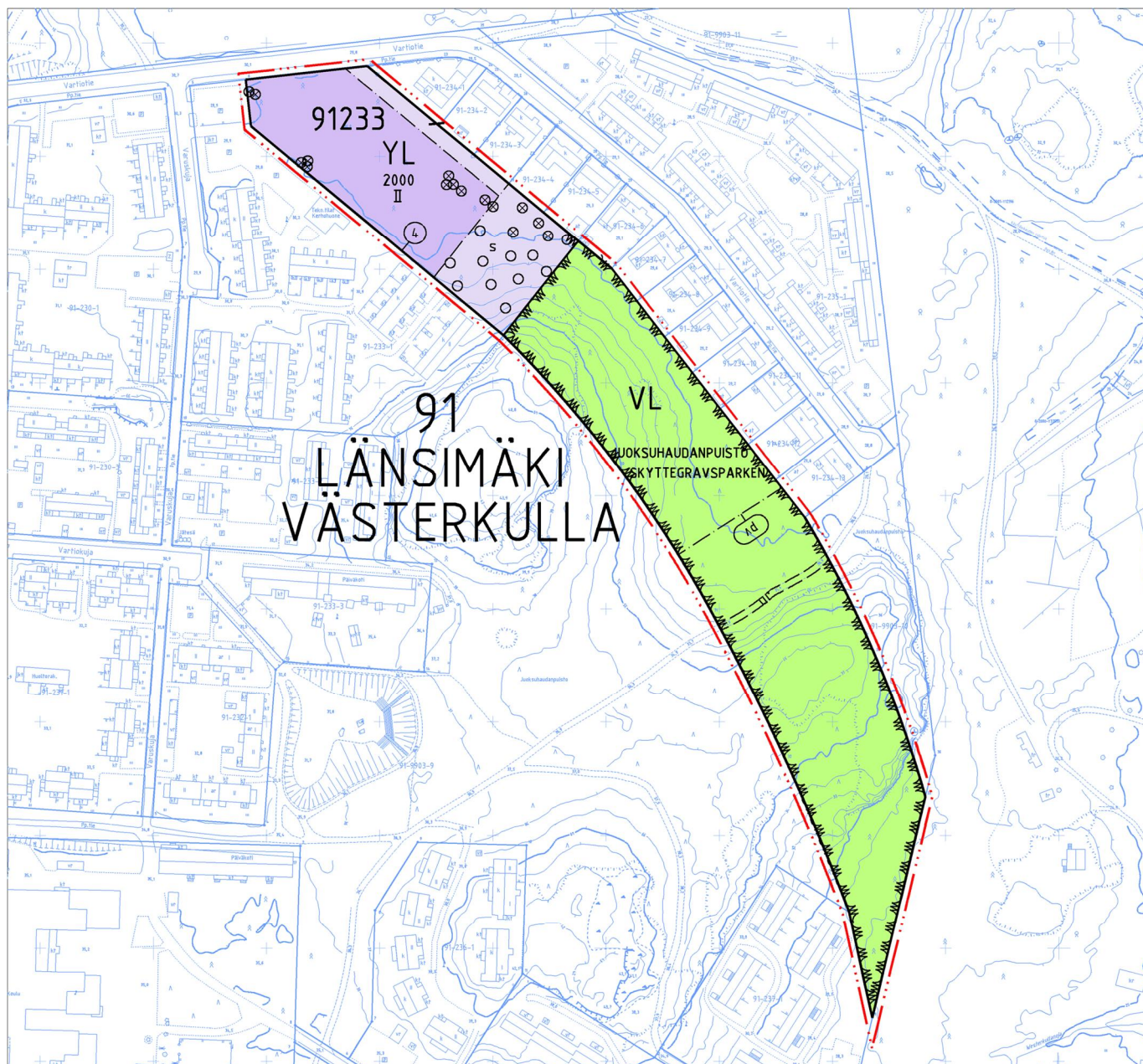
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4499	100,0	2000	0,08	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7626	31,1	2000	0,26	0,7626	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6873	68,9			1,6873	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-2,4499	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-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				

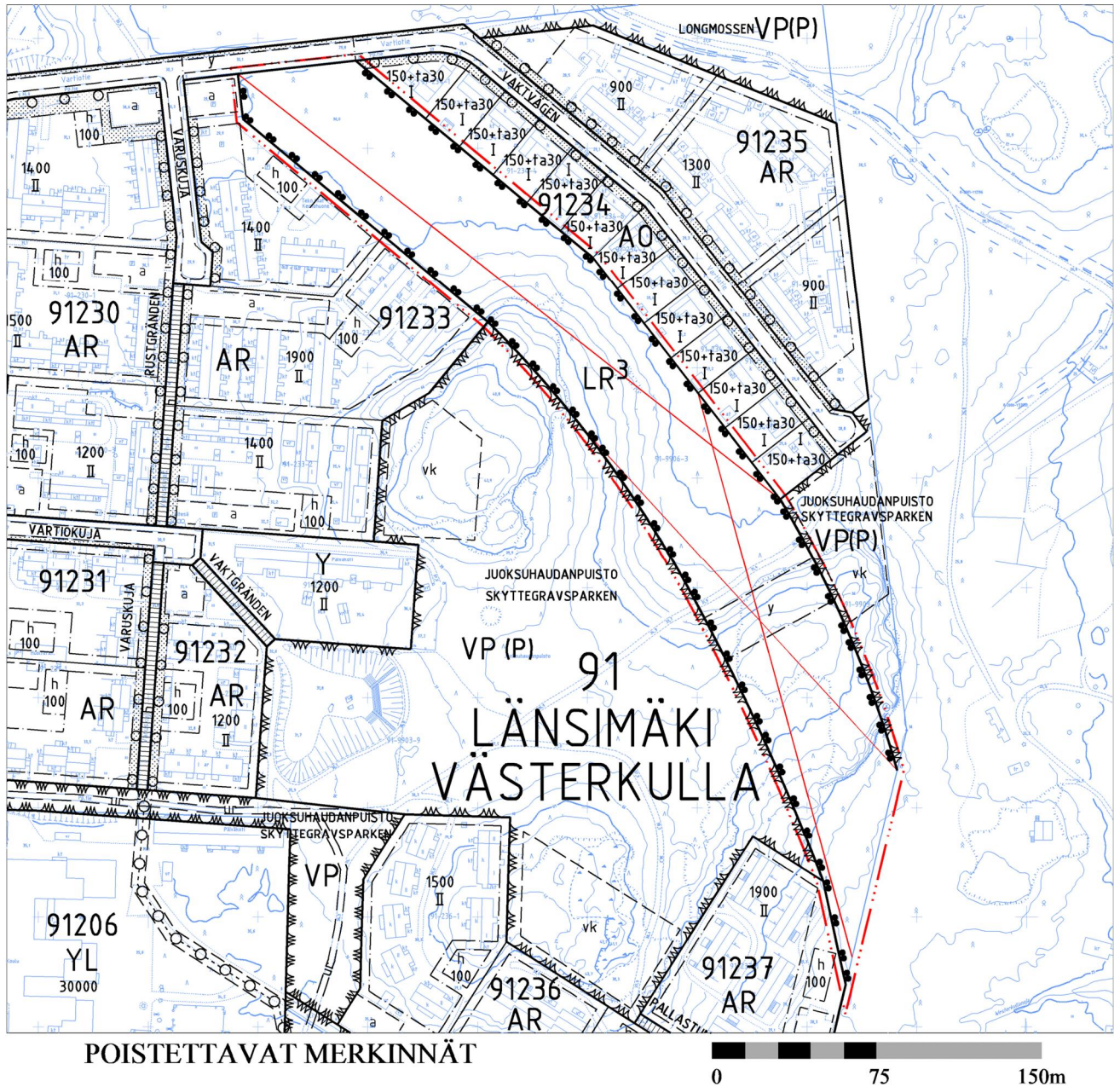
Alamerkinnet

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4499	100,0	2000	0,08	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7626	31,1	2000	0,26	0,7626	2000
YL	0,7626	100,0	2000	0,26	0,7626	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6873	68,9			1,6873	
VL	1,6873	100,0			1,6873	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-2,4499	
LR3	0,0000				-2,4499	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 75 150m

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002402

Päiväys
Datum

10.12.2018

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

681506, 682506

1 / 2

Vantaan kaupunki

LÄNSIMÄEN PÄIVÄKOTI

Kaupunginosa 91, Länsimäki

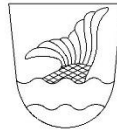
Asemakaavan muutos

Osa korttelia 91233 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako

Osa korttelia 91233.

1:2000



Vanda stad

VÄSTERKULLA DAGHEM

Stadsdel 91, Västerkulla

Ändring av detaljplanenDel av kvarteret 91233 samt rekreatioms-
områden.**Tomtindelning**

Del av kvarteret 91233.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

YL

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi.

Polkupyörä- ja lastenvaununvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusalan sisä- ja/tai ulkopuolelle saa sijoittaa sadekatoksia/aurinkosuojia. Katoksien tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Mahdollinen itsenäinen katos on katettava viherkatolla.

Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneelilla.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Tontilla on rakennusosin huolehdittava siitä, ettei tieliikennemelun keskiäänitaso L(Aeq) ylitä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla 55 dB päivällä eikä 50 dB yöllä.

Päiväkotirakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Vartiotion puoleisilla sivuilla.Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1ap/150k-m², joista kaksi liikkumisesteisille.Polkupyörän vähimmäismäärät:
1pp / 50k-m².

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Pihat tulee rakentaa aikuperäiseen maanpinnan korkeuteen säilytettävien puiden kohdalla.



Lähivirkistysalue.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

Daghemsbyggnadens arkitektur ska vara högklassig.

Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.

Balkonger, terrasser, grönum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.

Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftssredskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Fristående förråd ska förses med gröntak och får byggas utanför byggnadsytan.

Regn-/solskyddet får byggas inom och/eller utanför byggnadsytan. Skyddet skall vara av högklassigt material och högklassigt till sin arkitektur och en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. Ett möjligt fristående skydd måste täckas med ett gröntak.

En del av energin, som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler, som installeras på daghemsbyggnadens tak.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket. Dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.







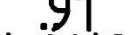


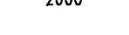


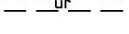
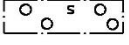

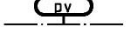
På tomten ska med byggnadsdelar sörjas för att vägtrafikbullrets medelljudnivå L(Aeq) på de gårdsområden som är avsedda för vistelse inte överskrider 55 dB dagtid eller 50 dB nattetid.

På Vaktvägen sidor ska ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller vara minst 35 dB i daghemsoleringen.Minimiantalet bilplatser:
1bp/150m²-vy, av vilka två för rörelsehindrade.Minimiantalet cykelplatser:
1cp / 50m²-vy.

Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.

Gårdsplanerna ska byggas på samma höjd som den ursprungliga marknivån vid de träd som ska bevaras.

Område för närrekreation.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	2 / 2
	Kortteleiden välinen raja.	Gräns mellan kvarter.	
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.	
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.	
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.	
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.	
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.	
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.	
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.	
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.	
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivuu on tehtävä siten ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde. Dikningar, hantering av dagvatten och markarbeten ska genomföras så att de inte leder till kvalitetsändringar i grundvattnet eller bestående ändringar i grundvattennivån.	

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

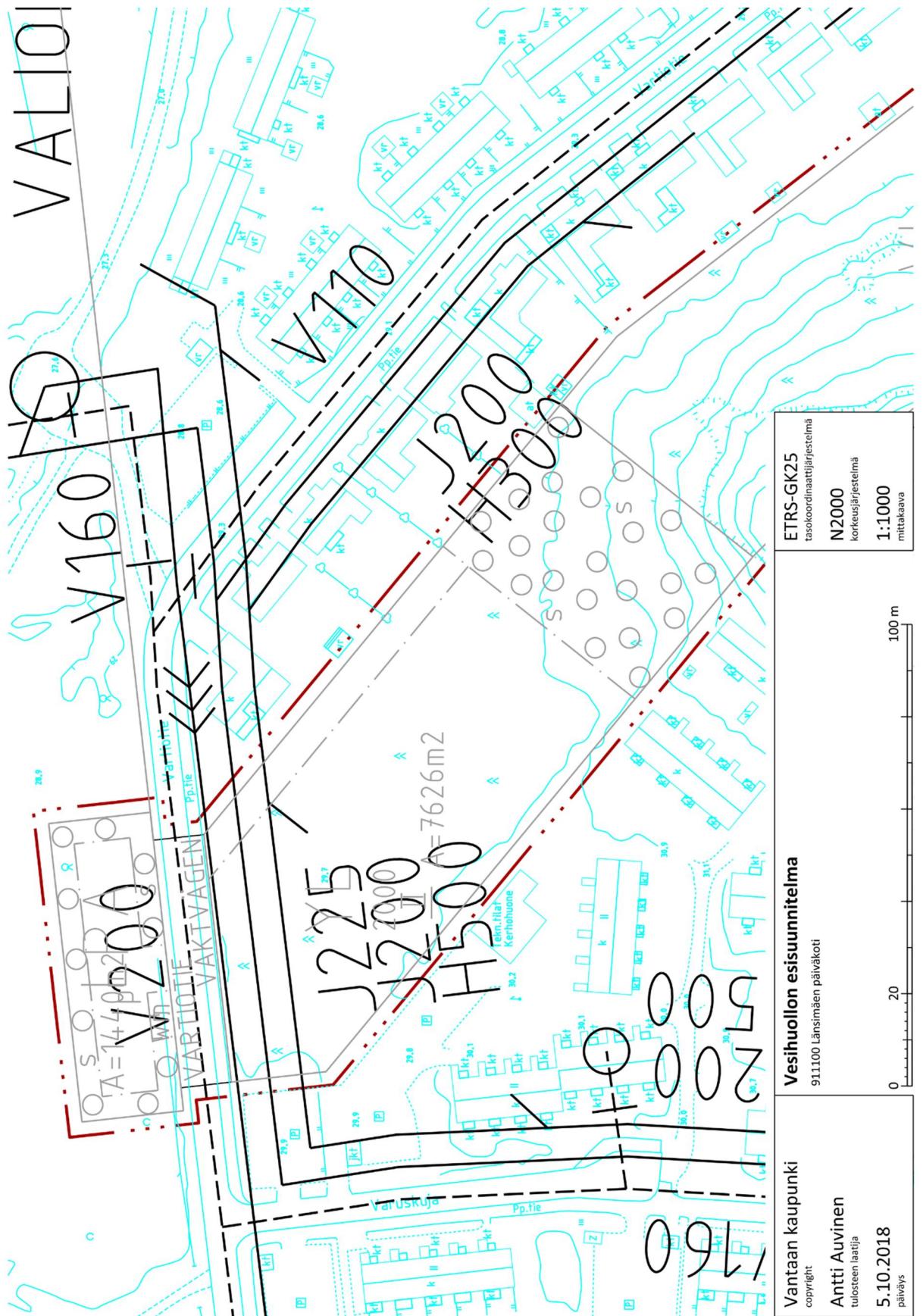
Vantaalla / Vanda ___/20___

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20___

Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20___



VANTAAN KAUPUNKI

Asemakaavan muutosehdotus
 NRO 002402
 Länsimäen päiväkot
 LAUSUNNOT JA VASTINEET
 6.5.2019

Kaupunkisuunnittelu / JJO, VKA /KKA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta nro 002402 / **Länsimäen päiväkot**. Lausuntoja pyydettiin 6 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSY	Kaavaselostuksessa tulisi olla maininta myös silloin, kun tarvetta vesihuoltoinvestoinneille ei ole	----
NRO 2 Vantaan Energia Oy	Vartiotien pohjoispuolelle puistomuuntamo. Maanalaiset verkostot huomioitava	---
NRO 3 Elisa Oyj	Ei huomautettavaa	---
NRO 4 Vantaan kaupunki Sivistystoimen toimiala	Lausuntoa ei saatu	---
NRO 5 Vantaan ympäristöyhdistys	Lausuntoa ei saatu	---
NRO 6 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos	Lausuntoa ei saatu	---

NRO 1**HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut****Lausunto:**

Suunnittelualue sijaitsee 91. Länsimäen kaupunginosassa. Alue rajautuu lounaisreunassa enimmäkseen lähes luonnontilassa olevaan Juoksuhaudanpuistoon, etelä- ja pohjoiskulmissa naapureina on rakennettuja rivitalo- ja erillispientalotontteja. Westerkullan kartanon kiinteistö on rajanaapurina pieneltä osin kaakkoiskulmalla. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaupungin tavoitteena on asemakaavamuutoksella saada Länsimäen asukkaille välttämätöntä uutta päiväkotia varten tontti rakentamattomalle metroaluevarauksen alueelle. Kulku päiväkotiin on ajateltu tulevan Vartiotieltä.

Kaava-alueesta suurin osa on ajateltu osaksi viereistä luonnontilaista Juoksuhaudanpuistoa. Länsimäen päiväkodin pinta-alaksi on arvioitu enintään 2 000 m². Tontti on kooltaan noin 7 600 m², josta valtaosa on varattu piha-alueeksi.

Alueella on runsaasti puustoa, joka säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,45 ha.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Kaavaselostuksessa tulisi olla maininta myös silloin, kun tarvetta vesihuoltoinvestoinneille ei ole.

Vastine:

Lisäämme maininnan vesihuoltoinvestointitarpeesta tuleviin kaavaselostuksiin.

Tarkistukset:

NRO 2**Vantaan energia Oy ja Vantaan energia sähköverkot Oy****Lausunto:****Sähköverkko**

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

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavamuutosalueen laitaa Vartiotion pohjoispuolelle varataan tilavaraus puistomuuntamolle. Alueen sähköverkkoa kehitetään lähivuosina ja varaus muuntamopaikalle on tarpeellinen.

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

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

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 3).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

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

Vastine:

Vartiotien pohjoispuoli on rajattu pois asemakaavamuutoksen alueesta. muuten maanalaiset verkostot on huomioitu.

Tarkistukset:

NRO 3**Elisa Oyj****Lausunto:**

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueen lähellä on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yh-teydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:

Tarkistukset:



19 § Asemakaavan muutos 002332 ja tonttijako, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88 / TLA

VD/9480/10.02.04.01/2016

TLA/RIK/TKO/MKU

Asemakaavamuutos mahdollistaa neli- ja kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen Tikkurilantie 88:n tontille. Tikkurilantien risteykseen tulee kahdeksankerroksinen osa. Tontin käyttötarkoitus muuttuu KTY-1:stä (liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinkerrostalojen korttelialue). Uutta asuinkerrosalaa tulee 4750 k-m² ja liiketilakerrosalaa 150 k-m², yhteensä 4 900 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten 2947 k-m². Tonttitehokkuus kasvaa 0,5:stä 1,25:een.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tonttijako koskee osaa korttelista 68143.

Alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä, risteuksen kaakkoiskulmassa. Muodostettava tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen kortteleita ja Puutarhatien toiselle puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke.

Kaavan hakija

Yksityinen.

Maanomistus

Alue on yksityisen tahon omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy hakijaperikunnan konsulttina sekä asainhoitaja Lapti Oy:n konsultti Arkkitehtipalvelu Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavaan ei liity muita hakemuksia.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinaluetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön sopivia työtiloja. Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 rajalla. Tikkurilantietä kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kuriiritie, Kuriirikuja ja niiden itäpuolella Tikkurilantie on lisäksi merkitty historialliseksi tieksi. Keravanjokivarsi on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen Tikkurilantien reunavyöhykkeellä olevalle tyhjälle tontille. Tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (KTY-1) asuinkerrostalojen



korttelialueeksi (AK). Risteyskohtaan, ensimmäiseen kerrokseen, on osoitettu liiketilaa. Rakennuksen kerrosluvut ovat neljä ja kahdeksan.

Rakennus muodostaa porttiaiheen Tikkurilantien varteen yhdessä kadun pohjoispuoleisen rakennuksen kanssa. Tästä alkaa Tikkurilantien varren asumisen vyöhyke Tikkurilan keskustaa lähestyessä. Se on osa Vantaan ratikan reittiä ja raideyhteyden varren tiivistymistä.

Rakennusoikeus on yhteensä 4 900 k-m², josta 4 750 k-m² on asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille. Tonttitehokkuus on 1,25, joka kasvaa edellisestä 0,5:stä. Rakennusoikeus lisääntyy 2947 k-m². Rakennusten on oltava arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia, julkisivujen paikalla muurattua poltettua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Pysäköinti on järjestelty tontilla, osa maantasopysäköinteihin, osa autokatokseen, osa rakennusalan sisälle katettavaksi rakennusrungolla tai pihakannella. Paikkojen laskemisessa on käytetty uutta pysäköintinormia ”Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 14.5.2018” (Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018). Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on täten sama kuin edellisen ohjeen mukaan, 55 autopaikkaa, mutta uusi ohje mahdollistaa useamman asunnon rakentamisen.

Rakennus suojaa omaa piha-alueitaan ja eteläpuolista korttelialuetta Tikkurilantien melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Tontin vihertehokkuus on laskettu ja se on 0,8. Lukuun päästään istutettavalla nurmikolla, puilla ja pensailla sekä puoliläpäisevillä pinnoitteilla ja autokatoksen viherkatolla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.1.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu sanomalehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kappaletta. Palautteissa korostui kaksi asiaa, huoli kerrostalorakennuksen kaavoittamisesta pientaloasutuksen viereen sekä lisääntyvästä liikenteestä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyo noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa 4 750 k-m² ja 150 k-m² liiketilakerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että kaavamuutoksen hakijataho maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että kaavamuutoksen hakijataho maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018-2.1.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin neljä ja saatiin kolme kappaletta. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavakarttaan tai -määräyksiin.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen sisällöt vastineineen on lisätty kaavamuutosselostukseen osaksi ”Osallistuminen ja vuorovaikutus” -kappaletta. Kaavaprosessin aikana yhdestä kilometristä 500 metriin pienentyneen Okmeticin konsultaatiovyöhykkeen koko on tarkistettu kaavamuutosselostukseen. Lisäykset ja tarkistus eivät ole olennaisia eivätkä vaadi uutta nähtävilläpanoa.

Vuoden 2019 alusta voimaan tulleen pysäköinnin mitoitusohjeen (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 18) mukainen määräys on lisätty: mikäli pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, voi perusnormista tehdä 15%:n paikkamäärävähennyksen. Lisäys koskee vain yksityistä etua ja osallisia, joita se koskee, on kuultu erikseen.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 26.3.2019.

Kaavatyö kohdistuu kokonaan yksityisen omistamalle maalle ja tuottaa 4750 k-m² uutta asuinkerrosalaa, siten noin 70 asuntoa ja 150 k-m² liiketilapinta-alaa. Tonttitehokkuus kasvaa 0,5:stä 1,25:een. Rakennusoikeus lisääntyy 2947 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002332 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Tikkurilantie 88

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

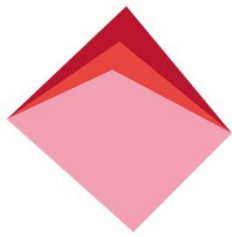
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 3104267,
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002332 TIKKURILANTIE 88

KOIVUHAKA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002332. Kaavoitus on tullut vireille 22.1.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tikkurilantie 88 / Asemakaavan muutos:

osa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako:

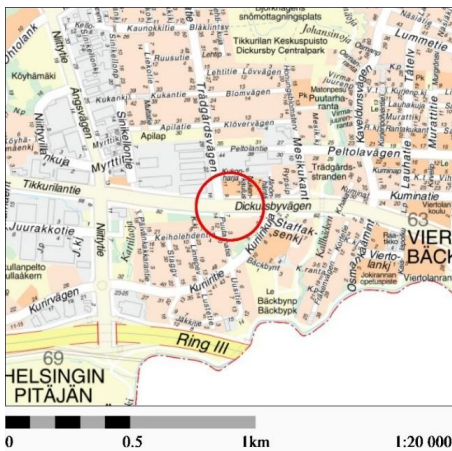
Koskee osaa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tikkurilantie 88 asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinkerrostalorakennuksen rakentaminen muodostettavalle tontille. Tontin käyttötarkoitus muuttuu KTY-1:stä (liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontille kaavoitetaan 4750 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilaa, yhteensä 4900 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten 2947 k-m². Uusi tontitehokkuus on 1,25. Aikaisempi kaava salli rakentamista 1953 k-m² (e=0,5). Kaavamuutokseen liittyen tehdään tonttijako. Kaavamuutostontin pinta-alaksi tulee 3906 m².

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.suku-nimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Tuleva tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelit ja Puutarhatien toisella puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002332.
- Kaavoitus tuli vireille 22.1.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 22.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 17.4.2018 asukastilaisuus; maastokävely ja asukasilta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018
- Kh 12.11.2018
- Nähtävilläoloaika 28.11.2018–2.1.2019, ei muistutuksia.
- Lausuntoja pyydettiin neljältä lausunnonantajalta ja saatiin kolme.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	24
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	27
4. Asemakaavan kuvaus.....	28
4.1 Kaavan rakenne.....	28
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
4.3 Aluevaraukset.....	29
4.4 Kaavan vaikutukset.....	30
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	34
5. Asemakaavan toteutus.....	35
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	35
7. Asemakaavan seurantalomake.....	36
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	38
9. Muu suunnitelma-aineisto, liitteet.....	42

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kannen kuva, Arkkitehtipalvelu Oy
- 9.1 Vesihuollon esisuunnitelma, Paula Luomala, Vantaan kaupunki
- 9.2 Ote, Alustava hulevesisuunnitelma, Geotek Oy
- 9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuustuloskortti, Vantaan kaupunki
- 9.4 Ote meluselvityksestä, Meluselvitys Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy
- 9.5 Ympäristön pyöräilyreitit

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Meluselvitys, Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy, 5.9.2018

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan kaavamuutosalueen käyttötarkoitus "toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta" (KTY-1) asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 4 750 k-m² asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille. Muodostettavan tontin rakennusoikeus kasvaa tehokkuudesta 0,5 tehokkuuteen 1,25. Mahdollinen rakennettava kerrosneliömetrimäärä kasvaa siten 1953:sta 4900:aan kerrosneliömetriin eli lisääntyy 2947 kerrosneliömetrillä. Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltu. Se on esimerkki olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentymisestä.

Uusi kerrostalo on nelikerroksinen pitkä massa, jonka päätteenä Puutarhatien ja Tikkurilantien risteyksen vieressä on kahdeksankerroksinen osa. Hanke tiivistää Tikkurilantietä, jolle tulevaisuudessa rakennetaan raideyhteys. Rakennus alleviivaa paikan kaupunkirakenteessa, sillä se on lännestä itään, kohti Tikkurilaa, lähestyttäessä ensimmäinen tontti, jolle on mahdollista rakentaa uutta asumista. Sen länsipuoli on lentomelualuetta, jolle uutta asumista ei voi osoittaa. Uusi rakennus muodostaa porttiaiheen yhdessä naapurinsa, Tikkurilantien pohjoispuolisen kahdeksankerroksisen rakennuksen, kanssa. Tästä paikasta, Puutarhatiestä itään, Tikkurilantietä reunustaa pääosin asumisen vyöhyke, joka tiivistyy Tikkurilan keskustaa kohti mennessä.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on kaavassa määrätty erikseen. Pysäköinti on järjestelty tontilla. Ympäristöhäiriöt on huomioitu ja meluntorjunnasta, värinähaittojen ehkäisemisestä ja ilman epäpuhtauksilta suojautumisesta on määrätty kaavassa. Kaavamuutoksessa on tarkistettu muodostettavan tontin vihertehokkuus eli vihreän ja hulevesiä läpäisevän pinnan määrä suhteessa tontin koko pinta-alaan. Pihan kulkuväyliä pinoitteiden laadusta on määrätty. Piha-alueelle on määrätty istutettava alue ja erikseen istutettavia puita.

Kannen kuva: Ilmari Teperi, Arkkitehtipalvelu Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Tuusulanväylän, Läntisen Valkoisenlähteentien, Tikkurilan keskuspuiston ja Kehä III:n rajaamalla alueella. Se on maankäytöltään monipuolinen alue, toisaalta toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, toisaalta pientalojen ja asuin-kerrostalojen korttelialuetta. Idässä Koivuhakaa reunustaa Tikkurilan keskuspuisto. Kaavamuutostontti sijaitsee Koivuhaan läpi kulkevan pääkadun, itä-länsi -suuntaisen Tikkurilantien varressa.

Koivuhaalla on pitkä historia liikenneyhteyksien kanssa, sillä sen eteläosassa kulkee Kuriiritie, joka seuraa historiallista Suurta Rantatietä (Kuninkaantietä). Alueella on sijainnut tiloja jo 1600- ja 1700-luvuilla ja vielä 1900-luvun alussa Koivuhaka on ollut kirkonkyläläisten viljelyaluetta. Tällä hetkellä Koivuhaka on työpaikkojen ja asumisen alue, jossa on monipuoliset mahdollisuudet yritystoimintaan ja erilaisia asumisen vaihtoehtoja. Palvelutarjonta alueella on vähäistä. Rakentamistonta aluetta Koivuhaassa on Tikkurilan keskuspuisto alueen itäreunalla, joka tarjoaa hienon ympäristön virkistäytymiseen.¹

¹ Vantaa alueittain 2015



Kuva vasemmalla: Näkymä Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksestä kohti itää. Kaavamuutostonttia vastapäisille tonteille rakennetaan kerrostalokorttelikonaisuutta. Jo valmistunut rakennus on valokuvassa vasemmalla ja kaavamuutostontti on valokuvassa oikealla.

Rakeisuuskuva oikealla: Kaupunkirakenne, jossa Tikkurilantien varsi kaavamuutostontin ympäristössä on osin vielä rakentumatta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle, jossa on muutama metsäinen mäki. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Koivuhaan laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pääosin pientalo-, toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Koivuhaan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Kuriiritie/Kuriirikuja/Tikkurilantie. Tikkurilan keskuspuisto alueen itäosassa on alueen virkistätymisympäristö, jossa sijaitsee mm. arboretum. Alueelta on yhteys etelään Keravanjoen rantaan sekä pohjoiseen Tuusulan rajalle asti.^{2,3}

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutostontti on rakentamaton. Pohjavesi on alueella verrattain korkealla. Lisäksi alueella voi esiintyä saven päällistä orsivettä. Koivuhaan hulevedet johtuvat avo-ojiin ja hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Kylmäojan tai Kattilaojan kautta Keravanjokeen. Kaavamuutostontti sijaitsee Kylmäojan pienvaluma-alueella.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu savialueelle. Vantaan kaupunki on tehnyt lähialueella pohjatutkimuksena paino- ja siipikairauksia sekä tutkinut maanäytteitä muutamista pisteistä.

Katualueelle tehtyjen pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,2-1,0 metrin pinta- maakerros (täyttöä/humusta). Pintamaan alla on savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 6,5-9,0 m. Saven redusoimaton leikkauslujuus on heikoimmillaan noin 10 kPa ja vesipitoisuus noin 100%. Savikerroksen alla maakerrokset vaihtuvat siltin ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 8,8...12,1 m syvyydellä maanpinnasta.

² <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

³ Vantaa alueittain 2015

Alustavan arvon mukaan rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikenneitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi keventämällä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.

Pohjaveden pinta on arviolta savikerroksen yläpinnassa. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesi-alueella. Pohjaveden pinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.

Topografia

Kaavamuutostontti ja sen ympäristö ovat tasaisia. Maaston korot tontilla vaihtelevat +15,1 ja 15,3 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaassa asui vuoden 2015 alussa 2024 henkilöä. Kaupunginosan väkiluku on kasvanut 20 vuoden aikana ja 2015 ylitettiin 2000 asukkaan raja. Erityisesti 2010-luvulla Koivuhakaan on muuttanut uusia asukkaita. Toisin kuin muilla alueilla Vantaalla, ei Koivuhaassa perheväestön osuus ole pienentynyt eikä yksin asuvien määrä ole noussut. Koko Tikkurilan suuralueen, jonka osa Koivuhaka on, asukasluku vuonna 2015 oli 40 094. ⁴

Asuminen

Kaava-alue rajoittuu katualueisiin sekä asuin- ja työpaikkakortteliin. Tonttiin rajautuvat asuintalotonttien rakennukset on rakennettu 2010-luvulla, samoin tontin itäpuolinen liikerakennus. Tikkurilantien pohjoispuolella on asemakaava vuodelta 2012, joka mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen. Tonteilla rakennetaan parhaillaan, ja osa rakennuksista on valmistunut vuonna 2017. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsevä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, joka on edelleen rakentamatta. ⁵

Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2016 koivuhakalaisista 7,8% oli alle kouluikäisiä, 9,6% peruskouluikäisiä, 70% 15–64-vuotiaita ja 12,6 eläkeikäisiä. Väestöstä suurin osa oli siten työikäisiä. Lapsia ja nuoria oli yhteensä hieman enemmän kuin eläkeikäisiä. Syntyperäisiä vantaalaisia Koivuhaassa oli 27,8%. Työttömyysprosentti alueella oli 7,5% (2013), mikä on Vantaan keskimääräistä työttömyysastetta alhaisempi. ⁴

Palvelut ja työpaikat

Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä, isojen väylien, Tuusulantien ja Kehä III:n välissä. Sijainti on erinomainen alueen toiminnallisuuden ja toimeliaisuuden kannalta. Vuonna 2014 Koivuhaassa oli 2690 työpaikkaa. Koko Tikkurilan suuralueella työpaikkoja oli 23 159. ⁴

Tikkurilan työpaikat jakautuivat muita suuralueita tasaisemmin useille toimialoille. Viidennes Tikkurilan työpaikoista oli kaupan toimialalla, ja sitä seurasivat teollisuus, kuljetus ja varastointi, julkinen hallinto ja terveys- ja sosiaalipalvelut sekä liike-elämän palvelut. Koivuhakaan on sijoittunut teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa ja se on yksi seudun auto-kaupan keskuksista. Julkinen palvelutarjonta Koivuhaan alueella on vähäisempää. ⁴

⁴ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

⁵ <https://vampatti.vantaa.fi/>

Yhdyskuntarakenne

Koivuhaan kaupunginosa on yhdyskuntarakenteeltaan monipuolinen. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilantien, alueensa pääkadun, varteen. Kaupunginosa rajautuu Tuusulantien, Kehä III:n ja Läntisen Valkoisenlähteentien rajaamalle alueelle. Idässä sitä rajaa Tikkurilan keskuspuiston vehreä vyöhyke. Rajaavien alueiden sisälle sijoittuu työpaikkojen ja pientalokortteleiden alueita. Kaavamuutosalueen lähiympäristöön sijoittuu työpaikkoja ja asumista, niin kerros- kuin pientaloja. Koivuhaka rakentuu edelleen ja kaavamuutosalueen lähiympäristö on muuttunut viimeisten vuosien kuluessa. Uusia kerrostalokortteleita sekä työpaikkarakentamista sijoittuu kaavamuutosalueen naapurikortteleihin.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosaluetta ympäröivän alueen kaupunkikuvalla on tyypillistä monipuolinen rakenne. Osa lähiympäristön tonteista on rakentamattomia, osa parhaillaan rakenteilla. Alueen työpaikkarakentamiselle on tyypillistä kookkaat, korkeintaan kolmekerrosiset teollisuus-, varasto- ja toimistorakennukset. Asuinrakennukset alueella ovat pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Kaavamuutostontin pohjoispuolelle on rakentumassa uusi kerrostaloalue, jossa korkeimmat osat ovat kahdeksankerrosisia. Koivuhaan kaupunginosa on ajallisesti kerroksellinen. Rakennukset ovat monelta eri vuosikymmeneltä ja alue täydentyy edelleen. Pientalot sijaitsevat vapaasti tonteillaan, alueen kerrostalot muodostavat suojattuja pihoja rakennusten keskelle. Kaavamuutostontin kohdalla Tikkurilantien varsi on osin vielä rakentumatta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koivuhaalle tyypillistä on ajallisesti sekoittunut rakenne. Koivuhaan eteläosassa sijaitsevat rakennusperintökohteet Kuriiritie, historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) sekä Kirkkotie-Köyhämäentie-Ruskeasannantie. Kaupunginosan eteläosassa virtaavan Keravanjoen läheisyydestä on löydetty Tikkurilan tonttimaita. Kylmäojan varrella taas on Simonsbölen kylänpaikka. Alueen kolmesta 1700-luvun tilasta Johansin tila on jäljellä. 1850-luvulta on arvokas Bäckby gård. Kuriiritien varressa on Bokullan tila, jonka pihanpiirissä on rakennuksia 1800-luvulta sekä historiallinen tie Kuriiritieltä Köyhämäentielle. Koivuhaassa on myös Vantaan kaupunginmuseon määrittämiä rakennusperintökohteita niin teollisuusalueella kuin Koivuhaan pientaloasutuksen osana. Kaavamuutoshankkeen vaikutusalueella kohteita ei ole. ⁴

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Koivuhaan itäosassa sijaitsee Tikkurilan keskuspuisto Kylmäojineen. Puiston pohjoisosasta löytyy myös Arboretum. Keskuspuisto on yksi Koivuhaan vetovoimatekijöistä. Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka sen eteläpuoliseen Bäckbynpuistoon, joka on Keravanjoen ja Kylmäojan rannalla. Koivuhaan rakennettu kulttuuriympäristö lisää sisältöjä virkistykseen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen ohi kulkee Tikkurilantie, joka on alueensa pääkatu. Tonttia reunustaa länsipuolella Puutarhatie, josta on mahdollista rakentaa liittymä tontille.

Koivuhakaa reunustavat Kehä III ja Tuusulanväylä, jotka ovat alueen läpi kulkevia maanteitä. Alueen pohjoisreunalla kulkee Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on Tikkurilantien rinnalla toinen

Koivuhaan pääkaduista. Kuriiritie ja Niittytie toimivat alueellisina kokoojakatuina, Meiramitie paikallisena kokoojakatuna. Puutarhatie on Koivuhaan läpi pohjois-eteläsuunnassa johtava tonttikatu.

Tikkurilantiellä kulkee usea bussilinja ja kaavamuutostontin vieressä sijaitsee bussipysäkki. Tikkurilantietä kulkevat tontin kohdalla linjat 562, 562N, 575, 576 ja 611. Puutarhatietä kulkee 576. Kuriiritietä kulkevat linjat 311A ja 571. Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukko liikenteen runkoyhteys.

Koivuhaan läpi kulkevat pääpyörätiet Tikkurilantiellä, Niittytiellä sekä Kuriiritiellä. Paikallispyörätieverkko alueella on suhteellisen tiheä. Keskuspuistossa kulkee alueen läpi kulkeva pohjois-eteläsuuntainen paikallispyörätie. Tikkurilantien molemmin puolin kulkee kävelytie. Puutarhatiellä ei ole eroteltu pyöräilyn ja kävelyn kaistoja.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkosta.

Vedenjakelu

Puutarhatiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu vesijohto DN315.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +81.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Puutarhatiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu jätevesiviemäri DN315.

Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Puutarhatiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu hulevesiviemäri DN300. Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1997 rakennettu hulevesiviemäri DN500.

Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä kaava-alueen itäpuolella kulkevaan Kylmäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Yhteys kulkee Tikkurilantien pohjoispuolella. Putkia kulkee myös osalla Kuriirikujaa.

Sähköverkko

Tarvittavat sähköverkot on rakennettu alueelle. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluva keskijänniteverkko kulkee Tikkurilantien pohjoisreunalla ja Kelholehdentiellä kääntyen etelään Puutarhatielle. Yhtiön pienjänniteverkko kulkee Tikkurilantien pohjoisreunalla ja kääntyy Puutarhatien risteyksessä pohjoiseen ja etelään kulkien tontin ohitse.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu ja liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä

796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB päivällä 7-22, viherhuoneilla 45 dB.⁶

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq}).⁷

ELY-keskuksen opas "Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa" sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan.⁸

Kaavamuutostontti sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan lentomelualueiden m2 (liden 55-60 dB) ja m3 (liden 50-55 dB) rajalla. M3-mukaisen melualueen ulkovaipan äänitasoero asuinhuoneissa on kaupungin oman "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset" -ohjeen mukaan 35 dB ja m2-vyöhykkeen 30 d2 dB.⁹

Vantaan kaupungin karttapalvelussa tiemelua (katumelu, tiedot vuodelta 2016) päivällä (7-22) on kaavamuutostontilla vyöhykkeillä 55-60 dB ja 60-65 dB. Pieni osa tontin kaakkoisnurkasta on vyöhykkeellä 50-55 dB. Tiemelua yöllä on tontilla kolmella vyöhykkeellä; 45-50 dB, 50-55 dB ja 55-60 dB. Kaupungin oman ohjeen mukaan nämä nykyarvot edellyttävät asuinhuoneiden osalta äänitasoeroa 35 dB rakennuksen pohjoisjulkisivulla ja 30 dB sen eteläjulkisivulla. Pihan melua tulisi vähentää arvoon 55 dB päivällä ja arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen sijainti tontilla.

Liikenteen aiheuttamaa melua ja meluntorjuntaa on erikseen tarkasteltu Helimäki Akustikot Oy:n toimesta. Meluselvityksessä rakennuksen meluntorjuntaan liittyvät toimenpiteet tarkentuivat yllä olevien määräysten ja ohjeiden ja tehtyjen melumallinnusten perusteella. Mallinnuksia tehtiin nykytilanteen ja vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärien mukaan. Vuoden 2040 tilanne on mitoittava, sillä liikennemäärät tuolloin ovat nykytilannetta suuremmat ja raideyhteys Tikkurilantielle on toteutettu.¹⁰

Kaupungin oman ohjeen äänitasoero vaatimukset ovat määräyksistä ja ohjeista tiukimmat, mikä mitoittaa julkisivuille kaavassa määrättäviä äänitasoeroja (lento- ja liikennemeluvyöhykkeet, keskiäänitaso päivällä). Meluselvityksen mukaan rakennuksen koko kahdeksankerroksisen osan julkisivujen sekä matalan osan pohjoisjulkisivun äänitasoero vaatimus on kaupungin oman ohjeen mukainen raja-arvo 35 dB. Muiden julkisivujen äänitasoero vaatimus on kaupungin oman ohjeen mukainen raja-arvo 32 dB. Konsultin tekemän selvityksen mukaan parvekkeiden meluntorjunta tulee suunnitella tarkemmin rakennuslupavaiheessa, ja sen mukaan melunsuojaus määräytyy yöohjearvon 45 dB (Vnp 993/1992, uusi alue) mukaan. Selvityksen mukaan, jos parvekkeen kohdalla julkisivuun kohdistuu yöllä yli 42 dB:n melutaso, tulee se suojata melulta avattavin parvekelasituksin.^{10,9,8}

⁶ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

⁷ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

⁸ Melun- ja värinätorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Airola, 2013

⁹ Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta (30.10.2007)

¹⁰ Meluselvitys, Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy

Tärinä

Tikkurilantie 88 sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella, Tikkurilantien liikenneväylän vierellä. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Rakennusluvun yhteydessä on selvitettävä Tikkurilantien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.¹¹ Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa¹². Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D).

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Tikkurilantie 88:aa lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM₁₀), pienhiukkasten (PM_{2,5}) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärä ja olosuhteet vastaavat tarpeeksi hyvin Tikkurilantie 88:n olosuhteita, jotta mittauspisteen tietoja voi käyttää työn tueksi. Tikkurilantie 88:n kohdalla moottoriajoneuvoja kulki 7350 arkivuorokaudessa (2016), mittauspisteen kohdalla taas 9540 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (2016). Raskaan liikenteen osuus on 7%, eli siten Tikkurilantie 88:n kohdalla 515 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO₂-pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa 40 µg/m³ tuntiraja-arvoa 200 µg/m³ eikä vuorokausiraja-arvoa 70 µg/m³ vuonna 2016. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalyysaattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM₁₀) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo 40 µg/m³ ei ylittynyt. Vuorokausiraja-arvo 50 µg/m³ ylittyi kerran. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Ylitys johtui katupölystä, jota liikennevirta nostaa kaduilta.

Ulkoilman pienhiukkaset (PM_{2,5}) ovat pääosin peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu maanrajojen ulkopuolelta. Vuonna 2016 WHO:n vuosiohjearvo 10 µg/m³ ei ylittynyt. Vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa 2016 yksi. Ylitys johtui seudun paikallisista päästöistä, esim. pakkaspäivinä tai heikkotuulisista inversiotilanteista.¹³

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuviyöhykkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetaisyyksineen ajoradan reunasta. Minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 10 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 7 metriä ja 14 metriä kadulle, jolla kulkee 20 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja niin edelleen. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 13 750, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla 9,6 metriä. Ilmanlaatuun liittyen minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojuuksella. Vastapäisen kerrostalokorttelin kanssa Tikkurilantielle syntyy rakennusten rajaama alue. Rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on pienempi kuin 0,7, jolloin katutila tuulettuu.¹⁴

¹¹ Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY 2013, Airola, s.36

¹² Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT, Talja 2004, s. 25

¹³ Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2016, HSY

¹⁴ Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY

Hengitettävien - ja pienhiukkasten sekä typpioksidin kulkeutumista sisätiloihin estetään suunnitelmalla tuloilmanottoa ja suuntaus puhtaammalta alueelta ja käyttämällä suodattimia. Ulkotiloja ilman epäpuhtauksilta suojaa pitkä rakennusmassa, joka rajaa tonttia Tikkurilantieltä. Lisäksi asuntojen suuntaamisesta on erikseen määrätty kaavassa; asunnot eivät saa avautua vain yli 65 dB:n melutason (päiväajan keskiäänitaso) suuntaan. Tikkurilantien liikenteen ja lentoliikenteen aiheuttama melu on huomioitava myös parvekkeiden suunnittelussa ja huolehtia, ettei ohjeiden melutaso ylitä. Nämä määräykset suojaavat asuntoja ja parvekkeita melun ohella myös huonommalta ilmanlaadulta.

Seveso-laitos Okmetic

Kaavamuutosalue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Okmetic Oyj:stä. Okmetic on Seveso-direktiivin mukainen kemikaaleja käsittelevä laitos. Okmeticin konsultointivyoikeus on laajuudeltaan 500 metriä. Kaavamuutoksissa tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä pelastusviranomaisilta. Kaavamuutoksen OAS-vaiheessa ja lausuntovaiheessa Tukesilla ei ollut kommentoitavaa asiaan. Pelastusviranomainen ei antanut asiaan mielipidettä.

Naapurialueen, Aviapoliksen, kaavarunkotyön yhteydessä teetettiin selvitys "Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella". Selvityksen teki Gaia Consulting Oy. Selvityksessä on mukana Okmetic Oyj ja selvityksen tulokset ovat käytettävissä tähän työhön.

Okmetic Oyj:n toiminnassa keskeisiksi onnettomuusskenaarioiksi tunnistettiin nestehappivuoto, yhden fluorivetyhappoastian rikkoutuminen ja vetypullon räjähdys tulipalossa. Nestehappivuodon ja fluorivetyhappoastian rikkoutumisen kohdalla arvio onnettomuuden vaikutuksista maankäytön suunnitteluun oli "paikallinen, edellyttää maankäytön rajoituksia vain kohteen lähialueella". Vetyvuoto/vetypullon räjähdys oli vaikutuksiltaan vähäisempi, räjähdys ja tulipallon vaikutukset jäivät muutamaan kymmeneen metriin. Räjäytyskokeiden perusteella heitteet lentävät maksimissaan noin sata metriä. Kaavamuutostontti sijaitsee vähintään 900 metrin etäisyydellä Okmeticista. Selvityksen tulosten perusteella esteitä asumisen sijoittamiselle Tikkurilantie 88:n tontille ei ole.¹⁵

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on osa kiinteistöä 92-421-1-1652, joka on yksityisomistuksessa. Kiinteistön pinta-ala on 8595,0 m². Kiinteistö on kahdessa erillisessä osassa. Kaavamuutos koskee kiinteistön palstaa, jonka pinta-ala on 3906,0 m². Ympäröivät katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-421-1-1652	Vantaan kaupunki	0,0
	kaavamuutoksen hakija	0,3906
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		0,3906

¹⁵ Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella, Gaia Consulting Oy, 1.6.2015

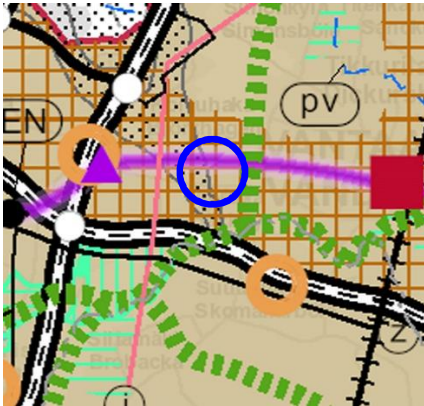
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on edistettävä toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan kehittymistä, esimerkiksi edistämällä monikeskuksista ja verkottuvaa sekä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja luomalla edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. On tukeuduttava olemassa olevaan rakenteeseen ja varmistettava riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto. Asemakaavatasolle ja tähän kaavamuutostyöhön sopivien tavoitteiden mukaisesti on myös taattava terveellinen ja turvallinen elinympäristö; tulee varautua sään ääri-ilmiöihin ja ilmastonmuutokseen ja sijoittaa uusi rakentaminen nämä sisällöt huomioon ottaen. Melun, tärinän ja huonon ilmanlaadun aiheuttamia haittoja tulee ehkäistä ja terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia riskejä tulee hallita. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen vaikutusten arviointi -kohdissa.

Maakuntakaava



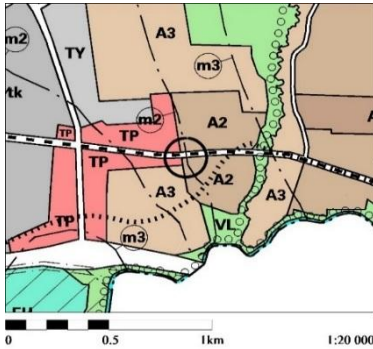
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve. Helsinki-Vantaan lentokentältä kaakkoon työntyy melualue 1 (Lden 55-60 dBA). Koivuhaan teollisuusalueen kautta kulkee jätevesitunneli. Kaava-hanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle (HLJ 2015) sekä Helsingin seudun asunstrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavamuutoshanke sijaitsee ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja tukee siten MASUn tavoitteita.

Yleiskaava

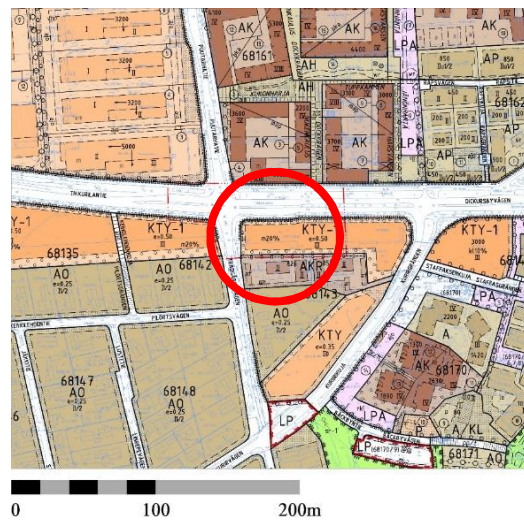


Vantaan yleiskaavassa (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutusin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010) alue on matala ja tiivis asuntoalue (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Heti kaavamuutosalueen vierestä sen länsipuolelta alkaa työpaikka-alue (TP) ja sen eteläpuolella pientaloalue (A3). Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 rajalla. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kuriiritie/Kuriirikuja/Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi. Tikkurilan keskuspuisto on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Vantaan yleiskaava 2020

Vantaan uutta yleiskaavaa 2020 on alettu laatia vuoden 2017 puolella ja sen on tarkoitus valmistua kuluvan valtuustokauden aikana 2017–2020. Yleiskaavassa tarkastellaan koko Vantaan maankäyttöä. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2050 ja kaavassa varaudutaan kaupungin jatkavaan kasvuun. Yleiskaavatyön tavoitteet hyväksyttiin Vantaan kaupunginhallituksessa 22.1.2018 ja kaupunginvaltuustossa 5.3.2018. Yleiskaavassa tarkastellaan eri teemoja, joista erityisesti yksi, "seudullinen joukkoliikennekaupunki", on tässä Tikkurilantien varren asemakaavamuutostyössä läsnä. Sen mukaan kasvu ohjataan keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Tikkurilantien raideyhteys tulevaisuudessa tekee kadusta ympäristöineen merkittävän joukkoliikennevyöhykkeen. Asemakaavamuutoshanke tukee uuden yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaava



Tontin asemakaava (681000) on vuodelta 1998 (YM 3.11.1998). Kaavassa tontti ja viereiset Tikkurilantien varren tontit varret on merkitty toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Sallittu kerrosaluku on kolme. Tontilla sallitusta kerrosalasta 20 % saa käyttää myymälätiloja varten. Tonttia ympäröi istutusvyöhyke. Tontin kohdalla kulkeva Tikkurilantie on kaavassa 680900, johon kuuluvat myös tontin länsipuoliset Tikkurilantien varren KTY-tontit. Nämä tontit ovat liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (KTY-1). Kaavamuutostontin eteläpuolinen tontti on

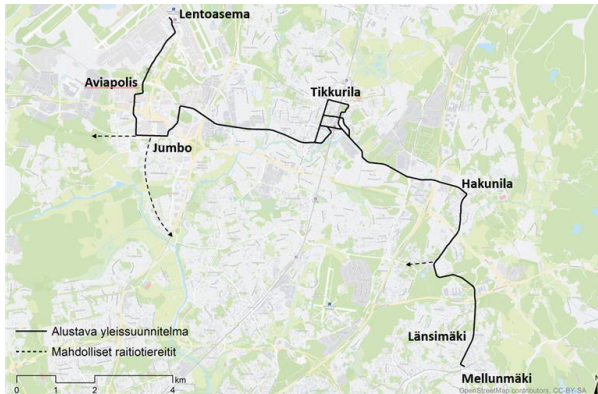
merkitty asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi (kaavamuutos 002202), Tikkurilantien pohjoispuoli asuinkerrostalojen korttelialueeksi (001825).

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen 29.1.2002. K2-bulevardi yhdistää lentoaseman ja Tikkurilan keskustan toisiinsa. Bulevardiajatuksen mukaan Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja sen maantasoon kaupunkielämän toimintoja.

Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3)

Pidemmällä aikavälillä Tikkurilantielle kaavaillaan raitiotieyhteyttä. Vantaan ratikka -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Raitiotielle on laadittu alustava yleissuunnitelma ja hankkeen yleissuunnitelma valmistuu vuoden 2019 loppuun mennessä. Hanke voisi lähteä rakentumaan 2020-luvulla.¹⁶



Vantaan ratikan alustava reittikartta. Tikkurilantiellä raitiotie kulkee omalla kaistallaan tien keskellä. Kadun poikkileikkaus Tikkurilantiellä tällä kohtaa on raiteiden kanssa alustavasti 32 metriä.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Rakennuskielto

Lohkomattomana maarekisterikiinteistö 92-421-1-1652, joka on kahdessa eri palstassa, on rakennuskiellossa. Jotta kaavamuutosalue olisi rakennuskelpoinen tontti, tulee se lohkomistoimituksella lohkoa tontiksi. Tonttijako tehdään kaavamuutoksen yhteydessä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002332 ja kaavoitus tuli vireille 22.1.2018.

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

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

¹⁶ Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat, mm. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Vantaan kaupunginmuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Muut, esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet 22.1.2018 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 22.2.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yksitoista (11) kappaletta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Carunalla, Fingridillä ja Gasumilla ei ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistuttivat sähköverkon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnin huomioimisesta. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, rakennusperintökohteita eikä erityisiä maisemallisia arvoja. Museolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä museota ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa.

HSY:n mukaan kaavamuutosalueen länsipuolella on rakennettu vesijohto sekä jätevesiviemäri. Tikkurilantien jalkakäytävällä kaava-alueen pohjoisosassa sekä osittain Puutarhantiellä sijaitsee rakennettu hulevesiviemäri. Hulevesiviemäri palvelee alueen eteläpuolella sijaitsevien kiinteistöjen kivistä kaavoitettavan alueen itä- ja länsireunoille sijoitetuilla yksityisillä hulevesiputkilla.

Viranomaisten ja yritysten lisäksi mielipiteitä saatiin yksityisiltä. Yksityisissä palautteissa korostui kaksi asiaa; kerrostalorakennuksen kaavoittaminen alueelle, joka miellettiin pientaloalueena, mietitytti. Tämän lisäksi liikenteen järjestäminen kaavamuutostyön yhteydessä nousi tärkeäksi aiheeksi. Näiden aiheiden lisäksi tuli yksittäisiä kommentteja muutamasta aiheesta. Mielipiteet on kuvattu tarkemmin alla.

Yksityisissä palautteissa haluttiin säilyttää lähiympäristö nykyisellään, pientaloalue pientaloalueena. Tikkurilantien ympäristön hallitseva piirre on pientalomaisuus. Yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on A2 eli matalaa ja tiivistä asuinalueita, pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Ehdotettu kaavamuutos on suuri muutos nykyiseen asemakaavaan ja yleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeava. Asunnot on ostettu tietoisena yleiskaavan ja asemakaavan merkinnöistä. Kaavamuutoksessa pitäisi nykyistä paremmin ottaa huomioon Tikkurilantien yleisilme pientaloalueena ja alueen yleiskaava.

Kulku kaavoitettavalle tontille mietitytti. Uuteen rakennukseen on saatava omat pysäköintipaikat. Raskaan liikenteen kulkeminen Puutarhantiellä häiritsee. Katu ei sovellu liikennemäärien kasvulle eikä varsinkaan raskaalle liikenteelle. Suunnitellut liikekiinteistöt edellyttävät raskaiden ajoneuvojen avulla hoidettavia logistiikkakuljetuksia. Tikkurilantien liikennemäärät ovat suuret varsinkin ruuhkissa ja Puutarhantieltä on vaikea päästä Tikkurilantielle. Liikennemäärien merkittävä kasvu

huolestutti sekä turvallisuus liikenteen lisääntyessä – alueella liikkuu paljon lapsia sekä bussipysäkillä kulkijoita.

Yksittäiset kysymykset käsittelivät mm. raitiotiehanketta ja kerrostalojen kaavoittamista sen yhteyteen – hanke nähtiin hulluna. Alueen kehitystä haluttiin suunniteltavan yhtenä kokonaisuutena, eikä tontti kerrallaan. Näin alue kehittyisi yhtenäisesti alueen ominaispiirteet huomioiden. Päiväkotien ja koulupaikkojen riittävydestä tulisi huolehtia. Tontti koettiin pieneksi kerrostalolle ja korkean osan pelättiin pimentävän Tikkurilantien vastapuolen kerrostaloja ja erityisesti Puutarhatie 3 c:n ja Kuriirikuja 3:n rivitaloasuntoja.

Asukasilta 17.4.2018 Viertolan koululla

Kaavamuutoksesta järjestettiin maastokävely ja asukasilta 17.4.2018 Viertolan koulun Liljatie opetuspisteessä. Asukasillan aiheena oli Tikkurilantien varren kolme kaavamuutostyötä, Mönkkösen kulma (002333), Tikkurilantie 84b (002377) ja Tikkurilantie 88 (002332). Tapahtumaan ilmoitettiin 16 henkilöä.

Illan aikana tehtiin kävely kaavamuutoskohteisiin, tutustuttiin osallistujien tietoihin ja kokemuksiin alueesta, arvioitiin kaavamuutoshakemusten mukaisia suunnitelmia ja ideoitiin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Seuraaville sivuille on koottu tilaisuudesta tullut sisältö, joka liittyy Tikkurilantie 88:aan.

Ymmärrys alueesta:

Hyvää ja säilyttämisen arvoista: Rauhallinen ja hiljainen alue, mukavasti pientaloaluetta, Puutarhatien hidasteet hyvät, Bäckbyn kartanon alue ja puistot kivoja, avoin vihreä, rauhallista ja vehreää, hyvää siisteys, selkeys, kaupunkimaisuus, koulut lähellä, hyvä pyöräteiden kunnossapito, hyvät pyörätiet, liikuntareitit

Haasteita: Nopeudet Tikkurilantiella kovia iltaisin, Puutarhatien liikenne kohti etelää, liikkumisen lisääntyminen, liikennemäärät uhkaavat kasvaa, risteyksissä ei kiertoliittymiä, ei tarpeeksi palveluja (kahvilaa, kampaamoja), lentomelu ajoittain todella häiritsevää

Toiveita ja kehitysideoita: Kievari vanhan Kuninkaantien varteen (Kuriirikuja), lisää kivijalkakauppaa (elävöittää), uuden päiväkodit ja koulut?, tulevaisuudessa näemme kulttuurikeskuksen lähitöllä, vihreän säilyttäminen

Paikallishistoriaa ja -tietämystä: Saippuatehdas, Sulinin puutarha, Primon tehdas, kaakelitehdas, pieniä paikallisia palveluita, Tanssiopisto Raatikon talo, Sulinin maiden lampi on syntynyt, kun kaakelitehdas on kaivanut maasta savea, Kylmäojassa on purotaimenia, Kuninkaantien Vantaan osuuden historia!

Suunnittelukysymysten tarkastelu ja kehitysideat:

Vaihtoehtoisia skenaarioita

- Tornivaihtoehto, + peittää Tikkurilantien, kerrostalo, matalampi torni
- Pienkerrostalo
- Pientalot

Pohdittava tornin korkeutta / Matalampi

Tykättiin ajatuksesta porttina -> korkeus hirvittää

Hyvää: kapea -> meluvalli

Hyvää: kapea ja sijoitettu mahdollisimman lähelle Tikkurilantietä

Huomioitava: parkkitilaa riittävästi / Tarpeeksi parkkitilaa!

Myös risteysalueiden suunnittelu (ettei houkuttele läpiajoo)

Kadut pullottavat autoja

Puutarhatie on ongelma / Pysäköintikiellot Puutarhatielle

Lasten ja nuorten turvallinen kulku! / Turvalliset kulkutiet

Vinkki: Menkää katsomaan Munkkivuoren pysäköintiä, siellä on pysäköintitilaa vieraille ja talojen asukkaille.

Ennen oli paremmin.

Toivottiin kauneutta - kaunis arkkitehtuuri - ei kuten vastapäätä

Vaaleasta väristä tykättiin (vaalea sininen vastapäätä puhututti)

Uuden rakennuksen varjostusvaikutukset mietityttivät

Ilta-aurinko ollut naapuriasukkaan pointti muuttaa asuntoonsa

Yleisiä kommentteja

Suunnitelmien korkeus ympäröivään miljööseen

Miksi pientaloalueesta ollaan tekemässä kerrostaloaluetta? Eikö muualta löydy oikeasti tilaa?

Miten ratikka saadaan mahdutettua Tikkurilantielle?

Liikenne / Kulku mietityttää

Pysäköinti

Muutos ok

Vanhukset huomioitava

Historia tutuksi

Tikkurilan kasvu ulottuu ja muuttaa

Palvelut vaativat asukkaita

Viihtyvyyys

Vastineet mielipiteisiin ja asukasillassa esiin tulleisiin kysymyksiin:

Rakentamisen tehokkuus

Uusi, ehdotettu rakentaminen sijoittuu yleiskaavan mukaiselle kytkettyjen pientalojen ja pienkerrostalojen alueelle A2. Se on alue, jolla on sekä pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Ehdotetun rakennuksen nelikerroksinen osa on yleiskaavamerkinnän mukainen, kahdeksankerroksinen osa tätä tehokkaampi. Kaavamuutosalue rajautuu Tikkurilantiehen, johon suunnitellaan raideyhteyttä. Tikkurilantien varren tiivistämispyrkimykset, jotka ovat seurausta tulevasta raideyhteydestä, tukevat korkean osan sijoittamista tähän kaupunkirakenteelliseen kohtaan. Puutarhaviestä länteen alkaa lentomelualue, jolle uutta asuinrakentamista ei sallita. Tikkurilantie 88 ja sen vastapäinen tontti pohjoispuolella on siten kohta, johon Tikkurilan keskustaa kohti ajaessa muodostuu asumisen porttiaihe. Yhdessä Tikkurilantien pohjoispuolisen kerrostalokorttelin kahdeksankerroksisen päätteen kanssa Tikkurilantie 88 muodostaa parin ja merkitsee paikan Tikkurilan kaupunkirakenteeseen. Se sopeutuu mittakaavaltaan pohjoispuoliseen kerrostalokortteliin ja kehittää Tikkurilantietä kaupunkimaisemmaksi. Suurempi tehokkuus on sijaintinsa vuoksi perusteltu.

Kerrostaloratkaisua tarkastellaan tontille, sillä alueen maankäyttö sallii kerrostalorakenteen. Tikkurila on kaupunginosana muutoksessa. Alueen tiivistyminen tukeutuu pitkälti kerrostalorakentamiseen ja uudisrakentamisen kohteita sijaitsee laajalti koko Tikkurilan alueella.

Tontin voimassa oleva asemakaava on merkinnältään KTY-1, ja sallii kolmikerroksisen liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten rakentamisen. Tonttitehokkuus on 0,5, mikä mahdollistaisi 1953 k-m² tilaa ja rakentamisen kolmeen kerrokseen. Suunniteltu asuinkehoalorakennus liiketiloineen on yhteensä 4900 k-m², tehokkuudeltaan 1,25. Suurin osa rakennusta on nelikerroksinen, kahdeksankerroksinen osa on rakennuskokonaisuuden länsiosassa päätteenä.

Hulevedet

Kaavamuutostontin eteläpuolella sijaitsevien kiinteistöjen yksityiset hulevesiputket sijaitsevat Tikkurilantie 88 tontin länsi- ja itäreunassa. Uuden rakentamisen seurauksena itäistä hulevesiputkea

tulee siirtää Tikkurilantie 88:n hankkeen yhteydessä ja kustantamana. Tontin länsipään putki säilynee paikallaan. Tontin hulevesistä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa hulevesien käsittely on tarkemmin suunniteltu.

Liikenne

Tikkurilantie 88:an kulku tapahtuu Puutarhatien puolelta. Liikenne koostuu asukkaiden henkilöautoliikenteestä sekä normaalista asuintalon huoltoliikenteestä. Yksittäinen kerrostalo ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Paikalle tuleva liiketila vaatii oman huoltonsa, mutta suurta määrää raskasta liikennettä se ei aiheuta. Liikennemäärissä asuminen aiheuttaa muutamia kymmeniä ajoneuvoja päivässä, liiketilat niiden koosta ja palveluiden laadusta riippuen saman määrän kuin asuminen.

Tontin autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyyn normiin. Normi on luotu selvitysten perusteella, joissa todellisia autopaikkamäärien tarpeita on tutkittu saman tyyppisillä asuinalueilla. Autopaikkamäärässä on otettu huomioon paikan nykyiset hyvät ja tulevaisuudessa vieläkin paranevat joukkoliikenneyhteydet.

Puutarhatielle asuminen voi lisätä lyhytaikaista vieraspysäköintiä, mutta pysäköinti toimii myös luonnollisena hidasteena ja vähentää nykyisten hidasteiden kanssa läpiajon houkuttelevuutta. Puutarhatien kaavassa on myös tilavaraus kevyen liikenteen väylälle. Pysäköintiä katualueella valvoo kaupungin pysäköinninvalvonta.

Suuri osa liikenteestä tulee suuntautumaan Tikkurilantien risteykseen, eikä kuormita muuta Puutarhatietä. Tiettyinä ajankohtina Puutarhatien-Tikkurilantien liittymä voi ruuhkautua, jota tontilta tai tontille suuntautuva liikenne osaltaan lisää. Kuitenkaan liikennemäärät eivät ole niin suuria, että liikennevalojen rakentaminen olisi tällä hetkellä perusteltua. Ruuhkaisimpina hetkinä valot helpottaisivat kääntymistä Puutarhatien suuntaan, mutta keskimääräisesti liikennevalot lisäävät viivytyksiä. Alueelta voi myös poistua Kuriiritien suuntaan, joka ei kohtuuttomasti pidennä matkaa. Onnettomuusmäärät Puutarhatien – Tikkurilantien liittymässä eivät ole olleet viimeisen viiden vuoden aikana suuria. Vakavia vahinkoja ei ole sattunut ja peltivahinkoja poliisille on ilmoitettu muutamia. Laadittujen liikenne-ennusteiden mukaan Tikkurilantien toimivuus ei tule tulevaisuudessa heikentymään.

Raitiotie

Koska Vantaa kasvaa, niin työpaikkojen kuin väestön osalta, varaudutaan siihen liikenteellisesti ja erityisesti joukkoliikenteen tarjonnan osalta. Pikaraitiotie yhdistää Länsimäen ja Hakunilan alueet Tikkurilaan ja edelleen Pakkalaan ja Aviapolikseen. Se yhdistää alueet keskusten tai keskustojen nauhaksi ja tarjoaa vaihtoyhteyksiä esim. Kehärataan Tikkurilassa. Tämä raideyhteys kulkee Tikkurilantie 88:n editse. Tikkurilantien poikkileikkaus raiteen kanssa on pienimmillään 32 metriä. Tontin kohdalla nykyinen katualue on tätä leveämpi, joten raideyhteys mahtuu hyvin Tikkurilantielle. Raideyhteyttä tarkastellaan tiivistämisen näkökulmasta; tehokas joukkoliikenneyhteys tukee asuin- ja työpaikkarakentamista sen varrella. Pyrkimyksenä on saattaa mahdollisimman moni joukkoliikenteen käyttäjäksi. Raideliikenne on taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kulku-muoto.

Suunnittelu kokonaisuutena

Kaavamuutoksen ympäristö on muutoksessa. Tikkurilantie 88:n pohjoispuolelle rakennetaan parhaillaan kerrostalokorttelia. Kaavamuutoshanke on osa Tikkurilantien varren kolmea kaavamuutostyötä, muut ovat Tikkurilantie 84 b ja Tikkurilantie 76-78 / Osmankäämintie 16. Nämä kolme kohdetta ovat kokonaisuus, jota alueella on mahdollista tarkastella asuinkäyttöön. Niitä suunnitellaan osana Tikkurilantien varren kokonaisuutta. Kaavamuutoksissa otetaan huomioon olemassa oleva rakennettu ympäristö, mutta myös sen käynnissä oleva muutos ja raitiotien tuoma tiivistävä rakenne.

Päiväkodit ja koulut Tikkurilassa

Tikkurilan lisääntynyt asukasmäärä luo tarpeita uusille päiväkotit- ja koulunkäyntipaikoille, minkä eteen parhailaan tehdään työtä Vantaan kaupungilla. Tikkurilassa on kaavoitettu/kaavoitetaan parhailaan kahta päiväkotia. Vantaan kaupungin Tilakeskus on kartoittanut Tikkurilan koulupaikkatarpeita ja mahdollisuuksia lisärakentaa olemassa oleville koulutonteille uutta tilaa. Tilakeskuksen kouluverkko selvityksen alustavissa tuloksissa keväällä 2018 Tikkurilan alueelle tarvitaan uusi koululaajennus, joka sijoitettaisiin joko Jokirannan koulun tontille tai Peltolan koulun tontille. Jokiniemen koululla ollaan jo pidemmällä, sinne tehdään Tilakeskuksen hankesuunnitelmaa uuden laajennusosan rakentamisen edistämiseksi.

Kerrostalomassa kapealla tontilla

Tikkurilantie 88:n tontti on kapea, mutta pitkä. Se on pientä kaakkoisnurkkaa lukuun ottamatta kokonaan Tikkurilantien melualueella. Tontti on päivän tiemeluvyöhykkeillä 55-60 dB ja 60-65 dB. Päivän tiemeluvyöhyke 55-60 dB ulottuu myös Tikkurilantie 88:n eteläpuolella sijaitsevalle tontille. "Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista" mukaan asuinrakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7-22 55 desibeliä eikä yöllä 22-7 yöohjearvoa 50 dB. Tästä seuraa, että koko tontti ja osa sen eteläpuolista tonttia on melualueella. Sen vuoksi rakennus tulee sijoittaa Tikkurilantien varteen lähes koko tontin pituudelle. Rakennusmassa estää melun leviämisen, jolloin pihaa on mahdollista käyttää oleskeluun. Rakennus suojaa myös eteläpuolista tonttia melulta ja pihoja kadun suunnasta tulevilta ilman epäpuhtauksilta.

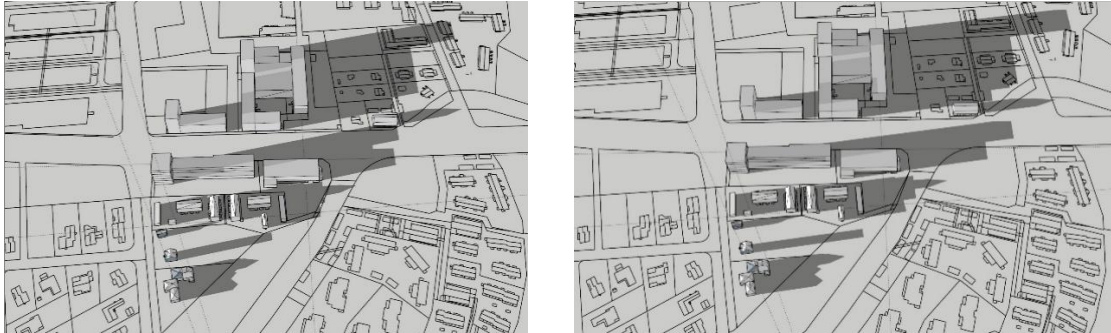
Kuva alla: Tikkurilantie 88 tontti sijaitsee Tikkurilantien melualueella. Melun päiväohjearvo ulkona, 55 dB, ylittyy tontilla (Keltainen vyöhyke 55-60 dB, oranssi vyöhyke 60-65 dB, punainen vyöhyke 65-70 dB). Tästä syystä uusi rakennus sijoitetaan Tikkurilantien varteen, jolloin se estää melun leviämisen eteläpuolelleen. Melukartan tiedot ovat vuodelta 2016.



Varjostusvaikutukset

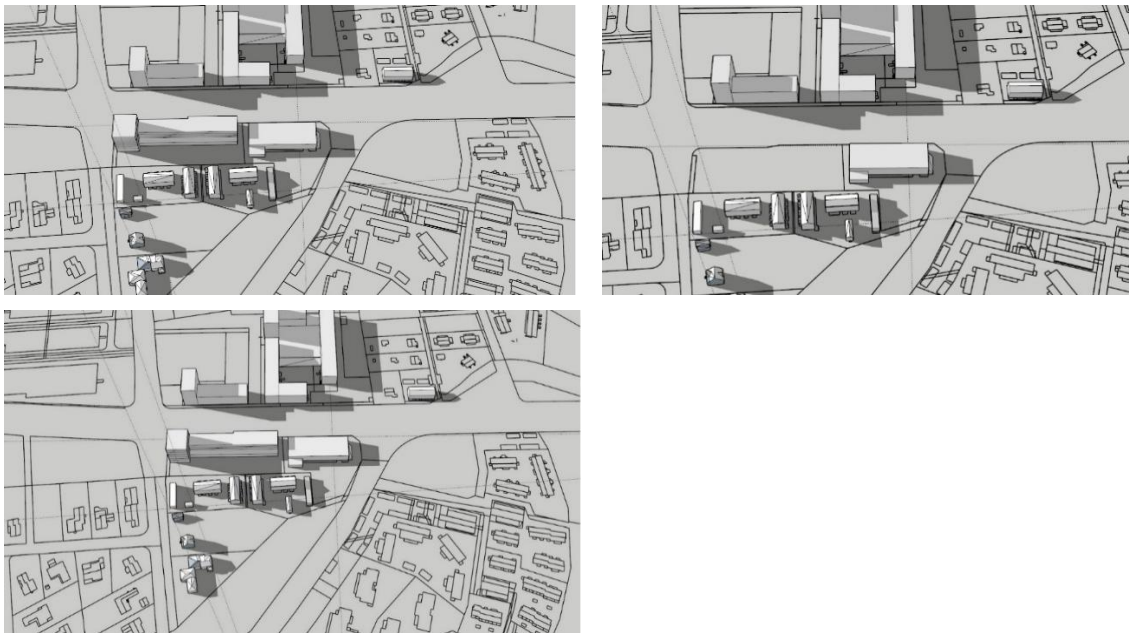
Tikkurilantie 88:n naapurit olivat huolissaan uuden rakennuksen pimentävästä vaikutuksesta. Tästä syystä rakennuksen varjostusvaikutukset selvitettiin. Karkeasti ottaen syyspäiväntasauksen ja kevätpäiväntasauksen välisenä aikana rakennus ei heitä varjoja ollenkaan eteläpuolelleen. Kevään edetessä aurinko paistaa laajemmalla sektorilla ja varhaisen aamun sekä myöhäisen illan auringonsäteet alkavat paistaa uuden rakennuksen koillis- ja luoteispuolilta. Kun aurinko alkaa las-

kea, moninkertaistuvat varjojen pituudet. Tätä tilannetta kaupunkisuunnittelussa ei ole mahdollista ottaa huomioon rakennusten sijaintia määriteltäessä – kaupunkiin kuuluvat illan varjot. Oleellista rakennusten sijoittelussa ja koossa on päiväinen auringonpaiste ja sen aurinkokulmat.

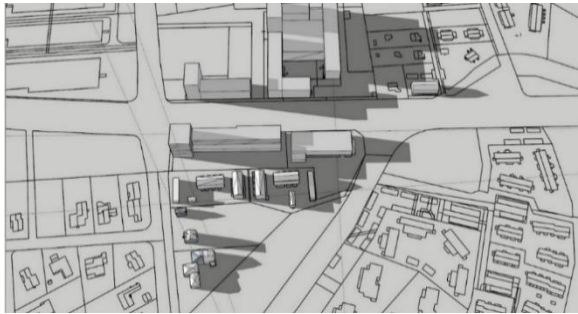


Kevät 20.3. kello 17:36, aurinko laskee 18:33. Syksy 20.9. kello 17:36, aurinko laskee 19:29. Varjot suuntautuvat koilliseen-itään. Ne eivät varjosta eteläpuolisia tontteja.

Alla: Myöhäinen kevät 20.5. kello 18:36. Aurinko kääntyy illalla paistamaan luoteesta ja laskee 22:04. Kuvat uuden rakennuksen kanssa ja ilman sitä. Varjostusvaikutuksissa on huomioitava, että kaavamuutostontin eteläpuoliset rakennukset varjostavat itse omia piha-alueitaan. Korkeamman osan varjo varjostaa oman tonttinsa piha-alueita kello 18:36.



Yllä: Kesä 20.7. kello 18:36.



Vasemmalla: Kesä 20.8. kello 18:36. Siinä vaiheessa, kun uuden kerrostalon varjo alkaa varjostaa eteläpuolista tonttia, on ilta ja aurinko paistaa matalalta ja rakennusten varjot pitenevät. Eteläpuolisen tontin omat rakennukset luovat myös varjot omille piha-alueilleen.

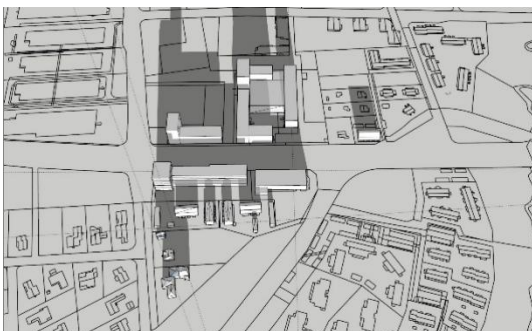
Pohjoispuolen varjot ovat pisimmillään talvipäivänseisauksen aikaan. Alle on koottu kuvia uuden rakennuksen pohjoispuolelle heittämistä varjoista.



Yllä: 20.9. kello 12:00 ja 20.3. kello 13:00. Syys- ja kevätpäiväntasauksen aikoihin, ja niiden välisenä aikana, rakennus ei varjosta Tikkurilantien pohjoispuolen rakennusta.



Yllä: 20.10. kello 12:00 ja 20.2. kello 12:00. Lokakuussa kahdeksankerroksinen osa varjostaa osaa vastapäisestä rakennuksesta, ja varjo liikkuu auringonkierron mukaan julkisivun yli kohti itää, helmikuussa samoin.

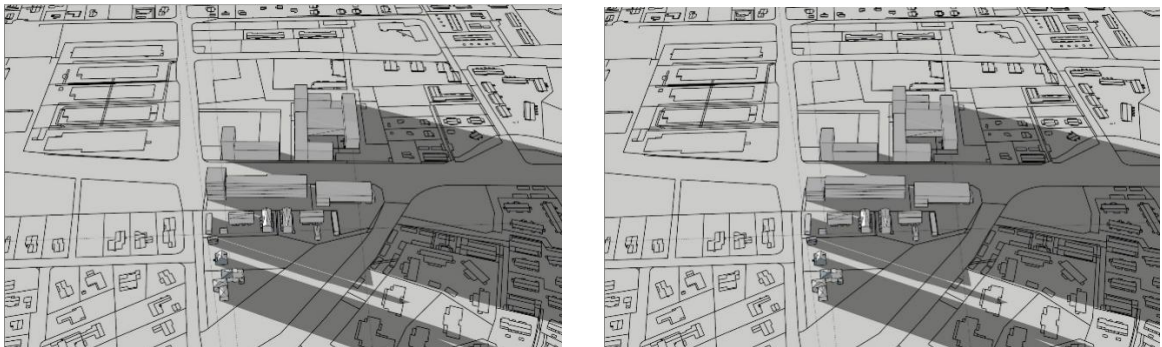


Vasemmalla: 22.12. kello 12:00. Talvipäivänseisaus on vuoden pimein päivä ja varjot ovat pisimmillään. Uuden rakennuksen matala osa sekä korkea osa luovat keskipäivällä varjon Tikkurilantien pohjoispuoliseen rakennukseen. Varjo liikkuu auringonkierron mukana. Aurinko paistaa matalalta ja matalatkin rakennukset luovat pitkiä varjoja ympäristöön.

Koska kahdeksankerroksinen osa rakennuksesta herätti keskustelua, tarkasteltiin varjotarkaste-
luissa myös kerrostalovaihtoehtoa, jossa sitä ei ole. Pientalovaihtoehtoa ei tarkasteltu, sillä se on
liian tehoton, eikä suojaa tehokkaasti tonttia melulta tai ilman epäpuhtauksilta. Kokonaan neliker-
roksisen rakennuksen varjostusvaikutus vertailtiin korkeamman vaihtoehdon kanssa. Alle on
koottu kuvat vuoden pimeimmästä päivästä ja elokuun illasta, jolloin aurinko paistaa jo matalam-
malta.



*Yllä: 22.12. kello 12:00. Vasemmassa kuvassa vaihtoehto kahdeksankerroksisella osalla, oikealla
nelikerroksinen kerrostalo. Vuoden pimeimpänä päivänä rakennus luo varjon Tikkurilantien vasta-
päisen kerrostalon julkisivuun. Kahdeksankerroksisen osan luoma varjo on kapea ja kulkee aurin-
gonkierron mukana julkisivun yli. Ero nelikerroksisen ja kahdeksankerroksisen vaihtoehdon välillä
on pieni. Jo matalakin rakennus luo pitkiä varjoja pimeinä talvikuukausina.*



*Yllä: 20.8. kello 19:36. Vasemmalla vaihtoehto, jossa on kahdeksankerroksinen länsiosa, oikealla
nelikerroksinen kerrostalo. Tähän aikaan illasta aurinko paistaa niin matalalta, että molemmat
vaihtoehdot luovat varjon kaakkoon. Oleskelupihat ovat varjossa. Myös korttelin pientalot luovat
pitkät varjot omille pihoilleen. Tuntia aikaisemmin uuden rakennuksen varjo ei ylety eteläpuolisiin
rakennuksiin kummassakaan vaihtoehdossa.*

Suunnitelman korkeus ja ympäristö

Pääosa suunnitellusta uudisrakennuksesta sopeutuu pienkerrostalomittakaavaan. Päätteenä oleva
kahdeksankerroksinen osa on poikkeus, joka merkitsee paikan kaupunkirakenteessa. Kahdeksan-
kerroksinen osa rakennuksesta ei sijaitse suoraan eteläpuolisten rakennusten kohdalla. Korkean
osan vaikutukset eteläpuoleisen korttelin yksityisyyteen on arvioitu vähäiseksi:

Eteläpuolisen Puutarhatie 3c:n itä-länsisuuntaisen rivitalon yksityiset piha-alueet sijaitsevat raken-
nuksen eteläpuolella katseilta suojassa. Tärkeimmät asuintilat, olo- ja makuuhuoneet, avautuvat
etelään. Pohjoisella julkisivulla sijaitsee ikkunoita asumisen aputiloissa, kuten eteisissä, saunoissa
ja aulatiloissa. Rakennus sijaitsee nelikerroksisen rakennuksen kohdalla.

Pohjois-eteläsuuntaiset rivi- ja luhtikerrostalorakennukset (Puutarhatie 3c ja Kuriirikuja 3) sijaitsevat Tikkurilantie 88:n nelikerroksisen rakennusmassan vierellä ja niiden länteen suuntautuvat pihat tai parvekkeet on suojattu niiden välisillä säleikoilla, jotka suojaavat naapureilta, mutta myös pohjoissuunnan katseilta. Pohjoisen pään päätyasunnoissa on kaksi ikkunaa pohjoiseen. Pihat sijaitsevat siten, että viereinen pientalorakennus toimii myös niiden näkösuojana.

Kuriirikuja 3:n itä-länsisuuntainen rivitalo tontin itäreunalla sijaitsee osin nelikerroksisen rakennuksen eteläpuolella, osin Tikkurilantie 86:n liikerakennuksen eteläpuolella. Rivitalon yksityiset pihat sijaitsevat sen eteläpuolella katseilta suojassa. Pohjoiseen avautuu asumisen aputilojen, kuten aulojen ja eteisten ikkunoita. Tärkeimmät asuintilat avautuvat kohti etelää.

Kahdeksankerroksinen osa muodostaa parin pohjoispuolisen korttelin kahdeksankerroksisen osan kanssa. Kaupunkirakenteessa ne muodostavat yhdessä porttiaiheen. Kerroskorkeutta perustelee edellisen lisäksi Tikkurilantien raideyhteyshanke, jonka myötä koko vyöhyke on tulevaisuudessa tiivistymässä.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 27§:n 28.11.2018-2.1.2019. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoja pyydettiin neljä, HSY:ltä, HSL:ltä, TUKESilta ja Tikkurilan omakotiyhdistys ry:ltä. Lausunnot saatiin HSY:ltä, HSL:ltä ja TUKESilta. Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin, mutta ne on kirjattu tiiviisti alle ja otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Tieto lausuntojen sisällöistä on viety eteenpäin niiden suunnittelijoille.

Lausunnot vastineineen tiiviisti:

TUKES Turvallisuus ja kemikaalivirastolla ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Lausunto antoi tiedoksi Okmeticin konsultointivyöhykkeen pienentymisen 1 kilometristä 500 metriin. Tieto on korjattu kaavaselostukseen. Vaarallisista kemikaaleista mahdollisesti aiheutuva onnettomuus vaikutuksineen ei ulotu suunnittelualueelle. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

HSL kannatti lausunnossa asemakaavamuutosehdotuksen tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. HSL piti tärkeänä, että mahdollinen tulevaisuuden raideyhteys olisi matkustajapalvelultaan laadukas ja liikennöinniltään tehokas, mikä varmistetaan Vantaan ratikan alustavassa yleissuunnitelmassa esitetyin raitiotielle varatuin omin kaistoin. Osana tulevaisuuden runkolinjan 570 kehitystä pysäkkiä V6803 kaavamuutosalueen pohjoisreunassa parannetaan. Kaavamuutostontin liittymän liikenteen vaikutuksia bussi- ja raitiotieliikenteen hidastamiseen tulee ehkäistä ja mikäli risteykseen suunniteltaisiin liikennevalot, tulee joukkoliikenne-etuudet huomioida. Edelleen, mikäli pysäkkiä V6803 tulee rakennusaikana väliaikaisesti siirtää, tulee HSL:n voida vaikuttaa pysäkin sijaintiin. HSL:n lausunnon sisällöt on toimitettu tiedoksi niistä vastaaville asiantuntijoille ja kirjattu tässä kaavaselostuksen osaksi. Asiat huomioidaan jatkosuunnittelussa, eivätkä ne aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

HSY:n lausunnon mukaan alueelle on rakennettu yleinen vesihuolto ja uusi rakennus voi liittyä siihen. Hanke ei edellytä vesihuollon siirtämistä tai sen lisärakentamista. Kaavaselostuksen liitteenä olevaa vesihuollon esisuunnitelmaa tulee jatkosuunnittelussa tarkentaa. Suunnittelualueen läheisyyteen on ehdotettu uutta alueellista palovesiasemaa, jonka paikka tarkentuu jatkosuunnittelun myötä. Lausunnon sisällöt on lähetetty tiedoksi vesihuollon suunnittelijoille ja kirjattu tässä osaksi selostusta. Asia huomioidaan jatkosuunnittelussa, eikä se aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan visio on "rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus". Vantaan arvoja ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Strategisia painopistealueita on yhteensä kuusi ja niissä kaikissa on omat tavoitteensa. Painopisteitä ovat talouden tasapainon turvaaminen, kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien, kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisääminen, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, palvelujen kehittämisessä edelläkävijänä oleminen sekä uudistuen ja osallistuen johtaminen. Kaupunkisuunnitteluun liittyviä tavoitteita on erityisesti painopisteissä kaupungin tiivistämisestä, asukkaiden hyvinvoinnin edistämisestä ja kaupungin elinvoiman lisäämisestä. Niitä ovat mm. seuraavat tavoitteet: "Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta, hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet, Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä, asukkaiden mahdollisuudet osallistua aktiivisesti kaupungin, oman asuinalueen kehittämiseen lisääntyvät ja yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita." ¹⁷

MAL 2016-2019 ja MASU 2050:

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin kuuluva Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus kattaa vuodet 2016–2019. Sopimuksella tuetaan kuntien sekä valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Helsingin seudulla sopijoina oli seudun neljätoista kuntaa ja HSL, valtion puolelta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, ARA, Liikennevirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus.

Sopimuksessa Vantaan asuntotonttien asemakaavoitettava kerrosala vuosina 2016-2019 on 266 250 kem². MAL-sopimuksen "asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue" -liitekartta sisältää Tikkurilantien varren, joka on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Tikkurilantie 88:n kaavamuutoshanke sijaitsee tällä alueella. ¹⁸

MASU 2050 pohjautuu aikaisempaan MAL-sopimukseen, maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukseen 2012–2015. MASU 2050 tukee yllä kuvattua MAL 2016–2019 sopimusta. MASU 2050:ssä yhteistyö on tehty seudun kuntien, Uudenmaan liiton ja HSL:n kanssa. MASU 2050 määrittää seudun maankäytön tahtotilaa ja tuottaa taustatietoa seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan, asuntostrategiaan ja maakuntakaavan laadintaan. Näiden töiden kautta linjaukset siirtyvät asemakaavoitukseen.

MASU 2050:n MAL-visiossa mm. "metropolialueen eheä yhdyskuntarakenne on toiminnoiltaan monipuolinen ja ekotehokas. Tiiviin ydinalueen ympärillä on omailmeisten keskusten verkosto ja luonnonläheinen ympäristö, kasvava seutu tarjoaa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä". Kuntien yhteisissä MAL-tavoitteissa mm. "toteutamme seudun kestäville kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi, huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävydestä, vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle, huolehdimme asuinalueiden

¹⁷ Valtuustokauden 2018-2021 strategia

¹⁸ Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016-2019

viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä ja varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet”.

MASU 2050:n kriteerit antavat konkreettisia tavoitteita suunnitteluun. ”Tiivistyvä kaupunkirakenne” täydentää erityisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta lisäämällä uutta rakentamista vanhan lomaan. ”Kestävät kulkumuodot” sijoittaa asumisen seudulla siten, että se tukee palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden parantumista erityisesti kestäville kulkumuodoilla. ”Sosiaalinen kestävyys” tukee kaupunkirakenteen kehittymistä sosiaalisesti kestävämmäksi. Mainitut kriteerit tukevat Tikkurilantie 88:n hanketta.

MASU 2050 sisältää maankäytön kehittämisen vyöhykkeet, jotka tukeutuvat vahvasti joukkoliikenteen yhteyksiin. Kartta on hyvin samankaltainen MAL-sopimuksen asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue -liitekartan kanssa. Tikkurilantie 88 sijaitsee ”seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016–2050” -merkityllä alueella.¹⁹

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Tavoitetiloja:

- ”Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopoliitikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.”²⁰

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Vahvistamme kivijalkakauppojen ja ostoskeskusten mahdollisuuksia.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.²¹

¹⁹ Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

²⁰ Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

²¹ Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on kehittää tonttia ja kaavoittaa sille rakennusoikeutta kerrostalorakennukselle ja liiketiloille. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena tontin rakentuminen tulee nykyistä nopeammin ajankohtaiseksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tontilla esiintyy liikennemelua, jonka vaikutusten vähentämistä rakennuksen sisätiloista sekä tontin ulkotiloista tulee edistää. Myös katutilan muuta ympäristöä huonompi ilmanlaatu tulee eristää sisä- ja ulkotiloista. Kapean tontin tavoitteena on hulevesien käsittely tontilla sekä niiden johtaminen hallitusti yleiseen hulevesiverkkoon.

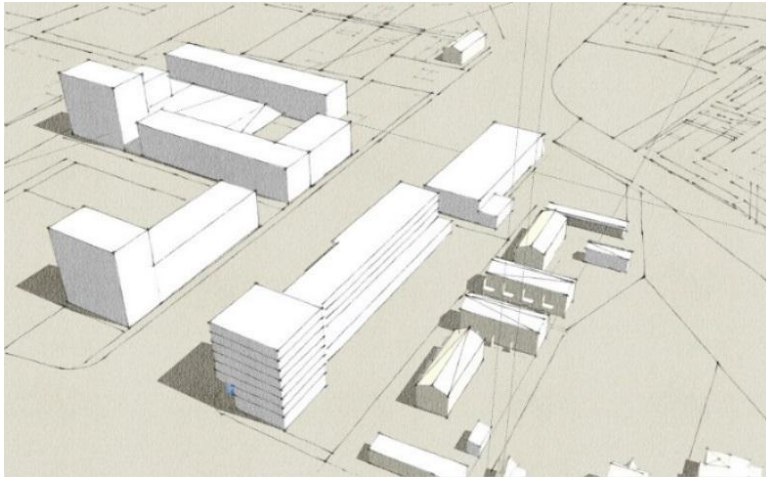
Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Mielipiteissä esiin tulleet haasteet liikkumisen ja pysäköinnin hallinnasta on huomioitu kaavaehdotuksessa. Asuinkerrostalo mahdollistaa uusien asuntojen ja muutaman liiketilan rakentamisen. Rakentaminen lisää jonkin verran liikkumista alueella ja tuo mahdollisuuden uusille palveluille lähiympäristössään. Pysäköinti järjestellään tontilla Vantaan kaupungin uusien asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeiden mukaan. Tontilla on tilaa myös huollon, liiketilojen sekä vieraiden pysäköinnille.

Tikkurilantien varren kaupunkirakenne täydentyy tämän tontin osalta. Rakennus suojaa tonttia ja osaa korttelialueestaan melulta. Asemakaavaehdotus ratkaisu on osa Tikkurilantien varren tiivistymistä, jossa tonttia laajempi kokonaisuus otetaan huomioon.

Koska rakennuksen kahdeksankerroksinen osa herätti keskustelua, on myös vaihtoehtoisia ratkaisua, vain nelikerroksista massaa, tarkasteltu varjotarkasteluissa, jotta sitä voisi verrata kahdeksankerroksiseen ratkaisuun. Ehdotettua pientaloratkaisua ei tarkasteltu, sillä se ei suojaa tonttia melulta ja ilman epäpuhtauksilta ja on raideyhteyttä ajatellen liian tehoton.

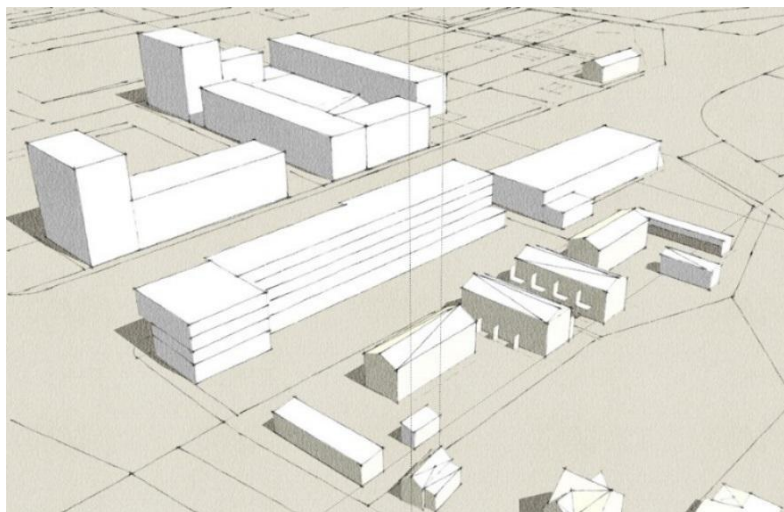
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A, kahdeksankerroksinen päate Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Kuvitteellinen näkymä kesäkuun keskipäivältä. Vain lähimmät rakennukset on mallinnettu.

Vaihtoehto A tukee Tikkurilantien rakentamista nykyistä tiiviimmäksi. Katutilaa rajaa kerrostalorakennus, joka antaa vihjeen saapumisesta kohti Tikkurilan keskustaa. Pitkän ja kapean tontin pohjoisreunaa rajaa pitkä nelikerroksinen massa, joka estää melun leviämisen tontille. Risteyskohdassa rakennus on kahdeksankerroksinen ja merkitsee paikan kaupunkirakenteessa; se on portti Tikkurilaan yhdessä pohjoispuolisen kerrostalokokonaisuuden kanssa. Risteyskohdan ensimmäiseen kerrokseen on suunniteltu liiketilaa, mikä lisää palveluiden sijoittumismahdollisuuksia alueelle.

Vaihtoehdossa B on kokeiltu pitkää pienkerrostalomassaa, joka on koko tontin pituudelta nelikerroksinen. Se rajaa Tikkurilantietä ja estää melun leviämistä tontille. Kokonaisuus toimii muurina korttelinsa pohjoisrajalla. Ensimmäisen kerroksen liiketilat lisäävät palveluiden sijoittumismahdollisuuksia alueella. Se on tehokkuudeltaan A-vaihtoehtoa pienempi. Vaihtoehtoa kokeiltiin erityisesti rakennuksen varjostusvaikutusten arvioimiseksi ja vertaamiseksi vaihtoehtoon A.



Vaihtoehto B, koko rakennus on nelikerroksinen. Kuvitteellinen näkymä kesäkuun keskipäivältä. Vain lähimmät rakennukset on mallinnettu.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkotyöstöön valittiin ratkaisu A. Sen kahdeksankerroksinen päate merkitsee paikan kaupunkirakenteessa ja toimii Tikkurilantien pohjoispuolisen kahdeksankerroksisen osan kanssa Tikkurilan keskusta-alueen porttina. Rakennus on tehokas ja ottaa huomioon Tikkurilantien tulevaisuuden

kehityksen raideliikenteen väyläksi. Rakennus suojaa eteläpuolen korttelialuetta melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Sen varjostusvaikutukset arvioitiin vähäisiksi, sillä se sijaitsee lähitonttiansa pohjoispuolella. Rakennus on samaa mittakaavaa uusien Tikkurilantien varren kortteleiden kanssa ja soveltaa yleiskaavan A2-vyöhykkeen mahdollisuutta yhdistellä kerrostalorakennetta ja pientalorakennetta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen tontille.

Tontin käyttötarkoituksmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus asumiselle on 4750 k-m². Lisäksi kaavaan on merkitty 150 k-m² liiketilakäyttöä varten. Pysäköinti on järjestetty pihalle, korkeintaan 45 autopaikkaa, sekä tämän lisäksi rakennusalan sisälle viherkannella tai rakennusmassalla katettuna. Piha on määrätty istutettavaksi ja sille on merkitty leikkialue.

4.1.1 Mitoitus

Mikäli asumisväljyys olisi 38 m² (ennuste 2026, kerrostalot), on asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä 125 henkilöä.²²

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontin pinta-ala 3906 m²

Rakennusoikeus 4750 k-m² asuminen, 150 k-m² liiketilat

Tehokkuusluku e=1,25

Pysäköinti, autot ja polkupyörät

1 ap/100 asuntok-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa/ 3 asuntoa

Vieraspaikkoja 1/1500 k-m²

Huolto- yms. pysäköintiä varten 1 ap/ 5000 k-m²

1 ap/60 k-m² liiketilat

Paikoista 3 autopaikkaa liikuntaesteisille; 2 ap/ 2500 k-m², sen jälkeen 1 ap/ 2500-5000

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti. Kaupunkikuva kehittyy nykyisestä. Arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealuokkaisia.

Kaava ohjaa rakennuksen sijaintia, massoittelua ja kokoa. Kaavan mukainen uusi rakennus noudattaa Tikkurilantien vastapäisen reunavyöhykkeen mittakaavaa. Se rajaa katutilaa ja suojaa pihaa, samoin kuin korttelin eteläisempiä osia, melulta ja katupuolen ilman epäpuhtauksilta. Liiketilat tontin risteyskohdassa elävöittävät maantasokerrosta keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa ja tuovat liiketoimintamahdollisuuksia yrittäjille. Kahdeksankerroksinen päate muodostaa porttialueen Tikkurilantielle yhdessä rakennuksen pohjoispuolisen kerrostalon kanssa.

²² Vantaan väestöennuste 2017, s.17

Pysäköinti on järjestelty tontilla ja pysäköintitilaa löytyy lisäksi liiketiloille, huoltoliikenteelle sekä vieraspysäköinnille. Myös polkupyöräpysäköinti on huomioitu. Piha-alueella on tilaa oleskelulle ja leikille. Pihan suunnittelussa on huomioitu tontin vihertehokkuus ja tontille on määrätty istutettava alue sekä puita ja pensaita. Kulkuväylien pinnoitteista on määrätty erikseen. Osan pinnoitteista tulee olla puoliläpäiseviä.

Meluntorjunnasta, tärinäsuojauksesta, ilmanotosta ja hulevesien käsittelystä on määrätty erikseen. Tontin oleskelualue ja leikkialue sijoittuvat tontille siten, että Tikkurilantien melu ei aiheita toiminnolle haittaa. Rakennus suojaa piha-aluetta myös liikenteen aiheuttamilta ilman epäpuhauksilta. Tärinä aiheuttamia vaikutuksia on vähennetty tarkemmin kuin tilanne edellyttäisi. Hulevedet on huomioitu, ja hulevesien käsittely on suunniteltu tarkemmin erillisessä alustavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Yleismääräyksissä on annettu useita rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Mm. rakennuksen julkisivusta, porrashuoneista, yhteiskäyttösaunasta ja jätetilasta on määrätty tarkemmin.

4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialue

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuutosalue koskee liike- ja toimistorakennusten palstaa (maarekisteritila 421-1-1652, jolle tehdään tonttijako) korttelissa 68143. Uudelle tontille on määritelty käyttötarkoitus AK ja rakennusoikeuden määrä 4750 k-m² asumiselle sekä 150 k-m² liiketiloille. Tehokkuus (et) on 1,25. Uutta kerrosalaa syntyy 2947 k-m². Kerrosluvut ovat neljä ja kahdeksan.

Rakennus rajaa Tikkurilantietä ja sijoittuu tonttinsa pohjoiseen reunaan. Kerroskorkeus on pitkältä sivulta pääosin neljä, mutta Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyskohtaan, rakennusmassan päätteenä, on osoitettu mahdollisuus kahdeksankerroksisen rakennuksen sijoittamiselle. Kaavaan on merkitty rakennusalan sivut, johon rakennukset tulee rakentaa kiinni. Tikkurilantien julkisivu on rakennettava yhteisenä, jotta katumelu ei häiritse pihaa.

Tontille ajetaan Puutarhantieltä. Pysäköintipaikkojen määrät on laskettu ensimmäisen kerran 14.5.2018 kaupunkisuunnittelulautakunnassa olleiden uusien mitoitusohjeiden mukaan. Pysäköinti on järjestelty tontilla, korkeintaan 45 paikkaa on sijoitettu pihalle, osa katokseen, osa avoimena maantasopysäköintinä. Muut autopaikat tulee sijoittaa rakennusalan sisälle ja kattaa viherrakennalla tai rakennusmassalla. Mikäli autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa perusnormin mitoituksesta 15 %:n vähennyksen.

Piha-alueelle on merkitty leikkialue ja istutettavat alueet. Pihan suunnittelussa on laskettu tontin vihertehokkuus, joka kuvaa vihreän tai muutoin hulevettä läpäisevän pinnan suhdetta koko tontin pinta-alaan. Vihertehokkuudella varaudutaan ilmastomuutokseen sopeutumiseen. Vihertehokkuuslaskurista saatavan arvon tulee olla asuintontilla vähintään 0,8. Pintojen käsittelystä ja istutuksista on annettu määräykset, jotta haluttu arvo on saavutettu. Jotta arvo saavutettaisiin, on pihalle määrätty erikseen istutettavaksi puita ja pensaita. Kadunpuoleiset tontinosat tulee kivetä ja vain ajoväylän saa asvaltoida. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia pihasuunnitelma, hulevesisuunnitelma sekä vihertehokkuuslaskema.

Karttamerkintöjen lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja arkkitehtuurin laadusta. Rakennuksen yhteistiloista, porrashuoneista, julkisivusta ja jätetiloista on määrätty tarkemmin. Ullakon tasolle tulee sijoittaa asukkaiden yhteiskäytössä oleva saunatila. Jätetila tulee integroida

rakennukseen. Porrashuoneita tulee elävöittää taiteen keinoin ja niiden rakentamista aulamaisiksi, viihtyisiksi tiloiksi on edistetty. Porrashuoneista tulee olla pääsy sekä kadulle, että pihalle. Rakennuksen päädyt eivät saa olla ikkunattomia.

Melusuojauksesta, ilmanotosta ja hulevesistä on määrätty erikseen. Julkisivujen ääneneristyksen tulee olla vähintään 32 dB tai 35 dB. Asuntojen tulee avautua myös vähämeluisempaan suuntaan, mikäli melutaso ylittää 65 dB. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylitä. Länsi- ja itäpuoliset parvekkeet tulee olla sisäänvedettyjä ja ne tulee lasittaa. Puhdasta ilmanlaatua sisätiloissa edistää ilmanotto korkealta ja paremman ilmanlaadun puolelta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää n. 130 asukkaalla Koivuhaassa.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; edistää hyvin yhteyksiin ja resurssitehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta ja luo edellytyksiä asuntotuotannolle.

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä.

Se on hyvien virkistysmahdollisuuksien äärellä Kylmäojan ja Keravanjoen tuntumassa.

Kaavamuutosalue on Tikkurilantien varren läntisin tontti Koivuhaassa, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja; Puutarhatien länsipuolella alkaa lentomelualue.

Ratkaisu edistää Koivuhaan ja Tikkurilantien varren asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä kaupunkirakennetta kadunvarteen tulevaisuuden raitiotien vaikutusalueelle. Liiketilat pohjakerroksessa lisäävät mahdollisuuksia palvelutarjonnan kehittymiselle asumisen rinnalla.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Tulevaisuudessa Tikkurilantiellä kulkee raitiotie. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Ratkaisu tukee K2-bulevardin ajatusta Tikkurilantiestä kaupunkibulevardina, joka yhdistää Tikkurilan Aviapolikseen. Kaavamuutos muuttaa tontin käyttötarkoituksen liiketiläkäytöstä asumiseen. Tikkurilantien varsi näyttäytyy muutoksen seurauksena entistä vahvemmin asumisen vyöhykkeenä aikaisemmin odotetun yritystoiminnan sijaan.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää alueen kaupunkikuvaa ja tiivistää Tikkurilantien vartta. Se sopeutuu mittakaavaltaan tontin pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kanssa muodostaa Tikkurilan keskusta-alueen läntisen portin Tikkurilantielle. Eteläpuolinen kaupunkirakenne on pienimittakaavaisempaa - uusi rakennus muodostaa muurimaisen elementin tämän alueen pohjoisrajalle. Kahdeksankerroksinen osa on poikkeus mittakaavassa, mutta on osa Tikkurilantien pohjoispuolisten kahdeksankerroksisten rakennusten sarjaa alueella. Pitkä massa rajaa Tikkurilantietä ja toimii samalla melusteenä sekä pihapuolen ilmanlaatua parantavana tekijänä. Kaavamuutostontti on osa Koivuhaan monipuolisen kaupunkirakenteen maisemaa ja muutoksessa oleva osa aluetta. Kadunvarsi kehittyi muuta aluetta tiiviimpänä ja muodostaa sisääntuloväylän Tikkurilan keskustaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei ole myöskään erityisiä maisemallisia arvoja tai muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Asuminen

Kaavamuutoksen seurauksena mahdollistuu yhden asuinkerrostalokokonaisuuden rakentaminen. Jos rakennusoikeus jaetaan asumisväljyyssennusteen mukaisella luvulla 38 k-m²/henkilö, tulee tontille noin 130 asukasta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita - lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos lisää osaltaan liiketilatarjontaa alueella ja mahdollistaa muutamien uusien työpaikkojen syntyä. Asukkaiden lisäys tukee Tikkurilan alueen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä ja niihin on myös lyhyt pyöräilymatka, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilaan ollaan parhaillaan kaavoittamassa/kaavoitettu kaksi uutta päiväkotia. Tämän lisäksi kouluverkon täydensyrakennusmahdollisuuksia tarkastellaan kaupungin Tilakeskuksessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee hankkeen myötä uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat ja asuntoja löytyy eri elämänvaiheisiin. Yksöiden määrä on rajattu korkeintaan 30%:iin asuntojen lukumäärästä, joten asukkaiden vaihtuvuutta lisäävää tekijää on rajattu.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää Tikkurilan virkistysalueiden, kuten Kylmäojarvarren, Keravanjoen varren, Tikkurilan keskuspuiston ja Tikkurilan urheilupuiston käyttöä.

Maisemakuva

Kaavamuutostontti sijoittuu muuttuvalle kaupunkimaiseman vyöhykkeelle Koivuhakaan, jolle on leimallista monipuolinen kaupunkirakenne ja osittain rakentumattomat tontit Tikkurilantien varressa. Korkea osa uudesta rakennuksesta tuo maisemakuvaan uuden maamerkin ja muodostaa naapurirakennuksen kanssa porttimaisen aiheen. Tikkurilantien reunavyöhyke täydentyy uuden rakennuksen myötä.

Liikenne

Rakennus sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Kaavamuutosalue sijaitsee bussipysäkin ja tulevaisuuden raitiotieyhteyden vieressä. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Yksittäinen kerrostalo ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Kasvava asukasmäärä lisää liikennemääriä muutamalla kymmenellä, liiketilat palveluiden laadusta riippuen noin saman määrän. Lisääntyvä liikkuminen on pääosin henkilöautoliikennettä ja asuintalon huoltoliikennettä. Puutarhatielle asuminen voi lisätä lyhytaikaista vieraspysäköintiä, mutta pysäköinti toimii myös luonnollisena hidasteena ja vähentää nykyisten hidasteiden kanssa läpiajon houkuttelevuutta.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Alueen kaavamuutosten myötä Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksen lähistölle on tarpeen lisätä palovesiasema.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Maisemarakenne ei muutu. Uuden rakennuksen kahdeksankerroksinen osa lisää maamerkin kohtaan, jossa Tikkurilantien varsi alkaa tiivistyä kulkiessaan kohti Vantaan hallinnollista keskustaa, Tikkurilaa. Tontti sijoittuu osaksi rakennettua kaupunkimaisemaa, jolle on ominaista alueen läpi kulkevat kadut ja tiet ja niitä reunustava, parhailaan muuttuva ja osin vielä rakentumatonkin asuin- ja työpaikkaympäristö sekä niiden väliin jäävät asuin- ja työpaikka-alueet. Maasto on tasaista, nousee vähitellen kohti pohjoista. Maaperä on savea. Kylmäoja ja Keravanjoki ovat leimalliset maisemaelementit alueella.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakennetulle alueelle, ja sen vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäiset. Tyhjä kaavamuutostontti on heinittynyt ja sillä ei kasva puita. Savimaa on kasvupotentiaaliltaan erinomaista. Kaavassa määrätty istutettava alue lisää kasvillisuuslajeja tontilla ja vihertehokkuusmääräyksellä pyritään sopeutumaan ilmastonmuutokseen tontin osalta. Hanke ei vaaranna VAT:n luontoympäristöä ja luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Maaperä

Tikkurilantie 88 sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Rakennushankkeen yhteydessä rakennuksen perustukset tulee tukea paaluttamalla. Mahdollinen liikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida esimerkiksi pilaristabiloimalla. Myös piha on mahdollisesti stabiloitava. Muutokset tontin maaperään tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin kasvillisuuspeälysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus tulee kasvamaan nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen tulee lisääntymään. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät tule kasvaamaan entisestään.

Kaavatyötä varten tehdyn alustavan hulevesisuunnitelman mukaan "osa tontilla muodostuvista hulevesistä suotautuu kasvillisuuden käyttöön pintamaahan ja loput johdetaan viivytyrakenteen

kautta yleiseen hulevesiverkostoon". Viivytettävän veden kertymää vähennetään vettä hyvin läpäisevillä pinnoilla, viheralueilla ja kiveyksillä. Osa autopaikoista katetaan viherkatolla tai viherkanalla. Pinnantasauksilla ohjataan hulevedet pois päin rakennuksista ja tulvareitit hallitusti kohti kaualuetta. Naapuritontin hulevesiputket huomioidaan.²³

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinkerrostalo tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee laadukkaita, kehittyviä joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa. Autopaikat tulee osin kattaa viherkatolla/pihakannella. Pihan oleskelu- ja leikkialue on sijoitettu rakennuksen eteläpuolelle, jonne päivän aurinko luo lämpiminä vuodenaikoina lämpöisen pienilmaston. Istutuksilla taas varmistetaan, että pihasta löytyy varjoisia kohtia ja suojaa tuulelta. Istutukset vaikuttavat myös tontin vihertehokkuuteen sitä nostavasti. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä. Myös Hulevesien hallintasuunnitelma edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista. Se on yksi liiteasiakirjoista.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat pieniä. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkoston. Uudet asunnot lisäävät asukas pohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäytösopimuksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Hanke edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia itse rakennushankkeen sekä uuden rakennuksen katukerroksen liiketilojen kautta ja siten myös toimivan kilpailun kehittymistä.

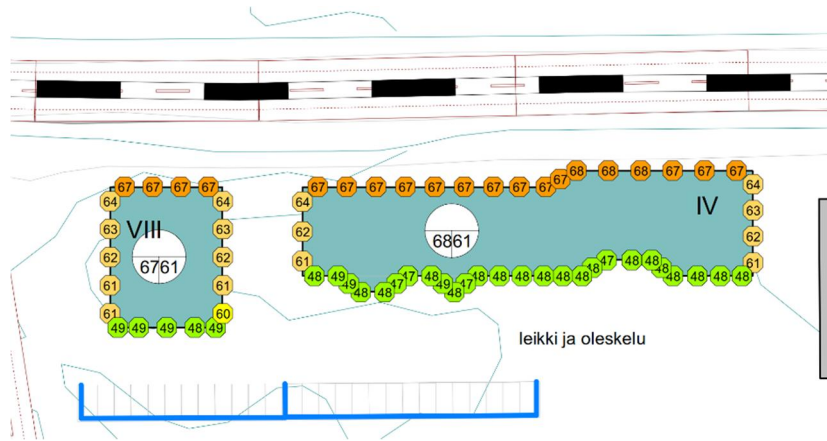
Ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunta on huomioitu kaavamääräyksissä melua koskevien määräysten, ohjeiden ja kaavatyötä varten erikseen tehdyn meluselvityksen mallinnustulosten pohjalta. Julkisivun äänitasovaatimukset ovat 32 dB ja 35 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuva melu on yli 65 dB, tulee asunnot avata myös hiljaisempaan suuntaan. Parvekkeiden suunnittelussa on huomioitava lentomelu ja Tikkurilantien aiheuttama melu ja huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylity. Itä- ja länsijulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla sisäänvedettyjä, jotta lasitettava pinta olisi mahdollisimman pieni. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso

²³ Alustava hulevesisuunnitelma (hulevesien hallintasuunnitelma), M Savolainen, Geotek Oy, 08/2018

ylity. Eteläjulkisivun parvekkeiden lasittaminen ei ole välttämätöntä ja ne saa ulottaa rakennusalan yli. Kaavaratkaisussa, jossa rakennusmassa rajaa tonttia sen pohjoisreunalla, on leikki- ja oleskelupihalla yöllä maksimissaan 43 dB:n keskiäänitaso, mikä on alle sallitun raja-arvon. Rakennus suojaaa piha-aluetta melulta. Melun aiheuttamat häiriöt on kaavamuutoksessa minimoitu ja otettu näin valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä huomioon ja edistetty sen toteutumista.



Kuva: Tie- ja raitioliikenne-melu ja vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen vuorokausiliikenne (KAVL) klo 7-22. Pienissä ympyröissä näkyy "julkisivun pystylinjaan kohdistuva suurin keskiäänitaso päivällä". Isoon ympyrään on merkitty suurin koko julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

Kuva/Meluseelvitys: Ville Mäntyniemi ja Anttoni Kananen, Helimäki Akustikot Oy / Sitowise Oy.

Tärinä

Tikkurilantien liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida. Kaavamääräyksen mukaan rakennusluvavaiheessa tulee selvittää tontin olosuhteet tärinän osalta ja suunnitella toimenpiteet, joilla mahdollinen tärinä vähennetään heilahdusnopeuden suositusraja-arvon 0,3 mm/s alle.

Ilmanlaatu

Koska kaavamuutoshankkeessa ollaan täydennysrakentamassa jo rakennettua ympäristöä edelleen tiivistävässä kaupunkitilassa ja kapealla tontilla, rakennus sijoittuu lähelle Tikkurilantien katutilaa. Kaavan ehdotuksessa katutila on tuulettuva, sillä rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on alle 0,7. Liikenne-ennusteiden mukaan Tikkurilantien liikenne on 13 750 ajoneuvoa/vrk (2040). HSY:n ilmanlaatuvohyhkeissä tämä tarkoittaa 9,6 metrin minimietäisyyttä ajoradasta. Ilmanlaatuvohyhkeiden minimietäisyyttä on sovellettu, koska ollaan rakennetussa ympäristössä ja kyse on alueen täydennysrakentamisesta: Kaavamääräysten mukaan rakennuksen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhtaammilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Vuoden 2016 mittauksissa Tikkurilan mittauspisteellä typen oksidien pitoisuusrajat eivät ylittyneet. Hengitettävien hiukkasten ja ulkoilman pienhiukkasten vuorokausiraja-arvot ylittyivät molemmat kerran vuonna 2016. Mittauspiste sijaitsee Tikkurilantie 88:aa tiiviimmässä kaupunkirakenteessa, mutta liikennemäärät ovat samaa suuruusluokkaa.

Tikkurilantie 88:n pitkä, tonttia Tikkurilantieltä rajaava rakennusmassa suojaaa piha-aluetta ja sen oleskelu- ja leikkialueita typen oksidien ja pienhiukkasten ja hengitettävien hiukkasten haitoilta. Kaavaratkaisu tukee VAT:n tavoitteita terveellisen elinympäristön rakentumisesta.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kohdassa 4.4.3 Kaavan muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentamista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija	Yksityinen	hakijatahon edustaja
Arkkitehtuuritsto Seppo Kokko Oy	Seppo Kokko	arkkitehti
Arkkitehtipalvelu Oy	Kari Selonen	arkkitehti
Helimäki Akustikot Oy	Ville Mäntyniemi	DI
	Anttoni Kananen	DI, FISE T akustiikka
Rakennusliike Lapti Oy	Joni Heikkola	hankekehityspäällikkö
	Tuomas Lindfors	hankekehitysjohdaja
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti
	Vesa Karisalo	vs. aluearkkitehti
	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Ekroos Elina	maisema-arkkitehti
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
	Pia-Elina Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Kuntatekniikan keskus	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Toimialahallinto/mato	Janne Juntunen	projektijohtaja
Kuntalaispalvelut:	Anna Hurmeranta	osallisuuskoordinaattori

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2019.

Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.09.2018
Kaavan nimi	002332 Tikkurilantie 88 68 Koivuhaka		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002332
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3906	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3906

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,0000	994
A yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3906	-1953
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

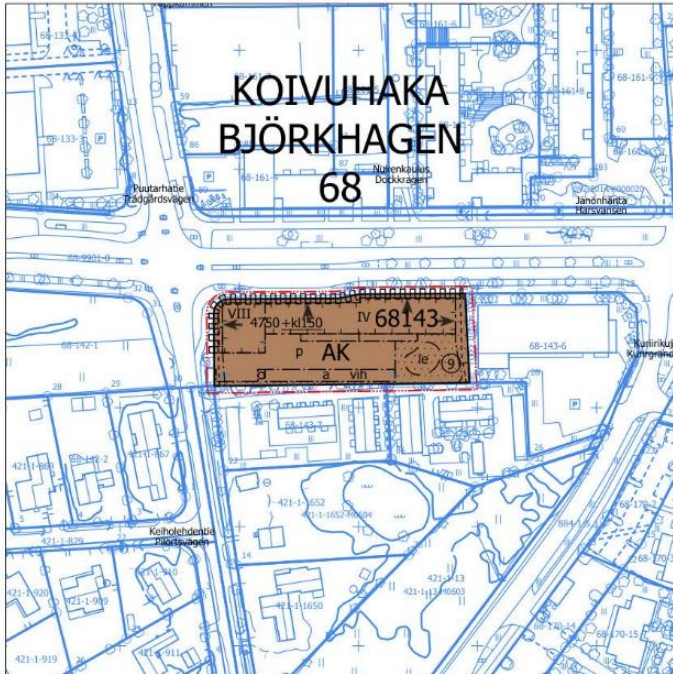
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

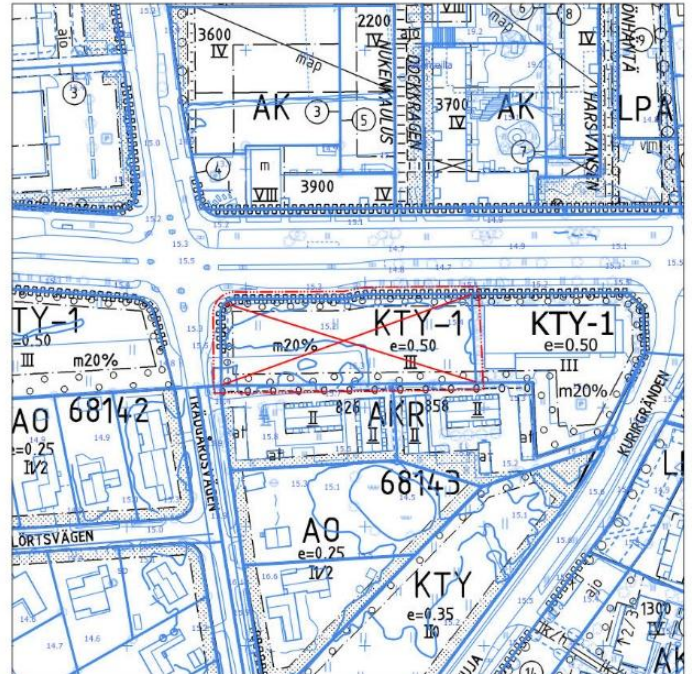
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,0000	994
A yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
AK	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3906	-1953
KTY-1	0,0000		0		-0,3906	-1953
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA- JA MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002332	Päiväys Datum 6.5.2019	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 686500
--	----------------------------------	---

Vantaan kaupunki
TIKKURILANTIE 88



Vanda stad
DICKURSBYVÄGEN 88

Kaupunginosa 68, Koivuhaka

Stadsdel 68, Björkhagen

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68143.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68143.

Tonttijako
Osa korttelia 68143.

Tomtindelning
Del av kvarteret 68143.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 150 k-m². Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,5 m.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, viherhuoneet sekä parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneista tulee kehittää arkkitehtoninen aihe ja niitä tulee elävöittää taiteen keinoin. Porrashuoneiden tulee olla aulamaisia, luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Aulamaisesta ensimmäisestä kerroksesta ei lasketa rakennusoikeuteen 30 k-m². Yläkerroksissa rakennusoikeuteen ei lasketa 20 k-m² luonnonvaloisasta ja viihtyisästä porrashuoneesta. Avoin, kylmä luhtikäytäväratkaisu ei ole sallittu. Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.

Tikkurilantien suuntaan avautuvien ensimmäisen kerroksen asuntojen kadunpuoleisten huoneiden lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutaso pinta ylemmänä ja ikkunoiden vähintään 1,6 metriä viereisen katutaso yläpuolella.

Asukkaille tulee rakentaa yhteinen saunatila ullakon tasolle.

Jätetila tulee integroida rakennukseen.

Melu

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tikkurilantien varressa sekä rakennuksen koko kahdeksankerroksisessa osassa, muuten vähintään 32 dB.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Lentoliikenne ja Tikkurilantien katuliikenne aiheuttavat melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä. Rakennuksen itä- ja länsipuoliset parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla sisäänvedettyjä. Rakennuksen eteläpuolella parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli.

Ilmanlaatu

Koska rakennus sijaitsee lähellä katua, tulee sen tuloilma ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus

I korsningspunkten ska minst 150 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet. Affärslokaleras minimivåningshöjd är cirka 4,5 m.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper, grönrums, samt balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den väningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Trapphusen ska utvecklas till ett arkitektoniskt motiv och livas upp med konstnärliga lösningar. Trapphusen ska vara entréhallsliknande, ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av den entréhallsliknande första våningen räknas 30 m²-vy inte in i byggrätten. På de övre våningarna räknas 20 m²-vy av trapphuset som har dagsljusinsläpp och är trivsamt inte in i byggrätten. En öppen, kall loftgångslösning är inte tillåten. Trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Från varje trapphus ska det finnas en tillgänglig utgång till gatan och gårdssidan.

Golvnivån i rummen mot gatan på första våningen i de bostäder som vetter mot Dickursbyvägen ska vara minst 0,5 meter högre än den intilliggande gatunivån och fönstren minst 1,6 meter ovanför intilliggande gatunivå.

Gemensamma bastuutrymmen för invånarna ska byggas på vindsnivå.

Soprum ska integreras i byggnaden.

Buller

Ljudisolering ΔL mot trafikbuller i byggnadens yterskikt ska vara minst 35 dB utmed Dickursbyvägen och på åttavåningspartiet av byggnaden, annars minst 32 dB.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Flygtrafiken och Dickursbyvägens gatutrafik orsakar buller som ska beaktas i planeringen av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man söra för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider. Byggnadens balkonger på östra och västra sidan ska inglasas och de ska vara indragna. Balkongerna på byggnadens södra sida får sträcka sig ut över byggnadensytan.

Luftkvalitet

Eftersom byggnaden ligger nära gatan, ska byggnadens tilluft tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

Tärinä

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseen tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

Rakennus

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Asuinrakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja, rapattuja, poltettua tiiltä tai puuta. Liiketilaoisan ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia ja luonnonkiveä.

Katutason julkisivun tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Pitkä julkisivu tulee rytmittää pintakäsittelyin, materiaalein, sisäänvedoin ja/tai aukotuksin.

Rakennuksen tulee olla värimaailmaltaan pääosin murrettu ja värikyläinen.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset ym. tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa irti julkisivulinjasta.

Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.

Piha

Rakennuksen ja Tikkurilantien katualueen välinen alue tulee päällystää puoliläpäisevällä luonnonkiveyksellä. Risteyksikohta ja sisäänkäyntien kohdat tulee päällystää sileällä, puoliläpäisevällä kiveyksellä.

Kiveysten yhteyteen saa sijoittaa istutuksia.

Vain ajoväylät saa asvaltoida. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Tontille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puuta, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Istutettavalle alueelle on sijoitettava vähintään neljä isokokoiseksi kasvavaa puuta ja kuusi pienikokoista tai pylväsmäistä puuta sekä neljä isoa pensasta.

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

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa, näistä 3 liikuntaesteisille. Lisäksi 1 ap/1500 k-m² vieraille ja 1 ap/5000 k-m² huoltoon varten.

Liiketilat 1 ap/60 k-m²

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pihaan ja autokatokseen saa sijoittaa enintään yhteensä 45 autopaikkaa ja loput autopaikoista tulee sijoittaa rakennusalan sisälle. Autopaikoista kolme tulee olla liikuntaesteisille. Rakennusalan sisälle sijoitettavat autopaikat tulee kattaa rakennusmassalla tai kansipihalla. Kansipihat tulee hyödyntää toisen kerroksen asuntopihoina. Kansipihalle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta.

Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto.

Vibrationer

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas som innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet till under 0,30 mm/s.

Byggnaden

Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Bostadsbyggnadens fasader ska vara byggda på plats, vara putsade eller bestå av bränt tegel eller trä. Affärslokaldelens fasad på första våningen ska huvudsakligen bestå av glas och natursten.

Gatuplanets fasad ska ha rikligt med öppningar. Den ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Den långa fasaden ska varieras genom ytbehandling, material, indragna partier och/eller öppningar.

Byggnaden ska huvudsakligen hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser.

Tekniska utrymmen och andra utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur och placeras fristående från fasadlinjen.

Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa.

Gårdsplan

Området mellan byggnaden och Dickursbyvägens gatuumråde ska beläggas med halvgenomsläpplig natursten. Korsningen och ingångarna ska beläggas med slät, halvgenomsläpplig sten.

I anslutning till stenbeläggningen får planteringar placeras.

Endast körbanorna får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

För tomten ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beakta årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

I den del som ska planteras ska minst fyra storvuxna träd och sex småvuxna eller pelaraktiga träd samt fyra stora buskar placeras.

Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönybygget. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvatten systemet.

För bygglovet ska bifogas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder, av vilka 3 för rörelsehindrade. Dessutom 1 bp/1500 m²-vy för gäster och 1 bp/5000 m²-vy för underhåll.

Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy.

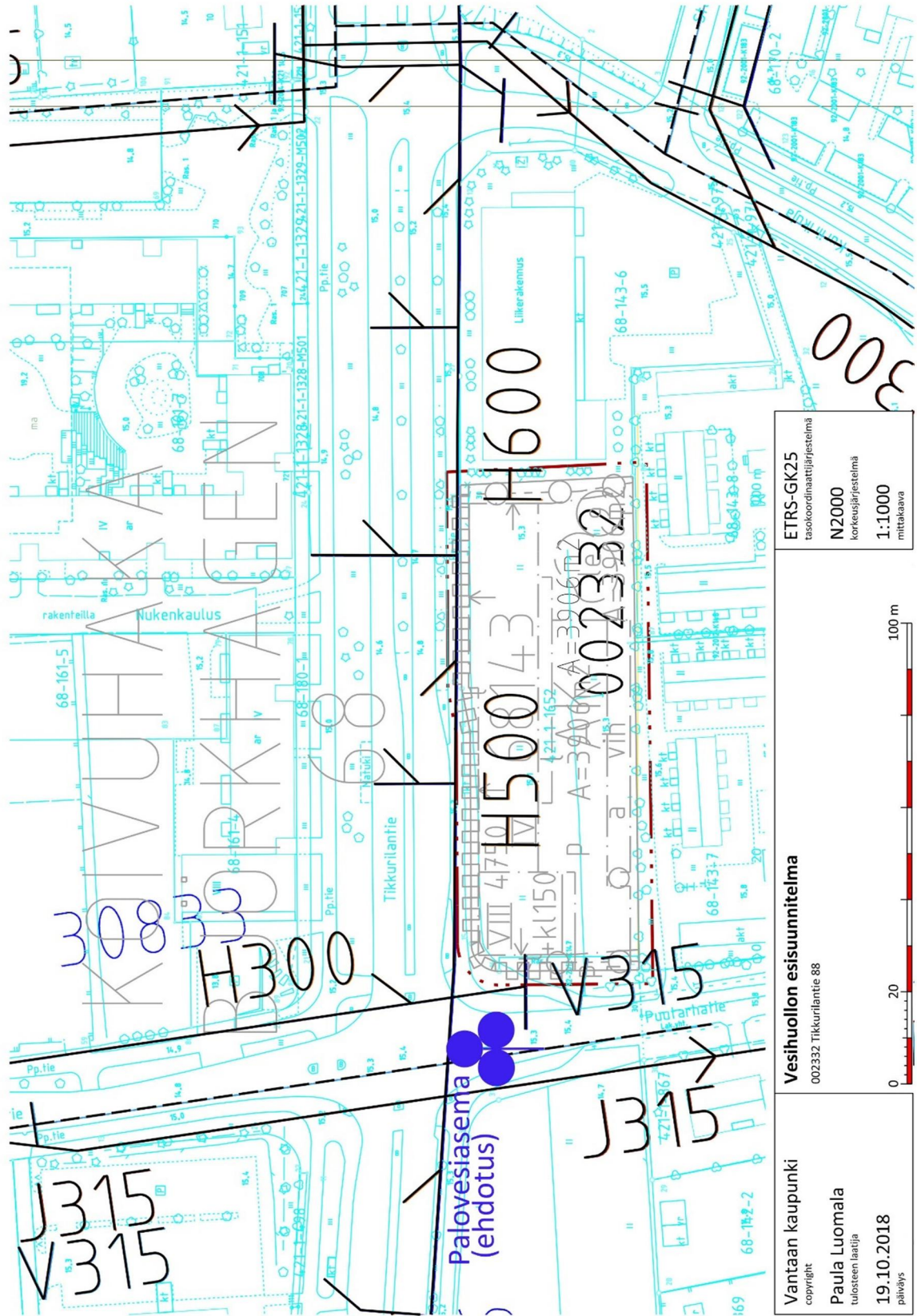
Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

På gården och i en carport får högst sammanlagt 45 bilplatser placeras och resten av bilplatserna ska placeras inom byggnadsytan. Tre av bilplatserna ska vara för rörelsehindrade. Bilplatserna som placeras inom byggnadsytan ska täckas med byggnadsmassa eller gårdsdäck. Gårdsdäcken ska användas som bostadsgårdar på andra våningen. På gårdsdäcken ska mångsidig växtlighet planteras.

Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är omarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering.

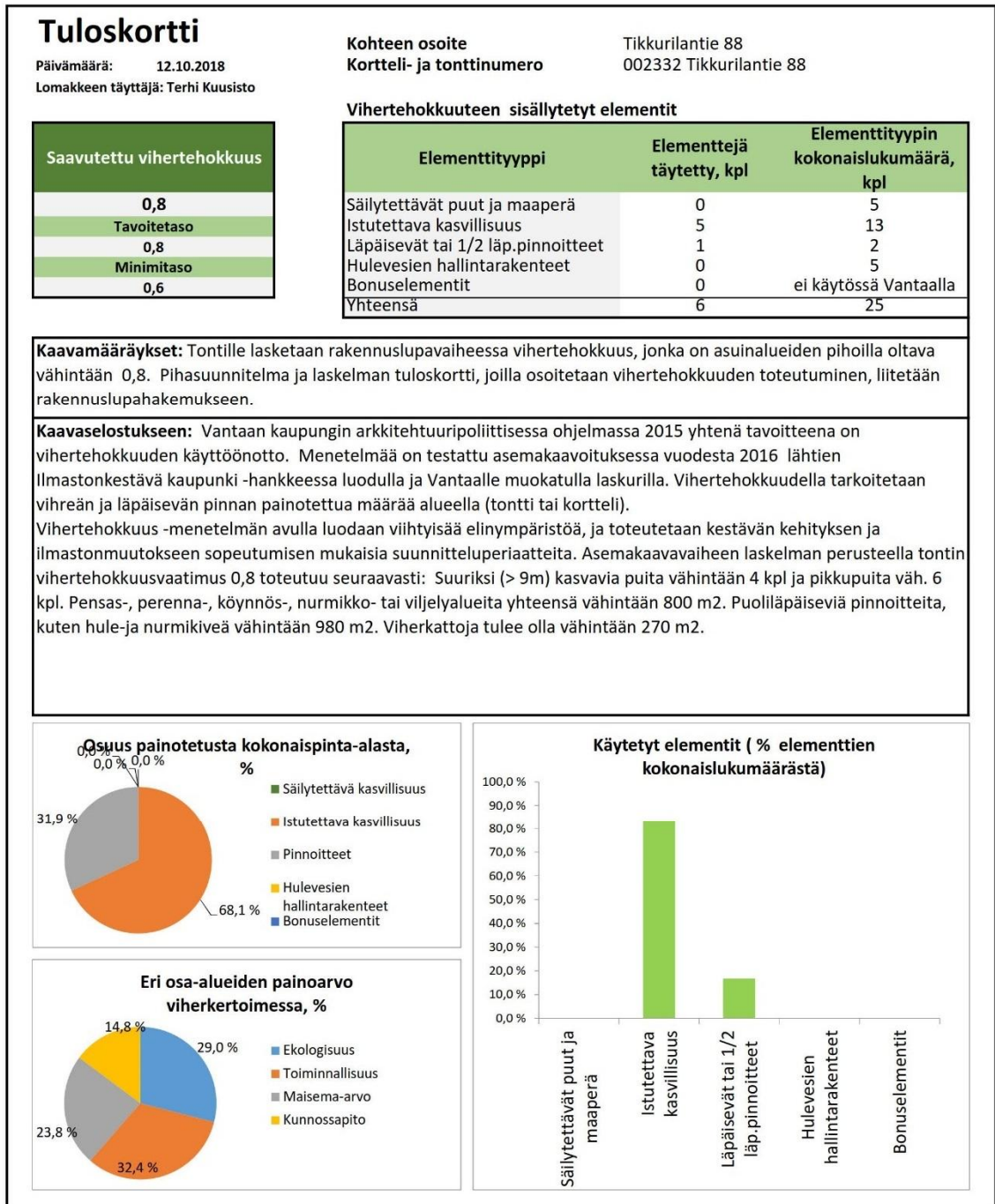
2 cp/bostad reserveras för cykelplatser.

	<p>Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.</p> <p>Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto.</p> <p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p>Osa-alueen raja.</p> <p>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</p> <p>Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.</p> <p>Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</p> <p>Kaupunginosan numero.</p> <p>Kaupunginosan nimi.</p> <p>Korttelin numero.</p> <p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p>Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.</p> <p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.</p> <p>Rakennusala.</p> <p>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</p> <p>Auton säilytyspaikan rakennusala.</p> <p>Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.</p> <p>Laoitettava tai kivettävä alueen osa.</p> <p>Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.</p> <p>Istutettava alueen osa.</p> <p>Istutettava puu.</p> <p>Viherkatto.</p> <p>Ohjeellinen pysäköimispaikka.</p> <p>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</p> <p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p>	<p>Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är omarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering.</p> <p>2 cp/bostad reserveras för cykelplatser.</p> <p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p> <p>Gräns för delområde.</p> <p>Riktgivande gräns för område eller del av område.</p> <p>Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.</p> <p>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.</p> <p>Stadsdels nummer.</p> <p>Stadsdelens nam.</p> <p>Kvartersnummer.</p> <p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p> <p>Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.</p> <p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p> <p>Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</p> <p>Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.</p> <p>Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.</p> <p>Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.</p> <p>Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.</p> <p>Del av område som skall planteras.</p> <p>Träd som skall planteras.</p> <p>Gröntak.</p> <p>Riktgivande parkeringsplats.</p> <p>Del av område reserverad för underjordisk ledning.</p> <p>Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.</p>
	<p>TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.</p>	<p>TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via plan-teckningar annat bestämts.</p>
<p>Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu</p>	<p>_____</p> <p>Ritva Kotilainen Aluearkkitehti / Områdesarkitekt</p>	<p>Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen</p>
<p>Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.</p>	<p>Tasokoordinaatio ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</p> <p>Vantaalla / Vanda __, __, 20 __</p> <p>_____</p> <p>Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet</p>	<p>Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p> <p>Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.</p>
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20 __</p>		<p>Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20 __</p>

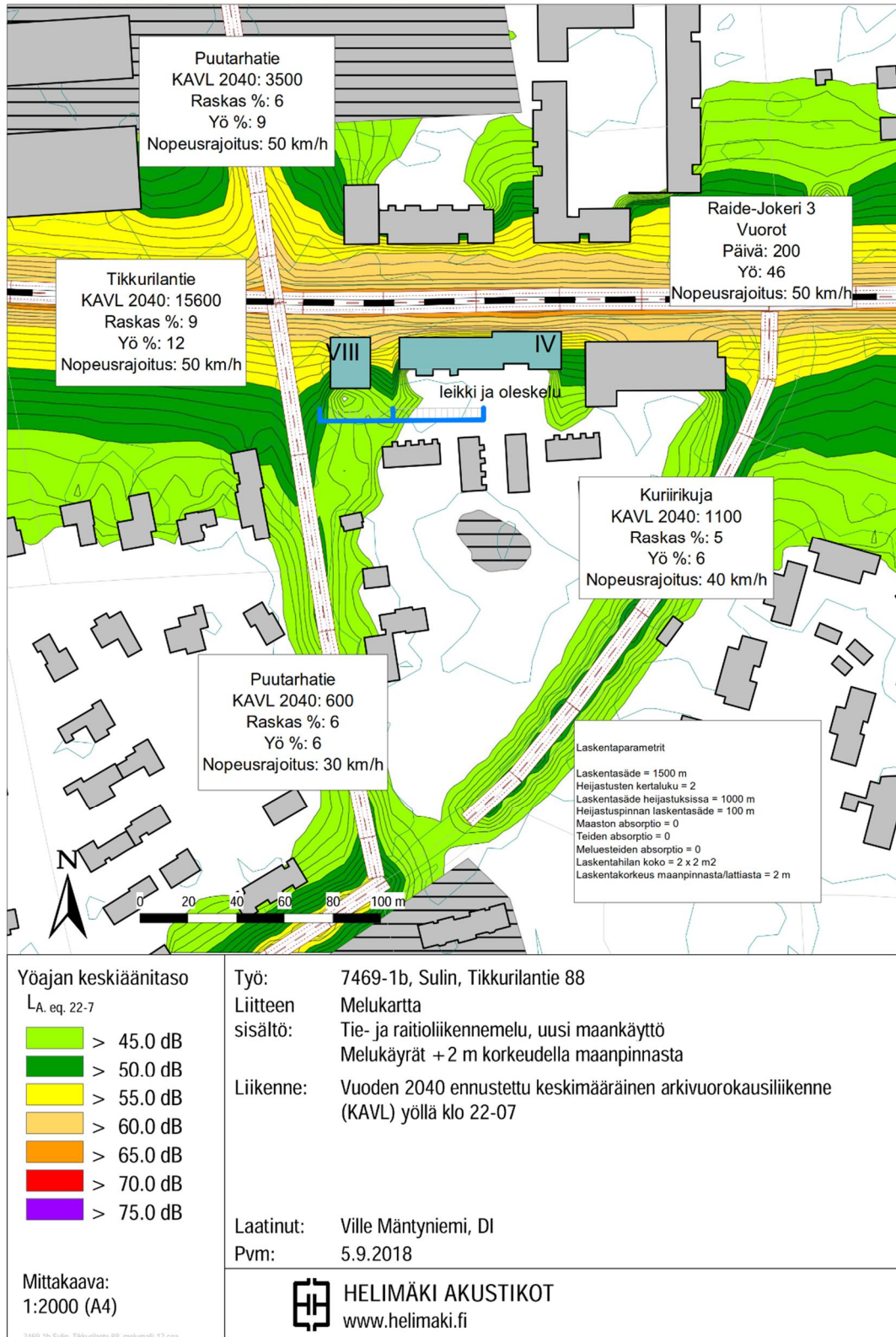


Vesihuollon esisuunnitelma

Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tulokortti

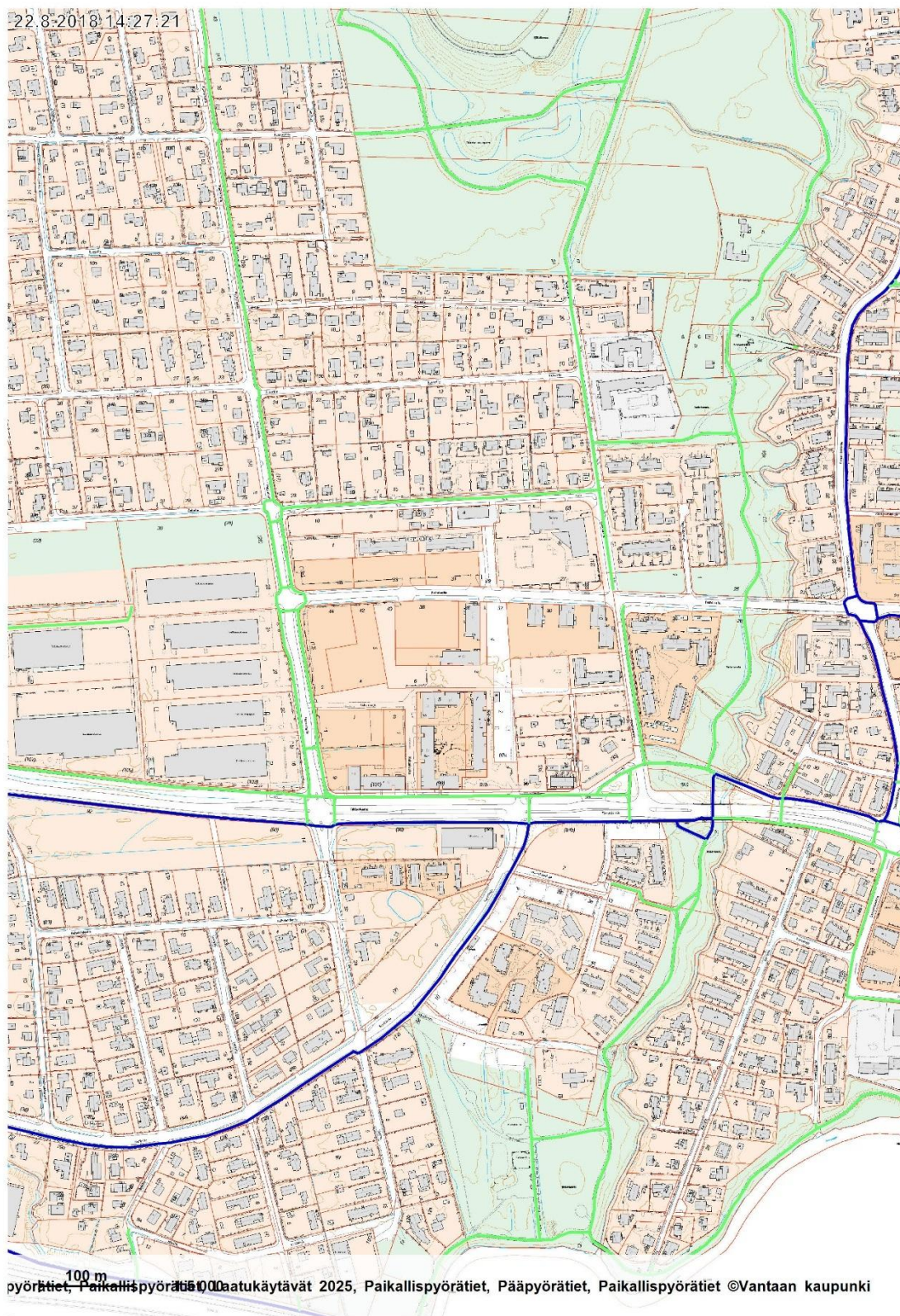


Ote: Meluselvitys Tikkurilantie 88, Helimäki Akustikot 5.9.2018. Kuva "liite 2 s. 4(4)". Pihan leikki- ja oleskelualueen melutasot ovat yöllä suurimmillaan 43 dB, yöajan ohjearvo alittuu.



Ympäristön pyöräilyreitit

Paikallispyörätiet / Pääpyörätiet



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002332 68.Koivuhaka,
Tikkurilantie 88

Kaupunkisuunnittelu

LAUSUNNOT JA VASTINEET
6.5.2019

Kaupunginhallitus 12.11.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002332 / Tikkurilantie 88**. Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	<ul style="list-style-type: none"> - Alueella on rakennettu yleinen vesihuolto, johon uusi rakennus voidaan liittää. - Kaavahanke ei edellytä vesihuollon siirtämistä tai lisärakentamista. - Kaavaselostuksen liite vesihuollon esisuunnitelmasta esittää suunnittelualueen ulkopuolelle, sen läheisyyteen uutta alueellista palovesiasemaa. Suunnitelmasta löytyvät tarvittavat tiedot, mutta sen olisi hyvä olla selkeämpi. 	<ul style="list-style-type: none"> - Palovesiaseman paikka tarkentuu jatkosuunnittelussa. Asia on viety tiedoksi vesihuollon suunnittelijoille sekä huomioitu ja kirjattu kaavamuutosselostukseen.
NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymä	<ul style="list-style-type: none"> - HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. - HSL pitää tärkeänä, että tulevaisuudessa kaava-alueen pohjoispuolitse kulkevan Vantaan ratikan matkustajapalvelun laadukkuus ja liikennöinnin tehokkuus varmistetaan Vantaan ratikan alustavassa yleissuunnitelmassa 	<ul style="list-style-type: none"> - HSL:n lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa ja on lisätty kaavamuutosselostukseen.

	<p>esitetyin raitiotielle varatuin omin kaistoin.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tikkurilantiellä kulkee bussilinja 562, joka on tarkoitus muuttaa runkolinjaksi 570 vuonna 2020. Kaava-alueen rajalla sijaitsee pysäkki V6803, jota parannetaan osana runkolinjan toteutussuunnitelmaa. - HSL pitää tärkeänä, että Puutarhatien tonttiliittymästä ajo ei aiheuta bussi- tai raitiotieliikenteelle hidastumista, jos risteykseen rakennetaan liikennevalot, tulee joukkoliikenne-etuudet huomioida. - HSL haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa. - Mikäli pysäkkiä V6803 tulee siirtää rakentamistöiden ajaksi, on tärkeää, että HSL voi vaikuttaa sen väliaikaiseen sijaintiin. 	
<p>NRO 3 Tukes Turvallisuus- ja kemikaalivirasto</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Okmetic Oy:n tekemien selvitysten perusteella vaarallisista kemikaaleista mahdollisesti aiheutuvine onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu suunnittelualueelle ja konsultointivöhykettä on pienennetty 1000 metristä 500 metriin. - Tukesilla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kaavamuutosselostukseen on korjattu konsultointivöhykkeen koko.

NRO 1 HSY

Lausunto:

VD/9480/10.02.04.01/2016

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002332, TIKKURILANTIE 88, 68. KAUPUNGINOSA, KOIVUHAKA

Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Tuleva tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelit ja Puutarhatien toiselle puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke.

Kaavahakemuksen on jättänyt yksityinen hakijataho. Kaavamuutoksella muutetaan kaavamuutosalueen käyttötarkoitus toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (KTY-1) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 4750 k-m² asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille.

Muodostettavan tontin rakennusoikeus kasvaa tehokkuudesta 0,5 tehokkuuteen 1,25. Mahdollinen rakennettava kerrosneliömetrimäärä kasvaa siten 1953:sta 4900:an kerrosneliometriin eli lisääntyy 2947 kerrosneliometrillä. Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltu.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueella on rakennettu yleinen vesihuolto, johon uudet rakennukset voidaan kytkeä. Kaavahanke ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä siirtämistä.

Kaavaselostuksen liitteeksi on laadittu vesihuollon esisuunnitelma. Siinä on esitetty suunnittelualueen välittömään läheisyyteen, kuitenkin sen ulkopuolelle, uutta alueellista palovesiasemaa. Esisuunnitelmasta löytyy sinällään tarvittavat tiedot mutta sen olisi hyvä olla selkeämpi.

Vastine:

Lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa ja on viety tiedoksi Vantaan kaupungin vesihuollon suunnittelijoille sekä kirjattu kaavamuutosselostukseen. Palovesiaseman tarkka sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Tarkistukset:

Kaavamuutosselostukseen on lisätty lausunnon sisältö.

NRO 2 HSL

Lausunto:

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN KANNANOTTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA, NRO 002332, KOIVUKYLÄ/ TIKKURILANTIE 88

Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Tuleva tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelit ja Puutarhatien toiselle puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten vyöhyke. Kaava-alue sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Tikkurilan asemalta.

Tikkurilantie 88 asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinkerrostalorakennuksen rakentaminen muodostettavalle tontille. Tontille kaavoitetaan 4750 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilaa, yhteensä 4900 k-m². Uusi kerrostalo on nelikerroksinen pitkä massa, jonka päätteenä Puutarhatien ja Tikkurilantien risteuksen vieressä on kahdeksankerroksinen osa. Hanke tiivistää Tikkurilantietä, jolle tulevaisuudessa rakennetaan raideyhteys.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan kaavamuutoksesta seuraavaa:

Asemakaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen tiivistää maankäyttöä alueella, joka sijaitsee hyvien joukkoliikennedyhteyksien läheisyydessä. HSL kannattaa asemakaavaehdotuksen mukaista tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle.

Tikkurilantiellä kulkee nykyisin linja 562, joka on tarkoitus muuttaa runkolinjaksi 570 vuoden 2020 syysliikenteen alkaessa. Kaava-alueen rajalla sijaitsee Puutarhatien bussipysäkki V6803, joka tullaan parantamaan osana runkolinjan 570 toteutus suunnitelmaa. Pysäkiltä tarjotaan tehokas liityntäyhteys Tikkurilaan.

Vantaan ratikka tulee kulkemaan valmistuttuaan kaava-alueen pohjoispuolella Tikkurilantiellä. HSL pitää tärkeänä, että suunnitellun pikaraitiotien matkustajapalvelun laadukkuus sekä liikennöinnin tehokkuus varmistetaan Vantaan ratikan alustavassa yleissuunnitelmassa (2018) suunnittelualueelle esitetyn raitiotielle varatuin omin kaistoin.

Tonttiliittymä rakennettavalle kaava-alueelle tullaan suunnittelemaan Puutarhatien kautta. HSL pitää tärkeänä, että tontille ajo ei aiheuta bussiliikenteelle eikä tulevalle raitiotieliikenteelle hidastumista. Jos Tikkurilantien ja Puutarhatien risteykseen päädytään rakentamaan liikennevalot, tulee joukkoliikennetuudet huomioida niiden suunnittelussa.

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa. Mikäli bussipysäkki V6803 tullaan esim. siirtämään rakentamistöiden ajaksi, on erittäin tärkeää, että HSL pääsee vaikuttamaan pysäkin väliaikaiseen sijaintiin.

Vastine:

HSL:n lausunnon sisällöt otetaan huomioon jatkosuunnittelussa ja on kirjattu osaksi kaavamuutosselostusta. Suunnittelu tehdään yhteistyössä HSL:n kanssa, mikäli rakennustyömaavaiheessa on tarpeen siirtää bussipysäkkiä V6803.

Tarkistukset:

Kaavamuutosselostukseen on lisätty lausunnon sisältö.

NRO 3 TUKES

Lausunto:

Hei,

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto on tutustunut kaavaselostukseen ja toteaa seuraavaa: Okmetic Oy:n tekemien selvitysten perusteella vaarallisista kemikaaleista mahdollisesti aiheutuvien onnettomuuksien vaikutukset eivät ulotu suunnittelualueelle. Tukesilla ei ole siis huomautettavaa ehdotetusta kaavamuutoksesta. Okmetic Oy:n konsultointivyöhykettä on pienennetty 1000 metristä 500 metriin. Muutos perustuu onnettomuuksien seurausarviointien tuloksiin.

Vastine:

Okmetic Oy:n konsultointivyöhykkeen pientyminen on huomioitu kaavamuutosselostuksessa.

Tarkistukset:

Kaavamuutosselostukseen on lisätty lausunnon sisältö.



20 § Asemakaavamuutos 002206 ja tonttijako, 86 Nikinmäki / Harrikuja / TLA

VD/2102/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/NKO/MKU

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppisiä tehokkuudella $e=0.20 - 0,25$. Uusi asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen. A-kortteleihin yhteenlaskettu kerrosala on $10\,766\text{ k-m}^2$. Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m^2 sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään piharakennuksen suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät muutu. Viheralueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

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

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 86006, 86026,86028, 86043 sekä katu- ja virkistysalueita.

Tonttijako koskee korttelin 86043 tonttia 2.

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

Kaavan hakija

Asemakaavamuutoksen hakija on yksityinen perikunta sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet

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

Yleiskaava

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

Asemakaavan muutos

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



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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

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

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



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

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 2 ja todeta, että hakija yksityinen perikunta maksaa muutuskustannukset (5000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 6000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.1. – 28.2. 2019. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus. Muistutuksessa Suomen luonnonsuojeluliitto huomautti puuttuvista luontoselvityksistä ja esitti asuinkortteleiden poistamista asemakaavamuutosehdotuksesta. Vastineessa on todettu mm. että asuinkortteleiden poistaminen ei muuttaisi tilannetta, sillä esitetyt korttelit ovat jo ajantasaisessa asemakaavassa hieman asemakaavan muutosehdosta tehokkaammin asumiseen osoitetut. Tehdyistä kasvillisuusselvityksistä on lisätty kaavaselostukseen maininnat, mutta uusia ei ole katsottu mahdolliseksi tehdä tässä vaiheessa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.12.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 7 kappaletta.

Kaupunginmuseon ja ELYn lausuntojen perusteella tarkennettiin suojellun koulurakennuksen suojelumääräystä sekä suojelun vaikutuksia kulttuuriympäristöön. Kaupunginmuseon lausunnon perusteella poistettiin talousrakennuksen suojelumääräys. Gasumin lausunnossa mainitsemat suojaetäisyydet toteutuvat. Muut lausunnot aiheuttivat vähäisiä tarkennuksia kaavaselostukseen.

Tehdyt tarkistukset

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen. Rakennusoikeuksiin tai rajoihin ei ole tullut muutoksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläole ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 20



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002206 sekä tonttijakoehdotus, 86 Nikinmäki / Harrikuja,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 6.5.2019
- Muistutukset ja vastineet 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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



Vantaa
Korso

002206 Harrikuja

NIKINMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002206. Kaavoitus on tullut vireille 28.10.2014.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

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

(kumoutuvan asemakaavan korttelit 86006, 86026 ja 86028 sekä katu- ja virkistysalueet MRL-ase-
makaavan Korso I maatalousaluetta M3007 kaupunginosassa 86, Nikinmäki).

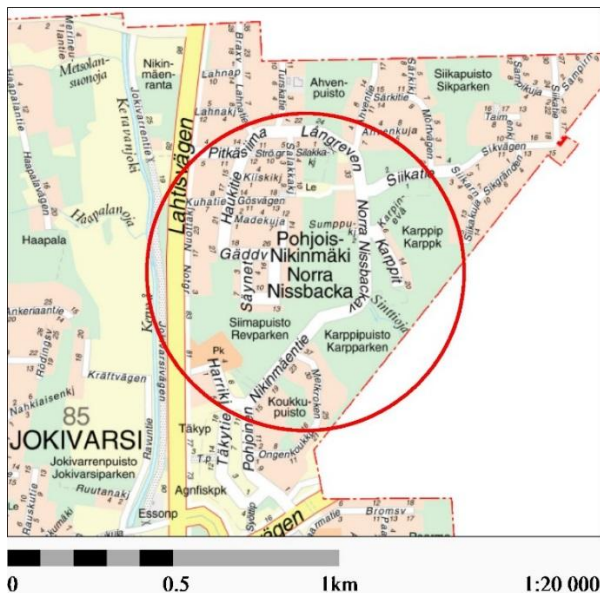
Tonttijako:

Osa korttelia 86043 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppisiä A tehokkuudella $e=0.20 - 0.25$. Asuinkortteleista kolme on jo lainvoimaisen asemakaavan mukaisia, mutta niiden kaavamerkintä muuttuu A-kortteliksi. Yksi uusi A-asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen. A-kortteleiden yhteenlaskettu kerrosala on 10 766 k-m². Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m² sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät siellä muutu. Virkistysalueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

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

Kaava-alueen sijainti



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

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

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Alueelle on laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Osa nyt laadittavasta kaavamuutoksesta oli mukana näissä aiemmissa kaavoissa, mutta jäivät pois mm. sopimussyitä.

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

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

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

Asemakaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2018 ja KH asetti sen nähtäville 31.1.-28.2.2019. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 7. Muistutuksia saatiin yksi. Lausunnoissa ELY ja kaupunginmuseo halusivat täydennystä koulurakennuksen suojelumerkintään sekä poistaa varastorakennuksen suojelumerkinnän. Nämä tarkistukset on tehty kaavamääräyksiin.

Muistutuksessa Suomen Luonnonsuojeluliitto huomautti tekemättömistä luontoselvityksistä, halusi selvitettävän onko alueella liito-oravia tai lahokaviosammalta sekä esitti asuinkorttelivarausten poistamista asemakaavaehdotuksesta. Virkistysalueen määräyksiin haluttiin tarkennuksia. Kaavaselostukseen on nyt lisätty tieto 2000-luvulla tehdyistä kasvillisuusselvityksistä ja täydennetty luonnonoloja kuvaavia osuuksia. Liito-oravia ei itä-Vantaalla ole havaittu, eikä vielä selvitetty. Lahopuun kannalta on hyvä, että kosteikkoisimmat alueet on tässä ja aikaisemmissa asemakaavoissa jätetty virkistysalueiksi laajemmin, kuin yleiskaava osoittaa. Virkistysalueen puustoa ja asuinkorttelien viherkerrointa koskeva määräys lisättiin.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	14
4. Asemakaavan kuvaus	16
4.1 Kaavan rakenne.....	16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
4.3 Aluevaraukset	17
4.4 Kaavan vaikutukset	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
4.6 Nimistö	21
5. Asemakaavan toteutus.....	22
6. Kaavatyöhön osallistuneet	24
7. Asemakaavan seurantalomake.....	25

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Harrikujalle ja Nikinmäentien varteen muodostuu kaksi uutta korttelia, joista toiseen (YSAA) sijoittuu vanhusten palvelutalo ja toiseen pientaloasumista, A. Kaava-alueen pohjoisosassa on kolme asumiseen osoitettua, aiemmin asemakaavoitettua, mutta toteutumattomia korttelia. Kaavamääräykseksi esitetään asuinrakennusten korttelialuetta A, joka sallii mahdollisimman monia toteutusmuotoja. Karppitien päässä osa toteutumattomasta asuinkorttelista muuttuu virkistysalueeksi. Jokivarren vanhan kansakoulun suojelumerkintää on täydennetty.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



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

2.1.2 Luonnonympäristö

Alueen ja sen lähialueen luonnonympäristö on rikas käsittäen monta metsätyyppiä ja vanhaakin metsää. Luonnonympäristön arvoja on selvitetty vuonna 2002 Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä vuonna 2008 Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka).

Maisemakuva ja -rakenne

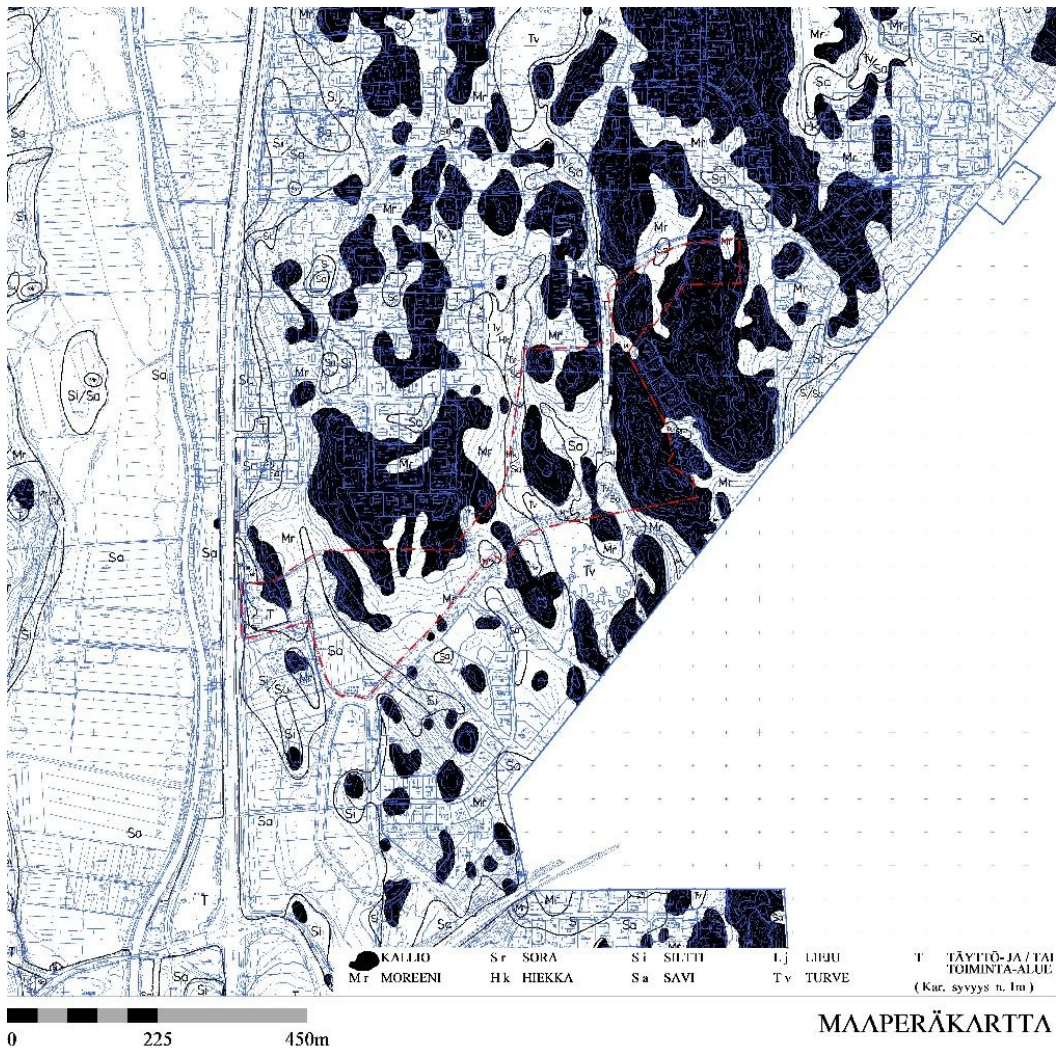
Maisemallisesti Nikinmäki on arvokas käsittäen Keravanjoen laakson alavaa peltomaisemaa ja toisaalta kalliosta metsää ja rinnettä.

Vesistöt ja vesitalous

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

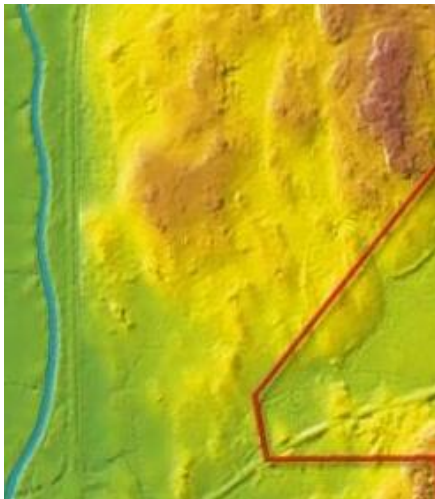
Maaperä

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



Topografia

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



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Asuminen

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

Sosiaalinen ympäristö

Lähes täysin pientaloasumiseen perustuva Nikinmäki on lapsiperhevaltainen alue.

Palvelut ja työpaikat

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

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Virkistys

Pohjois-Nikinmäen kallioiset ja toisaalta soistuvat metsät muodostavat hyvät mahdollisuudet virkistykseen. Siimapuiston ja Karppipuiston kautta muodostu itä-länsisuuntainen yhteys Keravanjoen varresta kohti Sipoonkorpea ja eteläistä Nikinmäkeä.

Liikenne

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

Vesihuolto Vedenjakelu

Kaava-alueen käyttövesi johdetaan Nikinmäentien d225 jakelujohdolla. Alue kuuluu Korson paine-
piiriin.

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

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesijärjestelmä

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

Kaukolämpö

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

Monet asukkaat ovat ottaneet maalämmön suoran sähkölämmityksen tueksi.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapelit.

Ympäristöhäiriöt

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

Maakaasulinja

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

2.1.4 Maanomistus

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

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
xx-xxx-x	Vantaan kaupunki	11,3
401-4-44	kaavamuutoksen hakija	5,5
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		16,8

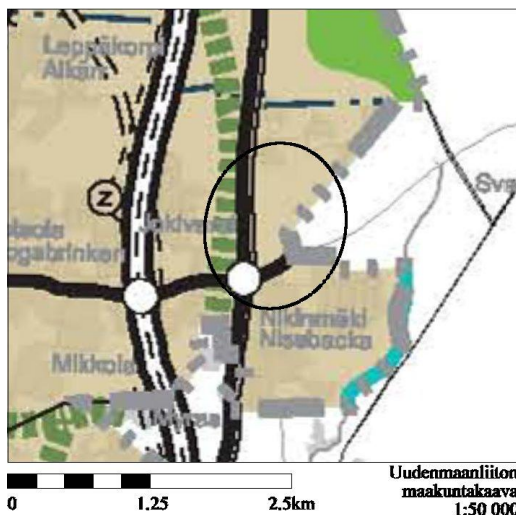
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava



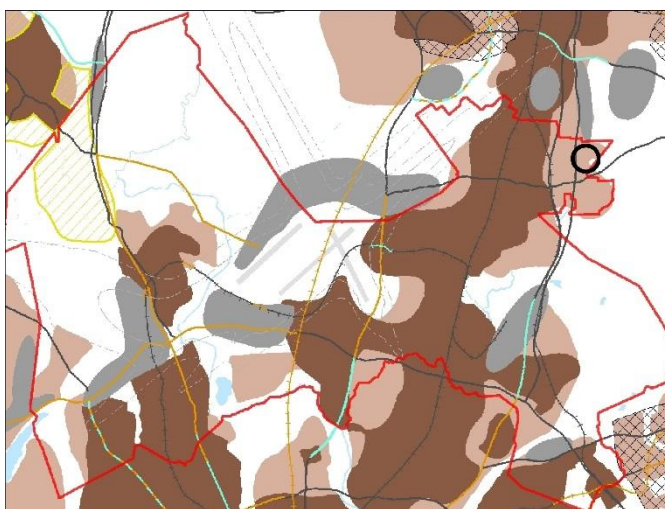
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteistarve.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihe-maakuntakaavan, jossa suunnittelualaue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

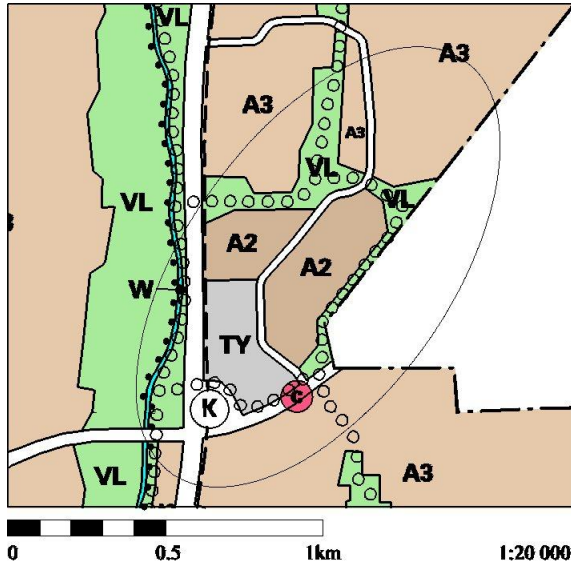
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



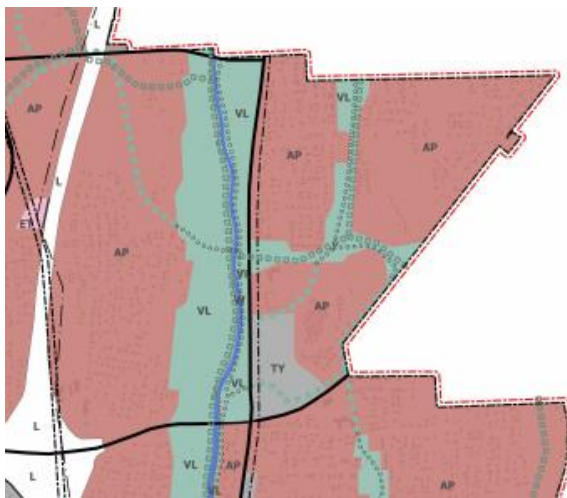
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tavoitteen ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet.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

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

Yleiskaava



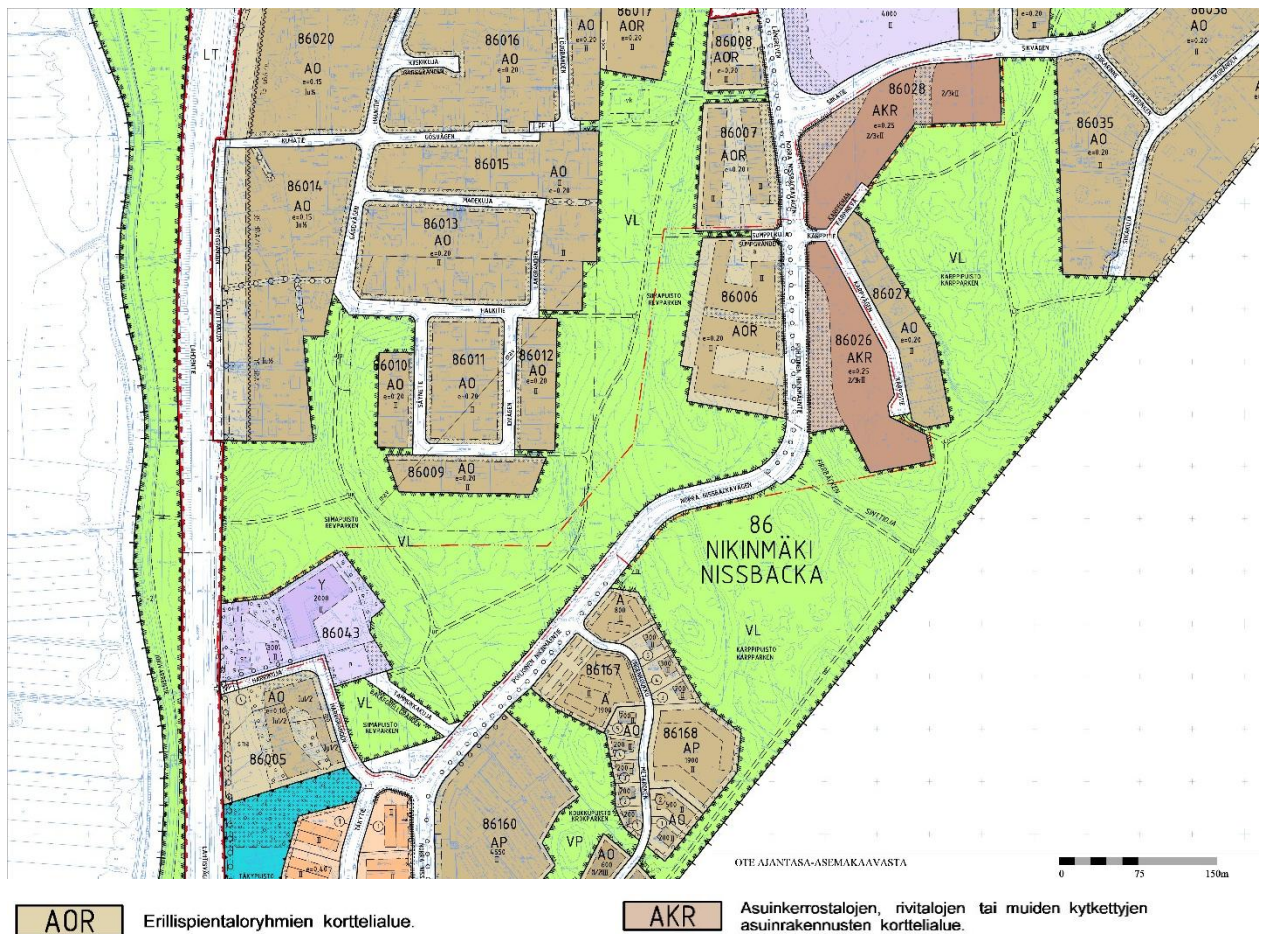
Alue on yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2. Pientaloaluetta A3 ja virkistysaluetta VL. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke toteuttaa yleiskaavaa. Virkistysalue on tullut laajempuna kuin yleiskaava esittää.



Uudessa yleiskaavaluonnoksessa

(nähtävillä 18.2. – 29.3.2019, KH 11.2.2019) alueen varaukset ovat säilyneet hyvin samoina ja käyttötarkoituksena on pientalovaltainen alue AP sekä virkistysalue VL.

Asemakaava



Alueella on asemakaavat 860300 ja 860800 sekä MRL-aseமாகাাava Korso I.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavaa 860600 yhteydessä laadittiin alueelle kaavarunkoluonnos vuonna 2005.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus koskien senioriasumista on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavahakemusta täydennettiin liittämällä mukaan yhtiömuotoista pientaloasumista kaupungin maalle. Y-korttelin entisen kansakoulun rakennus tontteineen on mukana sen piharakennuksen suojelun vuoksi ja oleva päiväkotitontti katualueen muutoksesta johtuneen tontinrajan tarkistuksen vuoksi.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002206 ja kaavoitus tuli vireille 1.11.2014.

Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus, joka sisältää kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta.

Alueelle on aiemmin laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Nyt laadittavalla asemakaavamuutoksella voidaan täydennysrakentaa alue valmiiksi.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Asukkaiden mielipiteitä kuultiin asukastilaisuudessa Siimapuiston päiväkodissa 11.11.2014. Paikalla 10 asukasta, sekä päiväkodin henkilökuntaa ja asemakaavasuunnittelija.

Päiväkodin toimijat toivoivat metsäisen Siimapuiston säilymistä mahdollisimman laajana, koska päiväkotit ulkoilee siellä runsaasti. Polkureitistön suunnitteluun haluttiin osallistua.

Osallistuneita asukkaita kiinnosti mm. palveluiden riittävyys sekä lasten turvallinen liikkuminen kouluun Sipoontien ali. Nikinmäen katujen, asuintalojen, työpaikkarakentamisen ja seniorirakentamisen aikataulusta kysyttiin. Nykyisiä laajoja metsäalueita arvostetaan paljon.

Viheralueen käytettävyyteen ja reitistöjen hyvään toteutettavuuteen on kaavatyössä kiinnitetty huomiota.

Kuulemisajan jälkeen on satunnaisesti sähköpostilla tai puhelimitse keskusteltu joidenkin alueen asukkaiden kanssa. Asukkaat haluavat alueelle omakotitaloja, kaupunki haluaa tiiviimpiä pientaloja ja pienkerrostaloja.

Elisa Oyj:n mielipiteessä pyydettiin EMT-matkaviestintukiasemaa. Tukiaseman haluttiin sijaitsevan Sipoontien ja Lahdentien liittymän alueella, joka oli mukana alkuperäisessä asemakaavamuutosalueen rajauksessa. Tukiasema oli mahdollista toteuttaa myös ilman kaavamuutosta. Elisan mielipide on huomioitu.

HSL toivoi tiivistä pientaloasutusta kilpailukykyisen joukkoliikenteen järjestämiseksi ja pysäkkiparin palvelutalon lähelle. Mielipide on huomioitu.

HSY haluama vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu.

Museovirasto ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa alueella. Vantaan kaupunginmuseo pitää hyvänä, että Jokivarren entisen koulun talousrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä.

Nähtävilläolovaihe 31.1. – 28.2.2019

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.1. – 28.2.2019 ja sinä aikana saatiin yksi muistutus ja kahdeksan lausuntopyyntöä perusteella saatiin seitsemän lausuntoa.

Suomen luonnonsuojeluliiton muistutuksessa todettiin, että luontoselvityksiä ei ole laadittu alueelta. Niitä toivottiin tehtäväksi. Muistutuksessa myös esitettiin keskeisiä asuinkortteleita poistettavaksi asemakaavaehdotuksesta.

Lausunnoissa ELY ja Vantaan kaupunginmuseo halusivat tarkennusta Jokivarren vanhan koulun suojelumääräyksiin ja kaavaselostukseen. Gasum halusi huomioitavan kaasulinjan suojaetäisyyden. Lausunnon antoivat myös HSY, HSL, Vantaan energia ja Elisa Oyj. Nikinmäen omakotiyhdistykseltä ei saatu lausuntoa.

Muistutuksen perusteella täydennettiin kaavaselostukseen tieto 2000-luvulla tehdyistä selvityksistä ja todettiin vastineessa, ettei asuinkortteleiden jättäminen pois asemakaavasta olisi taloudellisesti eikä yleiskaavankaan näkökulmasta perusteltua. Kaavamääräyksiin lisättiin virkistysalueelle puuston säilyttämistä koskeva määräys.

Kaupunginmuseon ja ELYn lausuntojen perusteella tarkennettiin Jokivarren vanhan kansakoulun suojelumääräyksen tekstiosuutta sekä kaupunginmuseon esityksestä poistettiin piharakennuksen suojelumääräys. Kouluinventoinnissa oli huomattu piharakennuksen tehdyn sen arvoja heikentäviä muutoksia. Itse koulurakennuksen suojeluarvot ovat selkeät ja vahvat.

Kaavaselostukseen tehtiin tarkennuksia mm. vaikutuksista rakennettuun ympäristöön. Muidenkin lausuntojen perusteella tehtiin tarvittavat vähäiset korjaukset.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-
saasti. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoi-
maa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittä-
misessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

*Kaavamuutos tukee kaupungin strategiaa. Korttelien ympärille jää runsaasti lähiluontoa ja toi-
saalta rakentamiseen järkevästi hyödynnettävät alueet on kaavassa osoitettu.*

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Maapoliittiset tavoitteet toteutuvat, sillä kaikki asuntorakentaminen on kaupungin maalla.

3.3.2 Muut tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on ollut saada kaavoitettua maansa ja myytyä se palveluasumisen toteuttajalle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Yksityinen maanomistaja on kaavatyon aikana etsinyt erilaisia yhteistyökumppaneita seniori- tai palveluasumisen toteuttamiseksi. Viimeisessä vaiheessa toteutusvaihtoehdoksi muodostui palvelutalo.



Alkuvaiheen suunnitelma / Emeritus-säätiön yksikerroksinen senioritalo ja erillinen yhteisrakennus hoivapalveluille.

Sinänsä asukkaalle miellyttävä yksikerroksisuus syö korttelimaata ja pysäköinti on hie- man hankalasti rinteessä. Toisaalta ratkaisu olisi sopinut hyvin pientaloalueelle.



FinCap / Esperin

Ikäihmisten palvelutalo

Rakennus sijoittuu Harrikujan ja Täkytien var- teen muodostaen suojaisan pihan oleskelulle. Oleskelupihan puoleinen osa korttelista muutet- tiin myöhemmin osaksi Siimapuistoa.

Alla alustava luonnos rakennuksen hahmosta ja puujulkisivusta.

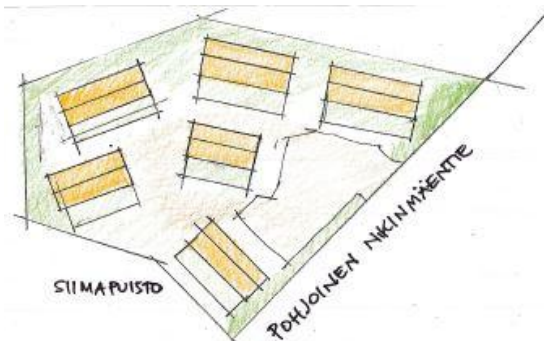


Asuinkortteleita on tutkittu mitoituksellisesti niin, että esitetty tehokkuus on toteutettavissa myös vaativassa rinteisessä maastossa.

Toteutusvaihtoehtoja on useita. Korttelit toteutetaan yhtiömuotoisina.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Pientalokortteleiden osalta on tarkasteltu erilaisia mitoitusvaihtoehtoja. Kaupunki tulee kilpailuttamaan korttelit erikseen ja siinä yhteydessä haetaan korttelikohtaisesti kaupunkikuvallisesti ja vaativaan maaston sopiva ratkaisu.



Korttelin 86044 tehokkuusluku $e = 0.25$ tarkoittaa 1897 k-m² rakennusoikeutta.

Rakennukset voivat olla erillistaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja tai niiden yhdistelmiä.

Korttelissa 86026 ja 86028 tehokkuusluku on $e = 0.25$.

Pohjoisemmassa korttelissa 86028 on rakennusoikeutta 3475 k-m²

Eteläisemmässä korttelissa 86026 on rakennusoikeutta 2548 k-m²

Yleisten rakennusten korttelialue Y. Rakennusoikeus 2000 k-m². Korttelissa on toteutettu päiväkoti.

Jokivarren entisen kansakoulun tontilla on olevien suojelusrakennusten nykyisessä käytössä oleva rakennusoikeus sekä jo aiemmin kaavoitettu lisärakennusmahdollisuus 300 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tulevat noudattamaan ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja maaston rakennettavuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Korttelit ovat pienehköjä, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Asemakaavan alueella on hyvää metsää ja yleiskaavan virkistysreitit. On syytä maksimoida viheralueeksi jäävän metsän pinta-ala ja muodostaa asuinkortteleista mahdollisimman tiiviitä, kuitenkin niin, että rakentamisessa voidaan huomioida vaihteleva maasto. Muistutuksen ja lausuntojen perusteella kaavamääräyksiin on lisätty määräys asuinkortteleiden viheraluekertoimesta, joka tarkentaa pihojen viherrakentamista ja johon nojaten voidaan perustella olevien puiden säilymistä korttelialueella.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kaksikerroksista, pientalovaltaista asuinrakennusten aluetta A, sekä viheraluetta VL. Lahdentien varressa on yleisten rakennusten aluetta Y ja sosiaalitointa palvelevaa YSAA -aluetta.

4.3.1 Korttelialueet

A asuinrakennusten korttelialue

Kaikki asemakaavan puhtaasti asumiseen osoitetut korttelit ovat merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tällä haluttu mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

YSAA

Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelutalon. Palvelutalossa voi olla erilaisessa elämäntilanteessa olevia iäkkäitä asukkaita.

Y

Aiemmassa vaiheessa talousrakennukselle osoitettu sr-suojelumerkintä on poistettu

Kaupunginmuseo katsoi, että kouluinventoinnin yhteydessä oli huomattu arvojen vähentyneet piharakennuksessa. Sen sijaan koulurakennuksen osalta haluttiin määräyksiin tarkentaa ja voimistaa sen suojelun merkitystä. Muilta osin Y-korttelien toiminnot Siimapuiston päiväkotia ja etinen Jokivarren kansakoulu pysyvät kaavallisesti ennallaan eli rakennusoikeus ei täällä muutu.

4.3.2 Muut alueet

VL

Siimapuiston kohdalla YSAA-korttelin vieressä sekä Karppitien päässä Karppipuistossa viheralueen määrä hieman lisääntyi, kun alueiden rakennettavuutta tarkasteltiin.

Siimapuiston ja Karppipuiston yhtenäiset virkistysalueet muodostavat osan itä-länsisuuntaista laajaa viheryhteyttä Korson keskuspuistosta Metsolansuon ja Jokivarren kautta kohti Sipoonkorpea. Virkistysaluemääräykseen on lisätty määräys puuston elinvoimaisuudesta ja säilymisestä alueella.

Katualue

Nikinmäentielle on aina asutuksen kohdalle osoitettu istutettavaksi katupuita.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Pääosa infran rakentamisesta on jo tehty.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Nikinmäen pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja ja palveluasuntoja tulee noin 150 kappaletta arviolta noin 400 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavan merkintöjen ajantasaistaminen sekä uusien kortteleiden kaavoittaminen edesauttaa alueen rakentumista.

Virkistysalueen ja asumisen suhde Pohjois-Nikinmäessä selkiytyy. Nikinmäen väljähkö yhdyskuntarakenne tiivistyy, mutta alueelle oleellisia virkistysalueita jää edelleen merkittävästi.

Täydennysrakentaminen tuo lisää käyttäjiä joukkoliikenteelle ja kevyen liikenteen reiteille.

Kaupunkikuva

Metsäinen ja maastoltaan vaihteleva Nikinmäki täydentyä hallitusti ja ympäröivään mittakaavaan sopeutuen.

Asuminen

Kaava-alue voi toteutua monipuolisesti erillispientaloina, rivi- luhti- tai pienkerrostaloasuntoina. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa kohtuullisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön

Koulurakennuksen tarkennettu suojelumerkintä vaikuttaa arvokkaan koulurakennuksen säilymiseen. Suojelumerkinnällä on vaikutusta myös koulutontin pihapiirin laatuun.

Palvelut ja työpaikat

Palveluasuminen Harrikujan YSAA-tontilla tuo ikääntyneille pientaloasukkaille mahdollisuuden muuttaa helpompaan asuntoon samalla alueella.

Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan osalta alue on pääosin jo rakennettu, joten uudet kustannukset jäävät vähäisiksi.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 10 766 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta rakennusoikeutta 1140 k- m². Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Kaavamuuotos muuttaa nykyiset AOR- ja AKR- asuinkorttelit monia rakennustyyppisiä sallivaksi A-kortteleiksi.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat yleensä hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan palvelutaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Siimapuiston käyttöä. Virkistysreittien toteutusmahdollisuuksia vahvistetaan, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Karppitien päässä olevan kallioalueen muuttuminen viheralueeksi lisää virkistysalueen määrää ja siten parantaa virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkevaa Pohjoinen Nikinmäentietä kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys. Pysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä kaikista suunnittelualueen kortteleista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Pohjois-Nikinmäentiellä, Lahdentiellä ja Sipoon- tiellä.

Vesihuolto

Hulevesien hallinnan periaatteet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenteen, lähinnä Lahdentien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät etäisyyksien näkökulmasta aiheuta ongelmia uusissa asuinrakennuksissa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö

Asemakaavan toteuttaminen heikentää luonnonympäristöä, mutta laajoja alueita jää edelleen virkistysalueiksi. Jo aikaisemmassa asemakaavassa 860800 laaja osa yleiskaavan asumiseen osoittama aluetta toteutettiin virkistysalueena (nykyinen Karppipuisto). Lainvoimaiseen asemakaavaan

verrattuna kaavamuutos ei heikennä mahdollisten liito-oravien tai lahokaviosammalen elinolosuhteita.

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin jo asemakaavoitetulle alueelle vaikka alue onkin lähes kokonaan toteutumaton. Yleiskaavan asuntorakentamiseen osoitettua aluetta ei ole käytetty täysimääräisesti vaan virkistysaluetta on asemakaavassa enemmän kuin yleiskaavassa. Tämä lieventää vaikutuksia luonnonympäristöön. Virkistysaluetta ja luonnonympäristöksi luokiteltavaa aluetta jää edelleen runsaasti. Heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin syntyy, mutta sitä voidaan silti pitää kohtuullisena. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Asuinkorttelien rajausta on tarkoituksella napakka, jotta yhtenäinen metsäinen virkistysalue voi säilyä mahdollisimman laajana ja rakentamisen vaikutus siihen ei ole liian heikentävä. Korttelin 86043 ja 86044 välistä viheraluetta on kaavoituksen aikana laajennettu. Siimapuiston luonto- ja viljelypanotteinen päiväkotikäyttö käyttää aluetta ulkoiluun ja opetukseen. Myös Karppitien päässä oleva kallioalue on muutettu asuinrakentamisen alueesta virkistysalueeksi hienon luonnonympäristön säilymistä vuoksi.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Keravanjoen vesistöön.

Kaavamuutos ei merkittävästi heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta alueen täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukee joukkoliikennepalveluja.

Asuinkortteleita ei ole kaavavaiheessa tarkasteltu viherkertoimen avulla, koska asumisen hankkeita ei vielä ole olemassa. Jokainen asuinkortteli tullaan kilpailuttamaan kaupungin omana työnä. Kilpailutuksen yhteydessä ennen rakennuslupavaihetta varmistetaan korttelisuunnitelmilla viherkertoimen toteutuminen ja hulevesien riittävä hallinta. Nähtävillävaiheessa kuitenkin lisättiin kaavamääräys viherkerrointarkastelusta suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on ei koske asemakaavan muutosehdotuksen uusia alueita. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

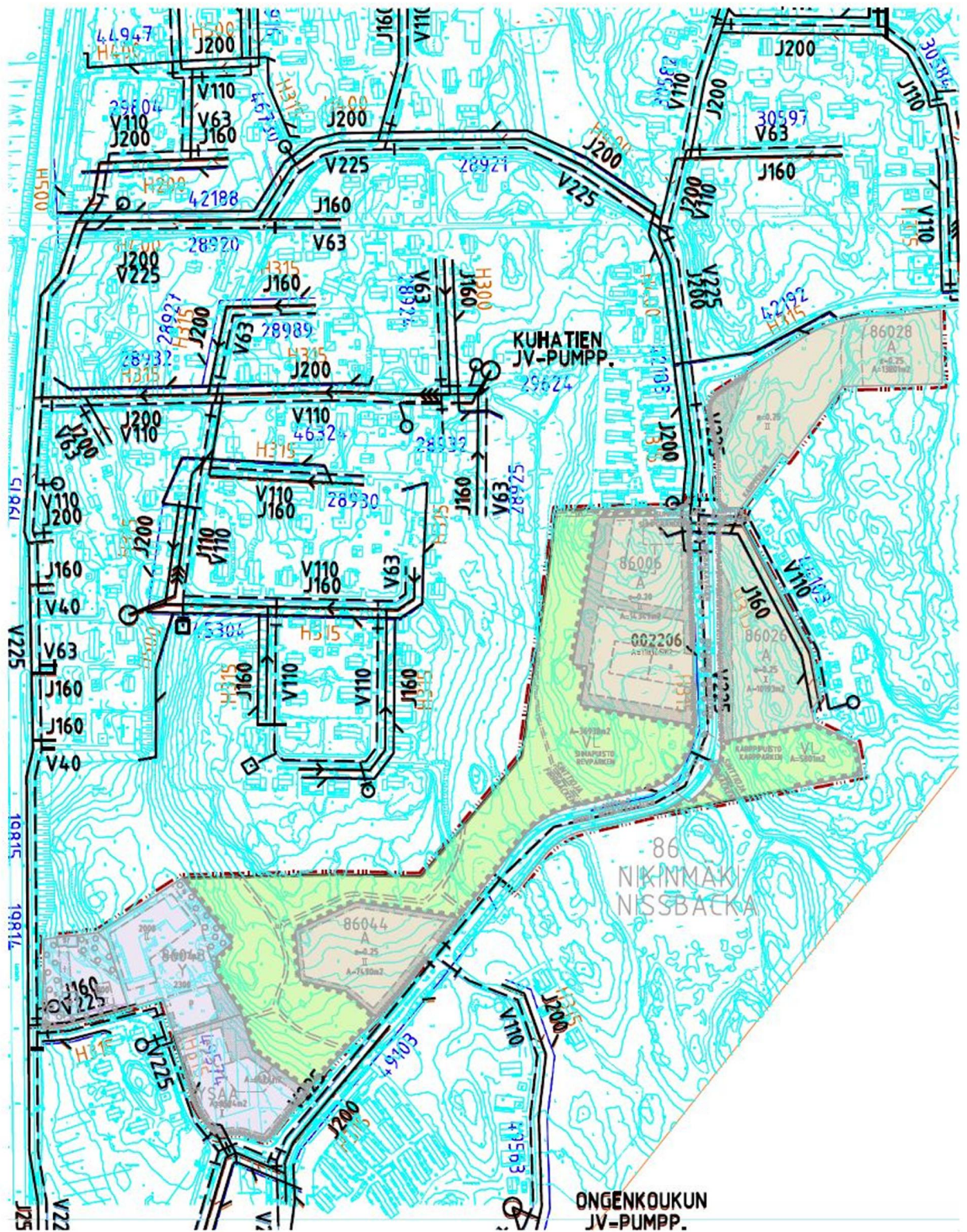
4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksessa ei synny tarvetta uusille nimille.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus. Tavoitteena on aloittaa palvelutalon rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Asumisen osalta edetään kaupungin linjausten mukaisesti.

Vesihuollon esisuunnitelma on laadittu kaupungin toimesta. Vesihuollon osalta investoinnit on tehty eikä uusia investointeja tarvita.



Vantaan kaupunki
copyright
Antti Auvinen
tulosteen laatija
11/26/2018
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002266 Harrikuja



ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:4000
mittakaava

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Noora Koskivaara, asemakaavasuunnittelija,
Outi Colliander, suunnitteluavustaja, Merja Hokkanen, kaavoitusteknikko,
Merja Kuparinen, suunnitteluavustaja, Raija Lehtola, suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus :

Antti Auvinen, vesihuollon suunnittelu, Susanna Koponen, liikenneinsinööri

Kiinteistöt ja asuminen:

Armi Vähä-Piikkiö/ maanhankintapäällikkö, Jouni Kahila / maanhankintainsinööri

Muut

Juha Kivimäki, Olli Kuusisto, Fincap Oy sekä perikunnan edustajat

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaalla, 5. päivänä toukokuuta 2019.

Noora Koskivaara
Asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2018
Kaavan nimi	002206 Harrikuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002206
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,8166	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,8166

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-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	11,8166	100,0	15766	0,13	0,0000	3839
A yhteensä	4,5933	38,9	10766	0,23	0,4558	1139
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	16,5	5000	0,26	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2741	36,2	0		-0,8516	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0051	8,5	0		-0,2566	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

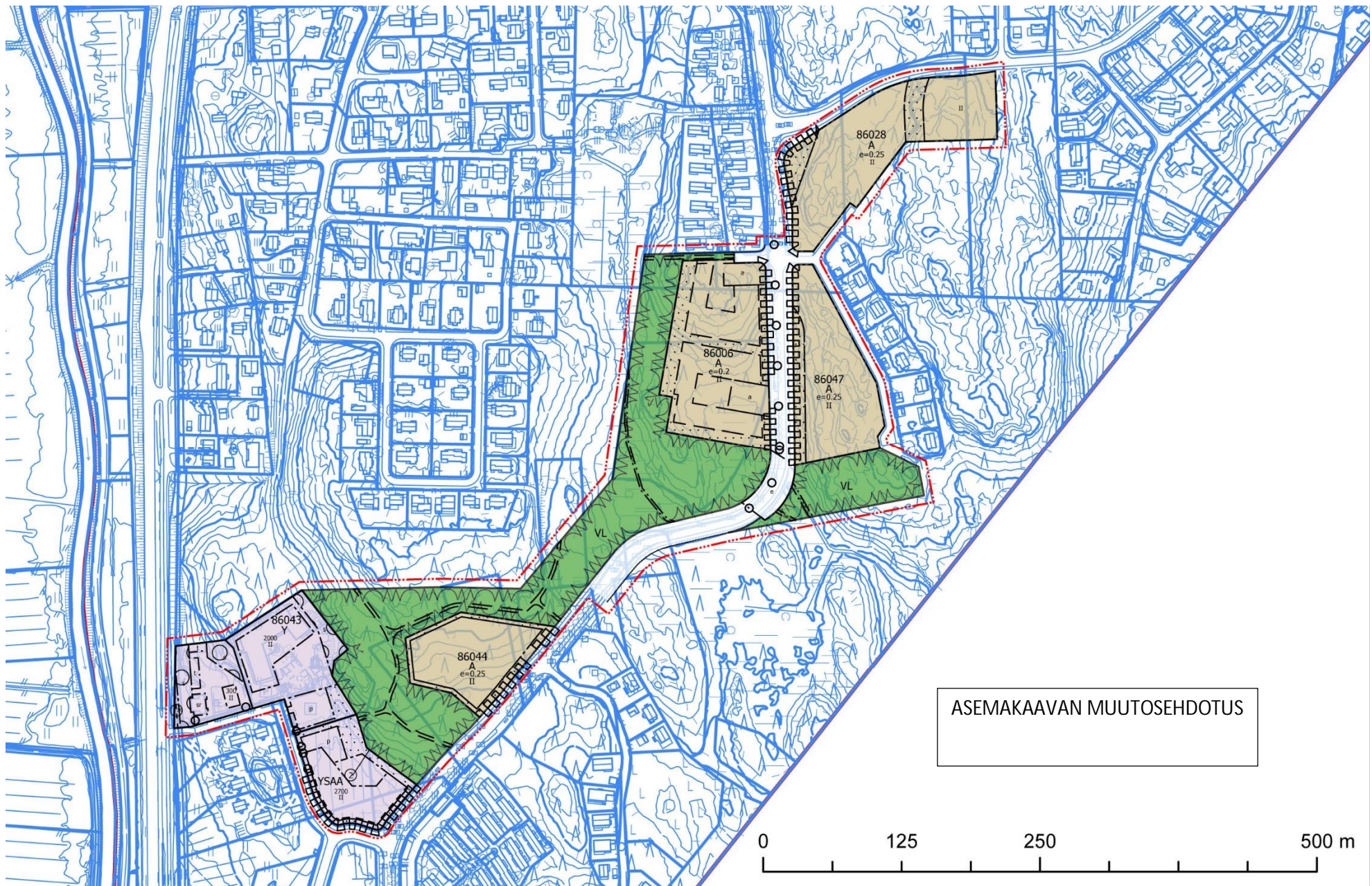
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

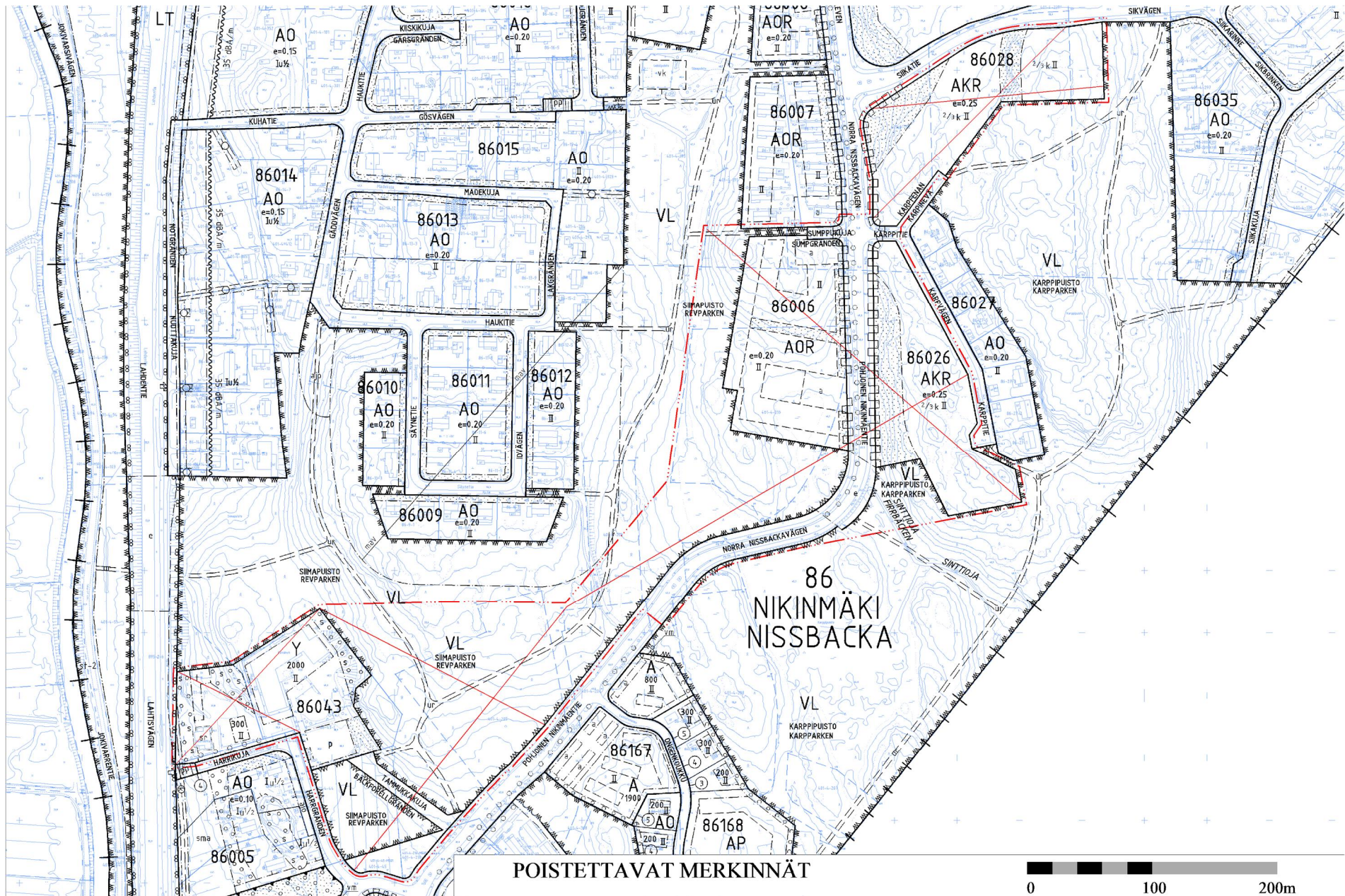
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	436	1	114

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,8166	100,0	15766	0,13	0,0000	3839
A yhteensä	4,5933	38,9	10766	0,23	0,4558	1139
A	4,5933	100,0	10766	0,23	4,5933	10766
AKR					-2,7026	-6757
AOR					-1,4349	-2870
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	16,5	5000	0,26	0,6524	2700
Y	1,2917	66,4	2300	0,18	0,0000	0
YSAA	0,6524	33,6	2700	0,41	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2741	36,2	0		-0,8516	0
VL	4,2741	100,0	0		-0,8516	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0051	8,5	0		-0,2566	0
Kadut	1,0051	100,0	0		-0,2566	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	436	1	114
Asemakaava	2	436	1	114





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002206

Päiväys
Datum

6.5.2019

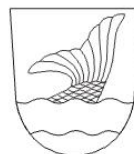
Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

693507

Vantaan kaupunki
HARRIKUJA

Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI

Asemakaavan muutos
Korttelit 86006, 86026, 86028, 86043 ja
86044 sekä katu- ja virkistysalueet
Tonttijako
Osa korttelia 86043
1:2000



Vanda stad
HARRGRÄNDEN

Stadsdel 86, NISSBACKA

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 86006, 86026, 86028, 86043 och
86044 samt gatu- och rekreatiomsråden
Tomtdelning
Del av kvarteret 86043
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



Asuinrakennusten korttelialue

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sekä yhteiskäyttöisiä tiloja enintään 20% tontin rakennusoikeudesta,

Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa.

Rakennusten julkisivumateriaali on puu.

Asunnoilla tulee olla ulko-oleskelutila.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Pientalot, enintään 10 asuntoa tontilla 2 ap / asunto
Pientalot, yli 10 asuntoa tontilla 1,5 ap / asunto
Asuinkehostalot 1,2 ap / asunto
Vieras pysäköinti 1 ap / 1500 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / asuinhuone.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvarterområde för bostadshus

Utöver det våningstal som anvisats i detaljplanen får på högst 20 % av tomtens byggrätt utanför bostaden byggas sådana lager- och serviceutrymmen samt utrymmen för gemensamt bruk som betjänar boendet.

Före bygglovets godkännande ska en kvarterplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas.

Dagvattnet på tomten ska fördröjas på tomten.

Bergsbrytning ska undvikas utanför de områden som ska byggas.

Byggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av trä.














Bostaden ska ha ett utevistelseutrymme.

Minimiantalet bilplatser:
Småhus, högst 10 bostäder på tomten 2 bp / bostad
Småhus, mer än bostäder på tomten 1,5 bp / bostad
Flervåningshus 1,2 bp / bostad
Gästparkering 1 bp / 1500 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 cp / bostadsrum.

Gården ska ha minst 0,8 i grönytefaktor.

Y	Meisten rakennusten korttelialue	Kvartersområde för allmänna byggnader
	Talousrakennusten ja autokatosten tulee muodostaa melueste.	Ekonomibyggnaderna och carportarna ska bilda ett bullerhinder.
	Uudisrakennuksessa tulee olla koneisaumattu peltikatto.	Nybygget ska ha maskinfalsat plåttak.
	Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon.	På området får byggas en bostad nödvändig med avseende på fastighetskötseln.
	Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.
YSAA	Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue	Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadshus
	Alueelle saa rakentaa vanhusen palvelutalon.	På området får byggas vårdhem för äldre.
	Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.	Före bygglovet godkänns ska en kvartersplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas.
	Rakennusten julkisivumateriaali on puu.	Byggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av trä.
	Tonteille tulee istuttaa puita ja pensaita.	På tomten skall planteras träd och buskar.
	Hulevesiä tulee viivyttää tontilla.	Dagvattnet på tomten ska fördröjas på tomten.
	Jätehuoltopiste tulee näkösuojata.	Sopstationen ska förses med insynsskydd.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät 1 ap / 150 k-m ² .	Minimiantalet bilplatser 1 pb / 150 m ² -vy.
VL	Lähiyvirkestysalue	Område för närekreation
	Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä.	Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns
	Osa-alueen raja	Gräns för delområde
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område Riktgivande tomtgräns.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas
	Kaupunginosan numero	Stadsdelsnummer
	Kaupunginosan nimi	Namn på stadsdel
	Korttelin numero	Kvartersnummer
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området
	Rakennus oikeus kerrosalaneliömetreinä	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta
	Rakennusala	Byggnadsyta
	Ohjeellinen rakennusala	Riktgivande byggnadsyta
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras

	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
	Ohjeellinen istutettava alueen osa	Riktgivande del av område som skall planteras
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Katu	Gata
	Pysäköimispaikka	Parkeringsplats
	Eritasoristeys	Planskild korsning
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava rakennus Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja ympäristön kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Koulurakennuksen sisätiloista suojellaan huonejako ja tulisijat, huoneiloista porraskäytävät sekä vanha koulusali.	Byggnad som skall skyddas En historiskt, byggnadshistoriskt och värdefull byggnad med avseende på miljön. Byggnad eller ett del av det får inte rivras. Vid reparations- tillbyggnads- och ändringsarbeten ska byggnadens särdrag och värder bevaras. Den lokala museimyndighetens utlåtande ska inhämtas om reparations-, tillbyggnads-, och ändringsåtgärderna. I Planering behövs en yrkesutbildad planerare som har erfarenhet av historiska byggnader. Av interiören skyddas rumindelning och eldstäder, trappor och den gamla skolsalen.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa	För naturgasledning reserverad del av område
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __, __, 20__ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet
	Plankoordinaatistojärjestelmä ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __, __, 20__	Godkänd av stadsfullmäktige __, __, 20__
10.12.2018 KALA ; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtävillä 30 pv, oik. kaup.suunnitt.pyytämään tarvittavat lausunnot	NKO/OCO
17.12.2018 Kh; asetetaan nähtävillä 30 pv, oik. kaup.suunnitt.puutämään tarvittavat lausunnot	
30.1.-28.2.2019 Nähtävillä MRA 27§:n mukaan	

maksaja: hakija/ML2, lisättyä tj:n lisämaksulla

Harrikuja -asemakaavamuutosehdotus nro 002206 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.1. - 28.2.2019.

Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutus.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Suomen Luonnonsuojeluliitto	Selostuksen mukaan luontoselvityksiä ei ole tehty A-korttelien alueelta. Niitä esitetään tehtäväksi. Samoin esitetään poistettavaksi korttelivarauksia asemakaavan muutosehdotuksesta. Esitetään myös lisättäväksi virkistysalueelle kaavamääräys, jossa edellytetään puuston mahdollisimman luonnontilaista kehitystä.	Selostukseen on lisätty puuttuvat tiedot vuosina 2002 ja 2010 tehdystä kasvillisuusselvityksistä. Selostusta on myös täydennetty. Virkistysalueen kehittämistä koskeva kaavamääräys on lisätty virkistysalueen kaavamääräykseen Vihertehokkuuden määräys asuntorakentamisen kortteille.

NRO 1

Suomen Luonnonsuojeluliitto

Muistutus:

Asia: Muistutus Harrikujan asemakaavaehdotuksesta (002206)

Suomen Luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on tutustunut kaavaehdotukseen ja antaa siitä alla olevan muistutuksen. Muistutuksen teossa on hyödynnetty kaava-aineiston ohella yhdistyksen ja Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin luontoasiantuntijoiden (Kimmo Jääskeläinen, Keijo Savola) kaava-alueelle 26.2.2019 tekemää maastokatselmusta.

Kaava-alueen luontoarvoista

Kaavaselostuksen perusteella kaava-alueella ei ole tehty lainkaan luontoselvityksiä. Tätä voidaan kaava-alueen metsäinen luonne huomioiden pitää huonosti harkittuna kaavan laillisuuden kannalta.

Luontojärjestöjen luontoasiantuntijoiden 26.2.2019 tekemällä maastokatselmuksella kaava-alueelta paikallistui merkittävä keskittymä puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltaisia varttuneita ja vanhoja kangas-, korpi- ja kalliometsiä. Ilmakuvatarkastelun perusteella vastaavat, puustoltaan varttuneisiin ja vanhoihin painottuvat metsät jatkunevat kaava-alueen itäpuolelle sekä vähäisemmässä määrin länsi-, pohjois- ja koillispuolelle. Kaava-alueella ja sen ympäristössä on mahdollisesti säilynyt sen verran laaja luonnontilaisen kaltaisten metsien keskittymä, että sen merkitys saattaa lähetä jopa maakunnallista tasoa.

Lumitilanteen takia kaava-alueen metsien lahoppumäärää ei ollut mahdollista luotettavasti arvioida,

mutta puuston luonnontilan asteen, pystylahopuun sekä lumipeitteen päälle näkyvän järeämmän maalahopuun määrä ylitti useilla metsikkökuvioilla METSO II-luokan kriteerinä pidetyn 5 kuutiometriä/ha.

Ainakin osalla alueen metsistä (varsinkin varaus A86006 sekä sen eteläpuolinen osin korpinen metsä) on myös potentiaalia toimia erityisesti suojeltavan lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) sekä muiden vaateaioiden lahoppulajien elinympäristönä.

Kaavaselostuksen aineistojen perusteella alueella ei ole tehty lainkaan luontoselvityksiä. Se, että Vantaan edelleen monelta osin epäkattava luontotietojärjestelmä ei ole tunnistanut kaava-alueelta luontoarvoja, ei riitä lailliseksi perusteeksi jättää luontoselvityksiä tekemättä. Nähdäksemme kaavan vieminen hyväksymiskäsittelyyn ilman osallisten käytössä ja nähtävillä olevia luontoselvityksiä on selvästi maankäyttö ja -rakennuslain 9 § vastaista.

Esitämme, että kaupunki teettää kaava-alueella ja sen vaikutuspiirissä olevissa lähimetsissä asiallisen pohjaluontoselvityksen, joka sisältää ainakin seuraavat selvittävät asiat: mahdolliset uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit (kattaen vesi-, metsä- ja luonnonsuojelulain kohteet), luokkien I, II ja III METSO-elinympäristöt (Syrjänen ym. 2016) sekä lahokaviosammalen mahdollisen esiintymisen.

Esitetyistä rakentamisvarauksista

Kaavaehdotuksessa esitetään pientalorakentamista useille metsikkökuvioille, joilla on selviä luontoarvoja itsessään sekä varsinkin kokonaisuuden osana.

Eriyisen haitallinen on Sumpukujan eteläpuolelle esitetty aluevaraus A86006, jonka alle jää puustoltaan luonnontilaisen kaltaisia ja melko lahoppuustoisia vanhoja sekametsiä (kuvat 1 ja 2).

Karppitien eteläpuolinen A86026 sisältää puustoltaan luonnontilaisen kaltaista varttunutta kalliometsää sekä tämän ja tien välisen vanhaa havusekametsää kasvavan, niin ikään puustorakenteeltaan luonnontilaisen kangasmetsän. Lumen päälle näkyvää lahoppuuta havaittiin maastokäynnillä jonkin verran, mutta määrä on selvästi alhaisempi kuin edellisellä A-alueella.

Hyvää METSO II-luokan puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltaista vanhaa havusekametsää (kuva 3) löytyy myös kaava-alueen pohjoisimman A-varauksen alueelta (A86028). Aluevarauksen koillisosa on puustoltaan luonnontilaisen kaltaista kalliometsää ja kallioista kuivahkoa kangasta, joka jatkuu vastaavana arvobiotooppina myös kaava-alueen ulkopuolelle.

Esitetyistä A-varauksista vähiten haitallinen luontoarvojen kannalta on A86044, jonka alueella kasvaa vanhojen ylispuumäntyjen ja -koivujen alle luontaisesti kehittyntä nuorta sekapuustoa. Puuston luontaisesta rakenteesta huolimatta metsikkö ei ole luontoarvojen kannalta yhtä merkittävä kuin varttunutta ja vanhaa valtapuustoa kasvavat muut alueen metsät.

YSAA-aluevaraus kohdentuu osin rehevähajaiseen (oletettavasti eteläosa lehtoa) varttuneeseen sekametsään, joka pohjoisempaan muuttuu vanhapuustoiseksi lehtomaisen kankaan kuusikoksi. Metsässä on jonkin verran lahoppuuta ja alueen useat varttuneet haavat ja järeät kuuset tekevät siitä potentiaalisesti liito-oravalle soveliaan.

Esitämme, että alueen luonnontilaisen kaltaiset varttuneet ja vanhat metsät vähintäänkin rajataan asuinrakentamisen ulkopuolelle. Tämä tarkoittaa siis seuraavien asuinrakennusten korttelivarausten poistamista: A86006, A86026 ja A86028.

Virkistysalueesta

Osa kaava-alueesta on kaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Merkittävä osa näistä alueista sisältää luontojärjestöjen maastokäynnin perusteella metsiä, joilla on puuston luonnontilan asteeseen, korpisuuteen sekä lahoppuustoisuuteen liittyviä luontoarvoja. Lähivirkistysalueen aluevaraukselle ei kuitenkaan ole esitetty minkään asteista kaavamääräystä. **Esitämme, että lähivirkistysalueeksi esitettävälle metsille annetaan kaavamääräys, jossa edellytetään puuston mahdollisimman luonnontilaista kehitystä pois lukien teiden ja asuinrakennusten reunavyöhykkeet.**

KUVAT (kolme kpl)

Kuva 1. Luonnontilaisen kaltaista ja kohtalaisen lahoppuustoista, METSO II-luokan vanhahkoa sekametsää kaavavarauksen A86006 alueella.

Kuva 2. Vaateliaan lajiston kannalta hyvin potentiaalinen kuusimaapuu Sumpputien eteläpuolisen A86006 alueella.

Kuva 3. Luonnontilaisen kaltaista vanhaa sekametsää kaava-alueen pohjoisosan XX alueella.

Vastine:

Koko Vantaan strategia perustuu nykyisten alueiden täydentämiseen ja kasvuun sisäänpäin. Nikinmäen alueen asemakaavoitus tukeutuu Vantaan yleiskaavaan 2007 ja on myös valmisteilla olevan yleiskaavaluonnoksen mukainen. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja yleiskaavassa pientalovaltaista aluetta A3, tiivistä ja matalaa asumisen aluetta A2 ja virkistysaluetta VL.

Yleiskaavan mukaista virkistysaluetta ei tässä asemakaavan muutosehdotuksessa muuteta asumiselle lainkaan. Jo rakennetun Pohjoisen Nikinmäentien länsipuolelle kortteliin A 86044 osoitettu yleiskaavan mukainen asumisen aluetta ei esitetä yleiskaavan mahdollistamassa laajuudessa, koska virkistysalueen ja poikittaisten virkistysyhteyksien tarve on katsottu tässä tärkeämmäksi.

Samaa, nimenomaan virkistysalueen maksimoivaa periaatetta toteutettiin huomattavasti laajemmin jo edellisessä asemakaavassa Keski-Nikinmäki 2 860800 (KV 26.8.2013), jossa nykyisen Karppipuiston soistuvaa lahoppuualuetta ei osoitettu yleiskaavan mukaisesti asumiseen vaan muutettiin virkistysalueeksi. Tämä rajausta oli osittain 2000-luvun alussa tehtyjen selvitysten ansiota. Vuonna 2002 on selvitetty Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä vuonna 2008 Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka). Virkistysalueen osuus on siten Nikinmäen asemakaavoitetuilla alueilla huomattavasti laajempi kuin yleiskaavat olisivat mahdollistaneet.

Vaikka maininta kasvillisuusselvityksistä on jäänyt pois kaavaselostuksesta, ovat selvitykset kuitenkin olleet kansalaisten käytettävissä. Kaupunki katsoo, että prosessi on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 9§:n mukainen.

Muistuttajan poistettavaksi esittämät korttelialueet A 86006, A 860028 ja A 86026 ovat voimassaolevassa asemakaavassa kortteleita AOR 86006, AKR 86028 ja AKR 86026 ja ne sijaitsevat täysin nykyisen taajamarakenteen sisällä hyödyntäen jo rakennettua katuverkostoa ja muuta infraa. Kortteli 86026 sijaitsee kahden jo rakennetun kadun välissä ja muutkin kaksi korttelia rajautuvat jo

rakennettuun katualueeseen. Asuinkortteleiden poistaminen kaavaehdotuksesta olisi yhdyskuntatalouden ja kaupungin tavoitteiden näkökulmasta erittäin kannattamatonta. Alueiden muuttaminen pois asumiskäytöstä edellyttäisi uutta asemakaavamuutosta.

Muistuttajan esittämien asuinkortteleiden jättäminen pois asemakaavamuutoksesta tarkoittaisi myös, että korttelit AOR86006, AKR 86028 ja AKR 86026 jäisivät ajantasaiseen asemakaavaan voimaan. Toteutuessaan asumiseen varattu alue olisi niiden osalta laajempi kuin nyt esitetty asemakaavamuutosehdotus.

Kumoutuvassa ajantasakaavassa asumiseen osoitettu AKR-kortteli 86026 käsittää myös Karppitien päässä sijaitsevan hienon silokalliomuodostelman, joka on nyt tässä muutosehdotuksessa muutettu osaksi Karppipuistoa. Mikäli ajantasainen kaava jäisi voimaan, tämä viheralueen laajennus menetettäisiin.

Asemakaavan muutosehdotus täydentää Pohjois-Nikinmäen aluetta niin, että alueelle jo rakennetusta infrastruktuurista saadaan hyötyä ja toisaalta huomattavan laajat yhtenäiset virkistysalueet ja rakentamattomaksi tarkoitetut kohdat voivat aidosti säilyä. Verrattuna ajantasaiseen asemakaavaan virkistysalueen määrä pysyy lähes samana.

Pääosa soistuvasta kosteasta alueesta, jossa lahoppua on eniten, on jo ajantasaisessa asemakaavassa virkistysaluetta ja jää edelleen sellaiseksi. Kumoutuviin AKR-kortteleihin nähden kaavamuutosehdotus ei merkittävästi heikennä mahdollisen lahokaviosammalen elinolosuhteita. Liito-oravia ei tiedetä havaitun Itä-Vantaan alueella.

Tarkistukset:

Asemakaavaselostuksen kohtaa vaikutuksista luonnonympäristöön on täydennetty. Asemakaavaselostukseen on lisätty tiedot tehdyistä kasvillisuusselvityksistä.

Asemakaavamääräyksiin on lisätty virkistysalueelle määräys olevan luonnontilaisen puuston huomioimisesta aluetta kehitettäessä ja asuinrakennusten kortteleihin määräys vihertehokkuuden toteutumisesta.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **nro 002206** / Harrikuja. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Koulurakennuksen suojelumerkinnän tarkentaminen ja talousrakennuksen suojelutarpeen poistuminen.	Olevan talousrakennuksen osalta sr- suojelumerkinnän poistaminen asemakaavamerkinnöistä. Tarkennus selostukseen.
NRO 2 Nikinmäen omakotiyhdistys	Lausuntoa ei saatu	-
NRO 3 Elisa Oyj	ei huomautettavaa	ei tarkistuksia
NRO 4 Gasum Oy	Suojaetäisyydet Lahdentien varren kaasulinjaan huomioitava.	ei tarkistuksia
NRO 5 Uudenmaan ELY-keskus	Koulurakennuksen suojelumerkinnän tarkentaminen	Tarkennus sr-suojelumerkintään ELYn ja kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti.
NRO 6 Vantaan Energia Oy	ei huomautettavaa	ei tarkistuksia
NRO 7 HSL Helsingin seudun liikenne	Pysäkkien paikat edelleen samat, halutaan olla mukana jatkosuunnittelussa.	ei tarkistuksia
NRO 8 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	mainittava että ei vesihuollon tarpeita.	tarkistettu selostusta

Sivunvaihto

NRO 1

Vantaan kaupunginmuseo

Lausunto:

Viite: Lausuntopyyntö nro 20.12.2018
Asia: ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002206 JA
TONTTIJAKO, HARRIKUJA
Sijainti: Korttelit 86006, 86026, 86028, 86044 ja 86043 sekä katu- ja
virkistysalueita
Nikinmäki 86

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Vantaan kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavaehdotuksesta nro 002206 (Harrikujat). Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Kaava-alueelle kuuluu Jokivarren vanha kansakoulu, jonka piharakennus on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi. Itse koulurakennus on suojeltu jo aikaisemmassa asemakaavassa. Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologian osalta. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaitilla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.

Kaupunginmuseon rakennustutkija on osallistunut kaavatyöhön antamalla mielipiteensä asemakaavasta sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 28.11.2014. Kaava-alueella on pienennetty tämän jälkeen ja museon rakennusperintökohteista esittämät selvityspyynnöt eivät enää koulutonttia lukuun ottamatta koske kaavaehdotuksen käsittämää aluetta. Museo on mielipiteessään pitänyt talousrakennuksen suojelun tutkimista ja koulurakennuksen suojelumerkinnän tarkistamista hyvinä tavoitteina.

Kaavatyön aikana on valmistunut Vantaan koulurakennusten inventointi (Vantaan kaupunkisuunnittelu 2017), josta saatavan tiedon avulla voidaan Jokiniemen kansakoulun 1920-luvulla rakennettujen rakennusten suojeluperusteet määritellä ja muotoilla suojelumääräyksiksi. Koulurakennus on arvotettu luokitustunnuksella R2, eli sen kulttuurihistorialliset arvot ovat todettu merkittäviksi. Arvoja on edustavuus, alkuperäisyys,

rakennustaiteelliset ja ympäristöarvot. Museon rakennustutkijat ovat täydentäneet kouluinventoinnin tuloksia inventoimalla rakennuksen sisätilat 23.2.2018 (Jokivarren entinen kansakoulu. Suojeluperusteita ja ohjeita restaurointiin, Vantaan kaupunginmuseo 23.2.2018) ja todennut, että koulurakennuksen sisätiloissa suojelun arvoista olisi huonejako, tulisijat, huonetiloista porraskäytävät sekä vanha koulusali. Näissä tiloissa alkuperäisten materiaalien, värysten ja rakennusosien vaaliminen todettiin erityisen tärkeäksi.

Koulun talourakennuksessa todettiin tehdyn muutoksia vuoden 1955 jälkeen. Rakennusta on muun muassa laajennettu ja julkisivuihin ja ikkunoihin on tehty muutoksia. Julkisivusta on poistettu klassismin arkkitehtuurista kertovia rakennusosia. Rakennuksella todettiin olevan edustavuusarvoja ja historiallista todistusvoimaisuutta osana koulukokonaisuutta. Rakennus on kuitenkin saanut inventoinnissa luokitustunnuksen V, eli sen rakennusperintöarvot ovat todettu vaatimattomiksi. Näin ollen museo ei esitä talourakennuksen suojelemista asemakaavassa.

Ehdotuksen kaavakartassa koulurakennus on merkitty merkinnällä sr, mutta merkintään ei liity suojelumääräystä. Museo ehdottaa, että määräys muotoiltaisiin kouluinventoinnin perusteella rakennuksen yksilölliset arvot huomioiden seuraavasti:

Koulurakennus: Sr-1 - Suojeltava rakennus

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja ympäristön kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Koulurakennuksen sisätiloista suojellaan huonejako, tulisijat, huonetiloista porraskäytävät sekä vanha koulusali.

Selostuksessa kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön otsikon alle olisi syytä mainita myös vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön. Vaikutuksena on, että arvokkaaksi todettu koulurakennusten säilyä ja suojeluperusteet tarkentuu.

Vastine:

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että Jokivarren entisen kansakoulun suojeluarvot ovat kouluinventoinnin yhteydessä tarkentuneet ja lisääntyneet koulurakennuksen osalta ja vähentyneet piharakennuksen osalta. Lisäksi on syytä tarkentaa kaavoituksen vaikutuksia kulttuuriympäristöön.

Asemakaavamääräystä on tarkennettu kaupunginmuseon lausuntoa vastaavaksi.

Tarkistukset:

Täydennetään suojelumerkintä koulurakennuksen osalta ja poistetaan se piharakennuksen osalta. Lisätään kaavaselostukseen vaikutusten arviointiin vaikutukset rakennettuun ympäristöön.

NRO 2**Nikinmäen omakotiyhdistys****Lausunto:**

- Lausuntoa ei saatu

NRO 3**Elisa Oyj****Lausunto:****Asemakaavamuutos 002206, Senioriasumista ja pientaloja Pohjois-Nikinmäkeen, 86. kaupunginosa**

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapelia joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine:

Ei huomautettavaa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 4**Gasum Oy****Lausunto:**

Hei,

Gasum pyytää ottamaan huomioon DN400 kaasulinjan suojaetäisyydet asemakaavoituksessa. Alla ote asetuksen 551/2009 suojaetäisyyksistä kaasuputken ja rakennuksien väliltä:

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 käytävä laitos sekä vaarallisia kemikaaleja teollisesti käsittelevä tai varastoiva laitos.

Ryhmään B kuuluvat asuinhuoneistot (omakotitalo, rivitalo), työpaikkahuoneistot tai muut kuin asumiseen tarkoitetut rakennukset, missä ihmisiä säännöllisesti oleskelee sekä erillinen rajattu alue.

Taulukko 1**Rakennusten suojaetäisyys maakaasun siirtoputkesta**

Putken nimelliskoko	Etäisyys ryhmän A kohteista, m	Etäisyys ryhmän B kohteista, m
DN ≤ 200	10	5
200 < DN ≤ 500	16	8
DN > 500	20	10

Vastine:

Asemakaavoituksen näkökulmasta kaasulinjan suojaetäisyydet toteutuvat alueella. Asemakaavamuutoksessa ehdotettu uusi palveluasumisen yksikkö YSAA-korttelissa 86043 vertautuu vanhainkotiin eli kuuluu ryhmään A. Välimatkaa kaasulinjaan on vähintään 100 metriä.

Jokivarren entinen koulurakennus on vuodelta 1922 ja se sijaitsee korttelin 86043 länsireunassa. Etäisyys kaasulinjaan on 13 metriä. Asemakaavamuutoksessa esitetty käyttötarkoitus on Y eli julkisten rakennusten korttelialue. Rakennus ei ole moneen vuosikymmeneen ollut koulukäytössä eikä toimi kokoontumishuoneistona. Käyttötarkoituksen luonteen soveltuvuuden asemakaavan mukaiseen toimintaan arvioi rakennusvalvonta. Ryhmän B mukainen suojaetäisyys 8 metriä, toteutuu.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 5**Uudenmaan ELY-keskus****Lausunto:**

Viite: lausuntopyyntö 17.12.2018

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, 86. Nikinmäki, Harrikuja, nro 002206

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Harrikujan asemakaavan muutosehdotuksesta (002206).

Asemakaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa rakennetta ja tarkentaa yleiskaavassa esitettyä maankäytön ratkaisua. On hyvä, että kaavan vaikutuksia on arvioitu myös ilmastonmuutoksen kannalta.

Asemakaava-alueelta liitytään Harrikujan liittymän kautta Lahdentielle (seututie 140). Vuonna 2018 valmistuneessa aluevaraus suunnitelmassa maantien 140 välille Koivukylänväylä-maantie 1452 ei ole esitetty parantamistoimenpiteitä Harrikujan liittymään.

Sr-määräystä on syytä täydentää seuraavasti: "*Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä.*"

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

Vastine:

Harrikujan liittymä Lahdentielle on ajantasaisessa asemakaavassa kevyen liikenteen yhteys. ELYn lausunnossaan viittaama liittymä ei sisälly asemakaava-alueeseen eikä nyt laadittava muutos muuta tilannetta.

ELY mainitsi sr- suojelumääräyksen tarkennuksen tarpeesta. Samaa määräystä oli tarkentanut samankaltaisesti ja jopa yksityiskotaisemmin myös museoviraston toimiva Vantaan kaupungin museo. Vantaan kaupunki katsoo tarpeelliseksi huomioida molemmat lausunnot.

Tarkistukset:

Tarkennetaan suojelumääräystä tämän ja kaupungin museolta saadun lausunnon perusteella.

NRO 6
Vantaan Energia Oy

Lausunto:

Asia: Lausunto

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO [002206](#)

Kaupunginosa 86, Nikinmäki

Kohdealue Harrikuja

Sähköverkko

Ei huomautettavaa.

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

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

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

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

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Vastine:

-

Tarkistukset:

ei tarkistuksia

NRO 7 HSL Helsingin seudun liikenne

Lausunto:

Viite
Lausuntopyyntö 20.12.2018

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN KANNANOTTO ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA, NRO 002206, POHJOIS-NIKINMÄKI

Suunniteltava alue sijaitsee Pohjois-Nikinmäen alueella, Pohjoisen Nikinmäentien varrella. Kaavan tarkoitus on mahdollistaa seniori- ja palveluasumisen sekä pientalorakentamisen Pohjoisen Nikinmäentien varteen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty, koska kaavamuutosalueesta on rajattu pois siihen aiemmin kuuluneet Sipoontiehen liittyvät alueet. HSL on antanut kannanoton osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vuonna 2014. Palvelutalon osalta kaavamuutoksen hakija ja maanomistaja on yksityinen. Muilta osin maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan kaavamuutoksesta seuraavaa:

Nikinmäen joukkoliikenneverkko on uudistunut vuonna 2015 Kehäradan liikenteen käynnistymisen yhteydessä. Alueen linjastoa on tarkasteltu uudelleen vuonna 2017 alkaneessa Lahdenväylän linjastosuunnitelmassa ja linjastosuunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa vuonna 2018. Uuden linjaston mukaisen liikenteen aloitus on viivästynyt Ojangan varikon rakentamisen lykkääntymisen myötä. Lahdenväylän linjastosuunnitelman mukaisen liikenteen on tarkoitus käynnistyä vuoden 2021 syksyllä.

Uuden linjaston myötä Pohjois-Nikinmäkeä kulkeva Pohjoinen Nikinmäentie tulee olemaan uudistuneiden linjojen 736 ja 739 ajoyhteys. Linjoilla 736 ja 739 tarjotaan tiheä yhteys Korsoon ja suora seutuyhteys linjalla 739 Helsingin keskustaan. HSL pitää tärkeänä, että Pohjoinen Nikinmäentie on joukkoliikenteelle soveltuva ja liikennöitävissä telikokoisella bussikalustolla. Alueen joukkoliikennepalvelujen järjestäminen edellyttää myös Pohjois-Nikinmäessä sijaitsevan kääntöpaikan säilyttämistä. Päätepysäkiltä tulee kulkemaan koulumatkayhteyksiä palveleva linja 737(K).

Kaava-alue on yleiskaavassa merkitty A2-alueeksi. HSL toivoo alueen rakentuvan mahdollisimman tiiviiksi pienkerrostalorakentamista suosien.

KANNANOTTO

2 (2)

15.01.2019

560/10.02.03.00/2018

Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa. Mikäli Pohjoisen Nikinmäentien bussipysäkkejä tullaan esim. siirtämään rakentamistöiden ajaksi, on erittäin tärkeää, että HSL pääsee vaikuttamaan pysäkin väliaikaiseen sijaintiin.

Vastine:

Bussipysäkkien paikat on suunniteltu katusuunnitelman yhteydessä eikä niiden paikkoja ole tarkoitus muuttaa jatkossa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia.

NRO 8
HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Lausunto:

VD/2102/10.02.04.01/2013

**ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002206, HARRIKUJA, 86. KAUPUNGINOSA,
NIKINMÄKI**

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

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä nykyisen vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.

Kaavaselostuksessa tulisi olla maininta myös silloin, kun tarvetta vesihuoltoinvestoinneille ei ole. Kaupunki on laatinut kaavatyön yhteydessä esisuunnitelman, jossa on esitetty alueen rakennettu vesihuoltoverkosto ja josta on nähtävissä, että uudet tontit voivat liittyä rakennettuun verkostoon. Esisuunnitelman mukaan korttelin 86026 reuna-alueilla sijaitsee rakennettua vesihuoltoa, jota varten kaavakarttaan on tarvittaessa lisättävä johtokuja.

Vastine: HSY huomauttaa, että aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi.

Tarkistukset:

Lisätään kaavaselostukseen maininta, että vesihuoltoinvestointeja ei tarvita. Ei tarkistuksia kaavakarttaan.



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

VD/10292/10.02.04.00/2017

TLA/ ARK/KZU/MKU

Asemakaavalla osoitetaan 19,7 hehtaarin alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta. Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 4 kpl työpaikkatontteja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 105 996 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 25103 ja 25104 sekä katua ja erityisaluetta, kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Asemakaavamuutos koskee osaa katualuetta kaupunginosassa 25, Myllymäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa virkistysalueesta.

Tonttijako koskee kortteleita 25103 ja 25104.

Alue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.

Kaavan hakija

Lemiro Oy (Veho Oy:n tytäryhtiö) ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Team-Danielsson Oy ja Maisema-arkkitehtuuri PE Oy Veho Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoaluetta (T), työpaikka-aluetta (TP) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeillä 1 (Lden yli 60 dB) ja 2 (Lden 55-60 dB).

Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoittamatonta. Koillisessa alue on pieneltä osalta Vehkalan työpaikka-alueen puistoa VP (kaava 250900, kv. 12.5.2014 § 15).

Asemakaavalla alue osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi.

KTY-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös enintään 8000 m² paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätilaa. Alueelle on sijoittumassa Veho Oy:n hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintoja laajoine pysäköintialueineen. KTY-korttelialue muodostetaan kolmeksi



tontiksi, joista yksi myydään Veho Oy:lle rakennuspaikaksi ja kaksi jää kaupungin omistukseen mutta vuokrataan Vehon käyttöön pysäköintitarpeisiin. Korttelialueen pinta-ala on 100 004 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,50, jolloin sen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi.

KY-korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa kaupungin omistukseen jäävälle tontille Varian ammatillinen oppilaitos, jonka suunnitelmat eivät kuitenkaan ole edenneet kaavan laatimisen aikataulussa. KY-käyttötarkoituksella mahdollistetaan monipuolisesti myös muiden toimintojen sijoittuminen alueelle. Korttelialueen pinta-ala on 55 994 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00, jolloin sille on mahdollista rakentaa 55 994 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kuusi.

Korttelialueiden väliin osoitetaan kevyen liikenteen väylä Vehkalanpolku sekä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Suojaviheralueen EV pinta-ala on 8572 m². Sillä sijaitseville vesihuollon runkolinjan putkille osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueille johtava katualue, jonka päässä sijaitsee kääntöpaikka. Vehkalantieksi nimetyt katualueen pinta-ala on 30 992 m².

Asemakaavan muutos koskee 186 m² osaa Härkäpuisto - nimistä puistoa, joka muutetaan osaksi katualuetta.

Asemakaavalla määrätään mm., että korttelialueilla rakennuksiin tulee rakentaa viherkattoja ja korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.

Kaava-alueen pinta-ala on 196 886 m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.2.2018 ja sitä on päivitetty 24.9.2018. Päivityksessä suunnittelualan rajausta tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualan pohjoisosan osoittaminen korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös Varian ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 6 kappaletta. Saaduissa mielipiteissä Vantaan kaupunginmuseolla, HSL:llä ja Fingrid Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavoituksesta. Vantaan Energia Oy edellytti huomioimaan alueella sijaitsevat maakaapelit ja HSY vaati kaavaan rasitealuetta alueen itäreunalla kulkevia päävesijohtoa sekä kokoojaviemäriä varten. Finavia Oyj edellytti, että alueen kaikessa rakentamisessa on huomioitava Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitukset.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (4 kpl), joiden yhteenlaskettu kerrosala on 105 996 k-m².



Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta ja vuokraamisesta kaavan voimaantulon jälkeen.

KTY-korttelialueen osalta muutuskustannukset maksaa hakija Lemiro Oy, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2018 § 25

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Lemiro Oy maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.12.2018 § 49

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Lemiro Oy maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava- 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 5 ja saatiin 4 kappaletta (Sivistystoimen toimialalta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energialta ja HSY:tä). Sivistystoimi toteaa, että KY-korttelialueelle sijoittuva tontti on



Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalaan suunnitelluille toiminnoille liian pieni. Tontille eivät mahdu kaikki Vehkalaan suunniteltujen koulutusalojen koulutuksen järjestämiseen tarvittavat toiminnot, mukaan lukien pihatoiminnot. Sellaisille pihatoiminnoille, jotka voidaan sijoittaa myös muualle kuin rakennuksen kanssa samalle tontille, tulee osoittaa myös pitkällä aikavälillä käytettävissä oleva sijainti Vehkalan alueen muun osan kaavoituksen yhteydessä. Tällainen toiminto on esimerkiksi logistiikka-alan koulutukseen liittyvä ajoharjoittelu. Asemakaavaehdotuksessa on myös määräyksiä, jotka lisäävät suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitokustannuksia, nämä tekijät vaikuttavat myös käyttäjätoimialan vuokratukustannuksiin.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu, että Kehä III:n parantamisen tiesuunnitelmassa on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylä eritasoliittymän pohjoisreunaan. Väylä ei ole vielä toteutunut. Väylä kulkisi pieneltä osin asemakaavassa osoitetun suojaviheralueen kautta. Jotta väylän toteuttaminen suojaviheralueelle olisi mahdollista, pitää se osoittaa kävelyn ja pyöräilyn väylänä asemakaavakartan suojaviheralueelle. Varian koulutuskeskuksen toiminta tulee kuvata riittävällä tarkkuudella suunnittelutilanne huomioiden. Asemakaava sallii 8000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoitavaran kaupan myymälätilaa. Vähittäiskaupan suuryksikön raja on 4000 k-m². MRL 71 c §:n 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 tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

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. Vantaan Energia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamansa lausunnon tilavaraustarpeista kaukolämpöverkolle tuleville uusille katualueille. Asemakaavaehdotuksessa on määräys: "Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta." Kyseinen määräys voitaisiin tulkita niin, että kaukolämpöverkon kautta toimitettu energia ei täytä tätä vaatimusta. Lisäksi kyseinen kohta asettaa eriarvoiseen asemaan vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivat erilaiset lämmitysmuodot. Merkintä suosisi korttelialueelle paikallisesti asennettuja lämmitysmuotoja. Vantaan Energia ehdottaa kyseistä kaavamääräystä muutettavaksi muotoon: "Rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50% rakennusten energiantarpeesta", joka ei suosisi eikä sulkisi pois mitään vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivaa lämmitysmuotoa.

HSY lausuu, että aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjois- ja eteläosille rakennetaan jakeluvesijohto ja keräilyviemäri katurakenteeseen. Katualuetta kuivattamaan rakennetaan hulevesiviemäriä, joka purkaa etelään Myllymäenojaan. Myllymäentiellä runkovesijohto ja runkoviemäri joudutaan siirtämään ja Myllymäenoja johdetaan tunneliin n. 120 metrin matkalla. Mikäli yleisen vesihuollon runkoputkia joudutaan siirtämään katualueen ulkopuolelle, tulee asemakaavaan varata näitä varten vähintään 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Tehdyt tarkistukset

Lausunnoille on tämän päätösasiakohdan liitteenä erilliset vastineet. Lausuntojen käsittely on kaavaselostuksessa sivuilla 16-18. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on 549 m² suojaviheraluetta EV muutettu osaksi Kehä III:n yleisen tien aluetta LT, jolle tiesuunnitelmassa esitetty



kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa sallivaa määräästä on tarkistettu siten, että myymälätilaa sallitaan enintään 3500 k-m². Kaavaselistusta on tarkistettu ja täydennetty Varian oppilaitoksen suunnittelutilanteen osalta. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.5.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251200 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 1

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 6.5.2019
- Lausunnot ja vastineet 6.5.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



**Vantaa
Kivistö**

251200 VEHKALAN LÄNSIPUOLI 1



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 251200. Kaavoitus on tullut vireille 16.2.2018.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava:

korttelit 25103 ja 25104 sekä katu ja erityisalueet kaupunginosassa 25, Myllymäki

Asemakaavan muutos:

osa katualuetta kaupunginosassa 25, Myllymäki (kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosassa 25, Myllymäki).

Tonttijako:

korttelit 25103 ja 25104 kaupunginosassa 25, Myllymäki.

Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV, katualueeksi sekä yleiseksi teialueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on 19,7 hehtaaria.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Kaavaan liittyy esisopimus maanvuokrauksesta ja -myynnistä.

Kaavan laatija: Kai Zukale, asemakaavainsinööri, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi puh. 050 312 4546.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.



Suunnittelualueen rajaus opaskartalla.

1.2 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.2	SISÄLLYSLUETTELO	2
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS	3
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2	Luonnon ympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireille tulo	11
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset.....	11
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	12
4.4.	ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	12
4.4.1	Lähtökohhta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	13
4.5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	13
4.5.2	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	KAAVAN RAKENNE.....	21
5.1.1	Mitoitus.....	21
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	21
5.3	ALUEVARAUKSET	22
5.3.1	Korttelialueet.....	22
5.3.2	Muut alueet.....	22
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	23
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3	Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta	24
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET.....	26
8	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	27
9	ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET	29
VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.	
	31
10	VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA.....	36

1.4 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Marja-Vantaan osayleiskaava selvityksineen, Vantaan kaupunki.

Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma 11.6.2012, Vantaan kaupunki.

Vehkalan liikenteen toimivuustarkasteluiden päivitys ja yleissuunnitelman tarkistukset 26.3.2014, WSP.

Vehkalan länsiosan massa- ja tasaustarkastelut 14.6.2018, Pöyry Finland Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Lemiro Oy:n jättämä hakemus on kirjattu saapuneeksi 17.11.2017. Asemakaava ja asemakaavan muutos sai kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2018 kaavanumeron 251200.
- Aloituskokous pidettiin 2.2.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja kaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin 16.2.2018.
- Mieliapiteet pyydettiin 20.3.2018 mennessä ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 24.9.2018. Aikaisempaa suunnittelualan rajausta tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualan pohjoisosan osoittaminen toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen. Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin mieliapiteet 25.10.2018 mennessä.
- Mieliapiteitä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavalla osoitetaan 19,7 hehtaarin alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV, katualueeksi sekä yleiseksi tiealueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta.

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa.

KTY-korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös enintään 3500 m² paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätilaa. Alueelle on sijoittumassa Veho Oy:n hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintoja laajoine pysäköintialueineen. KTY-korttelialue muodostetaan kolmeksi tontiksi, joista yksi myydään Veho Oy:lle rakennuspaikaksi ja kaksi jää kaupungin omistukseen mutta vuokrataan Vehon käyttöön pysäköintitarpeisiin. Korttelialueen pinta-ala on 100 004 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,50, jolloin sen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kaksi.

KY-korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa kaupungin omistukseen jäävälle tontille Varian ammatillinen oppilaitos, jonka suunnitelmat eivät kuitenkaan ole edenneet kaavan laatimisen aikataulussa. KY-käyttötarkoituksella mahdollistetaan monipuolisesti myös muiden toimintojen sijoittuminen alueelle. Korttelialueen pinta-ala on 55 994 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00, jolloin sille on mahdollista rakentaa 55 994 k-m². Rakennuksien sallittu kerrosluku on enintään kuusi.

Korttelialueiden väliin osoitetaan kevyen liikenteen väylä Vehkalanpolku sekä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Suojaviheralueen EV pinta-ala on 8022 m². Sillä sijaitseville vesihuollon runkolinjan putkille osoitetaan maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Asemakaavalla osoitetaan korttelialueille johtava katualue, jonka päässä sijaitsee kääntöpaikka. Asemakaavan muutos koskee 186 m² osaa Härkäpuisto -nimistä puistoa, joka muutetaan osaksi katualuetta. Vehkalantieksi nimetyn katualueen pinta-ala on 30 992 m².

Asemakaavalla määrätään mm., että korttelialueilla rakennuksiin tulee rakentaa viherkattoja ja korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiatarpeesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.



Suunnittelualueen rajaus ilmakuvalta kesäkuulta 2017. Alue on rakentamatonta ja kumpuilevaa maisemaa. Alueen puusto on suurimmalta osaltaan kaadettu lokakuussa 2017.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva entinen täyttömäki on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jossa elää arvokas perhos- ja kovakuoriaislajisto. Vehkalanmäellä elävä viheryökönen on erittäin uhanalainen laji ja alueen populaatio onkin valtakunnallisesti merkittävä. Suunnittelualueen ja täyttömäen länsipuolella on laajat virkistysalueet, joilta on yhteys Petikon virkistysalueille ja Nuuksion luonnonsuojelualueelle.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Kaava-alueen kohdalla Myllymäenojan virtaamaksi on arvioitu suurimmillaan 6.6 m³/s. Virtaamaa rajoittaa Kehäradan allittava hulevesi-tunneli. Myllymäenoja laskee Pikkujärveen ja edelleen Espoon Pitkäjärveen.

Maaperä

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Alueen maanpinta vaihtelee välillä noin +30,0...+46,5. Korkeimmillaan maanpinta on alueen pohjois-luoteisosassa ja maanpinta laskee kohti kaakkoa sekä luodetta. Alueen länsipuolella kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee vanha maanlajitysalue ja nykyinen lumen vastaanottopaikka. Alueen maaperä on moreenia ja savea. Maakerrosten paksuus kallion päällä on paikoitellen ohut ja paikoin esiintyy myös avokalliota. Hienorakeisten maiden osuus kasvaa Kehä III pohjoispuolella. Saven paksuus on kairaustulosten perusteella enimmillään 4 metriä.

Alueelle valmistellaan esirakentamista, jossa alue tasataan sisäisillä massojen siirroilla kenttä-mäiseksi rakenteeksi tulevaa maankäyttöä ajatellen.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Kallion ja pohjamoreenin sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdon maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Myllymäen eteläosassa sijaitseva suunnittelualue rajautuu etelässä Kehä III:een ja idässä Kehä-rataan ja Vehkalan asemaan. Kehä III:n uudistamisen yhteydessä on rakennettu eritasoliittymä alueelle ja Vehkalan asemalle. Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsevalla kiinteistöllä on toimiva saha. Aseman itäpuolelle on asemakaavoitettu monipuolisia työpaikkatoimintoja erilaisille ja erikoisille yrityksille. Aseman vieressä on 450 auton liityntäpysäköintialue. Alue on kovan lentomelun aluetta, eikä sinne voida sijoittaa asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja.

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia.

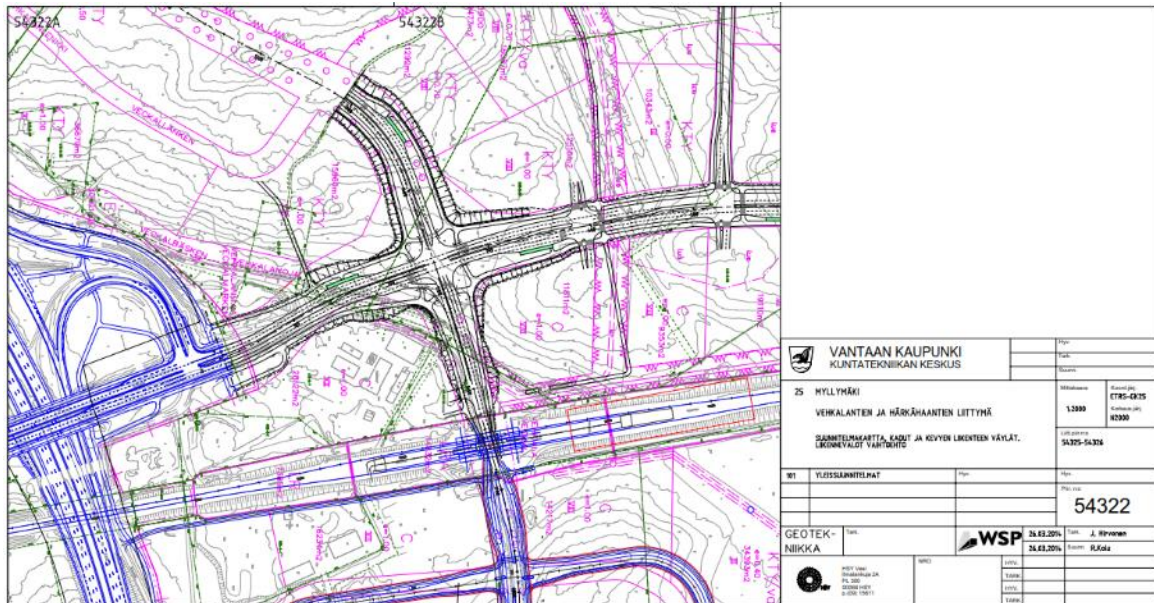
Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet Petikon lähivirkistysalueille.

Liikenne

Suunnittelualueen joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan Vehkalan aseman läheisyyden takia hyvät. Liikennöinti suunnittelualueelle tapahtuu Kehä III:lta Sanomatietä pitkin ja Hämeenlinnanväylältä Härkähaantietä pitkin. Härkähaantien ja suunnittelualueelle johtavan kadun liittymäalueelle on vuonna 2014 laadittu yleissuunnitelma, jossa liikenteen sujuvuuden ja pienempien rakentamiskustannusten takia parhaaksi vaihtoehdoksi liittymäalueen toteuttamiseksi osoittautui neliharainen valo-ohjattu liittymä. Liittymäalue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä Kehä III:lle johtavasta ramppiliittymästä. Alueen asemakaavoituksessa muiden käyttötarkoitusalueiden muodostamisessa noudatetaan yleissuunnitelman mukaisia katualuerajauksia. Liittymän toteutus tehdään vaiheittain ja 1. vaiheessa toteutetaan katuyhteys länteen ja muille liittymän haaroille siihen liittyvät

toimenpiteet.



Vesihuolto

Suunnittelualueen kaakkoisosalla kulkevat vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat.

Vedenjakelu

Alueen eteläpuolella kulkee runkovesijohto Vj560. Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiiriin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetaso vaihtelee välillä +85.00 ... +95.00.

Jätevesiviemäröinti

Alueen eteläpuolella kulkee runkoviemäri Jv630. Runkoviemäri johtaa jätevedet Myllymäen jätevedenpumppaamolle, josta jätevedet pumpataan edelleen Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan puhdistamolle puhdistettavaksi.

Hulevesiviemäröinti

Pintavedet johdetaan avo-ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin Myllymäenojaan, joka laskee Pikkujärveen ja edelleen Espoon Pitkäljärveen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu suunnittelualueen koillisosalle. Johdot kulkevat Härkähaantien katualueella.

Sähköverkko

Suunnittelualueen kaakkoisosalla sijaitsee sähköverkon 20 kV:n maakaapeli ja -ilmajohto. Ilmajohto on tarkoitus poistaa ja korvata maakaapelilla suunnittelualueen esirakentamisen yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osaltaan osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluvyöhykkeelle 2, jolla lentomelun voimakkuus on 55 – 60 dB ja koillisosaltaan lentomeluvyöhykkeelle 1, jolla lentomelun voimakkuus on yli 60 dB. Lentomelu ei mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle. Alue on myös Kehä III:n liikennemelualueetta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
412-6-0	Vantaan kaupunki	11,77
412-5-51	Vantaan kaupunki	0,68
412-5-29	Vantaan kaupunki	0,20
412-5-31	Vantaan kaupunki	0,04
412-5-32	Vantaan kaupunki	0,30
412-5-39	Vantaan kaupunki	0,40
25-63-1	Vantaan kaupunki	2,93
25-70-1	Vantaan kaupunki	3,30
405-8-38	Vantaan kaupunki	0,05
Yhteensä		19,67

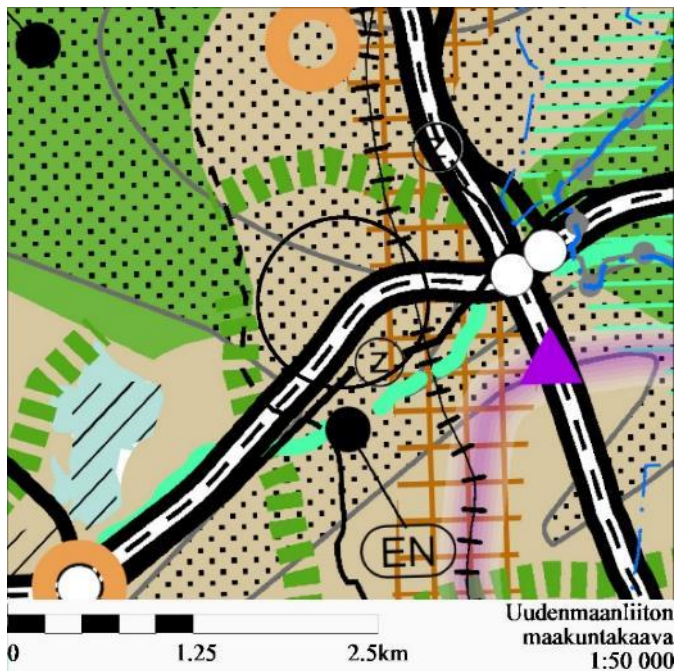
3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tavoitteena on, että edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

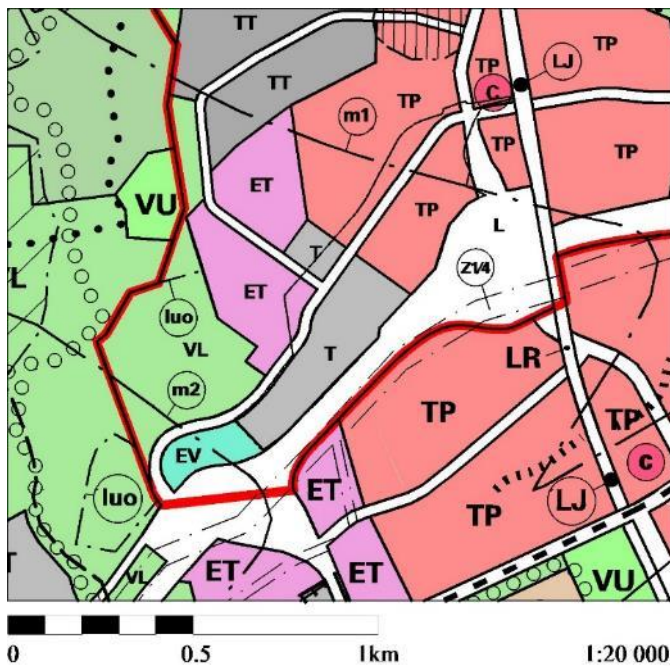


Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Suunnittelualue on myös tiivistettävää aluetta, jota on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



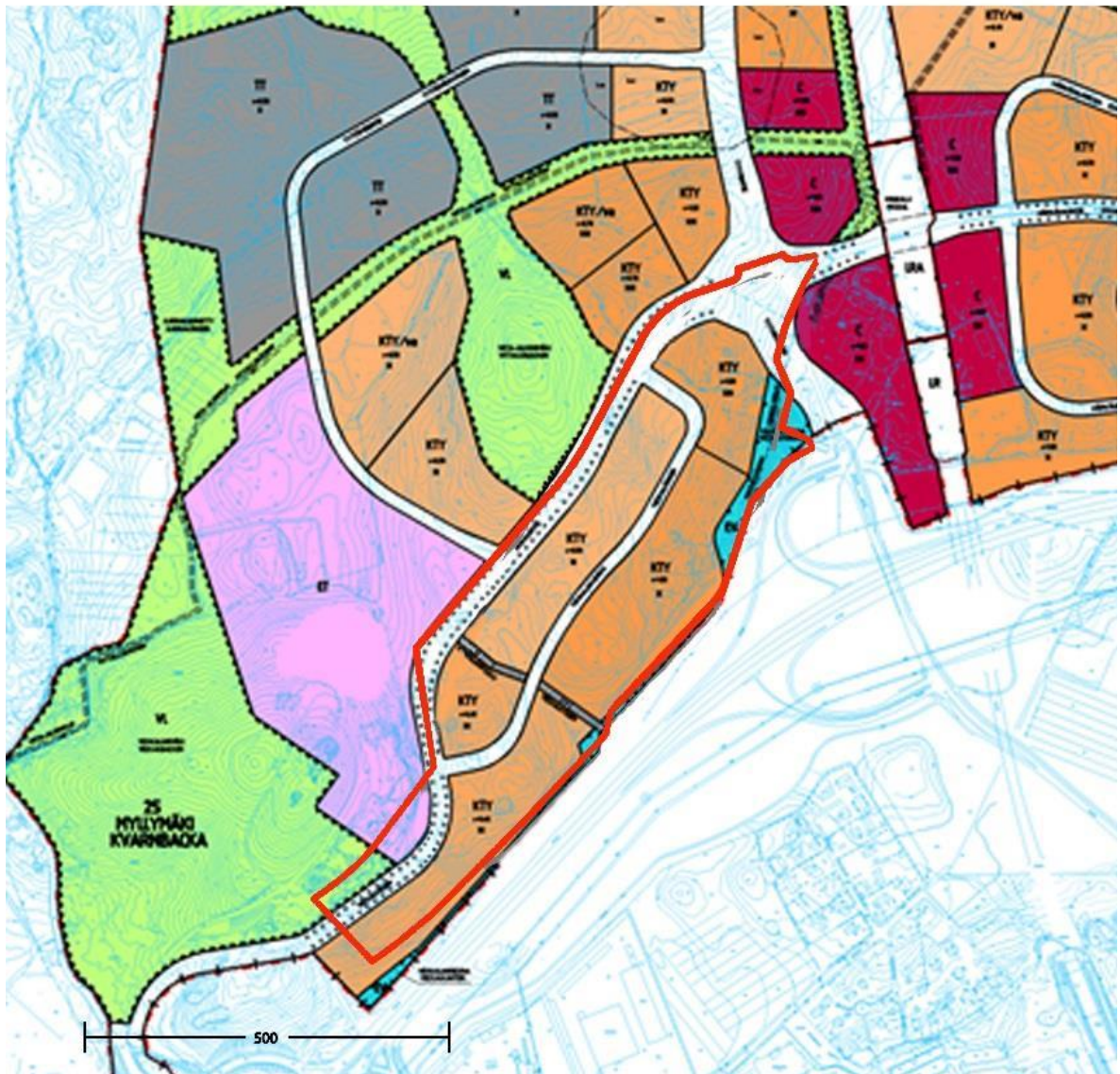
Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta (T), työpaikka-alue (TP) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

T-alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. TP-alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. ET-alue varataan yhdyskuntateknisen huollon toimitiloille ja laitteille. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeillä 1 (Lden yli 60 dB) ja 2 (Lden 55-60 dB). Lentomeluvyöhykkeellä ei sallita uusien asuntojen tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille.

Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

Yleissuunnitelma

Vehkalan alueen asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2012 käytettäväksi asemakaavoituksen valmisteluaineistona. Yleissuunnitelmassa kaavoitettava alue on pääosin osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja osin suojaviheralueeksi (EV). Korttelialuumerkintä KTY on joustava ja se mahdollistaa monipuolisen yritys- ja tuotantotoiminnan sijoittumisen alueelle. Kaavahanke on yleissuunnitelman mukainen.

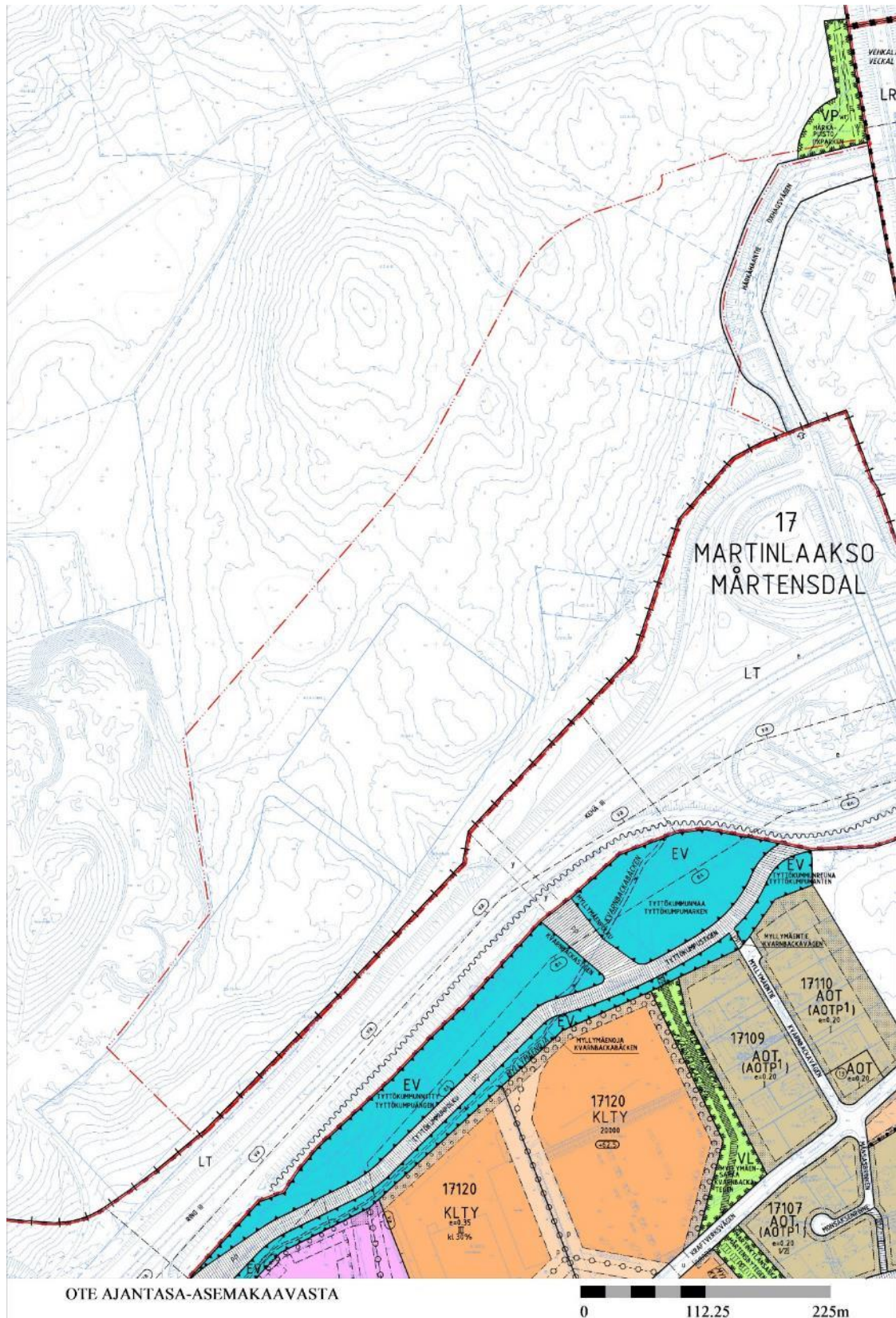


Ote Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelmasta

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Asemakaava

Suunnittelualue on suurimmalta osaltaan asemakaavoittamatonta. Koillisessa alue on pieneltä osalta Vehkalan työpaikka-alueen puistoa VP (kaava 250900, kv. 112.5.2014). Suunnittelualue rajautuu etelässä Kehä III:n liikennealueeseen (kaava 181000, kv. 26.1.2015).



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueelle on laadittu runsaasti erilaisia selvityksiä esimerkiksi osayleiskaavatyön ja yleisuunnitelman yhteydessä. Selvitykset käsittelevät alueen maisemaa, kulttuuriympäristöä, luontoarvoja ja ulkoilureittejä. Suunnittelualueella ei ole inventoituja luontoarvoja.

Suunnittelualueelle on laadittu massa- ja tasaustarkastelut (Pöyry Finland Oy, 14.6.2018), joilla on tuotettu tietoa maankäytön suunnitteluun ja tulevien tonttien esirakentamiseen. Tarkasteluiden tavoitteena on ollut löytää alueelle optimaalinen massatasapaino, jossa koko Vehkalan länsipuolinen alue olisi mahdollisimman massaomavarainen. Alueelta leikattavat ja louhittavat massat on tarkoitettu käyttämään mahdollisimman suurelta osin alueen täyttöihin, rakennekerroksiin ja kunnallistekniikan rakentamiseen, jolloin tonttien esirakentamiskustannukset olisivat pienemmät ja aiheutettaisiin vähemmän rasitusta ympäristölle. Tasaustarkastelussa alueen tasaukset on pyritty suunnittelemaan siten, että koko rakentamisalueella saavutetaan rakennekerrokset huomioiden mahdollisimman hyvä massatasapaino. Tasaukset on optimoitu geoteknisen rakennettavuuden kannalta siten, että leikkaukset ja penkereet ovat toteutettavissa kustannustehokkaasti. Tasaussuunnittelun lähtökohdista on pidetty mahdollisimman tasaisiksi esirakennettavia tontteja 1 % kaltevuudella. Alustava kustannusarvio kaavan suunnittelualueen esirakentamiselle on noin neljä miljoonaa euroa.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet Marja-Vantaalla on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009. Kaupunginvaltuuston hyväksymän hulevesiohjelman perusteella asemakaavaan sisältyy hulevesien hallintaan liittyviä ratkaisuja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLE TULO

Lemiro Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 17.11.2017. Asemakaavalle ja asemakaavan muutokselle annettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numero 251200.

Aloituskokous 2.2.2018

Asemakaavan aloituskokouksessa selvitettiin hakijalle kaavoituksen tavoitteet, reunaehdot, selvitystarpeet, tavoiteaikataulu ja kustannusten jakautuminen.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 16.2.2018. Mielenpitoet pyydettiin 20.3.2018 mennessä.

Mielenpiteitä saatiin 5 kappaletta.

Vantaan kaupungin museolta saadussa mielenpiteessä todetaan, että kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueella ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailta rauhoitettuja muinaisjäänneitä. Näin ollen kaupungin museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy kertoi mielenpiteessään, että suunnittelualueelle rakennetaan 20 kV keksijänniteverkko ja Vehoa varten tarvitaan sen piha-alueelle alustavasti paikkavaraus muuntamolle, jonka sijaintia tarkennetaan suunnittelun edetessä. Lisäksi kaavaehdotuksessa tulisi huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan kaupungin ja Vantaan Energian välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti. Asemakaavatyön edetessä tulisi huomioida Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkon tarpeet kaukolämpöjohtojen sijoittamiseen alueelle tuleville uusille katualueille. Kaukolämpöjohtojen tila- ja sijoitustarpeet tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

Fingrid Oy:llä ei ollut tarvetta ottaa kantaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) kertoi mielenpiteessään, että asemakaava-alueen itäreunalla Myllyniityntielle kulkevat tärkeät päävesijohto DN 560 sekä kokoojaviemärit DN 630, joita varten tulee kaavaan merkitä 12 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa puita tai pensaita. Kaavoituksen lähtökohtana tulee olla, ettei edellä mainittuja vesihuollon kannalta kriittisiä johtoja tarvitse siirtää. Lisäksi ne tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana rakennushankkeen toimesta. Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään 24.9.2018 ja siitä tiedotettiin Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpiteitä pyydettiin uudestaan 25.10.2018 mennessä.

Lisäyksenä aiempiin mielenpiteisiin saatiin Finavia Oy:n mielipide, jossa todetaan, että alueen kaikessa rakentamisessa sekä pysyvien ja väliaikaisten rakenteiden ja laitteiden sijoittamisessa on huomioitava Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesterajoitukset.

Lisäksi HSY täydensi mielipidettään siten, että mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että asemakaava edellyttää yleisen vesihuollon siirtoa, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa.

4.4. ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 16.2.2018 esitettiin kaavoituksen tavoitteeksi Veho Oy:n hyötyajoneuvotoimintojen lippulaivamyymälän, huoltopisteen ja niitä palvelevien pysäköintijärjestelyjen rakentaminen alueelle. Kaupungin tavoitteena oli osoittaa alueelle tarpeellisen määrän alueelle johtavia katualueita, kevyen liikenteen yhteyksiä ja Kehä III:een rajautuvaa suojaviheraluetta.

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin tehtiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksessä 24.9.2018 tarkistuksia. Aikaisempaa suunnittelualueen rajausta tarkennettiin ja tavoitteeksi lisättiin suunnittelualueen pohjoisosan osoittaminen korttelialueeksi, jolle on mahdollista sijoittaa myös ammatillisen koulutuksen oppilaitos.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle yleiskaavassa ja yleissuunnitelmassa osoitettua maankäyttöä.

Kunnan asettamat tavoitteetVantaan valtuustokauden 2018 - 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan valtuustokauden strategian tärkein painopistealue kaupunkisuunnittelun osalta on kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta tavoitellaan vahvistettavan resurssiviisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja Vantaan kaupunkiympäristöjen ja asuntojen tavoitellaan olevan kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Yrityksille tarjotaan monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita.

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

- Maa- ja asuntopolitiikka on seudullisesti vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäytösopimuksia käytetään aktiivisesti maapoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisun lähtökohtana käytettiin arkkitehtitoimisto Team-Danielsson Oy:n tekemiä luonnoksia suunnittelualueen eteläosalle sijoittuvalle korttelialueelle Veho Oy:n hyötyajoneuvokeskuksen toiminnalle. Suunnittelualueen pohjoisosalle on kaupunki asettanut tavoitteeksi osoittaa käyttötarkoitukseltaan monipuolisia toimintoja mahdollistava korttelialue, jolle myös Varian ammatillisen koulutuksen oppilaitoksen sijoittaminen olisi mahdollista. Pohjoisosan korttelialuetta kaavoitetaan kaupungin tuleville maanmyyntitarpeille. Oppilaitoksen suunnittelu käynnistyy vuonna 2019 eikä siitä tai pohjoisosan rakentamisesta ole suunnitelmia asemakaavaratkaisun pohjaksi. Oppilaitoksen sijoittuminen alueelle mahdollistetaan kaavan merkinnöillä ja määräyksillä. Kaupungin tavoitteena on myös osoittaa alueelle tarpeelliset katualueet.

Suunnitelma perustuu esitettyihin tavoitteisiin, eikä muita vaihtoehtoja ole tutkittu.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu ratkaisu on kaupungin ja Veho Oy:n tavoitteiden mukainen.



havainnekuva 1

VEHO, Vantaa

24.10.2018

TEAM-DANIELSSON OY



havainnekuva 3

VEHO, Vantaa

24.10.2018

TEAM-DANIELSSON OY

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaava- ja asemakaavamuuosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2018 ja kaupunginhallituksessa 17.12.2018. Kaupunginhallitus päätti asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 30.1.-28.2.2019 väliseksi ajaksi ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Muistutukset

Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot

Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja niitä saatiin 4 kpl.

Sivistystoimen toimiala

Sivistystoimi toteaa, että KY-korttelialueelle sijoittuva tontti on Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalaan suunnitelluille toiminnoille liian pieni. Tontille eivät mahdu kaikki Vehkalaan suunniteltujen koulutusalojen koulutuksen järjestämiseen tarvittavat toiminnot, mukaan lukien pihatoiminnot. Myös rakennuksen ja siihen liittyvien välttämättömien pihatoimintojen toteuttaminen tontille on haasteellista. Tonttitarve alustavan selvityksen mukaan Varia Vehkalan rakennuksen sisäisille ja ulkopuolisille toiminnoille on noin kolmanneksen suurempi kuin kaavassa esitetty tontti on. Todetaan, että sellaisille pihatoiminnoille, jotka voidaan sijoittaa myös muualle kuin rakennuksen kanssa samalle tontille, tulee osoittaa myös pitkällä aikavälillä käytettävissä oleva sijainti Vehkalan alueen muun osan kaavoituksen yhteydessä. Tällainen toiminto on esimerkiksi logistiikka-alan koulutukseen liittyvä ajoharjoittelu. Ajoharjoittelualueen tulee sijaita kävelyetäisyydellä Varia Vehkalan oppilaitosrakennuksesta, jotta opiskelijoiden liikkuminen oppilaitoksen ja ajoharjoittelualueen välillä on sujuvaa. Siltä osin, kun asemakaavaehdotuksessa on myös määräyksiä, jotka lisäävät suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitokustannuksia, nämä tekijät vaikuttavat myös käyttäjätoimialan vuokratukustannuksiin.

Vastaus: Lausunnon jälkeen oppilaitoksen suunnittelu on edennyt ja siinä ollaan päättymässä ratkaisuun, jossa kaavassa varatulle tontille on sijoittumassa oppilaitosrakennusten välittömään yhteyteen tarvittavia toimintoja, myös ajoharjoittelualue. Tarvittaessa oppilaitoksen pysäköintipaikkoja tullaan tulevassa asemakaavoituksessa tai muilla järjestelyillä osoittamaan kävelyetäisyydelle Vehkalantien pohjoispuoliselle alueelle. Mahdollisesti rakentamis- tai ylläpitokustannuksiin vaikuttavat asemakaavamääräykset ovat kaupungin asettamien ilmastonmuutosta ehkäisevien tavoitteiden mukaisia ja alueen asemakaavoituksessa niitä asetetaan tasapuolisesti kaikille korttelialueille niille tulevista toimijoista riippumatta.

Uudenmaan ELY-keskus

Asemakaava-alue sijaitsee Vehkalan juna-aseman länsipuolella, eli alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on edullinen. Etelässä alue rajautuu Kehä III:n maantien alueeseen. Alueelta liiyytään Härkämaantien kadulle ja siitä edelleen Myllymäen eritasoliittymän kautta Kehä III:lle. Asemakaava-aineistosta ei selviä, minkälainen liittymäratkaisu Härkämaantielle aiotaan toteuttaa. Tämä tulisi kuvata kaava-aineistossa. Katuliittymän ja Myllymäentien eritasoliittymän ramppiliittymän välille tulee joka tapauksessa jäädä 200 metriä etäisyyttä.

Tiesuunnitelman tarkistuksessa Kehä III (kt 50) parantaminen välillä Vantaankoski-Pakkala on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylä eritasoliittymän pohjoisreunaan. Väylä ei ole vielä toteutunut. Väylä kulkisi pieneltä osin asemakaavassa osoitetun suojaviheralueen kautta. Jotta väylän toteuttaminen suojaviheralueelle olisi mahdollista, pitää se osoittaa kävelyn ja pyöräilyn väylänä asemakaavakartan suojaviheralueelle. Vaihtoehtoisesti asemakaava-aineistossa voidaan esittää, miten kävelyn ja pyöräilyn väylä voidaan toteuttaa tiesuunnitelman ratkaisusta poikkeavalla tavalla. Ratkaisun toteuttamiskelpoisuus on perusteltava.

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osaltaan osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluviyöhykkeelle 2, jolla lentomelun voimakkuus on 55-60 dB ja koillisosaltaan

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

lentomeluvyöhykkeelle 1, jolla lentomelun voimakkuus on yli 60 dB. Lentomelu ei mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle. Alue on myös Kehä III:n liikennemelualuetta. Kaavakartassa määrätään, että KTY-korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. KY-korttelialueella on kaavamääräys, jonka mukaan opetus- ja koulutustilojen sekä toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kaava-aineistosta ei suoraan käy ilmi, minkälaisia opetus- ja koulutustiloja alueelle suunnitellaan ja onko tiloilla tarve piha-alueille. Asemakaava-aineistoa tulee täydentää tältä osin. Varian koulutuskeskuksen toiminta tulee kuvata riittäväällä tarkkuudella suunnittelutilanne huomioiden.

Asemakaava sallii 8000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa. Tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppa on nykyisin vähittäiskaupan erityisen sijainninhjauksen piirissä. Vähittäiskaupan suuryksikön raja on 4000 k-m². MRL 71 c §:n 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 tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi T ja työpaikka-alueeksi TP. Poikkeama yleiskaavasta tulee perustella. Selostuksessa on esitettävä kaupalliset vaikutusarviot. Mikäli vaikutuksen arviot osoittavat perustellun poikkeaman yleiskaavasta olevan mahdollista, asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on syytä tarkentaa kaupan osalta esim. kohdemerkinnällä km8000 k-m².

Vastaus: Vehkalan aseman ympäristön liikenteen toimivuutta on tarkasteltu vuonna 2014 valmistuneessa Vehkalan liikenteen toimivuustarkasteluiden päivitys ja tässä työssä myös tehtiin katujen yleissuunnitelman päivitykset. Selvityksessä tarkasteltiin liittymää sekä kiertoliittymää että valo-ohjattuna liittymänä. Koko liikenneverkon toimivuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta valo-ohjattu liittymä on kohteeseen sopivampi vaihtoehto. Se vie lisäksi vähemmän tilaa kiertoliittymään verrattuna ja on kustannuksiltaan halvempi toteuttaa. Liittymän toteutus tehdään vaiheittain ja 1. vaiheessa toteutetaan katuyhteys länteen ja muille liittymän haaroille siihen liittyvät toimenpiteet. Selostusta on täydennetty tältä osin.

Suojaviheralueesta muutetaan noin 550 m² suuruinen alue osaksi Kehä III:n yleisen tien aluetta. Tiesuunnitelman mukainen kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa sille.

Tässä vaiheessa KY-korttelialueelle on suunniteltu sijoitettavaksi Vantaan ammattiopisto Varian toimitiloja, joissa tarjotaan toisen asteen ammatillista perus- ja täydennyskoulutusta nuorille ja aikuisille. Suunnitelluissa tiloissa tarjottaisiin logistiikka-alan, autoalan, lentokoneasentaja-alan, sähkö- ja automaatiotekniikka-alan, tieto- ja tietoliikennetekniikan alan, turvallisuusalan, matkailualan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutusta. Logistiikan alan koulutuksesta osa toteutetaan ulkona käyttäen eri kokoisia työkoneita ja autoja. Lisäksi lentokone- ja auton asentajakoulutukseen kuuluu koneiden ja autojen koekäyttö, joka toteutetaan osin ulkona.

Rakennukseen suunnitellaan teoriaopetustiloja, muunneltavia käytännön opetustiloja sekä korjaamotiloja vastaavia hallitiloja. Logistiikan alan koulutukseen suunnitellaan lisäksi ulkoharjoitteluala, jossa opiskelijat voivat opiskella käyttämään työkoneita ja eri kokoisia ajoneuvoja. Selostusta on täydennetty tältä osin.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa sallivaa asemakaavamääräystä muutetaan siten, että sallittava kerrosala on enintään 3500 m².

Vantaan Energia Oy

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Alueella ei ole entuudestaan 20 kV keskijänniteverkkoa. Uusien keskijännitekaapeleiden ja muuntamon paikat tarkentuvat suunnittelutyön edetessä. Alueen itäpuolella Myllyniityntien ympäristössä tehdään parhaillaan sähköverkon muutostöitä, 0,4 kV ja 20 kV maakaapelointeja. Vanhoja ilmajohtoja korvataan maakaapeloinneilla. Liitteen 1 verkkokuva tulee muuttumaan tältä osin talven ja

kevään 2019 aikana. 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.

Vantaan Energia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamansa lausunnon tilavaraustarpeista kaukolämpöverkolle tuleville uusille katualueille.

Asemakaavan vaatimus uusiutuvasta energiasta Asemakaavaehdotuksessa mainitaan: "Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta." Toteutuessaan kyseinen kohta voitaisiin tulkita niin, että kaukolämpöverkon kautta toimitettu hiilidioksidivapaa ja täysin uusiutuva energia ei täytä tätä vaatimusta. Lisäksi kyseinen kohta asettaa eriarvoiseen asemaan vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivat erilaiset lämmitysmuodot. Merkintä suosii korttelialueelle paikallisesti asennettuja lämmitysmuotoja. Vantaan Energia pystyy toimittamaan kyseiselle alueelle täysin uusiutuvaa ja hiilidioksidivapaata lämmitysenergiaa nykyisistä olemassa olevista lämmitysvoimalaitoksista ilman suuria paikallisia investointeja. Toteutuessaan kyseinen kaavamerkintä supistaisi avoimia lämmitysmarkkinoita, vastoin markkinoiden tahtotilaa. Toteutuessaan ehdotetulla tavalla kaavamerkintä on liian tulkinnanvarainen: Mikä on kaavamielessä yleisesti tulkinta uusiutuvasta energialähteestä/ energialähteistä? Pitääkö energialähteen/ energialähteiden sijaita paikallisesti rakennettavalla tontilla vai voiko uusiutuvaa energiaa tuottaa keskitetysti ja toimittaa asiakkaalle esim. kaukolämpöverkon kautta? Kuinka sitova ajallisesti on nyt tehtävä ratkaisu kiinteistön energialähteen suhteen? Onko menettely yleisesti, ilman selventäviä tarkennuksia, hallintolain tarkoitussidonnaisuuden periaatteen mukainen? Ehdotamme kyseistä kaavamerkintää muutettavaksi: "Rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50% rakennusten energiantarpeesta." Tämä ei suosi eikä poissulje mitään vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivaa lämmitysmuotoa.

Vastaus: Yleinen tulkinta uusiutuvasta energiasta on energia, jota saadaan uusiutuvista lähteistä. Tällä asemakaava-alueella olemme arvioineet, että mahdolliset uusiutuvat energialähteet olisivat aurinko, tuuli ja/tai maalämpö. Tässä asemakaavassa tavoittelemme uusiutuvan energian tuottamista korttelialueilla. Asemakaavan mukaisen ratkaisun toteutumista valvomme rakennusvalvonnan toimesta rakennusluvan kautta. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteeseen pääsemiseksi olemme laatineet Resurssiviisauden tiekartan, johon olemme kirjanneet toimenpiteitä, joita hiilineutraaliuden saavuttaminen edellyttää. Energiantuotanto ja -kulutus aiheuttavat valtaosan Vantaan ilmastopäästöistä. Tiekartan tavoitteena on päästötön sähkön- ja lämmöntuotanto, energia- ja resurssitehokkuuden lisääminen sekä viisas energiankulutus. Kaupunkina voimme välillisesti vaikuttaa energiantuotannon ja -kulutuksen aiheuttamiin päästöihin muun muassa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisella sekä vaikuttamalla kaupungin omistamien energialaitosten energialähdevalintoihin. Vantaan Energian rooli hiilineutraaliustavoitteen saavuttamisessa on merkittävä, sillä kaukolämmön tuotannosta syntyy nykyisin 31 % koko Vantaan päästöistä. Tiekartassa olemme esittäneet myös Vantaan Energian suunnitelmissa olevat toimenpiteet. Vantaan Energia on sitoutunut luopumaan kivihiilen poltosta, ja tavoitteena on, että sähkön ja lämmön tuotanto ei aiheuta merkittävästi ilmastopäästöjä. Tiekarttaan olemme kirjanneet, että uusien alueiden kaavoituksessa tulee ottaa huomioon uusiutuvan energian paikallinen tuotanto. Tässä asemakaavatyössä olemme selvittäneet Vehkalan länsipuolen alueen maaperän soveltuvuutta maalämmön hyödyntämiseen. Maaperäolosuhteiden näkökulmasta alue soveltuu hyvin uusiutuvan energian paikalliseen tuotantoon. Siksi sitä myös asemakaavalla edellytämme. Alueella ei toistaiseksi ole kaukolämpöverkkoa. Alue on rakentamaton, lukuun ottamatta kiinteistöä 92-412-5-7.

Asemakaavan suunnitteluvaiheissa on arvioitu katualueen riittävän myös kaukolämpöverkon tilatarpeille. Tilatarpeet huomioidaan tarkemmin tulevassa katusuunnitelmassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjois- ja eteläosille rakennetaan jakeluvesijohto ja keräilyviemäri katurakenteeseen. Katualueutta kuivattamaan rakennetaan hulevesiviemäriä, joka purkaa etelään Myllymäenojaan. Myllymäentiellä runkovesijohto ja runkoviemäri joudutaan siirtämään ja Myllymäenoja johdetaan tunneliin n. 120 metrin matkalla. Mikäli yleisen vesihuollon runkoputkia joudutaan siirtämään katualueen ulkopuolelle, tulee asemakaavaan varata näitä varten vähintään 12 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. Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Esisuunnitelmassa esitetty Myllymäentien vesijohdon koko tulee tarkastaa jatkosuunnittelussa vastaamaan Kivistön aluetta syöttävän runkojohdon mitoitusta. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustavat määrä- ja kustannusarviot.

Vastaus:

Asemakaavassa on esisuunnitelman pohjalta osoitettu runkojohtoja varten 15 metriä leveä maanalaista johtoa varten varattu alue, johon siirrettävät johdot mahtuvat. Johtoalueille ei saa rakentaa eikä istuttaa puita tai pensaita. Selostuksessa jo esitetyt arviot vesihuollon rakentamisen määrästä ja kustannuksista tarkentuvat kadun suunnittelun yhteydessä.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavakarttaan muutetaan 549 m² suuruinen osa suojaviheralueesta EV yleisen tien alueeksi LT. KTY-korttelialuetta koskeva kaavamääräys muutetaan muotoon "alueella saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätalaa enintään 3500 k-m².

Nähtävilläolon jälkeen tarkentuneet suunnitelmat

Varialta saadussa selvityksessä Vehkalaan on suunniteltu sijoitettavaksi Vantaan ammattiopisto Varian toimitiloja, joissa tarjotaan toisen asteen ammatillista perus- ja täydennyskoulutusta koulutusta nuorille ja aikuisille. Suunnitelluissa tiloissa tarjottaisiin logistiikka-alan, autoalan, lentokoneasentaja-alan, sähkö- ja automaatiotekniikka-alan, tieto- ja tietoliikennetekniikan alan, turvallisuusalan, matkailualan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutusta. Logistiikan alan koulutuksesta osa toteutetaan ulkona käyttäen eri kokoisia työkoneita ja autoja. Lisäksi lentokone- ja autonasentajakoulutukseen kuuluu koneiden ja autojen koekäyttö, joka toteutetaan osin ulkona.

Rakennukseen suunnitellaan teoriaopetustiloja, muunneltavia käytännön opetustiloja sekä korjaamotiloja vastaavia hallitiloja. Logistiikan alan koulutukseen suunnitellaan lisäksi ulkoarjoittelualue, jossa opiskelijat voivat opiskella käyttämään työkoneita ja eri kokoisia ajoneuvoja.

Vantaan kaupungin tilakeskus on teettänyt esiselvityksen Varian toimitilatarpeista. Siihen liittyvässä alustavassa tontinkäyttöselvityksessä on asemakaavaehdotuksen KY-tontille esitetty noin 28 000 k-m² opetustilojen rakentamista tontin Vehkalantien puoleiselle osalle. Kehä III:n puoleiselle tontille on sijoittumassa opetukseen liittyviä työkoneiden ajo- ja kaivuuharjoittelukenttiä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV, katualueeksi sekä yleisen tien alueeksi.

Asemakaavan muutoksella muutetaan 186 m²:n suuruinen osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa katualueeksi.

Korttelialueille muodostetaan tonttijaolla tontit 25-103-1, 25-103-2, 25-103-3 ja 25-104-1.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 196 886 m². Alueen kerrosalan määrä on yhteensä 105 996 k-m².

Toimitilarakennusten korttelialue KTY, pinta-ala 100 004 m².

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,50, jolloin korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 50 002 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue KY, pinta-ala 55 994 m².

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=1,00, jolloin korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 55 994 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kuusi.

Korttelialueiden auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap / 35 k-m ² 1 pp / 40 k-m ²
Toimistotilat	1 ap / 50 k-m ² 1 pp / 100 k-m ²
Teollisuustilat	1 ap / 100 k-m ² 1 pp / 200 k-m ²
Varastotilat	1 ap / 150 k-m ² 1 pp / 240 k-m ²
Opetus- ja koulutustilat	1 ap / 100 k-m ² 1 pp / 100 k-m ²
Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa	1 ap / 100 k-m ² 1 pp / 200 k-m ²

Opetus- ja koulutustilojen yhteyteen tulee sijoittaa 1 mopopaikka / 10 oppilasta.

Suojaviheralue EV, pinta-ala 8022 m².

Katualueet, pinta-ala yhteensä 32 316 m².

Yleisen tien alue, pinta-ala 549 m².

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon.

Vantaalla on käytössä vihertehokkuuden menetelmä. Suunnittelun alueen korttelialueilla tavoitellaan vihertehokkuuden tavoitelukua 0,5 (teollisuus). Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta pinta-alaan. Vihertehokkuus-menetelmän avulla varmistetaan riittävä vihreä ja läpäisevä pinta-ala tonteilla. Näiden merkitys ilmaston muutokseen sopeutumisessa ja sen hillitsemisessä korostuu kaupunkien tiivistyessä. Vehon hyötyajoneuvokeskuksen pihasuunnittelussa on esitetty ratkaisu, jolla saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku. Suunnittelun alueen

kaikilla korttelialueilla tulee hyödyntää vihertehokkuuslaskuria ja osoittaa, että saavutetaan vihertehokkuuden tavoiteluku 0,5.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

KTY, toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöä häiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätilaa enintään 3500 m².

Kortteli 25103 on jaettu kolmeksi tontiksi. Tonttien pinta-alat ovat 20957 m², 56593 m² ja 22454 m². Tonteille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuudella e= 0,50.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

KY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

Kortteli 25104 muodostetaan yhdeksi tontiksi, jonka pinta-ala on 55 994 m². Tontille saa rakentaa enintään kuusikerroksisia rakennuksia tonttitehokkuudella e=1,0. Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueilla rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m² tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona. Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein.

Tonteille tulee järjestää hulevesien viivytyksen ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,5. Laskelema liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottaa jalankulkualueista materiaaleilla tai muulla rakenteella. Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin enintään 4000 m² kokosiin yksiköihin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.

5.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Vehkalanreuna –nimiselle suojaviheralueelle on osoitettu 15 metriä leveä maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa sekä ohjeellinen vesialue Myllymäenojalle.

Katualueet

Korttelialueelle johtava katualue nimitetään Vehkalantiekiksi. Korttelialueiden välinen kevyen liikenteen väylä nimitetään Vehkalanpoluksi.

Yleisen tien alue**5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET**

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

Hanke sijoittuu yleiskaavassa rakentamiseen tarkoitettulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävää. Rakentamattomana alue säilyisi metsittyvänä jätömaana. Alue sijoittuu hyvien joukko-liikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Kaupunkikuva**

Ennestään asemakaavaton ja rakentamaton yleiskaavan mukainen teollisuus- ja työpaikka-alue muodostetaan kaupunkikuvaltaan laadukkaaksi työpaikka-alueeksi.

Työpaikat

Asemakaavassa alue muodostetaan KTY- ja KY-alueita, joille voi sijoittua toimistorakennuksia sekä teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Aikaisemmin Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelmassa alueelle osoitetuissa KTY-alueissa on käytetty työpaikkojen laskentaperusteena 1 työpaikka / 80 k-m². Tällä laskentaperusteella asemakaavassa mahdollistettavalla enimmäiskerrosalalla alueelle syntyisi enimmillään noin 1300 työpaikkaa. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle, joten työpaikkojen tarkempi arviointi on hankalaa. Koska kaavatyön lähtökohtaisena tavoitteena on ollut sijoittaa alueelle Vehon hyötyajoneuvojen myynti-, vuokraus- ja huoltotoimintaa sekä Varian oppilaitos, alueelle sijoittuu ensivaiheessa enimmäismäärää huomattavasti vähemmän rakennettua kerrosalaa ja työpaikkoja. Veho Oy on arvioinut, että sen toimintaa varten alueelle sijoittuu noin 150 työntekijää. Varia on arvioinut, että oppilaitoksessa on noin 2500 oppilasta. Henkilökunnan määrää ei vielä osata arvioida.

Taloudelliset vaikutukset

Suunnittelualueen esirakentaminen maksaa noin neljä miljoonaa euroa. Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta katujen ja kunnallistekniikan linjojen rakentamista. Katujen rakentamisen kustannuksia ei vielä ole arvioitu, mutta vesihuoltoverkoston rakentamisen arvioidaan maksavan noin 1,9 miljoonaa euroa. Kaupunki saa alueelta maan myynti- ja vuokratuloja.

Virkistys

Alueen on hyvät yhteydet Petikon lähivirkistysalueille säilyvät. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä alueella. Ensivaiheessa alueelle sijoittuvalle Vehon hyötyajoneuvokeskukselle arvioidaan tulevan ja poistuvan noin 450 ajoneuvoa vuorokaudessa. Varian oppilaitokselle kulkevaa päivittäistä ajoneuvoliikennettä on tässä vaiheessa vaikea arvioida. Osa oppilaista ja henkilökunnasta lisää henkilöautoliikennettä alueella. Ajoneuvoliikenteen arvioidaan suuntautuvan pääsääntöisesti Kehä III:lle ja pienemmissä määrin Härkähaantien suuntaan Hämeenlinnanväylälle. Liikenteen arvioidaan olevan kaikkina vuorokauden aikoina sujuvaa.

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kehäradan Vehkalan asemasta ja linja-autoliikenteen runko-yhteydestä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjoisosalle rakennetaan vesijohto Vj225 ja jätevesiviemäri Jv200 katurakenteeseen. Katualueen kuivatusta varten rakennetaan d300 hulevesiviemäri, joka laskee Myllyniityntien länsipuolelle. Linjojen pituus on n. 640 m.

Härkähaantien jatkeen eteläosalle rakennetaan vesijohto Vj225 ja jätevesiviemäri Jv200 sekä hulevesiviemäri d300. Vehon ja Varian tonttien väliselle puistoraitille sijoitetaan yhdysvesijohto Vj225 runkovesijohdolle ja jätevesiviemärin liitosjohto Jv200 runkoviemäriin sekä hulevesiviemäri d300, joka laskee etelään Myllymäenojaan. Linjojen pituus on n. 280 m.

Myllymäentien uuteen katurakenteeseen sijoitetaan d300 hulevesiviemäri 74m matkalle.

Runkovesijohto d560 ja runkoviemäri d630 siirretään uuteen katurakenteeseen. Samalla Myllymäenoja laitetaan hulevesitunneliin putkilinjojen vierelle. Tunnelin pituus on 207m.

Hulevedet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavina melulähteinä ovat lentomelu ja tieliikennemelu, jotka huomioidaan toimistotilojen ja muiden vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena. Korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Aikaisemmin metsäinen alue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Alueen puusto on vuonna 2017 poistettu maisematyöluvalla. Uudisrakentamiselle ei ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Myllymäenojan vesistöön.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavan vaikutukset ilmastoon syntyvät suunnitelman toteuttamisen sekä alueen käytön aiheuttamista kasvihuonekaasupäästöistä.

Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen sekä pidemmällä aikajaksolla tarkasteltuna rakennusten korjaaminen, rakennusten käytön aikainen energiankulutus sekä alueen liikenne. Lisäksi päästöjä aiheuttaa infrastruktuurin rakentaminen ja ylläpito, hiilinielujen poistuminen rakennetun alan kasvun myötä sekä alueen toimijoiden kulutuksen aiheuttamat päästöt.

Rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä. Toisaalta päästöjä voidaan minimoida sijoittamalla uudet työpaikat täydentämään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä joukkoliikenteen kannalta suotuisiin paikkoihin, sekä lisätä hyviä pyöräilyn ja kävelyn yhteyksiä ja mahdollistaa uusiutuvan energian tuotanto.

Ilmastovaikutuksia on arvioitu määrällisesti KEKO-työkälulla (kaavoituksen ekotehokkuuslaskuri), joka laskee rakennusten ja infrastruktuurin rakentamisen ja ylläpidon, rakennusten energiankulutuksen, henkilöliikenteen sekä maankäytön (hiilinielujen) muutoksen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla tarkasteltuna.

Asemakaavassa sallitun kerrosalan toteuttamisen kasvihuonekaasupäästöt 50 vuoden aikajaksolla ovat laskurin mukaan yhteensä noin 109 000 tonnia CO₂-ekvivalenttia. Suurin päästölähde on rakennusten rakentaminen ja kunnossapito (51 %) seuraavaksi suurimmat rakennusten energiankulutus (46 %) ja infrastruktuurin rakentaminen ja kunnossapito (3 %). Laskelmassa on huomioitu kaavamääräys, jossa korttelialueilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta. Myös rakennusten käytön aikainen henkilöliikenne aiheuttaa merkittäviä kasvihuonepäästöjä, mutta laskelmassa sitä ei ole arvioitu.

Vertailun vuoksi ilmastovaikutukset laskettiin myös kahdelle vaihtoehtoiselle ratkaisulle, joiden avulla tarkasteltiin puurakentamisen ja uusiutuvan energian hyödyntämisen vaikutuksia päästöihin. Mikäli kaikki rakennukset rakennettaisiin puurunkoisina, vähenisivät päästöt 12 %. Ilman uusiutuvan energian, kuten maalämmön ja aurinkoenergian käyttöä päästöt olisivat 33 % suuremmat.

Ilmastovaikutusten kannalta kaavamuutosalueen sijainti on hyvä, sillä se täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja tukeutuu raideliikenteeseen. Asemakaavamuutoksen toteuttamisen rakentamisen sekä käytön aikaisia päästöjä on mahdollista pienentää monin tavoin. Ilmastovaikutuksia voidaan pienentää esimerkiksi suosimalla puurakenteita tai kierrätysmateriaaleja rakennuksissa ja tuottamalla osa rakennuksissa kuluva energiasta uusiutuvilla energianlähteillä, kuten aurinkopaneeleilla, joiden sijoittamiseen suuret yhtenäiset kattopinnat sopivat hyvin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asema-kaavan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu

Anna-Riitta Kujala	aluearkkitehti
Kai Zukale	asemakaavainsinööri
Outi Colliander	suunnitteluavustaja
Eija Hasu	maisema-arkkitehti
Hertta Ahvenainen	asemakaavasuunnittelija

Kuntatekniikan keskus

Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
Marja Leppänen	suunnitteluinsinööri
Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri
Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Sirpa Törrönen	maisema-arkkitehti

Kiinteistöt ja asuminen

Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
-------------------	-----------------

Tilakeskus

Eija Kivineva	hankepäällikkö
Mikko Juolahti	hankekehitysarkkitehti

Sivistysvirasto

Laura Malinen	strategia-asiantuntija
---------------	------------------------

Varia

Pekka Tauriainen	rehtori
------------------	---------

Hakijan edustajat ja konsultit:

Veho Oy

Juha Ruotsalainen
Anssi Räsänen

Ecorum Oy

Jorma Juusela

Team-Danielsson Oy

Pekka Helino
Hans Danielsson

Maisema-arkkitehtuuri PE Oy

Petri Eurasto

T:mi Kari Sulonen

Kari Sulonen

Vantaalla 6.5.2019



Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

8 ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.04.2019
Kaavan nimi	251200 Vehkalan länsipuoli 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092251200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	19,6886	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	19,6700
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0186

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,6886	100,0	105996	0,54	15,6184	105996
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,5998	79,2	105996	0,68	15,5998	105996
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		0,0186	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,2865	16,7	0		0,0000	0
E yhteensä	0,8023	4,1	0		0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

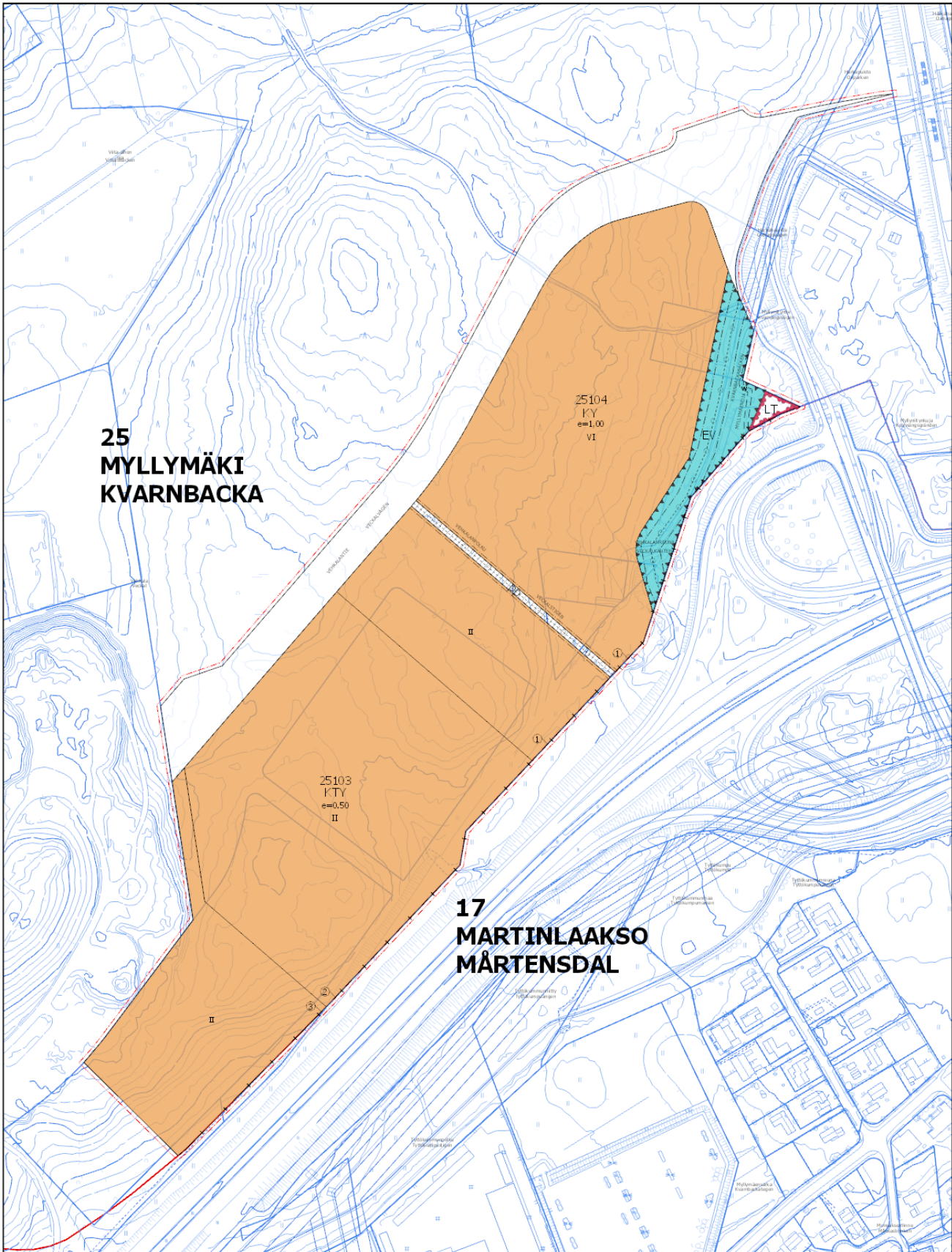
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	19,6886	100,0	105996	0,54	15,6184	105996
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	15,5998	79,2	105996	0,68	15,5998	105996
KTY	10,0004	64,1	50002	0,50	10,0004	50002
KY	5,5994	35,9	55994	1,00	5,5994	55994
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		0,0186	0
VP	0,0000		0		0,0186	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,2865	16,7	0		0,0000	0
Kadut	3,0992	94,3	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1324	4,0	0		0,0000	0
LT	0,0549	1,7	0			
E yhteensä	0,8023	4,1	0		0,0000	0
EV	0,8023	100,0	0		0,0000	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

9 ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100 200 Metriä

Kaava-alueen numero	Päiväys	Pohjakarttalehtien numerot
Planområdets nummer	Datum	Baskartbladens nummer
251200	6.5.2019	686490, 686491

Vantaan kaupunki

VEHKALAN LÄNSIPUOLI 1

Vanda stad

VECKAL VÄSTRA DELEN 1

Kaupunginosa 25, MYLLYMÄKI

AsemakaavaKorttelit 25103 ja 25104
sekä katu- ja erityisalueet**Asemakaavan muutos**

Katualueet

Tonttijako

Korttelit 25103 ja 25104

1:2000

Stadsdel 25, KVARNBACKA

DetaljplanKvarteren 25103 och 25104
samt gatu- och specialområden**Ändring av detaljplanen**

Gatuområden

Tomtindelning

Kvarteren 25103 och 25104

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Toimitilarakennusten korttelialue

 Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa enintään 3500 k-m².

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m² tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa vihertakana.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.

Toimistotilojen ja vastaavien hilaisten työtöiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuriston käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja altarakentein.

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

Tonteille tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

På området får placeras affärs- och kontorslokaler samt industri- och lagerlokaler som inte stör miljön.

På området får butikslokaler om högst 3500 m²-vy placeras för affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme.

Befolkningskyddsutrymmen samt tekniska utrymmen som betjäna byggnaden får byggas utöver våningstalet och byggrätten.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt aktias.

I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.

I kvartersområdet ska minst 50 % av byggnadernas energibehov produceras med förnybar energi.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtraffikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonfallande sätt från gatan eller grannomtens gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat på annat vis vara till skada för miljön.

Om byggnaderna inte placerats in till byggytan mot gatan, ska tomlerna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

På tomlerna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

<p>Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.</p> <p>Hulevedet tulee viivyttaa määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön Myllymäenoja. Hulevedet on käsiteltävä tontilla eikä niistä saa aiheuttaa haittaa tontin ulkopuolella.</p> <p>Poikkeustilanteiden varalle on suunniteltava tulvareittit tontilla. Vastaanottavan vesistön vedenlaatu ei saa heikentyä.</p> <p>Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,5. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.</p> <p>Piha-alueiden ajoreittit tulee erottaa jalankulkuaueista materiaaleilla tai muulla rakenteella.</p> <p>Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin enintään 2000 m² kokoisin yksiköihin.</p> <p>Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.</p> <p>Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niitä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.</p> <p>Polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.</p> <p>Huoltoalue tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuustilanteiden varalle.</p> <p>Henkilöajoneuvojen pysäköintialueen hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava biosuodattamalla.</p> <p>Puhtaat kattovedet voidaan imeytettää maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.</p> <p>Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.</p> <p>Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: Liiketilat : 1 ap/35 k-m2 1 pp/40 k-m2 Toimistotilat: 1 ap/50 k-m2 1 pp/100 k-m2 Teollisuustilat: 1 ap/100 k-m2 1 pp/200 k-m2 Varastotilat: 1 ap/150 k-m2 1 pp/240 k-m2 Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa: 1 ap/100 k-m2 1 pp/200 k-m2.</p> <p>Liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue.</p> <p>Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja.</p> <p>Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi.</p> <p>Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.</p> <p>Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m² tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.</p> <p>Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.</p>	<p>I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.</p> <p>Dagvattnet ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt innan det avleds till det mottagande vattendraget Kvambackabäcken. Dagvattnet ska hanteras på tomten och det får inte medföra olägenhet utanför tomten. För undantagssituationer ska avledningsvägar planeras från tomten. Vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget får inte försämrats.</p> <p>Kvarteret ska ha minst 0,5 i effektivitet för grönybygget. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.</p> <p>Körvägarna på gårdsområdena ska framträda i förhållande till fotgängarområdena genom material eller annan konstruktion.</p> <p>De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar i enheter om högst 2000 m².</p> <p>Byggda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fås vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.</p> <p>De tomtdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering.</p> <p>Bränsledistributionsstället och området kring bränslecisternen ska förses med sand- och oljeavskiljare, varifrån dagvattnet ska ledas till avloppssystemet.</p> <p>Serviceområdet ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattensystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.</p> <p>Dagvattnet från personbilarnas parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofilter.</p> <p>Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas med biofilter.</p> <p>Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.</p> <p>Minimiantalet bil- och cykelplatser: Affärslokaler: 1 bp/35 m2-vy 1 cp/40 m2-vy Kontorlokaler: 1 bp/50 m2-vy 1 cp/100 m2-vy Industrierlokaler: 1 bp/100 m2-vy 1 cp/200 m2-vy Lagerlokaler: 1 bp/150 m2-vy 1 cp/240 m2-vy Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme: 1 bp/100 m2-vy 1 cp/200 m2-vy.</p> <p>Kvartersområde för affärs-, kontors- och allmänna byggnader.</p> <p>På området får placeras kontorslokaler, undervisnings- och utbildningslokaler samt industri- och lagerbyggnader som inte stör miljön.</p> <p>Befolkningskyddsutrymmen samt tekniska utrymmen som betjäna byggnaden får byggas utöver våningstalet och byggrätten.</p> <p>Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.</p> <p>I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.</p> <p>I kvartersområdet ska minst 50 % av byggnadernas energibehov produceras med förnybar energi.</p>
--	---















251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

<p>Opetus- ja koulustiltojen sekä toimistotilojen ja vastaavien hiihtajien työntekijöiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.</p>	<p>Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 35 dB.</p>
<p>Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuruston käyttöpihojen suuntaan. Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka muuta haittaa ympäristölle.</p>	<p>Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett lögonenfallande sätt från gatan eller granntomtens gårdsplaner. Upplagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet eller på annat på annat vis vara till skada för miljön.</p>
<p>Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja altarakentein.</p>	<p>Om byggnaderna inte placerats intill byggytan mot gator ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. mura stenkorgar eller staketkonstruktioner.</p>
<p>Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.</p>	<p>Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.</p>
<p>Tonteille tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.</p>	<p>På tomterna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en tomvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.</p>
<p>Korttelissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,5. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.</p>	<p>Kvarteret ska ha minst 0,5 i effektivitet för grönybygget. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.</p>
<p>Piha-alueiden ajoreiät tulee erottaa jalankulkuaueista materiaaleilla tai muulla rakenteella.</p>	<p>Körvägarna på gårdsområdena ska framtråda i förhållande till fotgängarområdena genom material eller annan konstruktion.</p>
<p>Pysäköintin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin enintään 4000 m² kokoisin yksiköihin.</p>	<p>De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena och parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar i enheter om högst 4000 m².</p>
<p>Rakenteelliset pysäköintilätilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintiläitöksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.</p>	<p>Bygga parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fästas vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.</p>
<p>Rakentamalla jäävät tontin osat tulee istuttaa niitä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin.</p>	<p>De tomdelar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering.</p>
<p>Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.</p>	<p>I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.</p>
<p>Hulevedet tulee viivyttää määrällisesti ja käsitellä laadullisesti ennen johtamista vastaanottavaan vesistöön Myllymäenoja. Hulevedet on käsiteltävä tontilla eikä niistä saa aiheutua haittaa tontin ulkopuolella. Poikkeusolanteiden varalle on suunniteltava tulvareitit tontilta. Vastaanottavan vesistön vedenlaatu ei saa heikentyä.</p>	<p>Dagvattnet ska fördröjas kvantitativt och behandlas kvalitativt innan det avleds till det mottagande vattendraget Kvarnbackabäcken. Dagvattnet ska hanteras på tomten och det får inte medföra olägenhet utanför tomten. För undantagssituationer ska avledningsvägar planeras från tomten. Vattenkvaliteten i det mottagande vattendraget får inte försämrans.</p>
<p>Polttoaineen jakelupiste ja polttoainesäiliön ympäristö on varustettava hiekan- ja öljynerottimilla, joista hulevedet on johdettava jätevesiviemäriin.</p>	<p>Bränsledistributionsstället och området kring bränsleciesternen ska förses med sand- och oljeavskiljare, varifrån dagvattnet ska ledas till avloppssystemet.</p>
<p>Huoltoalue tulee varustaa hiekan- ja öljynerottimilla. Hulevesijärjestelmä on varustettava sulkuventtiilein onnettomuusolanteiden varalle.</p>	<p>Serviceområdet ska förses med sand- och oljeavskiljare. Dagvattensystemet ska förses med avstängningsventiler i fall av olyckshändelser.</p>
<p>Henkilöajoneuvojen pysäköintialueen hulevedet on viivytettävä ja puhdistettava biosuodattamalla.</p>	<p>Dagvattnet från personbilarnas parkeringsområde ska fördröjas och renas genom biofilter.</p>
<p>Puhtaat kattovedet voidaan imeytettävä maaperään tai käsitellä biosuodattamalla.</p>	<p>Rent vatten från taken kan infiltreras i marken eller behandlas med biofilter.</p>

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
 Opetus- ja koulutustilat:
 1 ap/100 k-m²
 1 pp/100 k-m²
 Toimistotilat:
 1 ap/50 k-m²
 1 pp/100 k-m²
 Teollisuustilat:
 1 ap/100 k-m²
 1 pp/200 k-m²
 Varastotilat:
 1 ap/150 k-m²
 1 pp/240 k-m²
 Opetus- ja koulutustilojen yhteyteen tulee sijoittaa
 1 mopopaikka/10 oppilasta.

Minimiantalet bil- och cykelplatser:
 Undervisnings- och utbildningslokaler:
 1 bp/100 m²-vy
 1 cp/100 m²-vy
 Kontorlokaler:
 1 bp/50 m²-vy
 1 cp/100 m²-vy
 Industrilokaler:
 1 bp/100 m²-vy
 1 cp/200 m²-vy
 Lagerlokaler:
 1 bp/150 m²-vy
 1 cp/240 m²-vy
 I anslutning till undervisnings- och utbildningslokaler
 ska placeras minst 1 mopedplats / 10 elever.

	Suojaviheralue	Skyddsgrönområde
	Yleisen tien alue	Område för allmän väg
	Kaupunginosan raja	Stadsdelsgräns
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns
	Osa-alueen raja	Gräns för delområde
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas
25	Kaupunginosan numero	Stadsdelsnummer
MYL	Kaupunginosan nimi	Stadsdelen namn
25103	Korttelin numero	Kvartersnummer
VEHKALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
MYLLYMÄEN	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav
e = 0.12	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta
	Rakennusala	Byggnadsyta
	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Katu	Gata
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
TONTTIJAKO	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Anna-Riitta Kujala Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda _____.20____ Kimmo Juntila Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet
	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20____	Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20____
10.12.2018 KALA; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään lausunnot	KZU
17.12.2018 Kh; asetetaan nähtäville 30 pv, oik. kaup.suunnitt. pyytämään lausunnot	
30.1.-28.2.2019 Nähtävillä MRA 27 §:n mukaan	
maksaja: Lemiro Oy / ML 4 lisättyä tj:n lisämaksulla	

251200/ Vehkalan länsipuoli 1, 6.5.2019

10 VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA

Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosteen laatija

5.11.2018
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

251200 Vehkalan Veho

0 60 300 m

ETRS-GK25

tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:3000
mittakaava

VANTAAN KAUPUNKI

VEHKALA LÄNSIOSA 1 -ASEMAKAAVAEHDOTUS/

NRO 251200

LAUSUNNOT JA VASTINEET

6.5.2019

Kaupunkisuunnittelu /

Kaupunginhallitus 17.12.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Vehkala länsiosa 1 asemakaavaehdotuksesta **nro 251200**. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Sivistystoimen toimiala		
NRO 2 Vantaan ympäristöyhdistys	- Lausuntoa ei saatu	
NRO 3 Uudenmaan ELY-keskus		Kaavakarttaan muutetaan 549 m ² suuruinen osa suojaviheralueesta EV yleisen tien alueeksi LT. Kaavamääräys muutetaan muotoon "alueella saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa enintään 3500 k-m2."
NRO 4 1) Vantaan Energia Oy 2) Vantaan Energia Oy		
NRO 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut		

Lausuntojen yhteenveto / Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 251200 sekä tonttijako, 25. Myllymäki, Vehkalan länsipuoli 1

NRO 1

Sivistystoimen toimiala

Lausunto:

VD/10292/10.02.04.00/2017

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella.

Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi KY, suojaviheralueeksi EV sekä katualueeksi. Asemakaavan muutoksella pieni osa voimassa olevan kaavan mukaista puistoa liitetään osaksi katualuetta. Kaava-alueen pinta-ala on 19,7 hehtaaria.

KY-korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja. Suunnittelun lähtökohtana on ollut sijoittaa kaupungin omistukseen jäävälle tontille Varian ammatillinen oppilaitos. Korttelialueen pinta-ala on 55 994 m² ja sille osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00, jolloin sille on mahdollista rakentaa 55 994 k-m².

Opetuslautakunta 21.1.2019

Talous- ja hallintojohtajan esitys:

Päätetään antaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle seuraava lautakunnan vastaus:

Sivistystoimi toteaa, että KY-korttelialueelle sijoittuva tontti on Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalaan suunnitelluille toiminnoille liian pieni. Tontille eivät mahdu kaikki Vehkalaan suunniteltujen koulutusalojen koulutuksen järjestämiseen tarvittavat toiminnot, mukaan lukien pihatoiminnot. Myös rakennuksen ja siihen liittyvien välttämättömien pihatoimintojen toteuttaminen tontille on haasteellista. Tonttitarve alustavan selvityksen mukaan Varia Vehkalan rakennuksen sisäisille ja ulkopuolisille toiminnoille on noin kolmanneksen suurempi kuin kaavassa esitetty tontti on.

Todetaan, että sellaisille pihatoiminnoille, jotka voidaan sijoittaa myös muualle kuin rakennuksen kanssa samalle tontille, tulee osoittaa myös pitkällä aikavälillä käytettävissä oleva sijainti Vehkalan alueen muun osan kaavoituksen yhteydessä. Tällainen toiminto on esimerkiksi logistiikka-alan koulutukseen liittyvä ajoharjoittelu. Ajoharjoittelun tulee sijaita kävelyetäisyydellä Varia Vehkalan oppilaitosrakennuksesta, jotta opiskelijoiden liikkuminen oppilaitoksen ja ajoharjoittelun välillä on sujuvaa.

Siltä osin, kun asemakaavaehdotuksessa on myös määräyksiä, jotka lisäävät suunnittelu-, rakentamis- ja ylläpitokustannuksia, nämä tekijät vaikuttavat myös käyttäjätoimialan vuokratukustannuksiin.

Vastine:

Lausunnon jälkeen oppilaitoksen suunnittelu on edennyt ja siinä ollaan päätyvässä ratkaisuun, jossa kaavassa varatulle tontille on sijoittumassa oppilaitosrakennusten välittömään yhteyteen tarvittavia toimintoja, myös ajoharjoittelualue. Tarvittaessa oppilaitoksen pysäköintipaikkoja tullaan tulevassa asemakaavoituksessa tai muilla järjestelyillä osoittamaan kävelyetäisyydelle Vehkalantien pohjoispuoliselle alueelle. Mahdollisesti rakentamis- tai ylläpitokustannuksiin vaikuttavat asemakaavamääräykset ovat kaupungin asettamien ilmastomuutosta ehkäisevien tavoitteiden mukaisia ja alueen asemakaavoituksessa niitä asetetaan tasapuolisesti kaikille korttelialueille niille tulevista toimijoista riippumatta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 2

Vantaan ympäristöyhdistys

Lausunto:

- Lausuntoa ei saatu

Vastine:

*

Tarkistukset:

*

NRO 3

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto:

VD/10292/10.02.04.00/2017

Viite: lausuntopyyntö 17.12.2018

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Vantaa, alue 251200, 25. Myllymäki, Vehkalan länsipuoli 1 (Vehkalan hyötyajoneuvokeskus) Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Vehkalan hyötyajoneuvokeskuksen asemakaavaehdotuksesta. Asemakaava-alue sijaitsee Vehkalan juna-aseman länsipuolella, eli alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on edullinen. Etelässä alue rajautuu Kehä III:n maantien alueeseen. Alueelta liitytään Härkämaantien kadulle ja siitä edelleen Myllymäen eritasoliittymän kautta Kehä III:lle. Asemakaava-aineistosta ei selviä, minkälainen liittymäratkaisu Härkämaantielle aiotaan toteuttaa. Tämä tulisi kuvata kaava-aineistossa. Katuliittymän ja Myllymäentien eritasoliittymän ramppi liittymän välille tulee joka tapauksessa jäädä 200 metriä etäisyyttä. Tiesuunnitelman tarkistuksessa Kehä III (kt 50) parantaminen välillä Vantaankoski-Pakkala on osoitettu kävelyn ja pyöräilyn väylä eritasoliittymän pohjoisreunaan. Väylä ei ole vielä toteutunut. Väylä kulkisi pieneltä osin asemakaavassa osoitetun suojaviheralueen kautta. Jotta väylän toteuttaminen suojaviheralueelle olisi mahdollista, pitää se osoittaa kävelyn ja pyöräilyn väylänä asemakaavakartan suojaviheralueelle. Vaihtoehtoisesti asemakaava-aineistossa voidaan esittää, miten kävelyn ja pyöräilyn väylä voidaan toteuttaa tiesuunnitelman ratkaisusta poikkeavalla tavalla. Ratkaisun toteuttamiskelpoisuus on perusteltava. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osaltaan osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluvyöhykkeelle 2, jolla lentomelun voimakkuus on 55-60 dB ja koillisosaltaan lentomeluvyöhykkeelle 1, jolla lentomelun voimakkuus on yli 60 dB. Lentomelu ei mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle. Alue on myös Kehä III:n liikennemelualuetta. Kaavakartassa määrätään, että KTY-korttelialueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja

liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. KY-korttelialueella on kaavamääräys, jonka mukaan opetus- ja koulutustilojen sekä toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tieliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Kaava-aineistosta ei suoraan käy ilmi, minkälaisia opetus- ja koulutustiloja alueelle suunnitellaan ja onko tiloilla tarve piha-alueille. Asemakaava-aineistosta tulee täydentää tältä osin. Varian koulutuskeskuksen toiminta tulee kuvata riittävällä tarkkuudella suunnittelutilanne huomioiden.

Asemakaava sallii 8000 k-m² paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa. Tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskauppa on nykyisin vähittäiskaupan erityisen sijainninhjauksen piirissä. Vähittäiskaupan suuryksikön raja on 4000 k-m². MRL 71 c §:n 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 tarkoitettua aluetta ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi T ja työpaikka-alueeksi TP. Poikkeama yleiskaavasta tulee perustella. Selostuksessa on esitettävä kaupalliset vaikutusarviot. Mikäli vaikutuksen arviot osoittavat perustellun poikkeaman yleiskaavasta olevan mahdollista, asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on syytä tarkentaa kaupan osalta esim. kohdemerkinnällä km8000 k-m².

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Vastine:

Vehkalan aseman ympäristön liikenteen toimivuutta on tarkasteltu vuonna 2014 valmistuneessa Vehkalan liikenteen toimivuustarkasteluiden päivitys ja tässä työssä myös tehtiin katujen yleissuunnitelman päivitykset. Selvityksessä tarkasteltiin liittymää sekä kiertoliittymä että valo-ohjattuna liittymänä. Koko liikenneverkon toimivuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta valo-ohjattu liittymä on kohteeseen sopivampi vaihtoehto. Se vie lisäksi vähemmän tilaa kiertoliittymään verrattuna ja on kustannuksiltaan halvempi toteuttaa. Liittymän toteutus tehdään vaiheittain ja 1. vaiheessa toteutetaan katuyhteys länteen ja muille liittymän haaroille siihen liittyvät toimenpiteet. Selostusta on täydennetty tältä osin.

Suojaviheralueesta muutetaan noin 550 m² suuruinen alue osaksi Kehä III:n yleisen tien aluetta. Tiesuunnitelman mukainen kevyen liikenteen väylä on mahdollista toteuttaa sille.

Tässä vaiheessa KY-korttelialueelle on suunniteltu sijoitettavaksi Vantaan ammattiopisto Varian toimitiloja, joissa tarjotaan toisen asteen ammatillista perus- ja täydennyskoulutusta nuorille ja aikuisille. Suunnitelluissa tiloissa tarjottaisiin logistiikka-alan, autoalan, lentokoneasentaja-alan, sähkö- ja automaatiotekniikka-alan, tieto- ja tietoliikennetekniikan alan, turvallisuusalan, matkailualan sekä sosiaali- ja terveysalan koulutusta. Logistiikan alan koulutuksesta osa toteutetaan ulkona käyttäen eri kokoisia työkoneita ja autoja. Lisäksi lentokone- ja auton asentajakoulutukseen kuuluu koneiden ja autojen koekäyttö, joka toteutetaan osin ulkona.

Rakennukseen suunnitellaan teoriaopetustiloja, muunneltavia käytännön opetustiloja sekä korjaamotiloja vastaavia hallitiloja. Logistiikan alan koulutukseen suunnitellaan lisäksi ulkoharjoittelualue, jossa opiskelijat voivat opiskella käyttämään työkoneita ja eri kokoisia ajoneuvoja. Selostusta on täydennetty tältä osin.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa sallivaa asemakaavamääräystä muutetaan siten, että sallittava kerrosala on enintään 3500 m².

Tarkistukset:

Kaavakarttaan muutetaan 549 m² suuruinen osa suojaviheralueesta EV yleisen tien alueeksi LT. Kaavamääräys muutetaan muotoon "alueella saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilaa enintään 3500 k-m²."

NRO 4**1) Vantaan Energia Oy****Lausunto:**

VD/10292/10.02.04.00/2017

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 251200

Kaupunginosa 25, Myllymäki

Kohdealue Myllymäki, Kehä III pohjoispuoli, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuoli

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti. Alueella ei ole entuudestaan 20 kV keskijänniteverkkoa. Uusien keskijännitekaapeleiden ja muuntamon paikat tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

Alueen itäpuolella Myllyniityntien ympäristössä tehdään parhaillaan sähköverkon muutostöitä, 0,4 kV ja 20 kV maakaapelointeja. Vanhoja ilmajohtoja korvataan maakaapeloinneilla. Liitteen 1 verkkokuva tulee muuttumaan tältä osin talven ja kevään 2019 aikana. 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.

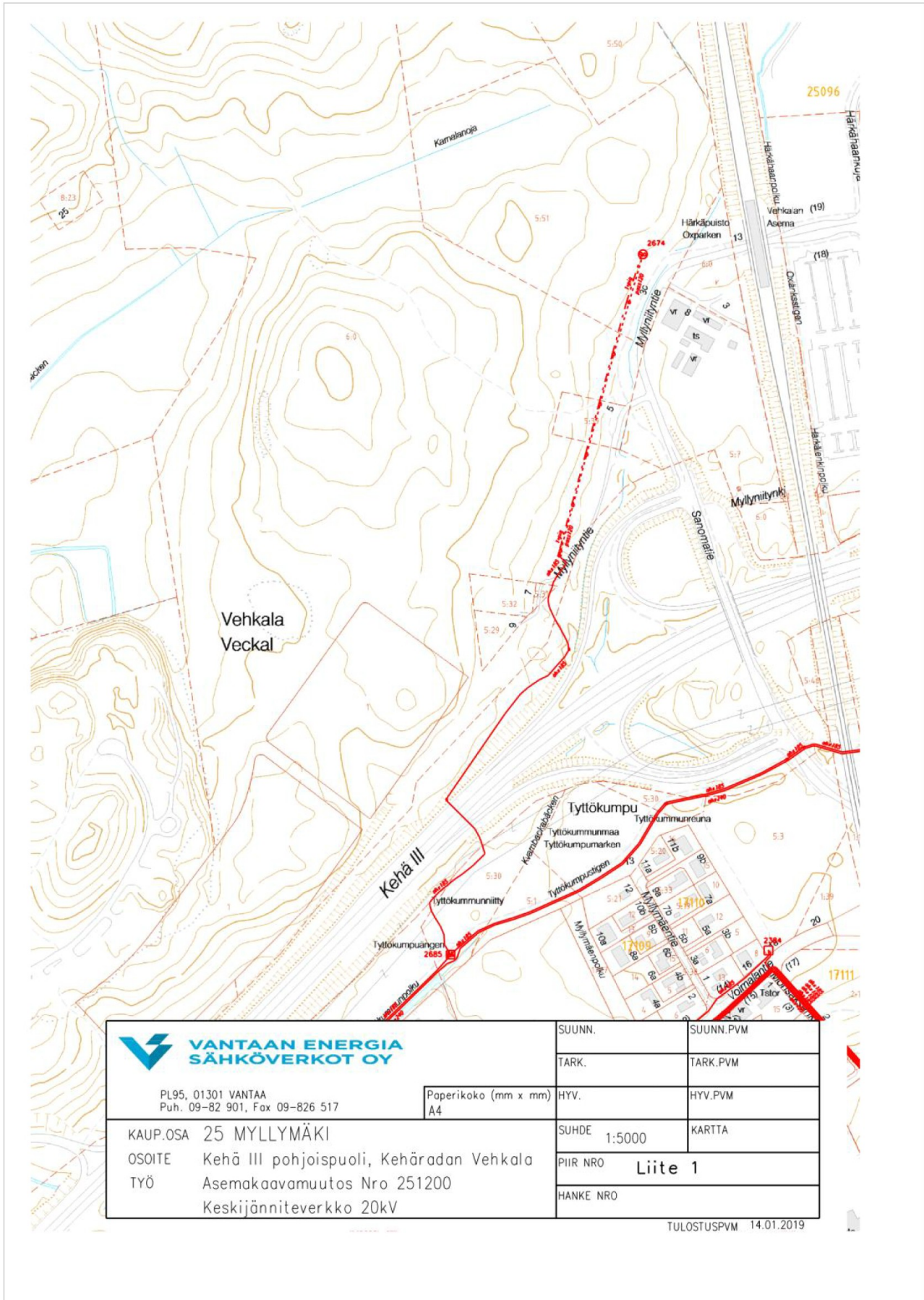
Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija

Sähköverkko

Vantaan Energia toistaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan antamansa lausunnon tilavaraustarpeista kaukolämpöverkolle tuleville uusille katualueille. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija

Kaukolämpöverkko

LIITTEET 1. Keskijänniteverkon kartta 1:5000



 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY	SUUNN.	SUUNN.PVM
	TARK.	TARK.PVM
PL95, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517	Paperikoko (mm x mm) A4	HYV. HYV.PVM
KAUP.OSA 25 MYLLYMÄKI OSOITE Kehä III pohjoispuoli, Kehäradan Vehkala TYÖ Asemakaavamuutos Nro 251200 Keskijänniteverkko 20kV	SUHDE 1:5000	KARTTA
PIIR NRO Liite 1		
HANKE NRO		

TULOSTUSPVM 14.01.2019

NRO 4**2) Vantaan Energia Oy****Lausunto:**

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 251200

Kaupunginosa 25, Myllymäki
 Kohdealue Myllymäki, Kehä III pohjoispuoli, Kehäradan Vehkalan aseman
 länsipuoli

Asemakaavan vaatimus uusiutuvasta energiasta Asemakaavaehdotuksessa mainitaan: ”Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa vähintään 50 % rakennusten energiantarpeesta.” Toteutuessaan kyseinen kohta voitaisiin tulkita niin, että kaukolämpöverkon kautta toimitettu hiilidioksidivapaa ja täysin uusiutuva energia ei täytä tätä vaatimusta. Lisäksi kyseinen kohta asettaa eriarvoiseen asemaan vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivat erilaiset lämmitysmuodot. Merkintä suosisi korttelialueelle paikallisesti asennettuja lämmitysmuotoja. Vantaan Energia pystyy toimittamaan kyseiselle alueelle täysin uusiutuvaa ja hiilidioksidivapaata lämmitysenergiaa nykyisistä olemassa olevista lämmitysvoimalaitoksista ilman suuria paikallisia investointeja. Toteutuessaan kyseinen kaavamerkintä supistaisi avoimia lämmitysmarkkinoita, vastoin markkinoiden tahtotilaa. Toteutuessaan ehdotetulla tavalla kaavamerkintä on liian tulkinnanvarainen: Mikä on kaavamielessä yleisesti tulkinta uusiutuvasta energialähteestä/ energialähteistä? Pitääkö energialähteen/ energialähteiden sijaita paikallisesti rakennettavalla tontilla vai voiko uusiutuvaa energiaa tuottaa keskitetysti ja toimittaa asiakkaalle esim. kaukolämpöverkon kautta? Kuinka sitova ajallisesti on nyt tehtävä ratkaisu kiinteistön energialähteen suhteen? Onko menettely yleisesti, ilman selventäviä tarkennuksia, hallintolain tarkoitussidonnaisuuden periaatteen mukainen? Ehdotamme kyseistä kaavamerkintää muutettavaksi: ”Rakennuksissa tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa vähintään 50% rakennusten energiantarpeesta.” Tämä ei suosi eikä poissulje mitään vapailla lämmitysmarkkinoilla toimivaa lämmitysmuotoa. Lisätietoja antaa lämpöpalvelupäällikkö

Vastine:

Yleinen tulkinta uusiutuvasta energiasta on energia, jota saadaan uusiutuvista lähteistä. Tällä asemakaava-alueella olemme arvioineet, että mahdolliset uusiutuvat energialähteet olisivat aurinko, tuuli ja/tai maalämpö. Tässä asemakaavassa tavoittelemme uusiutuvan energian tuottamista korttelialueilla. Asemakaavan mukaisen ratkaisun toteutumista valvomme rakennusvalvonnan toimesta rakennusluvan kautta. Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteeseen pääsemiseksi olemme laatineet Resurssiviisauden tiekartan, johon olemme kirjanneet toimenpiteitä, joita hiilineutraaliuden saavuttaminen edellyttää. Energiantuotanto ja -kulutus aiheuttavat valtaosan Vantaan ilmastopäästöistä. Tiekartan tavoitteena on päästötön sähkön- ja lämmöntuotanto, energia- ja resurssitehokkuuden lisääminen sekä viisas energiankulutus. Kaupunkina voimme välillisesti vaikuttaa energiantuotannon ja -kulutuksen aiheuttamiin päästöihin muun muassa maankäytön ja rakentamisen ohjaamisella sekä vaikuttamalla kaupungin omistamien energialaitosten energialähdevalintoihin. Vantaan Energian rooli hiilineutraaliustavoitteen saavuttamisessa on merkittävä, sillä kaukolämmön tuotannosta syntyy nykyisin 31 % koko Vantaan päästöistä. Tiekartassa olemme esittäneet myös Vantaan Energian suunnitelmissa olevat toimenpiteet. Vantaan Energia on sitoutunut luopumaan kivihillen poltosta, ja tavoitteena on, että sähkön ja lämmön tuotanto ei aiheuta merkittävästi ilmastopäästöjä. Tiekarttaan olemme kirjanneet, että uusien alueiden kaavoituksessa tulee ottaa huomioon uusiutuvan energian paikallinen tuotanto. Tässä asemakaavatyössä olemme selvittäneet Vehkalan länsipuolen alueen maaperän soveltuvuutta maalämmön hyödyntämiseen. Maaperäolosuhteiden näkökulmasta alue soveltuu hyvin uusiutuvan energian paikalliseen tuotantoon. Siksi sitä myös asemakaavalla edellyttämme. Alueella ei toistaiseksi ole kaukolämpöverkkoa. Alue on rakentumaton, lukuun ottamatta kiinteistöä 92-412-5-7.

Asemakaavan suunnitteluvaiheissa on arvioitu katualueen riittävän myös kaukolämpöverkon tilatarpeille. Tilatarpeet huomioidaan tarkemmin tulevassa katusuunnitelmassa.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 5**Helsingin seudun ympäristöpalvelut****Lausunto:**

VD/10292/10.02.04.00/2017

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 251200 SEKÄ TONTTIJAKO, VEHKALAN
LÄNSIPUOLI 1, 25. KAUPUNGINOSA, MYLLYMÄKI

Suunnittelualue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella. Asemakaavalla osoitetaan ennestään asemakaavaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (KY), suojaviheralueeksi (EV) sekä katualueeksi. Kaava-alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa. Vehkalan aseman länsipuolelle Härkähaantien jatkeen pohjois- ja eteläosille rakennetaan jakeluvesijohto ja keräilyviemäri katurakenteeseen. Katualuetta kuivattamaan rakennetaan hulevesiviemäriä, joka purkaa etelään Myllymäenojaan. Myllymäentiellä runkovesijohto ja runkoviemäri joudutaan siirtämään ja Myllymäenoja johdetaan tunneliin n. 120 metrin matkalla. Mikäli yleisen vesihuollon runkoputkia joudutaan siirtämään katualueen ulkopuolelle, tulee asemakaavaan varata näitä varten vähintään 12 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. Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Esisuunnitelmassa esitetty Myllymäentien vesijohdon koko tulee tarkastaa jatkosuunnittelussa vastaamaan Kivistön aluetta syöttävän runkojohdon mitoitus. Selostuksessa on syytä lisäksi esittää uuden yleisen vesihuollon alustavat määrä- ja kustannusarviot.

Lisätietoja antaa alueinsinööri

Vastine:

Asemakaavassa on esisuunnitelman pohjalta osoitettu runkojohtoja varten 15 metriä leveä maanalaista johtoa varten varattu rasitealue, johon siirrettävät johdot mahtuvat. Rasitealueille ei saa rakentaa tai istuttaa puita tai pensaita. Selostuksessa jo esitetyt arviot vesihuollon rakentamisen määrästä ja kustannuksista tarkentuvat kadun suunnittelun yhteydessä.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia



22 § **Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68 / 31. Luhtaanmäki / Luhtaanmäentie 67**

VD/39/10.03.00.02/2019
TLA/KZU/MSI/MKU

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt lautakunnan lausuntoa valituksesta, joka on tehty lautakunnan päätöksestä 21.1.2019 § 13, jolla lautakunta hylkäsi suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä koskevat oikaisuvaatimukset.

Kiinteistön omistaja on hakenut suunnittelutarveratkaisua olemassa olevan varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiselle noin 2000 m²:n osalta linja-autohalliksi ja rakennuksen laajentamiselle noin 65 k-m²:lla kiinteistöllä 92-416-1-69, kaupunginosassa 31 Luhtaanmäki.

Yleiskaavapäällikkö myönsi ehdollisen suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen 8.11.2018.

Päätöksestä jätettiin kolme oikaisuvaatimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.1.2019 § 13 hylätä oikaisuvaatimukset.

Kolme naapurikiinteistöjen omistajaa ovat valittaneet lautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituksessa esitetään muun muassa, että ympäristöhaittoja ja -häiriöitä aiheuttava toiminta ei sovellu olemassa olevaan varastorakennukseen eikä asuinalueen läheisyyteen ja että naapurien kuulemisessa on tapahtunut menettelyvirheitä.

Hallinto-oikeus on pyytänyt valituksen johdosta kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon. Kaupunkisuunnittelun tulosalueella on valmisteltu hallinto-oikeudelle annettava lausunto, jossa valitus esitetään hylättäväksi. Valitus liitteineen on nähtävänä kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 22

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteen mukainen lausunto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle
- Lausunto 6.5.2019 Helsingin hallinto-oikeudelle

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,



asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 312 4546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

HALLINTOVALITUS

Asia: Valitus poikkeamispäätöksestä ja suunnittelutarveratkaisusta, sisältää
kiirehtimispyyntöä kohta 5

Valittajat: Tiina Mäensivu
Risto Outavaara
Kai Ävall

Valittajien asiamies ja prosessiosoite:

Juha Saarimäki
Asianajaja
Asianajotoimisto Fenno Oy
Prosessiosoite | Rantakatu 3 B LH 7, 04400 Järvenpää
Puhelin | 010 504 9000
Gsm | 050 472 2750
E-mail | juha.saarimaki@fennolaw.fi

Päätös, jota valitus koskee

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous
21.1.2019
13§ Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamis-
lupapäätökseen 8.11.2018/68§/31 Luhtaanmäki/Luhtaanmäentie 67/TLA
VD/39/10.03.00.02/2019
TLA/MSI/KZU/MKU

Vaatus

Valittajat pyytävät kunnioittavasti, että Helsingin hallinto-oikeus:

- 1) kumoo kaupunkisuunnittelautakunnan päätöksen lainvastaisena;
- 2) velvoittaa turvaamistoimena hakijan uhkasakon nojalla pidättäytymään muutostöistä ennen rakennusluvan lainvoimaistumista;
- 3) velvoittaa Vantaan kaupungin maksamaan hakijan oikeudenkäyntikulut 3546,40 euroa sisältäen alv:n 24%

Tuomioistuin ja valitusaika

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä valitetaan Helsingin hallinto-oikeuteen, jonka tuomio-piirissä viranomaisen toimialue on (HLL12§).

Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjan ote on lähetetty kirjeitse tiedoksi valittajille. Kirje on annettu postin kuljetettavaksi 29.1.2019. Hallintolain 59 §:n mukaan vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Valitusaika 30 päivää lasketaan näin lasketusta tiedoksiannosta. Valitusaika päättyy 7.3.2019.¹

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjan ote on tämän valituskirjelmän liitteenä.²

Valitusoikeus

Tiina Mäensivu, Luhtaanmäentie 70B, 01750 Vantaa
Risto Outavaara, Luhtaanmäentie 70A, 01750 Vantaa
Kaj Ävall, Luhtaanmäentie 72, 01750 Vantaa

Valittajat ovat poikkeamispäätöksen ja suunnittelutarveratkaisun kohdekiinteistön naapureita ja näin ollen asiaosaisen asemassa. He ovat myös kaikki laatineet oikaisuvaatimuksen asiassa.

¹ Liite 1, asemakaavainsinöörin saatelkirjeet

² Liite 2, kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjan ote 21.1.2019

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	3
2. SUUNNITTELUTARVERATKAISULLE ON OLEMASSA EHDOTON ESTE.....	4
2.1 HANKE AIHEUTTAA YMPÄRISTÖNSUOJELULAIN MUKAISIA VELVOITTEITA	5
3. ERITYISIÄ SYITÄ POIKKEAMISEN MYÖNTÄMISELLE EI OLLUT.....	7
4. ASUKKAIDEN KUULEMISESSA ON TAPAHTUNUT MENETTELYVIRHEITÄ	8
5. LOPUKSI.....	9
6. KIRJALLISET TODISTEET JA LIITTEET.....	10

1. JOHDANTO

Vantaan kaupunki päätti suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamis- päätöksestä 8.11.2018. Päätöksellä myönnettiin varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen noin 2000m²:n osalta linja-auto- halliksi ja rakennuksen laajentaminen noin 65 k-m²:lla Ängsland- nimiselle tilalle Luhtaanmäen kylämiljöössä kiinteistötunnus 92-416- 1-69.

Kiinteistön omistaa valittajien tiedon mukaan sijoittaja Jere Hanttu. Hakemus kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamiseksi oli jätetty 24.8.2018. Suunnittelutarveratkaisu -lomakkeella haettu toimenpide oli ”poikkeamisen hakeminen”. Hakemuksessa todettiin suunnitellun toimenpiteen pääasiallisena käyttötarkoituksena olevan kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukset.

Poikkeamispäätös myönnettiin yleiskaavan AT merkinnästä, joka ei sallinut valituksen kohteena olevan hankkeen kaltaista toimintaa tälle kiinteistölle.

Lähinaapurit valittajina ovat oikaisuvaatimuksissaan ottaneet hyvinkin tarkkaan ja asiantuntevasti kantaa siihen, miksi linja- autohalli toimintoinen ei sovi tähän paikkaan. Kyse on ihmisten asumispiiristä, johon nyt tuodaan ympäristöhaittaa aiheuttavaa toimintaa. Valittajat ovat myös esittäneet perusteltuja kantoja siitä, miksi juuri tämä kiinteistö ei sovellu aiottuun tarkoitukseen. Valittajat kokevat lisäksi, että heidän oikeuksiaan asianosaisina on kuulemisessa loukattu.

Annetussa suunnittelutarveratkaisussa ja poikkeamispäätöksessä ei ole otettu kantaa rakennuspaikkakohtaiseen arvioon kiinteistön soveltuvuudesta linja-autohallitoimintaa. Hankkeen toteuttaja on kuitenkin nyt tehnyt faktisesti merkittäviä muutoksia kiinteistöllä, vaikka rakennuslupaa ei ole edes vielä haettu eivätkä suunnittelutarjous ja poikkeamispäätös ole vielä lainvoimaisia.

Valittajien mukaan aluetta tulisi kehittää asumiseen rakentuvana kyläalueena, johon ei pitäisi tuoda ainakaan ilman kaavallista harkintaa ympäristöhaittaa aiheuttavaa toimintaa.

Tälle hankkeelle on myös ollut tyypillistä se, että hankkeen tarkempaa toteuttamista ei ole tiedetty. Hakija toteaa esimerkiksi, että "pesuhallia ei ole naapurien kuulemisen aikana tuotu tarpeeksi esille, koska sen toteuttamiseen liittyvät asiat eivät olleet vielä täysin tiedossa". Suunnittelutarjous olisikin pitänyt tehdä tässä tapauksessa vasta rakennusluvan hakemisen yhteydessä, kun hankkeesta olisi ollut enemmän tietoa, ei erillisenä ratkaisuna.

Valittajien tiedon mukaan nykyistä hallia, joka valmistui vuonna 1972, ei ole käytetty linja-autohallina. Hallin nykyiset rakenne-ratkaisut eivät sovellu bussien pesu- ja huoltotoimintaan. Ensimmäinen vuokralainen hallissa on valittajan muistin mukaan ollut tavaratalo Stockmann, joka vuokrasi koko rakennuksen varastointi- ja pakkaustoimintaan.

2. SUUNNITTELUTARVERATKAISULLE ON OLEMASSA EHDOTON ESTE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaan suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen.

Luhtaanmäentien alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkostoa. Lähin yleinen viemäri linja kulkee Nurmijärven puolella noin 700 metrin päässä valittajien ja valituksen kohteena olevista kiinteistöistä. Valittajilla on kiinteistökohtainen jätevesihuolto, ja talousvesi saadaan kaivoista. Tiet ovat kyläalueelle tyypillisesti kapeita ja mutkikkaita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 4 momentin mukaan myönteistä suunnittelutarveratkaisua ei saa tehdä, jos rakentamisesta arvioidaan aiheutuvan merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia. Aiotun hankkeen sijaintipaikalla on myös oikeuskirjallisuuden mukaan merkitystä, kun vaikutuksia ja niiden haitallisuutta arvioidaan.

Valittajat asuvat noin 20 - 50 metrin päässä suunnittelusta linja-autohallin kiinteistöistä³. Heille aiheutuu suunnittelusta hankkeesta

³ KT 1

ympäristö- ja terveyshaittaa seuraavasti:

- Linja-autojen käynnistäminen ja tyhjäkäyttö varsinkin talvisaikaan lisäävät haitallisia pakokaasupäästöjä
- Jokaisen yksittäisen linja-auton peruutuksen varoituksena kuuluu selvästi valittajien kiinteistölle aiheuttaen näin meluhaittaa
- Linja-autoyhtiön ilmoituksen mukaan linja-autojen pesutoiminta ajoittuu klo 18-24 väliselle ajalle, tähän hiljaiseen aikaan meluhaitta korostuu⁴
- Linja-autohalleissa pestään linja-autoja ja tämä aiheuttaa jätevesipäästöjä lähiympäristöön⁵
- Riski porakaivojen pilaantumisesta on todellinen, asukkaat saavat juomavetensä näistä kaivoista
- Öljyisten linja-autojen peseminen turvallisesti ympäristöä ja ihmisten terveyttä vaarantamatta on haasteellista, siihen liittyy vähintään riski, joka on jo sinällään ympäristönsuojelulain säännelty huomioon otettava seikka
- Linja-autoja tankataan kiinteistöllä, joten kiinteistölle on varastoitava myös polttoaineita ja ne aiheuttavat riskin ympäristön pilaantumisesta ja terveyshaitasta

Vantaan kaupungin ympäristökeskus suhtautuu kielteisesti linja-autohallin sijoittamiseen tähän paikkaan, ja perusteina ovat ympäristöhaita ja ympäristöriskit. Myös ELY keskuksen suhtautuminen on kielteistä esimerkiksi sen suhteen, että pihan hulevesiä ohjattaisiin katuojaan.

Valittajat vetoavat vaatimustensa tueksi siihen, että heidän asuinkiinteistönsä sijaitsevat aiotun linja-autohallikiinteistön välittömässä läheisyydessä ja että tämän hankkeen myötä heille aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Tällaista hanketta ei saa toteuttaa pelkän yleiskaava-arkkitehdin tekemän suunnittelutarveratkaisun pohjalta, vaan asiaa tulee harkita laajemman ja perusteellisimman maankäytön suunnittelun pohjalta.

2.1 HANKE AIHEUTTAA YMPÄRISTÖNSUOJELULAIN MUKAISIA VELVOITTEITA

Linja-autohallihanketta, josta voi aiheutua monenlaista haitallista ympäristövaikutusta, tulee arvioida myös ympäristönsuojelulain kannalta.

Ympäristönsuojelulain 1 luvun 1§:ssä todetaan, että lain tarkoituksena on:

- 1) ehkäistä ympäristön pilaantumista ja sen vaaraa, ehkäistä ja vähentää päästöjä sekä poistaa pilaantumisesta aiheutuvia haittoja ja torjua ympäristövahinkoja;

⁴ vrt. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista, jonka mukaan asumisen yöaikainen ohjearvo on tiukempi (30db) kuin päiväaikainen ohjearvo (35db)

⁵ Kirjallinen todiste KT2, kuva laskuojasta Luhtaanmäenjokeen, josta yhteys Vantaanjokeen, jossa esim. suojelun alaisia simpukoita

2) turvata terveellinen ja viihtyisä ympäristö

Pykälässä korostetaan myös ympäristön pilaavan toiminnan vaikutusten arviointia ja huomioon ottamista kokonaisuutena sekä kansalaisten mahdollisuuksia vaikuttaa ympäristöä koskevaan päätöksentekoon.

Linja-autohallikiinteistön käytöstä voi aiheutua esimerkiksi naapureiden kaivovesien pilaantumista, eli heille saattaa aiheutua hankkeesta terveyshaitan lisäksi ympäristövahinkoa. Kuka korvaa asumisen kannalta välttämättömien kaivovesien mahdollisen pilaantumisen alueella, johon ei ole mahdollista saada tämän hetkisen tiedon perusteella yleistä viemäri- ja vesihuoltopalvelua.

Vantaan ympäristökeskus on suhtautunut kielteisesti hankkeeseen.

Vaikka pesuvesiä puhdistettaisiin, niin siihen jää jäämiä liuotinaineista ja peruspesuvedestä. Jäämiä jää myös rasvasta ja öljystä, joita irtoaa aina raskaita ajoneuvoja pestessä. Ympäristön kannalta haitallisia muita aineita ovat maantiesuola, piki ja dieselöljy, Maantiesuola kulkeutuu maaperässä herkästi pohjavesiin ja sitä kautta valittajien juomaveteen.

Hakija on myös harhaanjohtavasti todennut, että alue ei ole pohjavesialuetta. Viranomaisrekisteröityä pohjavesialuetta ei ole, mutta pohjavettä, jota käytetään talousvetenä, on.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on siis myös ympäristönsuojelulain näkökulmasta virheellinen. Päätös ei saa johtaa tilanteeseen, että se aiheuttaa vaaraa ympäristön pilaantumisesta. Päätöksessä todetaan, että "päätös on annettu ehdolla, että rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään viideksi vuodeksi, jonka aikana voidaan seurata toiminnan aiheuttamaa vaikutusta ympäristöön".

Päätös on ympäristönsuojelulain tarkoituksen vastainen. Päätöksellä annetaan mahdollisuus ympäristön pilaantumiseen 5 vuoden ajanjaksolle. Kaivovedet kun pilaantuvat, niin ne pilaantuvat. Jos esimerkiksi parin vuoden päästä tutkitaan kaivovesien laatua ja niiden todetaan olevan terveydelle vaarallisia, niin vahinko on jo tapahtunut. Tässä sijaintipaikassa määräaikainen lupa lupaehtona on riski asukkaiden puhtaan juomaveden saamiselle.

Linja-autokiinteistön hulevesien ohjaus ojiin voi aiheuttaa myös luonnonsuojelun kannalta haitallisia vaikutuksia. Kiinteistöiltä kulkee laskuoja Luhtaanmäenjokeen. Tämä joki on puolestaan yhteydessä Vantaanjokeen, jossa on suojeltavia eliölajien elinympäristöjä.⁶ Vantaanjoen pääuomaan on perustettu Natura 2000 -alue vuollejoki-simpukan ja saukon elinympäristön suojelemiseksi⁷.

⁶ KT2

⁷ Yhtenä perusteena Natura-alueen perustamiselle on Vantaanjoessa esiintyvä luontodirektiivin simpukkalaji vuollejokisimpukka, joka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu

Vantaan ympäristökeskus ympäristönsuojeluviranomaisena on lausunnossaan katsonut, ettei kiinteistölle tule myöntää suunnittelu- tarveratkaisua rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi linja- autohalliksi, joka sisältää pesu- ja huoltotiloja.

Ympäristökeskuksen lausunnossa todetaan, että toiminnasta saattaa aiheutua melu- ja ilmapäästöjen kautta haittaa lähellä sijaitsevalle asutukselle. Kiinteistöllä ei saa myöskään Vantaan ympäristökeskuksen mukaan harjoittaa toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Pesuhallien jätevesien asianmukainen käsittely tulisi lausunnon mukaan olemaan "haastavaa".

Myös Uudenmaan ELY-keskus suhtautui kielteisesti puhdistettujen jätevesien ja hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Kysymys siitä, mihin tällaiset käsitellyt vedet johdetaan, on epäselvää.⁸

Valittajat vetoavat vaatimuksensa tueksi Vantaan ympäristökeskuksen lausuntoon. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on kumottava.

Linja-autohallien ja muiden teollisten hallien sijainti on ratkaistava kaavallisen suunnittelun keinoin ja niin että toiminnasta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle ja asumiselle.

3. ERITYISIÄ SYITÄ POIKKEAMISEN MYÖNTÄMISELLE EI OLLUT

Myönteisen suunnittelutarveratkaisun kohteena oleva kiinteistö sijaitsee yleiskaavassa AT alueella. Poikkeamista on haettu kyläaluetta AT koskevista määräyksistä. Yleiskaavan määräykset eivät salli varastoihin, linja-autohalleihin tai vastaaviin liittyvää toimintaa AT -alueille. Alueella ei ole asemakaavaa.

Viranhaltija myönsi päätöksellään 8.11.2018 haetun suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen tietyin ehdoin.

Viranhaltija toteaa päätöksessään harhaanjohtavasti, että kiinteistön alueella tai sen läheisyydessä ei ole pohjavesialueita. Toki rekisteröityjä laajempia pohjavesialueita tällä alueella ei ole. Kuitenkin naapurissa asuvat omakotiasukkaat hyödyntävät pohjavettä talousvetenä. Tähän viranhaltija ei ollut kiinnittänyt huomiota.

Viranhaltija toteaa päätöksessään, että erityisenä syynä poikkeamiselle hakija on esittänyt olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaamisen ja tehostamisen, joukkoliikenteen tukemisen sekä linja- autoyhtiön toiminta-alueeseen nähden optimaalisen sijainnin.

⁸ Puhdistettu vesikään ei ole puhdasta vaan se sisältää erilaisia haitta-aineiden jäämiä

Valittajat toteavat, että yritystoiminnan tukemisen tavoitteet erityisinä syinä eivät voi syrjäyttää hankkeesta aiheutuvaa kiistatonta ympäristön pilaantumisen riskiä ja terveyshaittaa. Kyse on asukkaiden omasta asumispiiristä, jonka välittömään läheisyyteen ollaan nyt tuomassa ympäristöhaittaa aiheuttavaa toimintaa.

Alueella ei ole yleistä vesi- ja jätevesiverkostoa. Näin ollen voidaan esittää aiheellinen huoli siitä, että pesuhallin vedenkulutus vaikuttaa myös veden riittävyteen ja laatuun näitä heikentäen. Yhdyskunta-tekniisesti alue ei ole sopiva linja-autojen pesutoiminnalle.

Aikaprioriteetin mukaisesti asuminen on ollut tässä ennen suunniteltua linja-autohallitoimintaa, joten asiaa tulee arvioida myös naapurisuhtelain mukaisena haitan arviointina. Viranhaltija ei ole arvioinut poikkeamispäätöksessään sitä, että aiheutuuko kiinteistön käytöstä haittaa naapurille vai ei, vai onko käyttö peräti kohtuutonta lain tarkoittamalla tavalla. Valittajien käsityksen mukaan voimassa olevan yleiskaavan vastaisesta käytöstä heille aiheutuu pysyvää kohtuutonta haittaa.

Vantaan yleiskaavan (17.12.2017) selostuksessa sivulla 23 todetaan esimerkiksi, että ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot sijoitetaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Yleiskaavassa todetaan myös tavoite eheyttää kaupunkirakennetta niin, että esimerkiksi liikenteen haitat ihmisille olisivat mahdollisimman pienet. Linja-autohallin rakentaminen tähän paikkaan on yleiskaavan tavoitteiden vastaista.

Valittajat vetoavat siihen, että poikkeamisen myöntämiselle yleiskaavan määräyksistä ei ole ollut erityisiä syitä, kun asiaa arvioidaan intressipunnintana erilaisten tavoitteiden ja käytön näkökulmasta. Valittajat toteavat, että poikkeamispäätös on kumottava myös siksi, koska se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Alueen käyttö pitää ratkaista kaavallisen harkinnan ja sen yhteydessä toteutettavien selvitysten ja tutkimusten avulla.

4. ASUKKAIDEN KUULEMISESSA ON TAPAHTUNUT MENETTELYVIRHEITÄ

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaan hakija voi liittää hakemukseensa selvityksen siitä, että naapurit tai osa naapureista ovat tietoisia hankkeesta, ja selvityksen heidän mahdollisesta kannastaan hankkeeseen. Siltä osin, kun hakija on esittänyt selvityksen naapurien kuulemisesta, ei pykälän 1 momentissa säädetty kunnan järjestämä kuuleminen ole tarpeen.

Päätöksessä todetaan, että on suoritettu naapurien kuuleminen. Rakennushankkeen edustaja Tatu Hyvärinen oli käynyt naapureiden oven takana, mutta oli jättänyt kaiken oleellisen ja mahdollista vastustusta herättävät asiat kertomatta. Asukkaiden kannalta

vastustusta herättävät asiat kertomatta. Asukkaiden kannalta tärkeimmät asiat selvisivät naapureille vasta siinä vaiheessa, kun piirustuksia myöhemmin tutkittiin. Myös hankkeen edustaja on itse myöntänyt vajavaiset annetut tiedot kuulemisessa.

Poikkeusta haettaessa hakijan on liitettävä hakemukseensa esimerkiksi suunnitellut rakennustoimenpiteet rakennuspaikalla, sekä selvitys kuulemisesta, jos hakija on sen itse 86.2§:n mukaisesti toteuttanut. Hakemuksessa on lisäksi esitettävä arvio poikkeamista koskevan hankkeen keskeisistä vaikutuksista sekä hakemuksen perustelut.

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen hakemisessa on tapahtunut kuulemisessa menettelyvirhe, koska hankkeesta ei ole kerrottu naapureille riittävän yksilöidysti ja selkeästi. Esimerkiksi sitä ei kerrottu naapureille kuulemisessa, että kiinteistölle tulee linja-autojen pesutilat ja linja-autojen tankkauspiste dieselöljysäiliöineen. Valittajat löysivät papereista jälkikäteen suunnitelman esimerkiksi rasvamontusta.

Viranomaisen olisi tullut saatuaan hakijan selvityksen kuulemisesta varmistaa, että naapurit ovat saaneet hankkeen kannalta riittävät tiedot. Naapurit ovat olleet tietämättömiä hankekokonaisuudesta, sen laadusta ja vaikutuksista ympäristöön.

Hankkeen toteuttamisessa on tapahtunut näin ollen virhe kuulemisessa.

5. LOPUKSI

Valittajat pyytävät kunnioittavasti, että hallinto-oikeus antaisi turvaamistoimena määräyksen uhkasakon uhalla siitä, että minkäänlaisia rakennustöitä ei kiinteistöllä saa toteuttaa ennen kuin suunnittelutarveratkaisu, poikkeamispäätös ja rakennuslupa ovat lainvoimaisia. Tämän päätöksen tekemisessä hallinto-oikeutta pyydetään kunnioittavasti kiirehtimään, koska muutostöitä on jo tehty⁹.

Kunnioittavasti

Järvenpäässä 5.3.2019



Juha Saarimäki
Asianajaja

Risto Outavaaran, Tiina Mäensivun, ja Kai Ävallin asiamiehenä

⁹ Kirjalliset todisteet KT 3 sähköpostit luvattomasta rakentamisesta Vantaan kaupungille, ja KT4 kuvat luvattomasta luvattomasta rakentamisesta

6. KIRJALLISET TODISTEET JA LIITTEET

KT1 Ilmakuva Luhtaanmäentieltä

Todistusteema:

Linja-autohalli sijaitsee valittajien kiinteistöjen välittömässä läheisyydessä

KT2 Ilmakuva laskuojasta Luhtaanmäenjokeen

Todistusteema:

Likaiset kiinteistön pihan hulevedet kulkeutuvat laskuojaa pitkin Luhtaanmäenjokeen ja sitä kautta Vantaan jokeen, jossa on suojelevien lajien elinympäristöjä

KT3 Sähköpostit Vantaan kaupungille 21.12.2018, 11.1.2019, 13.1.2019

Todistusteema:

Hakijan toteuttamat luvattomat rakentamiset kiinteistöllä

KT4 Kuvat varastorakennuksesta ennen ja jälkeen

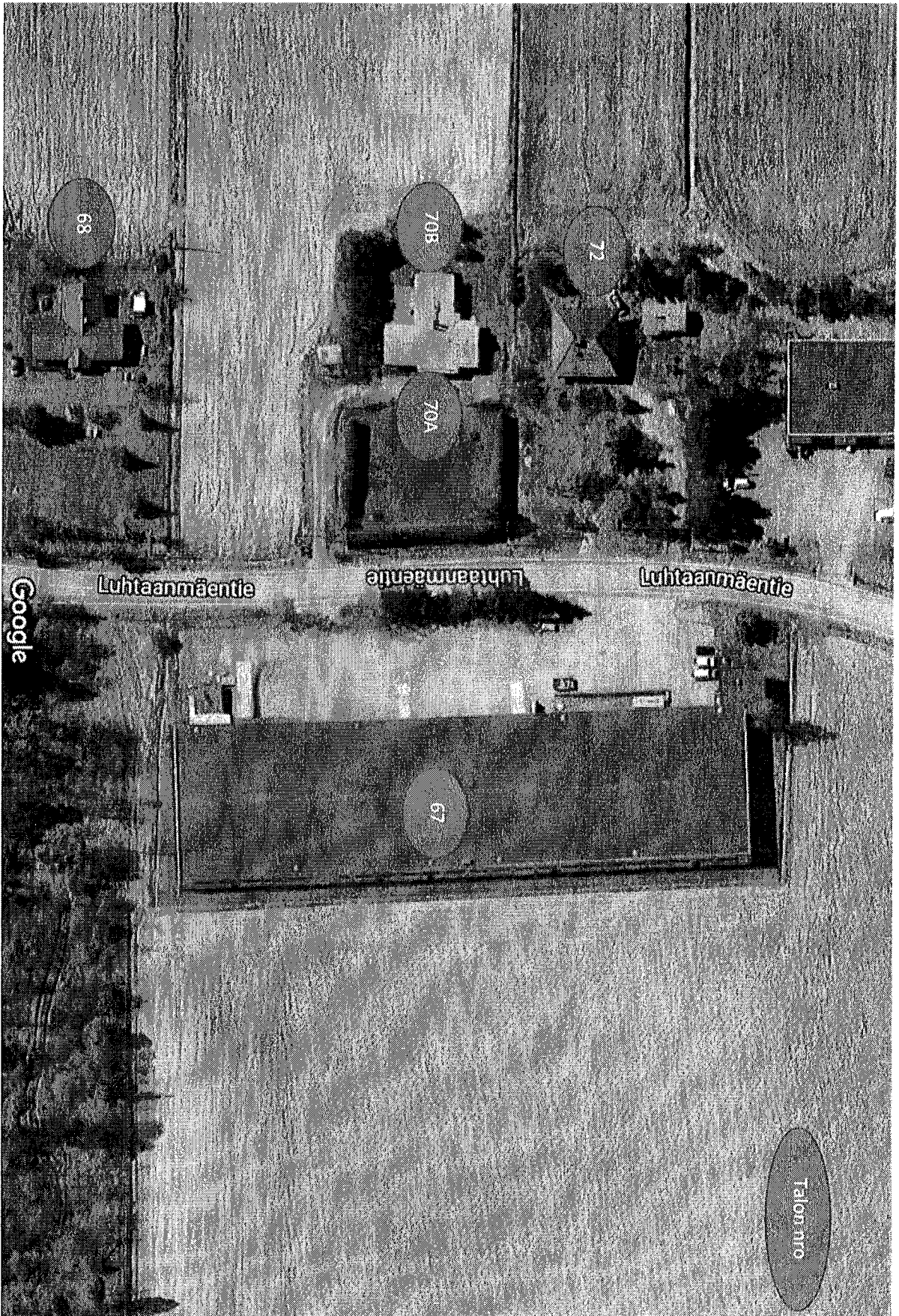
Todistusteema:

Hakija tehnyt merkittäviä muutostöitä ennen rakennuslupaa

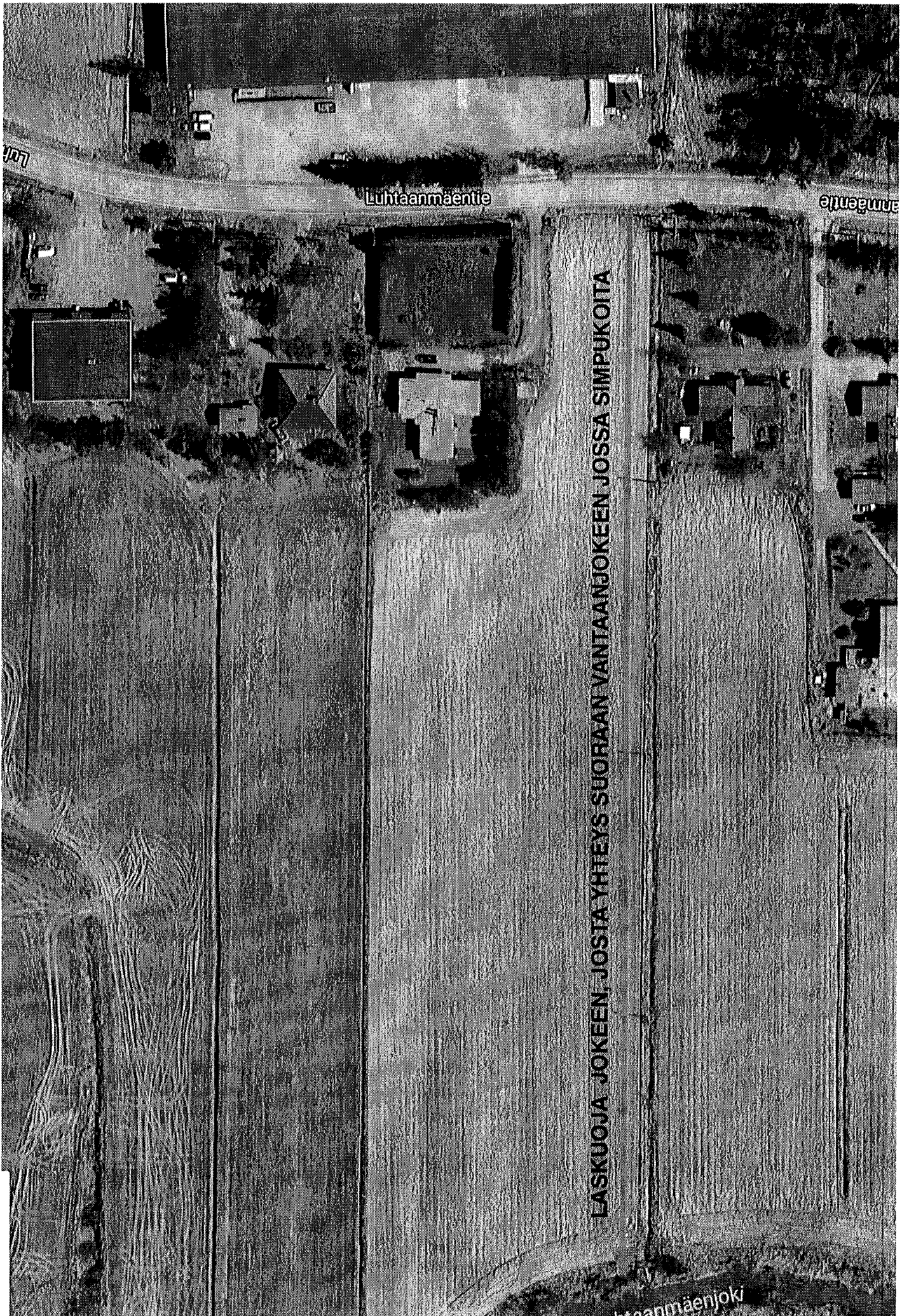
Liitteet:

1. Asemakaavainsinöörin saatekirjeet
2. Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjan ote

Kirjallinen todiste 1



Kirjallinen todiste 2



Kirjallinen todiste 3

From: Tiina Maensivu <tiinamaensivu@gmail.com>
Date: pe 21. jouluk. 2018 klo 8.03
Subject: 092-416-0001-0069 / Ilmoitus luvattomasta rakentamisesta
To: <pasitimo@vantaa.fi>, <pekka.virkamaeki@vantaa.fi>

Ilmoitus luvattomasta rakentamisesta

Laitan tämän ilmoituksen näin emailitse johtuen rakennustöiden nopeasta etenemisvauhdista. Laitan ilmoituksen tulemaan myös postitse.

Ilmoitukseni koskee kiinteistöä:

Osoite: Luntaanmäentie 67, 01750 Vantaa

Kiinteistötunnus: 092-416-0001-0069

Kiinteistön nimi: Ängsland

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen lupatunnus: 31-0068-18-PSR (Toimitettu nähtäväksi 08.11.2018).

Rakennuslupaa ei ole hyväksytty. Ei ainakaan ole vielä tullut asukkaiden kuultavaksi.

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen jälkeen on ko. kiinteistön alueella tehty rakennustöitä jotka ovat merkittävästi muuttaneet kiinteistön ulkonäköä. Viimeksi eilen 20.12.2018 tehtiin jotain jonka aiheuttama tärähdys tuntui kotonani asti. Kiinteistön ulkoasuun tehtyjen muutosten lisäksi minua huolestuttaa erityisesti, tehdäänkö kiinteistössä jo esim. pesupaikkaan liittyviä jätevesien käsittelyyn toimenpiteitä ilman rakennuslupaa. 19.12.2018 Tatu Hyväriseiltä saadun suullisen tiedon mukaan hänellä ei ole tarkkaa käsitystä niihin liittyvistä vaatimuksista. Hän viittasi keskustelussa useasti odottavansa Vantaan Kaupungin määräyksiä.

Havaitsemani aloitetut ja tehdyt rakennustyöt:

- Purettu vanhoja rakenteita mm. lastauslaituri ja sen katos.
- Lisätty nosto-ovia koko ko. kiinteistön koko julkisivun leveydeltä.
- Poistettu asvaltointi ko. kiinteistön piha-alueelta.
- Korotettu pihaa siten että ajoneuvoilla on kulku uusien nosto-ovien kautta halliin.
- Piha – alueelle upotettu säiliöitä:

19.12.2018 Tatu Hyväriseltä saadun suullisen tiedon mukaan kyseessä on sadevesien keruusäiliöt.

Suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen oli kirjattu ELY – keskuksen lausunto maantien 20 m suojaalueesta. Saako kyseiselle suojaalueelle alueelle asentaa säiliöitä maan alle? Kiinteistön piha-alueen koon huomioon ottaen epäilen upotettujen säiliöiden olevan nyt suojaalueella.

- Kaivettu väylät ainakin jakelupisteen sähköistämistä varten:

19.12.2018 Tatu Hyväriseltä saadun suullisen tiedon mukaan jakelupiste sijoitetaan eri paikkaan kuin Suunnittelutarveratkaisun kuulemisen yhteydessä toimitettuun piirrookseen oli alunperin merkitty. Sain käsityksen että jakelupiste tulee sijaitsemaan ELY – keskuksen vaatimalla 20 m suojaalueella.

Kiinteistön sisällä jo tehdyistä rakennustoimenpiteistä en voi raportoida. Niitä en näe.

Tiina Mäensivu 21.12.2018

Luhtaanmäentie 70B, 01750 Vantaa

tiinamaensivu@gmail.com

040-5769943

Lähettilä: Tiira Hanna <Hanna.Tiira@vantaa.fi>
Päivämäärä: 11.1.2019 13.59 (GMT+02:00)
Saaja: tiinamaensiyu@gmail.com
Kopio: Jaskanen Leena <leena.jaskanen@vantaa.fi>
Aihe: VS: 092-416-0001-0069 / Ilmoitus luvattomasta rakentamisesta

Hei Tiina,

äskeseen puhelinkeskustelumme viitaten, lähetän kiinteistöllä 092-416-0001-0069 eilen 10.1.2019 pidetyn tilannekatselmuksen pöytäkirjan, joka on kirjattu rakennuslupahakemukselle. Rakennuslupahakemuksen voimme ottaa käsittelyyn siinä vaiheessa, kun suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Tilannekatselmus

Paikka: Luhtaanmäentie 69

Aika: 10.1.2019 klo 8.30 - 9.15

Läsnä:

Hanna Tiira	lupakäsittelijä Vantaan rakennusvalvonta
Hannu Mönkkönen	tarkastusinsinööri Vantaan rakennusvalvonta
Tatu Hyvärinen	rakennushankkeeseen ryhtyvän edustaja

Hankkeella on käsittelyssä ja vireillä suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös.

Katselmuksella selvitettiin kohteen tämänhetkinen tila.

Katselmuksella havaittiin seuraavat rakennuslupaa vaativat työt aloitetuiksi:

- Julkisivumuutoksia mm. suuria nosto-ovia lisätty Luhtaanmäentien julkisivun puolelle.
- Etupihan täyttötyöt tehty.

- Käyttötarkoituksen muutokseen liittyvät vesi- ja viemäröintityöt aloitettu.
- Palo-osastointiin lisätty kulkuaukko.

MRL:n mukaan kyseessä on luvaton rakentaminen. Luvattomasta rakentamisesta rakennusvalvontaviranomainen voi tehdä ilmoituksen poliisille.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tiedostaa, että ennen kuin suunnittelutarvarkaisu ja poikkeamispäätös on lainvoimainen sekä hankkeelle on myönnetty rakennuslupa, tulee kiinteistöllä pidättäytyä kaikista rakennustöistä sekä ulkona että sisällä.

ystävällisin terveisin,

.....
Hanna Tiira

Lupa-arkkitehti

Vantaan kaupunki

Rakennusvalvonta

PL 1850, 01030 Vantaan kaupunki

Käyntiosoite: Kielotie 20 C

p. +358 50 303 8248

email. hanna.tiira@vantaa.fi

www.vantaa.fi

.....

Lähetäjä: Risto Outavaara <risto.outavaara@gmail.com>

Lähetetty: 13. tammikuuta 2019 11:50

Vastaanottaja: Tiira Hanna <Hanna.Tiira@vantaa.fi>; Jaskanen Leena <leena.jaskanen@vantaa.fi>; hannu.mönkkönen@vantaa.fi; Kaj-Henrik Avall <kajhenrik.avall@gmail.com>; Tiina Maensivu <tiinamaensivu@gmail.com>

Alhe: 092-416-0001-0069 ilmoitus luvattomasta rakentamisesta

Ilmoitus luvattoman rakentamisen jatkumisesta.

Luhtaanmäentie 67 01750 Vantaa luvaton rakentaminen jatkuu. Eilen lauantaina 12.1. 2019 rakennusmiehet työskentelivät koko päivän julkisivun puolella ja tänään sunnuntaina 13.1.2019 työt jatkuivat klo 9 aamulla. Hanna Tiiran viestistä ymmärsin että myös Vantaan kaupungin rakennusvirasto on samaa mieltä että tämä rakentaminen on luvaton koska rakennuslupaa ei ole myönnetty eikä meidän naapureiden valituksia käsitelty. Ja myös Tatu Hyväriselle tämä tieto on tilannekatselmuksen 10.1.2019 yhteydessä mennyt.

Pystyykö Hanna Tiira tai Hannu Mönkkönen vastaamaan miten tämä rakentaminen ilman rakennus lupaa on mahdollista ja mitä tälle asialle voi ja pitää tehdä? Itse talon vantaalle rakentaneena tiedän että tällainen luvaton rakentaminen on kiellettyä ja Vantaan Rakennusvalvonnan pitäisi luvattomaan rakentamiseen puuttua. Yksityishenkilön ja yrityksen rakentamisella, rakennus luvilla ja valvonnalla ei voi olla tämänlaista eroa ja epätasa-arvoisuutta.

Terveisin Risto Outavaara

Tiira Hanna <Hanna.Tiira@vantaa.fi> 14.1.2019 14.21

-> Risto, Jaskanen, hannu.mönkkönen@vantaa.fi, Kaj-Henrik, minä

Hei,

olemme tänään viestinne perusteella olleet yhteydessä hankkeeseen ryhtyvän edustajaan.

Saamamme selvityksen mukaan julkisivuille/oviin on viikonloppuna asennettu pellityksiä rakenteiden ja lämmöneristeen suojaamiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän edustajalle on kertaalleen muistutettu asia, joka 10.1.2019 katselmuksella ilmoitettiin ja kirjattiin; ”ennen kuin suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös on lainvoimainen sekä hankkeelle on myönnetty rakennuslupa, tulee kiinteistöllä pidättäytyä kaikista rakennustöistä sekä ulkona että sisällä.”

8.11.2018 annetusta suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä annetut oikaisuvaatimukset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 21.1.2019.

ystävällisin terveisin,

.....

Hanna Tiira

Lupa-arkkitehti

Vantaan kaupunki

Rakennusvalvonta

PL 1850, 01030 Vantaan kaupunki

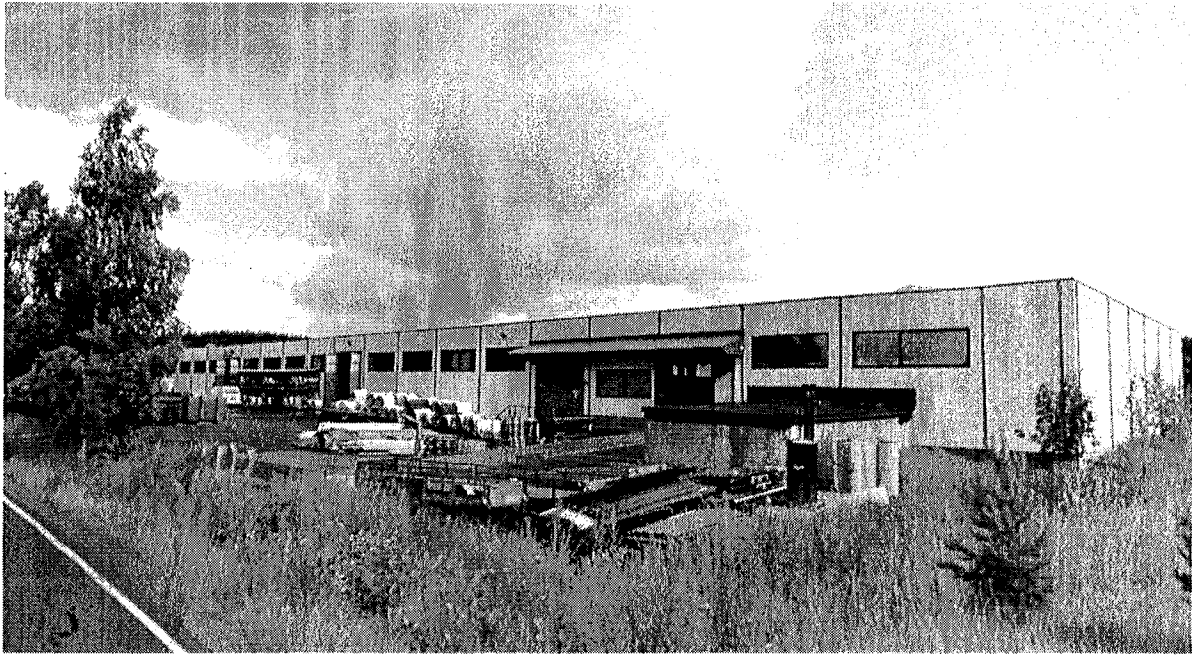
Käyntiosoite: Kielotie 20 C

p. +358 50 303 8248

Kirjallinen todiste 4

Lupatunnus 31-0068-18 PSR / Rakennuspaikka Luhtaanmäki, 092-416-0001-0069 / Luhtaanmäenti 67

Ennen (Google maps):



Nyt (valokuva otettu 22.12.2018):



liite 1



Risto Outavaara
Luhtaanmäentie 70 A
01750 VANTAA

Ohelmen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

29.1.2019

[REDACTED]
Kal Zukale, asemakaavainsinööri

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi **29.1.2019**

Valitusaika päättyy **7.3.2019**




Tiina-Marja Mäensivu
Luhtaanmäentie 70 B
01750 VANTAA

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

29.1.2019


Kai Zukale, asemakaavainsinööri

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi **29.1.2019**

Vallitusaika päättyy **7.3.2019**




Kaj-Henrik Ävall
Luhtaanmäentie 72
01750 VANTAA

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

29.1.2019


Kai Zukale, asemakaavainsinööri

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi **29.1.2019**

Valitusaika päättyy **7.3.2019**

liite 2

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta ote pöytäkirjasta 21.01.2019

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje	1
Pöytäkirjan kansilehti	2
13 § Oikaisuvaatimukset suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68 / 31 Luhtaanmäki / Luhtaanmäentie 67 / TLA	4
- 1. Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68_ ilman henkilötietoja	8
- 2. Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68_ ilman henkilötietoja	22
- 3. Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamislupapäätökseen 8.11.2018 / § 68_ ilman henkilötietoja	27
- Hakijan vastineet oikaisuvaatimuksiin_ ilman henkilötietoja	30
- Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 8.11.2018 §68, 31-68-18-PSR_ ilman henkilötietoja	33
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 24.8.2018_ ilman henkilötietoja	37
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	42



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 21.1.2019 klo 17.05-19.28

Paikka Tikkurila, Klelotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakullinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x (§ 1-8, 11-19)	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x (§ 1-14, 18-19)	Lyyra Markus	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	x (§ 1-8, 11-19)	Sipilä Marianne	
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko		Spets Jouni	x (klo 17.18-19.28, § 3-19)
Nguyen Chau		Romppainen Leena	x
Pajula Vesa	x	Pääрни Reijo	
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennolnen-Hiisku Sveta	x	Laakso Sari	
Valtanen Hanna		Miessmer Petra	x
Vanhanen Malja	x (klo 17.07-19.28, § 3-19)	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Hälonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salo Veeti	x	Parkkonen Santeri	
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja			x
Kari Antti, kilteistöjohtaja			x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja			x
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja			-
Groth Anna, viestintäpäällikkö			x
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä			x
Kankkunen Paula, suunnittelija			klo 17.05-17.47
Oksanen Hannes, lakimies			klo 17.05-17.50



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allkirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 24.1.2019 klo 11.00 mennessä

Stefan Åstrand

Minna Räsänen

Pykälät 7 ja 13 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

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



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

VD/39/10.03.00.02/2019
TLA/MSI/KZU/MKU

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 8.11.2018 § 68, jolla myönnettiin varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen noin 2000 m²:n osalta linja-autohalliksi ja rakennuksen laajentaminen noin 65 k-m²:lla kiinteistöllä 92-416-1-69 Luhtaanmäen kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun toimialan suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätöksellä 8.11.2018 § 68, lupatunnus 31-68-18-PSR, on hyväksytty kiinteistön omistajan (jäljempänä "Hakija") hakemus suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta vuonna 1972 valmistuneen varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi noin 2000 m²:n osalta linja-autohalliksi sekä noin 65 k-m²:n suuruisen laajennuksen rakentamiseksi kiinteistöllä 92-416-1-69 osoitteessa Luhtaanmäentie 67, 01750 Vantaa. Päätös on annettu ehdolla, että rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään viideksi vuodeksi, jonka aikana voidaan seurata toiminnan aiheuttamaa vaikutusta ympäristöön.

Päätöksestä on jätetty kolme oikaisuvaatimusta rakennuspalkan naapurikiinteistöjen omistajilta. Hakija ja kiinteistölle sijoittuva toimija ovat jättäneet vastineensa oikaisuvaatimuksiin.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan päätöksen korjaamista, koska oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan naapurien kuulemisen yhteydessä jätettiin neljä muistutusta eikä kolme, kuten päätöksessä kerrotaan. Kaupunkisuunnittelu toteaa, että neljättä muistutusta ei saapunut kaupungille, vaikka naapurien kuulemislomakkeessa mainitaan yhden naapurin aikeesta muistutuksen jättämiselle seltsemän päivän kuluessa kuulemislomakkeen allekirjoittamisesta.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan poikkeamispäätöksen perumista, koska naapurien kuuleminen koski suunnittelutarveratkaisua eikä poikkeamispäätöstä.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että hakijalla on ennen hakemuksen jättämistä mahdollisuus itse kuulla naapurit lupahakemusta varten siihen tarkoitukseen laaditulla lomakkeella. Kuulemislomakkeessa on valittavana, koskeeko kuuleminen poikkeamislupaa vai suunnittelutarveratkaisua.

Suunnittelutarveratkaisun hakija ei naapureita kuullessaan välttämättä tiedä poikkeamisen tarvetta. Suunnittelutarveratkaisun naapurien kuulemisessa noudatetaan kuitenkin samoja säädöksiä kuin poikkeamisluvassa ja kuuleminen on molemmissa saman sisältöinen. Päätösmenettely ratkaistaan hakemuksen käsittelyn yhteydessä. Asemakaavattomalla alueella sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen ja laajentaminen edellyttävät suunnittelutarveratkaisua. Poikkeamista tarvitaan voimassa olevan yleiskaavan aluekohtaisista määräyksistä ja se ratkaistaan suunnittelutarveratkaisun yhteydessä.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan päätökseen mainintaa kiinteistön 416-1-68 käyttötarkoituksen osalta.

Naapurien kuuleminen on koskenut kiinteistön 416-1-69 lisäksi myös kiinteistöä 416-1-68.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että naapurien kuulemisessa esitetty rakennustoimenpide koskee osaa noin 4400 k-m²:n suuruisesta varastorakennuksesta, joka sijaitsee kahden kiinteistön alueella.



Suunnittelutarveratkaisuhakemus ja siitä annettu päätös koskevat kiinteistöä 416-1-69 ja sille sijoittuvaa noin 2000 m²:n suuruista osaa varastorakennuksesta. Kiinteistölle 416-1-68 sijoittuvalla rakennuksen osalle ei ole haettu muutosta tai rakennustoimenpidettä ja sen nykyinen käyttö pysyy ennallaan.

Oikaisuvaatimuksissa vaaditaan päätöksen kumoamista kokonaisuudessaan edellä mainittujen seikkojen lisäksi seuraavista syistä:

- kiinteistöllä säilytettävien linja-autojen lisääntyminen lisää linja-autojen tyhjäkäynnistä aiheutuvia melu- ja ilmapäästöjä sekä liikennettä alueella,
- kiinteistölle sijoittuvan henkilökunnan liikenne lisääntyy ja aiheuttaa lisää ilmapäästöjä sekä aiheuttaa liikenne- ja pysäköintiongelmia,
- rakennukseen suunnitellusta pesuhallista ei ole kerrottu naapurien kuulemisen yhteydessä ja sen sijoittamisen rakennukseen on myönnetty suunnittelutarveratkaisulla ympäristökeskuksen kielteisestä lausunnosta huolimatta,
- pesuhallin jätevedet aiheuttavat haittaa ympäristölle,
- pesuhallin vedenkulutus vaikuttaa veden riittävyysalueella,
- veden vähenemisellä ja laadun huonontumisella sekä pakokaasupäästöjen lisääntymisellä on välitön vaikutus asukkaiden terveyteen ja asumisen laatuun sekä laskevasti kiinteistöjen arvoon.

Hakija esittää vastineissaan, että linja-autot säilytetään lämmitetyssä rakennuksessa, jolloin minkäänlaista tyhjäkäynnillä tapahtuvaa esilämmitystä ei enää pitäisi tarvita. Kuljettajien esimiehen kontrolloinnilla ja linja-autojen ajonseurantajärjestelmällä pystytään seuraamaan tyhjäkäynnin määrää ja puuttumaan siihen tarpeellisin osin. Hakijan mukaan linja-autot ovat mahdollisimman ympäristöystävällisiä. Hakija esittää pystyvänsä osoittamaan kaikille kiinteistössä työskenteleville pysäköintipaikan kiinteistön alueelta ja harkitsevansa pysäköintipaikkojen varustamista lämmitystolpilla tyhjäkäynnin vähentämiseksi.

Hakija toteaa, että pesuhallia ei ole naapurien kuulemisen aikana tuotu tarpeeksi selkeästi esille, koska sen toteuttamiseen liittyvät asiat eivät olleet vielä täysin tiedossa. Hakija esittää olevansa hankkimassa pesuhallin toimintaan liittyvää veden puhdistus- ja kierrätysjärjestelmää, joka pystyy kierrättämään 80 % pesuun kuluvaan vesimäärään uusiokäyttöön sekä jätevesijärjestelmää, jossa otetaan huomioon juuri tämän kiinteistön tarpeet sekä kaupungin ympäristökeskuksen määräykset. Hakijan mukaan järjestelmät mahdollistavat katolta kerättävän ja säiliöihin varastoitavan huleveden käytön osana pesuveden tarpeesta. Hakijan mukaan linja-autot omistava yhtiö on sitoutunut käyttämään pesujärjestelmässä ainoastaan 100 % luonnossa hajoavaa pesunestettä. Hakijan tavoitteena on käyttää mahdollisimman vähän kaivovettä ja pitää huolta veden riittävydestä kiinteistön ympäristössä.

Hakija esittää lisäksi, että linja-autot omistava yhtiö on paras, joka voidaan saada vuokralaiseksi kiinteistölle. Mikäli näin ei tapahdu, joudutaan rakennuksen käyttöä pilkkomaan pienempiin lohkoihin ja käyttäjäkokoisuuksiin, jolloin on riski sekalaisen toiminnan aiheuttamista ongelmista. Yksi iso vuokralainen mahdollistaa toimintaan puuttumisen huomattavasti helpommin ja laadukkaammin.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että henkilökunnan pysäköintiä voidaan sijoittaa molemmille kiinteistöille.

Kaupungin liikennesuunnittelulla ei lausunnossaan ollut huomauttamista liikenneasioista.

Oikaisuvaatimuksen jättäjät ovat jo aikaisemmin naapurien kuulemisen yhteydessä jättämässään muistutuksissa esittäneet huolensa pesuhallin mahdollisesti aiheuttamista haitoista ja kaupunkisuunnittelu olettaa, että oikaisuvaatimuksen tekijät ovat saaneet tietoa suunnitellusta rakennukseen sijoitettavasta pesuhallista kuulemisvaiheessa.



Kaupunkisuunnittelu toteaa, että Vantaan ympäristökeskukselta saadussa lausunnossa ympäristökeskus katsoi, ettei kiinteistölle tule myöntää suunnittelutarveratkaisua rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi linja-autohalliksi, joka sisältää pesu- ja huoltotiloja. Lausunnon perusteluina mainitaan, että yleiskaavassa alue on kyläaluetta ja toiminnasta saattaa aiheutua melu- ja ilmapäästöjen kautta haittaa lähellä sijaitsevalle asutukselle. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa ja lähimmät asuinrakennukset ovat omien kalvojen varassa, joten kiinteistöllä ei tule sallia sellaista toimintaa, josta voisi aiheutua maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Pesuhallin jätevesien asianmukainen käsittely tulisi olemaan haastavaa.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että ympäristökeskuksen lausunnosta johtuen päätöksessä ei anneta lupaa sijoittaa linja-autojen huoltotiloja kiinteistölle. Pesuhallin jätevesien käsittelystä edellytetään ympäristökeskuksen lausuntoa rakennusluvan yhteydessä, jotta järjestelmän tekninen ratkaisu on riittävän hyvä.

Kaupunki on myöntänyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

1. Hankkeen tarvitsema rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään 5 vuoden ajaksi
2. Hanke ei saa sisältää ajoneuvojen huoltotiloja. Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja
3. Kiinteistön toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Jätevesijärjestelmän riittävydestä on rakennusluvan yhteydessä pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Kaupunki on todennut päätöksessään, että päätöksessä annetut ehdot huomioiden rakennusluvan erityiset edellytykset täyttyvät.

Olkaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että olkaisuvaatimukset tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.1.2019 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä olkaisuvaatimukset yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 8.11.2018 § 68,
- b) tarkastaa tämä pykälä heti ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- olkaisuvaatimukset (3 kpl) suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen 20.11.2018



- hakijan vastineet oikaisuvaatimukseen
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös 8.11.2018 § 68, lupatunnus 31-68-18- PSR
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 24.8.2018

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6. Vallitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lähete 01246/19/4112/4664/19 13.3.2019

Asia: LAUSUNTO KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN PÄÄTÖKSESTÄ 21.1.2019 § 13 TEHDYSTÄ VALITUKSESTA

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta esittää lausuntonaan seuraavaa:

Vuonna 1972 valmistuneelle varastorakennukselle on 5.6.2018 haettu rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiselle ja vähäiselle laajentamiselle. Hakemuksen käsittelyssä on todettu hankkeen edellyttävän myönnettyä suunnittelutarveratkaisua ennen rakennusluvan myöntämistä. Suunnittelutarveratkaisua on haettu 24.8.2018. Siihen liittyvä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukainen selvitys naapurien kuulemisesta on toimitettu kaupungille 29.8.2018.

Suunnittelutarveratkaisun hakijan selvitysten mukaan kiinteistö on alun perin rakennettu linja-autoliikennöintiä harjoittavan yrityksen tarpeisiin. Liikennöintitoiminnan jälkeen kiinteistö on ollut muun muassa suuren kauppaketjun varastona sekä palvellut metalliteollisuuden yritystä. Tällä hetkellä kiinteistö toimii Suomen kansallisteatterin pukuvastona ja Nurmijärven Linja Oy:n varastona ja kuuden linja-auton varikkona, jolta Nurmijärven Linja on jo pitkään hoitanut Klaukkalan ja pohjois-Vantaan välistä liikennettä.

Erityisenä syynä poikkeamiselle on esitetty olemassa olevan rakennuksen toiminnan turvaamisen ja tehostamisen, joka tarkoittaisi rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen vaatimia rakennustoimenpiteitä, joita pidetään rakennuksen omistajan oikeuksina parantaa ja ylläpitää rakennuksen tai sen osien kuntoa ja käyttömahdollisuuksia. Erityisenä syynä poikkeamiselle on myös kiinteistölle sijoittuvan vuokralaisen toimesta harjoitettavan joukkoliikenteen tukeminen.

Kaupunki on 8.11.2018 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

1. Hankkeen tarvitsema rakennuslupa voidaan myöntää määräaikaisena enintään 5 vuoden ajaksi,
2. Hanke ei saa sisältää ajoneuvojen huoltotiloja. Hanke saa sisältää linja-autojen säilytykseen ja varastointiin liittyviä tiloja, pesuhallin sekä niihin liittyviä toimisto- ja valvontatiloja,
3. Kiinteistön toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa. Jätevesijärjestelmän riittävydestä on rakennusluvan yhteydessä pyydettävä ympäristökeskuksen lausunto.

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös ei ole rakennuslupa. Suunnittelutarveratkaisussa ja poikkeamisluvassa todetaan rakennusluvan erityisten edellytysten täyttyminen päätöksessä annetuilla ehdoilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee muun muassa jätevesien käsittely suunnitella ympäristönsuojelulain asettamien vaatimusten mukaisesti niin, ettei siitä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Edellä lausutun perusteella kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aiheita päätöksen muuttamiseen. Lautakunnan päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä, lautakunta ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen, joten valitus tulisi aiheettomana hylätä.



23 §

Tonttivaraus Myllykylän kaupunginosan kortteliin 25100 Vehkalan aseman itäpuolelle/ SPR Veripalvelu ja Hartela Etelä-Suomi Oy/ AK

VD/3771/10.00.02.00/2019
HP/AK/AVP

Esitetään annettavaksi tonttivaraus Vantaan kaupungin Myllykylän kaupunginosaan kortteliin 25100 SRP Veripalveluille ja Hartela Etelä-Suomi Oy:lle Suomen Punaisen Ristin Veripalvelun päätoimipaikan kehittämistä ja rakentamista varten. Kortteliin 25100 sijoittuvan tulevan tontin (n. 13500 m²) kauppahinta on alustavien suunnitelmien pohjalta n. 1 775 000 €.

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myllymäen kaupunginosassa noin 2,05 ha suuruisen toimitilarakennusten (asemakaavamerkintä KTY) korttelin 25100, joka on määräala tilasta 92-412-6-0. Korttelin asemakaavan mukainen tehokkuusluku on 0,5. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja se rajautuu Härkähaantiehen ja Härkälenkkiin. Korttelin länsipuolella sijaitsee Vehkalan aseman liityntäpysäköintialue.

Hartela Etelä Suomi Oy on käynyt neuvotteluja Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen kanssa koskien Suomen punaisen Ristin Veripalvelun päätoimipaikan kehittämistä ja rakentamista Vehkalan yritysalueelle.

Hartela Etelä-Suomi Oy:n varatoimitusjohtaja ja SPR Veripalvelun talousjohtaja ovat toimittaneet 25.4.2019 tontinvarauspyynnön Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen -tulosalueelle. Hakemuksessa todetaan mm. seuraavaa:

SPR on valinnut ykkösvaihtoehtokseen Hartelan tarjoaman ja kehittämän suunnitelman tontille, osoite Härkähaantie 16, 01730 Vantaa, käyttäen osan KTY -korttelista 25100 eli määräalan tilasta 92-412-6-0.

Pyydämme kohteliaimmin, että Vantaan kaupungin omistama tontti varataan SPR Veripalvelun - päätoimipaikan jatkosuunnittelua varten Hartela Etelä-Suomi Oy:lle yhdessä SPR Veripalvelun kanssa 30.6.2020 asti.

Suomen Punainen Risti, Veripalvelu ja Hartela Etelä-Suomi Oy suunnittelevat yhteistyössä veripalvelukeskuksen rakentamista Vantaan Vehkalaan n. 1,35 ha määräalalle tilasta 92-412-6-0. Hankkeen laajuus on bruttoalaltaan n. 8000 brm² ja vuokrattavaa huoneistoalaa n. 7000 hm² tarjoten uudet nykyaikaiset toimitilat n. 300 henkilölle.

Tavoitteena on tuottaa rakennuslupatasoiset piirustukset ja rakennustapaseloste talotekniikka kuvauksineen sekä hakea rakennuslupa 31.12.2019 mennessä. Rakentamisen aloitus on ajoitettu Q2/2020, jolloin kehityshanke olisi valmis käyttöönotettavaksi kesällä 2022. Hartela vie eteenpäin tarkentavaa suunnittelua yhteistyössä SPR Veripalvelun ja Vantaan kaupungin kanssa.

Varauksen hakijat:

Hartela on kotimainen perheyhtiö, joka työllistää noin 600 rakentamisen ammattilaista. ”Olemme rakentaneet koteja, toimitiloja ja alueita vuodesta 1942. Toimipisteemme sijaitsevat Helsingissä, Lahdessa, Turussa, Tampereella, Raumalla ja Oulussa. Perheyhtiö Hartela kuuluu suurimpiin valtakunnallisiin rakennusyhtiöihin.”



SPR Veripalvelu on Suomen Punaiseen Ristiin kuuluva terveydenhuoltoa palveleva laitos. ”Huolehdimme keskitetysti koko maan verivalmistehuollosta. Toimintamme kuuluvat niin verenluovutuksen valmistaminen ja veren keräys kuin luovutetun veren testaus, verivalmisteiden tuotanto ja jakelu sairaaloihin.”

Kiinteistöjohtaja esittää varattavaksi SRP Veripalveluille ja Hartela Etelä-Suomi Oy:lle Suomen Punaisen Ristin Veripalvelun -päätoimipaikan kehittämistä ja rakentamista varten Myllymäen kaupunginosassa noin 1,35 ha suuruisen tulevan tontin KTY korttelista 25100, joka on määrääla tilasta 92-412-6-0.

Tulevan tontin kauppahinta on rakennusoikeuden osalta 250 €/k-m². 250 €/k-m² on kohteen käypä hinta, joka perustuu Vantaalla viime vuosina toteutuneisiin toimitilarakennusten tonttien kauppoihin, sekä Newsec Valuation Oy:n laatimaan selvitykseen pääkaupunkiseudun yritystonttien rakennusoikeuksien yksikköhinnosta. Tulevan tontin korttelista 25100 kauppahinta on siis alustavien suunnitelmien (noin. 7100 k-m²) pohjalta 1 775 000 €. Kauppakirja / vuokrasopimus laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena. Rakennettavien toimitilojen tulee täyttää asemakaavan ja laadukkaasti kaupunkikuvan vaatimukset ja kaupungin tulee hyväksyä tonttien toteuttamissuunnitelmat ennen tontin myyntiä/vuokrausta. Lopullisen päätöksen myynnistä tai vuokrauksesta tekee kaupunginsuunnittelulautakunta.

Tonttivaraus on voimassa 30.6.2020 asti.

Hallintosäännön 10 luvun 2 §:n 8. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien työpaikkatonttien myymisestä ja vaihtamisesta silloin, kun kauppahinta on yli 300 000 € ja enintään 2 M€.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 23

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään antaa SRP Veripalveluille ja Hartela Etelä-Suomi Oy:lle tonttivaraus Suomen Punaisen Ristin Veripalvelun päätoimipaikan kehittämistä ja rakentamista varten Vantaan kaupungin Myllykylän kaupunginosaan kortteliin 25100. Varattava tuleva tontti muodostuu noin 1.35 ha suuruista tilan 92-412-6-0 määrälästä. Tonttivaraus on voimassa 30.6.2020 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta varattavasta tilan 92-412-6-0 määrälästä

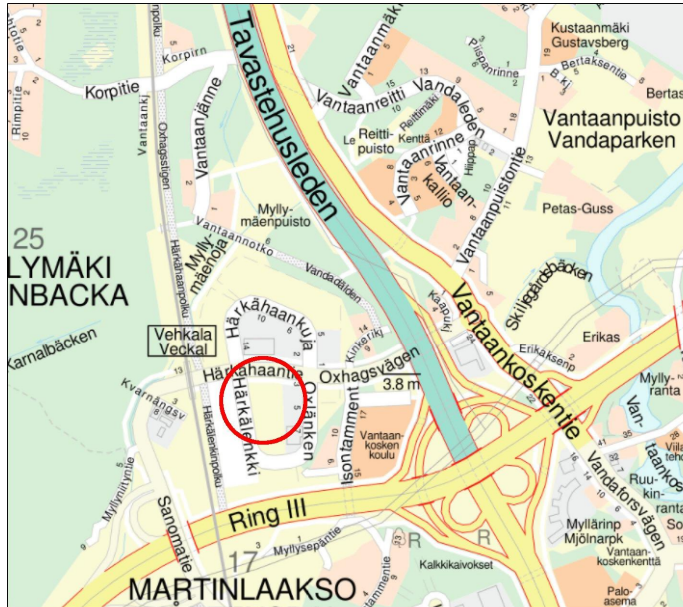
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



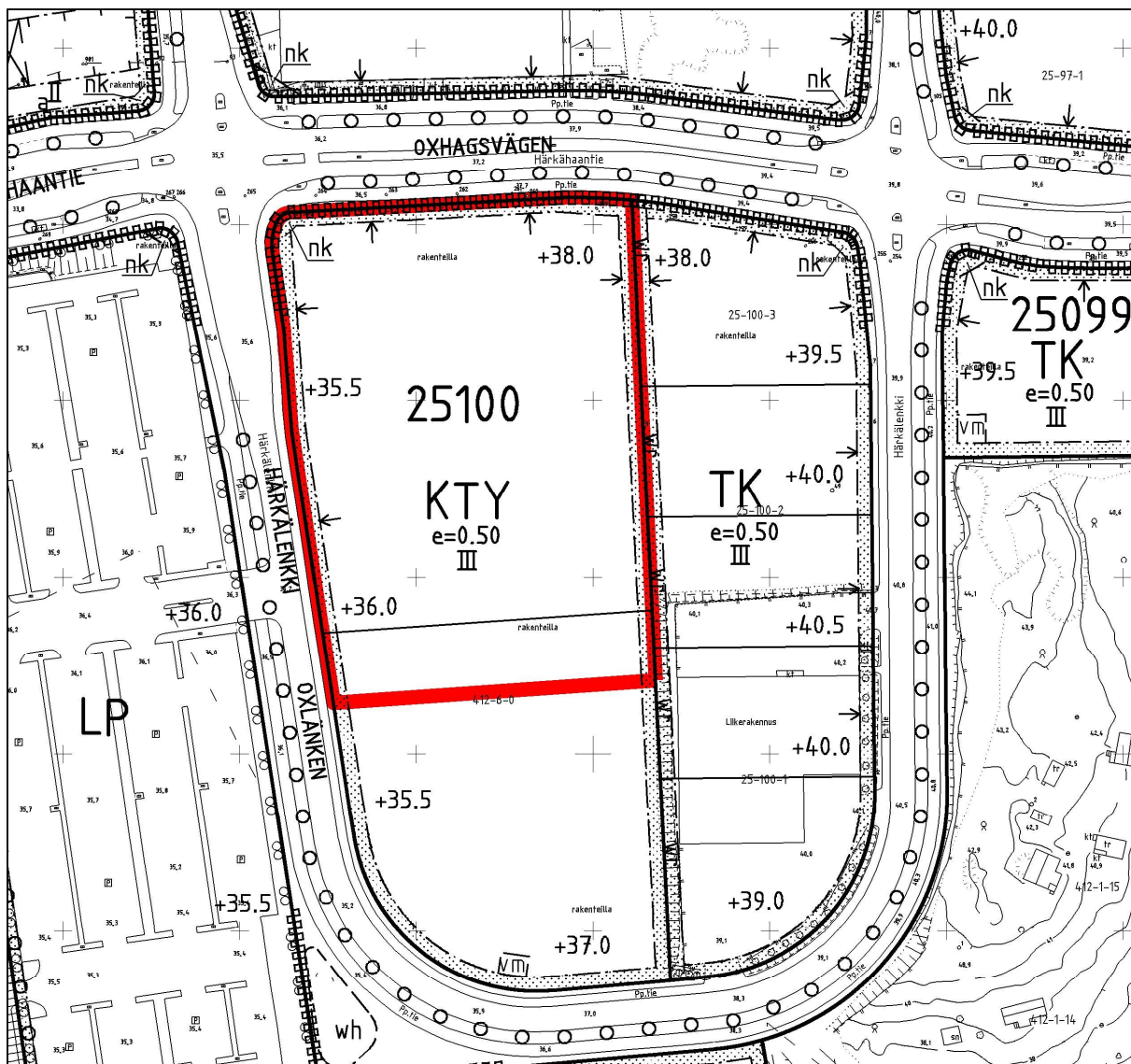
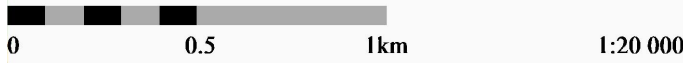
**TONTTIVARAUS /
SPR Veripalvelu ja
Hartela Etelä-Suomi Oy**

Kaupunginosa: MYLLYMÄKI (25)

Kortteli: 25100

Määräala tilasta: 92-412-6-0

pinta-ala: n. 1,35 ha



1:2000



24 §

Vuokrattujen erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimisen yleiset vuokrausperiaatteet / AK

VD/277/10.00.02.02/2019

HP/AK/ThE/MH/JL

Esitetään kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi erillispientalotonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävät yleiset periaatteet.

Erillispientalotonteilla tarkoitetaan tässä yhden ja kahden asunnon tontteja, jotka on vuokrattu yksityishenkilöille tai asunto-osakeyhtiöille. Uusimistilanteessa vanhaa vuokrasopimusta ei jatketa, vaan päättyvien vuokrasopimusten tilalle solmitaan uudet vuokrasopimukset. Käytännössä tämä eroaa uusien vuokratonttien luovuttamisesta siten, että tontilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia ja vuokralainen on hallinnut tonttia ennestään.

Kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on noin 450 kappaletta. Tämän maaomaisuuden yhteenlaskettu arvo on noin 50 miljoonaa euroa. Useimmissa sopimuksissa vuokra-ajat ovat olleet 50 vuotta ja ensimmäiset vuokrasopimukset päättyvät vuonna 2023. Vuonna 2023 päättyvissä sopimuksissa on ehto, jonka mukaan kaupunki on velvollinen tiedottamaan vuokrasopimusten uusimisesta ja uusista vuokrausehdoista kolme vuotta ennen sopimusten päättymistä. Näin ollen nyt on ajankohtaista päättää vuokrasopimusten uusimisperiaatteet.

Kiinteistön omistusoikeus on pysyvä oikeus. Maanvuokraoikeus sen sijaan ei ole. Vaikka vuokratontilla sijaitseekin vuokralaisen omistamia rakennuksia, niin maanvuokralain perusteella asuntotontin vuokraoikeus on aina määräaikainen. Tältä osin maanvuokralaki turvaa maanomistajalle kuuluvia oikeuksia ja vuokra-ajan päätyttyä maanomistajalla on mahdollisuus tarkistaa tontin vuokrataso sekä sopimuksen muut ehdot tai halutessaan myös ottaa alue omaan hallintaansa ja kehittää tontin maankäyttöä.

Tuottajamuotoisten tonttien, jotka on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille tai vuokra-asuntoyhtiöille, vuokrasopimusten uusimisperiaatteet on päätetty jo aikaisemmin. **Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 24** päätti, että tuottajamuotoisten asuntotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa:

- a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan vuokra-alueen kokoa muuttaa tai olla luovuttamatta aluetta uudelleen, ja
- c) käytetään luovutushetkellä voimassa olevia kaupungin päättämiä luovutusperiaatteita.

Erillispientalotonttien vuokrasopimuksia on tehty vuosien ajan, joten vuoden 2023 jälkeen vuokrasopimuksia päättyy vuosittain vaihteleva määrä. Kaupungilla tulee olla selkeät ja yhtenäiset periaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteissa, jotta vuokralaisia, joiden vuokrasuhteet päättyvät eri vuosina, kohdeltaisiin tasavertaisesti.

Kaupunginvaltuusto 18.6.2018 § 9 hyväksyi Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset.

Vuokrasopimusten uusimistilanteissa käytettävien periaatteiden on syytä toimia yhteen myös näiden linjausten kanssa ja kaupungin on tasapuolisuusvaatimuksen vuoksi kohdeltava vuokralaisia tasavertaisesti, oli sitten kyseessä päättyneen vuokrasopimuksen uusiminen tai uuden vuokrasopimuksen solminen.



Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa on lähtökohtaisesti toimittava kaupungin yleisten vuokrausperiaatteiden mukaisesti. Sillä perusteella, että vuokralainen on pitkään hallinnut tonttia, ei vuokralaisen pitäisi saada muihin asukkaisiin nähden taloudellista etua. On myös huomioitava, että kaupungin maaomaisuus ja siitä saatava hyöty kuuluu kaikille vantaalaisille ja kaupungin tehtäviin kuuluu omistamansa maaomaisuuden tarkoituksenmukainen ja kaupungin ja sen asukkaiden edun mukainen maanhallinta ja kehittäminen. Maanvuokran subventointi merkitsisi epäsuoraa tulonsiirtoa kaupungilta vuokratontilla asuvien asukkaiden hyväksi.

Tonttien käypä vuokrataso

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä maa- ja asuntopoliittisissa linjauksissa todetaan, että pientalotonttien vuosivuokran laskemisen perustana käytetään tontin käypää arvoa.

Vantaalla rakennusmaan arvo on noussut huomattavasti vuosikymmenten aikana, joten käypä vuokrataso on monelle vuokralaiselle epämieluisa muutos ja usein vuokralaiset kiinnittävät huomiota siihen, että moninkertaiseksi vanhaan vuokraan verrattuna nouseva vuokra ei ole kohtuullinen tai että vuokran nousu ylipäättään ei ole kohtuullinen. On kuitenkin syytä huomioida, että vuokrankorotusten suuruus johtuu nykyisen vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Asiassa on myös hyvä muistaa, että vuokratontit ovat kaikkien vantaalaisten omaisuutta ja vuokratontin maapohjan arvonnousu kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle.

Kaupungilta aikoinaan tontin vuokranneet vuokralaiset ovat nauttineet kohtuullisesta tai hyvin alhaisesta vuokratasosta jo vuosikymmenten ajan. Samalla vuokralaiset ovat saaneet oikeuden pitää rakennuksiaan arvokkailla tonteilla ja etuoikeuden tonttien uudelleen vuokraamiseen. Vuokralaisten ei ole tarvinnut maksaa vuokra-aikana kiinteistöveroä maapohjasta eikä tontin rahoitukseen liittyviä kuluja, toisin kuin niiden, jotka ovat ostaneet tontin omaksi. Vanhimmissa vuokrasopimuksissa vuokran määrä käypään vuokraan verrattuna on nimellinen ja pahimmillaan jopa kiinteistöveroä alhaisempi.

Vanhojen vuokratonttien uusi vuokrataso tulee määritellä samoin periaattein kaupungin muutoin luovuttamien asuintonttien kanssa, jotta asukkaita kohdeltaisiin yhdenvertaisesti. Jos vanhat vuokratontit vuokrattaisiin alle käyvän hinnan, kaupunki suosisi näiden tonttien asukkaita verrattuna muun tontinluovutuksen kautta luovutettujen tonttien asukkaisiin. Maanvuokran alentamisella ei saavuteta pidemmällä tähtäimellä asumiskustannuksia alentavaa vaikutusta, koska alhainen maanvuokra pääomittuu ajan myötä asuntojen myyntihintoihin. Asuntoa myyessä myyjä voi siis pyytää asunnosta enemmän kauppahintaa, koska asunnon asumiskustannukset (maanvuokra) on alhainen. Näin maanvuokran alentamisesta saatava hyöty ajan myötä menetetään ja alhaisesta maanvuokrasta saatava etu siirtyy asunnon nykyiselle omistajalle. Edullisen vuokratontin tuottama etu tuloutuu siis lähes kokonaisuudessaan asunnon myyjälle eikä suinkaan siirry asunnon mukana edelleen sen tulevalle ostajalle. Maanvuokrien alentamisesta hyötyisivät siis käytännössä vain asuntojen nykyiset omistajat.

Lisäksi alennus kohdistuisi tulo- ja varallisuustasosta riippumatta tasaisesti kaikille vuokralaisille. Myös varakkaat, tukea tarvitsemattomat asukkaat, saisivat siten vastaavan tuen kuin pienituloiset, joka olisi käytännössä kaupungin muiden asukkaiden maksama. Kyseessä olisi myös ylimääräinen asumistuen muoto. Kansaneläkelaitos voi myöntää perustoimeentulotukea asumismenoihin, joihin voidaan huomioida kohtuullisen suuruisina omakotitalon välttämättömät hoitomenot, johon myös tontin vuokra luetaan. Yleisen asumistuen asumismenoksi ei sen sijaan tontin vuokraa hyväksytä. Yleisen asumistuen omakotitalon asumismenoksi voidaan hyväksyä lainojen (asunnon hankinta ja perusparantaminen) korkoja ja muita omakotitalon hoitomenoja (esim. vesimaksut, lämmitys).



Tuottotavoite ja vuokratarkistus

Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukset tehdään yleensä pitkäksi ajaksi (40-50 vuotta), jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maaomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle, jonka arvo näiden vuokratonttien osalta on noin 50 miljoonaa euroa. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti muuttaa eikä maanvuokraus ole riskitöntä. Jos kiinteistöjen arvot nousevat vuokratkauden aikana rajusti, kaupungin riskinä on, että vuokratkauden alussa sovittu vuokra jää vuokratkauden kuluessa pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämän vuoksi esitetään maanvuokrasopimusten tarkistamista käypään arvoon puolella välissä sopimuskautta. Tällöin maanvuokra säilyisi ajanmukaisena nykyistä paremmin ja välttyttäisiin prosentuaalisesti suurilta vuokrannousuilta vuokrasopimusten päättyessä.

Vantaalla 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee. Tällä hetkellä lähiaikoina päättyvien maanvuokrasopimusten vuokratuotto on alhainen. Riskin vähentämiseksi tonttien maanvuokrat tulee lähtötilanteessa määrittellä vastaamaan käypää tasoa. Kaupungin käyttämä 4 %:n tuottovaade ei ole kohtuuton, ottaen huomioon edellä mainittu erittäin pitkiin maanvuokra-aikoihin liittyvä maanomistajan riski.

Muut sopimusehdot

Myös muut luovutusperiaatteet tulee vuokrasopimusten uusimistilanteessa olla samanlaiset, kuin muissa vastaavissa tontinluovutuksissa lukuun ottamatta tontin rakentamiseen liittyviä velvoitteita. Uusimistilanteissa on myös tarkoituksenmukaista tarjota pitkää vuokra-aikaa, koska se edesauttaa rakennusten korjaushankkeiden tai uusien rakennusten lainoittamista.

Täydennysrakentaminen ja purkava saneeraus

Ennen vuokratkauden päättymistä on tarkoituksenmukaista tarkistaa asemakaavan ajantasaisuus sekä täydennysrakentamisen mahdollisuudet, koska alueen maankäyttö sidotaan vuosikymmenien ajaksi. Useimmiten pientalotonttien vuokrasopimukset ovat tehty 50 vuodeksi. Sopimusten tekohetkellä Vantaan kaupunkirakenne ja maankäytön tavoitteet ovat olleet oleellisesti erilaiset verrattuna nykytilanteeseen. Alueet on kaavoitettu menneinä vuosikymmeninä useimmiten hyvin väljästi ja osa vuokratonteista on rakennettu tehottomasti.

Uudessa yleiskaavassa ei olla avaamassa juurikaan uusia asuinalueita. Kaupunki pyrkii edistämään vanhojen alueiden täydennysrakentamista, jolla tarkoitetaan esimerkiksi uuden talon rakentamista samalle tontille vanhemman talon viereen. Täydennysrakentaminen on merkittävä keino kaupunkirakenteen eheyttämisen kannalta sekä taloudellisesti järkevää, koska alueen kunnallistekniikka on jo valmiiksi rakennettu. Tontin arvoon vaikuttaa oleellisesti rakennusoikeuden määrä ja jos tontin rakennusoikeus kaavamuutoksella kasvaa, niin siitä saatava hyöty kuuluu maanomistajalle eikä vuokraoikeuden haltijalle. Edellä mainittujen seikkojen takia vuokratontin kehittymismahdollisuudet on selvitettävä ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä.

Tontin kehittymismahdollisuuksien tarkistaminen on tehtävä hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä, koska mahdollinen asemakaavan muutostyö voi kestää useita vuosia. Kaavamuutoksen ansiosta voi olla mahdollista jakaa vanha vuokratontti ja rakentaa uudelle tontille uudiskohde. Mikäli vuokratontti on tehottomasti rakennettu, rakennukset huonokuntoisia ja tontin kehittäminen edellyttää



rakennusten purkamista, on kaupungin tapauskohtaisesti arvioitava, onko kaupungin edun mukaista tehdä uutta vuokrasopimusta. Vuokratontin maan arvo kaavamuutoksen jälkeen voi olla moninkertainen verrattuna sillä olevaan vuokralaisen omistamaan rakennukseen.

Vuokrasopimusten uusimisesta päätettäessä on täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen mahdollisuudet arvioitava aina tapauskohtaisesti ja sen perusteella päätettävä vuokrasopimuksen uusimisesta. Päätöstä tehtäessä on otettava huomioon myös asukkaiden kannalta vaikea tilanne, mikäli maanvuokrasopimusta ei jatketa ja vuokralaisen omistamat rakennukset joudutaan lunastamaan. Tällaisissa tilanteissa kynnyksen olla uusimatta vuokrasopimusta tulee olla korkea, mutta joissakin tilanteissa se on kaupungin kannalta perusteltua ja maanomistajan laillinen oikeus.

Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kaupungin tekemissä asuntoalueen vuokrasopimuksissa on ehto, jonka perusteella kaupunki lunastaa vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen rakennukset, jos vuokraamista ei jatketa. Lunastuskorvausta maksetaan tällöin 60 % rakennusten rakennusteknisestä arvosta.

Yleisten luovutusperiaatteiden lisäksi uusiin maanvuokrasopimuksiin voidaan tarpeen mukaan sisällyttää myös tonttikohtaisia lisäehtoja.

Tiedottaminen

Kaupungin vuokratonttien uusimisperiaatteiden on oltava vuokralaisten ja kaupungin asukkaiden yleisessä tiedossa hyvissä ajoin, jotta vuokralaisille ja asukkaille jää riittävästi sopeutumisaikaa uuteen vuokratasoon. Epätietoisuus ja liika luottavaisuus vuokratontin edullisesta hintatasosta voi myös johtaa tilanteisiin, jossa vuokratontilla oleva asunto ostetaan olettaen, että tontin vuokra tulee jatkossakin olemaan poikkeuksellisen alhainen ja asunnosta maksetaan ylihintaa. Jälkeenpäin, vuokratason noustessa, tällaiset tilanteet ovat asukkaalle hyvin vaikeita.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 7. kohdan (kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtävät ja päätösvalta) mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti. Näin ollen kaupunginhallitus on toimivaltainen päättämään erillispientalotonttien yleisistä luovutusperiaatteista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 24

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että erillispientalotonttien vuokrasopimuksien uusimistilanteissa

- a) vuokratontin kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista,
- b) vuokratontin kehitysmahdollisuuksista riippuen voidaan perustellusta syystä vuokra-alueen rajoja muuttaa tai olla luovuttamatta vuokratonttia uudelleen,
- c) noudatetaan liitteessä mainittuja luovutusperiaatteita.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:



- vuokrasopimusten uusimistilanteessa vuokrattavien erillispientalotonttien luovutusperiaatteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 043 825 5177

tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 826 9117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Erillispientalotonttien vuokrausperiaatteet vuokrasopimusten uusimistilanteessa - toistaiseksi voimassa

Tontin vuokra

Tontin vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee. Vuokra tarkistetaan puolessa välissä sopimuskautta ja korotetaan käyvän vuokran suuruiseksi, mikäli vuokrataso on jäänyt jälkeen käyvästä tasosta. Kaupunki tai kaupungin määräämä ulkopuolinen asiantuntija arvioi käyvän vuokratason.

Kaupungilla on oikeus periä tontista lisävuokraa, joka on sidottu vuokran perusteena käytettyyn yksikköhintaan (X €/k-m²), mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää vuokran perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän (X k-m²). Vuokralainen on mahdollisen lisävuokran määrittämistä varten velvollinen viipymättä rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi esittämään kaupungille selvityksen lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevistä käytetyistä rakennusoikeuden kerrosneliömetrimääristä ja mahdollisesti määräytyvästä tontin lisävuokrasta. Vuokrantarkistus koskee myös tässä mainittua rakennusoikeuden ylittämistä, ja yksikköhintaa korjataan vuokrantarkistuksen mukaisesti.

Kaupungilla on oikeus tarkistaa vuokra vastaamaan käypää vuokratasoa myös vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokran maksu

Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa erässä puolivuositain kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

Jollei vuotuista vuokraa ja kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan niille eräntymispäivästä maksupäivään asti korkolain mukaisen viivästyskoron.

Vuokra-aika

Vuokrattavien tonttien vuokra-aika on 50 vuotta.

Kiinnitykset

Kaupunki hakee vuokralaisen kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan nelinkertaisen vuosivuokran määräisen kiinnityksen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin rakennuksiin.

Mikäli vuosivuokraa tarkistetaan, kaupungilla on oikeus hakea tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin vuokralaisen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan uuden kiinnityksen vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja vuokralaiselle kuuluviin vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan vuokrantarkistuksen nelinkertainen (4) määrä.

Vuokralainen luovuttaa kiinnitystä koskevan panttikirjan kaupungille vuokrasopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Jos vuokralainen ei noudata tähän vuokrasopimukseen perustuvia veloitteitaan, kaupungilla on oikeus vuokralaista enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vuokralaisen antamat panttaussitoumukset kattavat myös pantin tuoton.

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Vuokralaiselta peritään tontin lohkomiskustannukset.

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Jos vuokratontilla oleva rakennus osaksi tai kokonaan palaa tai muuten tuhoutuu, tulee vuokralaisen aloittaa (aloituskokous) rakennustyöt vuoden kuluessa sekä rakentaa uudelleen tontille kolmen vuoden kuluessa asemakaavan, mahdollisten rakentamishojeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis).

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta voi hakemuksesta ja erityisen painavista syistä pidentää edellä mainittuja määräaikoja.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä määrätyn rakentamisvelvollisuuden täyttämisen, vuokranantajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus.

Vuokralaisella ei ilman kaupungin kirjallista suostumusta ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta tai muutoin luovuttaa tonttia, jonka rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Sopimussakko

Sopimusvelvoitteiden turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella ja erityisen painavista syistä voidaan alentaa sopimussakkoa tai luopua sen perimisestä.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos vuokralaiset laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa tontin vuosivuokran viisinkertainen määrä, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos vuokralaiset luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakko on vuosivuokran 50 kertainen määrä.

Mikäli vuokralainen rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, sopimussakko on vuosivuokran 25 kertainen määrä.

Siirto-oikeus ja alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokraoikeuden saa siirtää ainoastaan luonnolliselle henkilölle.

Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään eikä vuokra-alueella tai sen osaa saa luovuttaa toisen käytettäväksi.

Uuden vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokralaisen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

Vuokralainen sitoutuu olemaan luovuttamatta vuokra-alueen vuokraoikeutta edelleen ilman kaupungin kirjallista suostumusta, jos Vuokra-alueelle rakennettava rakennus tuhoutuu ja uudelleenrakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Vuokralainen vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokralaisen nimiin.

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja sen rakennukset ja muut rakenteet hyvässä kunnossa sekä noudattamaan niiden hoidosta annettuja määräyksiä.

Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueella olevista puista ja kaataa huonokuntoiset ja vaaralliset puut omalla kustannuksellaan.

Katselmukset

Kaupungilla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko vuokrasopimuksen määräyksiä myös muutoin.

Kadun kunnossa- ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana tonttiin rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Yhdyskuntatekniset laitteet

Kaupungilla on oikeus sijoittaa vuokra-alueelle ja sille rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet, laitteistot ja kiinnikkeet.

Jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on luovutettava sitä varten tarvittava ala. Tämä ei kuitenkaan koske alaa, jolla vuokralaisen omistama rakennus sijaitsee.

Kaupunki pidättää oikeuden perustaa tarvittaessa vuokra-alueelle rasitteita yhdyskuntateknisiä laitteita ja johtoja varten. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko.

Maaperä

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Maanalaiset hankkeet

Kaupungilla on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista ja käyttöä.

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ja alue on tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä kaupungille viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

Vuokra-ajan päätyminen ja lunastus

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen. Mikäli vuokra-alue on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän.

Vuokrasuhteen päätyttyä kaupunki lunastaa itselleen vuokra-alueella olevat ja kaupungin luvalla rakennetut rakennukset, mikäli vuokralainen on täyttänyt vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet. Lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyaikavasta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Arvioinnissa ei oteta huomioon maan arvon kohoamista, rakennusten mahdollista tuottoa eikä yleisyysoikeuksia.

Jos kaupunki tarjoaa vuokralaiselle mahdollisuuden pidentää vuokra-aikaa tai tehdä uuden vuokrasopimuksen edellisen päätyttyä, mutta vuokralainen ei hyväksy tarjousta, kaupunki ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakenteet, laitteet ja laitokset perustuksineen sekä muun vuokra-alueella olevan omaisuuden ja siivoamaan vuokra-alueen alkuperäiseen kuntoon.

Mikäli vuokralainen ei kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisestä ole poistanut lunastamatta jäävää omaisuutta sekä siivonnut, puhdistanut ja tasoittanut vuokra-alueen, kaupungilla on oikeus tehdä tai teettää velvollisuuksien täyttämiseksi tarpeelliset toimenpiteet vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta. Tällöin kaupungilla on oikeus viedä pois vuokra-alueella oleva omaisuus ja menetellä sen suhteen parhaaksi katsomallaan tavalla. Jos omaisuuden arvo ylittää sen myymisestä aiheutuvat kulut, kaupungilla on tällöin oikeus myydä se vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla. Kaupungilla on oikeus käyttää omaisuuden myynnistä kertyvät varat edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvien kustannustensa ja muiden vuokrasopimukseen perustuvien saataviensa kattamiseen.



25 §

Koivuhaan tontin 68160/12 varausajan jatkaminen / TA-Asumisoikeus Oy / AK

VD/5373/10.00.02.00/2016

AK/MH

Esitetään Koivuhaan tontin 68160/12 varausajan jatkamista 31.12.2019 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 25 päätti asettaa neljä asuntonttia tonttihakuun Simonkylästä, Myyrmäestä, Kaivokselasta ja Koivuhaasta. Tonttihaussa oleville tonteille on rakennettava valtion tukemaa asumisoikeusasumista. Tonttihakuun olivat kelpoisia osallistumaan asumisoikeustalojen rakennuttajat, joilla on referenssejä aiemmista asumisoikeuskohteista.

Koivuhaan tontin 68160/12 tontinsaajaksi arvottiin TA-Asumisoikeus Oy. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 19** päätti varata Koivuhaan tontin 68160/12 TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeustuotantoon 9.5.2019 saakka, jolloin tontti 68160/12 olisi rakentamiskelpoinen.

Tonttiin 68160/12 rajoittuvan Peltolantien rakennustyöt ovat kuitenkin myöhästyneet alkuperäisestä suunnitelmasta puolella vuodella eteenpäin, jonka johdosta esitetään tontin 68160/12 varausajan jatkamista 31.12.2019 saakka.

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 § 19** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 25

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään jatkaa tontin 68160/12 varausaikaa 31.12.2019 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- kartta tontista 68160/12 varaus

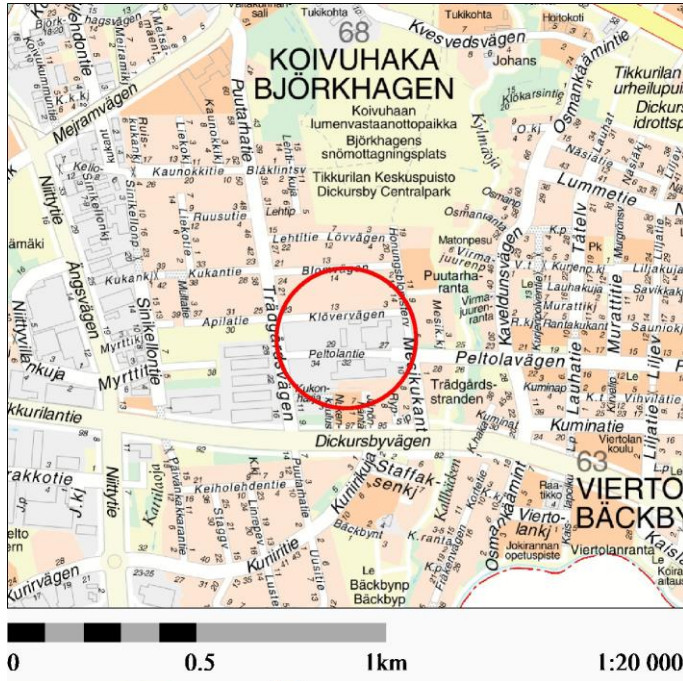
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI

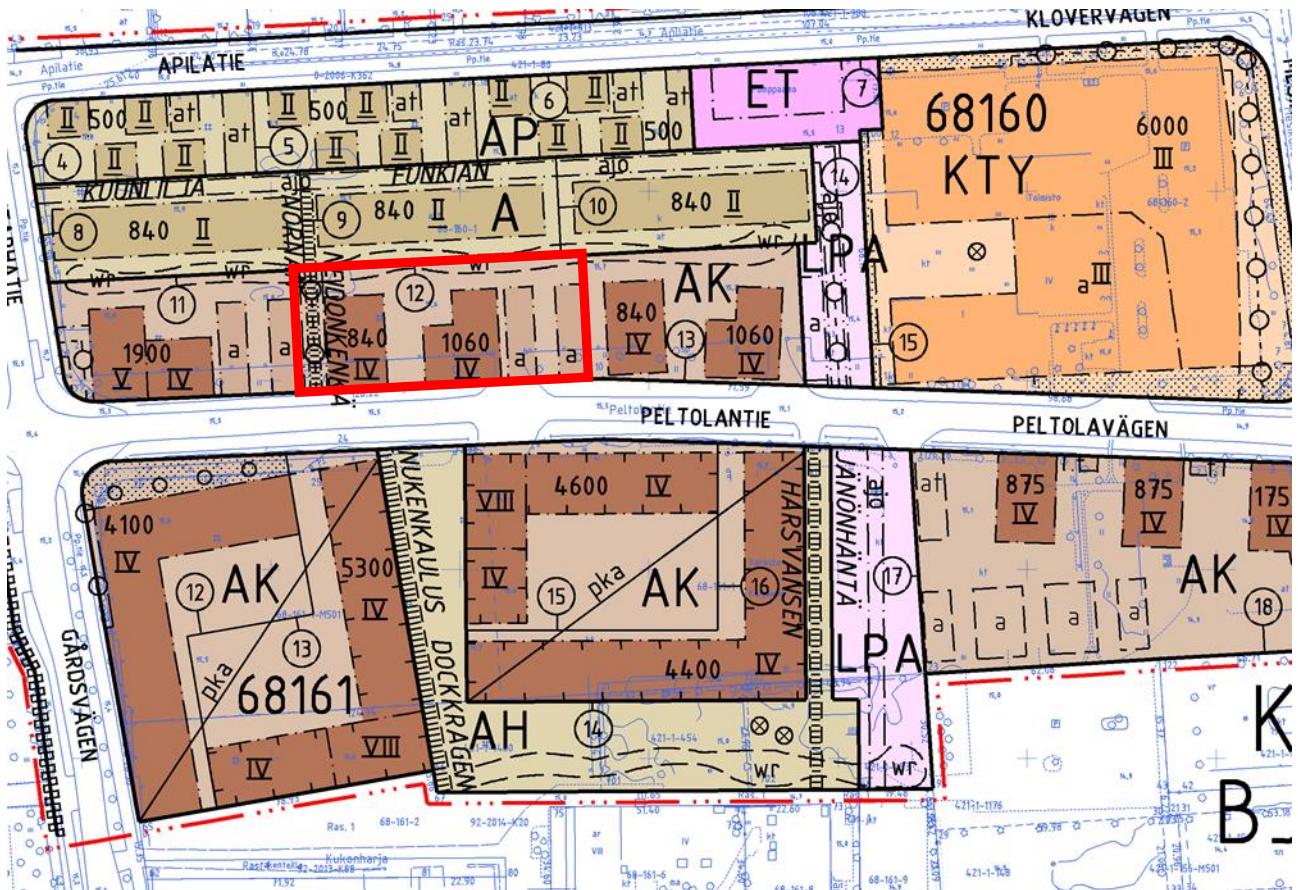


TONTTIVARAUS/
TA-Asumisoikeus Oy

YPA/MH

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kiinteistö: 92-68-160-12





26 §

Nikinmäen tontin 86167/6 myyminen perustettavalle asunto-osakeyhtiölle / Sievi Asunnot Oy:lle / AK

VD/2760/10.00.02.00/2017

AK/JL

Esitetään tontin 86167/6 myymistä Sievi Asunnot Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tontin myyntihinta on 655 500 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.4.2017 § 19 päätöksen mukainen pientalotonttikilpailu rakennuttajille järjestettiin 25.4. - 14.6.2017. Kilpailussa oli 21 yhtiömuotoiseen pientalo- ja pienkerrostaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Kilpailussa pyydettiin toimijoita ilmoittamaan asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta. Kilpailun voittivat toimijat, jotka esittivät tonttikohteisesti asuntojen edullisimman keskimääräisen velattoman myyntihinnan. Kiinteistöjohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi tonteille toteuttajat. Kilpailun tarkoituksena oli löytää tonteille toimijat, jotka rakentavat tonteille kohtuuhintaisia asuntoja.

Nikinmäen tontti 86167/6 jäi kilpailussa luovuttamatta. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 15** päätti oikeuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen jatkamaan neuvotteluja kilpailussa tarjouksetta jääneiden tonttien osalta suoraan toimijoiden kanssa toteuttajien löytämiseksi.

Tontin 86167/6 (Ongenkoukku 30) pinta-ala on 5 701 m² ja rakennusoikeus 1 900 k-m². Tontin myyntihinta on päätetty **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.4.2017 § 19** ja se on 655 500 euroa.

Tontin luovuttamisesta on edellä mainitun kilpailun hengessä neuvoteltu Sievitalo Oy:n kanssa ja sovittu seuraavista periaatteista:

- tontti luovutetaan omistusasuntotuotantoon,
- asuntojen myyntihinta rajoitetaan 3700 euroon / huoneistoneeliö,
- asunnot tulee myydä luonnollisille henkilöille (enintään 1 asunto / henkilö tai ruokakunta),
- tontti myydään asunto-osakeyhtiölle,
- kohde on rakennettava (mm. lämmitysjärjestelmä ja lämmöneristyskyky) siten että myös asumiskustannukset ovat kohtuulliset.

Asuntojen huoneistotyyppijakauman tulee noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. 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, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2019.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. **Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 18** hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2018 § 20

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään varata Nikinmäen korttelin 86167 tontti 6 Sievitalo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi. Tonttivaraus on voimassa 31.12.2019 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Pientalotonttikilpailu rakennuttajille 25.4. - 14.6.2017 -kilpailun tavoitteena oli löytää toteuttajat rakentamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa Vantaalle. Kilpailutonteille oli rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontit myydään asunto-osakeyhtiöille tai pientalojen ostajille.

Nikinmäen tontti 86167/6 jäi kilpailussa luovuttamatta. Tontin luovuttamisesta on neuvoteltu Sievitalo Oy:n kanssa. **Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2018 § 20** päätti tontin varaamisesta Sievitalo Oy:lle. Organisaatorakennemuutoksen takia Sievitalo Oy muuttuu emoyhtiö Sievi Group Oy:ksi ja sen omistama tytäryhtiö, Sievi Asunnot Oy, aloitti toimintansa 1.4.2019.

Tontin 86167/6 (Ongenkoukku 30) pinta-ala on 5 701 m² ja rakennusoikeus 1 900 k-m². Tontin myyntihinta on päätetty **kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.4.2017 § 19** ja se on 655 500 euroa.

Tontin rakennuslupa on jätetty 28.3.2019 ja asemapiirroksen mukaan rakennusoikeutta ei tulla ylittämään. Rakennuslupa pitäisi tulla lähiaikoina. Sievi Asunnot Oy:lla on tarve päästä rakentamaan pian, joten esitetään tontin myymistä ehdollisena. Kauppakirja allekirjoitetaan vasta, kun rakennuslupa on lainvoimainen.

Sievi Asunnot Oy on sitoutunut toteuttamaan kohteen siten, että myytävien asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on enintään 3700 (€/h-m²). Samalle ostajataholle saa myydä tai muutoin luovuttaa vain yhden Tontille rakennettavan asunnon. Ostajatahon tulee olla luonnollinen henkilö. Lisäksi kohde on rakennettava (mm. lämmitysjärjestelmä ja lämmöneristyskyky) siten että myös asumiskustannukset ovat kohtuulliset.

Tontin kauppakirjaan otetaan sopimussakkolauseke, jolla turvataan kilpailussa sitoudutun asuntojen hintatason toteutuminen. Sopimussakkoa peritään, jos kilpailija myy asuntoja tekemäänsä kilpailuehdosta kalliimmalla hinnalla. Sopimussakon suuruus on tällöin asuntojen myyntihinnan ja kilpailuehdotuksessa esitetyn myyntihinnan erotus.

Asuntojen huoneistotyyppijakauman tulee noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia. 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, joissa on ikkuna suoraan ulos.

Kaupungilla on oikeus periä kaupanteon jälkeen kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen käytetty rakennusoikeus (rakennusoikeuteen laskettava ala) ylittää kauppahinnan perusteena käytetyn rakennusoikeuden määrän.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n 11. kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti. Kaupunginhallitus 5.3.2018 § 19 hyväksyi asuntonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot. Näin ollen kaupunkisuunnittelulautakunta on toimivaltainen päättämään asiasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 26

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) myydä Sievi Asunnot Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle korttelin 86167 tontti 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 655 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin,
- b) kauppakirja voidaan allekirjoittaa, kun tonttia koskeva rakennuslupa on lainvoimainen,
- c) mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 30.11.2019 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- d) valtuuttaa kiinteistöt ja asuminen -tulosalueen lakimies allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja sekä tekemään siihen teknislouhteisia korjauksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- kartta tontista 86167/6

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja asuminen

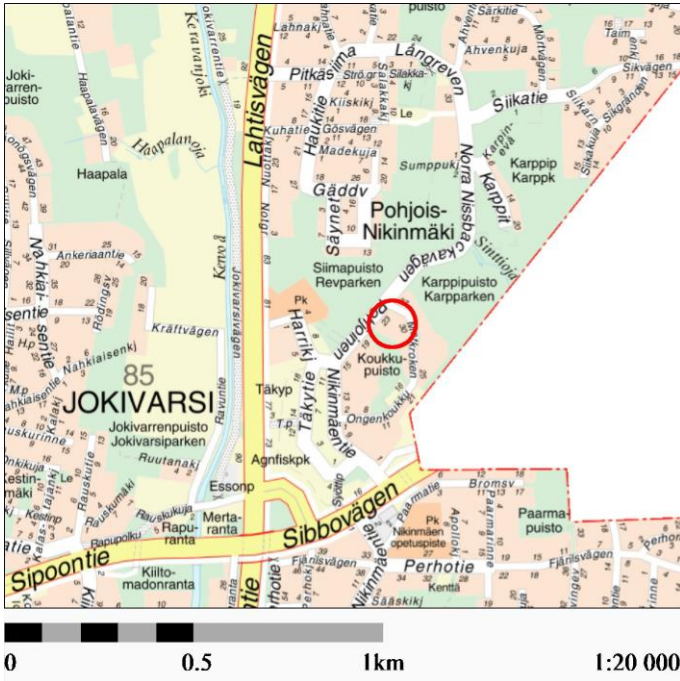
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

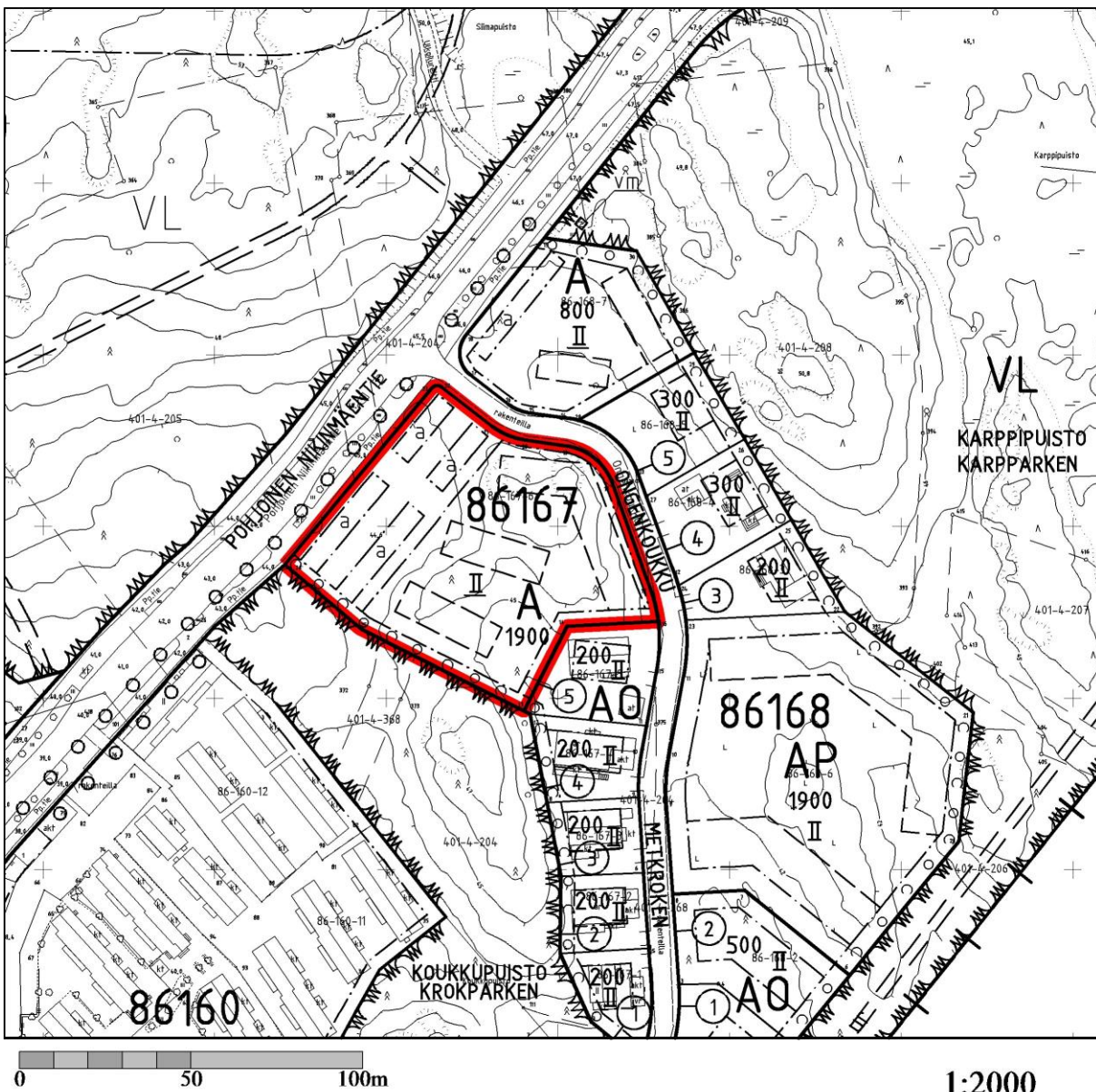


**TONTIN MYyntI /
Sievi Asunnot Oy**

Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kortteli: 86167

Tontti: 6





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 päätökseen, voit hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

Valituksen voit tehdä lainmukaisuusperusteella, eli jos

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt toimielin on ylittänyt toimivaltansa ja/tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Voit tehdä valituksen, jos olet tehnyt päätöksestä aiemmin oikaisuvaatimuksen. Kunnan jäsenenä voit tehdä valituksen, jos päätös on muuttunut oikaisuvaatimuksen takia.

Valituksen toimittaminen

Toimita valitus **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on tehtävä viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Myöhässä tullutta valitusta ei tutkita.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä Vantaan kaupungin internet-sivulla.

Asianosaisen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä, jollei muuta näytetä:

- seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä,
- kolmen päivän kuluttua sähköisen viestin lähettämisestä tai
- saantitodistuksen osoittamana aikana/erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana

Voit toimittaa valituksen henkilökohtaisesti, postittamalla tai sähköisesti. Jos viimeinen palautuspäivä osuu viikonlopulle tai pyhäpäiväksi, voit toimittaa valituksen vielä seuraavana arkipäivänä virka-aikana.

Tee valitus kirjallisena ja kerro siinä mitä muutoksia haluat päätökseen ja millä perusteella. Liitä mukaan valituksen kohteena oleva päätös ja vaatimusta tukevat asiakirjat (ellet ole niitä aiemmin toimittanut oikaisuvaatimuksen yhteydessä). Ilmoita valituksessa kotikuntasi ja yhteystietosi ja allekirjoita se. Jos sinulla on laillinen edustaja, valituksessa tulee olla sinun nimen ja kotikunnan lisäksi myös tämän nimi, kotilunta, yhteystiedot ja allekirjoitus. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse allekirjoittaa, mutta siitä on käytävä ilmi lähettäjän tiedot.

Valitus toimitetaan aina omalla vastuulla.

Vahingonkorvausasiassa hallinto-oikeus voi tutkia ainoastaan, onko päätös tehty muodollisesti oikein. Vahingonkorvauksen perustetta tai määrää koskevan riita-asian käsittelee sen sijaan toimivaltainen yleinen tuomioistuin (kärjäoikeus).

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 hankintaoikaisua, ei saa hakea muutosta.
(Hankintalaki 135 §)



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisuohje ja valitusosoitus

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä asianosainen). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, 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 tiedoksisaanitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintoaikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintoaikaisuvaatimuksesta 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

Hankintoaikaisu 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

Hankintoaikaisun 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 tiedoksis aantitodistukseen merkittynä aikana.

Muutoksenhaku aika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksis aantipäivää 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 valituskirjelämä.

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

- viranomaisen 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.