

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.01.2020

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP	4
3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP	5
4 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / TLA	6
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia	7
5 § Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / HP	8
6 § Kaavoitusohjelman 2020 painopisteet / TLA	10
- Kaavoitusohjelman 2020 painopisteet ja keskeiset hankkeet	13
7 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet / TLA	88
- 931100 Asemakaavaselsostus 9.12.2019, Vaaralanlammet	91
- 931100 Tekninen selvitys 29.06.2018 / Vaaralanlammet	132
8 § Asemakaavan muutos 002419 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Lauhatien päiväkoti / TLA	150
- 002419 asemakaavamuutoksen selostus 14.1.2020, Lauhatien päiväkoti	152
9 § Asemakaavan muutos 002354 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie / TLA	181
- 002354 asemakaavamuutoksen selostus 16.9.2019, 14.1.2020 tarkistettu / Vanha Sahatie (II)	185
- Lausunnot ja vastineet 14.1.2020 / Asemakaavamuutos 002354, 60. Hiekkaharju, Vanha Sahatie (13.12.20	227
10 § Rakennuskiellon määrääminen / Veromiehen rakennuskieltoalue 90102R / TLA	232
- Rakennuskiellon määrääminen/Rakennuskiellon määrääminen / 2020	234
- Sijaintikartta/Rakennuskieltojen määrääminen / 2020	235
- Voimassaolevat rakennuskiellot/Rakennuskieltojen määrääminen / 2020	236
11 § Maa-alueen vuokraaminen Länsimäestä grillikioskin pitoa varten / AK	237
- Kohdekartta vuokra-alueesta - yksityinen henkilö	239
- Maanvuokrasopimus - LUONNOS	240
12 § Maa-alueen vuokraus varasto-, toimi- ja työtilaa varten Keimolan kylästä/Kiinteistö Oy Mosapakantie 2B / AK	246
- Kohdekartta vuokra-alueesta	248
- Maanvuokrasopimusluonnos	249
13 § Tilan (92-409-6-204) osto Lapinkylän kylästä / AK	254
- Kohdekartta ostettavasta tilasta	256
14 § Määräalan (92-409-6-204-M605) osto Lapinkylän kylästä / AK	257
- Kohdekartta ostettavasta määräalasta	259
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	260
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	262
Muutoksenhakuohje 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	263
Muutoksenhakuohje 4. Hankinta-oikaisuohje ja valitusosoitus	264

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.01.2020

Muutoksenhakuohje 5. Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa	269
Muutoksenhakuohje 6. Valitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa	270



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 14.1.2020 klo 17.00–20.46
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Paikalla

Jäsenet		Varajäsenet	
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo, puheenjohtaja	x	Uskola Nina	
Eklund Tarja	x	Puurtinen Taru	
Forsberg Magnus	x	Rahkala Ville	
Kivimäki Otso	x	Lyyra Markus	
Kurki Piia, varapuheenjohtaja	x	Lindell Miia	
Kärki Niilo	x	Liinakoski Eija	
Lehmuskallio Paula	-	Sipilä Marianne	x
Lind Antti	x	Heinänen Juha-Pekka	
Merelä Mikko	x	Koivisto Jari	
Mäkelä Mikko	x	Spets Jouni	
Nguyen Chau	x	Romppainen Leena	
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Räsänen Minna	x	Pokkinen Terhi	
Silvennoinen-Hiisku Sveta	x (§:t 3-14, klo 17.11-20.46)	Laakso Sari	
Valtanen Hanna	-	Miessmer Petra	x
Vanhanen Maija	-	Isberg Jeppe	
Åstrand Stefan	x	Halonen Solveig	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	x (§:t 3-14, klo 17.56-20.46)	Kähkönen Osmo	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Salo Veeti	-	Parkkonen Santeri	x
Muut osallistujat			
Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja		x	
Kari Antti, kiinteistöjohtaja		x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x	
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja		x	
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		-	
Nummi Katariina, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä		x	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		klo 17.00-20.18	
Muukka Laura, johtava maisema-arkkitehti		klo 17.00-17.43	
Laine Ilkka, asemakaavapäällikkö		klo 17.00-20.18	
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti		klo 17.00-20.18	
Kujala Anna-Riitta, aluearkkitehti		klo 17.00-20.18	



Rajala Johanna, aluearkkitehti	klo 17.00-19.18	
Kotilainen Ritva, aluearkkitehti	klo 17.00-19.15	
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	klo 17.00-20.18	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin.

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen

Pöytäkirjanpitäjä Katariina Nummi

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 16.1.2020 klo 11.00 mennessä

Mikko Merelä

Vesa Pajula

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 17.1.2020 Vantaan kaupungin internetsivuilla, paatokset.vantaa.fi



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / HP

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / HP

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Mikko Merelä (varalla Chau Nguyen ja Stefan Åstrand) ja Vesa Pajula (varalla Maija Vanhanen ja Magnus Forsberg).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita pöytäkirjan tarkastajat ja,
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 16.1.2020 klo 11.00 mennessä.

Päätös:

Päätettiin

- a) valita pöytäkirjan tarkastajiksi Mikko Merelä ja Vesa Pajula, ja
- b) että pöytäkirja tarkastetaan torstaihin 16.1.2020 klo 11.00 mennessä.



3 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / HP

Kokouksessa selostetaan seuraavat asiat:

Yleiskaava 2020 tilannekatsaus / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

Asia 6 / Kaavoitusohjelman 2020 painopisteet / asemakaavapäällikkö Ilkka Laine

Asia 4 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden / esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat selostukset:

Yleiskaava 2020 tilannekatsaus / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja johtava maisema-arkkitehti Laura Muukka

Asia 6 / Kaavoitusohjelman 2020 painopisteet / asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, aluearkkitehdit Timo Kallaluoto, Vesa Karisalo, Ritva Kotilainen, Anna-Riitta Kujala ja Johanna Rajala

Asia 4 / Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



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

Kaupunkisuunnittelun -tulosalueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 4

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

3.1.2020

Uusimmat MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
002416	Santamäentie 15	3.12.2019	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwstructure/148480_kaupsu_002416_oas_03122019.pdf



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

24.12.2019 jälkeen julkaistut ottokelpoiset päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 1/2020 Kaupunkisuunnittelujohtajan sijaisuudet 2.1.2020 alkaen
- § 2/2020 Osallistumispäätös: Kansainväliset kiinteistömessut MIPIM ja Expo Real 2020-2021
- § 3/2020 Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja sen jaoston päätöksiin perustuvien kauppaa-, luovutus- ja vaihtokirjojen sekä maanvuokra- ja esisopimusten allekirjoittamisoikeuden delegoiminen
- § 4/2020 Vantaan kaupungin vastaus koskien lausuntopyyntöä viranomaisten kuulemista ympäristövaikutusten arviointimenettelyn tapauskohtaisesta soveltamisesta Vantaan pikaratikka -hankkeeseen
- § 6/2020 Osallistuminen Horizon 2020 hankehakuun Cities as climate-resilient, connected multi-modal nodes for smart and clean mobility: new approaches towards demonstrating and testing innovative solutions

Kiinteistöjohtaja Antti Kari

- § 1/2020 Vantaan kaupungin hallintosäännön mukaisen kiinteistöjohtajan päätösvallan delegointi

Maankäyttöinsinööri Jouni Kahila

- § 1/2020 Kiinteistön 92-70-150-4 määräalan uudelleen vuokraaminen minigolftoimintaa varten Koivukylässä / Vantaan Ratagolfaajat ry

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 1/2020 Viljelysmaan vuokraaminen Länsisalmen kylästä
- § 2/2020 Maankäyttölupa-ajan jatkaminen pihatyömaan varastoalueeksi Jokivarressa

Päätökset, joita ei oikaisuvaatimusajan kuluessa ole otettu lautakunnan käsiteltäväksi:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

- § 107/2019 Osallistuminen Plan City -tutkimushankkeeseen

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 11/2019 Määräalan (noin 16 m²:n suuruisen KL-tontin osan) ostaminen kiinteistöstä 92-422-3-66 Ylästössä / Asunto Oy Vantaan Artesaani, Asunto Oy Vantaan Kutoja, Asunto Oy Vantaan Seppä ja Asunto Oy Vantaan Maalari
- § 12/2019 Määräalan (tontinosan) myynti Ylästössä

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 36/2019 Maankäyttölupa tilapäiselle pysäköintialueelle Myllymäessä / Taloturva Group Oy



§ 37/2019 Maa-alueen vuokraaminen Länsimäestä grillikioskin pitoa varten

Asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson

§ 13/2019 Vuokratontin 92-80-73-25 omaksi lunastaminen

§ 14/2019 Vuokratontin 92-14-11-18 omaksi lunastaminen

§ 15/2019 Vuokratontin 92-80-117-2 omaksi lunastaminen

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä

§ 8/2020 Kaupunkiympäristön apulaiskaupunginjohtajan yleisen toimivallan (luku 2 § 7) delegointi talous- ja hallintojohtajalle

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6 §

Kaavoitusohjelman 2020 painopisteet / TLA

VD/9790/00.01.02.00/2019

TLA/MSI/ILA/TKA/VKA/JOR/A-RK/RKO/LMU/MKU

Vantaan kaavoituksen painopisteet vuonna 2020 ovat yleiskaava 2020, Vantaan ratikan kaavoituksen käynnistäminen, aluekokonaisuuksien suunnittelu, keskustojen kehittäminen, asuntokaavoitus sekä työpaikka-alueiden kaavoitus. Yleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen painopisteet ja keskeiset hankkeet aikatauluineen ja mitoitusarvioineen on esitetty liitteessä. Kaavoitusohjelma 2020 on valmisteltu MATTI -maankäytön toimintamalli- ja tietojärjestelmässä. Vuoden 2020 aikana on tavoitteena mahdollistaa luottamushenkilöille kaavoitusohjelman seuranta MATTI-järjestelmässä.

Kaupunkisuunnittelu jakaantui keväällä 2019 kolmeksi palveluyksiköksi: asemakaavoitus, yleiskaavoitus ja tietopalvelu. Uusi Vantaa -organisaatiouudistuksen myötä 1.1.2020 yksiköt muodostavat rakennusvalvonnan ja ympäristökeskuksen palveluyksiköiden kanssa uuden Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen.

Kaavoitusohjelma toteuttaa Vantaan kaupungin strategiaa ja kaupunkitasoisia ohjelmia, toimialan tavoitteita ja kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen sitovia tavoitteita ja tulokorttia. Keskeinen tavoite on myös vastata valtion ja kuntien välisen, valmisteilla olevan MAL-sopimuksen (2020-23) asuntotuotantotavoitteisiin. MAL-suunnitelman mukaan Vantaan kaupungin asuntotuotantotavoite vuosina 2020-2023 on 2640 asuntoa vuodessa, mikä vastaa 240 000 k-m² asemakaavatarvetta vuodessa (90 k-m²/ asunto).

Kaupunkisuunnittelu on pitkäjänteistä työtä, jonka tuloksilla on pitkäaikaisia vaikutuksia kaupungin talouteen ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseen. Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta joukkoliikennevyöhykkeelle. Tavoitteena on myös, että vähintään 55 % kaavoitetusta kerrosalasta sijoittuu kaupungin omistamalle maalle. Kaupunkirakenteen kehittäminen perustuu yhteistyöhön muiden toimialojen ja laajan kumppanuusverkoston kanssa.

Vuoden 2019 aikana on kaupunkisuunnittelussa otettu käyttöön maankäytön toimintamalli- ja tietojärjestelmä MATTI, ja kaavoitusohjelma on laadittu Matti-järjestelmässä. Uusi järjestelmä tuo muutoksia kaavoitusohjelman valmisteluun ja esitystapaan. Muutoksen myötä siirrytään ns. rullaavaan ohjelmointiin, eli kaavoitusohjelma ei jatkossa ole kerran vuodessa laadittava staattinen dokumentti, vaan se on Matti-järjestelmässä ylläpidettävä ajantasainen tietokanta, jota voidaan muokata tarpeen vaatiessa. Järjestelmä tarjoaa uusia työkaluja kaavoituksen ohjelmointiin ja seurantaan, mutta vaatii myös edelleen kehittämistä. Vuoden 2020 aikana on tarkoitus mahdollistaa myös luottamushenkilöille kaavoitusohjelman seuranta MATTI-järjestelmässä.

Ajankohtaiset kaavoitushankkeet esitellään myös maankäyttö- ja rakennuslain § 7 edellyttämässä kaavoituskatsauksessa, joka julkaistaan Vantaan kaupungin asukaslehdessä maaliskuussa. Kaavoituskatsaus valmistellaan nyt päätettävien kaavoituksen vuoden 2020 painopisteiden pohjalta.

Yleiskaavoitus

Yleiskaava 2020 valmistelu jatkuu vielä ainakin vuoden 2020 ajan. Yleiskaavaehdotus valmistui yleiskaavatoimikuntaan 16.12.2019, missä se jätettiin pöydälle. Aikataulutavoitteena on saada ehdotus nähtäville ja lausunnoille huhti-toukokuuksi. Vuorovaikutuksen pohjaksi tullaan kevään aikana koostamaan aineisto, missä avataan luonnoksen vuorovaikutuksessa saatujen mielipiteiden myötä yleiskaavaehdotukseen tehdyt muutokset. Ehdotusvaiheessa saataviin muistutuksiin vastataan jokaiseen



erikseen, mikä edellyttää merkittävää työpanosta valmistelijoilta. Luonnoksen lausuntojen vastineisiin on kirjattu tehdyt muutokset ja keskustelu lausunnonantajien kanssa jatkuu ehdotusvaiheessa.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnit täydennetään ehdotusvaiheessa. Niihin on mahdollista hakea myös uusia vuorovaikutuksessa nousseita teemoja mukaan laajentamaan arviointien näkökulmia. Parhaillaan on käynnissä seudullinen selvitys uudistavan lisärakentamisen vaikutuksista, mistä saadaan täydennystä yleiskaavan vaikutusten arviointeihin. Mikäli yleiskaavaehdotukseen ei ole tarpeen tehdä merkittäviä muutoksia vuorovaikutuksen jälkeen, viimeistellään yleiskaava hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2020. Yleiskaavan toteuttamisohjelman laadinta alkaa rinnan hyväksymiskäsittelyn kanssa.

Yleiskaavan ohella vuoden 2020 töitä ovat mm. viheralueverkostojen ja viherrakenteen suunnittelu osana kaavarunkoja sekä vihertehokkuuslaskennan edistäminen. Tavoitteena on asettaa vihertehokkuustavoite kaikissa asemakaavoissa. Lisäksi resurssiviisauden tiekartassa määritellyjä asioita jalkautetaan yleis- ja asemakaavoitukseen yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa. Lahokaviosammaleen suojelusuunnitelma valmistuu alkuvuodesta 2020.

Osana yleiskaavan toteuttamisohjelmaa laaditaan viherrakenteen kehityskuva ja kaupunkivihreän linjaukset. Työllä ohjataan koko viherrakenteen kaavoitusta ja tuodaan esille maan hankinnan tarpeita. Työn laadinta jatkuu vuonna 2021.

Vantaan ratikan kaavoituksen käynnistäminen

Yleiskaavoitus käynnistää Vantaan ratikan kaavarungon laadinnan yhteistyössä asemakaavoituksen kanssa. Ratikan asemakaavoitus organisoidaan ja ohjelmoidaan, ja ratikkaan liittyvät käynnissä olevat kaavahankkeet koordinoidaan. Vantaan ratikka on mittava kaupunkikehityshanke, joka avaa uusia mahdollisuuksia varsinkin itäisten kaupunginosien kehittämiseen.

Asemakaavoitus

Asemakaavoituksen painopisteet vuonna 2020 ovat aluekokonaisuuksien suunnittelu, keskustojen kehittäminen, asuntokaavoitus, sekä työpaikka-alueiden kaavoitus.

Aluekokonaisuuksia suunnitteleamalla ohjataan kaupungistumista, kaupunkirakenteen tiivistymistä ja palveluiden sijoittumista hallitusti ja tavoitteellisesti kokonaisuus edellä. Kaavarungot, yleissuunnitelmat ja laaja-alaiset kaavuluonnokset luovat yksittäisille asemakaavahankkeille perustan, joka tukee tavoiteltua aluekokonaisuuden kehitystä. Tärkeitä hankkeita ovat mm. Tikkurilan kaavarungon päivitys, Aviapoliksen teemat, Kivistön keskustan kaavarunko sekä Vantaan ratikkaan liittyvät kaavarungot.

Keskustoja kehitetään monipuolisina asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alueina. Tavoitteena on tehokas maankäyttö, kaupunkimainen korttelirakenne ja viihtyisä lähiympäristö, jossa jalankulku, pyöräily ja joukkoliikenne ovat luontevin tapa liikkua. Keskustojen kehittämisen tavoitteena on myös kaupunginosien tasapuolinen kehitys. Tärkeitä hankkeita ovat mm. Myyrmäen asemakorttelit, Aviapolis Core -alueen hankkeet, Tikkurilan toimitalo ja Hakunilan keskustan laajennus.

Asuntoja kaavoitetaan ensisijaisesti asemanseuduille ja joukkoliikennevyöhykkeelle vähintään 240 000 k-m² vuodessa. Tavoitteena on edistää monipuolista asuntotarjontaa ja alueiden tasapuolista kehitystä. Tärkeitä hankkeita ovat mm. Kivikirveenkujan sporttikorttelit Myyrmäessä, Kivistön Kvartsikulma, Aviapolis South Block, Silkkitehtaantie Tikkurilassa sekä Hiirakkokuja Hakunilassa.

Työpaikka-alueiden kehittäminen keskittyy vuonna 2020 Aviapoliksen alueelle, joka kehittyy vahvasti sekä asumisen että työpaikkojen alueena. Vuonna 2020 valmistuvissa kaavoissa on arviolta 70 000 k-m²



työpaikkakerrosalaa, josta Aviapoliksen alueelle sijoittuu noin 50 000 k-m². Tärkeitä hankkeita ovat mm. toimitila- ja hotellihankkeiden asemakaavan muutokset Mondo, Tietotie 9 ja 11 sekä Markkatie 12-20.

Edellä mainittujen painopistealueiden lisäksi tärkeitä hankkeita ovat Kuusijärven asemakaava ja Kivistön tapahtuma-areenan asemakaava, jotka edistävät vapaa-ajan palveluiden tarjontaa.

Lautakunnalle tehdyssä kyselyssä tärkeiksi kaupunkisuunnittelun teemoiksi nostettiin monipuolinen asuntotarjonta, segregaaation ehkäiseminen, Vantaan ratikka, palveluverkko ja palvelut, resurssiviisauden tiekartta sekä vireät keskustat. Nämä teemat ovat ohjanneet kaavoitusohjelman valmistelua ja ohjaavat jatkossa asemakaavojen valmistelua.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelytekstin mukaiset kaavoitusohjelman 2020 painopisteet
- b) esittää kaupunginhallitukselle merkittäväksi kaavoitusohjelman 2020 painopisteet tiedoksi

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kaavoitusohjelman 2020 painopisteet ja keskeiset hankkeet

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 050 304 1921

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159

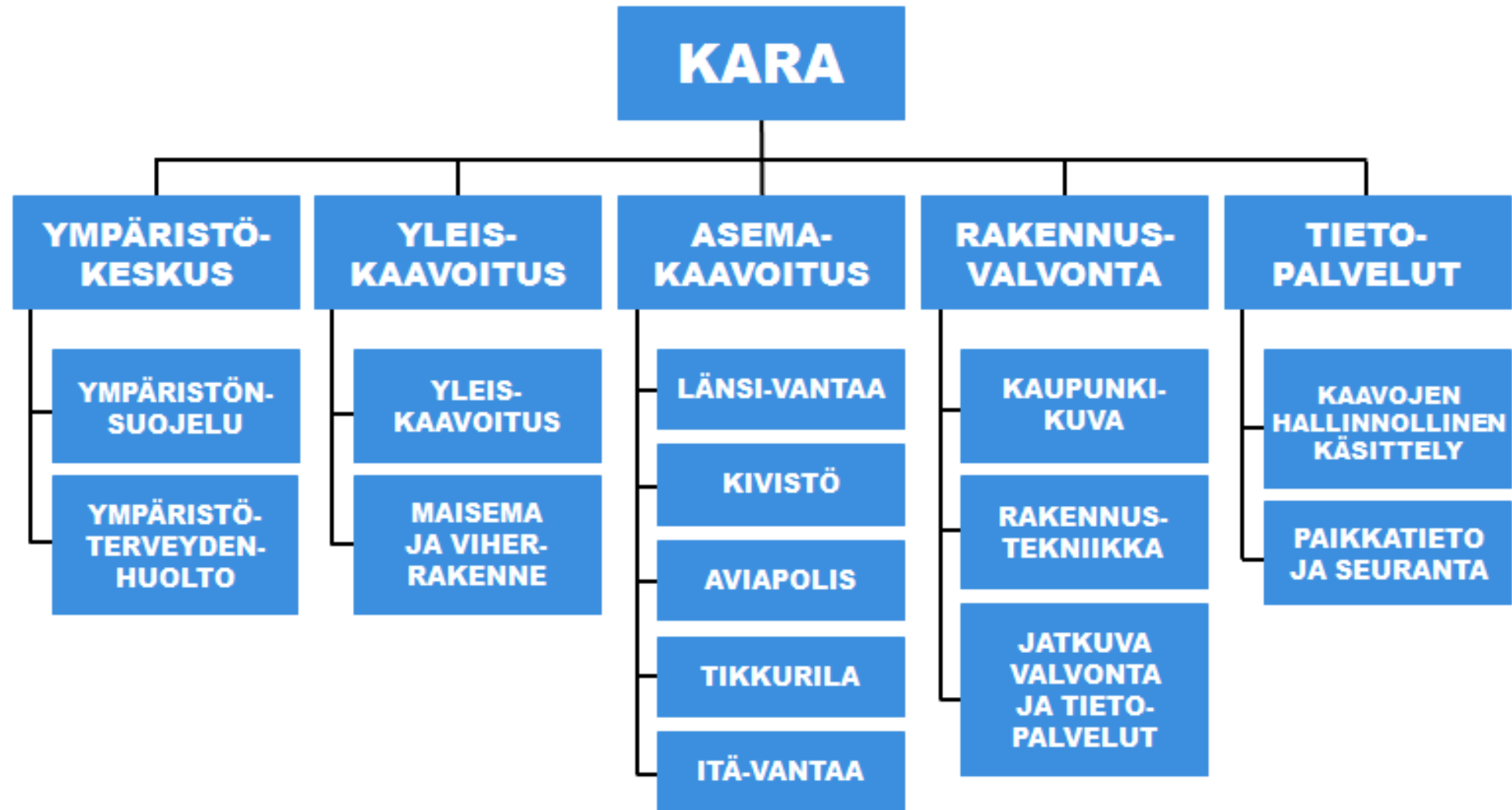
asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, puh. 050 540 2254

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KAAVOITUSOHJELMAN 2020 PAINOPISTEET



Kaupunkirakenne ja ympäristö – palvelualueen organisaatio 1.1.2020



Kaupunkiympäristö - Kaupunkirakenne ja ympäristö

Turvaamme talouden tasapainon

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoa vuonna 2020 vähintään 30 miljoonaa euroa ja lisäämme maanvuokratuloja sekä maankäytösopimuskorvauksia
- Kaupungin maalle kaavoitettu vähintään 55 % kerrosalasta

Tiivistämme kaupunkia lähiluontoa vaalien

- Hiilineutraali Vantaa –strategiateema organisoitu ja aktiivinen
- Asuntoasemakaavoja hyväksytty 240 000 k-m²
- Kaupunkikehityshankkeet Vantaan ratikan vaikutusalueella organisoitu
- Asuntokaavoitus sijoittunut pääosin asemanseuduille ja joukkoliikenteen vyöhykkeelle
- Uudet pysäköintiratkaisut pilotoitu kaavoissa
- Selvitys korkealle rakentamiselle mahdollisista alueista valmistunut
- Ekologiset viheryhteydet määritelty yleiskaavassa
- Yleiskaava hyväksytty

Lisäämme kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa

- Aviapoliksen työpaikka-alueille kaavahankkeita vireillä
- Hankejohtamisen malli katutasotilojen aktivoimiseen otetaan käyttöön (EVO)
- Kuusijärven alue kehittyy (EVO)
- Kaupunkikeskuksiin sijoittuvat hankkeet (asumisen lisäksi) edistävät elinvoimaa
- Rakennusjärjestyksen päivittämistarve ja alueellisten määräysten käyttömahdollisuus arvioitu

Edistämme asukkaiden hyvinvointia

- Vihertehokkuuskaavamääräys ja pihojen laatu näkyy rakennetussa ympäristössä (vaikuttavuuden seuranta)
- Pyöräilyä ja jalankulkua edistetty asemakaavoissa

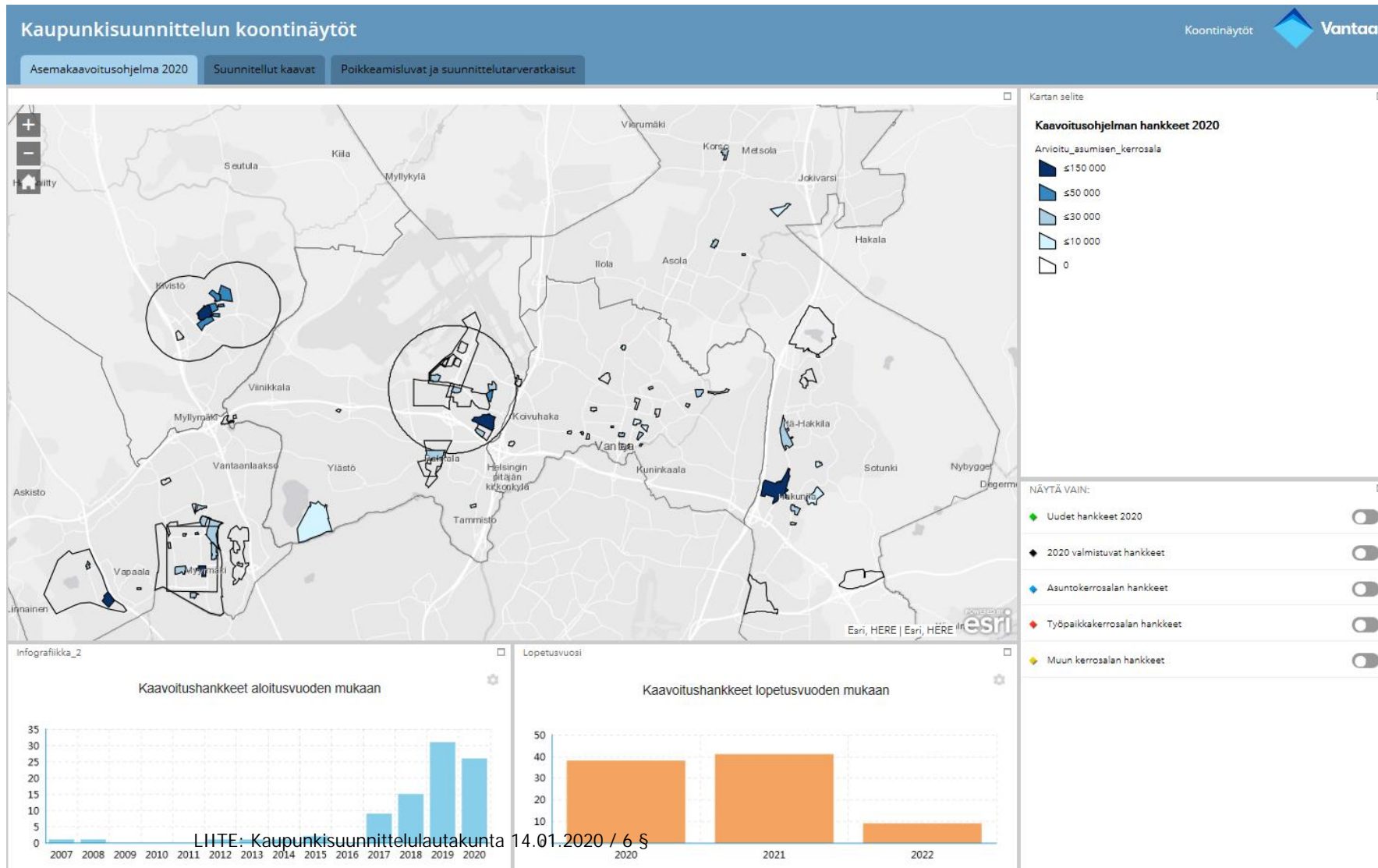
Olemme edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä

- Digisuunnitelma päivitetty
- 3D kaupunkimalli käytössä
- Sähköinen osallisuusympäristö käytössä vuorovaikutuskanavana

Johdamme uudistuen ja osallistuen

- Tikkurilan toimitilahankkeen kaava hyväksytty
- Uusi johtamisjärjestelmä vakiinnutettu ja jalkautettu
- Työhyvinvointia vahvistettu kehittämällä uusia toimintamalleja yhteisöllisyyden ja työssä jaksamisen tueksi
- Osallistutaan Katon palvelualueiden poikkihallinnolliseen ”tiimi” pilottiin”
- Resurssiviisauden tiekartta ja toimialojen toteutus-suunnitelmat päivitetty sekä uudet työkalut kartoitettu

Kaavoitusohjelma 2020 valmisteltu MATTI-järjestelmässä



Yleiskaavoitus 2020



MAL-sopimus & uusi suunnitelma



- Voimassa oleva MAL-sopimus 2016-2019 päättyy ja uutta neuvotellaan parhaillaan. Valmista tulee myöhemmin keväällä.
- Sopimuksen pohjana on 2019 valmistunut MAL-suunnitelma, missä seutu yhdessä on linjannut maankäytöstä, asumisesta ja liikenteestä.
- Uusi suunnittelukierros käynnistyy 2020. Ensimmäisenä työvaiheena on puiteohjelman valmistelu.



2020 viimeistellään yleiskaava

Yleiskaavan laadinta käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 22.5.2017.

Miksi:
muutoksen tarve
ja syyt

Taustatyö

Mitä:
tavoitetilan
määrittely
priorisointi

Tavoitteet
(kh 22.1.2018)

Miten:
Toimenpiteet,
suunnitelman
ratkaisut ja
valinnat

Yleiskaavaluonnos
2018 (kh asetti
nähtäville
11.2.2019)

Ovatko
luonnoksen
ratkaisut ok?
Ovatko
tavoitteiden
mukaisia?

Vuorovaikutus ja
vaikutusten
arvioinnit 2019

SYKSY 2019
16.12. Yleiskaavatoimikunta

KEVÄT 2020
20.1. ja 27.2. Yleiskaavatoimikunta
17.3. Kala (tiedoksi)
23.3. / 6.4. Kaupunginhallitus

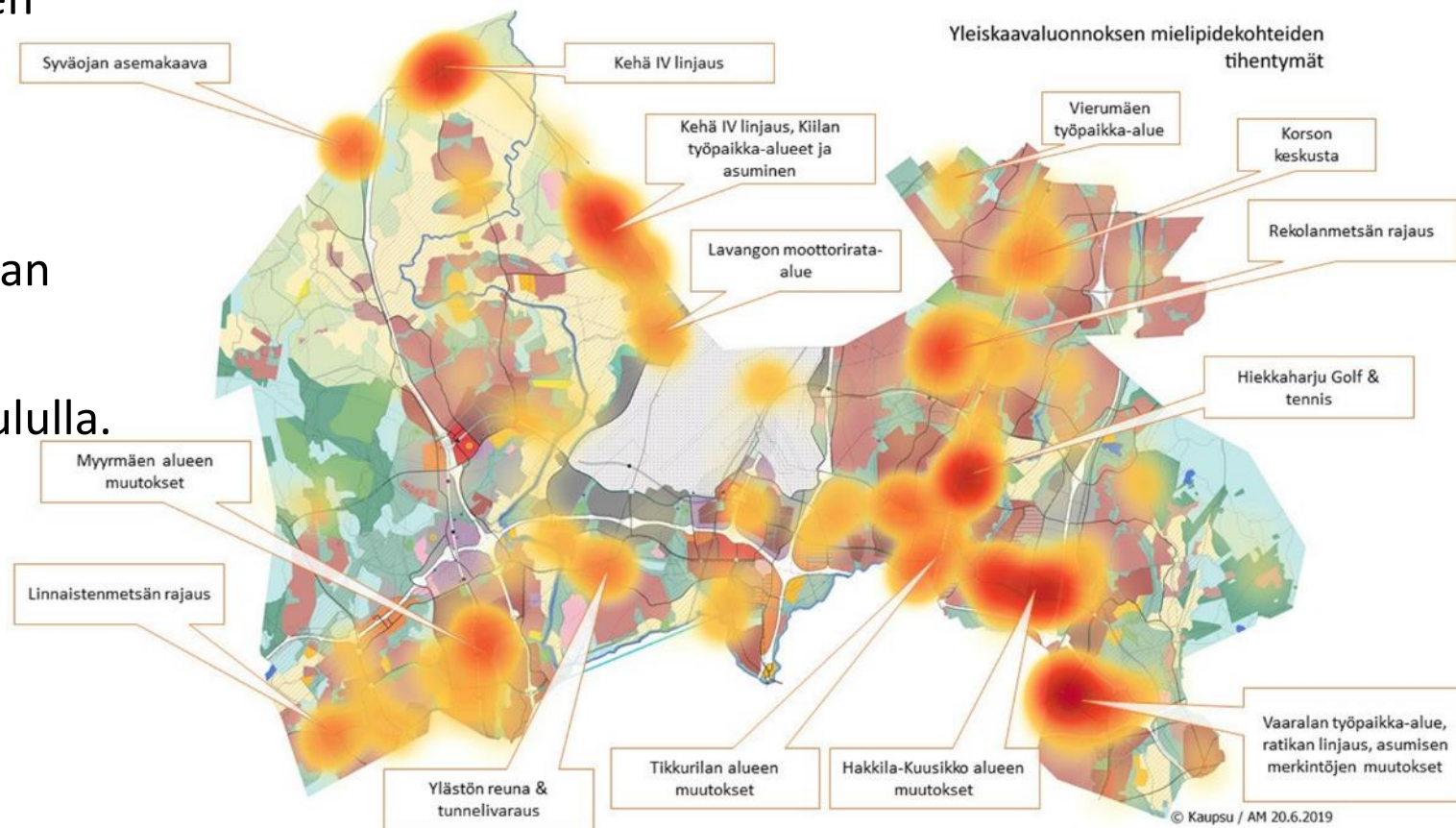
Vuorovaikutus 4-5/2020

SYKSY
Aineiston viimeistely ja
hyväksyminen valtuustossa

Yleiskaavaehdotus
2019-2020

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

- Tausta-aineistoksi kootaan luonnoksen vuorovaikutuksen jälkeen tehdyt muutokset
- Ajankohta pääsiäisestä eteenpäin. Muistutuksiin varaudutaan vastaamaan jokaiseen erikseen
- Lausunnot pyydetään samalla aikataululla.



Muut yleiskaava 2020 työt



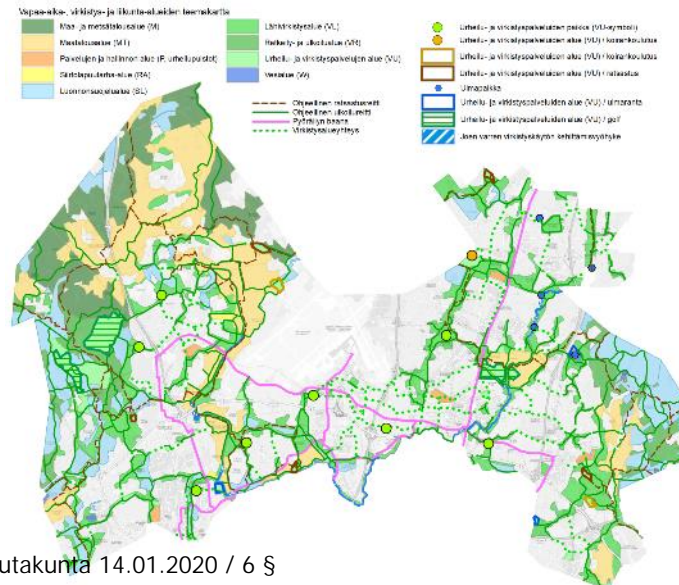
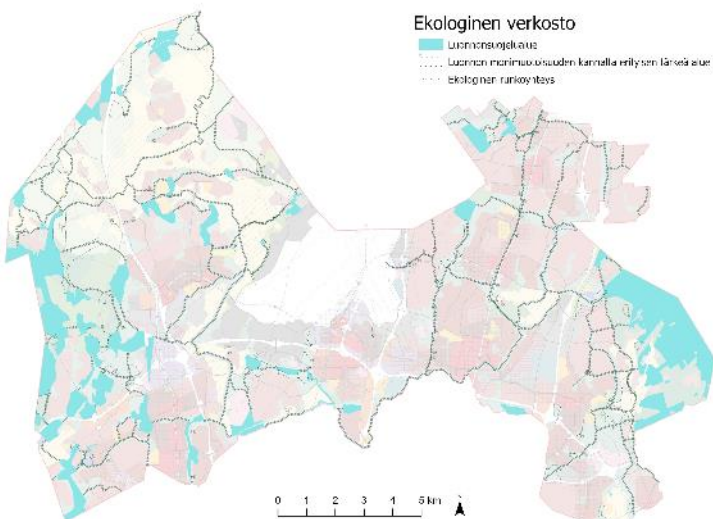
- Yleiskaavan vaikutusten arviointien täydentäminen vastaamaan ehdotuksen ratkaisuja.
 - Lisäselvityksenä seudullinen ”Uudistavan lisärakentamisen vaikutusten arviointi”. Mukana Helsinki, Espoo, Vantaa, Järvenpää, YM ja RT Rakennusteollisuus. Tavoitteena kuvata yhteismitallisesti erilaisten uudistamishanketyyppien sosiaalisia, taloudellisia, ekologisia ja kulttuurisia vaikutuksia ja myös edellytyksiä.
- Syksyllä 2020 aloitetaan yleiskaavan toteuttamisohjelman laatiminen.



Viherrakenteen kehityskuva ja kaupunkivihreän linjaukset



- Osa yleiskaavan toteuttamishjelmaa. Työ alkaa 2020.
- Yleiskaavatyössä esille nousseet asiat ja yleiskaavaa varten laaditut selvitykset taustalla
- Yleiskaavan viherrakenteen ratkaisut: mitä tarkoittavat jatkosuunnittelussa?
- Laaditaan samaan aikaan Kadut ja puistot -palvelualueella valmisteltavan viheralueohjelman kanssa

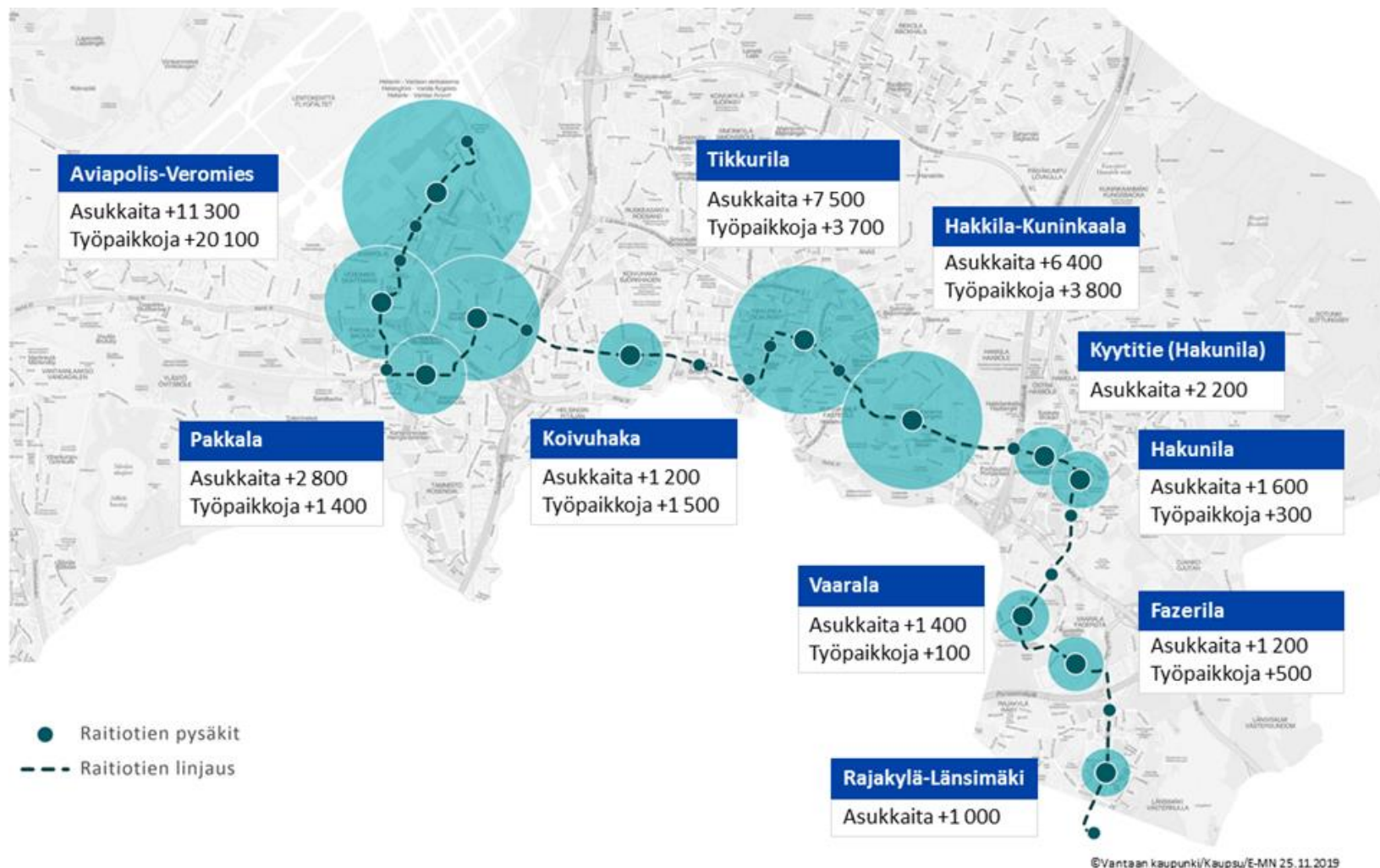


Vantaan ratikka



Ratikan kaavarungon käynnistäminen

Ratikan kasvuvyöhykkeelle laaditaan asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen yhteisvoimin kaavarunko. Työ käynnistyy 2020 ja valmistuu viimeistään 2023 ratikan investointipäätökseen.



Ratikan asemakaavoituksen ohjelmointi

Ratikan asemakaavoitus organisoidaan ja ohjelmoidaan, ja ratikkaan liittyvät asemakaava-hankkeet Aviapoliksesta Länsimäkeen koordinoidaan.



Asemakaavoitus 2020



Kaavoitus- ohjelma 2020

Kivistön keskustan kaavarunko

Kivistön tapahtuma-areena
40 000 k-m² (ei asumista)

Kivistön turkoosikehä
50 000 k-m²

Kivikirveenkuja
27 000 k-m²

Louhelantie 10
15 000 k-m²
15 000 k-m² koulu

**Myyrmäen
asemakorttelit**
60 000 k-m²

Kilterinkuja 2
17 600 k-m²

Aviapolis South Block

33 100 k-m²
6 050 k-m² liike- ja palvelutilaa
6 400 k-m² toimintila

Annefred eteläinen

64 500 k-m²
11 000 k-m²
koulu ja pvk

Kvartsikulma
35 000 k-m²

**Korson
keskusta**

**Kivistön
lumikvartsi**
50 000 k-m²

**Aviapolis Core
asemakaava-
luonnos**

Markkatie 12-20

15 000 k-m²
18 100 k-m² työpaikka

**Koivukylän
kaavarunko**

Grand Wing
24 000 k-m²
työpaikka

Kuusijärvi

**Hakunilan keskustan
laajennus 2 -luonnos**
120 000 km²

Jokiniemi

Silkkiteltaantie
23 000 k-m²

Kielotie 13
6 000 k-m²
15 000 k-m²
liike-, palvelu-
ja toimistotilaa

Viertolankuja
10 000 k-m²

Tikkurilan kaavarunko

Länsimäen kaavarunko

* k-m² = asumista,
ellei toisin mainita

Aluekokonaisuuksien suunnittelu

Aluekokonaisuuksia suunnittelemalla ohjataan kaupungistumista, kaupunkirakenteen tiivistymistä ja palveluiden sijoittumista hallitusti ja tavoitteellisesti kokonaisuus edellä. Kaavarungot, yleissuunnitelmat ja laaja-alaiset kaavaluonnokset luovat yksittäisille asemakaavahankkeille perustan, joka tukee tavoiteltua aluekokonaisuuden kehitystä.

Tärkeitä hankkeita ovat mm.

- Tikkurilan kaavarungon päivitys
- Aviapoliksen teemat
- Kivistön keskustan kaavarunko
- Vantaan ratikkaan liittyvät kaavarungot

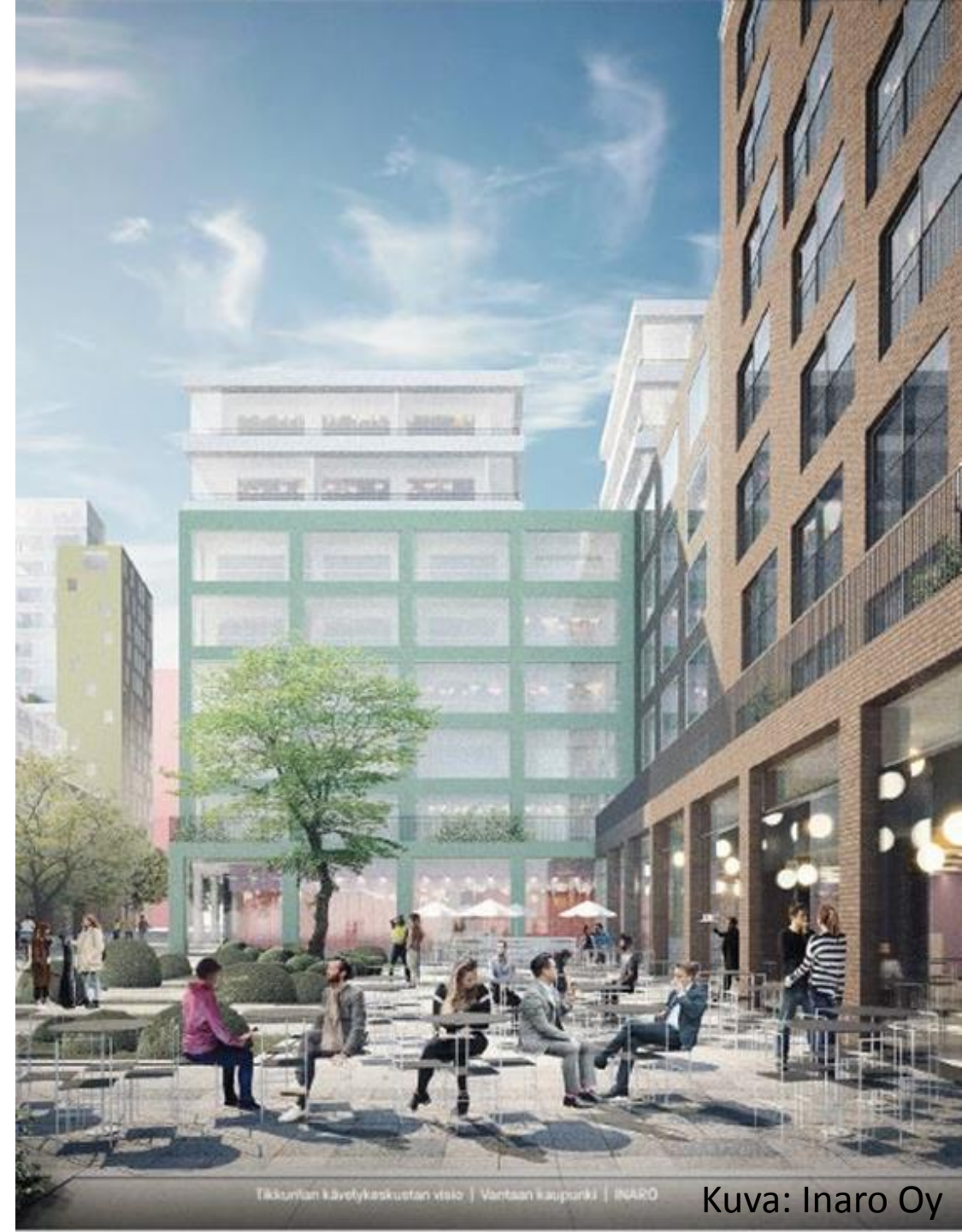


Keskustojen kehittäminen

Keskustoja kehitetään monipuolisina asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alueina. Tavoitteena on tehokas maankäyttö, kaupunkimainen korttelirakenne ja viihtyisä lähiympäristö, jossa jalankulku, pyöräily ja joukkoliikenne ovat luontevin tapa liikkua. Keskustojen kehittämisen tavoitteena on myös kaupunginosien tasapuolinen kehitys.

Tärkeitä hankkeita ovat mm.

- Myyr York downtown
- Arena 3.3 Kivistössä
- Aviapolis Core -alueen hankkeet
- Kielotie 13 Tikkurilassa
- Hakunilan keskustan laajennus



Asuntokaavoitus

Asuntoja kaavoitetaan ensisijaisesti asemaseuduille ja joukkoliikennevyöhykkeelle vähintään 240 000 k-m² vuodessa. Tavoitteena on edistää monipuolista asuntotarjontaa ja alueiden tasapuolista kehitystä.

Tärkeitä hankkeita ovat mm.

- Kivikirveenkujan sporttikorttelit Myyrmäessä
- Kivistön Kvartsikulma
- Aviapolis South Block
- Silkkitehtaantie Tikkurilassa
- Hiirakkokuja Hakunilassa



Työpaikka-alueiden kaavoitus

Työpaikka-alueiden kaavoituksella vastataan elinkeinoelämän tarpeisiin ja vahvistetaan kaupungin elinvoimaa. Työpaikkahankkeiden kaavoitus keskittyy vuonna 2020 Aviapoliksen alueelle, joka kehittyy vahvasti sekä asumisen että työpaikkojen alueena ja jossa on vireillä useita toimitila- ja hotellihankkeita.

Tärkeitä hankkeita ovat mm.

- Aviapoliksen hankkeet
 - Mondo
 - Tietotie 9-11
 - Markkatie 12-20
- Jokiniemi ja radan varsi Tikkurilassa



LÄNSI-VANTAA

A6 Kelokuusenkuja



A5 Myyrmäen asemakorttelit



A2 Kivikirveenkuja



A1 Kilterinkuja 2



Länsi-Vantaa

Alueella suunnitellaan keskustojen täydentämistä Kehäradan asemille Myyrmäkeen, Louhelaan ja Martinlaaksoon, sekä tulevien bussirunkolinjojen yhteyteen Kaivokselaan ja Pähkinärinteeseen. Tavoitteena on rakentaa kaupunkimaisia keskustoja.

KAAVOITUKSEN PAINOPISTEET

Myyrmäessä tutkitaan asemakortteleiden toteuttettavuutta, kivijalkatiloja ja pysäköintiä.

Kivikirveenkujan sporttikortteleista järjestetään kilpailu, samoin Patotien tontista. Varian tontille tutkitaan yhtenäiskoulua ja asumista. Kaivokselaan ja Pähkinärinteeseen tehdään yleissuunnitelmat. Vantaankosken myllylle tutkitaan tapahtumakeskusta järjestetyn haun perusteella.

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto



Myyr York downtown 002400

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Myyrmäkeen Kehäradan aseman viereen korkeatasoiset ja elävät kaupunkikorttelit, joissa yhdistyvät urbaani asuminen, palvelut, työ ja vapaa-aika sekä laadukas julkinen ulkotila. Kilpailuratkaisu perustuu suunnitelmaan, jossa Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen ostoskeskusrakennukset ja pysäköintilaitos puretaan. Kumppaneina Citycon Oyj, Sato Oyj, Taitokaari Oy ja SRV Yhtiöt Oyj.

AIKATAULU

OAS	kesäkuu 2018
Kutsukilpailu	lokakuu 2018
Kala 1	syksy 2020

KERROSALA

Asuminen	60 000 k-m ²
Kaupungin palvelut	3 000 k-m ²
Liike- ja toimitilat	11 000 k-m ²
<u>Yhteensä</u>	<u>74 000 k-m²</u>

MAANOMISTUS yksityiset yhtiöt
Valmistelija: Anne Olkkola



Arkkitehtuuri-
toimisto B&M Oy



Kivikirveenkujan Sporttikorttelit 002368

Kaavatyön tavoitteena on uudistava täydennysrakentaminen, jolloin syntyy uusia asuinkerrostaloja, päiväkoti ja pysäköintilaitos. Keväällä järjestetään suunnittelu- ja toteutuskilpailu. Kumppanit VAV ja HOAS

AIKATAULU

OAS	26.9.2018
Kilpailu	kevät 2020
Kala 1	syksy 2020

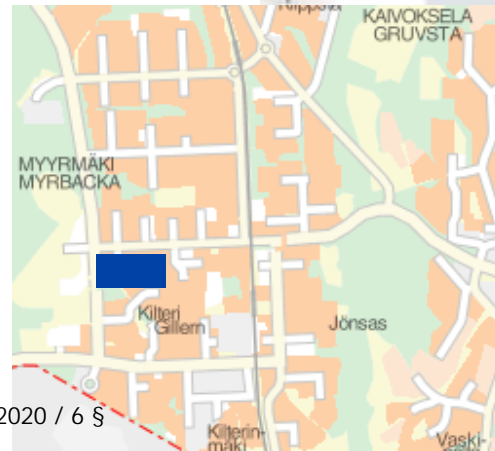
KERROSALA

Asuminen	27 000 k-m ²
Päiväkoti	2 000 k-m ²
Liiketilaa	100 k-m ²
<hr/> Yhteensä	<hr/> 29 100 k-m ²

MAANOMISTUS VAV, HOAS ja kaupunki
Valmistelija Anders Hedman



Ortokuva 2017 ©Va



Vantaan kaupunki / Johanna Rajala

Louhelantie 4

002366

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on purkaa tontilla sijaitseva Varian oppilaitos ja rakentaa tontin pohjoisosaan asuinkerrostaloja ja eteläosaan yhtenäiskoulu, joka palvelee myös tulevaa Silvolan asuntoaluetta.

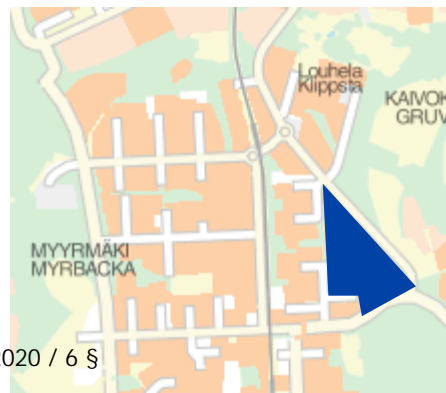
AIKATAULU

OAS kevät 2020
Kv 2021

KERROSALA

Asuminen 18 000 – 30 000 k-m²
Koulu 15 000 k-m²

MAANOMISTUS kaupunki
Valmistelija Anna Hakamäki



Patotie 2

002368

Kaavatyön tavoitteena on purkaa Louhelan aseman vierestä nykyinen toimitilarakennus ja rakentaa paikalle korkea asuinkerrostalo, jossa on myös liike- ja toimintatiloja sekä mahdollisesti pysäköintilaitos. Hankkeesta järjestetään suunnittelu- ja toteutuskilpailu. Samalla Louhelan keskustaa tutkitaan laajempänä kokonaisuutena.

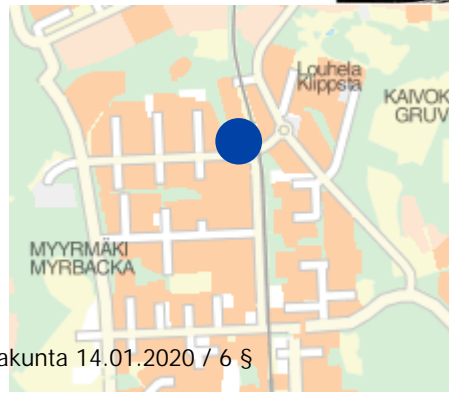
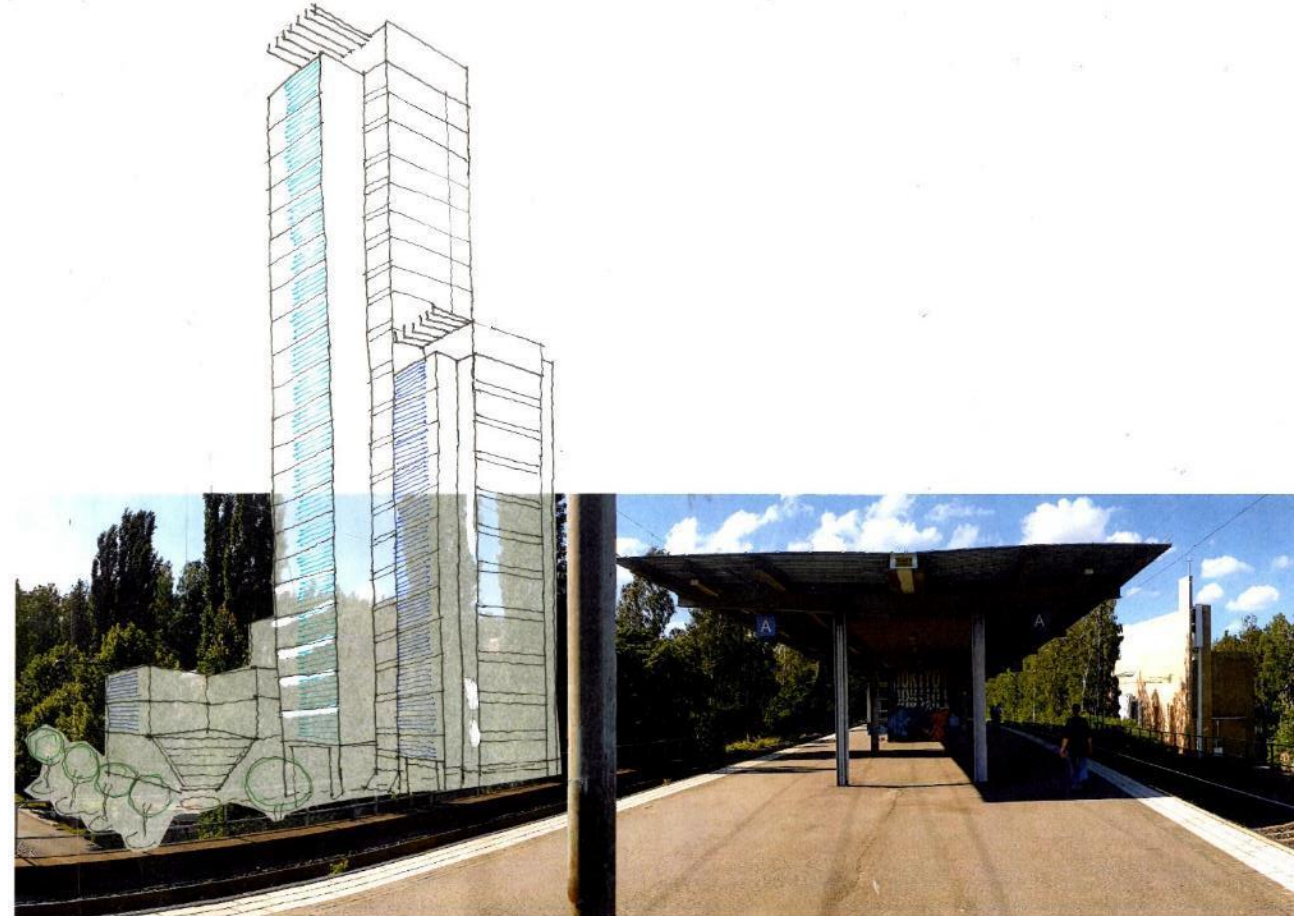
AIKATAULU

OAS	lokakuu 2019
Kala 1	syksy 2020

KERROSALA

Asuminen	8 000 k-m ²
<u>Liiketilaa</u>	<u>2 000 k-m²</u>
Yhteensä	10 000

MAANOMISTUS VTK ja kaupunki
Valmistelija Anders Hedman



Vantaan kaupunki / Anders Hedman

Kilterinkuja 2

002349

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on purkaa tontilla sijaitseva sisäilmaongelmainen toimitilarakennus ja rakentaa tontille asuinkerrostaloja, joiden korkeudet vaihtelevat 7 – 12 krs. Pysäköinti sijoittuu nykyiseen pysäköintitaloon, jolloin tontille saadaan maanvarainen piha.

AIKATAULU

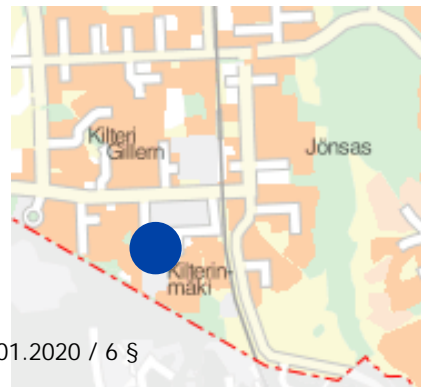
OAS	tammikuu 2019
Kala 1	kevät 2020
Kv	syksy 2020

KERROSALA

Asuminen	18 000 k-m ²
Liiketilaa	200 k-m ²

MAANOMISTUS ELO

Valmistelija Anna Hakamäki



Kaivokselan yleissuunnitelma

Alueella useita kaavahankkeita

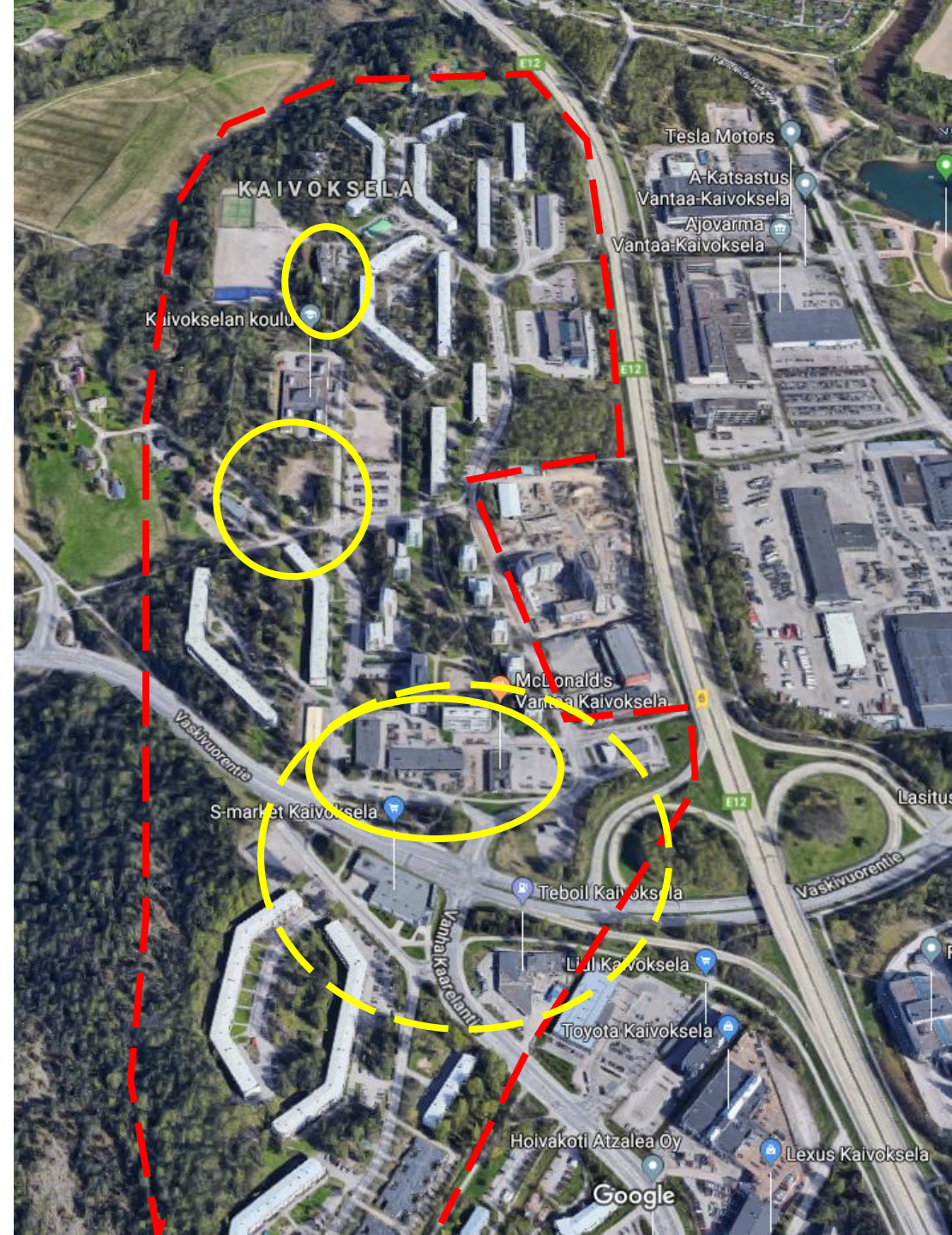
- Ostoskeskus 15 000 k-m²
- Kirkkotontti 4 000
- Luolapolku 4 3 000

Selvitettäviä kysymyksiä: rakennussuojelu, maisema, kaupunkirakenne, asuminen/työpaikat, liikenne, koulutontti. Lisäksi suunnitellaan Kaivokselalle keskusta.

AIKATAULU

Konsulttityö keväät 2020
Kala syksy 2020

MAANOMISTUS yksityiset, osin kaupunki
Valmistelija Anna Hakamäki



Pähkinärinteen yleissuunnitelma

Alueelle tulossa useita kaavahankkeita, mm.

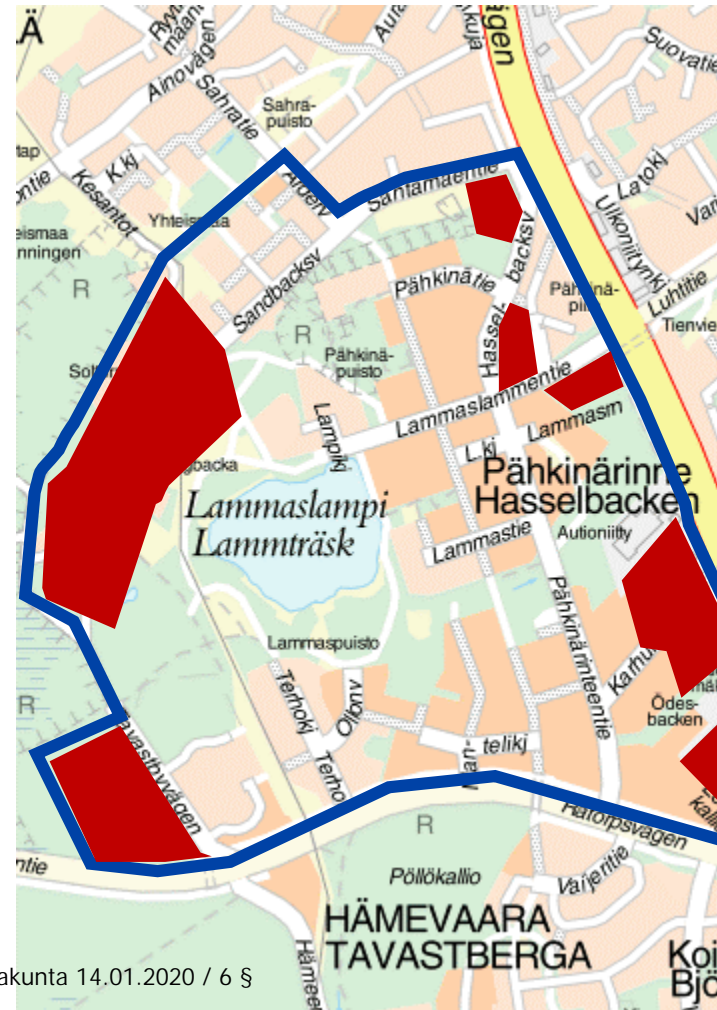
- Pähkinänsärkijä 15 000 k-m²
- Karhunkierros 60 000
- Ärrävaara 60 000

AIKATAULU
Kevät 2020

KYSYMYKSIÄ
Kaupunkirakenne?
Asuminen/työpaikat?
Liikenne?
Palvelut?
Päiväkoti?

MAANOMISTUS
Yksityiset ja osin kaupunki
Valmistelija Anne Olkkola

L Arkkitehdit >



Vantaankosken myllytontti 002101

Mylly kunnostetaan Kuninkaan Lohien tapahtumataloksi, johon mahtuisi 220 asiakasta. Sen äärelle hotellivilloja 16 kpl. Navetta ja Kanniston talot puretaan. Julkinen haku on ollut 2018. Kanniston tila on ostettu 2019.

AIKATAULU

OAS

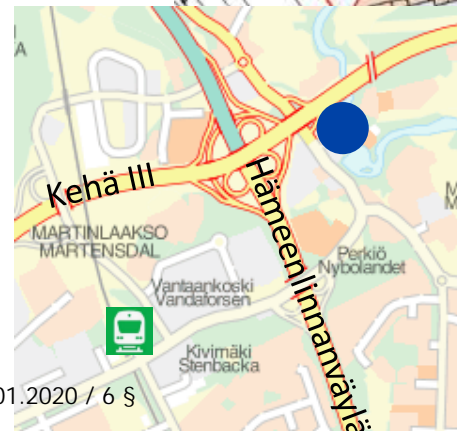
Arkeologinen tutkimus + pima
Kala

tammikuu 2020
kevällä 2020
syksy 2020

KERROSALA

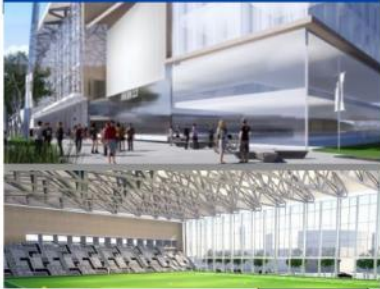
Hotelli + lodge 900 k-m²

MAANOMISTUS kaupunki
Valmistelija Timo Kallaluoto



KIVISTÖ

B6 Tapahtuma-areena



B3 Lumikvartsi



B8 Keskustan kaavarunko



B5 Turkoosikehä



B4 Kvartsikulma



Kivistö

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

KAAVOITUKSEN PAINOPISTEET 2020

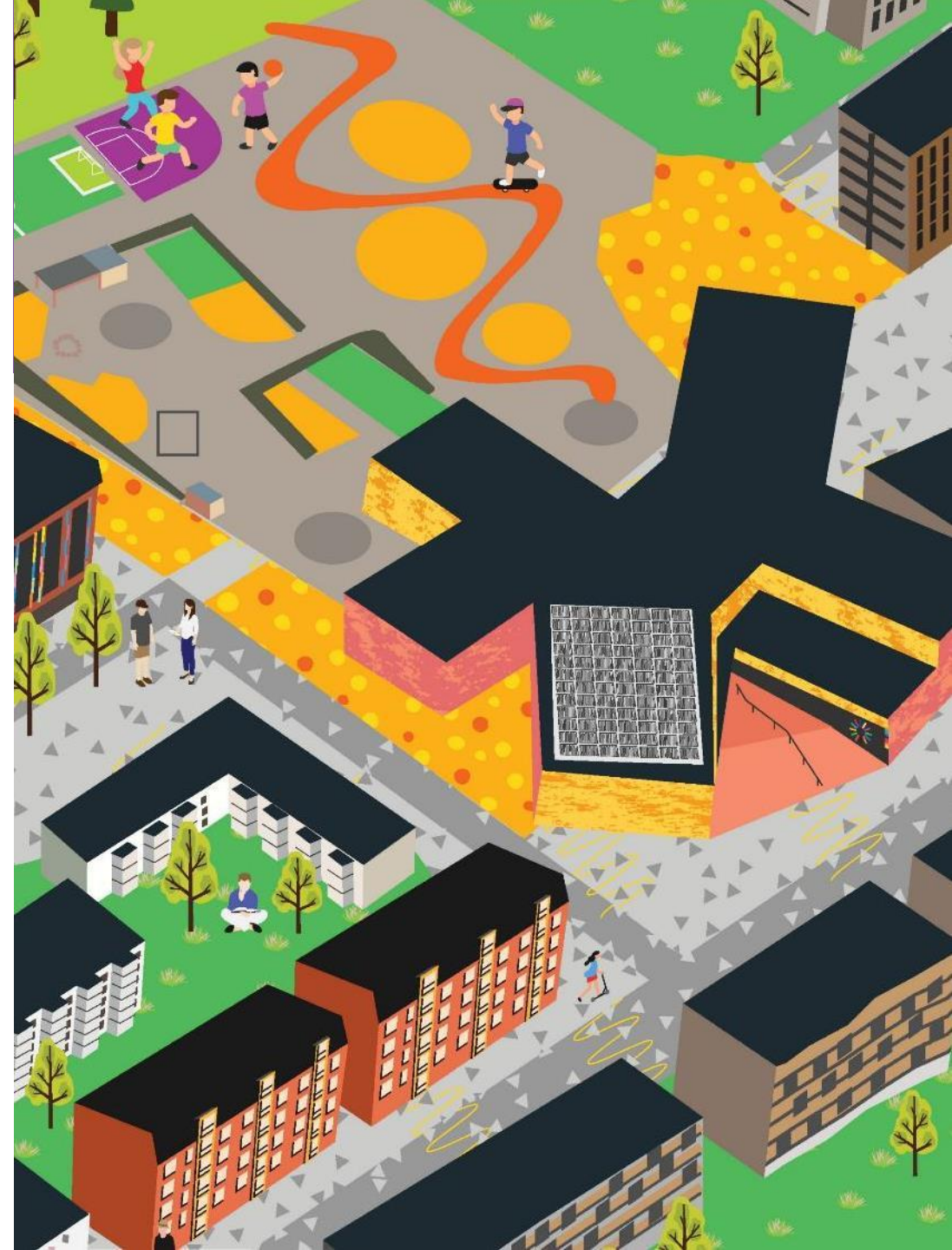
Keskustan kaavarunkotyöllä määritämme lähtökohdat asemakaavoitukselle. Kaavarunkotyön ohella edistämme ensisijaisesti Kivistön keskustarakentamisen ja Vehkalan työpaikkarakentamisen asemakaavoja.

Kvartsikulman, Lumikvartsin ja Turkoosikehän asemakaavatyöillä mahdollistamme uusia keskustakortteleita Kivistön keskustaan; tavoittelemme sujuvaa arkea edistävää kaupunkirakennetta: koteja, päiväkoteja, leikki- ja koirapuistoja, kävelyn ja pyöräilyn priorisoivia liikkumisen ratkaisuja.

Kivistön tapahtuma-areenan asemakaavatyöllä mahdollistamme Arena 3.3 -hankkeen toteutumisen Kivistön keskustaan.

Kaavatöiden ohella etsimme uusia keinoja Kivistön keskustan keskeneräisyyden hallitsemiseksi. Tavoitteenamme on, että keskusta olisi mahdollisimman asuttava ja elettävä jo nyt.

Aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala



Kivistön keskustan kaavarunko

Nro 021600

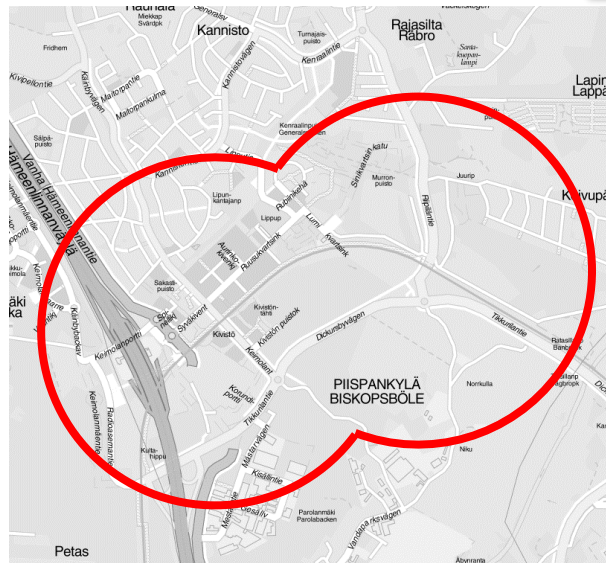
Kivistön keskustan kaavarungolla tutkimme Kehäradan Kivistön ja Lapinkylän asemien vaikutusalueita ja määritämme periaatteet maankäytön ratkaisuille. Tavoitteenamme on mm. varmistaa Lapinkylän aseman toteuttamisen ja käyttöönoton edellytykset sekä liito-oravien elinpiirin maankäytöllinen ratkaisu osana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

AIKATAULU

OAS	2, 9/ 2017
Kala L	8/2018
Kala 1	8/2020
Kala 2	2/2021
Kv	4/2021

MAANOMISTUS Kaupunki ja yksityinen

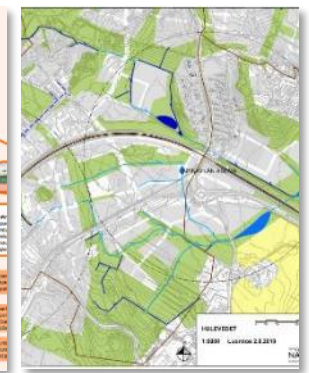
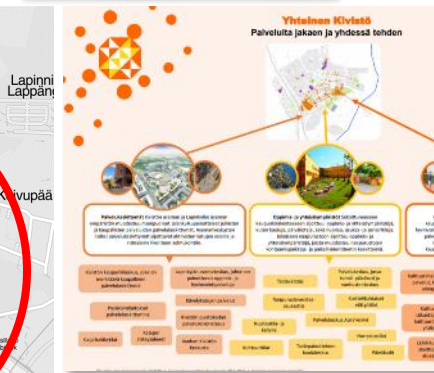
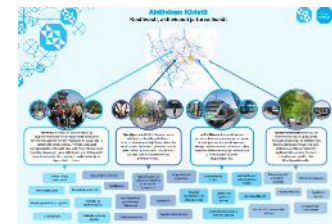
Valmistelusta vastaa Kivistön asemakaavayksikkö



VIHREÄ PYÖRÄKATU

Kuvasuunnittelun tavoitteita. (1:3000000 mittakaava)
 Viherrakennus on osa kaupunkisuunnittelua ja sen tavoitteena on luoda viherverkko, joka tukee ihmisten hyvinvointia ja ympäristön kestävyyttä. Tavoitteena on myös edistää ilmastotavoitteita ja luoda viherverkko, joka tukee ihmisten hyvinvointia ja ympäristön kestävyyttä.

Hävedet
 Hävedet ovat alueen viherverkossa keskeisiä elementtejä, jotka tukevat ihmisten hyvinvointia ja ympäristön kestävyyttä. Hävedet ovat alueen viherverkossa keskeisiä elementtejä, jotka tukevat ihmisten hyvinvointia ja ympäristön kestävyyttä.



Kivistön tapahtuma-areena

Nro 002431

Arena 3.3-hankkeen mahdollistava asemakaavamuutos (suunnitteluvaraus 6/2019). Urheilu- ja tapahtuma-areena (sis. katsomot, yleisötilat, kentän monikäyttötilat ja aitiot) ja hotelli sekä niihin liittyvä autopysäköinti

AIKATAULU

OAS	11/ 2019
Kala 1	6/2020
Kala 2	10/2020
Kv	12/2020

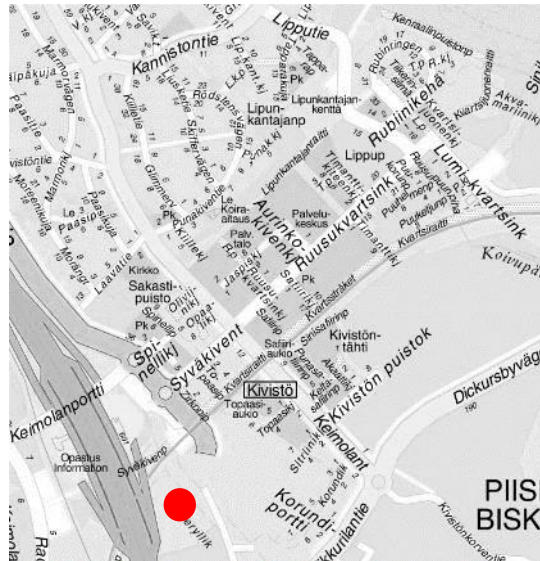
KERROSALA

Asuminen -	
Toimitila	5 000
Muu	35 000

MAANOMISTUS Kaupunki

Valmistelusta vastaavat Kai Zukale ja Eija Hasu / Kivistön asemakaavayksikkö

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 §



Kivistön kvartsikulma

Nro 232800

Kivistön keskustarakentamisen laajeneminen koilliseen Kehäradan pohjoispuolella, Lapinkylän aseman vaikutusalueella. Monipuolisia keskustakortteleita: liiketilaa, asumista (n. 800 as.), pysäköintilaitos hybridipalvelukokonaisuutena ja muita keskustatoimintoja.

AIKATAULU

OAS	3, 11/ 2019
Kala 1	6 /2020
Kala 2	10 / 2020
Kv	12/2020

KERROSALA

Asuminen	35 000
Toimitila	
Muu	1000

MAANOMISTUS Kaupunki

Valmistelusta vastaavat Veli-Pekka Ristimäki ja Ville Leppänen / Kivistön asemakaavayksikkö

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 §



Kivistön lumikvartsi

Nro 232700

Kivistön keskustarakentaminen laajenee Kehäradan eteläpuolella, Lapinkylän aseman vaikutusalueella.

Monipuolisia keskustakortteleita: liiketilaa, asumista (n. 1 000–1 500 as.) ja muita keskustatoimintoja, kuten päiväkotia, koirapuisto ja pysäköintilaitoksia hybridipalvelukokonaisuuksina.

AIKATAULU

OAS	12/2019
Kala 1	12/2020
Kala 2	6/2021
Kv	8/2021

KERROSALA

Asuminen	50 000
Toimitila	
Muu	3000

MAANOMISTUS Kaupunki

Valmistelusta vastaavat Ville Leppänen ja Sonja Sahlsten / Kivistön asemakaavayksikkö



Kivistön turkoosikehä

Nro 232900

Kivistön keskustarakentamisen laajeneminen Kehäradan pohjoispuolella, tulevan Lapinkylän aseman vaikutusalueelle. Monipuolisia keskustakortteleita: liiketilaa, asumista (n. 1000 as) ja siihen liittyviä toimintoja (esim. pysäköintilaitos). Hulevesipuiston suunnitelman päivitys kaavatyön yhteydessä. Kaavan teemoina uusiutuva energia, hulevedet ja kaupunkiviljely.

AIKATAULU

OAS	12/2019
Kala 1	3/2021
Kala 2	9/2021
Kv	11/2021

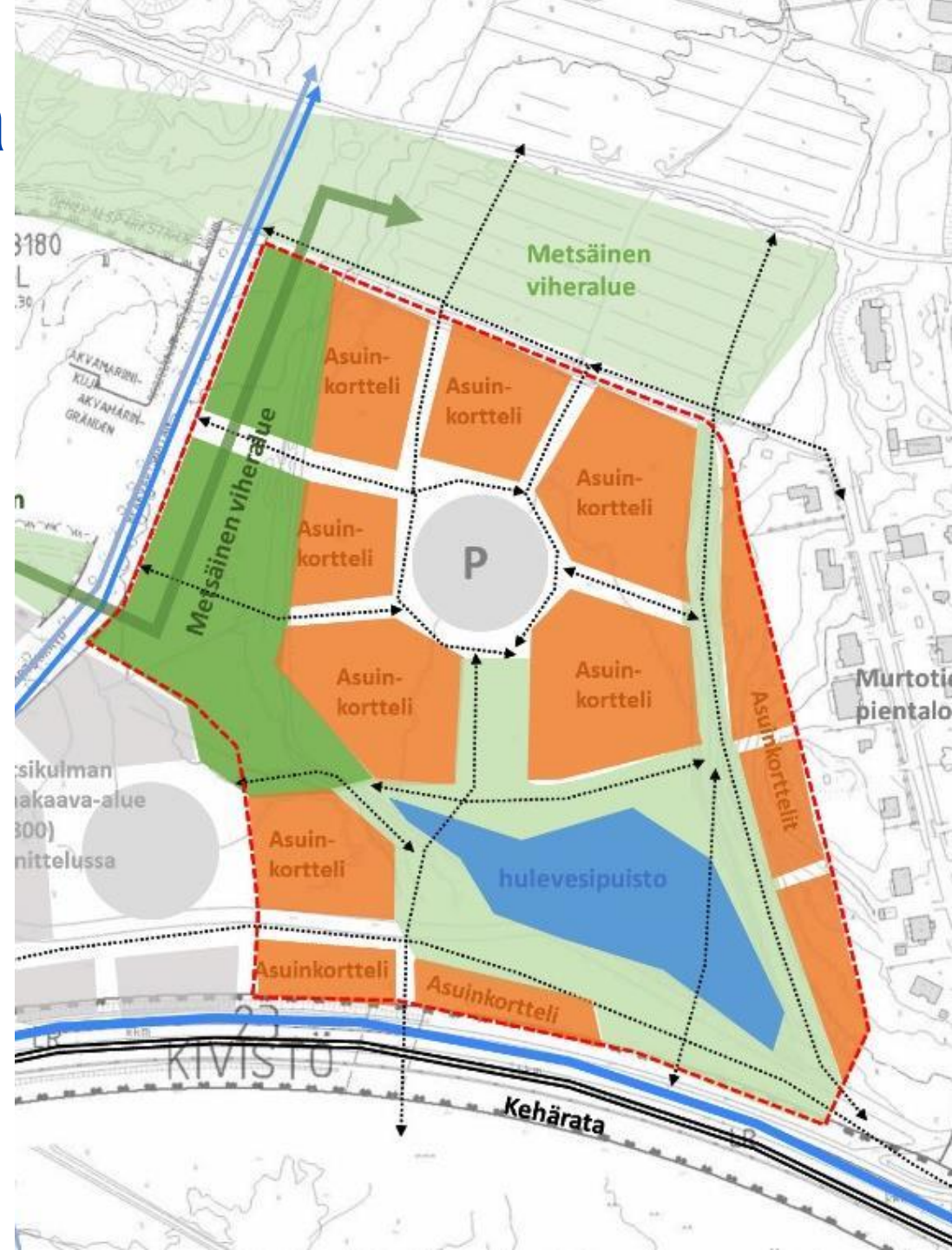
KERROSALA

Asuminen 50 000
Toimitila
Muu 3000

MAANOMISTUS Kaupunki

Valmistelusta vastaavat Hertta Ahvenainen ja Veli-Pekka Ristimäki /
Kivistön asemakaavayksikkö

LINTE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 §

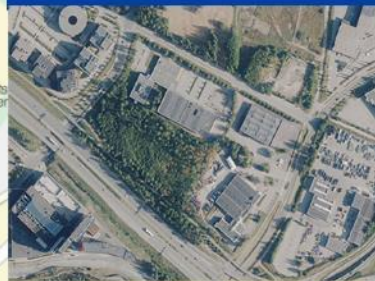


AVIAPOLIS

C11 Markkatie 12-20



C18 Grand Wing + Auramo kaavaluonnos



C19 Aviapoliksen teemat



C5 Aviapolis eteläinen



C15 Backaksen kartano



C21 Aviapolis Core



C9 Annefred eteläinen



C4 Grand Wing



C8 Mondo



C1 Lustikulla



C2 Backaksen lähiympäristön kehittäminen



C6 Tietotie 9 -11



C20 Muura



C7 Aviapolis pohjoinen



Aviapolis

Aviapoliksen aseman ympäristöä kehitetään alueen keskustana, jossa yhdistyvät luonto, cityelämä ja lentokenttä. Keskustaa kokoaa virikkeellinen ja kävelyystävällinen raitti. Alue saa tuhansia uusia asukkaita sekä runsaasti palveluita ja työpaikkoja.

Aviapoliksen maankäytön potentiaali 12 vuoden ajalta mahdollistaa asumista noin 19 - 23 000 asukkaalle sekä 20 000 – 30 000 työpaikkaa.

KAAVOITUKSEN PAINOPISTEET 2020

Aviapoliksen suunnittelussa keskitytään edelleen pääosin Veromiehen alueeseen. Tulevina vuosina kuitenkin myös Kehä III:n eteläpuolisia Pakkalan alueita aletaan kaavoittaa.

Kaavamuutostöiden pohjaksi laaditaan laajempia kokonaisuunnitelmia kuten asemakaavaluonnoksia.

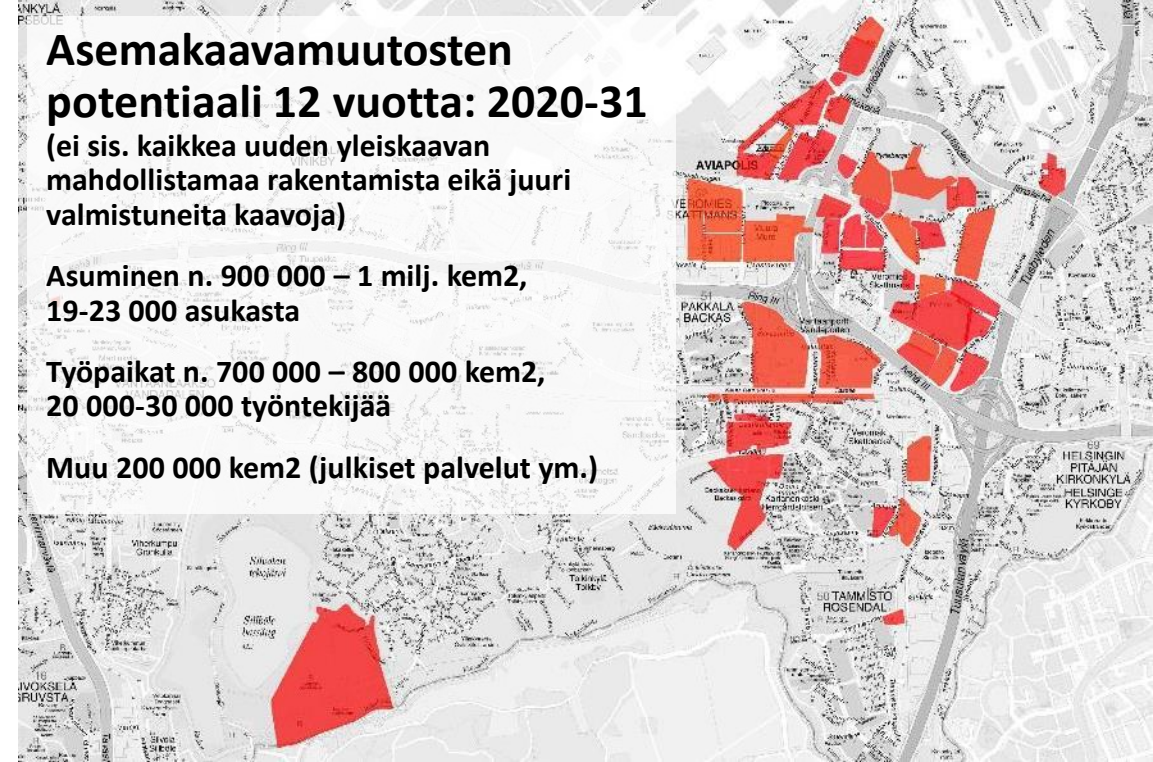
Tulevaisuuden kaavoitushankkeista tehdään tarkempia tarkasteluja. Kartoitetaan hankkeiden sijoittumista alueelle sekä rakentamisen määrää suhteessa alueen palvelurakenteeseen ja viheralueverkostoon.

Asemakaavamuutosten potentiaali 12 vuotta: 2020-31 (ei sis. kaikkea uuden yleiskaavan mahdollistamaa rakentamista eikä juuri valmistuneita kaavoja)

Asuminen n. 900 000 – 1 milj. kem2,
19-23 000 asukasta

Työpaikat n. 700 000 – 800 000 kem2,
20 000-30 000 työntekijää

Muu 200 000 kem2 (julkiset palvelut ym.)



Aviapoliksen teemat

Nro 053100

Vastuu: Koko tiimi + kaupungin sisäiset yhteistyökumppanit

Aviapoliksen teemat –työllä mahdollistetaan alueen kokonaisvaltainen suunnittelu, johon yksittäiset kaavamutokset ja muut suunnitelmat liittyvät. Työ keskittyy Veromieheen ja osin Pakkalan pohjoisosiin. Teemoilla luodaan suuntaviivoja suunnittelulle ja parannetaan alueen imagoa. Työssä osallistetaan yhteistyökumppaneita, asukkaita, maanomistajia, yrittäjiä ja muita asiantuntijatahoja.

Teematyö sisältää kolme osaa:

Kaupunkivihreän malli

- Alueen vehreys vastapainona tehokkaalle rakentamiselle
- Mm. viheralueverkoston kehittäminen, katutilojen vehreys ja viherkadut, vihertehokkuus, alueiden massatasapaino

Käveltävä kaupunki –konsepti

- Kehitetään elävää, viihtyisää ja kotoisaa urbaania kaupunkitilaa alueen imagon parantamiseksi
- Mm. kiinnostavuuden kehän ideointityö, julkiset ja puolijulkiset tilat ja vaihtelevat tilasarjat, kävelyn mittakaava, julkisten ulkotilojen, aukoiden, solmukohtien ja reittien suunnittelu

Alueen identiteetti: Tulevaisuuden lentokenttäkaupunki

- Omaleimainen ja tunnistettava ilme eri alueilla: keskusta, asuinalueet, korttelit, työpaikka-alueet jne.
- Mm. arkkitehtuuri ja kaupunkikuvalliset laatutavoitteet, korkean rakentamisen paikat, väri- ja materiaalikonsepti, taidekonsepti, valaistussuunnitelmat

AIKATAULU

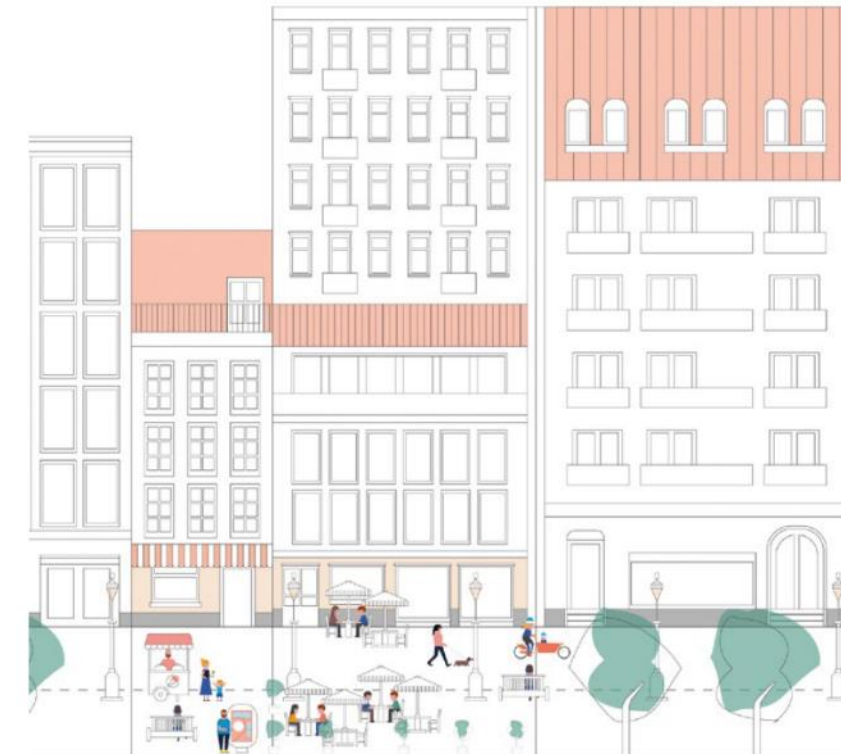
OAS	2/ 2020
Osall.	1..3/2020
Kala 1	10/ 2020
Kala 2	01/ 2021
Kh/Kv	03/ 2021



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 §



Kuva: arkkitehtitoimisto C.F. Möller - Sverig e AB



Havainnekuva: Lia Crupi

Aviapolis Core asemakaavaluonnos Nro 052400

Aviapolis Coresta muodostuu Aviapoliksen keskusta, jossa yhdistetään luonto, cityelämä ja lentokenttä kävely-ystävälliseksi lentokenttäkaupungiksi. Arkkitehtitoimisto C.F. Möllerin viitesuunnitelman ja konseptin pohjalta laaditaan kaavaluonnos.

KERROSALA

Asumista 150 000 - 200 000 kem² = n.
3000-4000 asukasta

Toimistoja 150 000 - 200 000 kem²,

Sekoittunutta korttelirakennetta

50 000 - 90 000 kem²

julkiset palvelut 30 000 - 40 000 kem²,

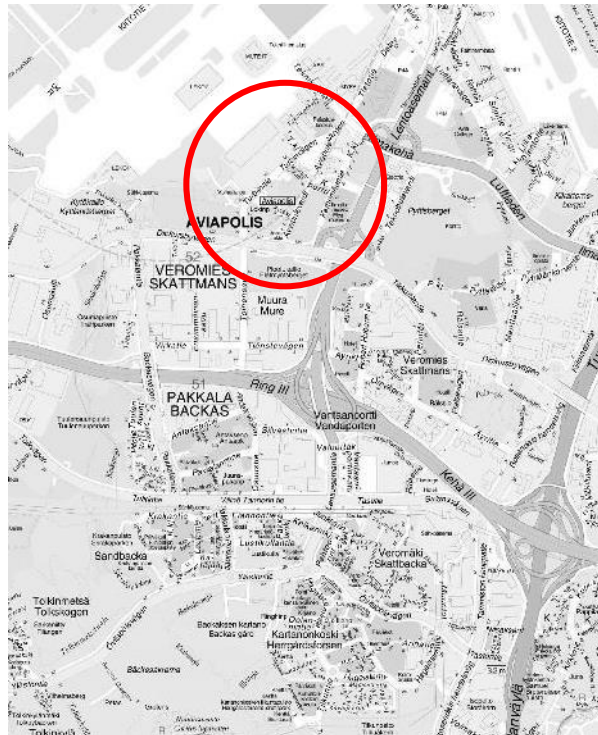
liiketilaa 4000 - 5500 kem²

➤ yhteensä n. 400 000 - 585 000 kem²

AIKATAULU

Kala 1 011/ 2020

Vastuu: Häsänen



Aviapolis South Block Nro 002417

Aviapoliksen aseman viereen rakennetaan liike-, toimisto- ja asuinkortteli n. 1000 asukkaalle. Avia-aukiosta tehdään alueen sydän. Tavoitteena on luoda sekoittunutta kaupunkirakennetta siten, että suunnitelman keskeiseksi elementiksi muodostuu viihtyisä Avia-aukio, jonka ympärille keskitetään palvelut.

KERROSALA

33 100 kem2 asumista, n. 1000 as.
(8100 uutta as-k-m2)

6 050 k-m2 liike- ja palvelutilaa

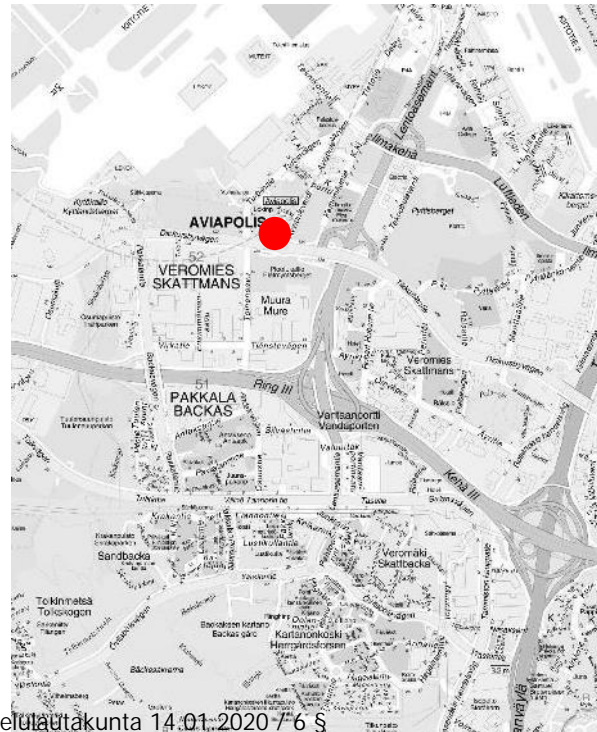
6 400 kem2 toimitilaa

AIKATAULU

Kala 1 01/ 2020

Kala 2+kh/kv 03...05/ 2021

Vastuu: Häsänen



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 7-6 S

Linja Arkkitehdit, Arkkitehdit Soini & Horto, KN Arkkitehdit



Linja Arkkitehdit, Arkkitehdit Soini & Horto, KN Arkkitehdit

Aviabulevardi II

Nro 002404

Korttelirakennetta uudistetaan tehostamalla tonttien käyttöä. Alueelle esitetään myös uutta toimitilaa sekä pysäköintilaitos. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään myös Turbiinitien kaavamuutos nro 002270, joka mahdollistaa uuden katuyhteyden Ilmakehästä Tikkurilantielle.

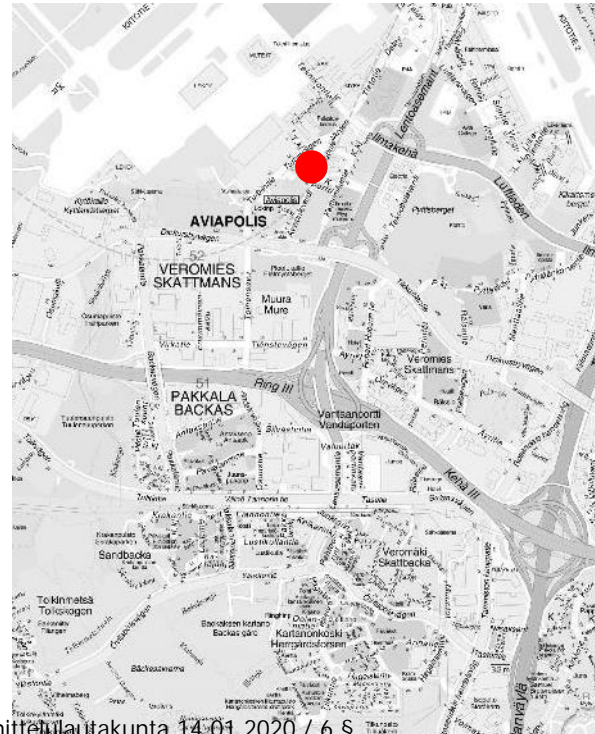
KERROSALA

Toimitilaa n. 40 000 kem2 (uutta)
Kaavassa yhteensä noin 70 000 –
80 000 kem2

AIKATAULU

Kala 1 05/ 2021
Kala 2+kh/kv 10...12/ 2021

Vastuu: Häsänen



Mondo

Nro 002371

Lentoasemantien ja Ilmakehän risteykseen tutkitaan monipuolista toimitila- ja hotellirakentamista. Viereistä kallioaluetta säästetään ja rakentaminen istutetaan ympäristöön sopivaksi.

KERROSALA

Toimitilaa 42 400 kem²

AIKATAULU

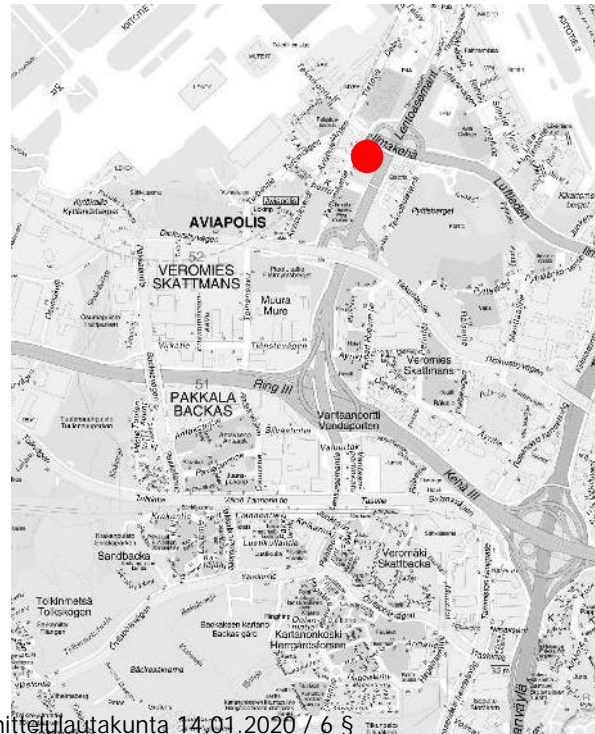
Kala 1 11/ 2020

Kala 2+kh/kv 03...05/ 2021

Vastuu: Shala



NCC Mondo - Arkkitehdit Soini & Horto



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 S



Tietotie 9 JA 11

Nro 002425

Tietotien varteen suunnitellaan hotelli- ja toimistokokonaisuus, joka yhdistyy lentoasemalta Aviapoliksen asemalle johtavalle virikkeelliselle kävelyraitille.

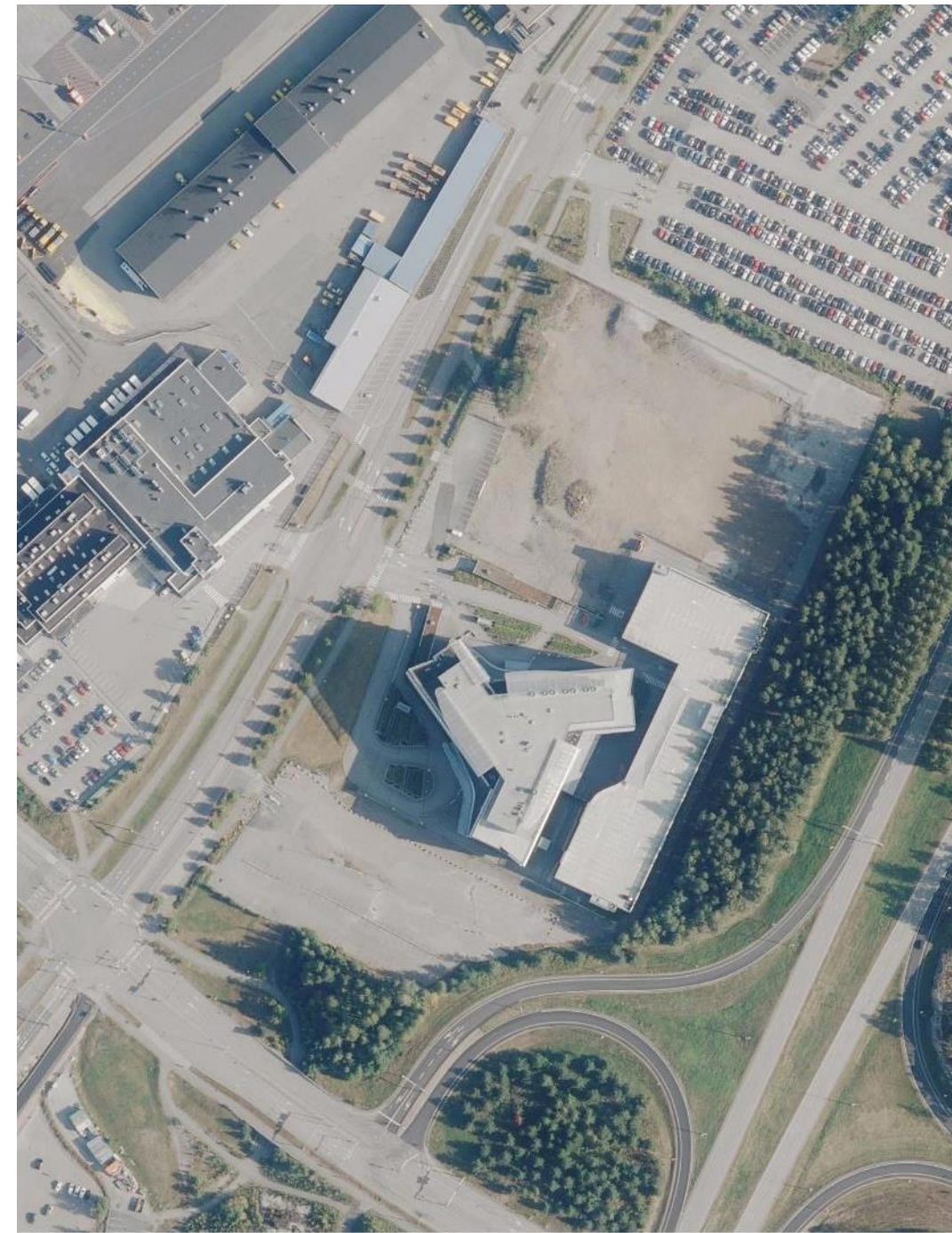
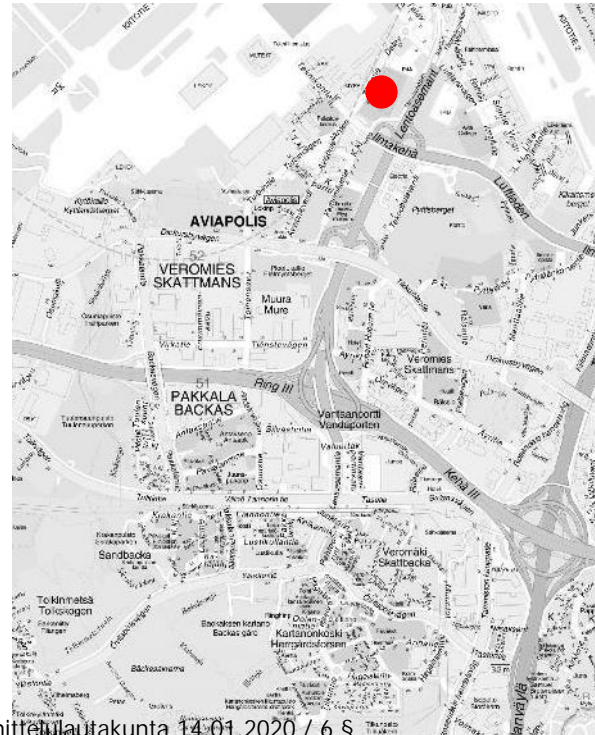
KERROSALA

hotelli-, liike- ja toimitilaa
30 000 – 35 000 k-m²

AIKATAULU

Kala 1 011/ 2020
Kala 2+kh/kv 03...05/ 2021

Vastuu: Veijola



Annefred eteläinen

Nro 002373

Kortteliin esitetään monipuolisia asuinkortteleita, monimuotoinen ja toiminnallinen puisto sekä monitoimirakennus Aviapolis Urban Blocks (AUB) –ideakilpailun pohjalta. Alueen suunnittelun tavoitteena ovat omaleimaiset ja elämykselliset korttelit ja ulkotilat, jotka vahvistavat Aviapoliksen identiteettiä. Monitoimirakennus Atomi sisältää koulun 900 oppilaalle, päiväkodin sekä muita palveluita. Koulun suunnittelukilpailu järjestetään vuonna 2020 aikana ja otetaan käyttöön vuonna 2023.

KERROSALA

Asumista 64 500 kem², n. 1300 as.

Koulu ja pvk 11 000 kem²

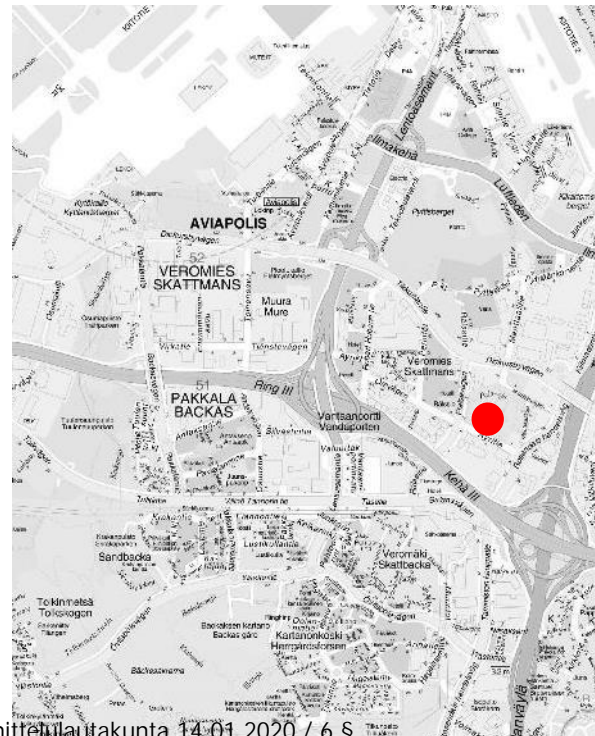
Liiketilaa, palveluita ym. 10 000 k-m²

AIKATAULU

Kala 1 06/ 2020

Kala 2 + kv 09...12/ 2020

Vastuu: Tanner, Juusola



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 §



ARK-house arkkitehdit Oy



ARK-house, Arkkitehdit Oy

Grand Wing – Auramo asemakaavaluonnos Nro 053000

Kaavaluonnoksessa tutkitaan Äyritien varrelle asumista ja Auramon alueelle sekoittunutta korttelirakennetta. Tavoitteena on kaupunkimainen ja elävä kortteli, jossa on monipuolisia toimintoja ja historiallisesti arvokkaat rakennuksen osat säilytetään. Viereinen Rälssitie on osa Veromiehen aluetta kiertävää kiinnostavuuden kehää, jota kehitetään erityisesti jalankulkuun ja pyöräilyyn houkuttelevaksi.

KERROSALA

Asumista n. 40 000 - 50 000 kem²,
n. 800-1000 asukasta

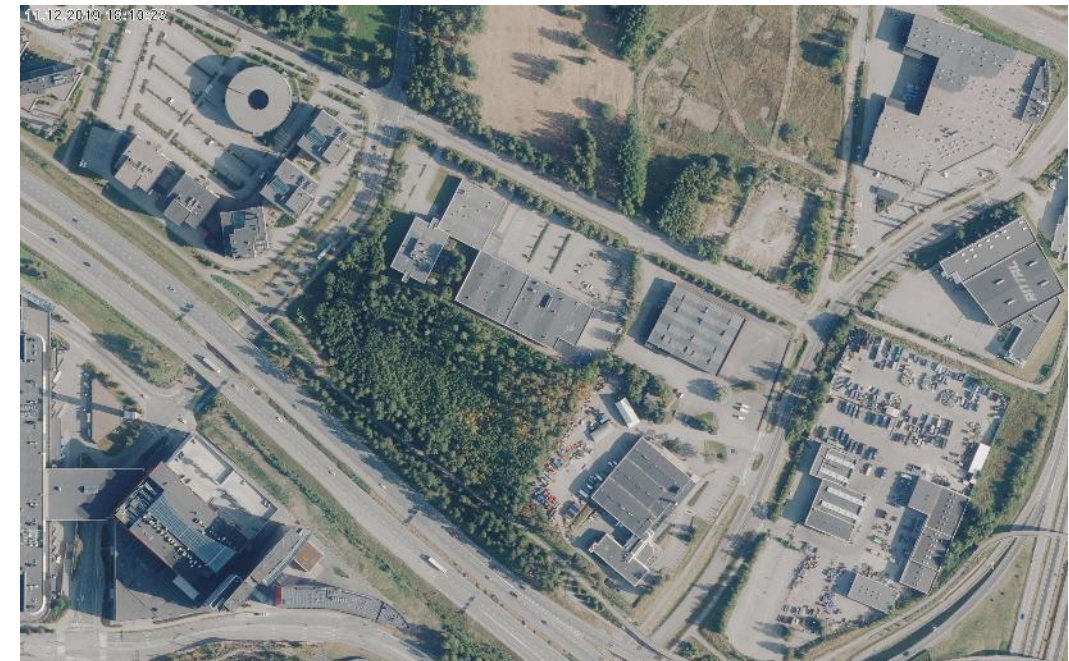
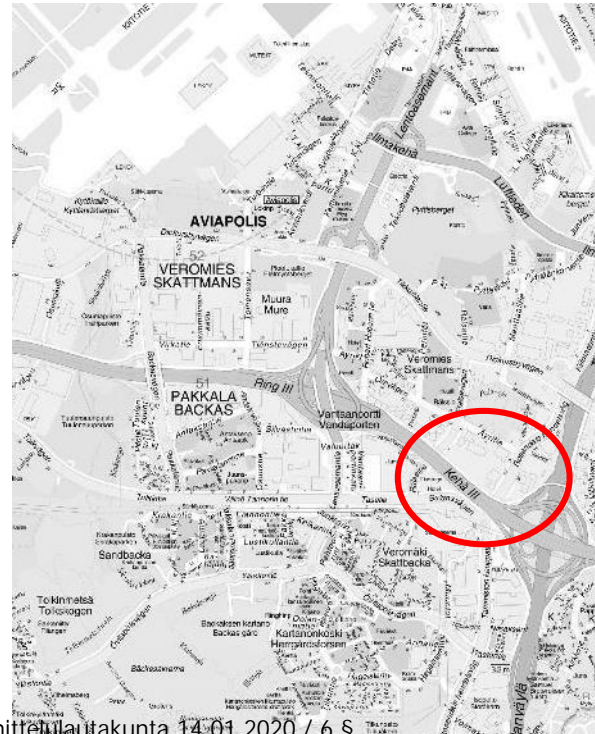
(vaihe 2 kaavamuutos myöhemmin)

Työpaikkarakentamista yht. n. 35 000
kem²

AIKATAULU

Kala 1 06/ 2020

Vastuu: Ölander



Grand Wing

Nro 002420

Kehä III:n varteen Flamingoa vastapäätä suunnitellaan hotelli, toimistoja, elämyskeskus. Suunnitelmassa varaudutaan viereisten korttelialueiden rakentamiseen myöhemmin.

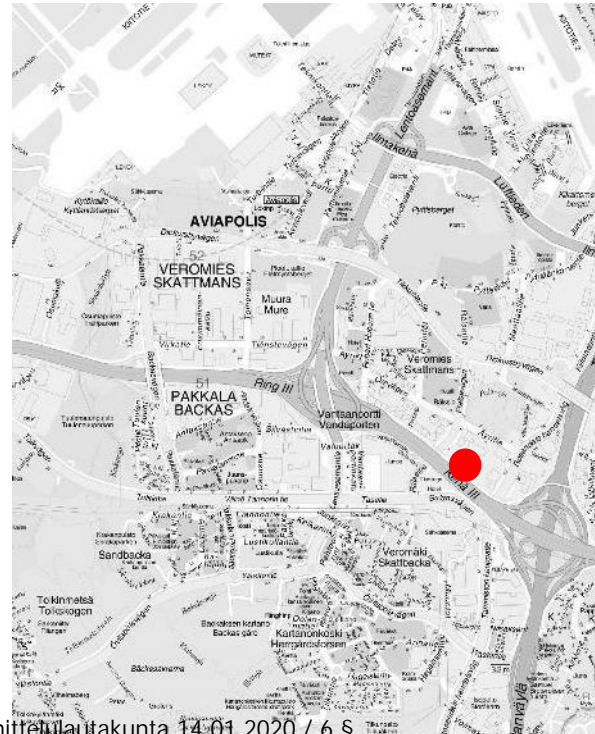
KERROSALA

24 000 k-m2 liike-, toimi- ja muuta palvelutilaa

AIKATAULU

Kala 1 02/ 2020
Kala 2 + kv 08...11/ 2020

Vastuu: Ölander



Backaksen alueen kehittäminen

Nro 512000

Backaksen kartanon lähialueita kehitetään matkailu- ja virkistyskäyttöön. Asemakaavassa alueelle tutkitaan tapahtuma- ja elämyspuiston sijoittamista sekä sitä tukevaa muuta liiketoimintaa kulttuuriympäristöön sovittaen. Toiminta sijoittuu osin nykyisiin suojeltaviksi esitettyihin rakennuksiin, osin uudisrakennuksiin.

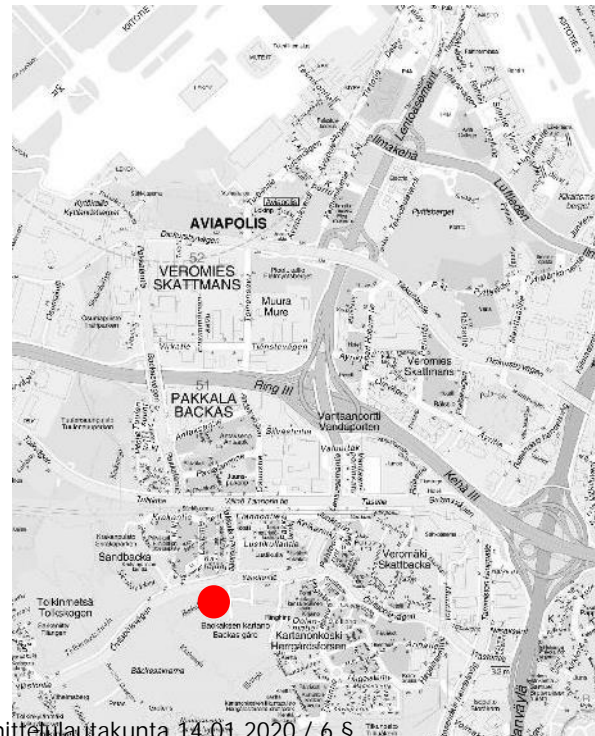
KERROSALA

tapahtuma- ja elämyspuisto 10 000 –
15 000 kem²

AIKATAULU

OAS	02/ 2020
Kala 1	12/ 2020
Kala 2 + kv	04...06/ 2021

Vastuu: Häsänen



Lustikulla – Backas suunnitteluperiaatteet Nro 053200

Alueelle tutkitaan asumista, toimi- ja liiketilaa sekä virkistysaluetta.
Selvitetään reittiytteytet sekä liikenne- ja palvelutarpeet.

KERROSALA

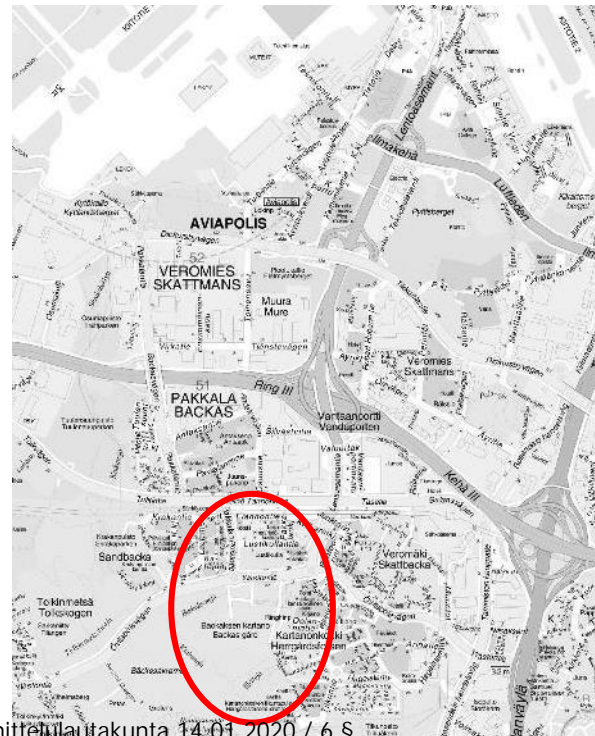
Asumista n. 30 000 kem2, n. 600 as.

Työpaikkarakentamista n. 18 000 k-m2

AIKATAULU

Kala 1 06/ 2020

Vastuu: Häsänen, Juusola, Shala



Markkatie 12-20

Nro 002396

Tikkurilantien ja Lentoasemantien risteukseen esitetään toimitilaa, hotelli, palveluita ja asumista. Suunnittelussa painotetaan kaupunkikuvallisten tavoitteiden lisäksi hiilineutraaliutta sekä toiminnallisuutta.

Suunnitelma pohjautuu julkiseen hakuun Markkatie 12, 14 ja 16 tonteille. Kilpailu ratkaistiin syksyllä 2019. Voittajaksi valittiin ehdotus Mark of Huber, jonka hanketiimiin kuuluvat NREP Oy, Colliers International, Avarrus Arkkitehdit Oy ja WSP Oy.

AIKATAULU

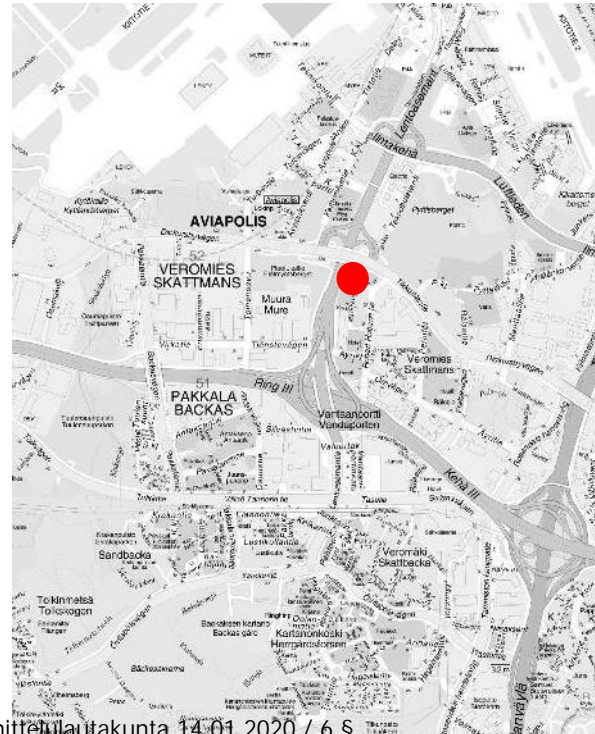
OAS	02/ 2020
Kala 1	08/ 2020
Kala 2	11/ 2020
Kv	12/2020

KERROSALA

Asumista n. 15 000 kem², n. 300 as.

Työpaikkarakentamista 18 100 k-m²

Vastuu: Veijola



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 §

Avarrus Arkkitehdit



Avarrus Arkkitehdit



Muura

Nro 052600

Kaupungin tavoitteena on tehostaa maankäyttöä alueella. Suunnitelmissa on rakentaa liiketilaa ja asuntoja 3000-5000 asukkaalle sekä luoda 4000-5000 työpaikkaa.

Alueelle suunnitellaan myös koulu, urheilukenttä ja päiväkoti sekä sujuvat jalankulku- ja pyöräily-yhteydet asemalle ja joukkoliikenteen pysäkeille.

AIKATAULU

KILPAILU 09...12/ 2020 (arvio)

Kala 1 10/ 2021

KERROSALA

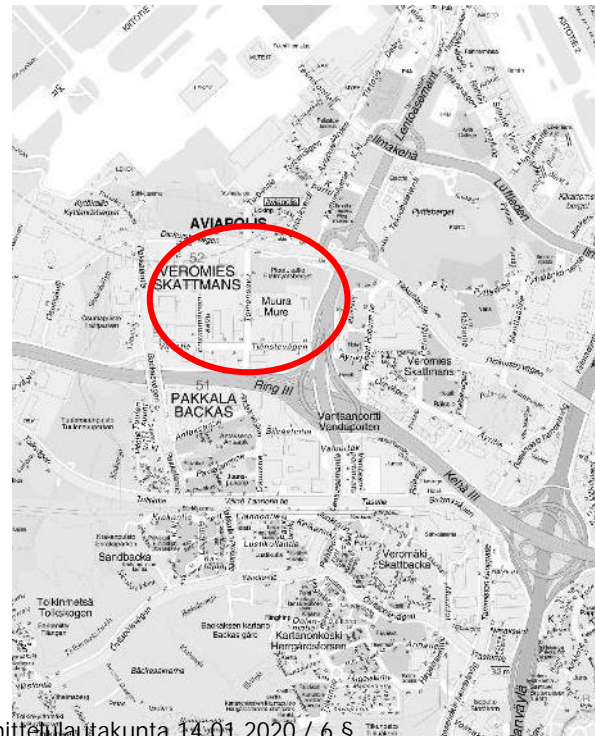
(viitesuunnitelman mukaan)

Asuntoja 200 000 kem2 n. 3000-5000 asukkaalle

Työpaikkarakentamista 50 000 kem2 n. 4000-5000 työntekijälle

➤ yhteensä n. 250 000 kem2

Vastuu: Veijola, Tanner



TIKKURILA

Tikkurilan kaavarunko



Tikkuraitin alue



D1 Kielotie 13



D12 Viertolankuja 4



D2 Silkkitehtaantie



D6 Neilikkatie 17



Tikkurila



Tikkurilan keskustan kaavarungon päivittäminen on vuoden 2020 päätyö.

Kaavarunkotyössä tutkitaan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti neljää eri osa-aluetta, Tikkuraitin ympäristöä, asemanseutua, Jokiniemen radanvarren aluetta sekä Kielotien varren kehittymistä joukkoliikennebulevardina.

Työohjelmassa on mukana myös uusia kaavamutostöitä sekä Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnittelu .

Tulevien vuosien työohjelmiin sisältyy myös ratikanvarren kaavarunkotöitä Koivuhaan, Viertolan, Maarinkunnaan, Kuninkaalan ja Hakkilan alueilla.

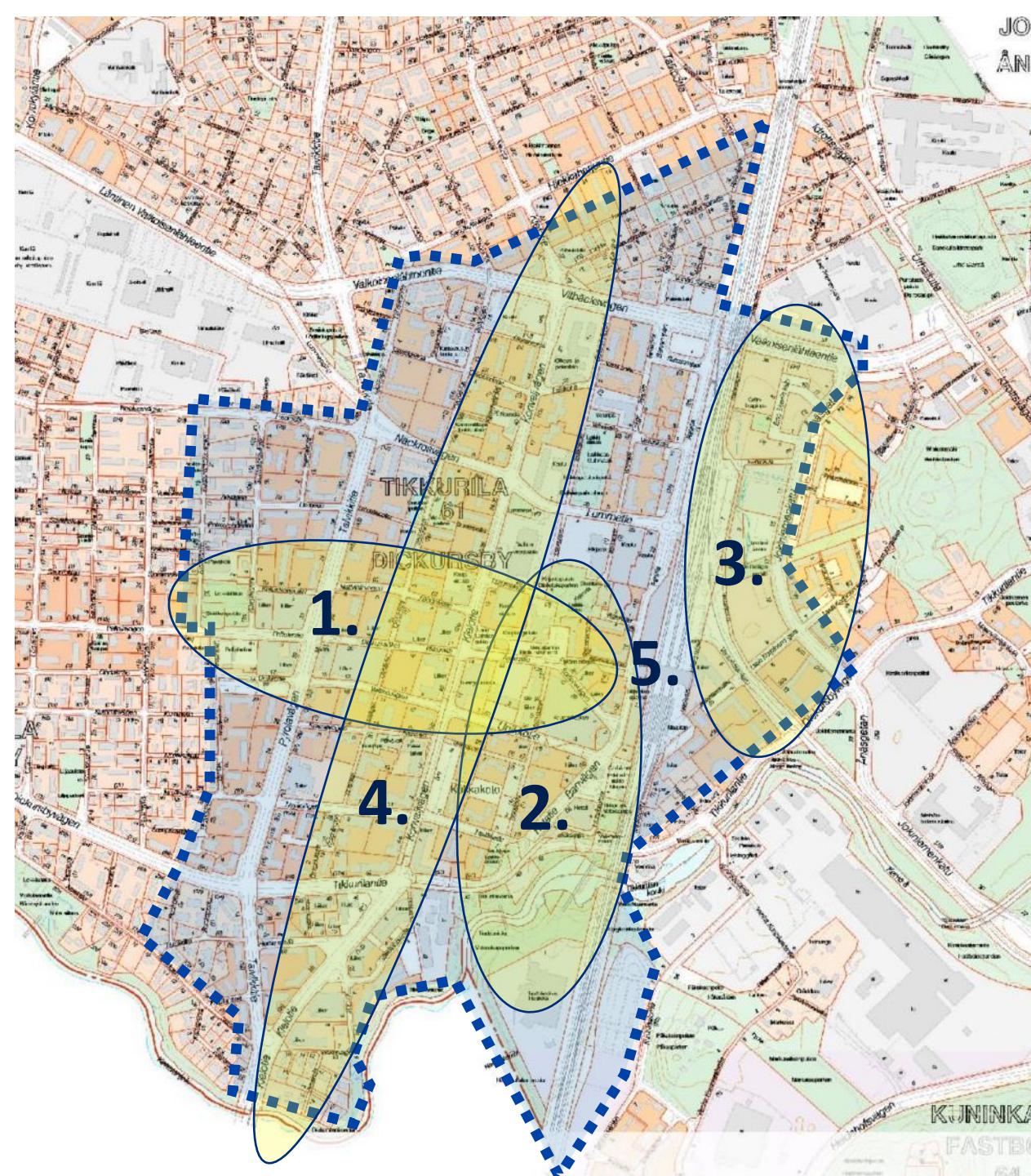


Tikkurilan kaavarunko 2020 062700

1. Tikkuraitin alue
2. Asemanseutu ja liittyminen jokirantaan
3. Jokiniemen Kampusalue
4. Kielotien varsi, Liittyminen "Kehältä" Hiekkaharjuun
5. Korkean rakentamisen paikat?

Vastuutekijät:

Tuuli Huhtala, Terhi Kuusisto, Seppo Niva



Tikkuraitin alue

Tikkurilan keskustan kaavarungon päivittämiseen liittyy konsulttitoita, joista ensimmäinen on Inaro Oy:n tekemä Tikkurilan kävelykeskustan visio.

Tikkuraittia rajaavista kortteleista on tehty kaavamuutoskyselyjä, joita viemme eteenpäin mahdollisuuksien mukaan vuosien 2020-21 aikana.



Vastuutekijät:

Tuuli Huhtala, Terhi Kuusisto, Seppo Niva

Jokiniemi ja radanvarsi

Pääradan itäpuolelle, Jokiniemen alueelle on hahmoteltu Jokiniemen uutta aluetta.

Oppilaitokset, työpaikat, liiketilat sekä palvelut rajaavat rata-aluetta.

Jokiniementietä rajaa pääasiassa asuminen, liiketilat sekä palvelut.

Ns. Grönbergin vanhan, säilytettävän rakennuksen ympärille muodostuu alueen keskus, jossa sijaitsee liiketiloja, liikuntapalveluita, hotelleja sekä mahdollisesti hyvinvointikeskus.

Vastuutekijät:

Tuuli Huhtala, Terhi Kuusisto, Seppo Niva



Silkkitehtaantie (Kelan kortteli) 002435

Kaksi toimisto- ja liikerakennusta puretaan ja tilalle on suunnitteilla 4-10 kerroksisia asuinkerrostaloja, kivijalkaliiketilaa sekä kellariin pysäköintiä.

AIKATAULU

OAS tammikuu 2020

1. KALA huhtikuu 2020
2. KALA syyskuu 2020

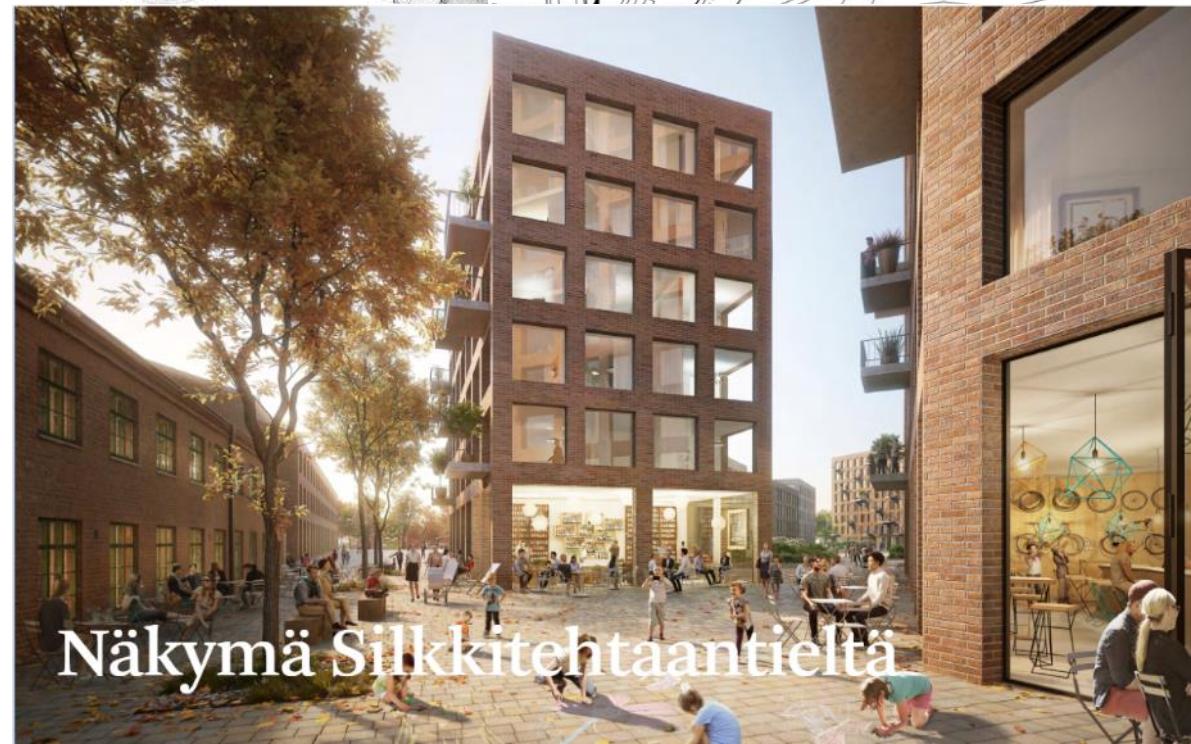
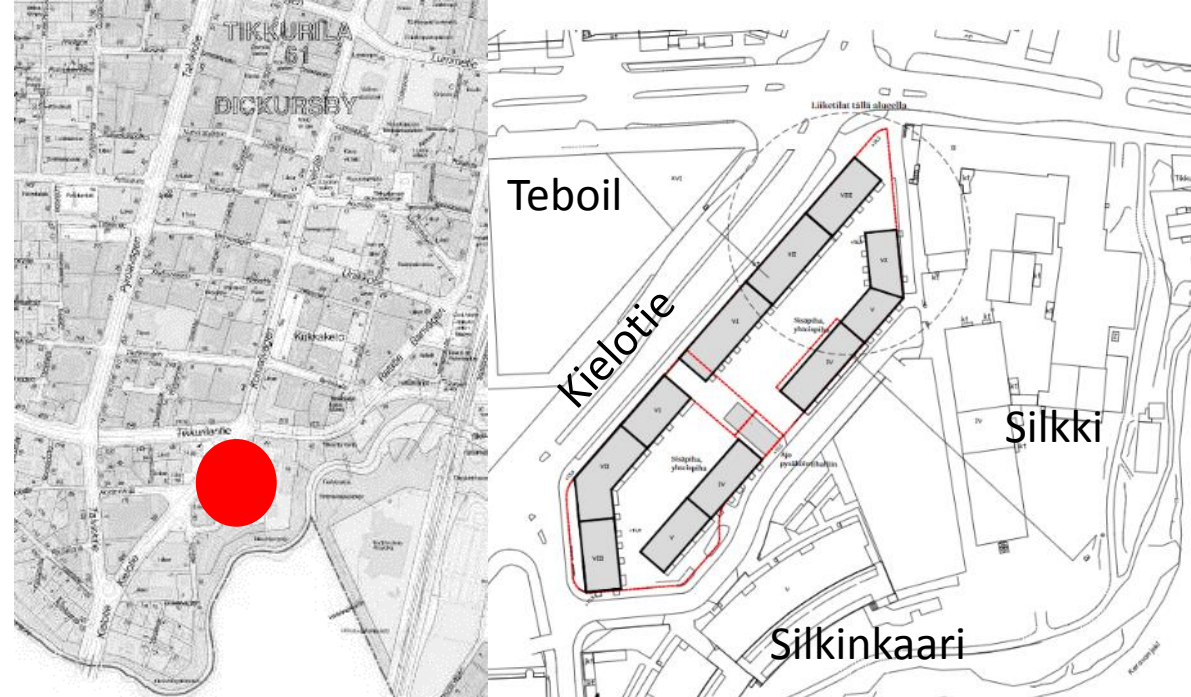
Valtuusto vuoden 2020 lopulla

KERROSALA

Yhteensä noin **23 000 k-m²**

asumista ja liiketilaa

Vastuhenkilö: Seppo Niva



Kielotie 13, Toimitila 002365



Entinen ns. Kauppalantalo puretaan ja tilalle suunnitellaan kaupungin työntekijöille uudet toimitilat.

Maantasokerrokseen on tulossa liike- ja palvelutilaa, kellariin pysäköintitilat ja toimistotilojen katolla asuinkerrostaloja.

AIKATAULU

Tarjousvaihe 2020-2021

Suunnitteluvaihe 2021-2022

Toteutusvaihe 2022-2024

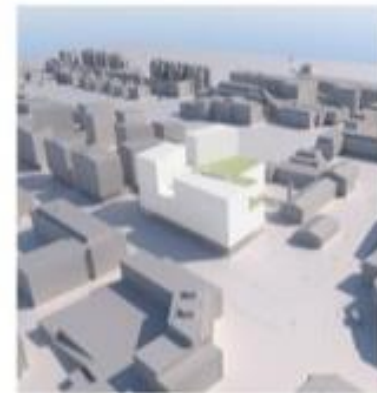
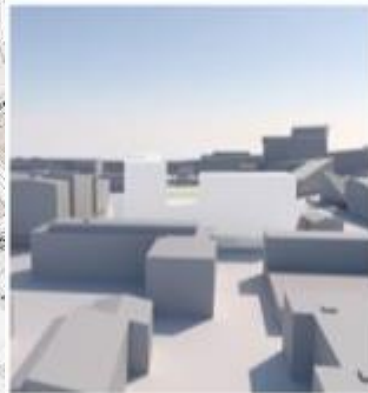
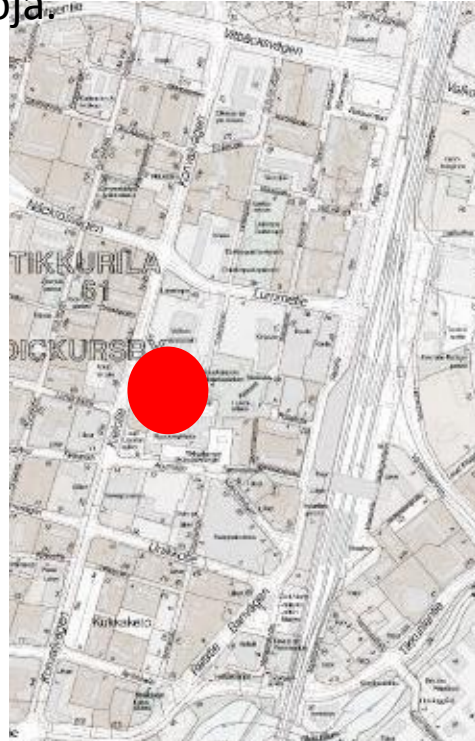
Muutto 2024

KERROSALA

Toimitilaa 11 000 k-m²

Asumista **6 000 k-m²**

Liike- ja palvelutilaa 4000 k-m²



JKMM arkkitehdit

Viertolankuja 4 002428

Vanhan teollisuusrakennus puretaan ja tilalle suunnitteilla 4-8 kerroksisa asuinkerrostaloja.

AIKATAULU

OAS marraskuu 2019

1. KALA maaliskuu 2020

2. KALA kesä 2020, Valtuusto syksyllä 2020

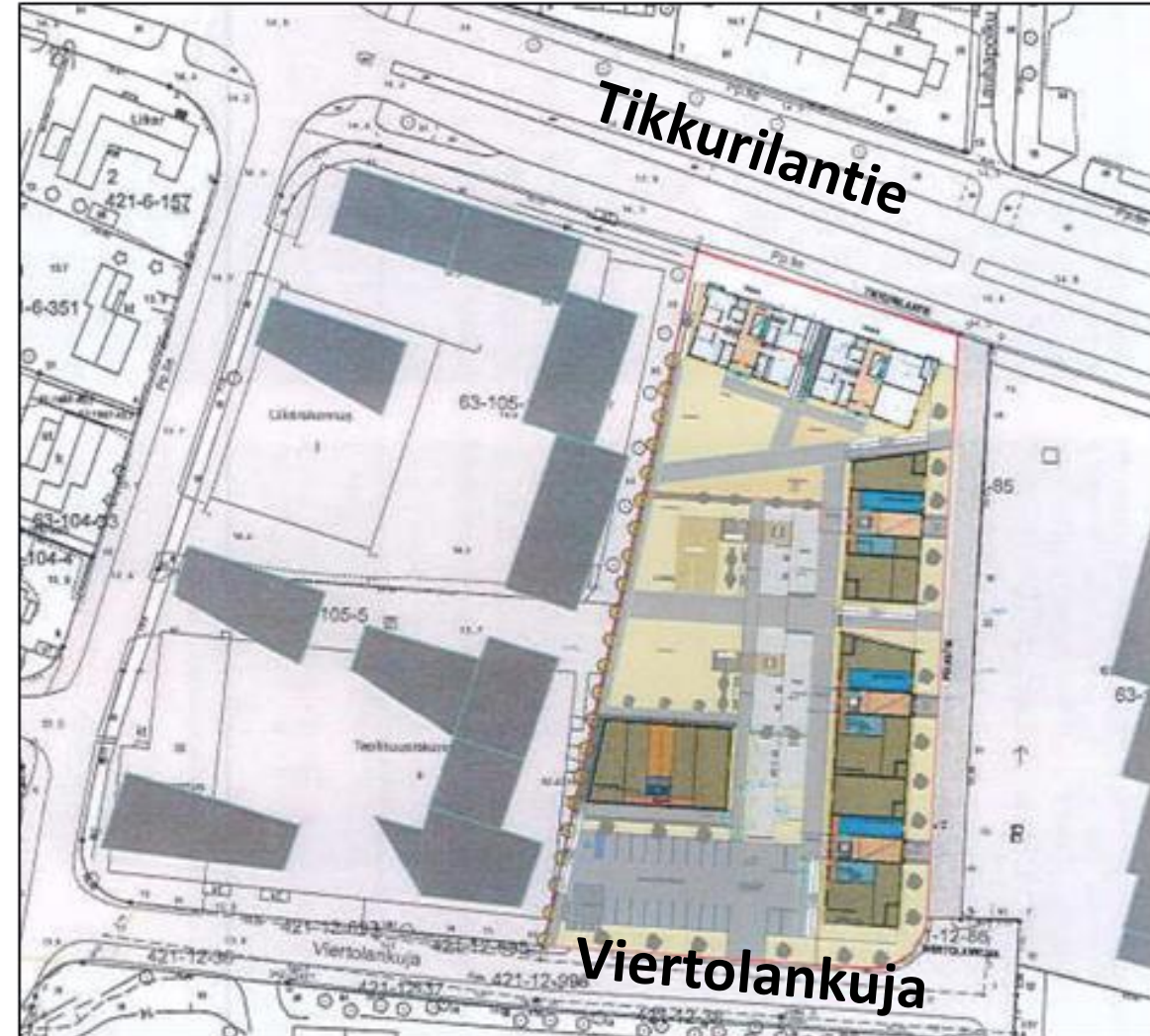
KERROSALA

Yhteensä noin **10 000 k-m²** asumista



Vastuuhenkilö: Seppo Niva

LNTE - Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 §



Neilikkatie 17 002372

Entisen ns. Shellin konttorin pysäköintialueelle suunnitellaan 6-8 kerroksisia asuinkerrostaloja.

AIKATAULU

OAS 2018

1. KALA huhtikuu 2020
2. KALA loppukesä 2020

Valtuusto syksyllä 2020

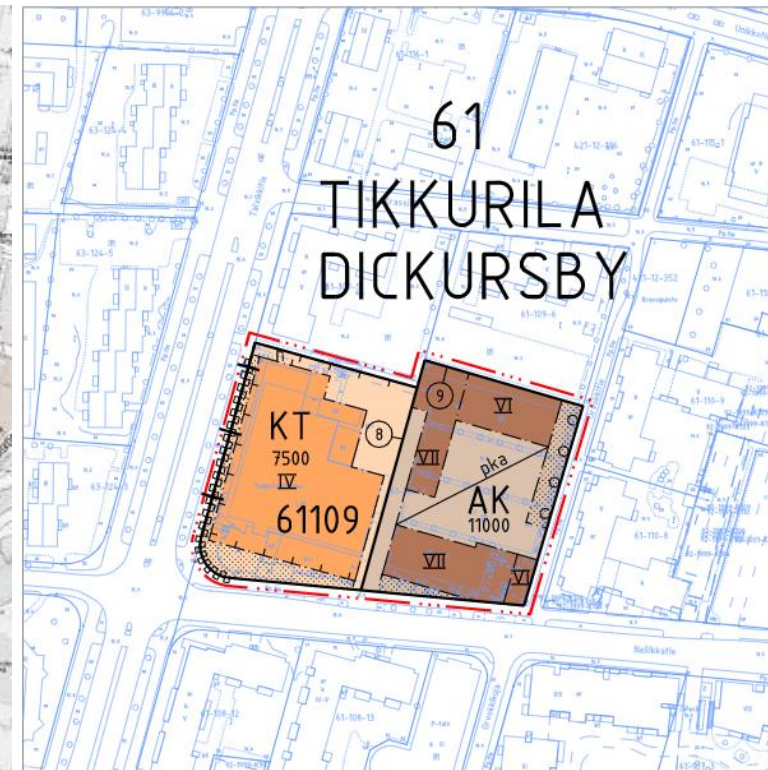
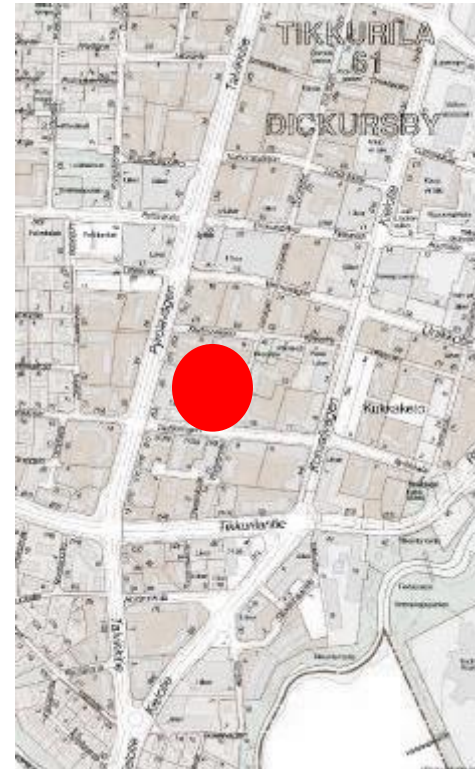
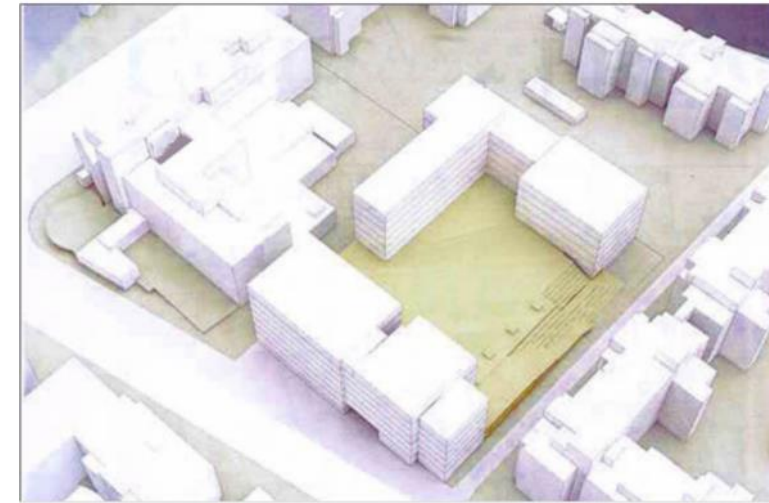
KERROSNELIÖT

Yhteensä noin 11 000 k-m² uutta asumista

Tontilla olemassa 7 200 k-m² toimistotilaa
Rakennusoikeutta YHT. 18 700 K-M²

Nyt ajantasakaavassa 12 000 k-m²

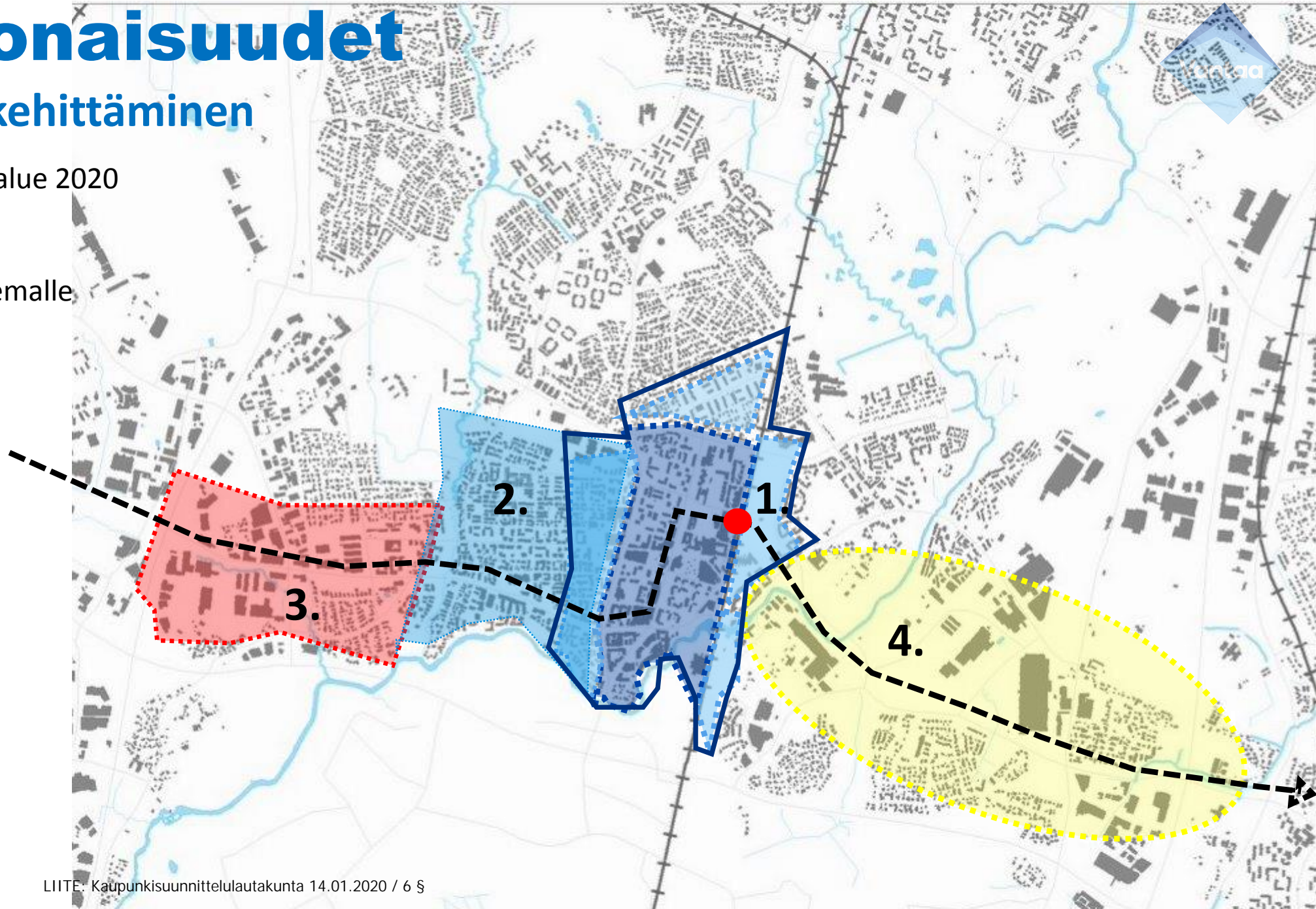
Vastuhenkilö: Seppo Niiva



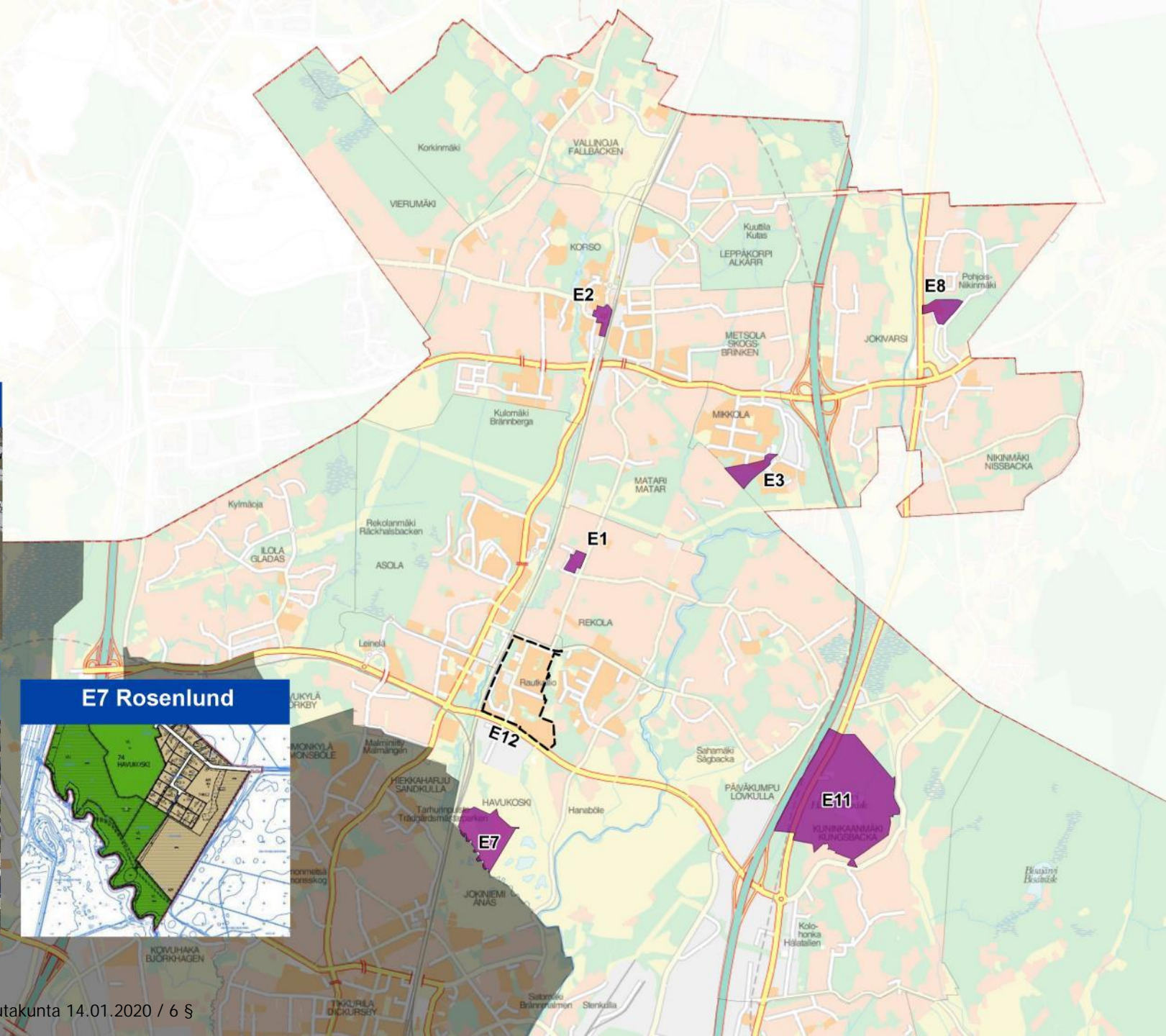
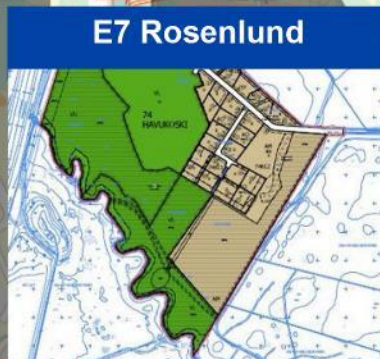
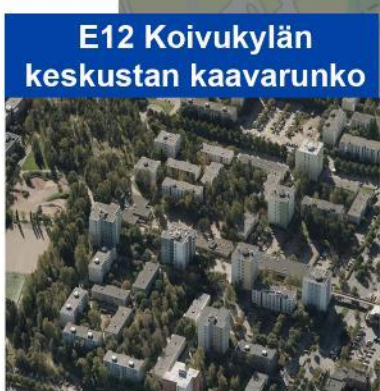
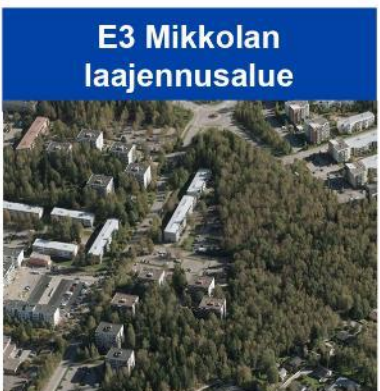
Aluekokonaisuuudet

Ratikan varren kehittäminen

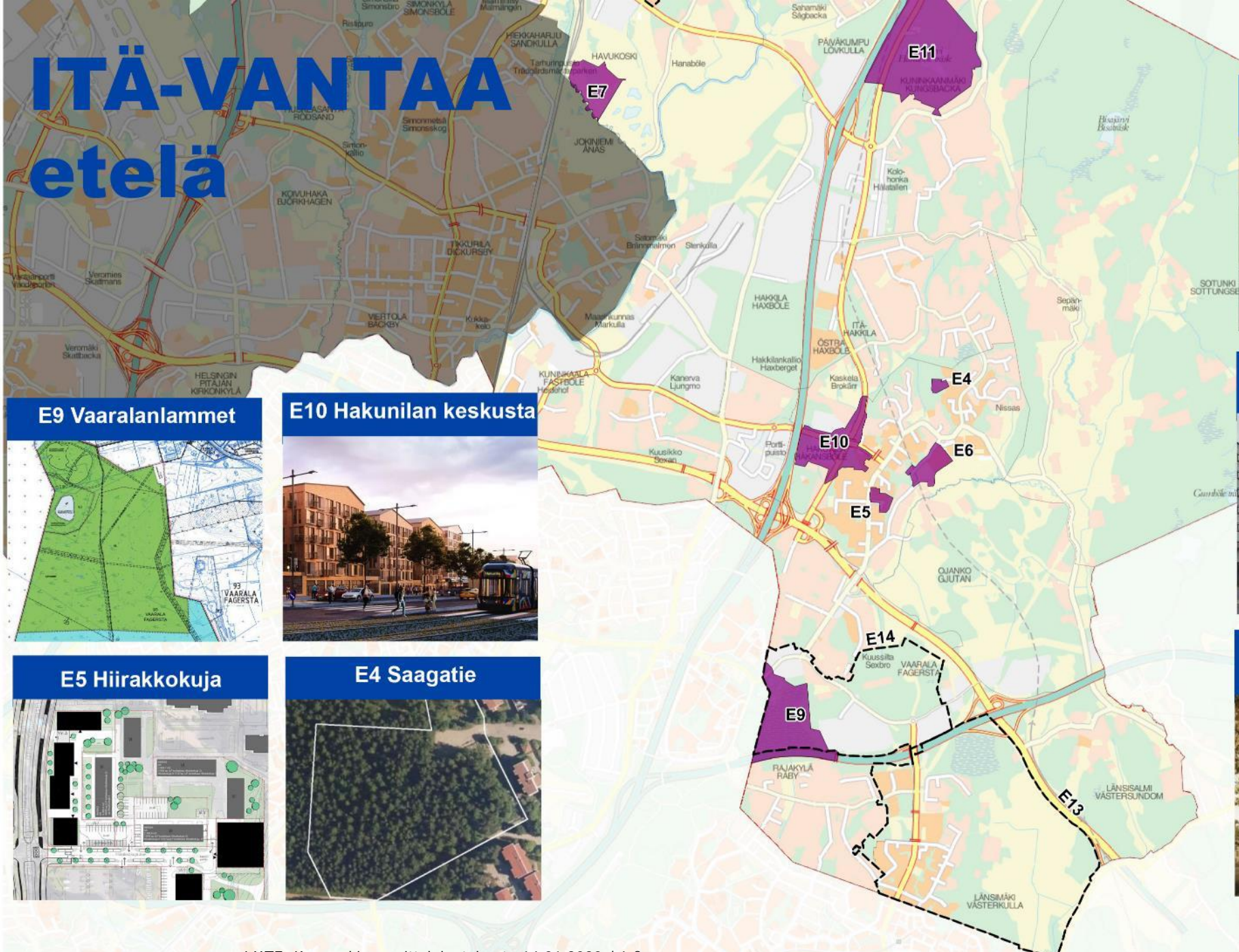
1. Tikkurilan Kaavarunkoalue 2020
2. Viertola
3. Koivuhaka
4. Ratikanreitti idästä asemalle



ITÄ-VANTAA pohjoinen



ITÄ-VANTAA etelä



E9 Vaaralanlammet



E10 Hakunilan keskusta



E5 Hiirakkokuja



E4 Saagate



E11 Kuusijärvi



E13 Länsimäen keskustan kaavarunko



E14 Kuussilla kaavarunko



Itä-Vantaa

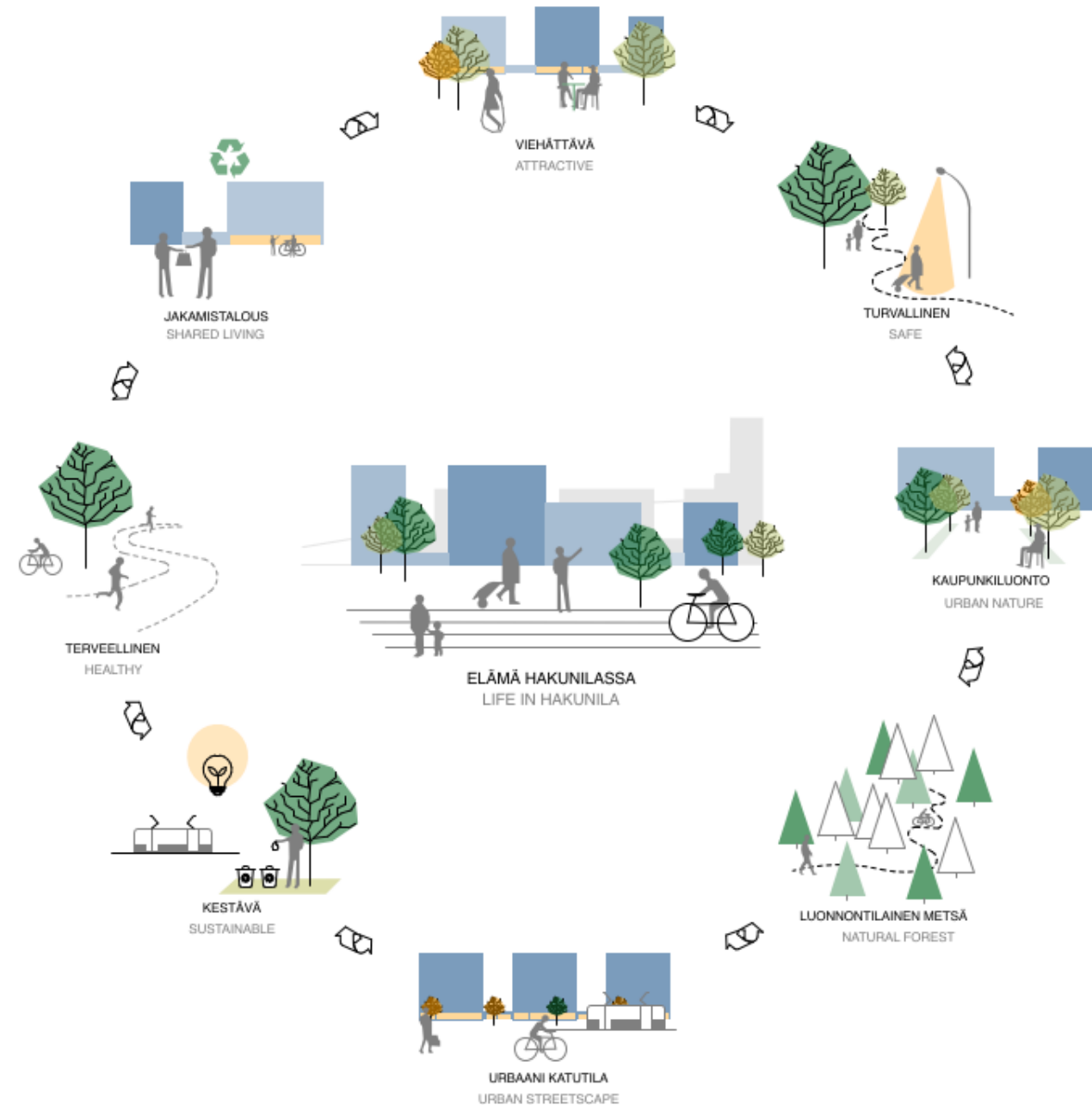
Itä-vantaan asemakaavayksikön alueella työkanta painottuu Korson, Koivukylän, Hakunilan ja Länsimäen keskuksiin sekä joukkoliikennekaupunkia toteuttaviin hankkeisiin.

Korson keskustasuunnitelma etenee. Koivukylässä tarkastellaan laajempaa kokonaisuutta keskustan kaavarunkotyössä. Hakunilassa keskustan kaavarunkoa toteuttava Keskustan laajennus 2 on yksi merkittävimmistä töistä.

Vantaan ratikan positiivisia vaikutuksia maankäyttöön tutkitaan valtuuston edellyttämässä kaavarunkotöissä Kuussillan alueella (Vaarala – Fazerila) sekä Länsimäessä.

Virkistysalueiden osalta Kuusijärven asemakaavamuutoksella luodaan mahdollisuudet parantaa kuusijärven asemaa vantaan vetovoimaisena luontokohteena.

Vaaralan lampien kaavamuutoksella mahdollistetaan toisen virkistyskeitaan syntyminen itä-vantaan alueelle.



Korson keskusta

002339

Moderni hybridikeskusta Korsolle. Asumista ja palveluita Korson mittakaavassa. Pysäköinti parkkitalossa. Joukkoliikenteen vaihtokeskus radan varteen.

AIKATAULU

OAS 05/2019
Kala 1 08/2020

KERROSALA

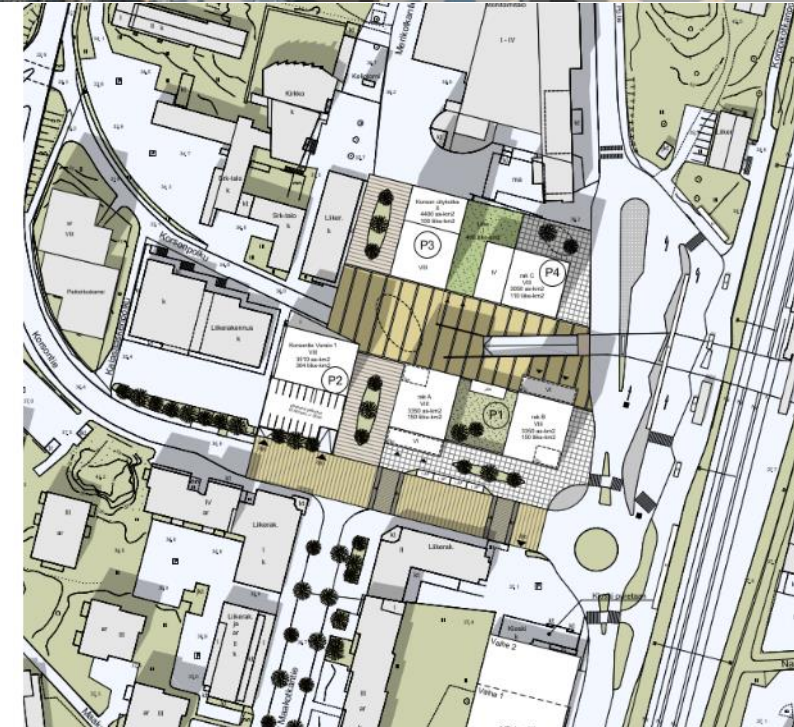
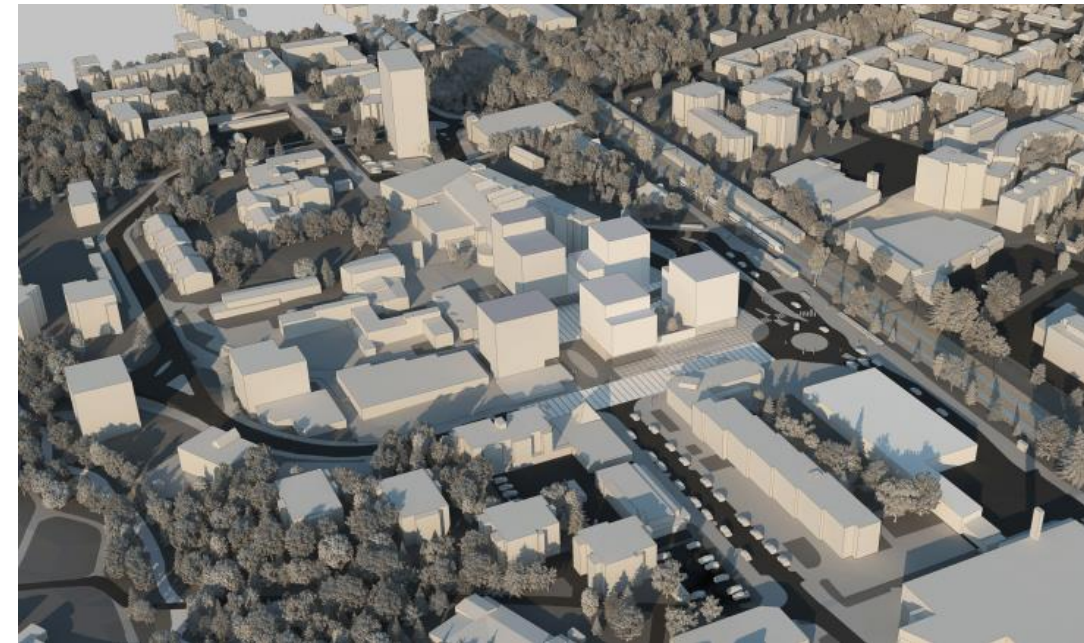
Asumista 15 000 kem²
Palveluja 4 000 kem²

MAANOMISTUS

Kaupunki / yksityiset

VALMISTEELE

Mikel Aizpuru



Mikkolan laajennus 002290

Lähiökerrostaloalueen täydennyssuunnitelma yleiskaavan mukaisesti.

AIKATAULU

OAS 03/2020

Kala 1 09/2020

KERROSALA

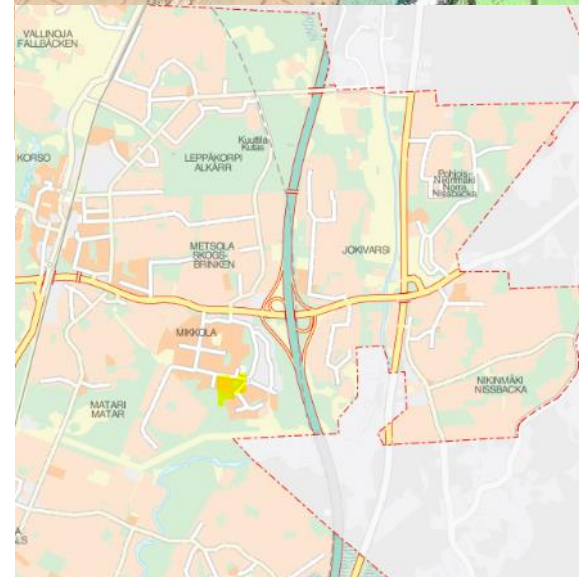
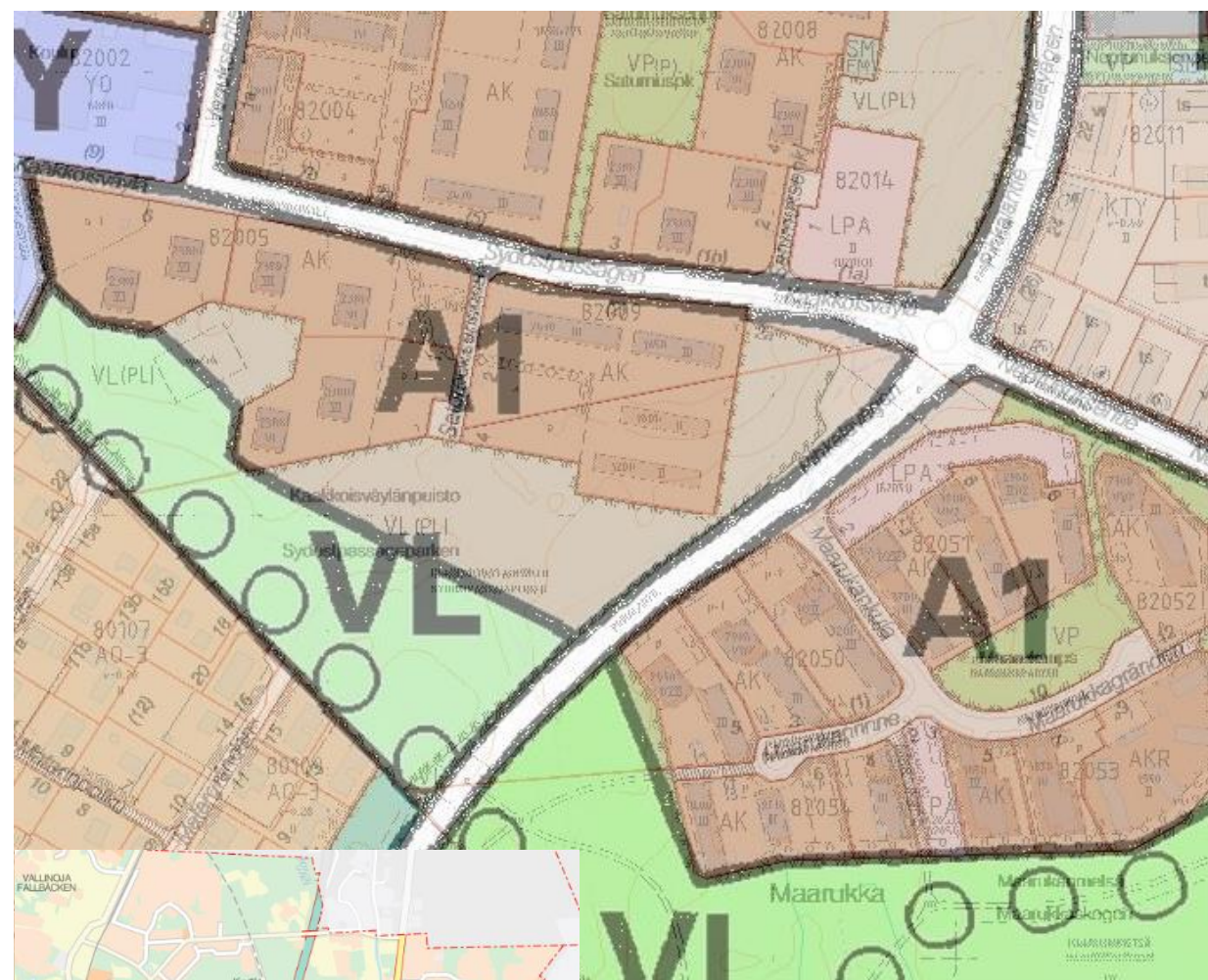
Asumista 15 000 kem2

MAANOMISTUS

Kaupunki

VALMISTEE

Linnea Löytönen



Koivukylän keskustan kaavarunko 072500



Laajempi pohjatyö Koivukylän keskustan kehittämiseksi.
Ratkaistaan mm. suojelukysymysten vaikutus
täydennysrakentamiseen

AIKATAULU

OAS 02 / 2020

Kala 1 06 / 2020

KERROSALAA

MAANOMISTUS

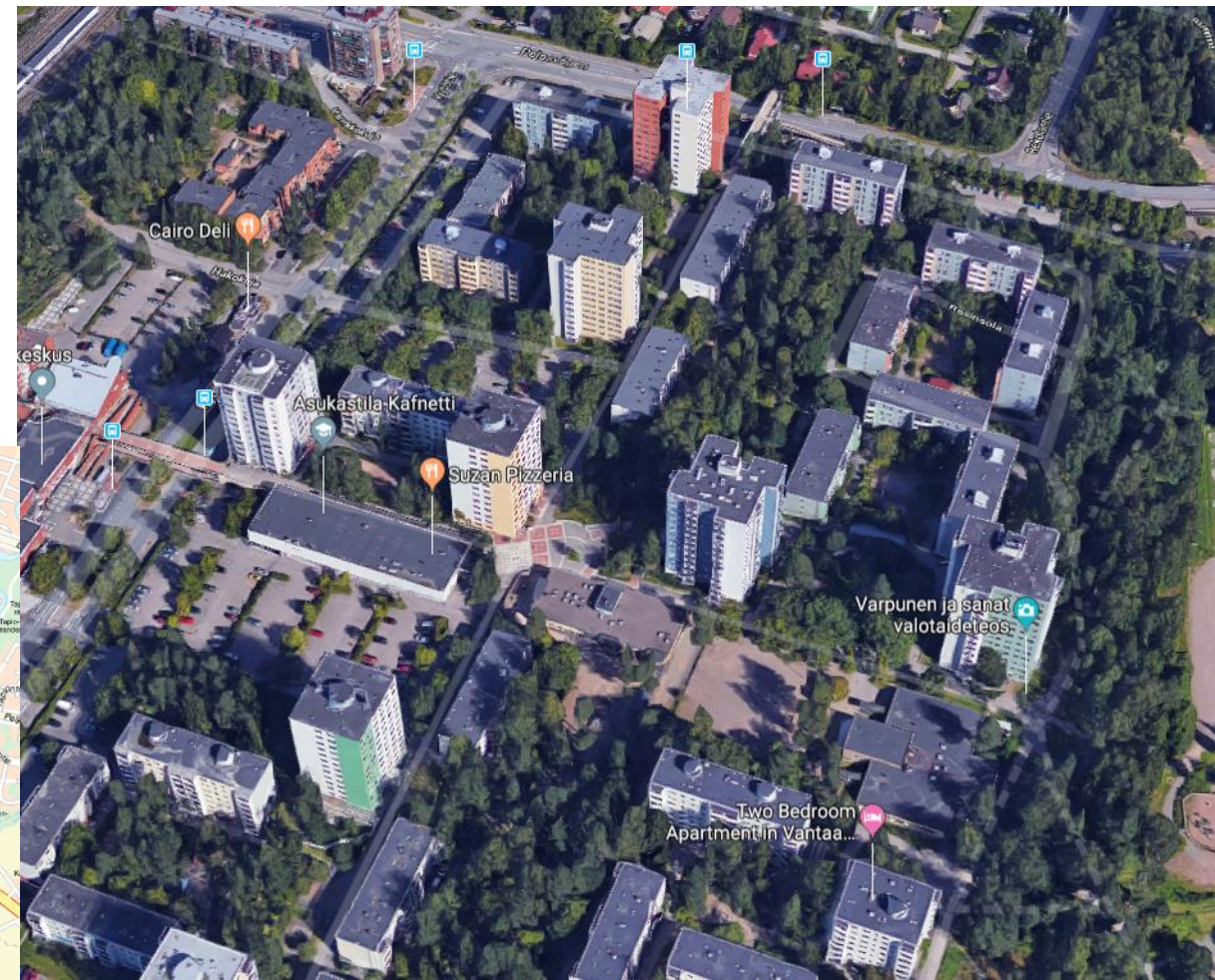
Kaupunki / yksityiset

VALMISTELEE

Noora Koskivaara



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 §



Rekolan keskus

002316

Joukkoliikennekaupungin uusi keskusta pientaloalueelle
Rekolan aseman viereen. Asumista ja palveluita 2020
yleiskaavaratkaisun perusteella

AIKATAULU

OAS 05/2020

Kala 1 03/2021

KERROSALA

Asumista 16 000 kem²

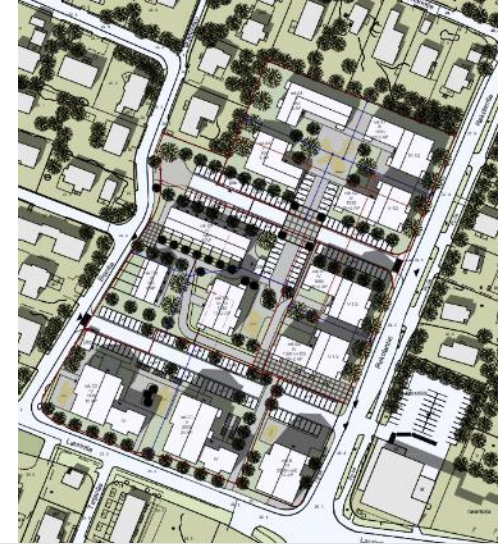
Toimitilaa 400 kem²

MAANOMISTUS

Kaupunki / yksityinen

VALMISTEELE

Noora Koskivaara



Rosenlund

741600

Yleiskaavan mukainen omakotialuetäydennys
maisemallisesti arvokkaalla Hanabölen peltoalueella.

AIKATAULU

OAS 01/ 2020

Kala 1 04/ 2020

KERROSALAA

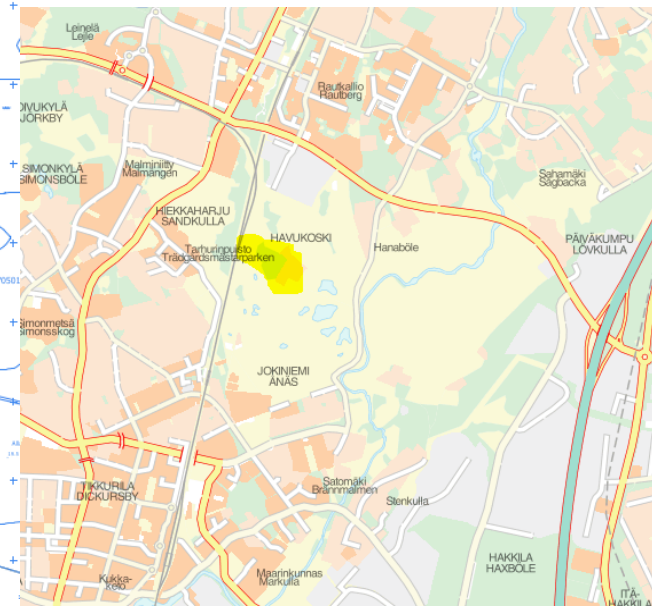
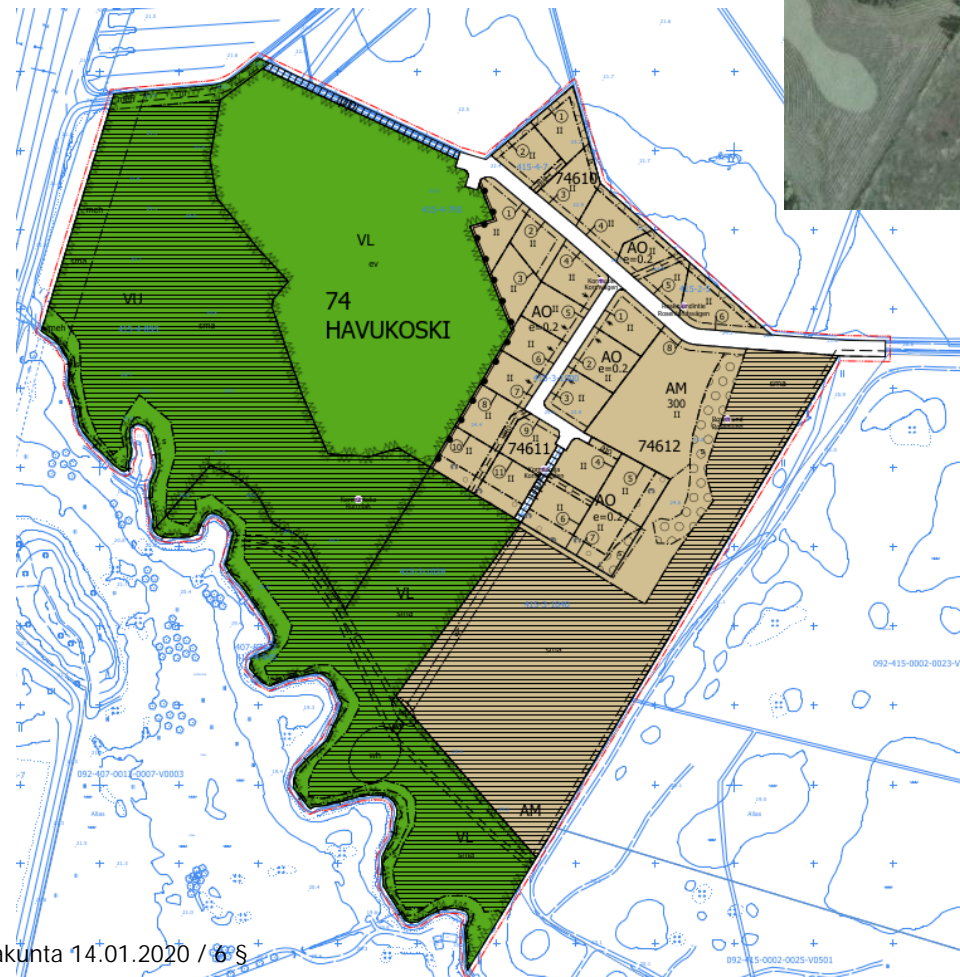
Asumista 5200 kem2 (25 ok tonttia)

MAANOMISTUS

Yksityiset

VALMISTEELE

Mikel Aizpuru



Kuusijärven virkistysalue

971100

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ratkaista alueen vierailijoille sekä Sipoonkorpeen suuntaaville ulkoilijoille tarkoitetun pysäköintialueen sijainti sekä ajoyhteydet. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa alueen vierailijoita palvelevia rakennuksia sekä myös luontomatkailuun erikoistuneiden yritysten tukikohtatiloja. Perustuu Kuusijärven yleissuunnitelmaan.

AIKATAULU

OAS 12/2017

Kala 1 03/2020

KERROSALAA

Palveluja / toimitilaa 4500 kem²

MAANOMISTUS

Kaupunki

VALMISTEE

Anna Hellén



Hakunilan keskustan laajennus 2

001873

Hanke perustuu avoimen arkkitehtikilpailun Asuntoreformi 2018 voittaneeseen ehdotukseen "Lähiösinfonia". Kilpailussa tutkittiin täydennysrakentamisen luonnetta Hakunilaan perustuen vuonna 2017 laadittuun Hakunilan keskustan kaavarunkoon (Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy) sekä tulevaisuuden asumista. Asemakaavan muutosluonnos.

AIKATAULU

OAS 01 / 2020

Kala 1 08 / 2020

KERROSALA

Asumista 120 000 kem²

Palveluja 2 000 kem²

MAANOMISTUS

Kaupunki

VALMISTELEE

Mari Jaakonaho /L-Arkkitehdit

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 6 5



Hiirakkokuja 002424

Hakunilan keskustan kaavarungon mukaista täydennysrakentamista. Tutkitaan joidenkin yleisten alueiden liittämistä rakentamiskortteleihin.

AIKATAULU

OAS 11/2019
Kala 1 05/2020

KERROSALA

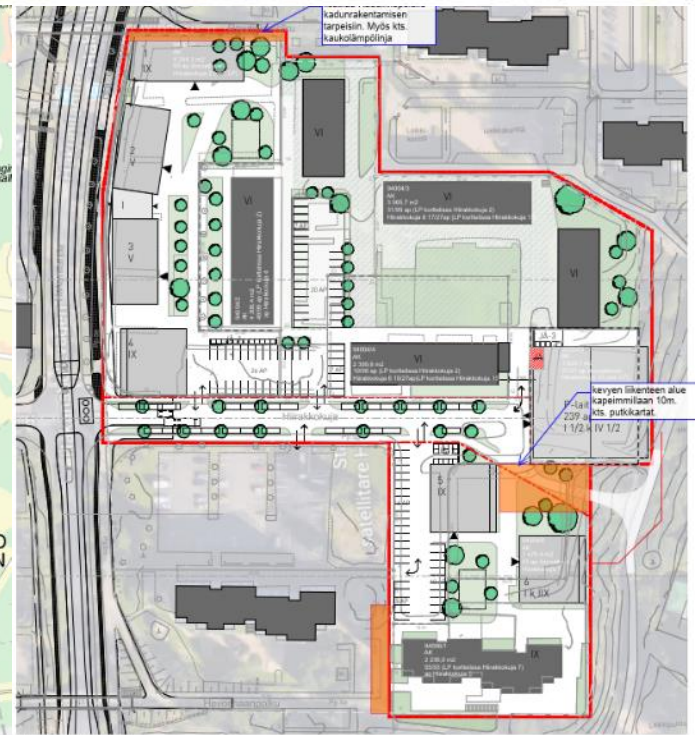
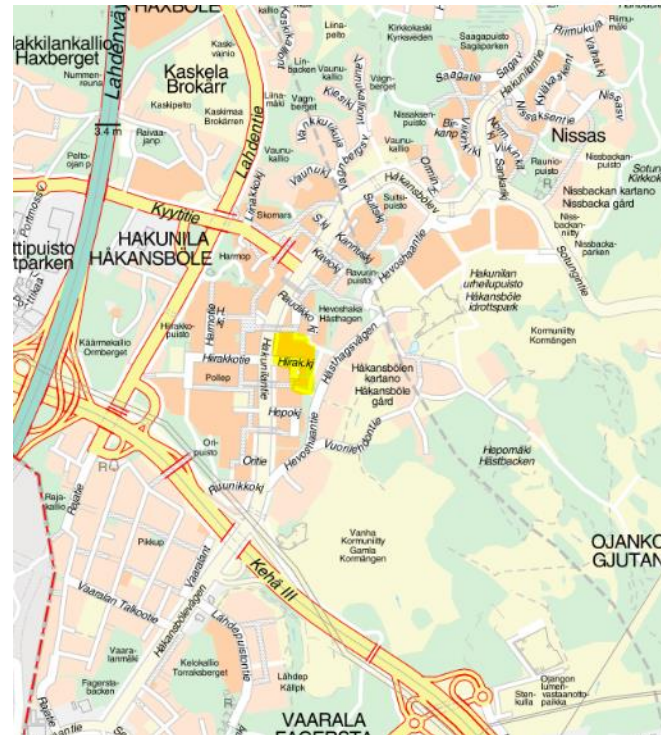
Asumista 17 000 kem²
Palveluja 200 kem²

MAANOMISTUS

Kaupunki / yksityiset

VALMISTEE

Mari Jaakonaho



Vaaralan lammet

931100

Vaaralan lampien uimakeskuksen edellyttämä asemakaava. Toteutetaan yhteistyössä Helsingin kanssa. Osa laajempaa virkistysaluekokonaisuutta Ojangosta Vanhan kaupungin lahdelle.

AIKATAULU

OAS 03/2018
Kala 1 12/2019

KERROSALA

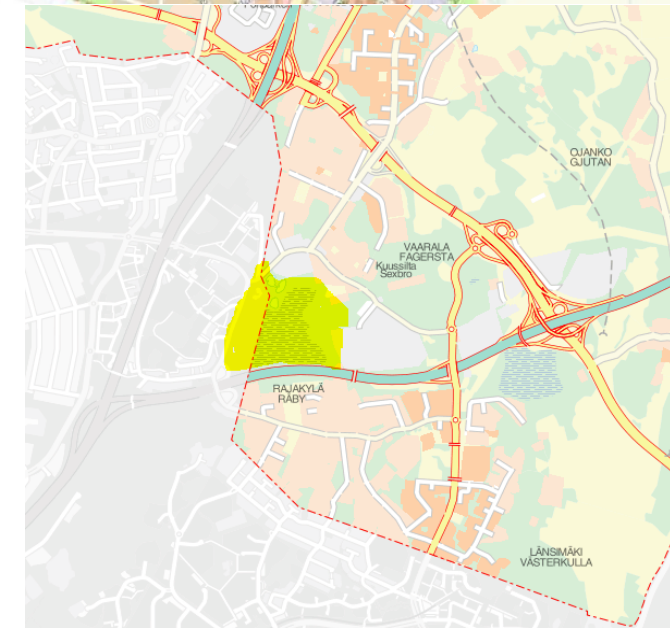
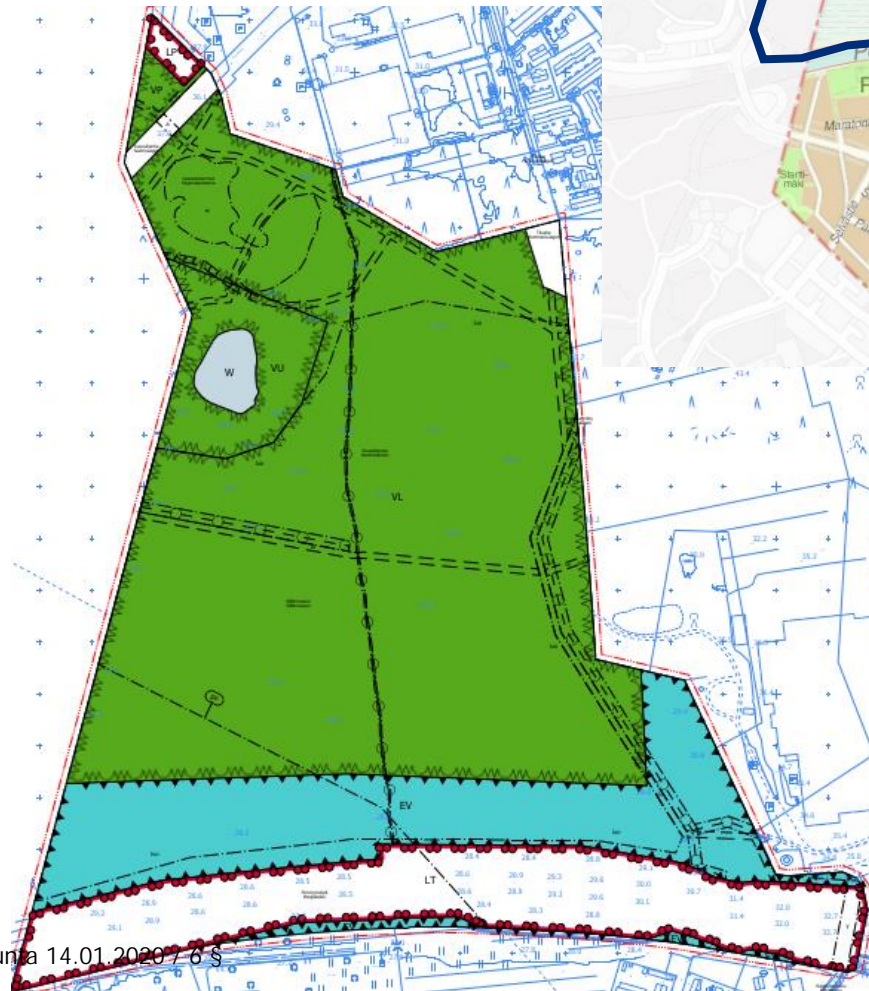
--

MAANOMISTUS

Kaupunki / yksityinen

VALMISTEE

Linnea Löytönen



Kuussillan Kaavarunko 091800

Tutkitaan tarkemmat maankäyttöratkaisut Fazerilan ja Vaaralan vanhan teollisuusalueen muuttamisesta asuntoalueiksi yleiskaavaluonnoksen 2020 mukaisesti. Maakuntakaavan ja yleiskaavan ekologinen yhteys Ojangosta Vanhan kaupungin lahdelle. Vantaan ratikan vaikutukset

AIKATAULU

OAS 02/2020
Kala 1 12/2020

KERROSALAA

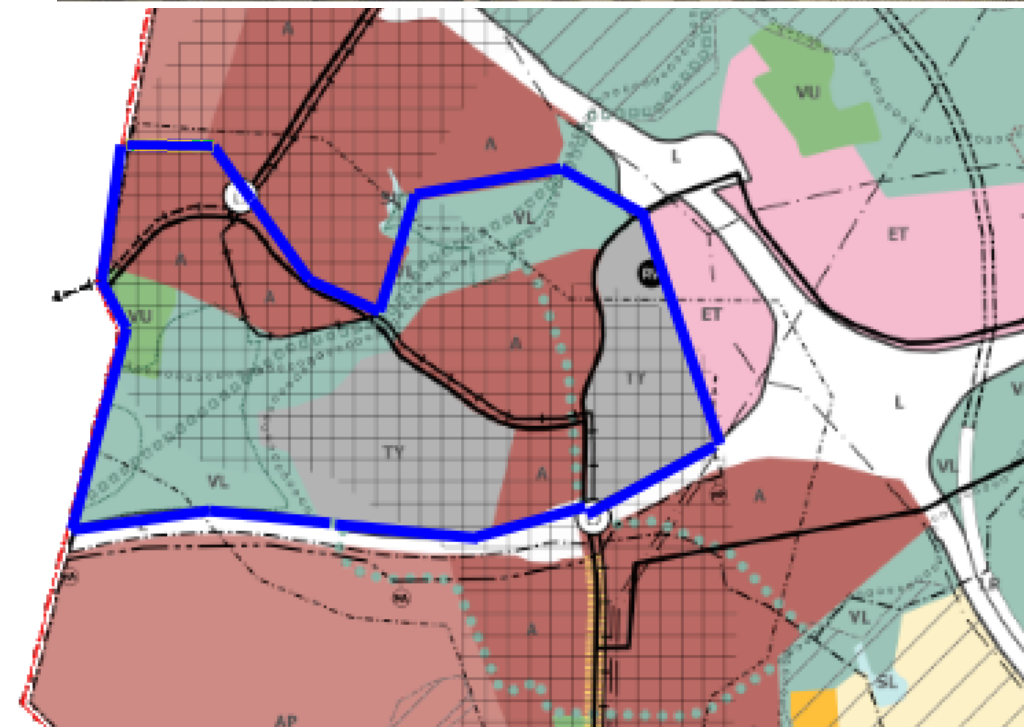
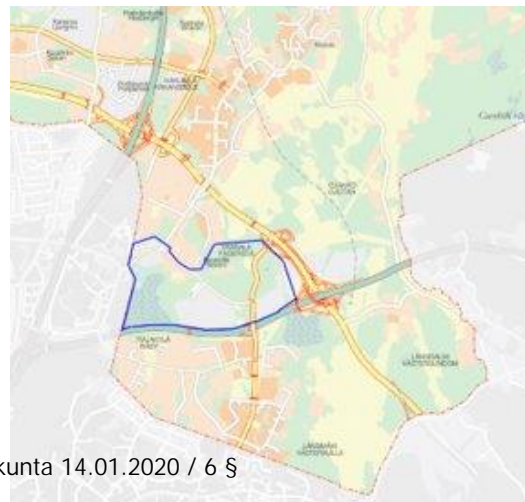
Asuminen 80 000 kem²

MAANOMISTUS

Kaupunki / yksityiset

VALMISTEELE

Itä-tiimi



Länsimäen keskustan Kaavarunko 091700



Konkretisoidaan yleiskaavan 2020 ja Vantaan ratikan vaikutukset Länsimäen alueella. Keskustarakenteen täydentyminen ja iso laajenemissuunta Porvoonväylän suuntaan. Tutkitaan sähkölinjan putkituksen edellytykset.

AIKATAULU

OAS 01/2020
Kala 1 09/2020

KERROSALAA

Asuminen 50 000 kem²
Toimitilaa 10 000 kem²

MAANOMISTUS

Kaupunki / Yksityiset

VALMISTEELEE

Anna Hellén, Linnea Löytönen





7 §

Asemakaava ja asemakaavamuutos 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet / TLA

VD/2323/10.02.04.00/2018
TLA/VKA/LLÖ/MKU

Vaaralanlampien asemakaava ja asemakaavamuutos mahdollistaa virallisen uimapaikan ja siihen liittyvän vähäisen rakentamisen Vaaralanlammille sekä alueen ulkoilureittien kehittämisen. Lisäksi kaava vahvistaa Slåttmossenin suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet. Lampien aluetta tullaan kehittämään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Asemakaava ei tuota kerrosalaa.

Asemakaava koskee katu-, virkistys-, erityis- sekä liikenne- ja vesialueita, kaupunginosassa 93 Vaarala, sekä erityis- ja liikennealueita, kaupunginosassa 95 Rajakylä.

Asemakaavamuutos koskee kaupunginosan rajaa kaupunginosassa 93 Vaarala.

Alue sijaitsee Vaaralan ja Rajakylän kaupunginosissa, Vaaralan asuin- ja teollisuusalueiden ja Porvoonväylän välillä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Helsingin kaupunginrajaan ja idässä virkistysalueisiin ja Fazerin tehtaisiin.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Alueen suurimmat maanomistajat ovat Vantaan kaupunki, Suomen valtion Liikennevirasto sekä yksityinen maanomistaja. Lisäksi alueella on muita pieniä, yksityisten maanomistajien kiinteistöjä.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Sitowise Oy, joka tuotti Vaaralan-Jakomäen lampien teknisen selvityksen, sisältäen virkistyskäytön yleissuunnitelman.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin lähivirkistysaluetta.

Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa Vaaralanlampien ympäristön uinti- ja muun virkistyskäytön kehittämisen, sekä vahvistaa Slåttmossen-suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävän alueen. Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä lähialueen asukkaiden virkistysalueeksi ja viralliseksi uimapaikaksi on tehty valtuustoaloite sekä Vantaalla että Helsingissä. Vantaalla kaupunginvaltuusto käsitteli aloitteen 6.3.2017.

Asemakaavamuutoksella päivitetään osa Vaaralan ja Rajakylän välisestä kaupunginosarajasta. Sitä lukuun ottamatta kaava-alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Lammille ja niiden ympäristöön kohdistuu nykyisin virkistyskäyttöä ja maasto on paikoin kulunutta. Valtaosa asemakaava-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL), josta osa on luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävää aluetta (luo), jonka luontotyytit tulee säilyttää. Luo-alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja pitkospuita. Käytön ohjaaminen rakennetuille reiteille vähentää maaston kulumista. Asemakaavalla



varataan eteläisin Vantaan puoleisista lammista vesialueeksi (W), jolle saa osoittaa uimapaikan. Lammen ympärille osoitetaan urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jolle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennelmia ja toimintoja. Matalampia pohjoisia lampia kehitetään kasvillisuudeltaan luonnonmukaisena vesialueena (w), jonne saa sijoittaa koirien uimapaikan.

Porvoonväylä osoitetaan yleisen tien alueeksi (LT) ja sen melualueelle on merkitty suojaviheralueita (EV). Kaavaan itälaitaan, Porvoonväylän ylittävälle ylikulkusillalle johtamaan on merkitty Vaaralaa ja Rajakylää yhdistävä kevyen liikenteen reitti. Kaava-alueen pohjoisosaan on varattu yleinen pysäköintialue (LP) uimarannan tarpeisiin sekä puisto (VP). Katualueiden mitoituksessa on huomioitu Vantaan ratikan tilavaraukset.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm 8.3.2018 ja päivitetty 15.10.2019.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 8.3.2018 – 30.3.2018 välisenä aikana. Mielipiteitä saatiin 13 kpl, joista 5 kpl on yksityishenkilöiltä. Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaavatilaisuus on pidetty 24.4.2018

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Kaava ei tuota kerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta eikä toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2019 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Paula Lehmuskallio esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Vesa Pajula kannatti ehdotusta.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 931100, 93 Vaarala, 95 Rajakylä / Vaaralanlammet
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 9.12.2019
- Vaarala-Jakomäen lampien tekninen selvitys 29.06.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaavasuunnittelija Linnea Löytönen, p. 040 487 1184
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Hakunila

931100 VAARALANLAMMET

93 VAARALA, 95 RAJAKYLÄ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan selostus, joka koskee 9.12.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 931100. Kaavoitus on tullut vireille 8.3.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Katu-, virkistys-, erityis- sekä liikenne- ja vesialueet kaupunginosassa 93, Vaarala.

Erityis- ja liikennealueet kaupunginosassa 95, Rajakylä.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosan raja kaupunginosassa 93, Vaarala.

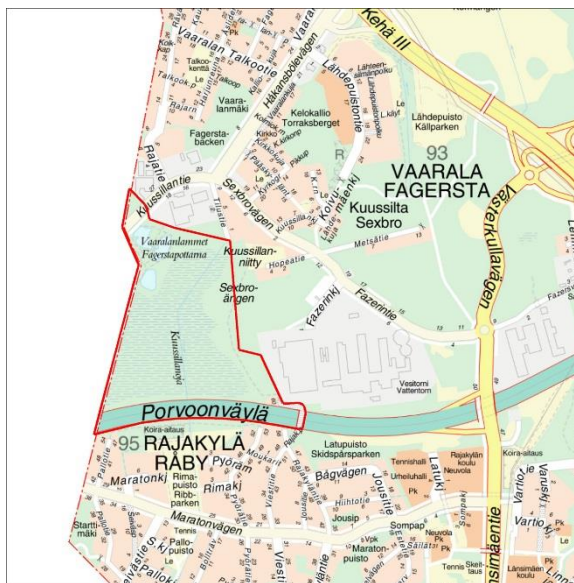
Tonttijaon muutos:

Asemakaavaan ei sisälly tonttijakoa.

Asemakaava mahdollistaa virallisen uimapaikan ja siihen liittyvän vähäisen rakentamisen Vaaralanlammitte sekä alueen ulkoilureittien kehittämisen. Lisäksi kaava vahvistaa Slättmossenin suon luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät alueet.

Kaavan laatija: Riikka Äärelä (Kesäkuuhun 2018) / Linnea Löytönen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; linnea.loytonen@vantaa.fi, puh. 040 487 1184

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavatyön suunnittelualue sijaitsee Vaaralan kaupunginosassa, Vaaralan asuin- ja teollisuusalueiden ja Porvoonväylän välillä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Helsingin kaupunginrajaan ja idässä virkistysalueisiin ja Fazerin tehtaisiin. Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee Fazerilan pohjavesialueella.

Suunniteltava alue on pääosin yleiskaavan lähivirkistysaluetta. Lisäksi pieni osa alueesta on yleiskaavan teollisuusaluetta. Alueella ei ole asemakaavaa.

Suunnittelualue käsittää Vaaralanlammet ja niiden ympäristön sekä Slättmossenin suoalueen. Lisäksi alueeseen kuuluu asemakaavoittamattomia osia Porvoonväylästä ja hieman sen eteläpuolelta sekä Kuussillantien luoteispuolelta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä on tehty valtuustoaloite Vantaalla ja Helsingissä. Vantaalla valtuusto on käsitellyt aloitteen 6.3.2017. Alue on otettu Kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2018 numerolla 931100.
- Kaavoitus tuli vireille 8.3.2018.
- Mielenpaineet pyydettiin 30.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä järjestettiin 24.4.2018 asukastilaisuus yhdessä Helsingin kaupungin kanssa.

- Vaaralan-Jakomäen lampia koskea karttakysely oli avoinna 20.4. – 31.5.2018.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavan 9.12.2019 ja asettaa sen julkisesti nähtäville. Kaavasta voi jättää muistutuksen 30 päivän kuluessa. Lausunnot pyydetään jättämään 2 kuukauden kuluessa.
- Kaavan hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	22
4. Asemakaavan kuvaus.....	26
4.1 Kaavan rakenne	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
4.3 Aluevaraukset.....	26
4.4 Kaavan vaikutukset.....	28
4.5 Ympäristön häiriötekijät	32
4.6 Nimistö.....	32
5. Asemakaavan toteutus	32
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	33
7. Asemakaavan seurantalomake	34
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	36

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Vaaralan-Jakomäen lampien tekninen selvitys 2018

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**Vesi ja pohjavesi**

- Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma (Ramboll, 2015). Suojelusuunnitelma sisältää arviot pohjaveden virtaussuunnista.
- HSY:n toimialueen pohjavesialueiden käyttömahdollisuus pääkaupunkiseudun vedenhankinnassa (Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2013)
- Pohja- ja hulevesiselvitys, Vaaralan rekkaparkin pohjavesien vaikutusarviointi ja hulevesien hallintasuunnitelma (Sito Oy 2017)
- Fazer pohjavesialueen yhteistarkkailun vuosiraportit 2010-2017
- Helsingin lammet; Helsingin ympäristökeskuksen julkaisu 2/2007 <https://www.hel.fi/static/ymk/julkaisut/julkaisu-02-07.pdf>
- Pintavesien tilan seuranta Helsinki (talvisin ja kesäisin 2012 – 2015 sekä 2017), Vantaa (viimeksi 2007)

Luontotiedot

- Slåttmossenin luonnonsuojelualueen hoitosuunnitelma, Helsingin kaupunki
- Keimolan Isosuon, Myyraksen suon, Slåttmossenin ja Vestran korven ennallistamissuunnitelmat (Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus 2008)
- Vantaan linnustoselvitykset 2017 (Kari Lindblom)
- Jakomäki-Vaarala and Fazerila Wetlands 2017 - Macroinvertebrates in Urban Wetlands (Liao Wenfei)
- Huleveden varassa olevien luonto- ja virkistysarvojen kartoitus, HKR 2014
- Pääkaupunkiseudun suoluonto ja sen suojelu 1985
- Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmä <http://www.hri.fi/fi/dataset/helsingin-luontotietojarjestelma>
 - Helsingin luontotiedoissa linnustollisesti arvokas kohde (2010), le-pakkokohde (2014), sammakkoeläinkohde (2007)
- Vantaan viitasammakkokartoitus 2018 (Jarmo Saarikivi)
- Vaaralanlampien asemakaavan ja Vantaan yleiskaavatyön luontokartoitus 2018 (Valtteri Kaja-luoto)

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaava-alue esitetään kehitettäväksi virkistysalueena. Asemakaavassa esitetään virallista uimapaikkaa Vaaralan-Jakomäen lammille. Lampien alue on entinen hiekkakuoppa, joka on maise-moitu istutuksin 1980-luvulla maa-ainesten oton päätyttyä. Uimapaikan osalta kaavamerkintä on urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jolle saa sijoittaa uimapaikkaa palvelevaa vähäistä raken-tamista. Alue sijaitsee Vantaan ja Helsingin rajalla, ja pääosa uimarantatoiminnoista sijoittunee Helsingin puolelle.

Muilta osin alue varataan asemakaavassa pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), joka on nykyisellään puustoista suota (Slåttmossen) sekä metsää. Tältä osin alueella edistetään virkistyskäytön ja luontoarvot yhteen sovittavaa kehittämistä. Slåttmossenin alue on osa pääkaupunkiseudun koillista vihersormea, joka yhdistää Vanhankaupunginlahden Sipoonkorpeen. Viheralueen reittien ja toimintojen kehittäminen palvelee sekä nykyisiä että tulevia lähialueiden asukkaita. Kuussillantien luoteispuoleinen alue varataan puistoalueeksi (P) ja uimarannan käyttäjien tarpeisiin varauksi yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Porvoonväylän alue varataan yleisen tien alueeksi (LT). Porvoonväylän lähialueet varataan suojaviheralueiksi (EV) liikenteen melun vuoksi.

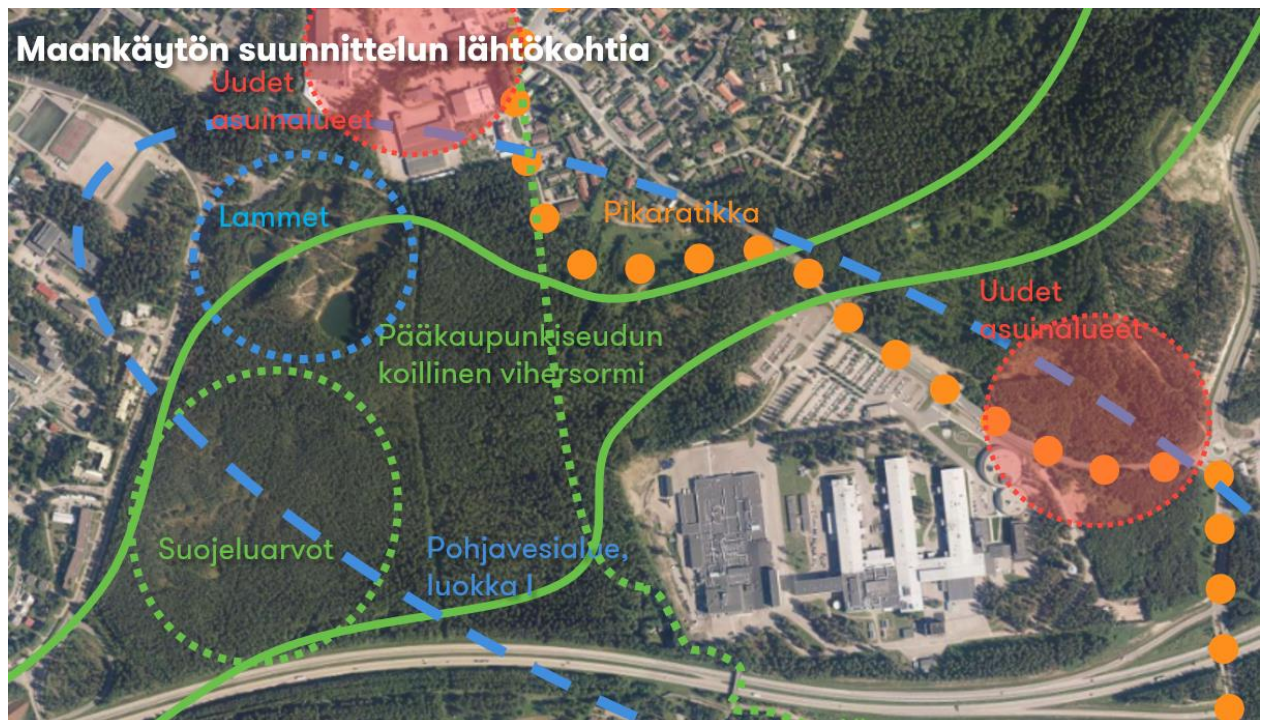
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualue on 37,4 hehtaarin kokoinen ja sijaitsee Vaaralan kaupunginosassa. Alue on pääosin yleiskaavan lähivirkistysaluetta, jonka pohjoisosassa sijaitsevat Vaaralanlammet. Alue sijaitsee pääosin Fazerilan pohjavesialueella. Asemakaavoitettava alue käsittää Slåttmossenin suon, joka jatkuu Helsingin kaupungin puolella. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi asemakaavoittamattomia osia Porvoonväylästä ja hieman sen eteläpuolelta.

Kulku alueelle tapahtuu pohjoisesta Kuussillantieltä sekä lännestä Helsingin puolelta Somerikko-tieltä. Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen virkistyspotentiaali on merkittävä, mutta sitä ei ole toistaiseksi juurikaan hyödynnetty. Aluetta käytetään epävirallisesti myös uimiseen.



Maankäytön suunnittelun lähtökohtia Vaaralanlampien asemakaavan lähialueilla.

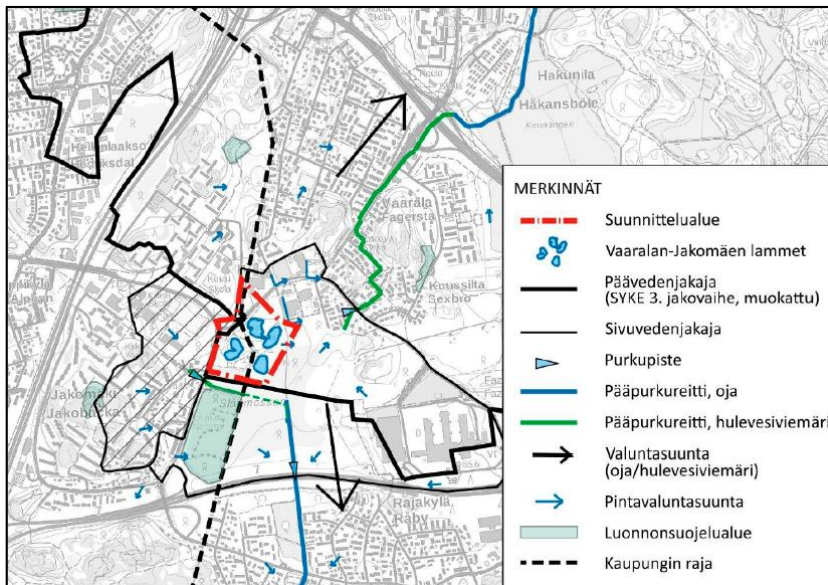
2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu maisemarakenteeltaan rikkonaiseen selänteen reunavyöhykkeeseen, jossa suot ja kalliosaarekkeet kirjoavat tasaisempia hiekka- ja savialueita. Viikki – Sipoonkorpi kallioselänne kohtaa alueella Kallahdenniemeltä kohti Tikkurila jatkuvan harjuvyöhykkeen. Vuoden 1872 Senaatin-kartassa asemakaavan alue on ollut pääosin suota ja metsäistä selännettä. Kaava-alueen nykytila on yhä lähellä kaupungistumista edeltänyttä luonnonmaisemaa. Slåttmossen on isovarpurämettä sekä turvekangasta, jolla valtuustona on nuorehko mänty. Vaaralanlampien alue on maa-aines-tenoton muokkaamaa maisemaa, joka on metsitetty 1980-luvulla.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan alue kuuluu osittain pohjoisessa kulkevan Kormuniitynojan valuma-alueeseen, osin etelään johtavan Kuussillanojan valuma-alueeseen. Vesiolosuhteisiin vaikuttaa merkittävästi sijainti vedenjakajalla. Vedenjakaja kulkee Slåttmossenin suon poikki Vaaralanlampien eteläpuolitse. Slåttmossenin poikki Kuussillanojaan johtaa myös hulevesiviemäri Jakomäen suunnasta. Slåttmossenin suon eteläosan ojitus on kuivattanut maastoa. Vaaralanlampiin tai sieltä pois ei johda uomia. Lampien vesi vaihtuu sadannan ja maaperään imeytymisen myötä.



Hulevesiolosuhteet suunnittelualueella. Lähde: Vaaralan-Jakomäen lammet Tekninen selvitys. 2018.

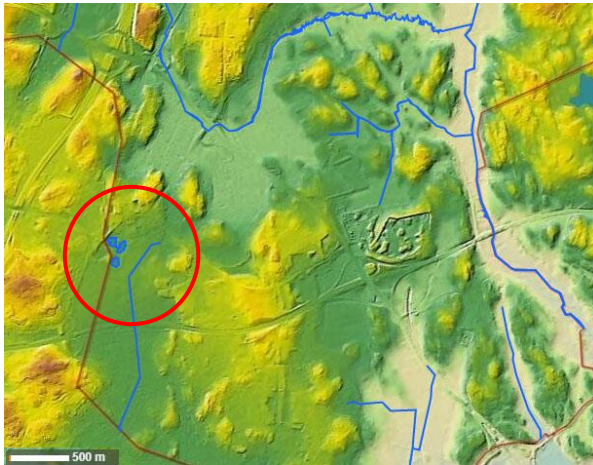
Asemakaavoitettava alue sijaitsee pääosin Fazerilan pohjavesialueella. Vaaralan-Jakomäen lammet ovat pohjavesilampia, jotka on kaivettu 1-5 metriä pohjavedenpinnan alapuolelle. Pohjaveden pinta on suunnittelualueella lähellä maanpintaa, noin tasossa +28,00 - 29,50 mmpy. Pohjaveden virtaus lammilta tapahtuu pääasiassa itään ja koilliseen Kuussillanojan valuma-alueen suuntaan. Lampien itäpuolella on vettä pidättävä savi-siltti-kerros, joka pitää lampien alueen pohjaveden itäpuolen aluetta korkeammalla.

Maaperä



Asemakaava-alueen maaperä on Slåttmossenin osalta rahkaturvetta ja eteläosassa saraturvetta. Vaaralanlampien alueen maaperä on muokattua hiekkamaata, jolla on tehty merkittävää maa-ainestenottoa.

Topografia



Alue on pääosin hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat välillä +28.00 – 38.00 mmpy. Slåttmossenin suoalueen korot ovat +28.00 - +31.50 mmpy. Lampien alueella korot vaihtelevat pääosin välillä +28.00 - +31.00 nousten huomattavasti kohti Kuussillantietä (+37.00) sekä lampien välissä kohoavaa mäkeä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vaaralassa asui vuoden 2018 alussa 2982 henkeä. Lähialueella Rajakylässä asui 4045 henkeä. Lähialueiden väkiluku on kasvanut 2000-luvulla maltillisesti, Vaaralassa noin 250:llä ja Rajakylässä noin 200:lla. Koko Hakunilan suuralueen asukasluku vuonna 2018 oli 29462 henkeä, missä on kasvua reilut 600 henkeä viimeisen viiden vuoden aikana. Vantaan väestöennusteen mukaan Hakunilan suuralueen väestömäärä kasvaa noin 2500 hengellä aikavälillä 2017 – 2026. Vaaralaan tulee noin 400 asukasta lisää.¹

Jakomäessä Helsingin puolella asui 5307 henkeä vuonna 2016.²

Asuminen

Suunnittelualueelle ei kaavoiteta asuntoja. Alueen sisällä, Porvoonväylän melualueella, sijaitsee yksi omakotitalo. Lähialueille Vaaralaan ja Jakomäkeen on suunnitteilla lisää asuinrakentamista.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

² Helsinki alueittain 2016, https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_03_27_Helsinki_alueittain_2016_Tikkanen.pdf

Sosiaalinen ympäristö

Väestön ikäjakauma Hakunilan suuralueella vastaa Vantaan keskiarvoa. Ulkomaan kansalaisten osuus on 14,9 % väestöstä ja ulkomaalaistaustausten 22,6 %, mikä on suurin Vantaan suuralueista. Hakunilan suuralueella koulutustaso on Vantaan matalin: enintään perusasteen suorittaneita on 36 % väestöstä ja korkea-asteen suorittaneita 25 %. Työttömyysaste oli vuoden 2016 lopussa Hakunilan suuralueella 14,5 %, mutta Vaaralan ja Rajakylän alueilla vain 7-9 %.

Palvelut ja työpaikat

Vuonna 2015 Hakunilan suuralueella oli 6631 työpaikkaa. Näistä lähes kolmasosa on teollisuuden työpaikkoja. Muut suurimmat työllistäjät olivat rakentaminen, kauppa, kuljetus- ja varastointi sekä terveys- ja sosiaalipalvelut.

Jakomäessä oli vuonna 2016 yhteensä 500 työpaikkaa.

Vantaan valvotut uimapaikat sijaitsevat Kuusijärvellä ja Vetokannaksella. Lisäksi Itä-Vantaalla on valvomattomia Keravanjoen varteen sijoitettavia uimapaikkoja sekä Leppäkorven Sandi, pieni maa-uimala.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on pitkälti luonnontilainen alue, joka on osa Viikki – Sipoonkorpi viheryhteyttä. Yhdyskuntarakenteessa aluetta ympäröivät Vaaralan puolella 1940-luvulta alkaen rakentuneet omakotialueet ja 1970-luvun rivitaloalueet. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on myös 1960-luvulla rakennettuja teollisuusalueita. Etelässä alue rajautuu Porvoonväylään. Jakomäki Helsingin puolella on 1960-luvun aluerakentamiskohde.

Kaupunkikuva

Viheralue rajautuu Somerikkotiehen, Kuussillantiehen sekä teollisuuskiinteistöihin. Viheralue ei nouse kaupunkikuvassa houkuttelevasti esille ja selkeät sisääntulot alueelle puuttuvat. Vaaralanlampien alue kaipaa kunnostusta, jotta sen ilme saadaan kohotettua teollisuusalueen takapihasta virkistyskohteeksi.

Virkistys

Asemakaavan alue on osa Viikki – Sipoonkorpi viheryhteyttä. Alue palvelee laajan alueen metsäisenä virkistyskohteena, jolla pääasiassa lenkkeillään ja ulkoillaan. Vaaralan-Jakomäen lammet tarjoavat retkikohteen ja epävirallisen uimapaikan.

Alueelta on yhteys polkuja pitkin Lähdepuistoon, Ojankoon ja kohti Sipoonkorpea. Ojangan ulkoilualueella on vakiintunut lenkkeily- ja latuverkosto. Myös Rajakylään pääsee siltaa pitkin Porvoonväylän yli. Helsingin puolella alue yhdistyy Kivikon ja Viikin ulkoilureitteihin.

Liikenne

Kulku Vaaralan-Jakomäen lammille tapahtuu Kuussillantien tai Somerikkotien kautta. Ajoyhteys lammille tullaan sulkemaan huoltoajoa lukuun ottamatta.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Somerikkotien varressa Helsingin puolella (etäisyys 100-300 m) sekä Kuussillantiellä lampien pohjoispuolella (etäisyys n. 150-300 m). Suunnitellaan olevassa yleiskaavassa alueelle suunnitellaan raitiotievarauksia.

Kuussillantien ja Somerikkotien varressa on pyörätiet. Suunniteltu pyöräilyn laatukäytäväverkosto kulkee alueen vierestä. Lammilla ja Slåttmossenin alueella on kattava polkuverkosto, vaikka osa poluista on liian märkiä kulkemiseen. Helsingin puolella suolla on pitkospuita.

Vesihuolto

Vedenjakelu ja jätevesiviemärointi

Vaaralan-Jakomäen lammille on mahdollista rakentaa uimarantaa palveleva tukikohtarakennus. Viitesuunnitelman mukaan rakennus sijoittuisi Helsingin puolelle. Rakennuksen tarvitsemat vesi- ja viemäriinjat yhdistyvät tällöin todennäköisimmin Helsingin kaupungin puolella Somerikkotien linjassa kulkeviin putkilinjoihin, vesijohtoon d100mm ja jätevesiviemäriin d500mm.

Hulevesiviemärointi

Helsingin alueelle Somerikkotien varteen suunniteltavan pysäköintialueen hulevedet voidaan ohjata olemassa olevassa d1200mm betonisessa hulevesiviemärissä Slättmossenin kautta kohti Kuussillanojaa.

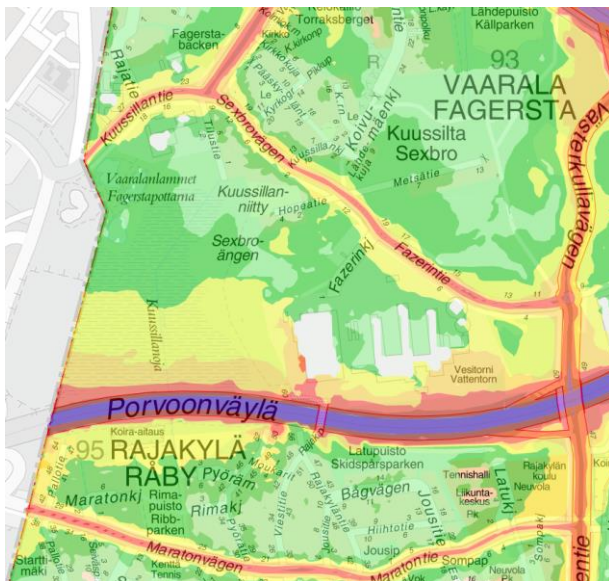
Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Vantaan puolella lähimmillään Kuussillantie 18 teollisuuskiinteistölle ja Tilustien eteläpäähän. Helsingin puolella kaukolämpöverkko kulkee Somerikkotien ja sitä jatkavan Huokotien alla.

Sähköverkko

Vantaan Energian keskijännitemaakaapeli kulkee Slättmossenin poikki pohjois-eteläsuunnassa. Vaaralanlammilla aiemmin sijainneelle pumppaamolle tulee sähkölinja Fazerin tehtaiden suunnasta.

Ympäristöhäiriöt



Melu

Porvoonväylän liikennemelualue kattaa suuren osan asemakaava-alueesta. Viereisessä kuvassa näkyy tieliikenteen melu päivällä klo 7-22 perustuen vuoden 2016 liikennetilanteeseen. Keltainen alue on yli 55 dB melualueutta.



Saastuneet maat Vaaralan-Jakomäen lampien läheisyydessä Vantaan karttapalvelun mukaan.

Saastuneet maat

Kaava-alueen pohjoispuolella on mahdollisesti saastuneita maa-alueita ja kaava-alueen pohjavedessä on todettu korkea kloridipitoisuus sekä havaittu pieniä pitoisuuksia ympäristömyrkyjä, kuten kloorattuja liuottimia sekä bensiini- ja öljyhiilivetyjä.

Sydänlammen sedimentistä todettiin alhaisia pitoisuuksia metalleja ja öljyhiilivetyjä. Ainoastaan arseenipitoisuus ylitti Vn 214/2007 mukaisen kynnysarvon. Kynnysarvon ylittävä pitoisuus tulee huomioida sedimentin mahdollista läjityspaikkaa valittaessa.³

2.1.4 Maanomistus

Alueen suurimmat maanomistajat ovat Vantaan kaupunki, Suomen valtion Liikennevirasto sekä yksityinen maanomistaja. Lisäksi alueella on muita pieniä, yksityisten maanomistajien kiinteistöjä.

Tunnus	Maanomistaja	Kiinteistön pinta-ala (ha)
403-5-61	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	8,5
403-2-82	Vantaan kaupunki	3,0
403-2-254	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	1,2
410-12-5	Vantaan kaupunki (osa kiinteistöstä)	3,1
895-2-42	Suomen valtio (osa kiinteistöstä)	41,3
410-18-0	Yksityinen maanomistaja (osa kiinteistöstä)	179,6
useita	muut yksityiset/yhteisöt	0,5
Yhteensä		237,2

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

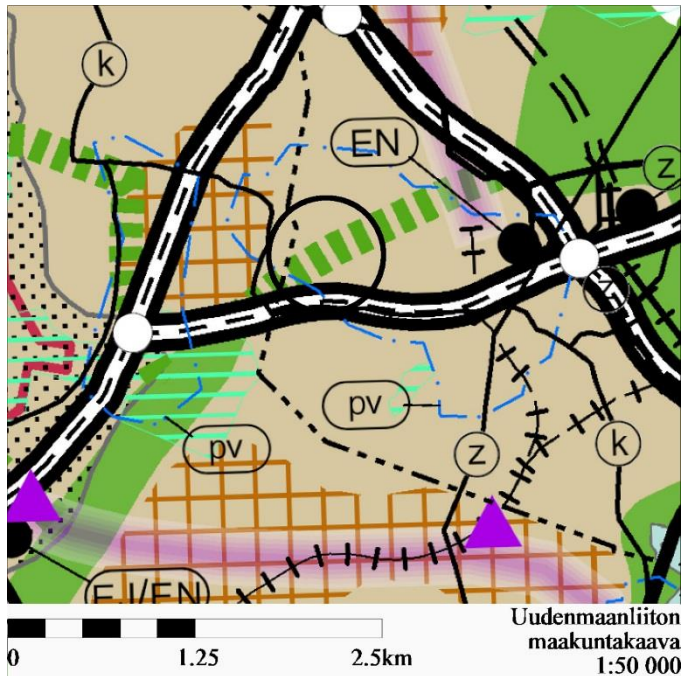
Hanke palvelee erityisesti seuraavia tavoitteita:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

³ Vaarala-Jakomäen lammet. Tekninen selvitys. 2018.

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (ruskea), jonka poikki kulkee viheryhteystarve (vihreä katkoviiva).

Asemakaavoitettava alue sijaitsee pääosin pohjavesialueella (sininen piste-katkoviiva).

Maakuntakaavasta on poistunut Heli-radon linjaus, joka vielä näkyy Vantaan voimassa olevassa yleiskaavassa.

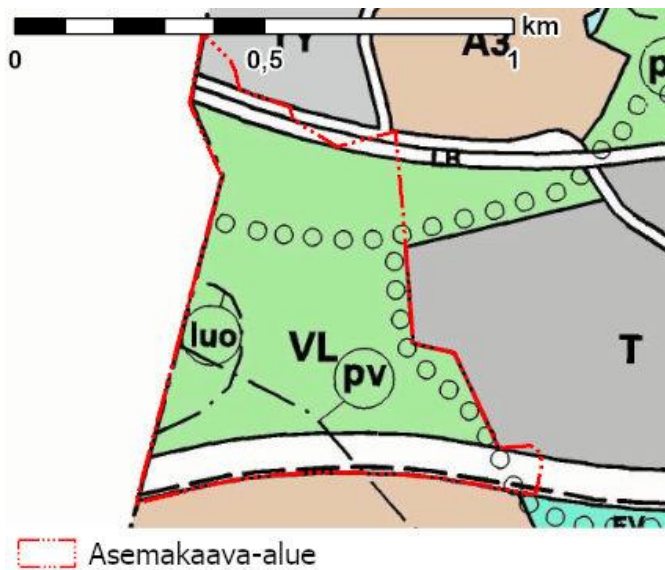
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustaineistona 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.

Vaaralanlampien alue jää MASU 2050 -suunnitelmassa ensisijaisesti kehitettävän vyöhykkeen (tummanruskea) ulkopuolelle).

Yleiskaava



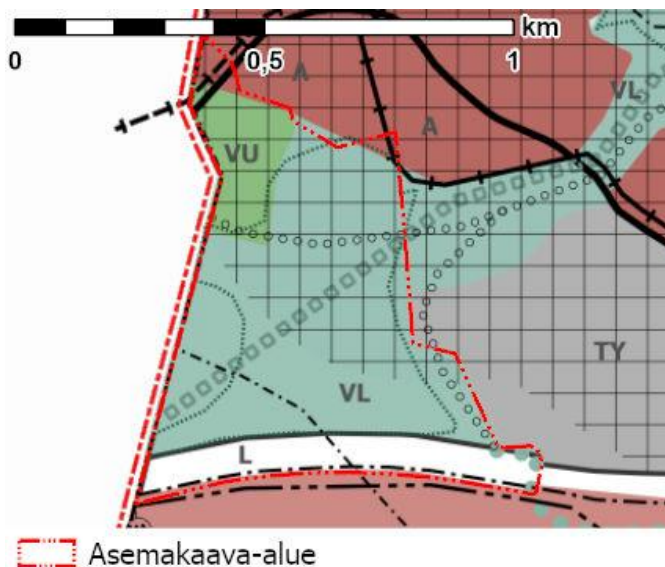
Voimassaolevassa yleiskaavassa alue on pääosin lähivirkistysaluetta (VL). Alueen poikki kulkee ohjeellisia ulkoilureittejä.

Alueen länsireunassa on yleiskaavan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

Pääosa kaava-alueesta sijaitsee yleiskaavan tärkeällä pohjavesialueella, jolla ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun tai määrän.

Alueeseen kuuluu tieliikennealuetta sekä raideliikenteen aluetta (LR) ja pieni määrä teollisuusaluetta (TY).

Yleiskaavaluonnos 2020



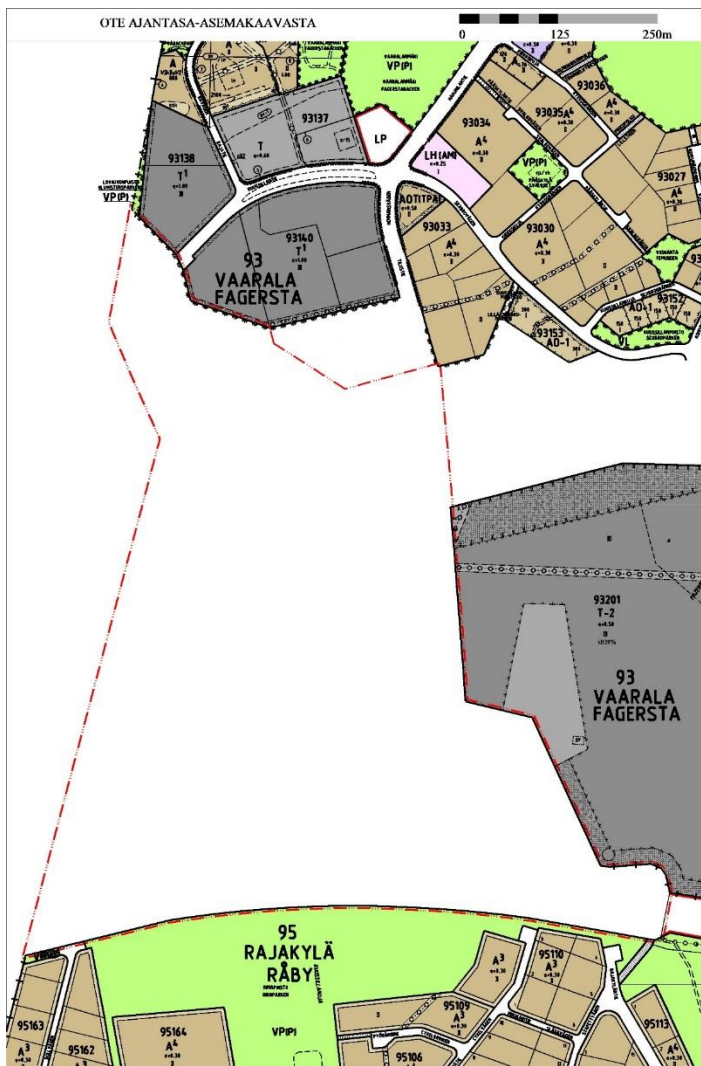
Vantaalla on käynnissä uuden yleiskaavan laatiminen ja yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 18.2. - 12.3.2019. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualue on pääosin osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Lampien ympäristö on varattu urheilun- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU). Alueen pohjois-laidalle on osoitettu tiiviistä asuinrakentamista (A).

Alueen länsireunassa olevaa, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen (luo) rajaus tarkentuu yleiskaavan ehdotusvaiheessa, mikä on huomioitu asemakaavassa. Pohjavesialueen rajaus säilyy voimassa olevan yleiskaavan mukaisena.

Yleiskaavaluonnoksessa alueen itä-laidalle on merkitty raitiotien reitti. Kuussillantien kohdalle on osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Alueen poikki, lounaasta koilliseen, on merkitty ekologinen runkoyhteys yk2020.

Asemakaava



Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisessa asemakaavan teollisuusalueisiin, asuntorakentamisen korttelialueisiin sekä idässä teollisuusalueeseen (Fazerin tehtaat). Etelässä alue rajautuu Rajakylän puistoalueeseen. Lännessä alue rajautuu Helsingin kaupungin rajaan. Helsingin puolella rajautuva alue on pääosin asemakaavan lähivirkistysaluetta.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavatyön taustalla on sekä Helsingissä että Vantaalla tehty valtuustoaloitte. Aloitteessa edellytetään, että kaupungit aloittavat yhteiset neuvottelut Vaarala–Jakomäen alueen uimakuoppien kehittämiseksi maauimalaksi ja virkistysalueeksi. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt aloitteen 6.3.2017. Helsingissä kaupunginvaltuusto on käsitellyt asian 3.5.2017. Kaupunkien yhteisen virkistysalueen kehittäminen tukee molempien kaupunkien maankäytöllisiä tavoitteita.

Alustavia neuvotteluja virkistysalueen kehittämisestä kaupunkien välillä on käyty vuosien 2017 - 2018 aikana. Vaaralan-Jakomäen lammet sijaitsevat kaupunkien rajalla ja niiden kehittämisen edellytyksenä on Vantaan ja Helsingin yhteinen näkemys alueesta sekä lampien alueen hankinta kaupunkien omistukseen.

Alueen kehittämisen edellytyksenä on asemakaavan laatiminen Vantaan puoleiselle alueen osalle. Kaavoitettavaan alueeseen sisällytettiin lampien välittömän ympäristön lisäksi Slåttmossenin alue, osa Porvoonväylästä sekä sen eteläpuolen alueita, joilta vielä puuttuu asemakaava. Asemakaavatyö sai Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numeron 931100 ja kaavoitus tuli vireille 8.3.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Vaarala-Seura, Rajakylän pientaloyhdistys
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet)
- Pelastuslaitos
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL
- Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys
- Suomen luonnonsuojeluliitto

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kirjeet ja sähköpostit ovat sisältäneet 8.3.2018 päivätyn Osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Mielipiteet on kuultu välillä 8.3.2018 – 30.3.2018. Mielipiteitä saatiin 13 kpl, joista 5 kpl on yksityishenkilöiltä.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat suunnittelualueella. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti.

- ➔ Kaapelireitti säilyy ennallaan. Maakaapeleiden vaatima käytävä on merkitty asemakaavaan. Alue on lähivirkistysaluetta, jolle ei ole suunnitteilla rakentamista.

Fingrid Oyj:n 400 kV maakaapelihanke Länsisalmi-Viikinmäki sijoittuu asemakaavan reuna-alueelle tai sen ulkopuolelle. Fingrid on tutkinut vaihtoehtoja yhteydelle ja havainnut teknistaloudellisesti edullisimmaksi ratkaisuksi kaapelin Länsisalmen sähköasemalta Viikinmäen sähköasemalle. Kyseessä on strategisesti merkittävä johtohanke, jonka toteutukseen tulee varautua maankäytön suunnittelussa. Asemakaavoituksessa kaapelireitille on taattava riittävät tilavaraukset. Kaapelialueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Kaapelialue täytyy pitää puuttomana.

- ➔ Alustava kaapelireitti sijoittuu asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen, mutta ei asemakaava-alueelle. Asemakaavan suojavirhealuemerkintä mahdollistaa kaapelireitin tilavarausten tarkemman suunnittelun.

Helsingin seudun liikenne HSL: ei lausuttavaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Kaava-alueen itälaidalla kulkee pääviemäri DN 500 sekä vesijohto DN 200, joita varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 10 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Urheilu- ja virkistysalueen vesihuolto tulee esittää vesihuollon yleissuunnitelmassa. Yleissuunnitelmassa tulee ottaa huomioon myös Helsingin kaupungin puolella oleva rakennettu vesihuoltoverkosto. Yleissuunnitelman lisäksi tulee esittää alustava määrä- ja kustannuslaskelma uuden yleisen vesihuollon osalta.

- ➔ Viemäri- ja vesijohtolinjat säilyvät ennallaan, ja niiden vaatima käytävä on merkitty asemakaavaan. Asemakaavassa kyseistä linjaa noudattee myös ulkoilureittilinjaus, joka parantaa viemäri- ja vesijohtolinjan huoltovarmuutta.

Lampien lähiympäristön vesihuollon osalta on tutkittu vesihuollon vetäminen sekä Helsingin että Vantaan puolelta. Virkistyskäytön viitesuunnitelman mukaan mahdollisesti rakennettava tukikohtarakennus tulisi todennäköisesti sijoittumaan Helsingin kaupungin puolelle, jolloin liitytään Somerikkotien vesihuoltolinjastoon.

Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaan yhdistys on tutustunut kaava-aineistoon ja toteaa siitä lausuntoaan seuraavaa.

Kunnanrajalla sijaitsevat neljä lampea muodostavat erikoisen luontokokonaisuuden. Kaavailtu virkistyskäytön kehittäminen tulee muuttamaan lampialueen nykyluonnetta radikaalisti.

Hankealueen suo- ja metsävaltaisen alueen luonnonsuojelullista arvoa nostaa myös sen keskeinen sijainti keskellä maakunnallisesti tärkeää metsäekologista yhteyttä, joka kytkee Helsingin puoleiset Viikki-Kivikon metsät Lähdepuiston ja Ojangan metsien kautta Sipoonkorpeen. Alueen luontoarvot tunnetaan hyvin puutteellisesti.

Valtaosa kaava-alueesta koostuu turvekankaista, räme- ja korpimuuttumista sekä reuna-alueiden kangasmetsistä. Soidensuojeluarvoja on lähinnä Vantaan yleiskaavassa luo-alueeksi esitetyllä osalla.

Kaava-alueen eteläosassa on pinta-alaltaan merkittävä määrä melko vanhapuustoisia korpi- ja rämemuuttumia ja turvekankaita, joilta löytyy monilajista lahpuuta.

Yhdistys esittää selvitettäväksi: METSO-elinympäristöt, Vesilain 11 § luontotyypit, Luonnonsuojelulain 29 § luontotyypit sekä Metsälain 10 § kohteet, Linnustoselvitys, Lahokaviosammalselvitys kuusilahopuuta sisältävällä osalla sekä Kääpäselvitys lahopuustoisilla osilla.

Lampien ympäristössä on syytä toteuttaa ainakin linnusto-, lepakko- ja sudenkorentoselvitykset. Linnustoselvitykset ovat perusteltuja muun muassa Helsingin puolella 2010-luvulla havaitun erittäin uhanalaisen mustakurkku-uikun takia.

→ Slåttmossenin alueella tarkastettiin kesän 2018 aikana METSO-elinympäristöjen sekä Metsälain 10§:n mukaiset kohteet sekä luontotyyppien inventointi.

Linnustoa on inventoitu kertakäynnillä 2017. Pohjanlepakoita on tavattu inventoinnissa 2001-2002 sekä Helsingin lepakkoselvityksessä 2014. Alueelta ei ole löytynyt lepakoiden pesäpaikkoja, joten lampien alueen käyttö ei todennäköisesti vaikuta lepakoiden esiintymiseen merkittävässä määrin. Lampihyönteisistä on kesällä 2017 tehty tutkimus.

Slåttmossenin koko Vantaan puoleista osaa ehdotetaan Vantaan tulevassa yleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) sekä tärkeäksi ekologiseksi yhteydeksi. Luo-merkintä näkyy nyt laadittavassa asemakaavassa. Luo-merkintä mahdollistaa Slåttmossenille laaditun ennallistamissuunnitelman toteuttamisen. Slåttmossenin alue säilyy rakentamattomana, joten sen tila ei muutu merkittävästi tulevaisuudessa. Lahokaviosammal- ja kääpäesiintymät eivät todennäköisesti sijoitu kaavan alueille, jonne suunnitellaan toimintoja. Tästä johtuen inventointeja ei ole nähty tarpeelliseksi toteuttaa kaavatyon yhteydessä. Alueen reitit suunnitellaan niin, että maastoon kohdistuva kulutus vähenee.

Vantaan viitasammakkoselvityksessä ei viitasammakkoa löytynyt kevään 2018 maastokäynnillä.

Rajakylän Pientaloyhdistys ry: Tavoitteena tulisi olla pohjaveden hyvä tila. Asemakaava-alueella pohjaveden tilassa havaittu haitta-aineita. Maaperän pilaantuneisuus teollisuustoiminnan jäljiltä tulee selvittää. Pintavesien mukana valuu mm. maantiesuolaa Vaaralan lammille.

Uimaveden laatu tulee selvittää ja lampien eliölajien selvityksen tulee olla kattava. Lisäksi tulee huomioida alueen halki kulkevan viemäriputken kunto. Pysäköinnin ja liikenteen lisääntymisen vaikutukset ilmanlaatuun ja liikenteen sujuvuuteen tulee huomioida.

→ Pohjaveden ja pintaveden laatua tutkittiin kaavatyon yhteydessä laadittavassa teknisessä selvityksessä. Pieniä pitoisuuksia haitta-aineita havaittiin, mutta ne eivät ylitä laatuvaatimusten vertailuarvoja. Maaperän pilaantuneisuus tullaan selvittämään, kun tontteja tulevaisuudessa kaavoitetaan asuinkäyttöön. Vaaralanlampien lähiympäristössä käytetään tiesuolan asemasta meltiumia liukkaudentorjuntaan.

Alueen halki kulkeva HSY:n viemäriputki ollaan saneeraamassa lähivuosina. Putkelle on varattu 10 m leveä johtokuja, jotta kunnostustyöt on helppo suorittaa.

Luontotietojen osalta kts. edellinen vastaus (Suomen luonnonsuojeluliitto).

Caruna Oy ilmoittaa, että alueella ei sijaitse yhtiön sähköverkkoa.

Vantaan kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yksityishenkilöt

Yksityishenkilö: Vaaralan lampien alueen kehittäminen on positiivista. Toteutuksen tulee olla luontoarvoja kunnioittava ja myös muutostöiden jälkeen aluetta käyttävien ihmisten toiminta on ympäristön kannalta kestävä. Kaava-alueella luontoa rasittavat ja virkistyskäyttöä rajoittavat: Leiriytyminen lampien rannalla, moottoriajoneuvoliikenne ja autojen peseminen lammilla, koirien uittaminen lammissa, heittokalastus lammilla, pyöräily koko kyseisellä metsäalueella, roskien levittäminen polunvarsille.

Parannusehdotukset: Polkuverkoston parantaminen (reitit Jakomäkeen, Vaaralaan ja Rajakylään), leiriytyminen ja nuotion teko alueella kielletään, estetään autoliikenne lammille, varataan pieni lampi koirien uittamiseen ja kielletään muualla, parempi kunnossapito ja jätehuolto, kuivakäymälät ja pukukopit. Pysäköintialue supistaa virkistysaluetta ja on lähialueen asukkaille tarpeeton.

→ Ehdotetut parannustoimenpiteet otetaan huomioon alueen asemakaavassa tai jatkosuunnittelussa.

Yksityishenkilö: Porvoonväylältä kantautuu runsaasti melua myös Rajakylän suuntaan. Meluaita ja kalliroleikkaus voimistavat ääntä. Porvoonväylän eteläpuolella Rajakyläntien päättien ja Rajakylänpolun väliin jäävälle alueelle suunniteltiin joskus pysäköintipaikkaa, jonka toteuttamista asukas vastustaisi.

→ Mieliä ei koske asemakaavan aluetta.

Yksityishenkilö: Kevyen liikenteen väylän (Vaarala – Slåttmossen – Rajakylä) rakentaminen ja reitin käyttäjämäärän kasvu voi lisätä rauhattomuutta alueella.

→ Kevyen liikenteen reitti Vaarala – Rajakylä tullaan linjaamaan siten, että se noudattaa jo olemassa olevaa polkulinjausta. Käyttäjämäärä tulee lisääntymään, koska reitti on tarpeellinen mm. alueen koululaisille.

Yksityishenkilö: Kuussillanojan varrella on jättipalsamia ja roskia. Alueella on järjestetty kitkentä- ja siivoustalkoita. Kitkemällä on tärkeä juuri hoitaa yläjuoksua, jotta puroon alajuoksu pysyisi siistinä. Vesi puroon kertyy asemakaava-alueelta.

Asemakaava-aluetta käytetään paljon vuoden ympäri. Polut ovat luonnontilaisia, mutta vilkkaita. Tilustie – Rajakylänpolku -välillä liikutaan jopa lastenvaunuilla. Myös Jakomäki – Fazerila -yhteys on vilkas, vaikka polulla on esteitä. Alueelle voisi kehittää kuntopolkuja ja latupohjia.

→ Asemakaava-alueella ei ole havaittu jättipalsamia, joten se ei leviä kaava-alueelta alajuoksulle päin.

Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan kaavoittamalla Tilustie – Rajakylä -yhteys ulkoilureitiksi, josta on tarkoitus rakentaa valaistua ja talvikunnossapitoon kuuluva reitti. Alueen muutakin reitistöä tullaan parantamaan kulun ohjaamiseksi ja maaston kulumisen vähentämiseksi. Latuverkoston kehittäminen alueella sisältyy Vantaan ulkoilureittien tavoitereittisuunnitelmaan.

Westerkullan kehitys Oy ja Länsimäen kehitys Oy sekä yksityishenkilöt

Mielipiteessä toivotaan kaavahankkeen parempaa valmistelua myös alueen maanomistajan kanssa. Alueen kaavoittamisesta ja tulevasta hoidosta tulee aidosti vaihtaa mielipiteitä ennen asemakaavan viemistä kaupunkisuunnittelulautakuntaan. Lampien virkistyskäyttö ja ulkoilureittien kehittäminen tulee suunnitella yhdessä.

Alueelle tulee kaavoittaa myös asuinrakentamista. Suunnitteluala sijaitsee keskeisellä paikalla pääkaupunkiseudulla. Liikenneyhteydet ja infra ovat olemassa lähialueilla, joten taloudellinen ja

ekologinen kestävyys edellyttävät niiden tehokasta hyödyntämistä. Osittain toteutuva tiivis kaupunkirakenne ei estäisi viheralueen ja ulkoilureittien kehittämistä, vaan päinvastoin vehreä ympäristö tarjoaa hyvän asuinympäristön. Pohjavesialue ei estä tiivistäkään rakentamista.

- ➔ Alue varataan kaavassa virkistyskäyttöön. Slåttmossenin ja Vaaralan-Jakomäen lampien muodostama kokonaisuus on osa maakunnallisesti arvokasta virkistysverkostoa. Pääkaupunkiseudun koillinen vihersormi kulkee Viikistä ja Kivikosta suunnittelualueen kautta kohti Ojankoa ja Sipoonkorpea. Lammet ja Slåttmossen muodostavat omaleimaisen virkistyskohteen, jolla on myös luonnonsuojelullista arvoa.

Asukastilaisuus 24.4.2018

Vantaa ja Helsinki järjestivät yhdessä paikallisten aktiivien kanssa asukastilaisuuden Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämisestä 24.4.2018. Tilaisuus keskittyi lampien tulevaisuuteen, mutta kommentteja saatiin myös laajempaa virkistysaluetta koskien. Paikalla oli n. 35 henkilöä enimmäkseen lähialueilta Vaaralasta, Rajakylästä ja Jakomäestä.

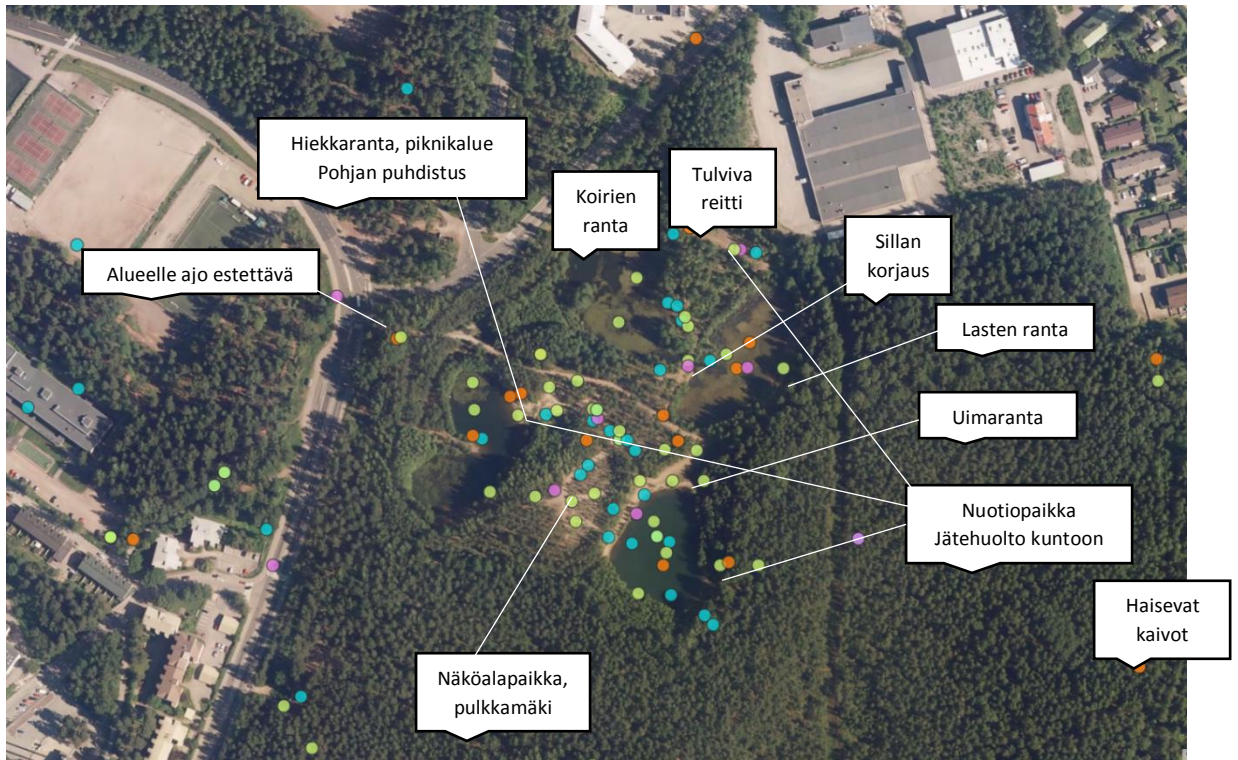
Asukastilaisuuden kävijöistä suurin osa piti alueen kehittämistä erittäin toivottavana. Lampien kehittämiseen liittyvät ajatukset kattavat laajan asteikon: tilaisuudessa ehdotettiin toisaalta maa-uimalan perustamista, toisaalta alueen säilyttämistä lähes nykyisessä tilassa. Suurin osa osallistujista kuitenkin toivoi alueen säilyvän kaikille avoimena ja maksuttomana virkistysalueena, sen kehittämistä ja siistimistä sekä kevyiden uimarantatoimintojen tuomista alueelle.

Paikallisilla ei ole käyttöä autopaikoille, ja asukkaat toivovat, että alueelle saavuttaisiin julkisilla kulkuvälineillä ja pyöräillen tai kävellen. Näin alue myös säilyisi lähinnä paikallisten asukkaiden käytössä.

Asukkaat kaipaavat yksinkertaisia parannuksia, kuten kunnollisia roskiksia, penkkejä sekä puomeja, joilla estettäisiin ajoneuvoilla ajaminen lammille. Uimarannalle tarvitaan pukukopit ja WC-tilat. Rannat ja lampien pohjat tulisi siivota roskasta. Alueella tulee huomioida eri käyttäjät: ulkoilijat, perheet, koirat, nuoret aikuiset. Uimarannan lisäksi toivotaan piknik-aluetta, nuotiopaikkaa, pientä leikkipaikkaa sekä rajattua aluetta koirille.

Karttakysely (Maptionnaire)

Karttakysely oli avoinna 20.4. – 31.5.2018. Kyselyyn vastasi 70 henkilöä ja karttamerkintöjä kerättiin yhteensä 223 kpl. Kyselyn tuloksissa tulevat esille pitkälti samat ehdotukset kuin asukastilaisuuden palautteissa.



Vaaralan-Jakomäen lampien aluetta koskevan karttakyselyn vastauksissa ehdotettiin esimerkiksi uimarannalle, koirien uimapaikalle ja nuotiopaikalle useita mahdollisia sijainteja. Puhekuplissa on poimintoja kyselyn vastauksista sekä asukastilaisuudessa kerätyistä kommentteista.

- Tärkeä reitti
- Ilahduttava paikka
- Harmillinen paikka
- Kehitysidea
- Rakennettava reitti
- Muut huomiot

Poimintoja kommentteista

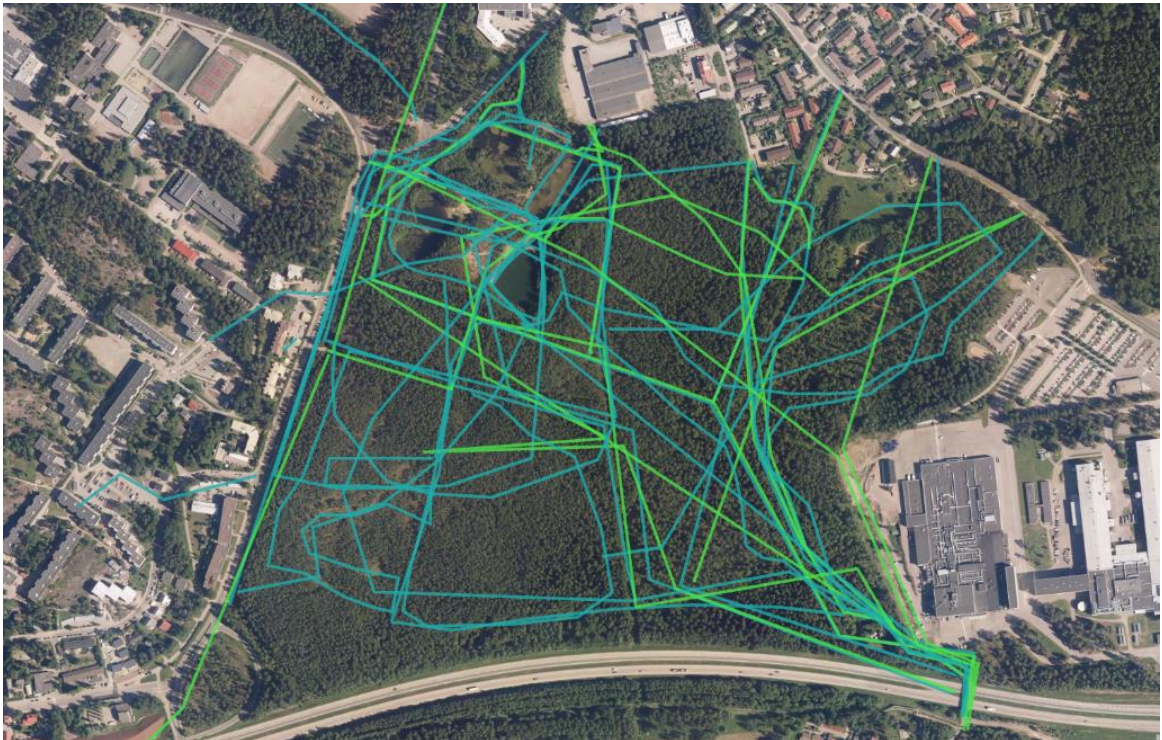
"Kasvillisuuden poisto lammista, ruoppaus, yleinen siisteys"

"En koskisi hirveästi kasvillisuuteen. Kunnostaisin alueen mutta niin että se näyttäisi suhteellisen luonnolliselta mutta siistiltä."

"Uidaan koirien kanssa ja joskus luen kirjaa ja syön eväitä. Parasta on rauhallisuus, lintujen seuraileminen, varsinkin poikasten aikaan ja sellainen fiilis, kun olisi täysin eristyksissä kaikesta kaupungin hälinästä luonnon helmassa."

"Toimisi hyvänä ihmisten uimapaikkana/uimalana. Nyt [alue on] sotkuinen koirien uittopaikka ja laittomien bileiden paikka. Alue tuntuu myös turvattomalta pimeällä."

"Uitan kesäisin koiraa ja toivon paikan säilyvän siihen tarkoitukseen, ainakin yhden lammista. Uimapaikkoja on Helsinki täynnä mutta koiranuittopaikkoja ei juuri lainkaan."



Karttakyselyn vastauksissa näkyvät *nykyiset tärkeät reitit* ja *rakennettavaksi toivotut reitit*.

Kommentteja reiteistä

Alue on arvokas ja suosittu ulkoilukohde, jossa asukkaat kokevat olevansa kaukana pääkaupunkiseudun viilskeestä. Alueella liikutaan lasten ja koirien kanssa, jopa lastenvaunuilla ja maastopyörillä. Toivotuimpia parannuksia reitteihin ovat itä-länsisuuntainen yhteys Kuussillantieltä Fazerin suunnasta Vaaralan-Jakomäen lammille sekä yhteydet Rajakylästä toisaalta pohjoiseen Tilustielle, toisaalta Vaaralan-Jakomäen lampien suuntaan. Kostealla suoalueella toivotaan pitkospuiden jatkamista Vantaan puolelle. Lisäksi alueella voisi olla pururata, joka toimisi talvella latupohjana.

Viranomaisyhteistyö

Vaaralan-Jakomäen lampien kehittämistä käsiteltiin Vantaalla ELY-kuukausikokouksessa 16.5.2018. Kokouksessa todettiin, että hankkeen kannalta merkittävimmän kysymyksen muodostaa pohjavesi. ELYn lupa tarvitaan, mikäli alueella tehdään maaston tai lampien muotoilua, ruopasta tms. Uimarannan perustamisen ei nähty uhkaavan alueen luontoarvoja merkittäväällä tavalla, sillä Slåttmossenin alue tulee säilymään edelleen luonnonalueena.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen sekä muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (9.12.2019) esittää sen jälkeen kokoontuvalle kaupunginhallitukselle asemakaavamuutosehdotuksen asettamista nähtäville (MRA 27 §) muistutusten jättämistä varten sekä lausuntojen pyytämiseksi.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

On mahdollista, että kaavakarttaan tai -määräyksiin tehdään nähtävilläolon jälkeen lausuntojen, muistutusten tai teknisten tarkistusten johdosta muutoksia. Mikäli muutokset eivät ole merkittäviä, kaavaehdotusta ei aseteta uudelleen nähtäville.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Strateginen painopiste on tiivistää kaupunkia lähiluontoa vaalien sekä lisätä kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa sekä edistää kaupunkilaisten hyvinvointia. Kaupunkirakenteen osalta painopisteinä on kaupunkikeskusten kehittäminen sekä kaupunkirakenteen vahvistaminen resurssiviisaalla tavalla.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavojen taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ekologiset vaikutukset.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden veto-voima ja laatutaso
- Maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.
- Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja – vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015)

Asemakaavan aluetta koskevat erityisesti viherrakennetta käsittelevät tavoitteet:

- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.
- Toteutamme liikuntapaikkojen arkiympäristöt laadukkaasti.

3.3.2 Muut tavoitteet

Osallisten tavoitteet

- Eri käyttäjäryhmien huomioiminen.
- Alueen kehittäminen paremmin virkistyskäyttöön sopivaksi.
- Siisteyden lisääminen.
- Suo- ja metsävaltaisen alueiden luonnonsuojelluksen arvon nostaminen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavatyön vaihtoehdot koskevat ainoastaan Vaaralan-Jakomäen lampien käytön kehittämistä, muilta osin asemakaava on samanlainen kaikissa vaihtoehdoissa.

Asemakaavan alue muodostaa yhtenäisen kohteen Helsingin kaupungin puolelle sijoittuvan alueen osan kanssa. Vaihtoehdoissa A-C on käsitelty koko lampien aluetta yhtenä kokonaisuutena. Osa toiminnoista sijoittuu Helsingin puolelle eikä siten vaikuta Vantaan osa-alueen koskevaan asemakaavaan.

Vaihtoehto A: Lähes entisellään

Vaihtoehto A:ssa aluetta kehitetään lähivirkistysalueena, eikä virallista uimarantaa perusteta. Reittien selkeyttäminen, alueen kunnostaminen sekä pienten virkistyskäyttöä palvelevien rakennelmien (esim. nuotiopaikka) perustaminen on mahdollista. Alue säilyy lähinnä lähialueiden asukkaiden käytössä.

Kehittämistoimenpiteet:

- Huoltoajo ja pelastustie, muu ajo lammille estetään esim. puomilla
- Reittien parantaminen ja latujen perustaminen, polut säilytetään pitkälti polkuina
- Jätehuollon kehittäminen
- Kalastusmahdollisuus
- Luontoarvojen edistäminen

Vaihtoehto B: Virallinen uimaranta

Vaihtoehto B perustuu virallisen uimapaikan kehittämiseen Vaaralan-Jakomäen lammille. Uimaranta-alueeksi soveltuvat parhaiten eteläisimmät lammet, joissa on suurempi vesisyvyys. Uimaranta-alueelle voidaan rakentaa myös pukeutumis-, pesu- ja wc-tilat sekä muita alueen käyttöä palvelevia rakennelmia, kuten terasseja, laitureita, rantalentopallokenttä sekä nuotiopaikka.

Kehittämistoimenpiteet

- Kaikille avoin virallinen uimaranta
- Uimaveden laadun valvonta
- Pukukopit, WC:t, laiturit ja penkkejä tai tukikohtarakennus, jossa on saniteettitilat, pukuhuoneet, saunat, kioskki
- Uinninvalvonta yhdellä lammella (Sydänlampi, Hgin puolella)
- Talviuintimahdollisuus
- Alle 50 pysäköintipaikkaa
- Panostaminen pyöräpysäköintiin ja sujuviin kevyen liikenteen yhteyksiin alueelle
- Maisemointi ja kasvillisuuden suunnitelmallinen kehittäminen, näkymien avaaminen
- Reittien parantaminen ja latujen perustaminen
- Pieni leikkialue
- Nuotiopaikka ja katos
- Rantalentopallo

Vaihtoehto C: Maaumala

Alueelle kehitetään rakennettu maaumala, joka tuo alueelle runsaasti kävijöitä laajalta alueelta Vantaalla ja Helsingissä. Maaumala on aidattu, maksullinen kohde, ja tuottaa siten myös tuloja alueen ylläpitoon.

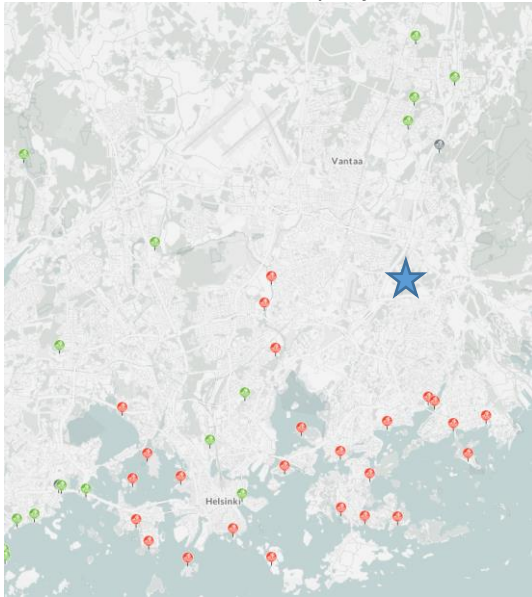
Kehittämistoimenpiteet:

- Rakennetut altaat
- Tukikohtarakennus, jossa saniteettitilat, pukuhuoneet, saunat, kioskki
- Uinninvalvonta
- Talviuinti
- Vesiliukumäki, hyppytorni
- Ulkoliikuntapaikka, leikkialue

- Grillipaikka ja polttopuut
- Yli 100 pysäköintipaikkaa
- Lenkkimaastot säilytetään

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavoitettavan alueen kehittäminen perustuu virallisen uimarannan kehittämiseen (vaihtoehto B). Vaaralan-Jakomäen lampien teknisen selvityksen (2018) mukaan uimarannan kehittämisen alueelle ei aiheuta merkittävää uhkaa pohjavedelle. Lampien vedenlaatu täyttää uimaveden laatuvaatimukset. Käyttäjien turvallisuuden vuoksi uimakäyttö alueella tulee virallistaa, jolloin uimaveden laatua ja lampien pohjan tilaa tarkkaillaan. Käytön valvonta ja ajoneuvoliikenteen estäminen lammille turvaavat pohjaveden tilannetta.



Muilla uimarannoilla on Vaaralan-Jakomäen lammita pitkä matka. Vantaan alueella lähin uima- paikka on suosittu ja jo nykyisellään ruuhkainen Kuusijärvi.

Alueen kehittäminen takaa hyvät virkistysmahdollisuudet myös tulevaisuudessa, kun lähialueiden asukasmäärä kasvaa. Vantaan yleiskaavassa 2020 lähialueille sijoittuu lisää asuntovaltaisia alueita. Myös Jakomäkeen Helsingin puolelle on suunnitteilla lisärakentamista.

Avoimet julkiset viheralueet parantavat kaupunkilaisten tasa-arvoa. Lampien alue säilytetään kaikille avoimena ja maksuttomana.

Pääkaupunkiseudun uimapaikat. Vaaralan-Jakomäen lammet (tähti) täydentävät verkostoa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla osoitetaan Vaaralanlammille virallinen uimaranta (urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU). Osa Vaaralanlampien alueesta sekä Slättmossenin suoalue osoitetaan pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), josta osa on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Porvoonväylä osoitetaan yleisen tien alueeksi (LT) ja sen lähialueet suojaviheralueiksi (EV). Vaaralanlampia lukuun ottamatta kaava-alueen käyttö säilyy pitkälti nykyisellään.

Kuussillantie ja Tilustien jatke kaavoitetaan katualueiksi. Kuussillantien pohjoispuolen alue osoitetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) sekä puistoksi (VP).

4.1.1 Mitoitus

Lähivirkistysalue VL: 22,4 hehtaarin alue.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue VU: 1,6 hehtaarin alue. Runkolukittavia pyöräpysäköintipaikkoja tulee järjestää alueelle vähintään 100 kpl. Lisää pyöräpysäköintipaikkoja sijoittuu Helsingin puolelle.

Vesialue W: 0,4 hehtaarin alue, eteläisin lampi, sijoittuu VU-alueen sisälle.

Puisto VP: 0,3 hehtaarin alue.

Suojaviheralue EV: yhteensä 6,5 hehtaarin alueet.

Yleinen pysäköintialue LP: 0,2 hehtaarin alue. Uimarantaa palvelevia autopaikkoja enintään 50 ap. Mitoitus perustuu arvioon, jossa suurin osa alueen kävijöistä tulee paikalle kävelen tai pyöräillen. Lisää uimarannan tarvitsemia pysäköintialueita sijoittuu Helsingin puolelle.

Katualueet (Kuussillantie, Tilustie): yhteensä 0,4 hehtaarin alueet. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu pikaraitiotien suunnitelma, jonka perusteella Kuussillantien katualueen leveydeksi on varattu noin 22 metriä, minkä lisäksi puistoalueelle on merkitty kevyen liikenteen yhteys. Tilustietä jatkavan katualueen kohdalla raitiotien on suunniteltu kääntyvän, minkä vuoksi katualueeksi on varattu väljempi, n. 33 m leveä alue. Mikäli raitiotieyhteyksiä ei toteuteta tai ne vaativat varattua vähemmän tilaa, voidaan tilavaraukset myöhemmin kaavoittaa puisto- tai lähivirkistysalueiksi.

Yleisen tien alue, LT: 5,7 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uimapaikan rakentaminen parantaa lähialueiden vetovoimaa. Uimarannan rakennuksista ja rakenteista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Hulevesien käsittelystä on annettu määräykset liittyen pohjaveden suojeluun. Ekologisiin valintoihin kannustetaan luomalla sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä laadukas pyöräpysäköinti lampien lähiympäristöön.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi Vaaralanlammille varataan urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), kaava-alueen pohjoisosaan puistoalue (VP) ja yleinen pysäköintialue (LP) sekä kaava-alueen eteläosaan yleisen tien alue (LT) ja sen ympäristön suojaviheralueita (EV).

4.3.1 Korttelialueet

Asemakaava ei sisällä rakentamiselle varattuja korttelialueita.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Valtaosa asemakaava-alueesta on lähivirkistysaluetta.

Osa VL-alueesta on kaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo). Luo-alueen kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueelle saa rakentaa virkistystä palvelevia reittejä ja pitkospuita.

VL-alueelle sijaitsevat lammet on merkitty vesialueeksi (w). Lammilla on säilytettäviä luontoarvoja, kuten vesihyönteisiä ja linnustoa. Lampia ja vähintään 50 % niiden rannoista tulee kehittää kasvillisuudeltaan luonnonmukaisina. Ranta-alueen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy. Lampien alueen viitesuunnitelmassa koilliselle lammelle on sijoitettu pieni koirien uimapaikka.

Suojelualueet

Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).

VU, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue

Alueelle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja toimintoja.

Rakenteiden ja rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä. Julkisivumateriaalina käytetään puuta.

VP

Kuussillantien pohjoispuolinen osa on enimmäkseen varattu puistoksi, jolle on myös sijoitettu vieriselle autopaikkojen korttelialueelle johtava ulkoilureitti.

W, vesialue

Lampi varataan uimapaikaksi. Pohjan muotoilu on sallittua uimarannan turvallisuutta ja käytettävyyttä edistävässä tarkoituksessa. Kaivaminen pohjaveden pinnan alapuolella vaatii luvan ympäristöviranomaiselta. Ranta-alueen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy.

EV, suojaviheralue

Porvoonväylän melualue (melutaso päivällä yli 60 dB) sekä Fazerin tehtaan lähialue varataan suojaviheralueeksi. Kasvillisuuden hoidossa tavoitteena on tiheä ja monikerroksinen metsä. Alueelle ei saa sijoittaa leikki- tai oleskelualueita. Alueelle saa toteuttaa ulkoilureittejä.

Suojaviheralue on rajattu kaavassa suppeammin kuin Valtioneuvoston asettama ohjearvo 55 dB edellyttäisi. Kaavatyössä on arvioita, että Slåttmossenin suon virkistysarvo on melutilanteesta huolimatta merkittävä.

LP, yleinen pysäköintialue

Uimarannan pysäköinti sijoittuu yleiselle pysäköintialueelle, LP.

LT, yleisen tien alue

Porvoonväylä varataan yleisen tien alueeksi.

pv, tärkeä pohjavesialue

Valtaosa asemakaava-alueesta sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä Fazerilan pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella ei saa käsitellä pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai räjähteitä.

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 tiivistyvän yhdyskuntarakenteen alueelle ja tukee hyvien virkistysmahdollisuuksien säilymistä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestön rakenne ja kehitys**

Asemakaava-alueelle ei kaavoiteta asuntoja. Kaavoitettavan alueen ainoa asuinkiinteistö on Rajakyläntie 60 Porvoonväylän pohjoispuolella. Kiinteistöä ei voida kaavoittaa asuinkäyttöön tiemelun takia. Kiinteistöllä saa asua edelleen, mutta käyttötarkoitus muuttunee tulevaisuudessa.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavatyön suunnittelualue sijaitsee Vaaralan ja Rajakylän kaupunginosissa, Vaaralan asuin- ja teollisuusalueiden ja Porvoonväylän välillä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Helsingin kaupunginrajaan ja idässä virkistysalueisiin ja Fazerin tehtaisiin.

Lähialueille Vantaan puolella Vaaralassa on suunnitteilla uutta asuinrakentamista, jolloin lähiympäristön asukasmäärä tulee kasvamaan. Vaaralanlampien ja Slåttmossenin virkistysalueen kehittäminen palvelee tulevaa yhdyskuntarakennetta.

Uimapaikka sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan (linja 562). Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Vaaralan-Jakomäen lampien alueen Vantaan kaupungin puoleiselle osalle ei osoiteta rakennusoikeutta. Mahdollisesti rakennettava uimarannan tukikohtarakennus on konsultin laatimassa viite-suunnitelmassa sijoitettu Helsingin kaupungin puolelle. Alueen kaupunkikuvaa parannetaan lampien alueen siistimisellä, kasvillisuuden käsittelyllä ja suunnitelmallisella hoidolla.

Asuminen

Kaava-alueelle ei sijoitu asuinrakentamista. Alueella sijaitsee yksi omakotitalo. Kiinteistö sijaitsee Porvoonväylän melualueella, joten alue on kaavoitettu suojaviheralueeksi.

Lähialueille sijoittuu tulevaisuudessa huomattavasti lisää asuinrakentamista. Helsingin puolella Alppikylän alue kehittyä edelleen ja Jakomäkeen tullaan kaavoittamaan lisää asuinrakentamista. Vaaralan alueella nykyisiä teollisuustontteja lampien pohjoispuolella ja Fazerilan yhteydessä muutetaan asuntovaltaiseksi alueeksi Vantaan yleiskaavan 2020 myötä.

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei sijaitse työpaikkoja. Uimarannan kehittämiseen voidaan yhdistää kioski- tai kahvilayrityksen sijoittuminen alueelle.

Uimaranta ja viheralueen kunnostaminen tuovat uusia virkistyspalveluita alueelle.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen on merkittävä sijoitus Vantaan ja Helsingin kaupunkien virkistyspalveluihin. Alue sijoittuu hyvin olemassa olevan kunnallistekniikan läheisyyteen, esimerkiksi katua ei tarvitse rakentaa. Alueelle pääsee nykyisellään bussilla Mellunmäen ja Hakunilan suunnista, tulevaisuudessa ehkä pikaratikalla.

Uimarannan rakentamisen kustannuksista ei ole suunnittelun tässä vaiheessa tietoa. Toteuttaminen edellyttää jonkin verran kunnallistekniikan, lähinnä vesihuollon, rakentamista, mutta rakentaminen ei vaadi kalliita erikoisrakenteita, vaan ratkaisut voivat olla tavanomaisia.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusi virkistysvetovoimakohde, joka lisää alueen houkuttelevuutta. Alueen kehittäminen kaikille avoimena uimapaikkana edistää vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaava-alueelle ei sijoitu rakentamista, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Alueen kehittäminen palvelee asemakaavan aluetta laajemmin lähialueiden asukkaiden virkistystarpeita. Alueen kehittämisellä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä ja viheralueverkoston jatkuvuudesta. Kulkuyhteyksien, erityisesti kevyen liikenteen reitien kehittämisellä parannetaan asukkaiden virkistysmahdollisuuksia ja edistetään luonnossa liikumista.

Viheralueverkostoja on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.4.2.

Liikenne

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta. Uimarannan kehittäminen perustuu siihen, että alueen käyttäjistä valtaosa tulee lähialueilta. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen runkoyhteydestä. Uimarannan kehittäminen lisää joukkoliikenteen matkustajamääriä ja lisää siten joukkoliikennepalveluiden kannattavuutta. Vireillä olevassa yleiskaavassa alueelle suunnitellaan raitiotievarauksia Fazerintieltä Tilustien kautta Hakunilantielle sekä Helsingin suunnasta Kuussillantietä Hakunilantielle. Lähin ratikkapysäkki sijoittuisi todennäköisesti Hakunilantielle Kuussillantien risteykseen (etäisyys lammille noin 400 metriä).

Alueelle suuntautuva kävely ja pyöräily lisääntyvät, mikä huomioidaan kevyen liikenteen reittejä parantamalla ja rakentamalla uimarannan alueelle laadukas pyöräpysäköinti.

Kevyen liikenteen yhteyksistä huolimatta autoliikenne alueelle todennäköisesti lisääntyy.

Vesihuolto

Uimarantaan liittyvien saniteettitilojen toteuttaminen edellyttää vesihuollon ja sähkön tuomista lampien alueelle. Vantaalla on tehty alustava vesihuoltosuunnitelma alueesta. Vaarala-Jakomäen lampien teknisen selvityksen mukaan (2018) uimarannan tukikohtarakennus yhdistettäisiin Helsingin vesihuoltoverkostoon. Asemakaavaan on myös merkitty johtokuja, jota pitkin voidaan jatkaa olemassa olevaa, Helsingin kaupungin alueella sijaitsevaa, Slåttmossenin läpi kulkevaa betonista hulevesiviemäriä (d1200mm) Kuussillanojaan asti.

Ympäristöhäiriöt

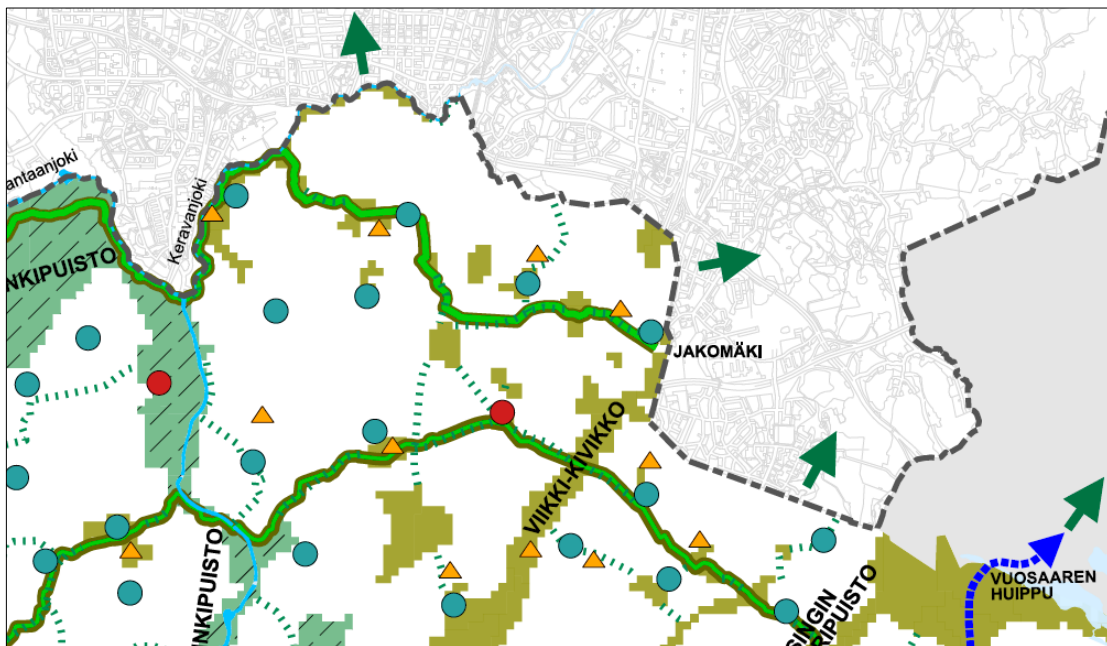
Porvoonväylältä kantautuva tieliikenteen melu aiheuttaa viheralueella meluhaittaa. Tieto melutasoista perustuu pääkaupunkiseudun ympäristömeludirektiin mukaiseen meluselvitykseen vuodelta 2017, jotka on laskettu vuoden 2016 liikennetiedoilla kahden metrin laskentakorkeudella. Asemakaavan suojaviheralue kattaa keskimäärin yli 60 dB melualueet. Virkistysalueelle ei ehdoteta kaavassa melusteiden rakentamista.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavatyön aikana on päivitetty arvokkaan eliölajiston esiintymistä koskevia tietoja. Lampihyönteiselvityksen (Wenfei, 2017) mukaan pohjoisissa lammissa on jonkin verran mielenkiintoista eliöstöä

ja lampia ehdotetaan kehitettävän hyönteisten ja lintujen elinympäristönä. Eteläisen lammen biodiversiteetti on vähäistä ja selvityksessä ehdotetaan lammen kehittäminen uimapaikaksi. Vantaan linnustoselvityksen (Lindblom, 2017) mukaan alueella pesi vielä vuonna 2008 erittäin uhanalainen mustakurkku-uikku. Tämän jälkeen alueen rantakasvillisuus on kuitenkin taantunut, eikä mustakurkku-uikkua tai muita uhanalaisia havaittu vuoden 2017 kartoituksessa, vaikka lammet tarkastettiin tarkoin. Selvityksessä esitettiin koillisimman lammen kehittämistä lintulampena ja virkistyskäytön keskittämistä muille lammille. Vantaan viitasammakkokartoituksen (Jarmo Saarikivi) kevään 2018 maastokäynnillä alueelta ei löytynyt viitasammakkoa. Lahokaviosammal- ja kääpäesiintymät eivät todennäköisesti sijoitu kaavan alueille, jonne suunnitellaan toimintoja, minkä vuoksi inventointeja ei ole nähty tarpeelliseksi toteuttaa kaavatyön yhteydessä.

Asemakaavoitettava alue säilyy pääosin rakentamattomana, joten vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäisiä. Kaava-alueelle ei sijoitu rakentamista, joten hanke ei vaaranna VAT:n elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Slåttmossenin alueen säilyttäminen viheralueena edistää luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Asemakaava mahdollistaa lampien virkistyskäytön ohjauksen eteläiselle lammelle, mikä mahdollistaa pohjoisten lampien ympäristön ennallistamisen ja säilymisen luontoarvoiltaan monipuolisina. Reitistön rakentaminen tulee vähentämään maaston kulumista.



Ote Helsingin yleiskaavaehdotuksen Virkistys- ja viheralueverkosto -teemakartasta. Viikki-Kivikko vihersormi jatkuu Vantaan puolella lampien alueelta kohti Lähdepuistoa ja Ojankoa / Sipoonkorpea. Poikittainen viheryhteys (kirkas vihreä) Kuninkaantammesta Jakomäkeen liittyy tähän yhteyteen asemakaavan alueella. (Lähde: Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma Vistra II)

Vesistöt ja vesitalous

Vaarala-Jakomäen lampien teknisessä selvityksessä (2018) tehtyjen näytteenottojen perusteella lampien vedenlaatu todettiin uimakäyttöön soveltuvaksi.

Suunniteltu uimapaikkatoiminta vaikuttaa pienessä määrin muodostuvan pohjaveden määrään. Ainoastaan Vaaralan lampien lounaispuolelle kaavaillun parkkipaikan vedet kerätään ja johdetaan

pohjavesialueen ulkopuolelle. Lampien alue sijaitsee lähellä eri vesistöjen vedenjakajaa eikä alueelle kulkeudu juurikaan hulevesiä. Tarkasteltavalla lampien alueella satava vesi pääsee imeytymään maaperään, eikä hulevesiä muodostu. Ainoastaan tulevien rakennusten ja päällystettävien pysäköintialueiden vesien hallinta joudutaan järjestämään. Kattovedet voidaan imeyttää maaperään. Pysäköintialueen hulevedet suositellaan johdettavaksi ilman erityisempää käsittelyä nykyisiin hulevesiviemäriin.

Uimapaikkatoiminnan kuormitusta pohjaveden laatuun voi pitää pienenä verrattuna muun maankäytön aiheuttamiin pohjavesivaikutuksiin. Pohjavesiriskejä tarkasteltaessa on huomioitava, että aktiivisessa käytössä olevan alueen toimintoja valvotaan ja alueen siisteyttä ylläpidetään. Tämän seurauksena pinta- ja pohjaveden pilaantumisriski pienenee.

Pohjavesivaikutteisten lampien vedenlaatu heijastuu suoraan lähialueen pohjaveden laatuun. Siiten suunnitellun toiminnan vaikutukset pintaveteen ja pohjaveteen ovat yhteneväiset. Lampien kunnostuksen aikana (ruoppaus, lietteen poisto) ruopattavassa lammessa sekä lähiympäristön pohjavedessä voi ilmetä tilapäistä samentumista.

Uimalampien virkistyskäytöllä ei ole vaikutuksia alueen vedenhankintaan. Fazerin vedenottamo, Fazer I ja Fazer II, sijaitsevat 650 - 800 metrin etäisyydellä idässä, kalliokynnyksen takana, minne lampien alueelta muodostuvalla pohjavedellä ei ole virtausyhteyttä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Alueen kehittämisen vaikutuksen ilmastonmuutokseen ovat vähäisiä, sillä alueelle ei sijoitu rakentamista. Liikenne alueelle lisääntyy hieman, mutta pääosa käyttäjistä saapuu alueelle kävellen tai pyörällä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Nimistöryhmä 4.11.2019 vahvisti alueen nykyisen nimistön. VL-alue saa nimensä Slåttmossen-suon mukaan. Kolmen lammen niminä säilytetään Kala 13.10.2014 päätöksen mukainen Vaaralanlammet. Uusi nimistö: VU-alueen nimeksi valittiin käytössä olleen kansanomaisen nimen perusteella Vaaralan Riviera.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa toteutussuunnittelu heti kun asemakaava on lainvoimainen ja tarvittavat maakaupat on tehty.

Uimapaikkaan liittyvien parannusten ohjelmointi tapahtuu toteutussuunnittelun yhteydessä. Aluetta voidaan kehittää vaiheittain.

Vaiheistus

1. Jätehuolto, ajoneuvoliikenteen ohjaus (puomit)
2. Pukukopit, WC:t, uimaveden laadunvalvonta, pyöräpysäköinti
3. Tukikohtarakennus (Helsingin kaupungin alueelle), pysäköintialueet

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti
	Riikka Äärelä	(kesäkuuhun 2018 asti)
	Linnea Löytönen	asemakaavasuunnittelija
	Laura Muukka	maisema-arkkitehti
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Päivi Kinnunen	suunnitteluavustaja
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Hanna Keskinen /	
	Heidi Burjam	puistosuunnittelupäällikkö
	Susanna Koponen	liiketeen alueinsinööri
	Emma Lottanen	geotekniikan suunnittelu
Rakennusvalvonta:	Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
	Maarit Rantataro	johtava ympäristötarkastaja
Kiinteistöt ja asuminen:	Taina Andersson	maankäyttöinsinööri
Liikuntapalvelut:	Markku Tiusanen	kalastusteknikko (uimapaidat)

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2019.

Linnea Löytönen
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa Täyttämispvm	22.11.2019
Kaavan nimi	931100 Vaaralanlammet	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	09.03.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092931100
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	37,3888	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 37,3888
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

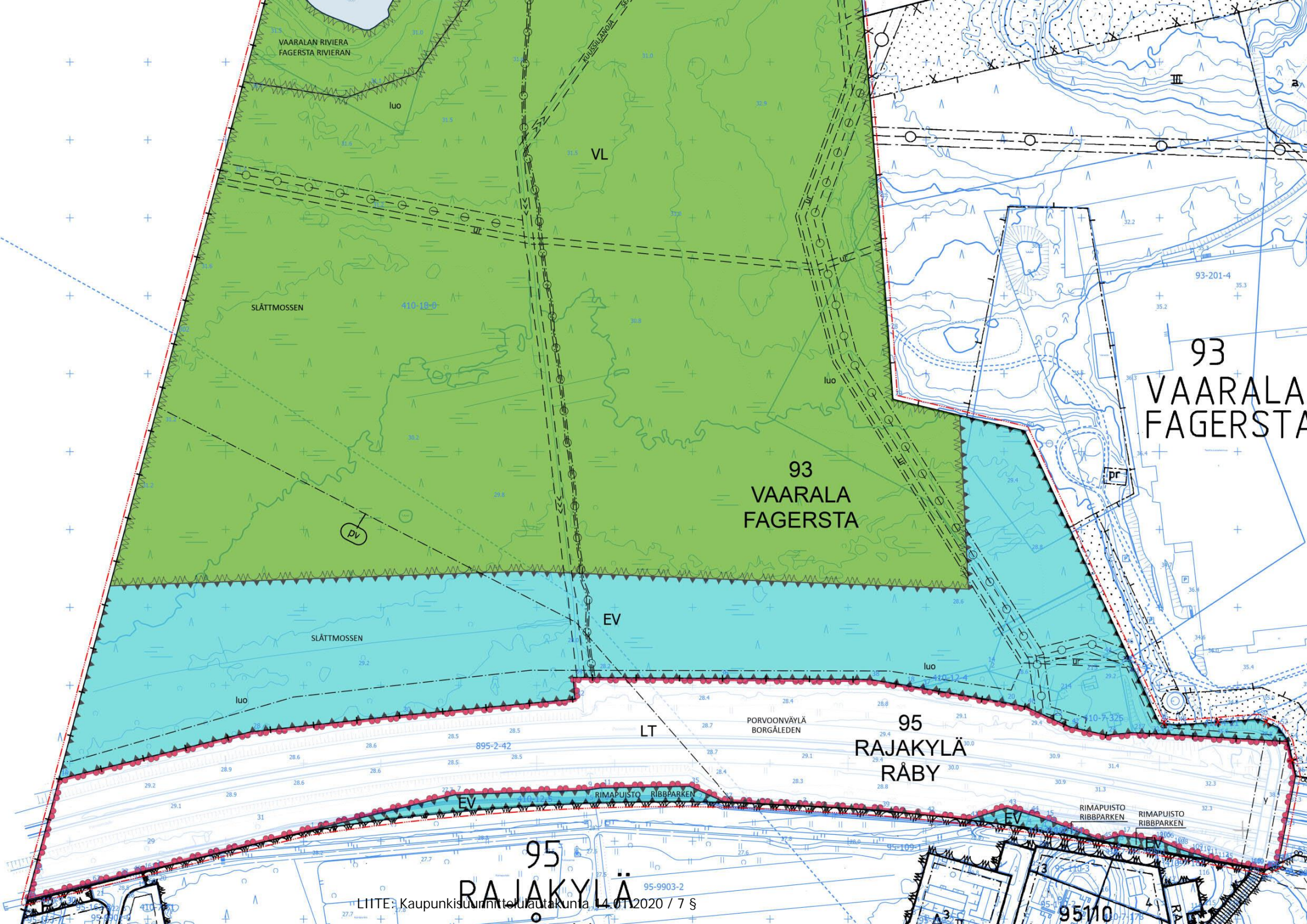
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	37,3888	100,0	0		37,3888	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,2626	64,9	0		24,2626	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,2605	16,7	0		6,2605	0
E yhteensä	6,4958	17,4	0		6,4958	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3699	1,0	0		0,3699	0

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	37,3888	100,0	0		37,3888	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	24,2626	64,9	0		24,2626	0
VP	0,2509	1,0	0		0,2509	0
VL	22,4382	92,5	0		22,4382	0
VU	1,5735	6,5	0		1,5735	0
R yhteensä						
L yhteensä	6,2605	16,7	0		6,2605	0
Kadut	0,4229	6,8	0		0,4229	0
LT	5,6780	90,7	0		5,6780	0
LP	0,1596	2,5	0		0,1596	0
E yhteensä	6,4958	17,4	0		6,4958	0
EV	6,4958	100,0	0		6,4958	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3699	1,0	0		0,3699	0
W	0,3699	100,0	0		0,3699	0



93
VAARALA
FAGERSTA

93
VAARALA
FAGERSTA

95
RAJAKYLÄ
RÅBY

95
RAJAKYLÄ

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

931100

Päiväys
Datum

9.12.2019

Vantaan kaupunki

VAARALANLAMMET

Asemakaava

Kaupunginosa 93, VAARALA
Katu-, virkistys-, erityis- sekä liikenne- ja vesialueet.

Kaupunginosa 95, RAJAKYLÄ
Erityis- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 93, VAARALA
Osa kaupunginosan rajaa.

1:2000



Vanda stad

FAGERSTAPOTTARNA

Detaljplan

Stadsdel 93, FAGERSTA
Gatu-, rekreatiions-, special-, samt trafik- och vattenområden.

Stadsdel 95, RÅBY
Special- och trafikområden.

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 93, FAGERSTA
En del av stadsdelsgränsen.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Urheilun- ja virkistyspalveluiden alue.

Alueelle saa sijoittaa uimarantaan liittyviä rakennuksia, rakennelmia ja toimintoja.

Rakenteiden ja rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan yhtenäisiä. Julkisivumateriaalina käytetään puuta.



Yleisen tien alue.



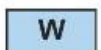
Yleinen pysäköintialue.

Alueelle saa rakentaa uimarantaa palvelevan pysäköintialueen. Aluetta rajaavaa puustoa pyritään säästämään. Täydyissä käytetään kitkamaalajeja, joista ei aiheudu haittaa pohjaveden laadulle. Pinnoitetun alueen valumavedet ohjataan hulevesiviemäriin.



Suojaviheralue.

Kasvillisuuden hoidossa tavoitteena on tiheä ja monikerroksinen metsä. Alueelle ei saa sijoittaa leikki- tai oleskelualueita. Alueelle saa toteuttaa ulkoilureittejä.



Vesialue.

Lampi varataan uimarannaksi. Pohjan muotoilu on sallittua uimarannan turvallisuutta ja käytettävyyttä edistävissä tarkoituksessa. Kaivaminen pohjaveden pinnan alapuolella vaatii luvan ympäristöviranomaiselta. Ranta-alueen suunnittelussa tulee huomioida vedenpinnan vaihtelut +28.00 - 29.50 metriä mpy.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Park.

Område för närrekreation.

Område för idrotts- och rekreatiionsanläggningar.

I området får byggnader, konstruktioner och funktioner relaterade till badstranden placeras.

Konstruktioner och byggnader bör vara arkitektoniskt enhetliga. Som fasadmaterial används trä.

Område för allmän väg.

Område för allmän parkering.
























I området får ett parkeringsområde som betjänar badstranden byggas. Trädbeståndet som avgränsar området bevaras i mån av möjlighet. I fyllningarna används granulära jordmånstyper som inte stör grundvattnets kvalitet. Vatten som rinner från de belagda områdena leds till dagvattenavloppet.

Skyddsgrönområde.

I värden av växtbeståndet är målet en tät och flerskiktig skog. I området får inte områden för lek eller utevistelse placeras. Friluftsleder får byggas i området.

Vattenområde.

Dammen reserveras som badstrand. Dammbottenen får formas för att främja badstrandens säkerhet och användarvänlighet. Miljömyndighetens tillstånd krävs för att gräva under grundvattenytan. I strandområdets planering bör vattenytans variationer +28.00 - 29.50 m ö.h. beaktas.

	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
93	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VAARALA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	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.
	Katu.	Gata.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.
	Tontille ajo on sallittu.	Körning till tomten är tillåten.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Johtokujja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.	I ledningsgrändens område är det inte tillåtet att placera fasta eller tunga konstruktioner eller plantera träd eller buskar med djupa rötter.
	Johtokujalle saa rakentaa ulkoilureitin, joka palvelee tarvittaessa myös vesihuollon rakenteiden kunnossapitoa.	I ledningsgrändens område får en friluftsled byggas, som vid behov också betjänar underhållet av vattenförsörjningens konstruktioner.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Ohjeellinen avo-oja.	Riktgivande öppet dike.
	Vesialue.	Vattenområde.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	Riktgivande, för gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.
	Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai pisyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella ei saa käsitellä pohjavettä vaarantavia kemikaaleja tai räjähteitä.	Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Konstruktion, dränering, dagvattenhantering och grävning bör utföras så att det inte sker förändringar i grundvattenkvaliteten eller permanenta förändringar i grundvattennivån. Kemikalier eller sprängämnen som medför risk för grundvattnet får inte hanteras i området.
	Vaaralanlampien toteutus suunnitteluun tulee liittää pohjavesien vaikutusarviointi ja hulevesien hallintasuunnitelma.	En bedömning av konsekvenserna för grundvattnet och en plan för hanteringen av dagvattnet ska bifogas till Fagerstapottarnas genomförandeplanering.

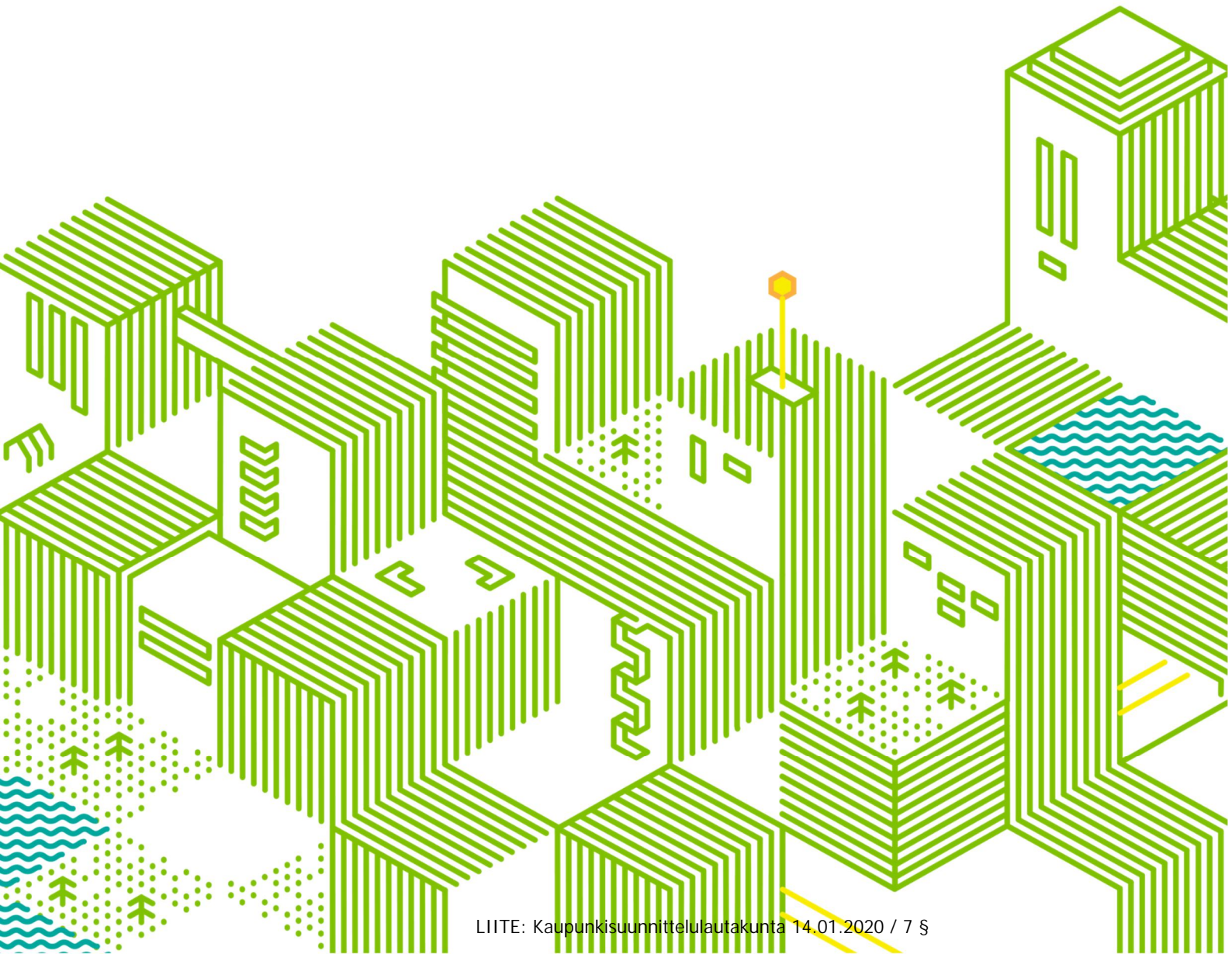
<p>Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu</p>	<p>Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen</p>	
<p>_____</p> <p>Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt</p>		
<p>Kaupunkimittaus</p> <p>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.</p>	<p>Stadsmätning</p> <p>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p>	
<p>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</p>	<p>Vantaalla / Vanda __.__.20__</p>	<p>Plankordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.</p>
<p>_____</p> <p>Kimmo Junttila Kaupungeodeetti / Stadsgeodet</p>		
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__</p>	<p>Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__</p>	

Vaarala-Jakomäen lammet - tekninen selvitys

Päiväys
Tilaaja

29.06.2018

Vantaan kaupunki ja Helsingin kaupunki



Sisällys

1	Johdanto.....	2
2	Vaarala-Jakomäen lammet.....	3
3	Virkistyskäytön kehittäminen.....	3
3.1	Nykytila.....	3
3.2	Toiminnot.....	5
3.3	Pysäköinti, jätehuolto ja liikenne.....	6
3.4	Luonto, maasto ja kasvillisuus.....	7
3.5	Muuta.....	7
4	Lampien alueen ympäristöolosuhteet ja edellytykset virkistyskäytön kehittämiselle.....	8
4.1	Lampien vedenlaatu.....	8
4.2	Pohjavesiolosuhteet.....	8
4.2.1	Yleistä.....	8
4.2.2	Pohjaveden laatu.....	10
4.2.3	Suunnitellun toiminnan vaikutukset pinta- ja pohjaveteen.....	10
4.3	Sedimentin laatu.....	11
4.4	Hulevesiolosuhteet.....	13
4.5	Kunnallistekniset ratkaisut.....	15
5	Yhteenveto.....	16

LIITTEET

Liite 1. Virkistyskäytön viitesuunnitelma

Liite 2. Pintavesinäytteet, yhteenvetotaulukko

Liite 3. Analyysitodistukset:

Liite 3.1. Analyysitodistus, pintavesi

Liite 3.2. Analyysitodistus, pohjavesi

Liite 3.3. Analyysitodistus, sedimentti

Liite 4. Pohjavesinäytteet, yhteenvetotaulukko

Liite 5. YKK64111,1, Näytepisteiden sijainti

Liite 6. Sedimenttikuvaus SED1

Liite 7. Hulevesiolosuhteet, 1:8 000, A3

1 Johdanto

Vaaralan-Jakomäen alueella sijaitsee neljä lampea. Työssä tehtiin tekninen selvitys lampien virkistyskäyttökelpoisuudesta.

Helsingissä ja Vantaalla on tehty valtuustoaloitteet vuonna 2016 lampien kehittämisestä viralliseksi uimapaikaksi. Tässä selvityksessä tutkitaan tämän toteuttamisen mahdollisuuksia. Selvitys on osa Vantaalla valmisteltavaa asemakaavan ”931100 Vaaralanlammet” taustamateriaalia. Helsingissä lampien alueella on voimassa oleva asemakaava.

Työn tilaajina ovat toimineet Helsingin ja Vantaan kaupungit. Yhteyshenkilönä Helsingin kaupungilla ovat toimineet Heikki Takainen ja Anni Tirri ja Vantaan kaupungilla Antti Auvinen, Riikka Äärelä ja Vesa Karisalo. Sitowise Oy:ssä työn projektipäällikkönä on toiminut DI Timo Nikulainen ja työn valmisteluun ovat osallistuneet hortonomi Jouko Waris, FM Maiju Juntunen, FM Esa Kallio ja DI Elina Teuho.

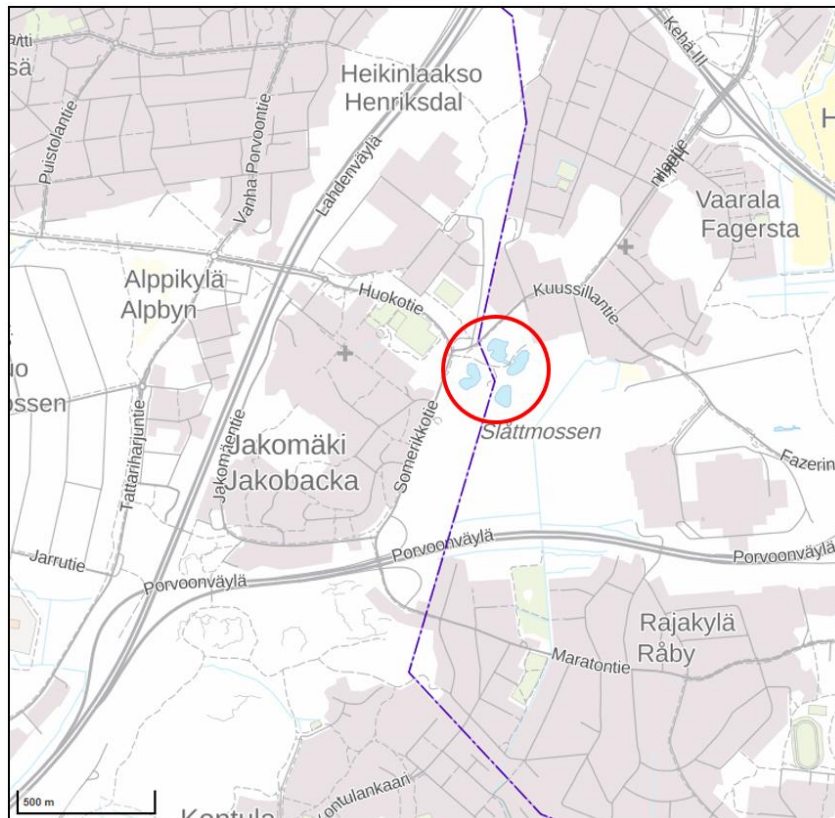


Kuva 1 Vaarala-Jakomäen lammet huhtikuussa 2018

2 Vaarala-Jakomäen lammet

Selvityksen kohdealue sijaitsee Helsingin Jakomäessä / Vantaan Vaaralassa kaupunkien rajalla. Yksi lammista sijaitsee Helsingin puolella ja kolme Vantaan puolella. Kohteen sijainti on esitetty oheisessa kuvassa (Kuva 2).

Lammet ovat syntyneet 1940-60 -lukujen kuluessa maa-ainesoton seurauksena. Lammet ovat syvyydeltään alle metristä neljään metriin pohjoisten lampien ollessa matalampia. Lampia on käytetty uimapaikkana vuosien varrella, mutta ne eivät toimi virallisena uimapaikkana.



Kuva 2 Kohteen sijainti merkitty punaisella ympyrällä (pohjakartta: paikkatietoikkuna.fi, 19.4.2018)

3 Virkistyskäytön kehittäminen

3.1 Nykytila

Helsingillä ei ole maanomistusta alueella. Hankkeen toteutumisen edellytyksenä on, että alue siirtyy Helsingin kaupungin omistukseen.

Suunnittelualueella ei ole todettu olevan suojeltuja eliölajeja taikka elinympäristöjä. Alueen läheisyydessä on kuitenkin Slättmossenin luonnonsuojelualue, ja myös luonnonsuojelualueeseen kuulumaton suoalue on sinällään arvokasta ja suojelun arvoista. Erityisesti pohjoisten lampien ympäristöt ovat useiden lintulajien ruokailu- ja pesimisalueita.

29.6.2018

Alueen eteläpuolella on ahkerassa käytössä oleva koirapuisto, jonka käyttäjille on viereisen pumppaamon viereen muodostunut pieni epävirallinen pysäköintialue.

Koirapuiston ja lampien välissä on varttunutta sekametsää, jossa lehtipuiden seassa kasvaa järeitä mäntyjä.

Hiekkakuopat on 80-luvulla muotoiltu nykyiseen muotoonsa ja rannat niiden nykyiseen kaltevuuteen. Samassa yhteydessä alueelle on tehty istutuksia, lähinnä metsityksiä mutta myös pensasistutuksia, rakennettu polkuverkostoa ja silta vesistön yli. Lampien keskellä on tiheikön ympäröimä korkeahko mäki, jolta on mahdollista avata hyvät näköalat joka puolelle lampialuetta.

Metsitykset ovat nykyisellään ylitiheitä, polkuverkosto kaippaa täydennystä, nykyiset reitit kohenusta ja silta peruskorjausta.

Alue on jo nykyisellään suosittu ulkoilualue, siellä käydään eväsretkillä, vietetään iltaa nuotioiden äärellä ja koiria käydään uittamassa lammilla.

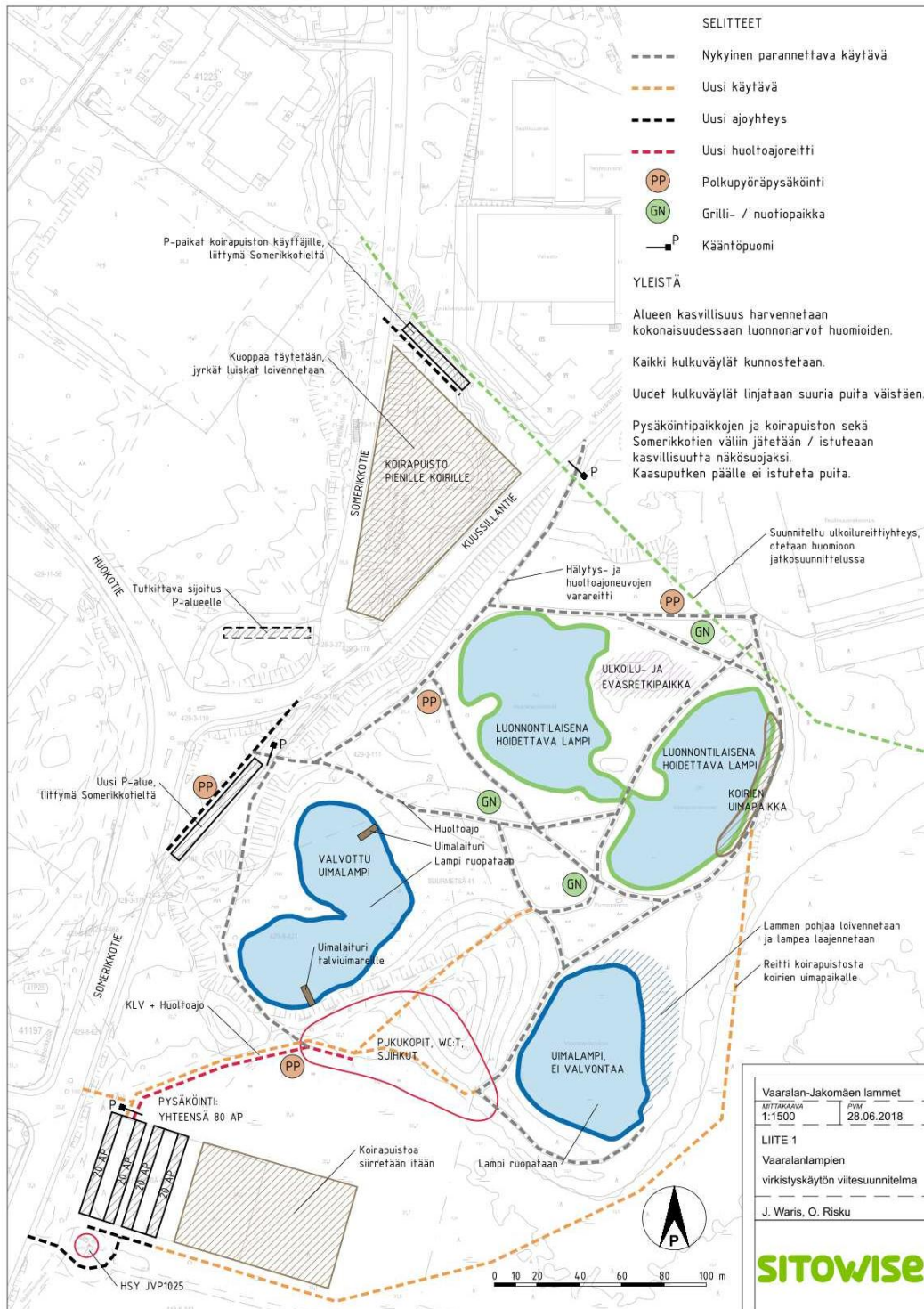
Somerikkotie kulkee penkereellä koko suunnittelualueen jaksolla, nousten pohjoispäässä huomattavasti lampien aluetta korkeammalle. Tämä asettaa erityisvaatimuksia huoltoliikenteen ja pysäköinnin järjestämiselle.

Luoteispuolella, Somerikkotien ja Kuussillantien välisessä kolmiossa, on erillinen sorakuoppa, jota ei ole maisemoitu lainkaan. Sen pohja ei ulotu yhtä lähelle pohjaveden pintaa kuin lammilla. Kuoppa on osittain erittäin jyrkkäreunainen, ja se pitää jatkossa joko loiventaa tai suojata aidoilla sekä kadun puolelta kaiteilla. Tämä alue on virkistyskäytön kannalta liikenteellisesti haastavassa paikassa kahden kadun muodostamassa kolmiossa. Kaduista Kuussillantie on varsin vilkasliikenteinen pääväylä, Somerikkotie tällä kohdalla asuntoalueen kokoojakuu.

Nykytilassa alueelle pääsee autolla, jonka seurauksena mm. niitä myös pestään siellä. Tiivis metsäpuusto antaa myös näkösuojaa monenlaiselle ei-toivotulle toiminnalle, kuten nuotioiden poltolle veden äärellä ja öiselle juhlinnalle.

3.2 Toiminnot

Suunniteltujen toimintojen likimääräinen sijoitus on esitetty ”virkistyskäytön viitesuunnitelmasa” (Kuva 3, Liite 1).



Kuva 3 Virkistyskäytön viitesuunnitelma (Liite 1)

29.6.2018

Suunnitelma on alustava ja sen rooli tässä selvityksessä on helpottaa alueen tulevan käytön vaikutuksien arviointia.

Alueelle odotetaan runsaasti käyttöä, mahdollisesti myös talviuintia. Tähän tarvitaan lämmitetyt huoltorakennukset, joihin sijoitetaan suihkut, WC:t ja mahdollista kioski-/kahvilatoimintaa. Rakennukset sijoitetaan keskeisesti lampien välissä olevalle kukkulalle.

Toimintojen tarkemmat sijainnit ja hoitovastuut määritellään tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Huoltorakennukset edellyttävät sähkö-, vesi- ja viemärirakentamista. Kaikkeen kaivamiseen pohjavesialueella tulee olla lupa ympäristöviranomaisilta.

Eteläisemmät lammet ruopataan. Uimatoiminta keskitetään lounaisimpaan lampeen, ja siihen sijoitetaan uimalaituri. Kaakkoisen lammen itärantaa loivennetaan jolloin vesipinta-ala samalla kasvaa. Tällä lammella uinti on sallittua, mutta sinne ei järjestetä valvontaa.

Koillisimman lammen rantaan rakennetaan selkeästi maastoon merkitty uimapaikka koirille. Muu osa lammen rannasta kunnostetaan luonnon ehdoilla. Pohjoisten lampien välinen alue on myös ensisijaisesti luonnonaluetta, mutta maastoa ja kasvillisuutta muokkaamalla siitä muodostetaan alue, jonne esim. per5heet voivat tehdä luonto- tai eväsretkiä.

Luoteisimman lammen kunnostus tehdään luonnon ehdoilla, ja se jätetään lintujen ja muun eläimistön sekä luonnonkasvillisuuden alueeksi.

Lammet on tarkoitettu vain uimiseen taikka ulkoiluun, ja kalastus niissä on kielletty. Kalastuskiellot tulee selkeästi esittää kylteillä.

Koirapuistoa siirretään itään, jolloin koko aluetta palvelevat pysäköintipaikat saadaan rakennettua sen ja Somerikkotien väliin.

Somerikkotien ja Kuussillantien välistä kuoppaa loivennetaan ja sen pohjaa nostetaan maataytöillä. Alueelle voidaan rakentaa esim. pienten koirien koirapuisto, sekä sitä palvelemaan n.10 pysäköintipaikkaa.

3.3 Pysäköinti, jätehuolto ja liikenne

Arvioitu käyttäjämäärä tulee Helsingin ja Vantaan muihin uimapaikkoihin suhteuttaen olemaan n. 800-1000 kävijää / päivä. Kun lasketaan, että polkupyörällä alueelle tulijoiden määrää saadaan nostettua järjestämällä laadukasta polkupyöräpysäköintiä, voidaan arvioida tarvittavien pysäköintipaikkojen määräksi noin 80 paikkaa. Nämä voidaan sijoittaa Somerikkotien varteen nykyisen koirapuiston kohdalle, kun puistoa siirretään riittävästi itään. Pikkukoirapuiston käyttäjille varataan n.10 paikkaa ko. puiston vierestä. P-alueelta rakennetaan kävely-yhteys toimintapisteelle.

Koirapuistolta rakennetaan kävely-yhteys alueen itäreunaa pitkin koirien uimapaikalle. Koirien vieminen muualle lampien alueelle on kielletty, sillä järjestyslaki kieltää koirien viemisen yleiselle uimarannalle

Pyöräpaikkoja tarvitaan useammasta suunnasta tulijoille (Vaarala, Rajakylä, Jakomäki). Varataan paikat pyöräpysäköinnille. Laadukkaalla pyöräpysäköinnillä voidaan korvata osa auto-paikoista.

29.6.2018

Lampien pohjoispuolelle on suunnitteilla laajempaa viheraluetta palveleva pyörä- ja ulkoilu-reitti. Slåttmossenin kautta reitti kulkee itään kohti Fazerilaa ja Vaaralaa, etelässä kohti Rajakylää. Reitti jatkuu Kuussillantien mahdollisesta alikulusta pohjoiseen kohti vanhaa Lahdentietä ja länteen kohti Puistolaa. Jatkosuunnittelussa tälle reitille tulee varata tilaa alueen pohjoisosaan.

Lampien alueelle sijoitetaan riittävästi maanpäällisiä roska-astioita, joiden tyhjennys, samoin kuin muukin huoltoajo, tehdään kevyillä ajoneuvoilla jotka eivät tarvitse leveää ajoväylää.

Toimintapisteen tuntumaan sijoitetaan 1-2 suurta syväkeräysastiaa (esim. Molok) jätteiden väliaikaista varastointia varten, sekä jätteiden lajittelupiste.

Autoliikenne lampien alueella on huolto- tai hälytysajoneuvoja lukuun ottamatta kielletty, ja se estetään puomeilla. Huoltoajoa varten järjestetään reitti Somerikkotieltä erilleen P-alueelle ajosta. Alueen luoteisosaan tulee ajoneuvoille varareitti, joka niin ikään suljetaan puomilla.

Sekä kunnostettavat että uudet käytävät valaistetaan ja niiden varteen sijoitetaan penkkejä. Lampien keskellä olevalle alueelle järjestetään grillikatoksia ja nuotiopaikkoja sekä niiden yhteyteen ensisammutuskalustoa ja toimiva jätehuolto.

3.4 Luonto, maasto ja kasvillisuus

Nykyinen metsikkö tekee alueesta sulkeutuneen ja paikoitellen hieman pelottavan. Kasvillisuutta harvennetaan harkiten niin, että alueesta tulee valoisa ja avoin, mutta se jää yleisilmeeltään kuitenkin vehreäksi. Harvennuksissa huomioidaan, että käyttäjät kaipaavat kuitenkin jonkin verran näkösuojaa katujen suuntaan. Alueen lounaisosaa hoidetaan Helsingin kaupungin rakennusvirastossa 2015 laaditun luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti. Muulle lampia ympäröivälle alueelle tulee laatia luonnonhoitosuunnitelma, jossa otetaan huomioon tässä kehittämissuunnitelmassa esitetyt virkistyskäytön tavoitteet.

Kaakkoisimman lammen itäranta syvenee varsin jyrkästi, ja sitä tulee loiventaa. Tämä tehdään kaivamalla lampea laajemmaksi. Kaivaminen on luvanvaraista, mutta vesimassaa ei tule pienentää, jotta veden laatu saadaan säilymään mahdollisimman hyvänä.

Kunnostuksen yhteydessä syntyviä ruoppausmassoja ei suositella läjitettäväksi lampialueelle, kuten ei myöskään jatkossa mahdollisesti tehtävien hoitoruoppausten massoja.

3.5 Muuta

Suunnittelualueen eteläpuoleinen Slåttmossenin keidassuon luonnonsuojelualueen käyttö- ja hoitosuunnitelmaa tulee tarkistaa ja laatia tarvittaessa sitä täydentävä kunnostussuunnitelma Helsingin kaupunkiympäristön ympäristöpalvelun luonnonsuojeluasiantuntijoiden johdolla. Ensimmäisinä toimenpiteinä voitaisiin kunnostaa ja vahvistaa alueella risteileviä polkuverkkoja, sekä lisätä kosteisiin paikkoihin pitkospuita. Näin voidaan ohjata kulkijoita hallituille reiteille ja ehkäistä maaston laajempaa tallautumista. Jatkossa tulee tutkia mahdollisuuksia ehkäistä suon kuivumista esimerkiksi patoamalla laskuojia ja johtamalla sinne lisää puhtaita hulevesiä ympäristöstä.

4 Lampien alueen ympäristöolosuhteet ja edellytykset virkistyskäytön kehittämiseksi

4.1 Lampien vedenlaatu

Kaikista neljästä lamresta otettiin vesinäytteet 9.5.2018 kohteelle laaditun mittausohjelman (Sitowise Oy, 20.4.2018) mukaisesti. Vesinäytteiden analyysitulokset ja laboratorion analyysitulokset on esitetty erillisissä liitteissään (Liite 2, Liite 3.1 ja Liite 3.2).

Vesinäytetulosten perusteella lammet soveltuvat uimakäyttöön. Yleisten uimarantojen uimaveden laadulle on asetettu laatuvaatimukset ja -suositukset (STMa 177/2008, liite 1) koskien suolistoperäisten enterokokkien ja escherichia coli -bakteeria. Lisäksi asetuksessa on toimenpideraja syanoakteereille (sinilevät) sekä makrolevien/kasviplanktonien tai jätteen esiintymiselle. Vesinäytteissä todettiin vähäisiä määriä e. coli bakteereja (4-8 pmy / 100 ml) ja suolistoperäisten enterokokkeja (2-6 mpy / 100 ml). Todetut määrät alittavat selvästi uimaveden laatuvaatimukset. Koliformisten bakteerien määrä oli suurimmillaan 170 mpa/100 ml lammissa 1. Koliformiset bakteerit kuvastavat veden ulosteperäistä likaantumista, mutta koliformiset bakteerit kattavat myös haitattomia maaperäbakteereja. Koliformisille bakteereille ei ole käytettävissä viitearvoa pintavesien tai uimaveden laadun kannalta. Aiemmin voimassa olleessa EU-uimarantojen mikrobiologista laatua määrittävässä asetuksessa (STM 41/1999) oli koliformisten bakteerien vaatimukseksi annettu alle 10 000 /100 ml. Talousveden laatusuosituksen perusteella lampien vesi ei ole talousvesikelpoista. Koliformiset bakteerit eivät kuitenkaan aiheuta välitöntä terveydellistä vaaraa.

Lampien vesi oli melko väritöntä (väriluku 10,5-29,3) ja lievästi sameaa (2,49-3,98 NTU). Organisen aineksen määrä oli vähäinen ja happipitoisuus oli normaali. Ravinnepitoisuudet olivat alhaisia, vastaten hyvälaatuisten pienten, vähähumuksisten järvien laatua.

Vesinäytteissä todetut metallipitoisuudet ovat alhaisia, alittaen niille asetetut ympäristölaatu normit ja pintaveden vertailuarvot. Pohjoisissa lammissa (lampi 1 ja 2) rautapitoisuus oli lievästi koholla, ylittäen talousveden laatusuositukset.

Lammissa todettiin alhaisia fenantreenin ja fluoranteenin pitoisuuksia, eteläisissä lammissa lisäksi naftaleenin pitoisuuksia. Todetut pitoisuudet alittavat selvästi pintavesien suositellut vertailuarvot ja ympäristölaatu normin pitoisuudet. Vesinäytteissä ei todettu muita haihtuvia yhdisteitä eikä öljyhilivetyjä.

Lammet ovat voimakkaasti pohjavesivaikutteisia lampia, eikä niihin tule lasku-uomia. Lampien vedenlaatu kuvastaa alueen pohjaveden laatua. Muutokset lampien vedenlaadussa vaikuttavat myös lähialueen pohjaveden laatuun.

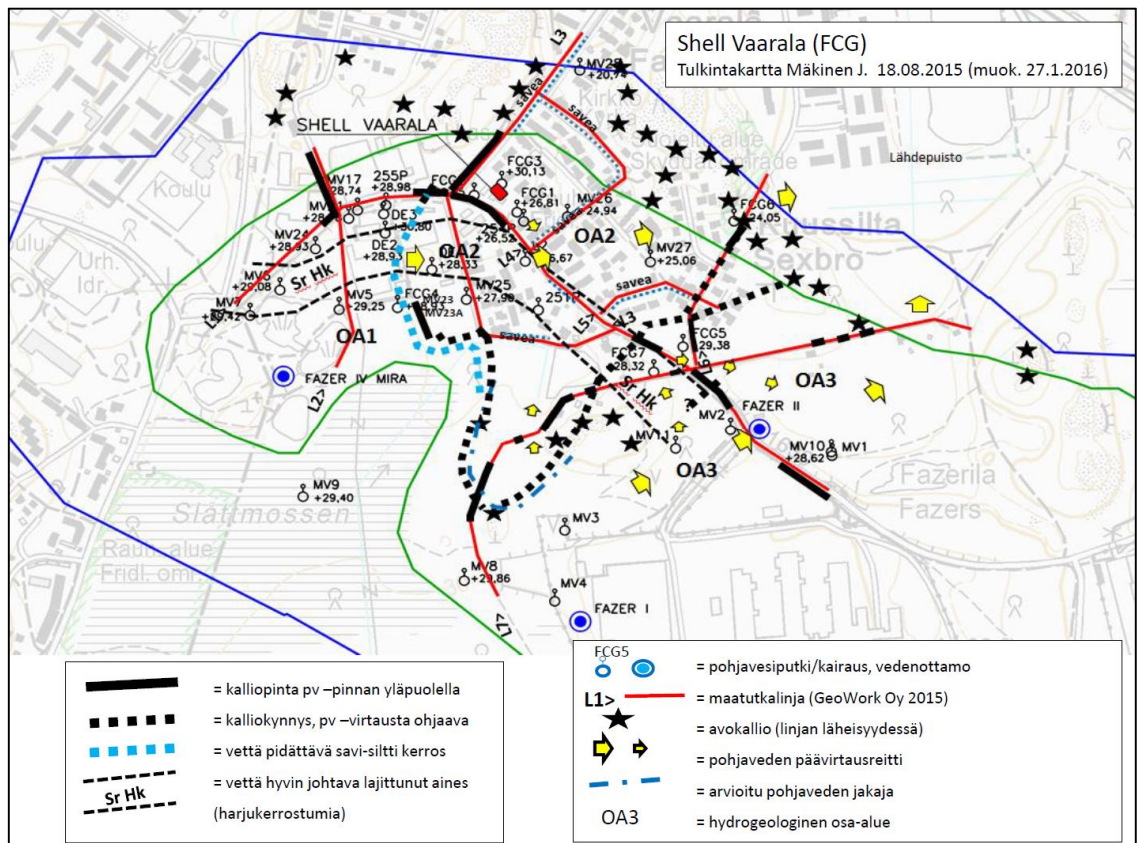
4.2 Pohjavesiolosuhteet

4.2.1 Yleistä

Kaivetut lammikot ovat osa Fazerilan pohjavesialuetta. Fazerilan pohjavesialueella ei ole varsinaista selvää harjuselännettä vaan kerrostumat peittävät kalliopainanteita. Kerrospaksuus on enimmillään 10-15 m ja maaperäkartan mukaan Fazerintien läheisyydessä on yhtenäisin karkean aineksen muodostama harjuosa. Alue on mannerjäätikön reuna-aseman peräytyessä

päättynyt syvään Baltian jä järveen ja harjun sijainti noudattelee jäätikön alla tunnelissa virranneiden sulamisvesien reittiä. Fazerilan alueella on myös jään reunalla tunnelin suulle levinneitä hiekkavaltaisia kerrostumia, jotka täyttävät kalliopainanteita. Myöhemmin maaston painanteisiin ja osin harjukerrostumien päälle on kerrostunut savea ja niiden päälle ohuelti rantakerrostumia. Pohjavesialueen reunoilla on paljon avokalliota ja kallioperän topografialla on suuri vaikutus alueen hydrogeologiaan ja pohjaveden virtaukseen. Lounaassa Fazerilan länsipuolella pohjavesialue rajautuu Slåttmossenin suoalueeseen, missä on koko alueen korkein pohjavesipinta.

Pohjaveden päävirtaussuunta on itään, vesi kulkee pääosin karkeissa harjukerrostumissa ja purkautuu kalliopainanteen kautta Lähdepuiston alueelle, pohjavesialueen ulkopuolelle. Fazer II vedenottamo sijaitsee kalliokynnyksen takana (Kuva 4). Fazer II vaikutusalueella pohjavedenpinta on korkeammalla kuin Lähdepuistoon suuntautuvalla virtausreitillä.



Kuva 4 Pohjavesiolosuhteiden rakennetulkintaa Fazerilan pohjavesialueella. Mäkinen 2015. Vantaan Fazerilan pohjavesialueen maatumkaluotauksen (Geo-Work Oy 14.06.2015) rakennetulkinta.

Lammikkojen alue kerää vesiä sekä Fazer IV, Mira, ottamon länsipuolen kalliialueelta, että Slåttmossenin suoilta. Alue rajautuu idässä maan pinnassa olevaan savi-siltti kerroksen muodostamaan kynnykseen, jonka kohdalla myös kallio nousee yleisesti noin 25 m tasolle ja kynnyksen pohjois- ja eteläosissa pohjavesipinnan yläpuolelle.

4.2.2 Pohjaveden laatu

Lammikoiden keskellä sijaitseva vedenottamo Fazer IV, Mira, on suljettu veden laatuongelmien vuoksi. Pohjavesien tarkkailuputkista otetuista vesinäytteistä on löydetty useina vuosina trikloorieteeniä laatuvaatimusten ylittävä määrä. Talousveden terveysperusteinen laatuvaatimus tri- ja tetrakloorieteenin summapitoisuudelle on 10 ug/l.

Nykytilan kartoittamiseksi pohjavesiputkista MV5, MV6 ja MV7 otettiin vesinäytteet 8.5.2018 kohteelle laaditun mittausohjelman (Sitowise Oy, 20.4.2018) mukaisesti. Näytetulokset on esitetty erillisessä liitteessä (Liite 4). Ohessa lyhyt katsaus pohjaveden laadun tilaan.

Pohjavesiputki MV5

Pisteen MV5 vedessä rauta ja mangaanipitoisuus olivat koholla ja happipitoisuus oli hyvin pieni. Vedessä oli pieniä määriä ammoniumia, muutoin typpiyhdisteitä oli hyvin vähän. oli alle määritysrajan. Bakteereja ei todettu. Veden kloridipitoisuus ja sähkönjohtavuus ovat koholla, mikä on tunnusomaista pohjavesialueella.

Vedessä oli VOC yhdisteitä, cis-dikloorieteeniä (0,13 ug/l) , trikloorieteeniä (3,81 ug/l) ja toluenia 0,65 ug/l. Talousveden laatuvaatimuksen summapitoisuus tri- ja tetrakloorieteenille on 10 ug/l). Näytteessä todettiin myös pieni määrä naftaleenia (0,014 ug/l).

Pohjavesiputki MV6

Veden happipitoisuus oli hyvin pieni. Väriluku ja organista kuormitusta osoittava permanganaattiluku olivat selvästi koholla. Ammoniumia todettiin pieni määrä. Veden kloridi, sähkönjohtavuus ja natriumpitoisuuden arvot olivat niin ikään selvästi koholla. Bakteereja ei vedessä ollut.

Näytteessä ei todettu VOC-yhdisteitä.

Pohjavesiputki MV7

Veden happipitoisuus on normaali. Kloridin sähkönjohtavuuden ja natriumin arvot ovat selvästi koholla. Vedessä on vähän typpiyhdisteitä ja orgaanista ainesta. Bakteereja ei todettu.

Näytteessä oli tetrakloorieteeniä 0,18 ug/l. Määrä jää kuitenkin alle tri- ja tetrakloorieteenin summapitoisuuden.

4.2.3 Suunnitellun toiminnan vaikutukset pinta- ja pohjaveteen

Suunniteltu uimapaikkatoiminta vaikuttaa pienessä määrin muodostuvan pohjaveden määrään. Ainoastaan Vaaralan lampien lounaispuolelle kaavaillun parkkipaikan vedet kerätään ja johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesivaikutteisten lampien vedenlaatu heijastuu suoraan lähialueen pohjaveden laatuun. Siten suunnitellun toiminnan vaikutukset pintaveteen ja pohjaveteen ovat yhteneväiset.

Lampien kunnostuksen aikana (ruoppaus, lietteen poisto) ruopattavassa lammessa sekä lähiympäristön pohjavedessä voi ilmetä tilapäistä samentumista.

Uimalampien virkistyskäytöllä ei ole vaikutuksia alueen vedenhankintaan. Fazerin vedenottamo, Fazer I ja Fazer II, sijaitsevat 650 - 800 metrin etäisyydellä idässä, kalliokynnyksen takana, minne lampien alueelta muodostuvalla pohjavedellä ei ole virtausyhteyttä.

Tiedossamme ei ole tapauksia joissa vastaavan kaltaisen alueen virkistyskäyttö olisi pilannut pohjavettä tai vaikuttanut haitallisesti pohjaveden laatuun. Uimapaikkatoiminnan kuormitusta pohjaveden laatuun voi pitää pienenä verrattuna muun maankäytön aiheuttamiin pohjavesivaikutuksiin.

Pohjavesiriskejä tarkasteltaessa on huomioitava, että aktiivisessa käytössä olevan alueen toimintoja valvotaan ja alueen siisteyttä ylläpidetään ja tarvittavia huoltotoimia suoritetaan nykyistä tilannetta tarkemmin. Tämän seurauksena pinta- ja pohjaveden pilaantumisriski pienenee. Pohjavesiriskejä voidaan pitää hyväksyttävällä tasolla olemassa olevalla pohjavesiseurannalla ja seuraamalla säännöllisesti uimalampien veden laatua.

4.3 Sedimentin laatu

Vantaan kaupunki on talvella 2018 tutkinut lampien sedimenttikerroksen paksuutta. Pohjoisissa lammissa todettiin enimmillään 0,15 metrin löyhä sedimenttikerros. Kaakkoispuolisessa lammessa ei todettu sedimenttiä tai sedimenttikerroksen paksuutta ei pystytty mittaamaan. Paksuin sedimenttikerros todettiin Sydänlammissa, jossa löyhää sedimenttiä oli enimmillään 0,6 metriä

Sydänlammen pohjasta otettiin sedimenttinäyte (SED1) 14.5.2018. Näyte otettiin laippakairalla veneestä. Näytepiste sijoitettiin alueelle, jossa talvella 2018 tehdyissä tutkimuksissa (Vantaan kaupunki) todettiin paksun löyhän sedimentin kerros. Näytepisteen sijainti ja sedimenttikuvaus on esitetty erillisissä liitteissään (Liitteet 5 ja 6).

Sydänlammen pohjalla todettiin noin 70 cm pehmeä savilieju/liejusavikerros, jonka alapuolella alkoi tiiviimpi pohja. Tästä ylin 50 cm pehmeä saviliejua, jossa oli tummaa ainesta. Sedimenttinäyte otettiin koko pehmeästä kerroksesta (0-72 cm). Näytteestä analysoitiin Eurofins Analyticon laboratoriossa TerrAttesT-analyysi. Analyysipaketti sisältää näytteen fysikaalisia parametrejä (kuivapaino, savespitoisuus, orgaanisen aineksen määrä) sekä kattavan valikoiman haitta-aineita. Analyysitodistus on esitetty erillisessä liitteessä (Liite 3.3).

Orgaanisen aineksen määrä näytteessä oli 1,4 % kuiva-aineesta ja saven (< 2 µm) 5,3 % kuiva-aineesta. Näytteessä todettiin alhaisia pitoisuuksia metalleja ja öljyhiilivetyjä (Taulukko 1). Ainoastaan arseenipitoisuus ylitti Vna 214/2007 mukaisen kynnysarvon. Kynnysarvon ylittävä pitoisuus tulee huomioida sedimentin mahdollista läjityspaikkaa valittaessa. Muiden tutkittujen haitta-aineiden pitoisuudet jäivät alle analyysimenetelmän määrittämissä rajojen.

Taulukko 1 Sedimenttinäytteestä analysoidut pitoisuudet. Vertailuarvioina on käytetty Vna 214/2007 mukaisia kynnys- ja ohjearvoja, joita käytetään sedimenttiä maalle läjitettäessä.

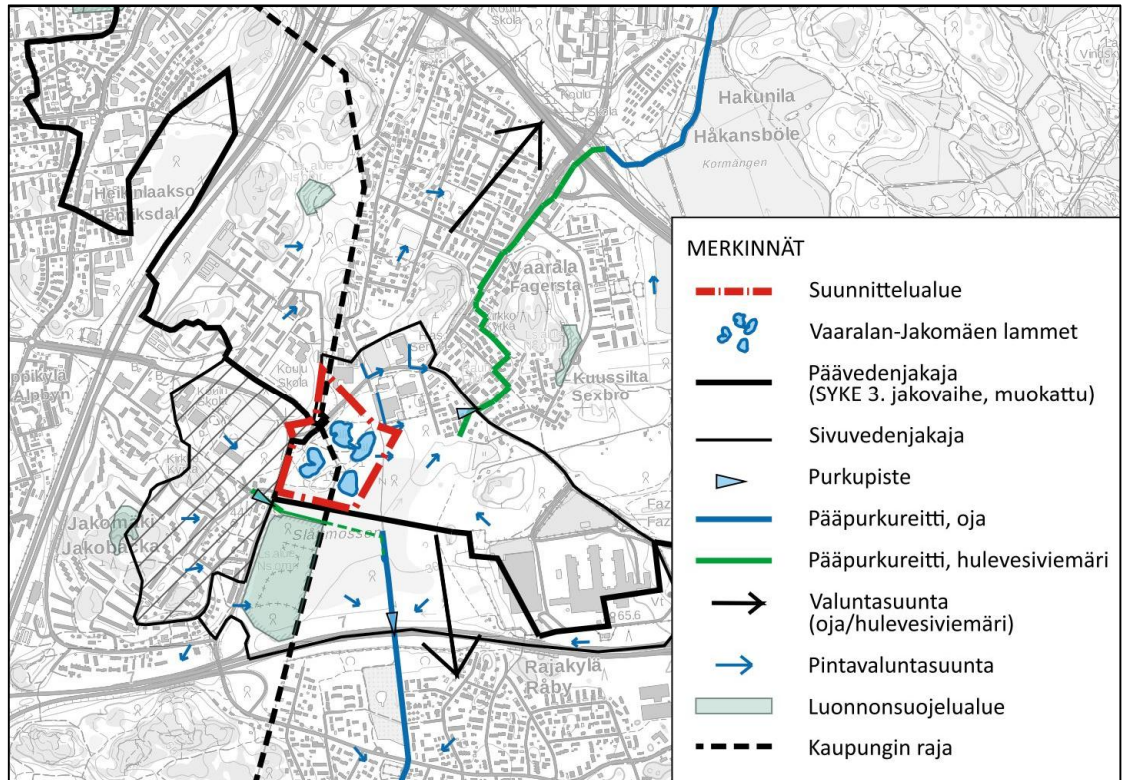
Haitta-aine	Todettu pitoisuus mg/kg ka	Vna 214/2007 kynnysarvo	Vna 214/2007 alempi ohjearvo
Arseeni	31	5	50
Barium	69		
Kromi	28	100	200
Koboltti	10	20	100
Kupari	47	100	150
Lyijy	13	60	200
Molybdeeni	1,4		
Nikkeli	23	50	100
Vanadiini	42	100	150
Sinkki	53	200	250
Öljyhiilivedyt C10-C40	39	300	

Sydänlammessa arvioidaan olevan löyhää, kovan pohjan päällistä sedimenttiä noin 600 m³. Vesialueen ruoppaus vaatii vesilain (27.5.2011/587) mukaisen luvan, kun ruoppausmassan määrä ylittää 500 m³.

4.4 Hulevesiolosuhteet

Vaaralan lampien hulevesiolosuhteita leimaa alueen sijoittuminen vedenjakaja-alueelle, jonka johdosta lampien alueelle ei juuri kulkeudu hulevesiä.

Vaaralan-Jakomäen lampien lähiympäristön vedenjakajat ja pintavesien yleiset virtaussuunnat on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 5, Liite 7).



Kuva 5 Vedenjakajat ja päävirtausreitit (Liite 7)

Päävedenjakaja, joka sivuaa suunnittelualueita, perustuu SYKE:n kolmannen jakovaiheen valuma-alueisiin. Tässä työssä SYKE:n määrittämän vedenjakajan linjausta tarkennettiin paikkatietopohjaisella pintavaluntatarkastelulla sekä hulevesiverkostokartoilla. Päävedenjakaja kulkee suunnittelualueen eteläpuolelta. Lammilla ei käytännössä ole yläpuolisia valuma-alueita, joten alueelle ei kulkeudu tavanomaisilla sateilla hulevesiä tiealueilta tai muilta yläpuolisilta alueilta. Pohjoisessa ja lännessä aluetta rajaavat katualueet (Kuussillantie ja Somerikkotie) ovat hulevesiviemäröityjä ja hulevedet ohjataan pois päin. Suunnittelualueella ja siihen rajoitettavalla suoalueella ei käytännössä muodostu pintavaluntaa ja hulevesiä pohjavesialueelle tyypillisen voimakkaan imeytymisen vuoksi. Kuitenkin viitteellinen vedenjakaja on määritelty yleisten pinnanmuotoihin perustuen välittömästi suunnittelualueen eteläpuolelle ja yleinen pintavalunnan suunta suunnittelualueella on koilliseen. Lammista ei ole purkavaa laskuoja. Lammet kuuluvat kuitenkin osavaluma-alueeseen (59 ha), joka purkaa Kuussillantien alittavan hulevesiverkoston kautta edelleen Kormuniitynojan ja edelleen reittiä Krapunoja – Kappellviken – Björnösviken – Granfjärden Sipoonselälle. Vedenjakajan eteläpuoliset vedet kulkeutuvat pitkin Kuussillanojaa Vantaan Rajakylän kautta Helsingin puolelle Vesalan, Mellunkylän ja Vartionharjun kautta Vartiokylänlahteen.

29.6.2018

Koska suunnittelualueelle ei kulkeudu yläpuolisia hulevesiä, suunnittelualueella ei ole hulevesien hallinnallista roolia paikallisesti tai alueellisesti tulevassakaan tilanteessa muutoin kuin tulevan virkistyskäyttösuunnitelman mukaisen paikoitusalueen kohdalla.

Suunnittelualueen hulevesien kannalta merkittävää on, että Jakomäen alueelta johdetaan hulevesiä Slottmossenin suoalueelle rakennettua 1200B hulevesiviemäriä pitkin Kuussilanojan virtausreitille etelään päin. Kyseinen hulevesiviemäri kerää hulevesiä noin 30.7 hehtaarin alueelta. Nämä hulevedet purkavat maastoon pohjavesialueella.

Maankäytön kehittymisen myötä hulevesien muodostuminen suunnittelualueella ei merkittävästi muutu. Ainoastaan aluetta palvelevan uuden pysäköintialueen hulevesien johtamisen vaihtoehdot ja laadullisen hallinnan tarve tulee arvioida erikseen.

Vaihtoehtoja, jotka kytkeytyvät keskeisesti Jakomäen hulevesiä johtavan viemäriin kohtaloon:

1. Nykyinen hulevesiviemäri pidetään ennallaan tai se korvataan avoimella virtausuomalla Slottmossenin suoalueella. Ratkaisu lisää merkittävästi imeytymistä pohjavesialueella, mutta edellyttää alueelle johdettavien hulevesien laadullista käsittelyä (mm. öljynerotus) sekä Jakomäen alueelta, että uudelta pysäköintialueelta johdettaville hulevesille.
2. Nykyistä hulevesiviemäriä jatketaan Slottmossenin suoalueella etelään päin aina Porvoon väylän läheisyyteen asti. Ratkaisulla varmistetaan, että kuormitteisia hulevesiä ei päästetä imeytymään pohjavesialueella. Suunnittelualueen uuden pysäköintialueen hulevesien keräily tulee järjestää siten että kaikki hulevedet ohjataan tähän ”Jakomäen hulevesiviemäriin” ja ohjataan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Tämän työn puitteissa ei ole realistista edellyttää Jakomäen yli 30 hehtaarin hulevesien laadullisen käsittelyn toteuttamista siten että imeyttäminen pohjavesialueella voisi tulla kysymykseen (vaihtoehto 1). Pikemminkin olisi suositeltavaa varmistaa, että kuormitteiset hulevedet eivät pääsisi imeytymään pohjavesialueella (vaihtoehto 2). Esitämme että hulevesien hallinnan ratkaisu alueella perustuisi vaihtoehdon 2 mukaiseen järjestelyyn.

5 Yhteenveto

Pinta- ja pohjavesien laatu

Tehtyjen näytteenottojen perusteella lampien vedenlaatu todettiin uimakäyttöön soveltuvaksi. Pinta- ja pohjavedessä ei todettu sellaisia haitta-aine pitoisuuksia joilla olisi haitallisia terveysvaikutuksia.

Suunniteltu uimapaikkatoiminta vaikuttaa pienessä määrin muodostuvan pohjaveden määrään. Uimapaikkatoiminnan kuormitusta pohjaveden laatuun voi pitää pienenä verrattuna muun maankäytön aiheuttamiin pohjavesivaikutuksiin. Pohjavesiriskejä tarkasteltaessa on huomioitava, että aktiivisessa käytössä olevan alueen toimintoja valvotaan ja alueen siisteyttä ylläpidetään ja tarvittavia huoltotoimia suoritetaan nykyistä tilannetta tarkemmin. Tämän seurauksena pinta- ja pohjaveden pilaantumisriski pienenee. Pohjavesiriskejä voidaan pitää hyväksyttävällä tasolla olemassa olevalla pohjavesiseurannalla ja seuraamalla säännöllisesti uimalampien veden laatua.

Hulevesien hallinta

Lampien alue sijaitsee lähellä eri vesistöjen vedenjakajaa eikä alueelle kulkeudu juurikaan hulevesiä. Tarkasteltavalla lampien alueella satava vesi pääsee imeytymään maaperään eikä hulevesiä muodostu. Ainoastaan tulevien rakennusten ja päällystettävien pysäköintialueiden vesien hallinta joudutaan järjestämään. Kattovedet voidaan imeyttää maaperään. Pysäköinti-alueen hulevedet suositellaan johdettavaksi ilman erityisempää käsittelyä nykyisiin hulevesiviemäriin.

Suunnittelualueen eteläpuolitse kulkee nykyisin Jakomäen alueelta purkava hulevesiviemäri. Hulevedet johdetaan Slottmossenin suoalueelle rakennettua viemäriä pitkin etelään Kuussilanojaan. Hulevesiviemärin tarkoituksena on kaiketi johtaa liikenne- ja asuinalueelta purkavat hulevedet viemäriin pohjavesialueen ulkopuolelle, mutta nykyinen viemäri päättyy pohjavesialueen rajauksen sisäpuolella. Tätä viemäriä suositellaan jatkettavaksi, jotta se ulottuisi pohjavesialueen ulkopuolelle.

Virkistyskäyttö

Uuden uimapaikan alueellinen tarve on suuri, sillä lähistöllä ei löydy vastaavia paikkoja. Lisäksi lampien vedenlaatu on hyvä ja hiekkainen maaperä luovat hyvät edellytykset alueen kehittämiseksi. Nykyisellään alue on vajaakäytössä ilman selkeitä toimintasääntöjä. Alueen toimintojen ja käytön kehittäminen parantaisivat mm. hallitsemattomasta toiminnasta aiheituvia riskejä pohjavedelle.

Alueella on suunnitteilla muutoksia liikenteeseen. Suunnitteilla on mm. kiertoliittymä luoteisosaan ja alueen pohjoisosan kautta suunnitteilla oleva kaupunginosien välinen kevyen liikenteen reitti. Nämä muutokset alueen liikennejärjestelyissä huomioidaan jatkosuunnitelussa.

Alueen kehittäminen erinomaiseksi lähiuimapaikaksi edellyttää toimivaa ja riittävää infrastruktuuria, joka muodostuu seuraavista tekijöistä:

- Riittävät tilat alueelle sijoittuville toiminnoille: uimavalvonta, kioskitoiminta, pukeutumistilat, sauna- ja pesutilat
- Järkevästi toteutettu jäte- ja vesihuolto: roska-astiat, roskien keräily ja käymälät
- Liikenne: autojen pysäköinti, pyöräparkit, alueen sisäinen liikenne, huoltoliikenne

Näiden tavoitteiden toteuttamisesta on laadittu **virkestyskäytön viitesuunnitelma** (Liite 1), jossa on esitetty toimiva ratkaisukokonaisuus lähtökohdaksi alueen virkestys- ja uimakäytön kehittämisen jatkosuunnittelulle. Viitesuunnitelman keskeinen sisältö muodostuu seuraavista osatekijöistä:

- Pysäköintipaikat järjestetään siirtämällä koirapuistoa itään ja perustamalla suurin P-paikka sen ja Somerikkotien väliin. Toinen P-paikka alueen koillisosaan nykyiselle käytöstä poistetulle tienpohjalle.
- Somerikkotien ja Kuussillantien välinen kuoppa otetaan käyttöön, esim. pikkukoirien puistoksi. Alueen pohjaa tulee nostaa pohjaveden pinnan yläpuolelle ja sen vaarallisen jyrkät luiskat madalletaan. Koirapuistolle pieni oma P-paikka.
- Suunnittelun lähtökohtana on lopettaa hallitsematon autolla ajo alueella, samoin järjestää polkupyöräpysäköinti alueen ulkoreunoille niin, että lampien ympäristö on tarkoitettu ainoastaan jalankulkijoille.
- Koirille järjestetään uimapaikka, jonne oma kulkureitti (siirrettävältä) koirapuistolta
- Pohjoisemmat lammet jätetään lintujen pesintä- ja ruokailualueiksi.
- Eteläiset lammet ruopataan ja rannat muokataan uimatarkoituksiin sopivaksi. Läntinen lampi varustetaan laiturilla ja se pidetään valvottuna sesongin ajan.
- Talvella alueella mahdollistetaan talviuinti. Toinen, talvilaituri, voi olla joko kiinteä tai poistetaan kesäksi.
- Huoltokuljetukset hoidetaan pääosin kevyellä kalustolla, mutta jatkosuunnittelussa varmistetaan myös esim. raskaan palokaluston pääsy paikalle.



8 § Asemakaavan muutos 002419 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 63 Viertola / Lauhatien päiväkotiki / TLA

VD/3067/10.02.04.00/2019

TLA/RIK/THU/MKU

Kurjenpolven päiväkotiki osoitteessa Lauhatie 19 puretaan ja korvataan uudella kaksikerroksisella päiväkodilla, jonka nimeksi tulee Lauhatien päiväkotiki. Nykyisen Murattipuiston alue liitetään päiväkotitonttiin, ja Murattitien itäpuolelle muodostetaan uusi puistoalue. Rakennusoikeutta uudelle päiväkodille kaavoitetaan 3 200 k-m². Tontin tehokkuus on 0,42. Laskennallisia tilapaikkoja on 256 lapselle, ja henkilökuntaa on noin 40 henkilöä. Autopaikkoja toteutetaan vähintään 19 kpl.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 63179 ja 63180 sekä katualuetta kaupunginosassa 63 Viertola.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osia kortteleista 63179 ja 63180 sekä katualuetta kaupunginosassa 63 Viertola.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osia kortteleista 63179 ja 63180 kaupunginosassa 63 Viertola.

Alue sijaitsee Viertolan pientalovaltaisella alueella, osoitteissa Lauhatie 19, Kurjenpolvenkuja 1a ja Liljakuja 9. Alue rajautuu Lauhatiehen, Kurjenpolvenkujaan ja Liljakujaan sekä alueen itäpuolella Viertolan vastaanottokodin tonttiin ja pohjoispuolella rivitalokortteleihin.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Perko Oy konsulttina. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2).

Asemakaavamuutos

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen Kurjenpolven päiväkodin korvaamisen uudella kaksikerroksisella Lauhatien päiväkodilla. Kaavoituksella vastataan alueen varhaiskasvatuskäisten lasten määrän kasvuun ja lisääntyneeseen hoitopaikkojen tarpeeseen. Samalla täydennetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Nykyisen Murattipuiston alue liitetään päiväkotitonttiin. Päiväkodin rakennusoikeus kasvaa noin kaksinkertaiseksi nykyisestä (1 535 k-m²), ja on uudessa tilanteessa 3 200 k-m². Alue merkitään julkisten lähialvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Murattitien itäpuolelle kadun ja lasten vastaanottokodin väliselle alueelle muodostetaan korvaava puisto (VP), jotta viheralueiden määrä säilyy alueen tiivistyessä. Uuden puiston alueelta poistuu käyttämätöntä Y-tontin rakennusoikeutta 670 k-m². Päiväkotiki rakentuu Murattitien tuntumaan, ja muodostaa yhdessä uuden puiston kanssa lähialueellaan merkittävän julkisen paikan kevyen liikenteen reitin varteen. Ajoyhteys päiväkotitontille on Lauhatien



puolelta. Pysäköinti sekä saatto- ja huoltoliikenne on keskitetty tontin pohjoisosaan, jotta lasten ulkoilupihasta muodostuu mahdollisimman väljä. Katuvarsien ilme säilyy vehreänä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.6.2019.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kpl.

Kaavan laatija oli tavattavissa tontilla 7.8.2019.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta lähipalvelukerrosalaa 995 k-m² (kaavassa yhteensä 3 200 k-m²). Kaavoituksella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta Tikkurilan keskustan kupeessa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.1.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002419 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Lauhatien päiväkot.
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 14.1.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö / asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267

asemakaava-arkkitehti Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

002419 LAUHATIEN PÄIVÄKOTI

VIERTOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.1.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002419. Kaavoitus on tullut vireille 27.6.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa kortteleista 63179 ja 63180 kaupunginosassa 63, Viertola. (Kumoutuvan asemakaavan osa kortteleista 63179 ja 63180 kaupunginosassa 63, Viertola.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Osa kortteleista 63179 ja 63180 kaupunginosassa 63, Viertola.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen Kurjenpolven päiväkodin korvaaminen uudella kaksikerroksisella päiväkodilla, jonka nimeksi on tulossa Lauhatien päiväkoti. Nykyinen päiväkotitontti ja nykyisen Murattipuiston alue yhdistetään uudeksi päiväkotitontiksi, jonka pinta-ala on 7 624 m². Muodostetulle tontille kaavoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m². Rakennusoikeus kasvaa edellisestä 1 665 k-m². Rakennustehokkuus on uudessa tilanteessa 0,42, aikaisempi pienemmällä tontilla 0,3. Käyttötarkoitukseksi uudelle tontille tulee YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Murattien ja Viertolan vastaanottokodin aidatun pihan välisestä alueesta muodostetaan uusi puisto, jotta puistoalueen määrä alueella ei vähene. Puistoalueen nimenä on jatkossakin Murattipuisto, vaikka sijainti poikkeaa nykyisestä. Käyttötarkoitukseksi uudelle puistoalueelle tulee VP, puisto.

Kaavan laatija: Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 1977963.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee keskellä Viertolaa noin 1,4 kilometrin etäisyydellä Tikkurilan asemasta. Aluetta rajaavat lännessä Lauhatie, pohjoisessa Lummetien varren rivitalokorttelit, idässä Liljatie ja etelässä Kurjenpolvenkuja ja Liljakuja. Sekä Tikkurilan keskuspuistoon että Tikkurilan urheilupuistoon on noin 350 metrin matka alueelta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.4.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002419.
- Kaavoitus tuli vireille 27.6.2019.
- Mielenpääteet pyydettiin 30.8.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta.
- Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 7.8.2019.

SISÄLLYSLUETTELO

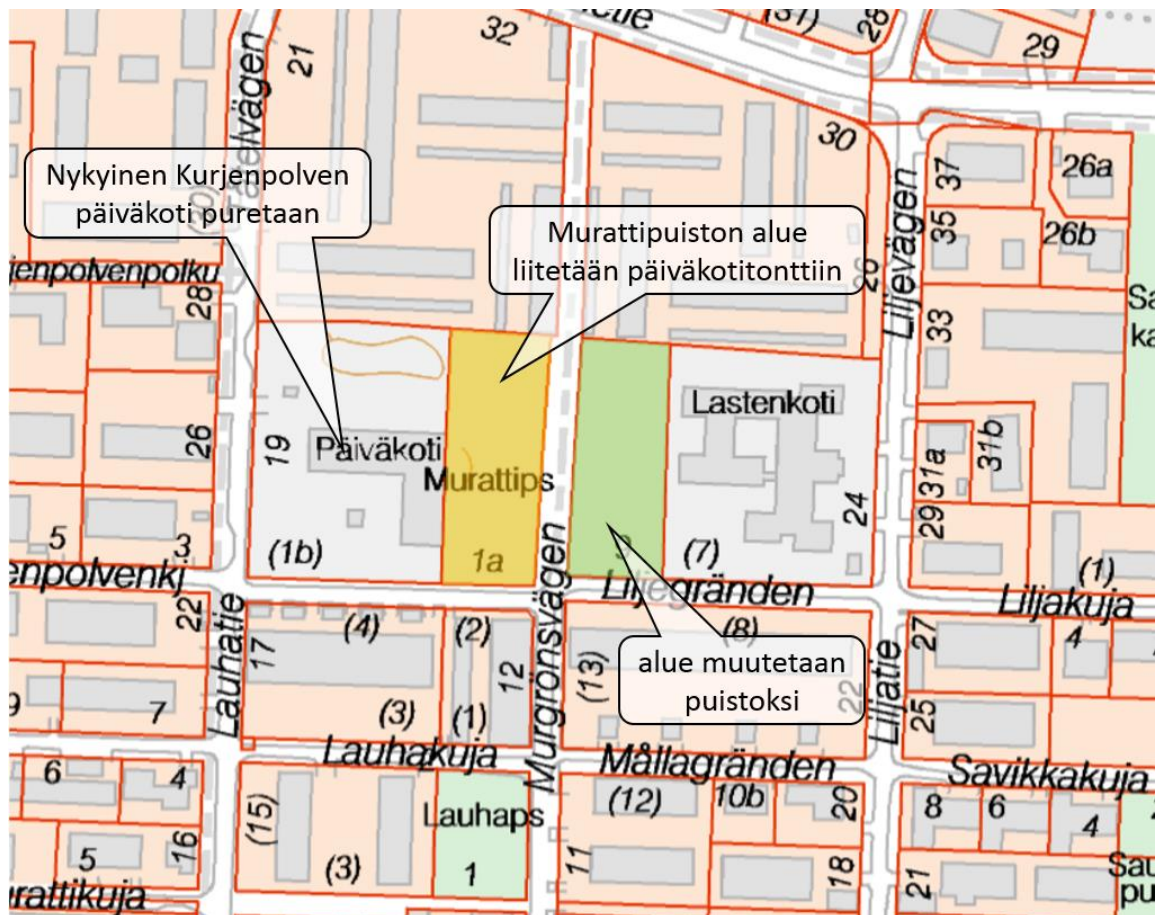
1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4. Asemakaavan kuvaus	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät	23
4.6 Nimistö	23
5. Asemakaavan toteutus	23
6. Kaavatyöhön osallistuneet	23
7. Asemakaavan seurantalomake	24
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	26
9. Muu suunnitelma-aineisto	29

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden kaksikerroksisen päiväkotirakennuksen rakentaminen purettavan rakennuksen paikalle osoitteessa Lauhatie 19. Purettava rakennus on nykyinen Kurjenpolven päiväkoti. Nykyinen päiväkotitontti ja nykyisen Murattipuiston alue yhdistetään uudeksi päiväkotitontiksi, jolle kaavoitetaan aikaisempaa enemmän rakennusoikeutta. Tonttitehokkuus on kaavamuutoksen myötä 0,42 ja mahdollinen rakennettava kerrosala tontilla 3 200 k-m². Aikaisempi rakennusoikeus pienemmällä tontilla oli 1 535 k-m² ja rakennustehokkuus 0,3. Kaavamuutoksessa yhdistetty tonttialue muuttuu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Ulkoilupiha sekä pysäköinti- ja huoltopiha kaavoitetaan osaksi YL-aluetta.

Murattien ja Viertolan vastaanottokodin aidatun pihan välisestä rakentamattomasta alueesta muodostetaan uusi puisto. Puistoalueen nimi on jatkossakin Murattipuisto, vaikka sijainti poikkeaa nykyisestä. Uuden puistoalueen pinta-ala on 2 334 m² ja nykyisen 2507 m², eli pinta-ala vähenee 170 m². Uuden alueen käyttötarkoitukseksi tulee puisto (VP). Uuden puistoalueen myötä poistuu käyttämätöntä Y-tontin rakennusoikeutta 670 k-m².

Viertolan kehittyvällä ja tiivistyvällä alueella on tarvetta uusille päiväkotipaikoille. Kaavamuutos-alue sijaitsee Tikkurilan keskustan palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien tuntumassa. Rakentaminen tehostaa alueen maankäyttöä ja mahdollistaa päiväkotipalveluita yhä useammalle tarvisjalle. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenneellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua. Hanke uudistaa alueen kaupunkikuvaa ja lisää alueen toimeliaisuutta.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolassa Tikkurilan kaupunginosan länsipuolella. Viertolan itäreuna rajautuu Talvikkitiehen ja alue on osa Tikkurilan keskustarakennetta. Pohjoisessa aluetta rajaa Läntinen Valkoisenlähteentie ja etelässä Keravanjoki. Läntinen raja kulkee Tikkurilan keskuspuistossa Kylmäojaa pitkin. Nimensä Viertola on saanut lähellä sijainneesta Bäckby gårdista, jota on kutsuttu Viertolan kartanoksi.

Viertolan asutushistoria on vanhaa. Keravanjoen ja Kylmäojan varrella on sijainnut keskiaikaista asutusta. Kyläkeskus on sijainnut nykyisen Jokirannan koulun alueella Keravanjoen rannalla. Myöhemmin Viertola on ollut Tikkurilan kylän viljelyaluetta. Myös alueen liikenne yhteydet ovat vanhoja, eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) ja alueen läpi etelästä pohjoiseen vanha kylätie Osmankäämintie. Alueella on sijainnut kolme historiallista tilaa, Johans, Klökars ja Mattas, joista jäljellä on Johansin tilan päärakennus ja Klökarsin luhtiaitta. Moderneja rakennusperintökohteita ovat Jokirannan koulu 1950-luvulta ja Tikkurilan uimahalli 1960-luvulta. Virkistysmahdollisuuksia tarjoavat Keravanjoen ranta Viertolan eteläosassa ja Tikkurilan urheilupuisto alueen pohjoisreunalla. Lähellä on myös Kylmäojan varsi sekä Tikkurilan keskuspuisto.

Viertola kehittyy parhaillaan. Sen itäreuna tiivistyy ja eteläisiin osiin Tikkurilantien varrelle on rakennettu kerrostalokortteleita. Alueen omakotitaloja alettiin rakentaa 1950-luvulla, mutta erityisen vilkasta rakentaminen on ollut 1980-luvulla. 2000-luvulla alueen tiivistyminen on jatkunut. Viertola on osa Tikkurilan suuralueen keskustaa ja alueella sijaitsee myös työpaikkoja ja palveluita.¹

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Viertola on pääosin rakennettu, eikä alkuperäistä luonnonmaisemaa juuri ole jäljellä. Alueen laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pientalo-, kerrostalo-, toimisto- ja palvelu- sekä liiketilojen alueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenne yhteyksien osalta, sillä Viertolan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Tikkurilantie. Vanha liikenne yhteys on myös pohjois-eteläsuuntainen Osmankäämintie, vanha kylätie, joka kulkee Tikkurilasta kohti Simonkylää. Etelässä Viertola rajautuu Keravanjokeen, jonka rannat ovat viihtyisää ja puistoista virkistysympäristöä. Pohjoisreunassa virkistysmahdollisuuksia löytyy Kylmäojan varresta ja Tikkurilan urheilupuistosta.²

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin maalajikartan mukaan pääosin savipohjaista ja puustoista piha- sekä puistoaluetta eli vettä läpäisevää pintaa. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa nykyisen Kurjenpolven päiväkotitontin osalta.

¹ Vantaa alueittain 2015

² Vantaa alueittain 2015

Nykytilanteessa kaavamuutosalueelle satavat vedet osin imeytyvät maaperään, ja alueen läpäisevätkömmien pintojen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin. Alue kuuluu Kylmäoijan valuma-alueeseen.

Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä- ja pohjavesiolosuhteet

Maaperä kohteessa ja sen ympäristössä on pintamaalajikartan mukaan savea. Alueella tehdyissä kairauksissa on päästy noin 14,6 – 21 m syvyyteen ja hienorakeisten maalajien (savi ja siltti) kerrospaksuus on noin 13,5 – 16,5 m. Alle 100 m:n etäisyydellä asemakaavamuutosalueenlänsirajasta länteen kulkee Geologian tutkimuskeskuksen tulkinna mukaan pohjois-eteläsuuntainen, luokaltaan kohtalainen kallioperän heikkousvyöhyke.

Alue on kaupungin omistuksessa ja siellä, tai sen välittömässä läheisyydessä, ei ole pohjaveden havaintoputkia, joista olisi tarkkailtu pohjavedenpinnan korkeutta, joten alueen pohjavedenpinnan taso ei ole tiedossa. Tikkurilan alueella vuonna 2010 mitatuista pohjavedenpinnan tasoista piirrettyjen keskiarvokäyrien mukaan keskimääräinen pohjavedenpinnan korkeus asemakaavamuutosalueella on +13,8 (N2000).

Rakennettavuus maaperän suhteen sekä geotekniset rakentamisrajoitteet

Kohde ei sijoitu pohjavesialueelle eikä ole tietoa, onko alueella pilaantuneita maa-aineksia.

Vuoden 1954 – 1986 ortokuvissa tontin lounaisosassa sekä luoteis-pohjoisosalla on sijainnut rakennuksia, joiden perustuksia tai purkujätettä voi sijaita maan alla. Nämä rakennukset näkyvät myös vanhoissa kartoissa vuosilta 1933 – 1967.

Asemakaavamuutosalueelle sijoittuu kaukolämpöjohtoja, sähkö- ja tietoliikennekaapeleita sekä jäte- ja hulevesiviemäreitä.

Alueen rakennukset tulee perustaa paalujen varaan. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Alueella ei saa alentaa pysyvästi pohjavedenpinnan tasoa.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +15,6 ja +16,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolassa asui vuoden 2019 alussa 7 358 henkilöä. Väkiluku on kasvanut parin viime vuoden aikana liki tuhannella. Koko Tikkurilan suuralueen väkiluku oli 44 311.³

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähialue on rivitalovaltaista pientaloaluetta, jonka rakennukset ovat useilta eri vuosikymmeniltä.

Sosiaalinen ympäristö

Työikäisiä oli Viertolassa 1.1. 2019 55 % väestöstä ja eläkeikäisiä n. 20 %, mikä on enemmän kuin

³ https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/146373_Vantaan_vaestokartta_2019.pdf

Vantaalla keskimäärin. Perhevästön osuus oli 73 % ja keskimääräinen perhekoko 2,6 henkeä (Vantaa 2,8). Vieraskielisten osuus oli 11,4 % eli vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Työttömiä 2017 Viertolassa oli 4 %, mikä on hieman Vantaan keskimääräistä työttömyysastetta (5%) alhaisempi.⁴

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Viertola sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustan vieressä ja alueelle sijoittuu myös työpaikkoja. Yrittäjien osuus työllisistä on 7,0 % ja alueen työpaikkaomavaraisuus 44,9%. Vuonna 2016 Viertolassa oli noin 1300 työpaikkaa, joista viidennes terveyst- ja sosiaalipalveluissa ja toinen viidennes julkisen hallinnon toimialalla. Viertolassa on useita päiväkotiki, Viertolan ja Peltolan koulut sekä palveluita vammaisille, lapsille ja vanhuksille. Kaupalliset palvelut löytyvät pääosin Tikkurilan ja Viertolan rajalta sekä Tikkurilasta. Tikkurilan urheilupuisto on Vantaan suurin liikuntakeskittymä.⁵

Yhdyskuntarakenne

Viertola on vihreä kaupunginosa, jossa pääosa rakennuksista on yksi- tai kaksikerroksisia pientaloja tai pienkerrostaloja. Alue on tiivistymässä maltillisesti. Asuinkerrostaloja on toteutettu lähinnä Peltolantien varren kortteleihin sekä Viertolan ja Tikkurilan keskustan rajalle. Jatkossa myös Lummetien varsi on rakentumassa tehokkaammaksi.

Kaava-alueita ympäröivä rakennuskanta on iältään ja materiaaleiltaan vaihtelevaa asuntorakentamista. Lähialueen korttelit ovat rivitalovaltaisista. Murattipuiston itäpuolella sijaitseva Viertolan vastaanottokoti on rakennettu 1980-luvulla.

Kaupunkikuva

Viertola on vihreä asuinalue, jossa on tyypologialtaan monipuolinen kaupunkirakenne. Kaupunkirakenteen tiiveys ja korkeudet kasvavat kohti Tikkurilan keskustaa lähestyttäessä. Kylmäojan varsi on pienimittakaavaista pientalojen ja kytkettyjen pientalojen vyöhykettä, kerroksia on yhdestä kahteen. Talvikkitie, Peltolantie ja Tikkurilantie ovat tiiviimmin rakennettuja ympäristöjä, joiden varrelle on rakennettu kerrostaloja, muu Viertola on pääosin pientalojen ja kytkettyjen pientalojen aluetta. Uudempana ilmiönä rakenteessa ovat luhtikerrostalot, joissa erillisiä asuntoja on rakennettu kahteen kerrokseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, arkeologisia kohteita, eikä alueella ole erityisiä maisemallisia arvoja.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Viertolan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät teollisuuteen ja maatalouteen. Jokirannan lisäksi tilaa virkistykseen löytyy Kylmäojan varresta Tikkurilan keskuspuiston pohjoisosasta sekä Vantaan suurimmasta urheilukeskittymästä Tikkurilan urheilupuistosta.

⁴ https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

⁵ https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Liikenne

Alueella on tiheä kapeiden tonttikatujen muodostama katuverkko. Lauhatiellä kevyt liikenne on erotettu autoliikenteestä, ja ajoväylällä on kavennuksia, jotka toimivat hidasteina. Kurjenpolvenkujalla erillistä jalkakäytävää ei ole. Kaava-alueeseen sisältyvä Murattitien osa on varattu jalankululle ja pyöräilylle. Vastaavia kevyelle liikenteelle varattuja lyhyitä osuuksia on lähialueen katuverkoissa useita.

Tikkurilan asemalle on linnuntietä noin 1400 metrin matka. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Osmankäämintiellä, Peltolantiellä ja Valkoisenlähteentiellä, ja niiltä on yhteys mm. Länsi-Vantaalle ja Helsingin suuntaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Lauhatiellä (VJ 600 T 1973 ja VJ 100 V 1966). Lisäksi Kurjenpolvenpolulla kulkee yleinen vesijohto (150 V 1965).

Kaavamuutosalue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Pitkähosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla (varastotilavuus 6700 m³), joka sijaitsee Hiekkaharjussa. Painetasot vaihtelevat välillä +66.00... +81.00 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Yleinen jätevesiviemäri 200 M 1984 sijaitsee Lauhatiellä. Lisäksi Lauhatiellä ja Kurjenpolvenkujalla kulkee yleinen jätevesiviemäri 600 B 1965.

Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Helsingin Suutarilan jätevedenpumppaamolle, josta vedet päätyvät lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Lauhatiellä (300 B 1991 / 1984), Kurjenpolvenkujalla (400 B 1984 / 300 B 1987) ja Murattitiellä (315 M 2010 / 1999).

Nykytilanteessa kaavamuutosalueen alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäreitä pitkin Kylmäojaan ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Nykyiseen Kurjenpolven päiväkotiiin kaukolämpö tulee Murattitien suunnasta. Johdot kulkevat myös Kurjenpolvenkujalla ja Lauhatiellä. Uuden tontille 63-179-3 muodostettavan puistoalueen pohjoisosan halki kulkee kaukolämpöjohto Murattitieltä lasten vastaanottokotiin.

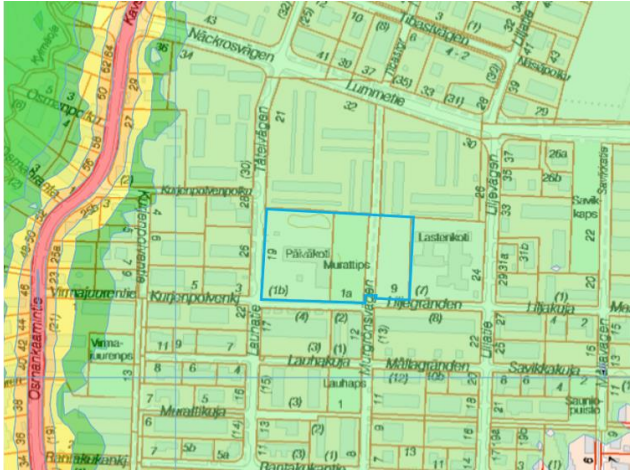
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännitemaakaapeleita on Murattitiellä ja Liljakujalla. Pienjänniteverkko kulkee Murattitiellä ja Lauhatiellä. Uuden tontille 63-179-3 muodostettavan puistoalueen pohjoisosan halki kulkee pienjännitekaapeli Murattitieltä lasten vastaanottokotiin. Mikäli

maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan. (20.7.1993).

Ympäristöhäiriöt

Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Kaava-alueella mitoitettavana melulähteenä on lentomelu, jonka torjuntaa ohjaa Vantaan rakennusjärjestys. Tieliikenteen melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.



Tiemelu 2016 päivällä (7-22), Vampatti-kartat, Vantaan kaupunki

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	
92-63-180-2	Vantaan kaupunki	0,5117
92-421-6-396-P2	Vantaan kaupunki	0,2507
92-63-179-3	Vantaan kaupunki	0,2234
Yhteensä		0,9858

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

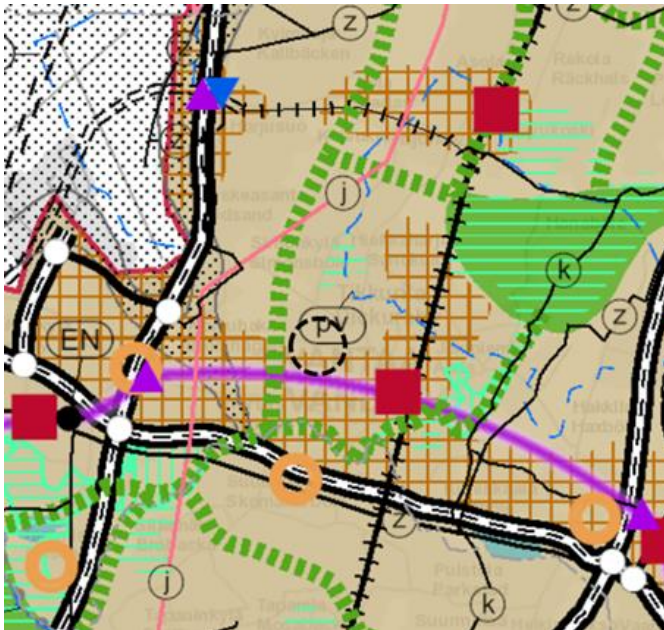
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

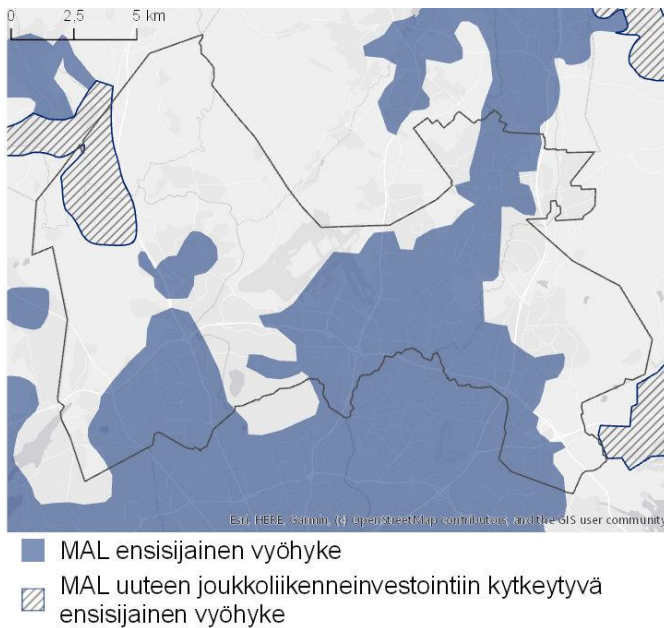
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



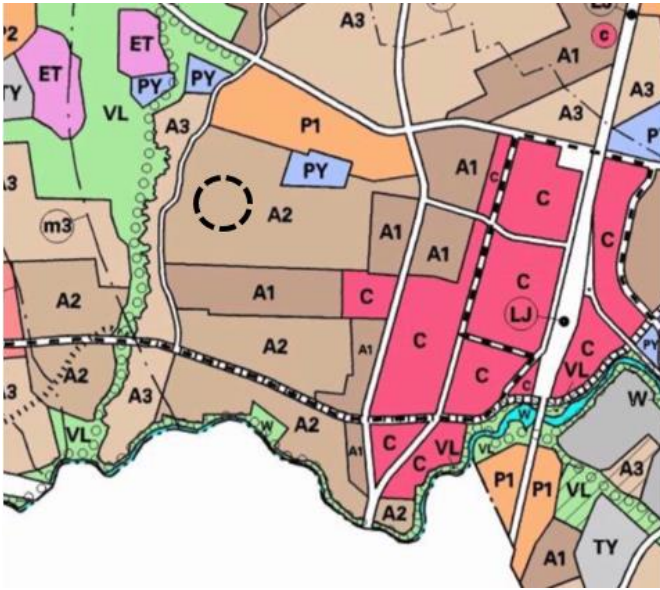
Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on taajama-toimintojen alueen ja tiivistettävän alueen rajapinnassa.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvu tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. Kaavahanke sijaitsee MAL ensisijaisella vyöhykkeellä.

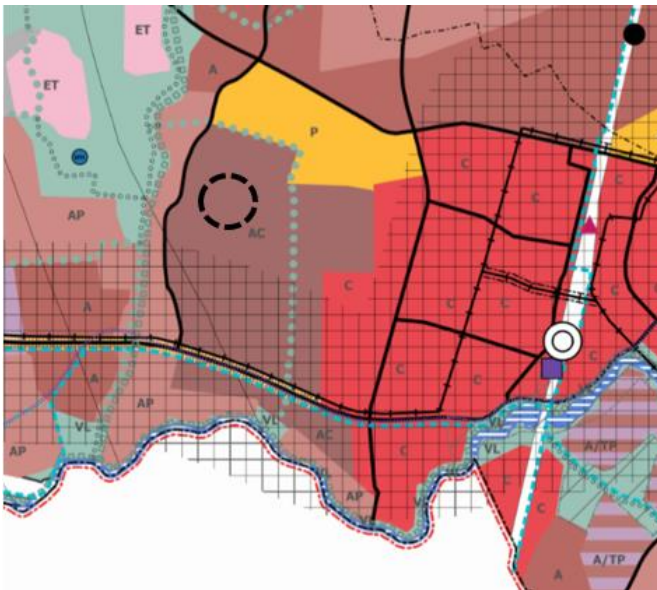
Yleiskaava



Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkeytyviä pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

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

Yleiskaavaluonnos



Uudessa yleiskaavaluonnoksessa alue on asuntovaltaista keskusta-aluetta (AC). Alue varataan ensisijaisesti keskusta-asumiseen. Alueelle saa sijoittaa myös asuinkortteleihin soveltuvia palveluita, työpaikkoja ja muita toimintoja.

Yleiskaavaluonnoksen nähtävillä olo päättyi maaliskuussa. Viimeistelty ehdotus on tarkoitus hyväksyä loppuvuodesta 2020. Kaavahanke on yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Uuteen yleiskaavaan on esitetty lisättäväksi alemman kuvan mukainen Tikkurilan viherkehä ja siihen liittyvä itä-länsisuuntainen yhteys:



”Virkistysalueyhteys - Laajoja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueiden sarja, ulkoilureitti tai viheralue. Yhteyden tulee olla jatkuva ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Kaupunkikeskuksissa ja niiden läheisillä asuinalueilla merkinnän varrella olevat julkiset ulkotilat toteutetaan vehreinä ja viihtyisinä, toisiinsa kytkeytyneinä kaupunkitiloina.”

Osana viheryhteyttä on kaava-alueen rajaava Kurjenpolvenkuja.

Asemakaava



Alueen voimassa olevassa asemakaavassa 630100 päiväkodin (Lauhatie 19) ja vastaanottokodin (Liljatie 24) tontit ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Päiväkodin tontilla suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Murattipuisto on puistoaluetta VP(P), josta osa on varattu urheilualueeksi vu(U). Murattitien viivoitettu osa on yleiselle jalankululle varattua katualuetta.

Asemakaava on hyväksytty kauppalanvaltuustossa 18.6.1973 ja vahvistettu sisäasianministeriössä 22.3.1974.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.4.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002419 ja kaavoitus tuli vireille 27.6.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kaavan laatija oli tavattavissa tontilla 7.8.2019. Mielenpitoet OAS-vaiheesta pyydettiin 30.8.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkko Oy ilmoittivat, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit. Mahdollisten siirtokustannusten osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. HSY:n mukaan suunnittelualueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä lisärakentamista tai johtosiirtoja suunnitelma-aineiston perusteella tarvita. Asemakaavoitettavalla alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa eikä Fingridin voimajohtoja, joten heillä ei ollut lausuttavaa asiaan.

Kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, koska alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai arkeologisia kohteita, eikä alueella ole erityisiä maisemallisia arvoja.

Alueen taloyhtiöiden mielenpitoissa toistui huoli uuden päiväkodin korkeudesta: kolmikerroksista rakennusta pidettiin pientaloympäristöön sopimattomana. Poikkeuksena edelliseen yksi taloyhtiöstä näki kolmikerroksisuuden mahdollisuutena rakentaa myös omaa tonttiaan jatkossa tehokkaammin. Toivottiin, ettei uusi päiväkotiki varjosta ympäröiviä asuntoja.

Toisena toistuvana aiheena olivat liikenteen ja pysäköinnin järjestelyt. Suuremman päiväkodin todettiin lisäävän liikennettä alueen kapeilla kaduilla, joten saatto- ja huoltoliikenteen sekä kevyen liikenteen järjestelyistä haluttiin turvallisia ja sujuvia. Päiväkodin henkilökunnan ja vanhempien autoille toivottiin riittävästi pysäköintipaikkoja. Asukkaiden lisäpysäköintimahdollisuus Lauhatiellä haluttiin säilyttää, vaikka toisaalta sen katsottiin myös vaikeuttavan liikennettä.

Kurjenpolvenkujalle ei toivottu ajoliittymiä, saattoliikennettä eikä pysäköintiä. Työmaavaiheen liikenteen pelättiin heikentävän Lauhatien kuntoa.

Päiväkotipaikkojen lisäämistä Viertolan alueella pidettiin hyvänä asiana. Alle 30 vuotta vanhan nykyisen päiväkodin purku nousi esiin, tilalle toivottiin kestävämpää rakentamista. Nykyisiä puita haluttiin säilyttää sekä päiväkotitontilla että Murattipuistossa. Puiston toteutuksessa toivottiin eri käyttäjäryhmien ottamista huomioon. Ehdotettiin asukastilaa joko puistoon tai päiväkotitontille.

Vastineet mielipiteisiin

Kaavamääräyksiin on pyritty takaamaan Lauhatien uuden päiväkodin rakentamisen laatu ja sen sopevuus olemassa olevaan ympäristöön. Suurin sallittu kerrosluku on OAS-vaiheessa esitetystä kolmesta laskettu kahteen kerrokseen. Päiväkotirakennus suunnitellaan siten, että se voi palvella lähialueen asukkaita monipuolisesti iltaikäytössä.

Liikenteen lisääntymisen haittoja minimoidaan keskittämällä ajoyhteys, saattoliikenne, pysäköinti ja huolto kompaktiksi alueeksi päiväkotitontin pohjoisosaan. Pysäköinti ratkaistaan tontilla, ja katuvarsien ilme säilyy vehreänä. Ajoyhteys sijoittuu Lauhatielle lähelle nykyistä liittymää.

Asemakaavaan merkitään 6 kpl suojeltavia puita, jotka tulevat sijoittumaan lasten ulkoilupihalle.

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 kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

MAL-tavoitteet:

Kaavahanke sijaitsee MAL ensisijaisella vyöhykkeellä.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisesti valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vantaan kaupungin hankekohtaiset tavoitteet

Lauhatien päiväkoti tarvitaan vastaamaan Tikkurilan/Viertolan alueen varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvuun. Päiväkodin mitoitus perustuu 256 tilapaikkaan. Tilatarpeet perusteluineen on esitetty hankesuunnitelmassa. Rakennuksesta on tarkoitus tehdä tilaratkaisuiltaan toiminnallinen, tehokas ja tarkoituksenmukainen. Se toteutetaan kahteen kerrokseen, jotta lasten käyttöön voidaan muodostaa mahdollisimman suuri piha-alue. Ratkaisuissa huomioidaan ekologiset ja elinkaarikustannuksiltaan kannalta edulliset valinnat. Tavoitteena on, että päiväkoti valmistuu vuoden 2021 loppuun mennessä.

Uudisrakentamisella tavoitellaan alueen imagon ja ilmeen kohentamista. Päiväkoti sijoittuu pientaloalueelle, jota jatkossa tiivistetään maltillisesti. Kaavamuutosalueella puiston määrän halutaan säilyvän, vaikka rakentaminen tehostuu. Päiväkotitoiminnan lisäksi rakennukseen on tulossa lähi-alueen asukkaita palvelevaa iltakäyttöä. Tavoitteena on, että päiväkoti tontteineen muodostaa vastapäisen Murattipuiston kanssa julkisen paikan Murattitien kevyen liikenteen raitin varteen.

Viertolan vaihtelevaa ja kirjavaakin aluetta yhdistää suorakulmainen koordinaatisto, jota noudattavat sekä kadut että rakennukset. Rakenteen on ajateltu jatkuvan myös päiväkotitontilla.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tilakeskuksen konsulttina päiväkotihankkeessa toimii Arkkitehtitoimisto Perko Oy. Toimisto laati useita vaihtoehtoisia luonnoksia tontin perusratkaisuksi. Ehdotuksissa tutkittiin rakennusmassan hahmoa ja sijaintia tontilla, leikkipihan kokoa ja muotoa, liikenteen ja pysäköinnin ratkaisuja sekä katutilan ilmettä. Arvioitiin myös mahdollisuuksia säilyttää alueen arvopuut, joita kaupungin kartoituksessa löytyi 7 kpl. Jatkokeskustelussa oli mukana kaksi mahdollista ehdotusta.



Vaihtoehto A: Kurjenpolvenkujan suuntainen rakennus, Arkkitehtitoimisto Perko Oy

Vaihtoehdossa A päiväkodin pääty on Murattitien suuntainen. Rakennus ei varjosta naapureita. Tontille on yksi ajoliittymä Lauhatieltä, ja pysäköinti ja huolto on keskitetty alueen pohjoisosaan. Muu osa tontista toimii leikkipihana ja mahdollistaa sisäänkäynnit kotialueille eri suunnista. Arvopuut on mahdollista säilyttää lukuun ottamatta yhtä mäntyä. Lauhatien ja Kurjenpolvenkujan katutilat säilyvät vehreinä ja rajautuvat pääosin päiväkodin aitaan sekä siihen mahdollisesti integroitaviin piharakennuksiin.



Vaihtoehto B: Lauhatien ja Murattitien suuntainen rakennus, Arkkitehtitoimisto Perko Oy

Vaihtoehdossa B päiväkodin pitkä sivu on Murattitien suuntainen ja rajaa kevyen liikenteen väylää. Liikenne ja pysäköinti on keskitetty alueen luoteiskulmaan. Ajoliittymiä on kaksi. Alueen luoteiskulmaan muodostuu yhtenäinen leikkipiha, mutta käynnit kaikille kotialueille eivät ole luontevia. Arvopuut on mahdollista säilyttää lukuun ottamatta yhtä mäntyä. Lauhatien eteläosan ja Kurjenpolvenkujan katutila säilyy vehreänä ja rajautuu päiväkodin aitaan sekä siihen mahdollisesti integroitaviin piharakennuksiin.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkosuunnittelun pohjaksi valikoitui vaihtoehto A, jossa toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet toteutuvat parhaiten. Myös alueen asukkaiden mielipiteissään esittämiin toiveisiin on vastattu: rakennus ei varjosta naapureita eikä merkittävästi rajoita asunnoista avautuvia näkymiä. Liikennealue ja sen vaikutus katutilan rajautumiseen on mahdollisimman pieni, vaikka pysäköinti on kokonaan sijoitettu tontille. Rakennusalan osalta asemakaavaratkaisu on väljä: se mahdollistaa sekä vaihtoehdon A että B mukaisen rakennuksen sijainnin ja rakennusmassan muokkauksen jatkosuunnittelun aikana.



Kuva: Arkkitehtitoimisto Perko Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksen myötä nykyinen Kurjenpolven päiväkotiki puretaan. Nykyisen Murattipuiston alue liitetään päiväkotitonttiin, ja alue merkitään julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Uudelle päiväkotirakennukselle kaavoitetaan lisärakennusoikeutta 1 665 k-m². Maksimikerrosala on 3200 k-m² ja kerrosluku kaksi. Tonttitehokkuus on 0,42. Kaavakarttaan on merkitty rakennusala ja ohjeellinen pysäköimispaikka, muu osa tontista on ulkoilupihaa. Kaavassa on mm. rakennelmia, pihan järjestelyä, istutuksia ja uusiutuvaa energiaa koskevia määräyksiä.

Murattitien itäpuolelle muodostetaan uusi puistoalue (VP). Uuden puistoalueen myötä poistuu käyttämätöntä Y-tontin rakennusoikeutta 670 k-m².

4.1.1 Mitoitus

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL

Pinta-ala	YL 7 624 m ²
Mahdollinen rakennettava kerrosala	3 200 k-m ²
Tehokkuusluku	e = 0,42
Autopaikkoja	vähintään 19 kpl, joista vähintään 1 kpl liikkumisesteisille

Puisto VP

Pinta-ala	VP 2 334 m ²
-----------	-------------------------

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta. Päiväkotiki erottuu naapurustostaan volyymiltään suurempana, mutta maltillisesti. Kerrosluku ja kattomuoto liittävät rakennuksen ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaan. Rakennuksen arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä sekä uusiutuvan energian käytöstä on annettu määräykset. Arvopuita säilytetään tontin lounais- ja eteläosassa.

4.3 ALUEVARAUKSET

Nykyinen Kurjenpolven päiväkodin tontti ja nykyinen Murattipuiston alue yhdistetään uudeksi päiväkotitontiksi, ja alue merkitään julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Murattitien itäpuolelle muodostetaan uusi puistoalue (VP).

4.3.1 Korttelialueet

YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue

Mahdollinen rakennettava kerrosala on 3 200 k-m² ja kerrosluku kaksi. Rakennusala on sijoitettu tontin itäosaan ja mitoitettu väljäksi. Se mahdollistaa rakennuksen sijainnin ja muodon vaihtoehtoiset ratkaisut, mutta ohjaa rakentamisen Murattitien tuntumaan. Päiväkotirakennusta koskevissa määräyksissä edellytetään mm. korkeatasoista arkkitehtuuria, yhtenäistä rakentamistapaa, lapekattoa sekä avoimen ja toiminnallisen vaikutelman antavaa maantasokerrosta. Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi. Myös polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä

jätevarastot voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Ne suositellaan sijoitettavaksi osaksi leikkipihaa rajausta. Niiden tulee olla viherkattoisia sekä materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Jotta lasten ulkoilupihasta muodostuisi mahdollisimman suuri, on tontin pohjoisosaan osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka, jonka alueelle myös ajoyhteys, saattoliikenne ja huoltoliikenne tulee sijoittaa. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 19 kpl, joista vähintään yksi liikkumisesteisille. Pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia.

Pohjoislaidalle naapurin tonttia vasten on osoitettu ohjeellinen istutettava alueen osa. Ympäröivien katujen suuntiin alue rajautuu pääosin päiväkodin aitaan ja siihen integroitaviin viherkattosiin varastoihin ja katoksiin. Olemassa olevat puut on kartoitettu, ja niistä 6 kpl on merkitty suojeltaviksi: kaksi tammea, koivu ja kolme vaahteraa. Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8.

Hankesuunnitteluvaiheessa päiväkodin bruttoalaksi on arvioitu noin 2600 brm². Asemakaavassa sekä rakennusala että rakennusoikeus on mitoitettu väljiksi, jotta mahdollistetaan tontin myöhempi maltillinen lisärakentaminen kaavan puitteissa.

4.3.2 Muut alueet

VP, puisto

Murattitien itäpuolisesta tontista muodostetaan uusi Murattipuisto. Uutta rakennusoikeutta ei osoiteta. Puiston pohjoisosassa on ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualue

Kaava-alueeseen sisältyy uuden päiväkotitontin ja uuden Murattipuiston alueen välinen osa Murattitietä. Sen kaavamerkintänä säilyy jalankululle varattu katu/tie.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

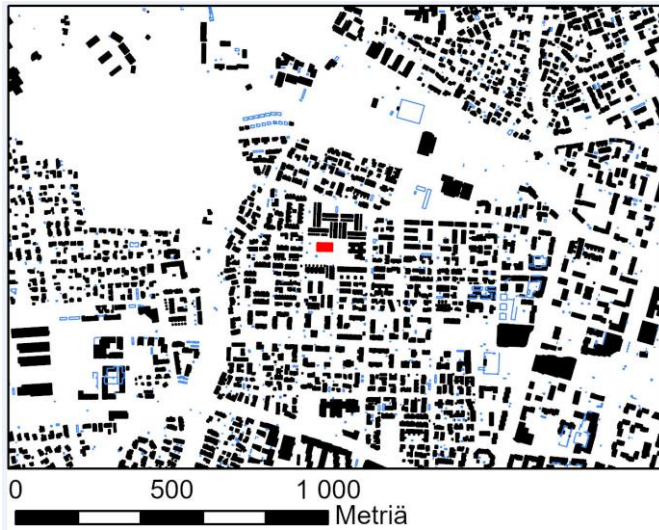
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Päiväkotirakennus on työpaikkarakennus, eikä kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia väestön rakenteeseen tai kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutos sijoittuu Tikkurilan keskustan kupeeseen Viertolan pien-alovaltaiselle alueelle. Päiväkodin rakentaminen ja puistoalueen muodostaminen tukevat Viertolan alueen yhdyskuntarakenteen kehittämistä. Päiväkoti muodostaa osan Tikkurilan suuralueen palvelurakenteesta. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja tiivistää kaupunkirakennetta. Rakentaminen sijoittuu kävelyetäisyydelle bussipysäkeistä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen kehittää kaupunkikuvaa ja täydentää olemassa olevaa aluetta sille ominaiseen mittakaavaan sopeutuen. Lauhatien päiväkodista on tulossa lähialueellaan merkittävä rakennus, jota hyödynnetään päivällä ja myös iltaisin. Yhdessä Murattipuiston kanssa se muodostaa julkisen paikan Murattitien varteen. Lauhatien ja Kurjenpolvenkujan ilme säilyy vehreänä.

Sosiaalinen ympäristö, palvelut ja työpaikat

Päiväkodin rakentaminen kasvattaa merkittävästi päivähoitopaikkojen määrää Tikkurilan suuralueella. Rakennuksen mitoitus perustuu 256 tilapaikkaan. Myös työpaikat lisääntyvät: henkilökunnan määräksi on arvioitu noin 40 työntekijää. Lisääntynyt tontin käyttö vaikuttanee positiivisesti myös ympäristön palveluihin, joita päiväkotirakennuksessa työskentelevät ja asioivat voivat hyödyntää.

Taloudelliset vaikutukset

Alue on kaupunkirakenteen sisällä valmiin kunnallistekniikan äärellä ja hyvin saavutettavissa. Hanke lisää rakentamisen tehokkuutta. Edellä mainitut seikat ovat kaavatalouden kannalta olennaisia. Maaperä on koko Viertolan alueella pehmeää savikkoa, joten rakentamisen paikalla ei ole suurta merkitystä pohjarakentamisen kustannusten kannalta.

Nykyinen Kurjenpolven päiväkoti on ns. kymppitalo, joita rakennettiin 90-luvun alussa vastaamaan päivähoitolain muutoksen mukanaan tuomaan äkilliseen tarpeeseen. Kymppitalot ovat kevytrakenteisia, eivätkä ne enää vastaa tämän päivän rakentamisen määräyksiä ja vaatimuksia. Kurjenpolven päiväkoti on tullut käyttökänsä päähän, eikä sitä ole kokonaistaloudellista laajentaa tai korjata vastaamaan nykymääräyksiä.

Virkistys

Murattipuistolle osoitetaan uusi sijainti, ja tätä kautta estetään puistoalueen väheneminen aluetta tiivistettäessä. Puisto rajautuu länsilaidaltaan jalankululle varattuun Murattitiehen ja etelälaidaltaan Kurjenpolvenkujaan, joka muodostaa osan tulevaan yleiskaavaan suunnitteilla olevasta virkistysalueyhteydestä. Myös päiväkodin piha-alueita voi hyödyntää lasten ulkoilualueena päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella ja viikonloppuisin.

Liikenne

Uusi suurempi päiväkotiki kasvattaa liikennemäärää Lauhatiellä. Uuden päiväkodin työntekijöiden pysäköinti, huolto sekä saattoliikenteelle varattu lyhytaikainen pysäköinti toteutetaan tontilla. Täten vaikutukset Lauhatien toimivuuteen minimoidaan. Lauhatiellä Lummetie – Peltolantie välille on rakennettu useita kavennuksia, jotka pitävät nopeudet maltillisina. Jatkosuunnittelussa kavennusten sijaintia voidaan joutua tarkistamaan. Kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille lähialueilta pysyvät kattavina.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten kaavasta ei aiheudu vesihuollolle suunniteltu- tai rakentamiskustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Kaava-alueella mitoitettavana melulähteenä on lentomelu, jonka torjuntaa ohjaa Vantaan rakennusjärjestys. Tieliikenteen melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole juuri vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Lasten ulkoilupiha toimii hulevesiä viivyttävänä pintana. Tontilla on suojeltaviksi määriteltyjä puita ja istutettavia alueita. Erilliset varstorakennukset ja katot tulee toteuttaa viherkattoisina, mikä osaltaan lisää luonnon monimuotoisuutta. Päiväkotitontille on määritelty vihertehokkuuden tavoiteluku. Puistoalueen sijainti vaihtuu, mutta määrä säilyy likimain ennallaan.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoitaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi keräytyä 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. Tulvareitti on syytä mitoitaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava päiväkotiki tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että osa päiväkodin tarvitsemasta energiasta tuotetaan aurinkopaneelein.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja ilmanlaatu on käsitelty kohdassa 4.4.1 / Ympäristöhäiriöt.

4.6 NIMISTÖ

Murattipuiston nimi säilyy, vaikka puistoalueen sijainti vaihtuu Murattitien länsipuolelta itäpuolelle.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on rakennuksen valmistuminen vuoden 2021 loppuun mennessä.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto Perko Oy:	Tomi Perko Kaisa Sormunen	
Vantaan kaupunki 2019:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen Tuuli Huhtala Leena Kaunismäki Anna-Liisa Vanhala Elina Ekroos	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Paula Luomala Jarmo Pajunen Samuli Haveri Minna Isola Sirpa Mäkilä Petri Huotari	vesihuollon suunnittelu liikenneinsinööri liikenneinsinööri paikkatietokoordinaattori maisema-arkkitehti toimitusinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen Leena Jaskanen	lupapäällikkö vastaava lupa-arkkitehti
Tilakeskus:	Eija Kivineva Tiina Riihimäki Josef Courtemanche	hankepäällikkö hankekehitysarkkitehti rakennuttaja-arkkitehti
Sivistystoimi:	Janne Myllylä	palveluverkkoasiantuntija
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:	Mikko Hämäläinen	paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä tammikuuta 2020

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	08.12.2015
Kaavan nimi	002277 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.08.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002277
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0388	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0388

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

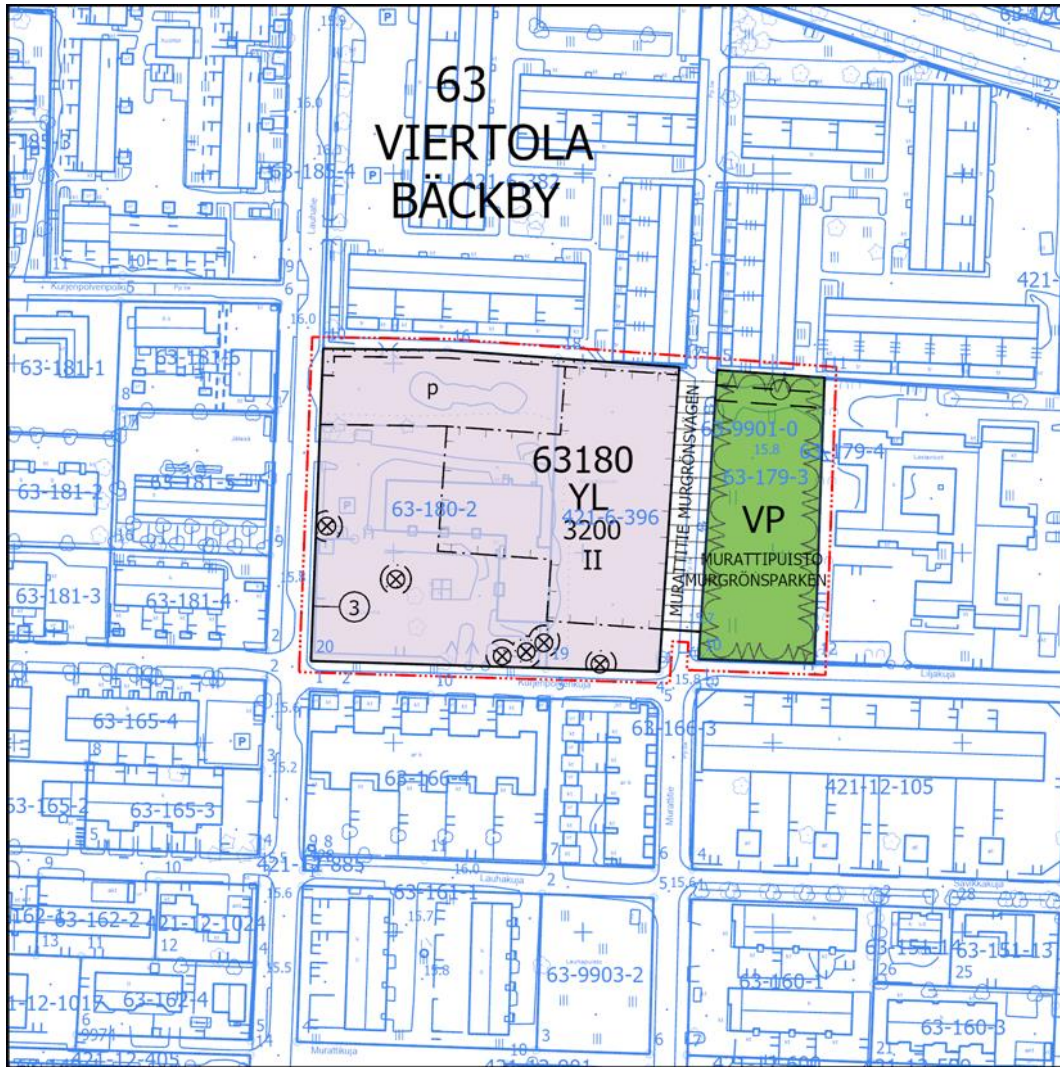
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
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					

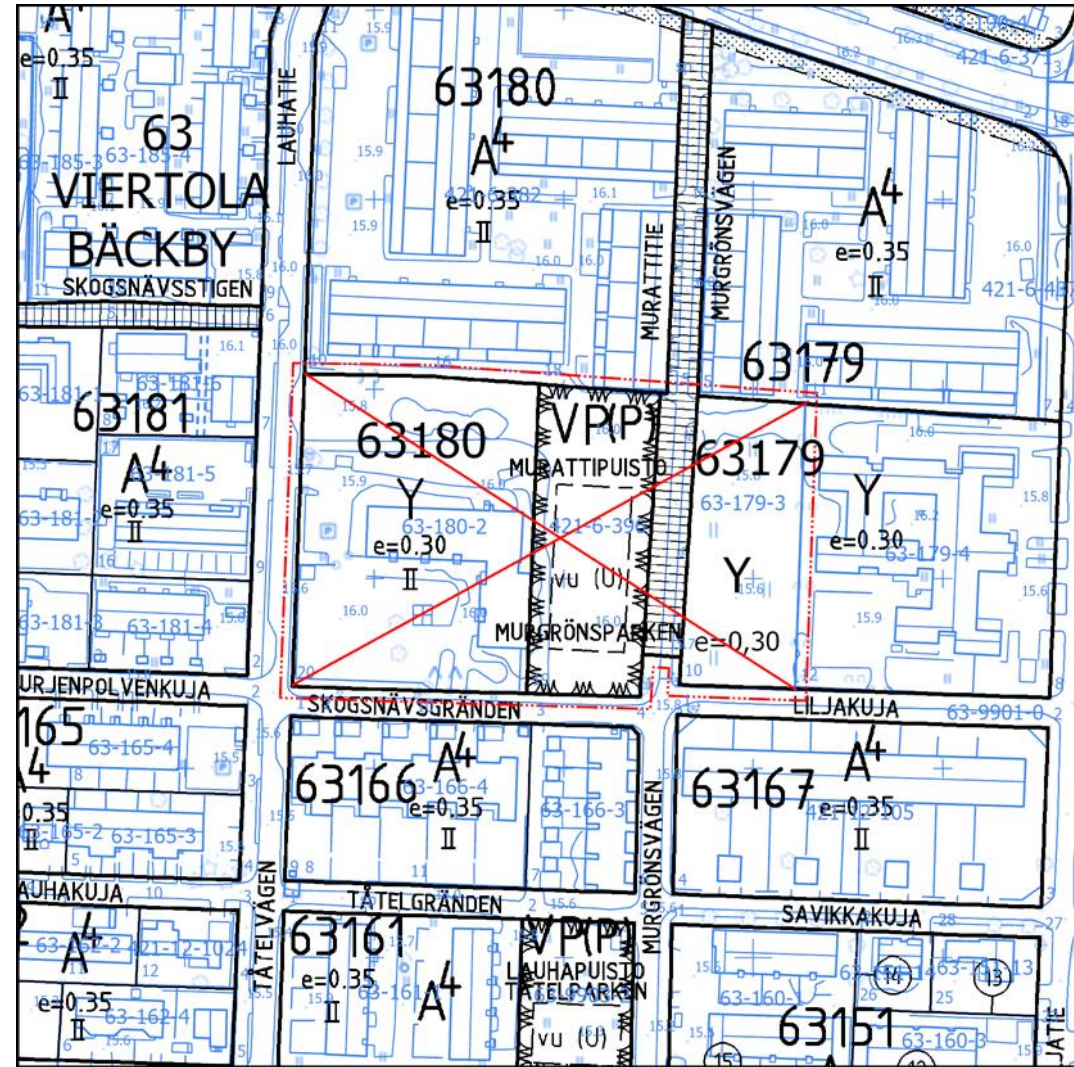
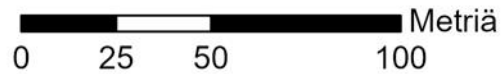
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0555	100,0	3200	0,30	0,0000	995
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7624	72,2	3200	0,42	0,0274	995
Y	0,7624	100,0	3200	0,42	0,0274	995
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2233	21,2	0		-0,0274	0
VP	0,2233	100,0	0		-0,0274	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0698	6,6	0		0,0000	0
Ker. liik. kadut	0,0698	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						




ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS







KUMOUTUVA ASEMAKAAVA



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002419	Päiväys Datum 14.1.2020 1/2
<p>Vantaan kaupunki LAUHATIENT PÄIVÄKOTI Kaupunginosa 63, Viertola</p>  <p>Asemakaavan muutos Osat kortteleista 63179 ja 63180 sekä katualuetta.</p> <p>Tonttijako ja tonttijaon muutos</p> <p>Osat kortteleista 63179 ja 63180 sekä katualuetta.</p> <p>1:2000</p>	<p>Vanda stad DAGHEMMET LAUHATIE Stadsdel 63, Bäckby</p> <p>Ändring av detaljplanen Delar av kvarter 63179 och 63180 samt gatuområdet.</p> <p>Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Delar av kvarter 63179 och 63180 samt gatuområdet.</p> <p>1:2000</p>

<p>ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:</p> <p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p> <p>Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.</p> <p>Päiväkotirakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.</p> <p>Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.</p> <p>Rakennuksessa tulee olla lapekatto.</p> <p>Maantasokerroksen tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.</p> <p>Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita, ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.</p> <p>Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi.</p> <p>Polkupyörä- ja lastenvaunuvälikkeet, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä jätevarastot voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Ne suositellaan sijoitettaviksi osaksi leikkipihaa rajausta. Niiden tulee olla viherkatteisia sekä materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.</p> <p>Väestönsuojatilat saa rakentaa rakennusalan estämättä.</p> <p>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.</p> <p>Osa päiväkotirakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa päiväkotirakennuksen katolle sijoitettavilla aurinkopaneelilla.</p> <p>Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.</p> <p>Tontille tulee sijoittaa vähintään 19 autopaikkaa, joista vähintään yksi liikkumisesteisille.</p> <p>Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvun yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.</p>	<p>DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:</p> <p>Linje 3 m utanför planområdets gräns.</p> <p>Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.</p> <p>Daghemsbyggnadens arkitektur ska vara högklassig.</p> <p>Fasaderna i huset skall göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadsätt.</p> <p>Byggnaden ska ha ett sluttande tak.</p> <p>Markplansvåningen ska ge ett öppet och funktionellt intryck.</p> <p>På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur.</p> <p>Balkonger, terrasser, grönrum, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.</p> <p>Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för lekredskap och friluftsutrustning och soprum kan byggas utöver byggrätten och utan begränsning av byggnadsytan. Rekommendationen är att de placeras så att de bildar en del av lekplatsens avgränsning. De ska ha gröntak och hålla hög kvalitet till sitt material och sin arkitektur.</p> <p>Skyddsrum får byggas utan att byggnadsytan utgör något hinder.</p> <p>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.</p> <p>En del av energin, som behövs i daghemsbyggnaden ska produceras med solpaneler, som installeras på daghemsbyggnadens tak.</p> <p>Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.</p> <p>På tomten ska minst 19 bilplatser placeras, varav minst en är avsedd för personer med nedsatt rörlighet.</p> <p>Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstäl 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.</p>
---	---

      <p>63 VIERTOLA 63179 MURATTITIE 3200 II       </p>	<p>Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.</p> <p>Puisto.</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>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p> <p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>Rakennusala.</p> <p>Ohjeellinen pysäköimispaikka. Ajoyhteys tontille sekä alueen sisäinen huoltoajo tulee sijoittaa ohjeelliselle pysäköimispaikalle osoitetulle alueelle. Pysäköintiruutujen tulee olla nurmikivipintaisia.</p> <p>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</p> <p>Ohjeellinen istutettava alueen osa.</p> <p>Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Ohjeellinen istutettava alueen osa puun ympärillä osoittaa juuristolle varattavan tilan.</p> <p>Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</p> <p>Jalankululle varattu katu/tie.</p> <p>TONTTIJAKO</p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.</p>	<p>Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.</p> <p>Park.</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>Stadsdelsnummer.</p> <p>Stadsdelens namn.</p> <p>Kvartersnummer.</p> <p>Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.</p> <p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p> <p>Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Riktgivande parkeringsplats. Förbindelsen för körning till tomten och för servicekörning inom området ska placeras i ett riktgivande område som anvisats för en parkeringsplats. Parkeringsrutorna ska ha en ytbeläggning av gräsartering.</p> <p>Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</p> <p>Riktgivande del av område som skall planteras.</p> <p>Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. En riktgivande del av det område kring trädet som ska förser med planteringar anger det utrymme som reserveras för rotsystemet.</p> <p>Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.</p> <p>Gata/väg reserverad för gångtrafik.</p> <p>TOMTINDELNING</p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>
---	--	--

<p>Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus</p>	<p>Stadsstruktur och miljö Detaljplanering</p>
<p>Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.</p> <p style="text-align: center;">Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</p>	<p>Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p> <p style="text-align: center;">Vantaalla / Vanda __. __. 2020</p> <p style="text-align: center;">Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.</p>
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 2020</p>	<p>Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 2020</p>

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO





9 § Asemakaavan muutos 002354 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie / TLA

VD/6320/10.02.04.00/2017

TLA/RIK/TKO/MKU

Vanhan Sahatien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kolmen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos ja Pursupuiston sijainti muutetaan kaavamuutosalueen länsireunaan ja merkitään jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi. Kaavamuutosalueen länsipäähän, asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) on kaavoitettu 3600 k-m² rakennusoikeutta, lisäksi 110 k-m² talousrakennukselle. Rakennusoikeus kasvaa entisestä 3160,5 k-m². Uusi tonttitehokkuus on 0,98 (aikaisempi 0,25). Uusi asuinrakennusoikeus mahdollistaa asumista noin 70 asukkaalle. Autopaikkoja tulee asumiselle 33 paikkaa, vieraille ja huollolle 3-4. Ympäristöään tehokkaamman maankäytön perustelee sijainti tiivistyvällä vyöhykkeellä Hiekkaharjun ja Tikkurilan asemien läheisyydessä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 60047 sekä katualuetta kaupunginosassa 60 Hiekkaharju. Muutos koskee osin kumoutuvassa asemakaavassa 600100 korttelin 60047 osaa sekä puistoaluetta: kahta maarekisteritilaa, jotka on asemakaavassa merkitty Pursupuistoksi (PLE) ja kahta asuntorakennustonttia.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 60047, tarkemmin lähtöhetken maarekisteritiloja 421-6-235 ja 421-6-236 sekä tontteja 60-47-8 ja 60-47-7.

Alue sijaitsee Hiekkaharjussa noin 300 metrin päässä Hiekkaharjun asemalta ja alle kilometrin päässä Tikkurilan asemalta. Alue rajautuu Suopursuntiehen ja Vanhaan Sahatiehen etelässä. Pohjoispuolella sijaitsee Hiekkaharjun päiväkotia ja kerrostalokiinteistö. Kaavamuutosalueen itä- ja länsipuolilla sijaitsee pientaloasutusta.

Kaavan hakija

Kiinteistöosakeyhtiö Sahatien Kruunu.

Maanomistus

Lähtötilanteessa Vantaan kaupunki omistaa maarekisteritilan 421-6-235 ja kaavamuutoksen hakija omistaa maarekisteritilan 421-6-235 sekä tontit 60-47-7 ja 60-47-8. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy SSA Group Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja.

Työn alla olevan Yleiskaava 2020:n luonnoksessa 11.2.2019, joka oli nähtävillä 18.2.-29.3.2019, alue on merkitty A:lla, ”tiivis asuntoalue”.



Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamisen. Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Kerrostalotontin käyttötarkoituksimerkinnäksi tulee AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavamuutos sallii 3600 k-m² asuinrakentamista ja 110 k-m² talousrakennukselle. Tuleva tonttitehokkuus on 0,98.

Kaavamuutosalueen länsipää varataan katualueeksi (pp), jolla kävely ja pyöräily on sallittu. Tälle yleiselle alueelle siirretään muuntamo, joka sijaitsee tällä hetkellä Pursupuiston tonttialueeksi muutettavalla alueella. Yleisen alueen nähdään kehittyvän vehreänä yhteytenä. Yhteys Suopursuntieltä Hiekkaharjuntielle säilyy.

Valmisteilla olevan yleiskaavan henkeä noudatteleva ratkaisu mahdollistaa alueen tiivistymisen. Kolme noppamaista asuinkerrostaloa muodostavat kokonaisuuden, joka jäljittelee pientaloasutuksen rakennetta, mutta on selvästi nykyrakennetta tehokkaampi. Eteläisten julkisivujen tulee antaa vaikutelma nelikerroksisista rakennuksista. Pohjoisen julkisivut ovat viisikerroksisia, kuten niiden pohjoispuolisen tontin kerrostalo Hiekkaharjuntien varressa.

Asuinkerrostalojen pysäköinti on järjestetty pihalle, tontin itä- ja länsipäähän maantasopysäköinteihin. Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin. Kaavan vihertehokkuus on asuinkerrostalotontilla vaadittu 0,8. Vanhoja tontin puita säilytetään.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.5.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta ja määräajan ulkopuolella 1 suullinen mielipide, yhteensä 13 mielipidettä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu kaupungin ja yksityisen maalle ja tuottaa yksityiselle maalle 3 600 k-m² asuntokerrosalaa noin 95 asukkaalle.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistöosakeyhtiö Sahatien Kruunu ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 11 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002354 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie,



- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistösaakeyhtiö Sahatien Kruunu maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €,
- d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.9.2019 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002354 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokaksi 3 ja todeta, että hakija Kiinteistösaakeyhtiö Sahatien Kruunu maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 11 000 €,
- d) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus ovat olleet MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.-23.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kuusi ja saatiin kolme. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavakarttaan tai määräyksiin. Selostusta tarkistettiin. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtävillesasettamista.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakartalla yhteen kaavamääräykseen tehtiin tekninen korjaus.

Kaavaselostusta tarkistettiin lausuntojen pohjalta. Lähtötietoihin lisättiin, että uudet rakennukset voivat liittyä rakennettuun vesihuoltoon ja että ne on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Kohtaa 4.4.1 selkeytettiin lausunnon pohjalta: "hulevesiviemäri siirretään kaava-alueen länsiosaan uudelle katualueelle". Samasta kohdasta on jätetty pois hulevesiviemäriin suunnittelu- ja kustannusarvio ja lisätty, että sen siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Kaupungin tietojärjestelmä uudistuksen vuoksi vesihuollon esisuunnitelman ulkoasu on kehitysvaiheessa, suunnitelmaan ei tehty muutoksia. Tiedoksi kerrottiin, että luettavuutta pyritään selkeyttämään jokaisessa tulevassa työssä.



Lausuntojen aiheuttamien tarkistusten lisäksi selostukseen lisättiin tiivistelmä lausunnoista ja vastineista sekä korjattiin tuleva asukasluokitus 95:stä noin 70:een (2026 asumisväljyyssennuste 38 hu-m² -> noin 50 k-m²). Yksi uusi kappale, "Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet", lisättiin kohtaan "3.3.2 Tavoitteet". Kappaleessa on edellistä tarkemmin perusteltu asemakaavamuutosehdotuksen ympäristöään tehokkaampi ratkaisu.

Tehdyt tarkistukset ja lisäykset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtävälle asettamista.

Kaavatyö kohdistuu osin yksityisen, osin kaupungin maalle ja tuottaa 3600 k-m² asuinkerrosalaa yksityiselle maalle. Luvusta 3160,5 k-m² on uutta kerrosalaa. Uudet rakennuksen mahdollistavat asumista noin 70 asukkaalle. Tonttitehokkuus on 0,98 (aikaisempi 0,25).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.9.2019 päivätty, 14.1.2020 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002354 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 60 Hiekkaharju / Vanha Sahatie.

Käsittely:

Merkittiin, että muutettiin teknisenä korjauksena liitteenä olevan kaavaselostuksen sivulta 2 virheellinen korttelinumero 60045. Oikea korttelinumero on 60047.

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Liitteet:

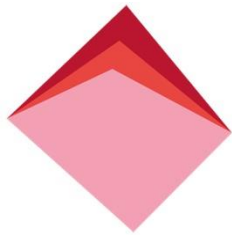
- Asemakaavamuutoksen selostus 16.9.2019, 14.1.2020 tarkistettu (II)
- Lausunnot ja vastineet 14.1.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,
asemakaavasuunnittelija Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa
Tikkurila

002354 VANHA SAHATIE **HIEKKAHARJU**



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.9.2019 päivättyä, 14.1.2020 tarkistettua ase-makaavakarttaa nro 002354. Kaavoitus on tullut vireille 28.5.2018. (II)

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 60047 kaupunginosassa 60, Hiekkaharju (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 60047, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

osa korttelista 60047 kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.

Vanhan Sahatien asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kolmen asuinkerrostalon rakentaminen muodostettavalle tontille. Pursupuiston sijaintia muutetaan kaavamuutosalueen länsireunaan ja sen käyttötarkoituksimerkinnäksi tulee ”jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu”. Yhteys Suopursuntieltä Hiekkaharjuntielle säilyy. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) on kaavoitettu yhteensä 3600 k-m² rakennusoikeutta, lisäksi 110 k-m² talousrakennukselle. Asuinrakennusoikeus mahdollistaa noin 70 asukasta. Muodostettavan tontin pinta-ala on 3796,4 m² ja tonttitehokkuus 0,98 (asuinrakennukset ja talousrakennus/tontti). Kaavamuutosalueen aikaisempi rakennusoikeus oli yhteensä 549,5 k-m² (e=0,25). Rakennusoikeus kasvaa siten 3160,5 k-m². Autopaikkoja tulee asumiselle 33 paikkaa (1/110 k-m²) tai vähintään 1ap/2 asuntoa, vieraille ja huollolle 3-4 paikkaa. Kaavan yhteydessä tehdään maanvaihto kaupungin kanssa. Yleinen alue siirtyy sijansa verran länteen kaavamuutosalueen länsipäähän, ja rakennettava tontti on kaavamuutosalueen itäpäässä. Kaavamuutokseen liittyen tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatijat: Seppo Niva, arkkitehti, Vantaan kaupunki ja Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

Kaava-alueen sijainti



Suunniteltava alue on Hiekkaharjussa, noin 300 metrin päässä Hiekkaharjun asemalta ja alle kilometrin etäisyydeltä Tikkurilan matkakeskuksesta. Alue rajautuu Suopursuntiehen ja Vanhaan Sahatiehen etelässä. Pohjoispuolella sijaitsee Hiekkaharjun päiväkotit ja kerrostalokiinteistö. Kaavamuutosalueen itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistöosakeyhtiö Sahatien Kruunun jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.6.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002354.
- Kaavoitus tuli vireille 28.5.2018.
- Mielenpitoa pyydettiin 2.7.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta. Lisäksi määrääjän ulkopuolella saatiin yksi mielipide.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 24.9.-23.10.2019. Muistutuksia ei saatu.
- Lausuntoja (6) pyydettiin 1.11.2019 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 3 kappaletta.
- Yhteen kaavamääräysmerkintään tehtiin tekninen korjaus, lisäksi tehtiin lausunnoista seuranneet tarkistukset kaavaselostukseen 14.1.2020.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet	19
4. Asemakaavan kuvaus	23
4.1 Kaavan rakenne.....	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.3 Aluevaraukset, kaavamerkinnot ja -merkinnät	24
4.4 Kaavan vaikutukset	26
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	30
5. Asemakaavan toteutus.....	30
6. Kaavatyöhön osallistuneet	31
7. Asemakaavan seurantalomake	32
8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET	34
9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO	38

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kannen kuva, Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy
- 9.1 Vesihuollon esisuunnitelma, Paula Luomala, Vantaan kaupunki
- 9.2 Hulevesien hallintasuunnitelma, Sipti Infra Oy, 26.11.2018
- 9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuuskortti
- 9.4 Otteet meluselvityksestä, Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 25.10.2018
- 9.5 Ympäristön pyöräilyreitit, Vantaan kaupunki

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA; TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, 25.10.2018

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuuoksella mahdollistetaan asuntorakennusten korttelialueen (A¹⁶) ja lasten leikki puistoksi rakennettavan puistoalueen (PLE) muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä yleiseksi alueeksi, joka merkitään ”jalankululle ja pyöräilylle varattavaksi kaduksi”. Rakennusoikeus on 3 600 k-m² kolmelle asuinkerrostalolle ja 110 k-m² talousrakennukselle. Kerrosluku on V(3/4) ja tuleva tonttitehokkuus 0,98 (asuintalot ja talousrakennus yhteensä). Hanke edellyttää maanvaih-toa kaupungin ja hakijan kesken. Hanke tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Kolme asuinkerrostaloa ovat vajaita viisikerroksisia, pienimittakaavaisia pistetaloja. Vanhan Saha-tien puoleisilla julkisivuilla katto laskee siten, että vaikutelma on nelikerroksinen. Rakennukset noudattelevat sijoittelultaan pientaloalueen raemaista kaupunkirakennetta. Julkisivujen vaalea - tai punatiili yhdistävät rakennukset Hiekkaharjun kerrostaloalueen värimaailmaan. Harjakatto-muoto toistaa alueelta tuttua kattomuotoa. Kerrosluku on viisi, ylimpään kerrokseen saa rakentaa asuintiloja ¼:aan asuinkerrosten pinta-alasta. Ullakon rakentaminen on kielletty. Ehdotus on ympäristöään tehokkaampi, mitä perustelee keskeinen sijainti Hiekkaharjun aseman läheisyydessä sekä Tikkurilan keskusta-alueen tuntumassa. Rakennusten korkeusmaailma yhdistyy tontin poh-joispuoleisen Hiekkaharjun kerrostaloalueen korkeusmaailmaan.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on määrätty erikseen. Pysäköinti on järjestelty tontilla ja reunustettu istutuksin. Tontin pohjois- ja itäreunan männyt on määrätty säästettäväksi. Leikkialue sijoittuu rakennusten muodostamalle sisäpihalle suojaan melulta. Koska hanke sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, tulee pohjavedenlaatu ja määrä turvata: Pysäköintialueet tulee asfaltoida, muut alueet taas istuttaa tai päällystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Pursupuiston yleinen alue siirtyy kaavamuuosalueen länsipäähän ja yhteys Ailakkipolkua pitkin Hiekkaharjuntieltä Suopursuntielle säilyy, mutta muuttuu linjaukseltaan. Alue merkitään ”katualueeksi”. Pursupuistossa sijainnut muuntamo siirretään tälle alueelle.



Rakennusten julkisivut kadulle kohti etelää. Kuva yllä ja kannen kuva: Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hiekkaharju sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan pohjoispuolella, pääradan varrella sen länsipuolella. Aluetta rajaa etelässä Valkoisenlähteen tie, lännessä Talvikkitie ja pohjoisreunassa Rekolanojan laakso ja Malmipellon viljelyaukea. Hiekkaharju on Vantaan ainoa harju, joka kaupunginosan kohdalla on tasoittunut laajaksi selänneeksi. Hiekkamaalle on ollut helppo rakentaa. Alue koostuu pientalo- (1920-1930->) ja kerrostaloasutuksesta (1950->), jotka sijaitsevat toistensa vierellä. Kaupunginosa on Tikkurilan palveluiden ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, ja löytyy sieltä paikallisia palveluita ja oma pieni ostoskeskustakin.¹



2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Hiekkaharju sijoittuu hiekkaharjulle, joka on osa Helsingin Kallvikinniemenestä Vantaan ja Keski-Uudenmaan läpi kulkevaa 60 kilometrin muodostelmaa. Hiekkaharjun kaupunginosa on jääkauden jälkeisten merivaiheiden seurauksena tasoittunutta. Uuden vesitornin ympäristö Malminmäellä on vielä jäljellä korkeammasta harjumuodostelmasta. Pohjoisessa alue laskee loivasti kohti Rekolanojaa ja sen viereisiä peltoalueita.

Kuninkaan kartastossa vuosilta 1776-1805 Hiekkaharju on metsäinen alue, jossa erottuu alueen läpi kulkeva harju ja mutkitteleva Rekolanoja. Senaatin kartassa 1872 alueella on kaksi pistoraidetta ja soranottoalue. Alueen pohjoisosa on peltoa. 1930-luvun Pitäjäkartassa alueelle on ilmestynyt pientaloasutusta. Kerrostaloalueet rakentuivat 1950-luvulta lähtien.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on osin puistoaluetta, osin omakotitaloaluetta. Asemakaavamuutosalue sijaitsee tärkeällä Valkoisenlähteen pohjavesialueella ja on varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjavesialueella ei ole sellainen toiminta sallittua, joka saattaisi vaarantaa pohjaveden laa-

¹ Vantaa alueittain 2015

dun tai määrän. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään. Pieni osa Hiekkaharjun luoteisreunasta on Kylmäojan valuma-alueetta. Hiekkaharjun pohjoisosassa kulkee Rekolanoja, joka on paikallisesti arvokas, vesilain mukainen puro.

Maaperä

Alueen maaperä on hiekkaa. Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Maaperän raskasmetallipitoisuudet on tarkistettava ja maaperä tarvittaessa puhdistettava. Mahdollinen Pääradan aiheuttama runkomeluvaikutus tulee selvittää ja ratkaista.

Topografia

Kaavamuutosalue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +23,4 ja +24,1 metrin välillä. Koko Hiekkaharju on myös suhteellisen tasaista lukuun ottamatta Malminmäkeä, jota kohti maasto loivasti nousee. Malminmäen huipulla korkeustaso on +38.0. Malminmäeltä maasto taas laskee koilliseen kohti Rekolanojaa.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hiekkaharjussa asui vuodenvaihteessa 2017/2018 5345 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut noin tuhannella kymmenessä vuodessa (2008-2017). Tuolla ajanjaksolla väkiluku kasvoi erityisesti vuosina 2011 ja 2014. Vuoden 2018 aikana alueelle on vahvistunut Kulleropuiston asemakaavan muutos (KV 9.4.2018), jossa pääradan ja Malmipellon kupeeseen on suunniteltu asumista. Kaavassa on mahdollistettu asuinkerrostalojen ja pientalojen rakentaminen. Alueen rakentumisen myötä Hiekkaharjun väkiluku tulee kasvamaan. Suurin osa hiekkaharjulaisista on työikäisiä, 16-64 -vuotiaita on 67,5%. Lapsia ja nuoria on vähän, 7,6% ja 7,9%. Eläkeläisiä on 17%. Koko Tikkurilan suuralueen, jonka osa Hiekkaharju on, väkiluku oli 43 026 2017-2018 vaihteessa. Väkiluvun kasvu on ollut huomattavaa alueen virkeän uudisrakentamisen myötä.²

Asuminen

Kaavamuutosalue sijaitsee pientaloalueella, jonka pohjoispuolella sijaitsee matala kerrostaloalue. Pientaloalueen rakennukset ovat kaikilta 1900-luvun ja 2000-luvun vuosikymmeniltä, paitsi 1970-luvulta. Alue on siten hyvin kerroksellinen ajallisesti. Pohjoispuolen yhtenäinen kerrostaloalue on sen sijaan 1950-luvulta. Tontin pohjoispuoleinen, samassa korttelissa sijaitseva kerrostaloalue on 1950-60 -luvulta.

Sosiaalinen ympäristö

Suurin osa Hiekkaharjun asukkaista on työikäisiä. Hiekkaharjussa asuu 1455 perhettä. Eniten on lapsettomia aviopareja, sen jälkeen aviopareja, joilla on lapsia. Lapsettomat avoparit ovat seuraavaksi yleisimpiä, sen jälkeen yksinhuoltajaperheet ja viimeiseksi avoparit, joilla on lapsia. Työttömyysaste vuonna 2016 oli 9,0-10,9 %, kun koko Vantaalla se oli 11,9 % 2016 lopussa.²

Palvelut ja työpaikat

Hiekkaharjussa on vähän työpaikkoja. Vuonna 2013 työpaikkoja oli 400 ja oli tässä vaiheessa pysytellyt samalla tasolla vuosikausia. Suurin osa työpaikoista on alueen koulussa ja päiväkodeissa. Lisäksi alueella on palvelutaloja sekä Kipinä, nuorten ohjaus- ja tukikeskus.¹

² http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne

Hiekkaharju on osa pääradan varren asumiskeskittymien nauhaa. Se on Vantaan hallinnollisen keskustan, Tikkurilan, naapurialue, jossa on pääosin asutusta. Yhteydet Pääradan ja Kehäradan muille asemille ovat sujuvat. Palvelut ovat paikallisia, työpaikkoja on vähän. Alue tukeutuu pääosin muihin palvelu- ja liikekeskuksiin, mutta Hiekkaharjasta löytyy myös jonkin verran omia lähipalveluita. Alue on pääosin rakentunut, mutta Hiekkaharjun pohjoisosassa on rakentamaton Malminpelto. Radan itäpuolella sijaitsee runsaasti virkistysmahdollisuuksia ja liikuntapalveluita. Hiekkaharjun läpi kulkee bussiliikennettä, joka liittyy alueen muualle Vantaalla.

Kaupunkikuva

Hiekkaharju on vehreää pientalo- ja kerrostaloaluetta. Hiekkaharjun ostari ja asemanseutu ovat alueen keskus. Malminmäki vesitorneineen on alueen toinen kiintopiste. Rakennuskanta on ajallisesti kerroksellista ja rakennuksia on 1900-luvun alusta tälle vuosikymmenelle. Osa niistä on arvoitettu rakennusperintökohteiksi, mm. pientaloalueella sijaitseva rintamamiestalo keskittymä Kullerotien ja Metsätähdentien varressa. Hiekkaharjun vaatimaton ostoskeskus on alueen palvelukeskittymä ja siellä sijaitseva ostarirakennus on arvioitu arvokkaaksi rakennusperintökohteeksi luokituksella R1, joka tarkoittaa ”kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävää” kohdetta. Lisäksi alueella sijaitsee perinteikäs Puistokulma, jossa on järjestetty tansseja 50 vuoden ajan. Alue uusiutuu tontti kerrallaan. Lisäksi alueen pohjoisosassa rakentamisen reuna siirtyy pohjoisemmaksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Hiekkaharjussa on yksittäisiä rakennusperintökohteita, jotka kaupunginmuseo on arvottanut. Kullerotie-Metsätähdentien yhtenäinen rintamamiestaloalue on tunnistettu. Kaavamuutosalueen lähellä Suopursuntien alussa on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä funkistalo, Talon Lagström, vuodelta 1936 ja Vanhan Sahatien itäpäässä taas 1907 vuoden pientalo Kiskotie 3:ssa. Myös tontin talousrakennus on nähty arvokkaana, se on vuodelta 1910. Kaavamuutosalueella ei ole kulttuuriympäristökohteita.

Virkistys

Malmipelto on tärkeä virkistysalue Hiekkaharjussa. Se on osa Rekolanojan laaksoa. Peltoaukea on maisemallisesti kaunis ja alueelta löytyy edustavaa vesikasvillisuutta, puronvarren metsäluontoa ja runsaasti lintuja. Myös Malmimäen ympäristö on vehreää virkistysaluetta Hiekkaharjun asuinalueen keskellä. Jokiniemessä radan itäpuolella virkistysmahdollisuudet ovat vielä runsaammat, alueelta löytyy mm. Hiekkaharjun liikuntapuisto, palloiluhalleja ja golfkenttä.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Suopursuntien ja Vanhan Sahatien varressa. Tiet on osin katkaistu/muutettu kävely- ja pyöräily-yhteyksiksi. Vanhalta Sahatieltä on autolla pääsy Kiskotielle ja Ratatielle ja niiden kautta ulos korttelialueelta.

Valkoisenlähteentie on alueellinen kokoojkatu. Kielotie, Hiekkaharjuntie/Urheilutie ja Talkootie ovat paikallisia kokoojakatuja. Edellisten kautta kaavamuutosalueelta on pääsy alueen pääkaduille, Talvikkitielle ja Tikkurilantielle ja niiltä edelleen Kehä III:lle ja Tuusulanväylälle. Kaavamuutosalueen ohitse kulkevat Suopursuntie ja Vanha Sahatie ovat kohdittain katkaistuja autoliikenteeltä ja tulevaisuudessa tärkeäksi kulkuväyläksi on suunniteltu Kiskotietä.

Hiekkaharju on Pääradan, mutta myös Kehäradan varrella. Asemalta on yhteydet niin lentokentälle kuin Pasilaan ja Helsingin keskustaan. Lisäksi asemalta on yhteydet kaikille Kehäradan asemille ja kaikille Pääradan Helsingin asemille. Asemalta lähtevät junat I, P ja K. K-junalla on yhteys

kaikille Vantaan Hiekkaharjun pohjoispuolisille asemille ja Keravalle asti.

Hiekkaharjussa bussiliikenne palvelee osaa Kielotietä, Hiekkaharjuntietä ja Talkootietä sekä Talvikitietä. Linjat 619 sekä 736,A kulkevat pohjoisesta kohti Hiekkaharjun keskustaa ja jatkavat Kielotietä etelään. Linja 735 ajaa Kielotietä Hiekkaharjuntielle ja jatkaa Urheilutielle itään. Lisäksi Valkoisenlähteentietä lähellä junarataa kulkevat linjat 562, N, 711-712, 724N, 739A ja 799X.

Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka pääpyöräteille Valkoisenlähteentielle ja Hiekkaharjuntielle. Paikallispörätieverkko on tätä tiheämpi, mutta katkeaa juuri kaavamuutostontin kohdalla. Esimerkiksi Tikkurilan keskusta-alueella paikallispörätieverkko on hyvin tiheä. Pidemmällä aikavälillä Pääradan varteen kehitetään pyöräilyn laatukäytävä. Tämä kohta radanvarresta nähdään jo vuoden 2025 ajoittuvassa suunnittelussa.

Suopursuntiellä ei ole eroteltua jalankulkuyhteyttä. Katu muuttuu itäpäässään, kaavamuutosalueen kohdalla, kävelyn ja pyöräilyn reitiksi. Vanha Sahatie on myös katu, jonka reunoilla ei ole jalankulkutietä. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Ailakkipolun kävely- ja pyöräilytie ja tätä kautta on yhteys Hiekkaharjuntielle.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettua vesihuoltoverkosta. Uudet rakennukset voivat liittyä rakennettuun vesihuoltoon.

Vedenjakelu

Vanhalla Sahatiellä kulkee vuonna 1961 rakennettu DN100 vesijohto. Suopursuntiellä kulkee vuonna 1997 rakennettu 110 vesijohto.

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorostuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW=+81 ja alin vedenpinnankorkeus LW=+66. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärinti

Vanhalla Sahatiellä kulkee vuonna 1961 rakennettu DN225 jätevesiviemäri. Suopursuntiellä kulkee vuonna 1997 rakennettu DN200 jätevesiviemäri.

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, josta vedet johtuvat Tikkurilan keskustan halki Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vanhan Sahatien ja Suopursuntien katualueilla. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Suopursuntien ja Vanhan Sahatien varressa. Kaavamuutosalueella Pursupuistossa sijaitsee muuntamo, joka hankkeen seurauksena tulee siirtää.

Ympäristöhäiriöt

Melu

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.³

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}).⁴

Kaavamuutosalueella ei esiinny **lentomelua**.

Kaavamuutosalue on junaliikenteen aiheuttaman **rautatiemelun** vyöhykkeellä vuoden 2016 kartoissa Vantaan kaupungin karttapalvelussa. Päivällä osa alueesta on 50-55 dB:n vyöhykkeellä ja tätä pienempi osa 55-60 dB:n vyöhykkeellä. Ulko-oleskelualue tulee sijoittaa siten, ettei ulkoalueita koskeva melun ohjearvo ylity (55 dB, 7-22). Rakennuksiin tulee erikseen määritellä vaadittava rakenteiden tuottama äänitasoero. Parvekkeet tulee ratkaista siten, ettei ohjearvojen mukainen melutaso ylity. Yöllä 22-7 kaavamuutosalue on rautatiemeluvyöhykkeellä 45-50 dB, joka ei edellytä toimenpiteitä, kun ollaan vanhalla alueella, jossa yöohjearvo on 50 dB. Uuden alueen yöohjearvo on 45 dB, mitä on myös mahdollista soveltaa tässäkin kohteessa, jotta taataan terveelliset asumisen olosuhteet.

Katuliikennemelu Vantaan kaupungin karttapalvelun kartoissa 2016 on päivällä 7-22 55-60 dB. Yöllä kaavamuutosalue on katumeluvyöhykkeellä 45-50 dB. Öinen tilanne on alle sallitun maksimiohjearvon 50 dB, mutta päivällä ulkotilojen ohjearvo 55 dB ylittyy. Kuten raideliikenteen kohdalla, myös katuliikenteen osalta pihan oleskelualueet ja parvekeratkaisut tulee toteuttaa niin, ettei melun ohjearvotaso ylity. Rakennusten julkisivuille on määrättävä riittävä äänitasoerovaatimus.

Akukon Oy on laatinut kaavamuutosalueelle **liikennemeluselvityksen**. Laskennassa on käytetty liikenteen **ennustetietoja vuodelle 2040**. Kaavan ohjearvoissa tulee ottaa tämä tilanne huomioon.

Selvityksen mukaan julkisivujen äänitasoerotus ΔL_A määritetään julkisivuun kohdistuvan melun keskiäänitason ja sisämelun keskioäänitason tavoitearvon erotuksena. Kaavavaatimusta vastaava ΔL_A on julkisivun enimmäisäänitason ja sisämelun enimmäisäänitason tavoitearvon erotus.

Selvityksen tulosten mukaan ennustetun junaliikenteen osalta on tarpeen tarkastella julkisivuun kohdistuvia enimmäisäänitasoja L_{Amax} . Neljällä julkisivulla tämä on 76 dB (itäiset rakennukset, itä- ja länsijulkisivut). Yöaikaan sisämelun enimmäisäänitason tavoitearvona voi pitää 45 dB⁵. Ympäris-

³ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

⁴ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

⁵ Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen. Ympäristöopas 108. YM, Hki 2003, sivu 9

töministeriön asetuksen mukaan asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristykseen on oltava vähintään 30 dB. Tehty meluselvitys suosittelee idänpuoleisen ja etelänpuoleisen rakennusten itä- ja eteläjulkisivuille kaavavaatimukseksi vähintään $\Delta LA = 31$ dB (76-45 dB) ja muille julkisivuille $\Delta LA = 30$ dB. Kaupungin omissa ohjeissa ohjearvot ovat selvitystä tiukemmat, näistä lisää myöhemmässä kappaleessa.

Selvityksen mukaan pihan oleskelualueet tulee sijoittaa alueille, joissa päiväajan ohjearvo 55 dB ei ylity. Tällainen alue on rakennusten keskellä sijaitseva suojaisa piha-alue. Parvekkeita koskee oleskelualueiden ohjearvo (55 dB, 7-22). Suunniteltujen asuinrakennusten kaikille julkisivuille kohdistuu päiväaikainen keskiäänitaso 53...61 dB. Tavanomainen parvekelasitus riittää.⁶

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan omissa ohjeissa "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset" tie- ja raideliikennemeluvyöhyke, jossa on 55-59,9 dB melutaso, edellyttää rakennuksen ääneneristykseen mitoitusarvoa 30 dB. Meluvyöhyke, jossa on 60-64,9, edellyttää arvoksi 35 dB. Ohje on tiukin melua koskevista ohjeista, joten kaavan vaatimukset tulee määrittää tämän mukaan ottaen huomioon liikennemeluselvityksen mukaiset tulevaisuuden melutasot sekä uusien rakennusten sijoitus tontilla. Ohjeesta seuraavat arvot rakennusten julkisivuilla ovat 30 dB ja 35 dB. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten muodostamalle sisäpihalle.

Ilmanlaatu

Junaliikenteen päästöt ovat HSY:n mukaan pieniä. Pääkaupunkiseudun liikennöinti tapahtuu pääosin sähköjunilla, ja päästöjä aiheutuu välillisesti.⁷

"Autoliikenne Vantaalla 2016/2017" mukaan Valkoisenlähteen liikennemäärät olivat 9550 ajoneuvoa vuorokaudessa. HSY ilmanlaatuviyöhykkeiden mukaisesti tällä liikennemäärällä asuinrakennusten suositusarvo on 20 metriä kadun ajoradan reunasta. Kaavamuutosalue sijaitsee n. 160 metrin etäisyydellä Valkoisenlähteen tiestä ja sijaitsee siten tarpeeksi kaukana liikenteen aiheuttamista päästöistä.⁸

Maaperän puhtaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella ja varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Pohjavesialue on luokiteltu tärkeäksi varavedenottomahdollisuksiensa vuoksi. Pohjaveden laatu ja määrä tulee turvata. Asuinalueiden hulevesien hallinta tulee suunnitella siten, että puhtaata hulevedet imeytetään tehokkaasti, likaiset taas johdettua hulevesiviemäriin ja pohjavesialueen ulkopuolelle.⁹

Tikkurilassa sijainneen lyijysulaton ilmapäästöt ovat aiheuttaneet raskametallijäämiä maaperään laajalle alueelle. Hiekkaharjun ja Tikkurilan alueella on tehty tähän liittyen lyijyllä pilaantuneiden maa-alueiden kunnostustoimenpiteitä. Asia tulee tarkistaa myös kaavamuutoskohteessa. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsee maanalainen öljysäiliö, jonka mahdolliset vaikutukset maaperään on tutkittava. Vanhat maanalaiset öljysäiliöt putkistoinen voivat olla riski pohjaveden laatua ajatellen.¹⁰ Tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

⁶ Liikennemeluselvitys, Akukon, J Vartio, L Kilpilehto, 25.10.2018

⁷ Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2017, HSY

⁸ Autoliikenne Vantaalla 2016/2017

⁹ Vantaan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, tiivistelmä, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2015

¹⁰ Vantaan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, 2015

Tärinä ja runkomelu

Kaavamuutosalueen maaperä on hiekkaa, jolla on pieni/lyhyt **liikennetärinän** vaikutusalue. Alue on yli 15 metrin etäisyydellä Valkoisenlähteentiestä ja yli 100 metrin etäisyydellä Pääradasta, jolloin tarkempi tärinäselvitys ei ole tarpeen.¹¹

VTT:n selvityksessä Maaliikenteen aiheuttaman **runkomelun** arviointi käsitellään maaliikenteen runkomeluvaikutuksia, ohjearvoja ja arviointia. Selvityksen mukaan runkomelu on ”maaperän kautta rakennukseen siirtyvää värähtelyä, joka muuttuu ääneksi”. Sitä ei havaita tärinänä, eikä se vahingoita rakenteita. Runkomelun haitat ovat suurimmat, kun äänilähteen ja rakennuksen perustukset ulottuvat suoraan kitkamaahan tai peruskallioon. Suositus runkomelutason ohjearvoksi asuinhuoneistossa on 30/35 L_{prn} (dB) (avorata, Päärata). Kun kaavamääräyksessä on annettu ohje ilmaääneneristävyydestä, suositellaan tiukempaa arvoa (30).¹² Kaavamuutosalueen maaperä on hiekkaa ja se sijaitsee 110 metrin etäisyydellä Pääradasta. VTT:n selvityksen mukaan runkomelun värähtelyselvitys on tehtävä, mikäli ollaan alle 130 metrin etäisyydellä avoradasta ja maaperä on kovaa kitkamaata. Kaavamääräyksissä tämä on huomioitu ja värähtelyselvitys ohjeistetaan tehtäväksi rakennuslupavaiheessa.

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistön, jolla sijaitsee Pursupuisto, omistaa Vantaan kaupunki. Muut kiinteistöt ovat kaavamuutoksen hakijatahon omistuksessa. Kaavamuutoksen myötä tehdään tonttijako ja tonttijaon muutos. Omistussuhteet muuttuvat tehtävän sopimuksen seurauksena. Taulukoissa alla lähtötilanne ja alimmaisena uusi tilanne.

Kaavamuutokseen liittyen tehdään maanvaihto kaupungin ja hakijan kesken. Kaavamuutosalue koostuu lähtötilanteessa neljästä maarekisteritilasta/tontista. Aikaisemmassa kaavassa kaksi maarekisteritilaa on merkitty Pursupuistoksi (PLE, lasten leikkipuistoksi rakennettava puistoalue), mikä ei kuitenkaan ole toteutunut. Kaksi tonttia on asuntorakennusten korttelialueella, jossa tehokkuusluku on 0,25.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
421-6-235	Vantaan kaupunki	0,10
421-6-236	kaavamuutoksen hakija	0,13
60-47-8	kaavamuutoksen hakija	0,11
60-47-7	kaavamuutoksen hakija	0,11
Yhteensä		0,45

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
x	Vantaan kaupunki	0,07
x	kaavamuutoksen hakija	0,38
Yhteensä		0,45

¹¹ Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa, VTT, Törnqvist ja Talja, 2005

¹² Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi, Esiselvitys, VTT, Talja ja Saarinen, 2009

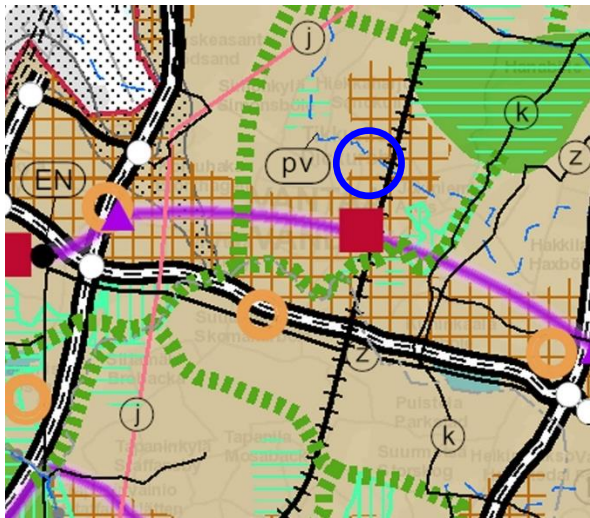
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

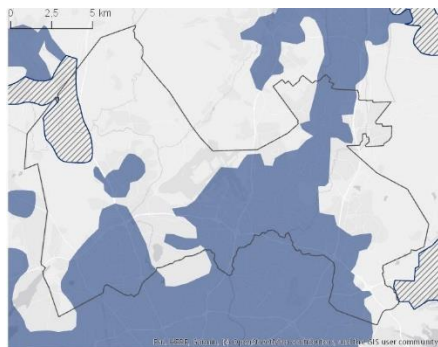
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on edistettävä toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan kehittymistä, esimerkiksi edistämällä monikeskuksista ja verkottuvaa sekä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja luomalla edellytykset vähähiiliselä 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 taajama- ja liikennealueita. Päärata kulkee alueen vieritse. Tikkurilassa on keskustatoimintojen alue. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve, yhteydet yhdistyvät Jokiniemessä Rekolanjoen laaksossa, joka on myös merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (Hanabölen kylämaisema 277). RKY-alueet, Jokiniemen koelaitos ja Tikkurilan rautatieasema ovat osa Tikkurilan kulttuurimaisemaa (286), johon kuuluu myös alueen asutusta sekä teollisuushistoriaa. Kaavamuutos-alue on pohjavesialueella. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2019 -suunnitelma

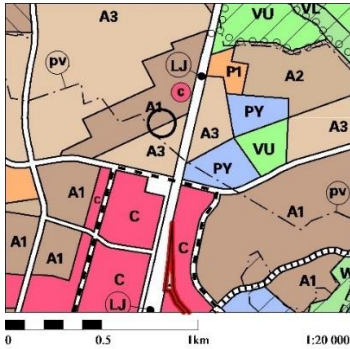


■ MAL ensisijainen vyöhyke
 ▨ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Yleiskaava 2007

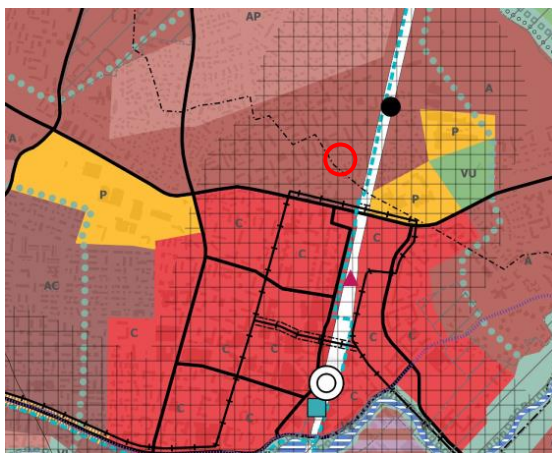


Alue on Vantaan yleiskaavassa 2007 (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010) pientaloaluetta (A3), jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Hiikkaharjun ostoskeskuksen ympäristö on merkitty ”keskustatoimintojen alakeskukseksi”. Päärata on merkitty raideliikenteen alueeksi (LR). Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv). Heti kaavamutosalueen pohjoispuolella on tehokas asuntoalue (A1).

Vantaan yleiskaava 2020

Tavoitteet

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. Kaavamutosalueella oleellisia ovat erityisesti yleiskaavan tavoitteiden ”paikallinen elinympäristö”, mutta myös ”seudullinen joukkoliikennekaupunki” ja lentokenttäyhteyksien vuoksi lähellä on myös ”kansainvälinen lentokenttäkaupunki”. Hiikkaharju on kiinnostava yhdistelmä uuden yleiskaavan eri tavoitetasoja, ja sen sijainti kaupunkirakenteessa on tulevaisuudessa entistä keskeisempi. Asemakaavamutoshanke tukee uuden yleiskaavan tavoitteita.



Luonnos

Vantaan uuden yleiskaavan 2020 luonnos oli kaupunginhallituksen käsittelyssä talvella 28.1.2019 ja 11.2.2019. Luonnoskartassa Vanhan Sahatien ympäristö on merkitty A:lla, jonka selite on ”tiivis asuntoalue”. Alue varataan ensisijaisesti asumiseen, sille saa kuitenkin sijoittua ympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita ja toimitiloja. Alueen kehittämisessä tulee mm. parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä ja alueet tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Päärata tuo tullessaan rasterimerkinnän, joka on ”kestävän kasvun vyöhyke”. Tälle rasteroidulle vyöhykkeelle ohjataan maankäyttöä tehostava rakentaminen.

Kaavamuutosalueen läpi kulkee ”pohjavesialue”-merkintä katkoviivalla. Hiekkaharjun asema on merkitty ”rautatieasema”-merkinnällä, ja sen ”liityntä- ja vaihtoyhteydet on toteutettava laadukaina”. Valkoisen Lähteentiellä on ”raitiotie”-merkintä, sillä reitti on ollut mukana Vantaan ratikan linjausvaihtoehdoissa. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on ”kaupunkikeskustan alue” C.

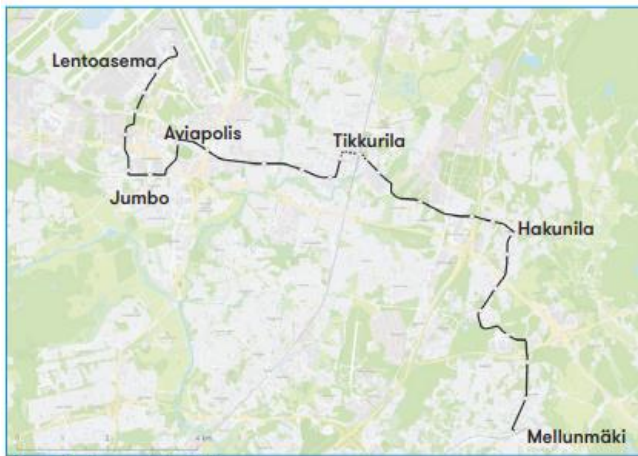
Asemakaava



Asemakaavamuutosalueella on voimassa yksi suuri asemakaava (nro 600100, SM 9.1.1980). Kaavassa Suopursuntie 1 ja Vanha Sahatie ovat VK (LPE) -aluetta, eli lasten leikkipuistoksi rakennettavaa puistoaluetta nimeltään Pursupuisto. Saman tienvarren asuinalueet ovat merkinnällä A16, joka tarkoittaa ”asuntorakennusten korttelialuetta”, jolla rakennusten määrä on sidottu tontin kokoon ja kerrosluku on kaksi. Pursupuiston pohjoispuolella on Y-tontti, jossa sijaitsee päiväkotikoti. Päiväkodin molemmin puolin on AK-alue, asuin-kerrostalojen korttelialue, jossa kerrosluvut vaihtelevat kolmesta viiteen.

Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3)

Pidemmällä aikavälillä Tikkurilantielle kaavillaan 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 2018 ja hankkeen yleissuunnitelma valmistui 2019. Hanke voisi lähteä rakentumaan 2020-luvulla.^{13,14}



Kuva: Vantaan ratikan linjaus ratikan yleissuunnitelmasta (s. 5), jonka tekninen lautakunta hyväksyi 19.11.2019. Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti 16.12.2019 käynnistää ratikan yksityiskohtaisen suunnittelun. Asiaan jätettiin valtuustoryhmien yhteinen ponsi. Ratikan reitin päävaihtoehdoksi on valittu Ratakujan linjaus Tikkurilassa ja sen vaihtoehdoksi Lummetien linjaus.

¹³ Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

¹⁴ Vantaan ratikan yleissuunnitelma 18.9.2019

Rakennuskielto

Kaavamuutosalue koostuu kahdesta maarekisteritilasta ja kahdesta tontista. Maarekisteritilat ovat nykytilanteessa rakennuskiellossa. Kaavamuutosalueelle tulee tehdä tonttijako ja tonttijaon muutos. Vanha Sahatie 18 ja 20 eli tonteilla 92-60-47-7 ja 8 on voimassa tonttijako 1980 vuodelta -86 eli näiden osalta tehdään tonttijaon muutos. Kiinteistöillä 92-421-6-235 ja 92-421-6-236 ei aiempaa tonttijakoa ole, jolloin tehdään tonttijako.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistösaakeyhtiö Sahatien Kruunun jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.6.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002354 ja kaavoitus tuli vireille 28.5.2018.

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

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat, mm. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Vantaan kaupunginmuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet 28.5.2018 päiväystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 2.7.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yksitoista (12) kappaletta. Lisäksi määräajan ulkopuolella saatiin kaksi (1) mielipide puhelimitse. Yhteensä mielipiteitä saatiin yksitoista (13) kappaletta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Carunalla ja Fingridillä ei ollut kommentoitavaa, sillä heidän johtojaan/verkkoaan ei ole alueella.

Vantaan kaupunginmuseon mukaan alueella ei ole merkittäviä rakennusperintökohteita tai tunnettuja muinaisjäänköksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita.

HSI kannattaa muutosta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja Hiekkaharjun aseman läheisyydessä ja haluaa olla mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vantaan Energia maakaapelit sijaitsevat Pursupuiston ja Vanhan Sahatien kohdalla. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Muuntamolle tarvitaan uusi paikka.

HSY antoi mielipiteen vesihuollosta. Kaavamuutosalueen läpikulkeva hulevesiviemäri tulee siirtää yleiselle alueelle. Rakennetut vesijohdot ja viemärit tulee ottaa huomioon ja vesihuollon tarve uuden hankkeen myötä tulee selvittää. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Asunto-osakeyhtiö Rautaluhti toivoi avarampaa sijoittelua kuin OASin esimerkeissä ja piti OASin kolmen pistetalon vaihtoehtoa parhaana ratkaisuna. Tonttien pohjoisreunan puustoa toivottiin säilytettävän, samoin Pursupuisto ja läpikulku sitä kautta. Uusien rakennusten tulisi olla matalia. Asunto-osakeyhtiö Hiekkaharjun Vehkarinne piti parhaana ratkaisuna enintään nelikerroksisia lamellitaloja ja kirjasi, että rakentaminen lisää liikennettä kapealla ja mutkaisella kadulla ja siksi läpi-ajo vanhan Sahatien kautta tulisi estää tai muuttaa katu esimerkiksi pihakaduksi.

Yksityiset mielipiteet käsittelivät pääosin rakentamisen kokoa. Maksimissaan kolmikerroksista rivitalorakennusta pidettiin mahdollisena, toisessa viittä kerrosta liian korkeana, kolmas mielipide piti hyvänä nelikerroksisia, kuutiomaisia rakennuksia, neljäs taas kerrostalorakentamista liian massiivisena ja paikkaan sopimattomana.

Yksityisissä mielipiteissä puiden säästämistä pidettiin tärkeänä ja Ailakkipolun säilyttämistä toivottiin. Niin nykyisten tonttien pohjoisrajan mäntyjä kuin Pursupuiston reunan kuusiaita toivottiin säilytettävän, sillä puiden kasvu yhtä suuriksi vie aikaa. Myös rakennusten sijainti tontilla ja niiden varjostusvaikutukset aamuisin herättivät huolta.

Vastineet mielipiteisiin

Vantaan Energian muuntamolle osoitetaan uusi paikka kaavamuutosehdotuksessa. Tulevan tontin läpi kulkeva hulevesiviemäri siirretään kulkemaan yleiselle alueelle, joka sijaitsee kaavamuutosalueen länsiosassa. Vesihuollon kapasiteetti riittää esitettävälle rakentamisen määrälle. Rakennettava vesihuolto ja kustannusarviolaskelma on tehty.

Kaavamuutosehdotuksessa päädyttiin pistetaloratkaisuun, jota mielipiteissä pidettiin enemmän parempana kuin lamellitalovaihtoehtoa. Lisäksi ratkaisu sopii paremmin pientaloalueen pienipiirteiseen ja raemaiseen rakenteeseen. Rakennukset on sijoitettu mahdollisimman pohjoiseen ja itään muodostettavalle tontille ja lisäksi siten, että pihan suurikokoiset männyt voidaan säästää, kuten palautteissa oli toivottu.



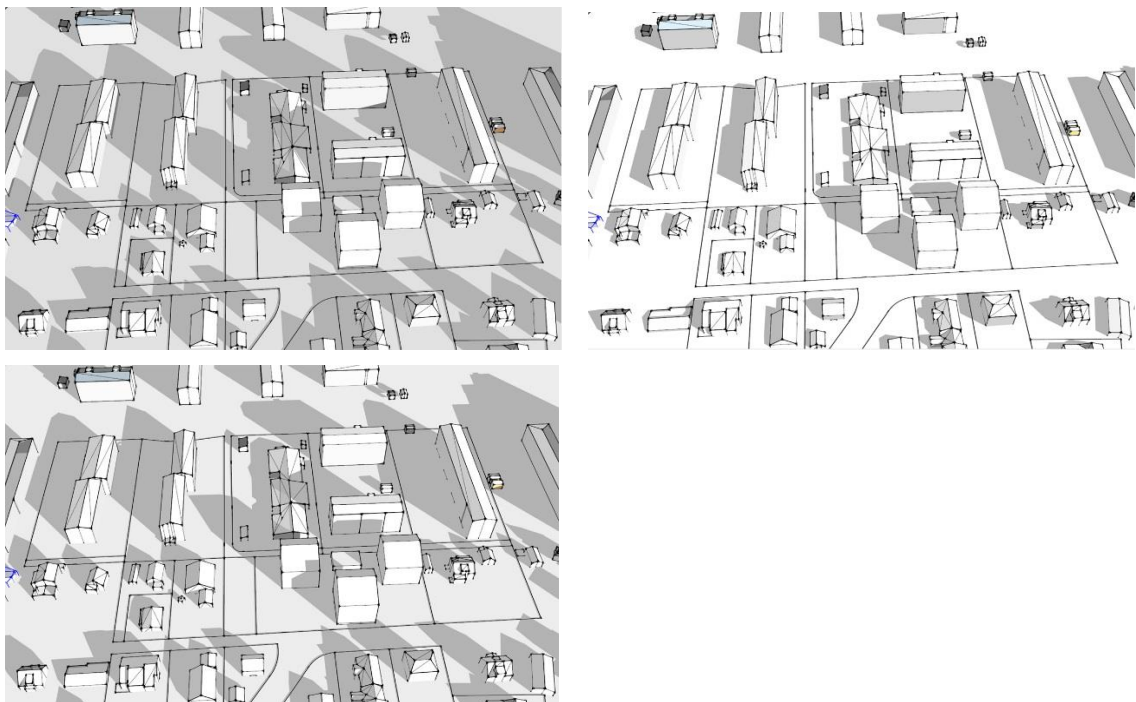
Oikeanpuolisessa kuvassa näkyvät tontin itäreunat männyt, jotka säilyvät. Vasemmanpuoleisen kuvan ylikasvanut kuusiaita jää rakennettavan pysäköintialueen alle, joten puiden säilyttäminen osoittautui mahdolliseksi.

Ailakkipolku siirtyy kaavamuutosalueen länsireunaan, johon Pursupuiston yleinen alue siirtyy. Lämpikulkumahdollisuus säilytetään, kuten palautteissa oli toivottu. Reitti muutetaan suoraksi ja se yhdistää nyt Suopursuntien jalankulku- ja kävelyreitit ja Hiekkaharjuntien. Kaavamuutosehdotuksessa alue merkitään jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetuksi kaduksi ja se on noin 15 metriä leveä alue kaavamuutosalueen länsireunassa. Vaikka alue on kaavassa katualuetta, voi sille sijoittaa istutuksia.

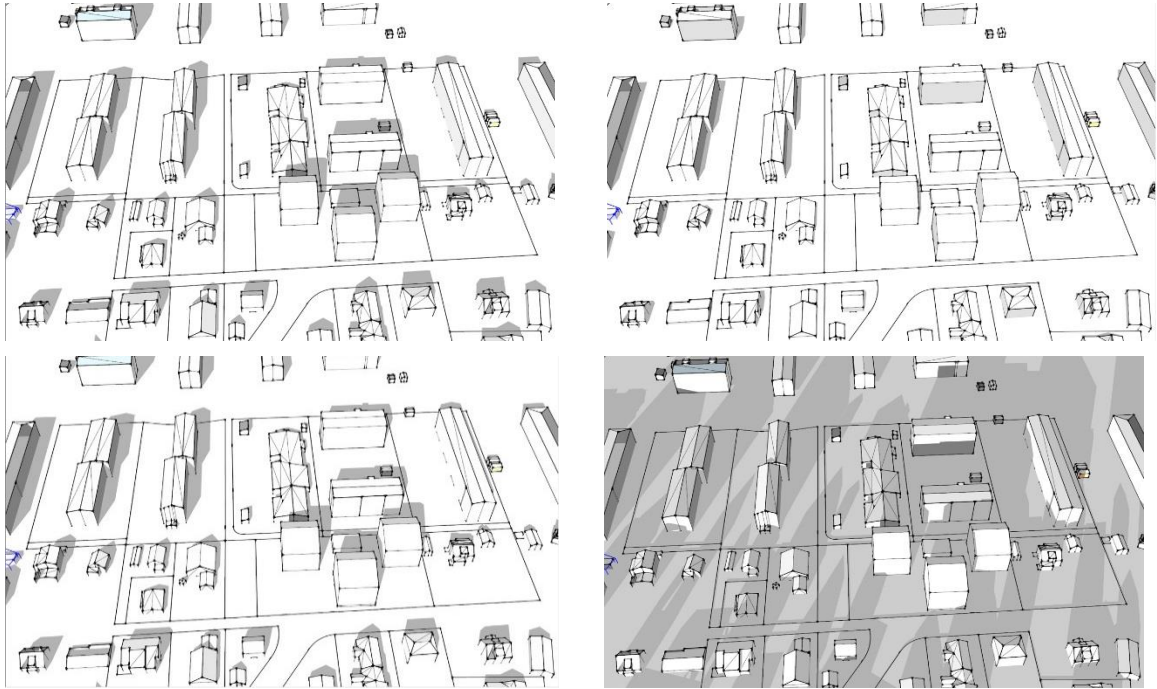
Rakennusten varjostusvaikutukset on tutkittu. Korkeudeksi on määritelty neljä kerrosta tontin eteläpuolella ja viisi tontin pohjoispuolella. Rakennukset kattaa epäkesko harjakatto, joka nousee eteläpuolen neljän kerroksen katosta pohjoispuolen viiden kerroksen katoksi. Mittakaava on maltillisempi kadun puolella ja nousee kohti pohjoista, jossa naapuritontilla pohjoisessa on viisikerroksinen kerrostaloyhtiö.

Ratkaisun mittakaavaan päädyttiin, sillä sijainti on lähellä juna-asemaa sekä mahdollista tulevaisuuden ratikkareittiä, mikä tukee alueen tiivistämistä nykyisestä. Myös maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on tiivistettävää taajama-aluetta ja parhaillaan käynnissä olevan Vantaan uuden yleiskaavan tavoitteissa alue on tiivistyvän maankäytön aluetta. Saaduissa palautteissa neljä kerrosta oli eniten mainittu, minkä vuoksi kadun puoleiset julkisivut on määrätty antamaan nelikerroksinen vaikutelma.

Rakennusten varjostusvaikutuksesta aamuisin oltiin yhdessä palautteessa huolissaan. Vasemmalla alla kevätpäiväntasaus kello 8:00, oikealla kesäpäiväntasaus kello 8:00. Varjot suuntautuvat aamuisin luoteeseen.



Yllä syyspäiväntasaus kello 8:00. Aamun varjot osoittavat luoteeseen. Talvipäiväntasauksen aikaan aurinko ei ole noussut kello 8:00, tilanteesta ei siksi ole kuvaa.



Yllä kuvat tilanteista keskipäivällä kello 12:00, ensimmäisenä kevätpäiväntasaus, sen vieressä oikealla kesäpäiväntasaus, alla vasemmalla syyspäiväntasaus ja viimeisenä talvipäiväntasaus. Talvipäiväntasaus on vuoden pimeintä aikaa ja kaikkien rakennusten varjot ovat keskipäivälläkin pitkiä.

Liikenne tulee hieman lisääntymään kerrostalon myötä. Vanhalle Sahatielle tai Kiskotielle ei ole aivan lähivuosina suunnitelmissa parannuksia. Vanhalla Sahatiellä on kuitenkin jo läpiajokielto, jonka lisäksi asemakaavassa on varaus Kiskotien läpiviemiseksi radan vartta suoraan Ratatielle. To-tuotessaan Kiskotie tulee käytännössä poistamaan mahdollisen läpiajon Vanhalla Sahatiellä ja sujuvoittaa liikennettä koko alueella. Aivan radan viereen tullaan rakentamaan korkealaatuinen pyörätie, joka tulee olemaan huomattavasti houkuttelevampi vaihtoehto pyöräilyyn kuin Vanha Sahatie. Tämä vähentää pyöräilijöiden määrää ja riskiä onnettomuuksiin lähialueen kaduilla.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.9.2019 (§ 13) esittää kaupunginhallitukselle 23.9.2019 (§ 32), että kaava asetetaan nähtäville ja oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot on otettu huomioon vastineissa. Kaavaselostukseen tehtiin muutama korjaus tai lisäys. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtävilleasettamista.

Nähtävillöoloaikana 24.9.-23.10.2019 ei saatu yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 1.11. mennessä kuusi ja saatiin kolme, Vantaan Energia Oy:ltä, HSL:ltä sekä HSY:ltä.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistuttivat pien- ja keskijännitemaakaapeleiden sijainnin huomioimisesta. Mikäli kaapeleita tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti. Muuntamo M2105 tulee siirtää, sen uusi paikka on merkitty asemakaavaehdotukseen. Uusi muuntamo tulee rakentaa valmiiksi ja ottaa käyttöön ennen vanhan muuntamon purkamista. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön. Mikäli kaukolämpöputkia on siirrettävä, toimitaan edellä mainitun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

HSL:llä ei ollut asiaan lausuttavaa.

HSY lausui vesihuollosta. Alue on rakennetun vesihuoltoverkoston läheisyydessä ja uudet rakennukset voivat liittyä siihen. Betonisen 300 mm hulevesiviemäriin siirtäminen kaavamuuotosalueen länsiosaan on arvioitu maksavan noin 11 500 euroa. Lausunnossa sen riittävyttä epäillään. Selostuksen kohdassa ”4.4.1 Vesihuolto” on epämääräinen ilmaisu, josta saa virheellisen käsityksen siitä, että hulevesiviemäri siirretään kaavamuuotosalueen ulkopuolelle. Se tulee korjata vastaamaan kohtaa 3.2.2, jossa todetaan, että hulevesiviemäri siirretään kaavamuuotosalueen länsireunalle. Selostuksen liitteenä oleva vesihuollon suunnitelma on vaikeaselkoinen ja selitystekstit puuttuvat. Asian korjaamalla suunnitelma olisi luettavampi.

Lausuntojen vastineet ja tarkistukset kaavamateriaaliin

Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnon sisältö on huomioitu jo kaavamuuotosehdotuksessa. Muuntamon uusi paikka on merkitty kaavakarttaan kuten edellisessäkin vaiheessa. Kaavaselostuksen lähtötietoihin lisättiin maininta siitä, että alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Tieto muuntamon purkamisesta ja uuden rakentamisesta jatkolähetettiin tiedoksi hankkeeseen ryhtyville.

HSL:n lausunto ei aiheuttanut muutoksia kaavamateriaaliin.

HSY:n lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan. Selostuksen vesihuollon lähtötietoihin on lisätty, että uudet rakennukset voivat liittyä rakennettuun vesihuoltoon. Kohtaa ”4.4.1 Vesihuolto” on selvennetty lausunnon mukaiseksi, nyt ”Pursupuiston läpi menevä hulevesiviemäri siirretään kaava-alueen länsiosaan uudelle katualueelle”. Selostuksen kohdasta 4.4.1 on poistettu hulevesiviemäriin suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio ja lisätty tieto, että hulevesiviemäriin siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella HSY:n kanssa yhteistyössä. Kaupungin tietojärjestelmä-uudistuksen vuoksi vesihuollon esisuunnitelmien ulkoasu on kehitysvaiheessa ja niiden luettavuutta pyritään selkeyttämään jokaisessa tulevassa kohteessa.

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.¹⁵

MAL 2019:

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kun-
nan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän
maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikenne-
järjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta
yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi.

¹⁵ Valtuustokauden 2018-2021 strategia

Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvi-huonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräva tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Tavoitetiloja:

- ”Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä mak- sukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asun- totuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infra- struktuuriin.
- Maankäyttösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutta- misessa.
- 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.”¹⁶

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- ”Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uu- sien energiamuotojen käyttöön.”¹⁷

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkre- tisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukai- sia ratkaisuja.

¹⁶ Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

¹⁷ Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.¹⁸

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on rakentaa muodostettavalle tontille kerrostalokokonaisuus.

Osallisten tavoitteet

Yksityisten palautteiden joukossa oli toivottu tontin pohjoisreunan puuston säilyttämistä. Myös Ailakkipolun säilyttämistä ja läpikulkumahdollisuutta sen kautta pidettiin tärkeänä. Pursupuiston haluttiin säilyvän. Suopursuntiestä ei haluttu läpiajettavaa.

Rakennusten sijainnista, sijoittelusta ja korkeudesta tuli eriäviä toiveita. Sijoittelua toivottiin avarammaksi, itäisimmän rakennuksen sijoitusta tontin pohjoiskulmaan ja kerroksia kolmesta neljään. Noppatalovaihtoehtoa pidettiin enemmän parempana kuin lamellikerrostalovaihtoehtoa.

HSY:n palautteessa mainittiin alueen läpikulkeva hulevesiputki, joka tulee siirtää yleiselle katualueelle. Rakennetut vesijohdot ja viemärit tulee ottaa huomioon ja vesihuollon tarve tulee selvittää. Vesihuoltolinjat tulee sijoittaa yleisille alueille ja johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Rakennettava vesihuolto tulee esittää alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Vantaan Energian muuntamo tulee siirtää hankkeen yhteydessä. Alue voidaan liittää kaukolämpöön.

Asemakaavaprosessissa tarkentuneet tavoitteet

Kaavatyössä päädyttiin kerrostaloratkaisuun, joka on oman alueensa rakennetta tehokkaampi. Perusteluja tälle ovat eri kaava- ja suunnitelmatasojen; maakuntakaavan, MAL-2019 -suunnitelman ja Vantaan uuden yleiskaavan (2020) tiivistämistä puoltavat sisällöt. Ratkaisua tukee myös kaavamuutosalueen sijainti Hiekkaharjun aseman sekä Tikkurilan aseman läheisyydessä. Lisäksi alueen pohjoispuolella on Hiekkaharjun kerrostaloalue ja kaavamuutosalueen viereisen tontin kerrostalorakennukset ovat viisikerroksisia, jolloin ratkaisu sopeutuu osaan ympäristönsä rakennuksista.

Maakuntakaavassa alue on tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella. MAL 2019 -suunnitelmassa alue on vyöhykkeellä, jolle pääkaupunkiseudun kasvu ensisijaisesti ohjataan. Yleiskaavan 2020 luonnoksessa alue on tiivistä asuntoaluetta, joka varataan ensisijaisesti asumiseen. Alueen kehittämisessä tulee mm. parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä. Pääradan myötä alueella on ”kestävän kasvun vyöhyke”, jolle ohjataan maankäyttöä tehostuva rakentaminen. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta, jolle saa ensisijaisesti rakentaa pientaloja. Esitetty ratkaisu on poikkeus tästä, ja toissijaisesti on valittu määräystä tehokkaampi ratkaisu. Valinta on tehty siksi, että usea tekijä tukee alueen maankäytön tehostamista ja koko ympäröivän asuinalueen vaihteellinen kehittyminen nykyistä tiiviimmäksi on katsottu mahdolliseksi.

Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä, jolloin koko alueen säilyttäminen rakennustaiteellisiin arvoihin perustuen ei ole perusteltua. Alueelta löytyy muutama rakennustaiteellisesti tai rakentamisajankohdaltaan harvinainen, arvokas kohde. Tällaisia kohteita on mahdollista suojella kaavassa yksittäin. Alueen muut rakennukset säilyvät niin kauan kuin niiden omistajilla ei ole tahtoa muuttaa oman tonttinsa maankäyttöä rakennuksia purkamalla ja mahdollisesti kaavamuutosta hakeamalla.

¹⁸ https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140089_ResurssiviisaudenTiekartta-18.6.2018-final.pdf

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A: Tontille on sijoitettu kolme noppamaista kerrostaloa, joissa on epäkesko harjakatto. Sijoittelu pistemäisesti lomittain muistuttaa pientaloalueen raemaista rakennetta. Kuva: Sara Kankaanpää, Vantaan kaupunkisuunnittelu.

Vaihtoehdossa A on huomioitu alueen rakenne. Pistemäiset rakennukset muistuttavat pientaloalueen rakeisesta rakenteesta ja jatkavat sitä. Harjakattomuoto toistaa ympäristön kattomaisemaa. Kerrosluku nousee kolmesta neljään ja ullakkokerroksessa viiteen.

Vaihtoehdossa B alueelle on tuotu pohjoispuolisen Hiekkaharjun muoto- ja mittakaavamaailma. Harjakatto toistaa alueen kattomuotoja. Rakennukset sijaitsevat lähellä toisiaan ja kerroksia on neljä. Ratkaisu on tehokas ja tiivis.



Vaihtoehto B: Vaihtoehdossa tontille sijoittuu kolme lamellikerrostaloa. Rakennukset sijaitsevat tiiviisti tontilla. Kuva: Sara Kankaanpää, Vantaan kaupunkisuunnittelu.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehdon A muotomaailma ja sijoittelu tontille kunnioittaa olemassa olevaa rakennetta ja sopeutuu siihen. Sen mittakaava nousee Vanhan Sahatien reunasta tontin pohjoisreunaan ja muodostaa pientaloaluetta ja kerrostaloaluetta yhteen sitovan kokonaisuuden. Asemakaavaratkaisussa päädyttiin vaihtoehto A:han, mutta kerroslukua kasvatettiin. Asemakaavaehdotuksessa Vanhan Sahatien julkisivu on nelikerroksinen ja nousee tontin pohjoisreunalla viiteen. Kun Hiekkaharjun kerrostaloalueella muodostettavan tontin pohjoispuolella kerrosluku on viisi, ottaa ratkaisu kiinni tähän korkeusmaailmaan.

Ratkaisussa on huomioitu alueen tulevaisuus; sijainti Hiekkaharjun hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä tarkoittaa sitä, että alueella on paineita tiivistyä. Mahdollista muutosta on pyritty edistämään maltillisesti. Asukkaiden toiveita on pyritty ottamaan huomioon: Pursupuiston paikka on siirretty Ailakkipolun jatkeeksi, merkitty ”jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi” ja läpikulkuyhteys Hiekkaharjuntieltä Suopursuntielle on säilytetty. Suopursuntietä ei ole avattu liikenteelle. Tonttien pohjois- ja itärajalla sijainneet männyt säilytetään. Rakennukset on sijoitettu tontille mahdollisimman pohjoiseen ja itään.



Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu. Noppamaiset pistetalot sijaitsevat lomittain ja madaltuvat viidestä kerroksesta neljään Vanhan Sahatien puolella. Vanhoja mäntyjä tontin pohjoisrajalla ja itärajalla on säilytetty. Kaavamuutosalueen länsipäässä, kuvassa etualalla, on nyt yleinen jalankulun ja pyöräilyn katualue, joka jatkaa Ailakkipolun linjaa Suopursuntieltä kohti Hiekkaharjuntietä. Yhteys on säilytetty ja on nyt suora. Kuva: Arkkitehtuuri- ja suunnitteluyhtiö Rätty Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamisen muodostettavalle tontille. Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Kerrostalotontin käyttötarkoituksimerkinnäksi tulee AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Kaavamuutosalueen länsipää varataan katualueeksi (pp), jolla kävely ja pyöräily on sallittu. Tälle yleiselle alueelle tullaan myös sijoittamaan kaavamuutosalueen sisältä siirrettävä muuntamo, jolle on varattu paikka.

Kaavamuutos sallii 3600 k-m² asuinrakentamista ja 110 k-m² talousrakennukselle. Asuinkerrostalojen pysäköinti on järjestelty pihalle, tontin itä- ja länsipäähän. Kaavan vihertehokkuus on tarkistettu ja se on asuinkerrostalotonteilta vaadittu 0,8.

4.1.1 Mitoitus

Mikäli asumisväljyys olisi 38 hu-m² (ennuste 2026, kerrostalot, muunnettuna kerrosneliömetreiksi noin 50 k-m²/hlö), on asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä noin 70 asukasta.¹⁹

¹⁹ Vantaan väestöennuste 2017, s.17

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu pp

Alueen pinta-ala 1005,3 m²

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontin pinta-ala 3796,4 m²

Rakennusoikeus 3600 k-m² asumiselle, 110 k-m² talousrakennukselle

Tehokkuusluku (et) 0,98 (kerrostalot ja talousrakennus)

Pysäköinti:

1 ap/110 asuntok-m², kuitenkin vähintään 2/3 asuntoa

Vieraspaikkoja 1 ap/1500 k-m²

Huolto- yms. pysäköintiä varten 1 ap/5000 k-m²

Liiketilat 1 ap/60 k-m²

Paikoista kaksi (2) liikuntaesteisille; 2 ap/2500 k-m², sen jälkeen 1 ap/2500-5000 k-m²

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. Kaavan mukaiset rakennukset sopeutuvat alueen pohjoispuolisen kerrostaloalueen mittakaavaan ja tehostavat alueensa maankäyttöä. Tämä on perusteltua siksi, että kaavamuutosalue sijaitsee lähellä raideliikenteen asemaa.

Kaava ohjaa rakennuksen sijaintia, massoittelevuutta ja kokoa. Alustavissa suunnitelmissa uudisrakennukset sopeutuvat Hiekkaharjun kerrostaloalueen 1950-luvun muotomaailmaan ja istuvat alueelle, jossa on samantyylistä rakennetta. Suunnitellut rakennukset sijoittuvat lomittain, mikä taas toistaa lähiympäristön pientalorakenteen pistemäistä rakennetta. Yleismääräyksissä on annettu rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen on tarkistettu ja se täyttää vihertehokkuusvaatimuksen. Pihalle on määrätty istutettavaksi monipuolista kasvillisuutta ja kulkuväylät tulee päällystää puoli-läpäisevillä pinnoitteilla. Pysäköinnit on sijoitettu pihalle ja rajattu istutuksin. Leikki- ja oleskelualue sijaitsee pihassa rakennusten keskellä melulta suojassa. Mahdollinen Pääradan liikenteen aiheuttama runkomelu tulee arvioida ja mahdolliset vaikutukset ehkäistä rakentamisratkaisuin rakennuslupavaiheessa. Koska kaavamuutosalue on pohjavesialuetta, tulee pysäköintialueet asvaltoida.

4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamuutosalue jakautuu yleiseen alueeseen ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Yleinen, kaupungin omistama alue on kokonaan "jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu" ja merkitty kirjaimin "pp". Muodostettava tontti merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuutosalue koskee kahta tonttia (60-47-8 ja 60-47-7) ja kahta maarekisteritilaa (421-6-236 ja 421-6-235). Voimassa olevassa asemakaavassa maarekisteritilat ovat lähivirkistysaluetta, mikä ei kuitenkaan ole kokonaisuudessaan toteutunut – vain toinen tiloista on puistoaluetta. Kaavamuutoksen myötä alueen käyttötarkoitus, tonttijärjestelyt ja yleisen alueen sijainti muuttuvat. Muodostettavalle tontille on määritelty käyttötarkoitus AK (asuinkerrostalojen korttelialue) ja kaavamuutosalueen läntisin reuna on nyt yleistä aluetta, joka on määrätty ”jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi”. Yleisen alueen pinta-ala on 706,7 m², muodostettavan asuinkerrostalotontin pinta-ala tulee 3796,4 m². Järjestelyssä vaihdetaan maata, jossa entinen Pursupuisto (1005,3 m²) siirtyy yksityiselle ja osa yksityisen omistamasta maarekisteritilasta siirretään kaupungille (osa on 706,7 m²).

Rakennusoikeuden määrä AK-tontilla on kerrostaloille yhteensä 3600 k-m² ja 110 k-m² talousrakennukselle. Kerrosluku asuinrakennuksille on V(3/4) ja talousrakennukselle yksi (I). Tehokkuusluku tontilla on 0,98 (kerrostalot ja talousrakennus/tontti). Asuintarkoituksen lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa toimisto-, työ- ja liiketilaa, joka ei häiritse asumista. Lähellä katua sijaitsevan talon ensimmäisen kerroksen kerroskorkeuden tulee olla 4 metriä korkea ja ensimmäisten kerrosten tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennukset sijoittuvat tontille lomittain siten, että yksi rakennus sijoittuu lähelle tietä ja kaksi muuta lähelle muodostettavan tontin takarajaa. Sijoittelu toistaa pientaloalueen raemaista kaupunkirakennetta, rakennusten koko taas sopeutuu alueen pohjoispuoliseen kerrostaloalueeseen. Alueen tiivistäminen on perusteltua, sillä se sijaitsee Pääradan ja Kehäradan yhteyksien lähietäisyydellä. Lisäksi yksi Vantaan ratikan reittivaihtoehdoista kulkee lähellä Valkoisenlähteentiellä.

Karttamerkintöjen lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja arkkitehtuurin laadusta. Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaista. Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua, vaaleaa tiiltä tai punatiiltä. Kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto. Porrashuoneista ja sisäänkäynteistä on erikseen tarkemmin määrätty.

Tontille ajetaan Vanhalta Sahatieltä, pysäköintialueet ovat tontin itäpäässä (12 paikkaa) ja tontin länsipäässä (24 paikkaa). Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin. Polkupyörille tulee järjestää tilaa kahdelle per asunto.

Piha-alueelle on merkitty leikkialue rakennusten muodostamalle sisäpihalle, joka on melulta suojassa. Pysäköintialueet tulee asvaltoida, muut alueet päällystää puoliläpäisevin materiaalein tai istuttaa. Kaavan vihertehokkuus on 0,8, mikä edellyttää istutettavien ja päällystettävien alueiden ohella muutaman puun istuttamista piha-alueelle. Säilytettävät vanhat männyt sijaitsevat tontin pohjoisrajalla, yksi itäreunassa. Koska kaavamuutosalue on pohjavesialuetta, tulee sen laadusta ja määrästä huolehtia. Puhtaat vedet tulee imeyttää tontilla. Maaperän raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja maaperä tarvittaessa puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennusluoppa varten tulee laatia pihasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma.

Melusuojauksesta, hulevesistä ja maaperästä on määrätty erikseen. Julkisivujen ääneneristyksen tulee olla vähintään 30 dB tai 35 dB riippuen sijainnista. Parvekkeet tulee lasittaa ja teknisin ratkai-

suin huolehtia, ettei ohjearvojen melutaso ylitä. Pääradan mahdollisesti aiheuttama maaperän värähtely ja siitä seuraava runkomelu tulee arvioida ja rakentamiskorjauksin ehkäistä.

4.3.2 Muut alueet

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, ”pp”

Kaavamuutosalueen länsipää on kokonaan katualuetta, jossa jalankulku ja pyöräily on sallittu. Hiekkaharjuntien suunnasta Suopursuntielle jatkuva Ailakkipolku kulkee nyt tämän alueen läpi suoraan Suopursuntielle, entisen mutkan tehneen reitin sijaan. Katualueelle on mahdollista sijoittaa istutuksia.

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. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää n. 70 asukkaalla Koivuhaassa. Erikokoiset asunnot houkuttelevat eri elämänvaiheissa olevia asukkaita.



Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; edistää hyviin yhteyksiin ja resurssitehokkuuteen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta ja luo edellytyksiä uudelle asuntotuotannolle.

Kaavamuutosalue sijoittuu Hiekkaharjun kaupunginosaan, heti Tikkurilan keskusta-alueen pohjoispuolelle. Päivittäispalvelut ovat lähietäisyydellä.

Hanke tiivistää yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä – Päärata kulkee alueen vieritse ja Hiekkaharjun asema on n. 250 metrin päässä.

Alue on asuinalueita ja sijaitsee lähellä Jokiniemen runsaita virkistysmahdollisuuksia.

Kaupunkikuva

Hanke kehittää alueen kaupunkikuvaa nykyistä tehokkaammaksi. Se sopeutuu mittakaavaltaan Hiekkaharjuntien ympäristön kerrostaloalueen mittakaavaan, ympäröivää pientaloaluetta tiiviimmäksi. Massoittelu tukee alueen raamaista kaupunkirakennetta ja harjakatto sopeutuu alueen nykyiseen kattomaisemaan. Ratkaisu on alueen nykyistä rakennetta kaupunkimaisempi ja se ottaa kontaktin katutilaan sinne avautuvine sisäänkäynteineen. Hiekkaharjun aseman lähellä nykyistä tehokkaampi rakentaminen on perusteltua, sen sijainti on tiivistettävää aluetta ja on mahdollista uusiutua hanke kerrallaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutosalueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei ole myöskään erityisiä maisemallisia arvoja tai muinaismuistolaila rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Asuminen

Kaavamuutos mahdollistaa kolmen kerrostalon rakentamisen. Asukkaita tontille tulee noin 70. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita - lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle raideliikenneyhteyksien varrelta. Monipuolinen asuntojakauma mahdollistaa asumisen eri elinkaarien sijoittumisen alueelle.

Palvelut ja työpaikat

Rakennukseen on mahdollista sijoittaa toimisto-, liike- ja työtiloja, joiden toiminta ei häiritse asuamista. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hiekkaharjun ja Tikkurilan keskustan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, ja etäisimmille työpaikka-alueille on junayhteys, esimerkiksi Pasilaan tai Helsingin ydinkeskustaan, joten hanketta voidaan tältä osin pitää VAT:n mukaisena.

Sosiaalinen ympäristö

Rakennushanke mahdollistaa noin 70 asukkaalle asuintilat. Kerrostaloasuntojen koot on määrätty siten, että enintään 30 % saa olla yksiöitä, vähintään 30 % tulee olla kolmioita ja 10 % tulee olla 4 huoneen ja keittiön - tai tätä suurempia asuntoja. Asuntokokojakauma tukee sosiaalisesti tasapainoisen kokonaisuuden rakentumisen; asuntoja on kohteessa eri elämänvaiheisiin. Ikääntyville asukkaille kohde tarjoaa mahdollisuuden esteettömiin asuntoihin perinteikkäällä asuinalueella. Hanke edistää VAT:n mukaista sosiaalisesti kestävästä kehitystä.

Virkistys

Hanke lisää läheisten virkistysalueiden, Jokiniemessä sijaitsevan Hiekkaharjun liikuntapuiston ja Hiekkaharjun pohjoisosan Tarhurinpuiston ja Malmipellon käyttöä. Uudet rakennukset sijoitetaan jo rakennetulle alueelle ja osa alueesta säilyy yleisessä käytössä. Hanke ei vaaranna VAT:n pyrkiä edistää luonnon monimuotoisuutta tai huolehtia virkistysalueiden riittävydestä.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Juna-asema, bussilinjat ja tulevaisuudessa mahdollisesti raitiotie sijaitsevat lähellä. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Hanke ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Kasvava asukasmäärä lisää liikennemääriä muutamalla kymmenellä. Lisääntyvä liikkuminen on pääosin henkilöautoliikennettä ja asuintalon huoltoliikennettä. Tontille on järjestelty asukkaiden pysäköinnin lisäksi vieras- ja huoltopysäköintipaikkoja.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Pursupuiston läpi menevä hulevesiviemäri siirretään kaava-alueen länsiosaan uudelle katualueelle. Uutta hulevesilinjaa rakennetaan noin 53 metrin matkalle. Siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Maisemarakenne ei muutu. Alue on pientaloaluetta kerrostaloalueiden keskellä. Pienkerrostalojen rakentaminen alueelle tehostaa alueen maankäyttöä. Rakennetun maiseman mittakaava alkaa jonkin verran kasvaa, kun alue maltillisesti tiivistyy.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Vanhoja mäntyjä tontilla on määrätty säilytettäväksi ja muodostettavalle tontille tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta.

Maaperä

Maaperä on hiekkaa. Alue on pohjavesialuetta, jonka puhtaus ja riittävyys tulee turvata. Pysäköintialueet asvaltoidaan ja kulkuväylät pinnoitetaan puoliläpäisevillä pinnoitteilla. Pelastustien kohdilta pohjamaata tulee vahvistaa kantavaksi. Maaperän raskasmetallipitoisuudet tulee tarkistaa ja maaperä tarvittaessa puhdistaa ennen rakennustöiden aloittamista.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee Valkealähteen I-luokan pohjavesialueella.

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

Kaavatyön aikana kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennuslupan yhteydessä tulee esittää päivitetty hulevesisuunnitelma, jotka hyväksytetään kaupungilla.

Kaavamuutoksen myötä imeyttävä pinta tontilla vähenee. Kaavamääräysten mukaan kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin ja rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Koska alue on Valkealähteen pohjavesialuetta ja varsinaista pohjaveden muodostumisaluetta, tulee huolehtia, ettei pohjaveden määrä tai laatu kärsi. Tästä syystä pysäköintialueet on määrätty asvaltoitavaksi ja muut alueet taas istutettavaksi tai pinnoitettavaksi puoliläpäisevillä materiaaleilla huleveden imeyttämiseksi. Pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa hulevesiviemäriin ja pois pohjavesialueelta.

Kaavatyötä varten on tehty alustava hulevesisuunnitelma, joka noudattaa Vantaan hulevesiohjelman periaatteita. Korttelikohtaiseksi käsittelyjärjestelmäksi se suosittelee biosuodattavia rakenteita, joka mahdollistaa viivytyksen, suodatuksen ja maaperään imeytymisen. Kattovedet pyritään ohjaamaan viheralueille tai suoraan imeytysjärjestelmään. Pysäköintialueen hulevedet tulee käsitellä biosuodatuksella tai öljynerottimella ennen imeytysjärjestelmää. Yleisillä kulkualueilla suositetaan avoimia pintarakenteita. Kaikki järjestelmät varustetaan ylivuodolla ja tulvareitti varmistetaan pinnantasauksella. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnissa ja järjestelmiin tulee olla suora huoltoyhteys.²⁰

²⁰ Korttelikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma, sipti infra consulting, 26.11.2019

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.

Hulevesien hallintasuunnitelma edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kaavaa varten laaditussa alustavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa kohteeseen on suositeltu biosuodattavia rakenteita, jotka mahdollistavat hulevesien viivytyksen, suodatukset sekä maaperään imeytymisen. Kattovedet pyritään ohjaamaan viheralueille ja istutuksiin tai ne voidaan johtaa imeytysjärjestelmään suoraan. Koska ollaan Valkealähteen I-luokan pohjavesialueella, tulee parkki- ja liikennealueen vedet käsitellä joko biosuodatuksella tai öljynerottimella ennen imeytysjärjestelmään johtamista. Yleisillä kulkualueilla suositaan avoimia pintarakenteita, joiden alla on vettäläpäisevät rakennekerrokset.

Rakennusten sijoittelu edistää suotuisan pienilmaston syntymistä. Suojaisalla sisäpihalla voi löytää tuulettoman paikan ja kesäkuumalla varjoisan kohdan.

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. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat vähäiset. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Yhtä hulevesiputkea tulee siirtää asuinkerrostalotontilta muodostettavalle katualueelle. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkostoon. Uudet asunnot lisäävät asukas pohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Asuinkerrostaloihin on mahdollista sijoittaa toimisto-, liike- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Mikäli tiloja rakennetaan, lisää se pienessä määrin mahdollisuuksia elinkeinoelämän toimintaan – ja sitä kautta toimivan kilpailun kehittymistä.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunta on huomioitu kaavamääräyksissä sitä koskevien määräysten, ohjeiden ja kaavatyötä varten erikseen tehdyn meluselvityksen pohjalta. Julkisivuille on määrätty äänitasoerovaatimukset 30 dB ja 35 dB. Kolmen rakennuksen sijoittelu tontille muodostaa melulta suojaisan sisäpihan, jolle oleskelu- ja leikkialueet on mahdollista sijoittaa.

Pääradan aiheuttama mahdollinen maaperän värähtely ja sen aiheuttama runkomelu tulee rakennuslupavaiheessa arvioida ja rakentamiskäytössä huolehtia, että runkomelun ohjearvo L_{pr} 30 dB alittuu.

Melun aiheuttamat mahdolliset häiriöt on kaavamääräyksin ehkäisty ja siten mahdollistettu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen terveellisen ja turvallisen ympäristön kehittyminen.

Runkomelu

Vanhan Sahatien kaavamuutosalue on noin 110 metrin päässä Pääradasta. Pääradan aiheuttama mahdollinen runkomelu tulee selvittää ja ehkäistä rakentamisratkaisuin. Alueen maaperä on hiekkavaltaista. Kovalla maalla runkomelu on todennäköisintä. Kaavassa on rakennuslupavaiheeseen määrätty tehtäväksi mahdollisen runkomelun värähtelyselvitys. Mikäli osoittautuu, että runkomeluhaitat ovat mahdollisia, tulee rakentamisratkaisuiden avulla runkomelun ohjearvo 30 Lprm alittaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kaavaselostuksen vaikutuksista kertovassa kohdassa 4.4.3 Muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt, Melu. Ilmanlaadun haasteita kaavamuutosalueella ei ole. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentamista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan Energia:	Antti Hartikainen	
SSA Group:	Tommi Saari	
	Janne Riihimäki	
	Ilkka Puttonen	
Arkk.tsto Rätty Oy:	Jussi Rätty	
Vantaan kaupunki 2019:		
Kaupunkisuunnittelu:	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti
	Vesa Karisalo	va aluearkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Sara Kankaanpää	kaavasuunnittelija
	Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus:	Harri Keinänen	vesihuolto
	Paula Luomala	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	viheraluesuunnittelija
Kiint.muodostus/kaupunkimittaus:	Petri Huotari	toimitusinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Leena Jaskanen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Maarit Rantataro	Ympäristötarkastaja
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Toimialahallinto / mato:	Janne Juntunen	projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä syyskuuta 2019, 14.1.2020 tarkistettu

Terhi Kuusisto
Asemakaava-arkkitehti

Ritva Kotilainen
Aluearkkitehti

Seppo Niva
Arkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	30.08.2019
Kaavan nimi	002354 Hiekkaharju 60 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4503	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4503

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	0,4503	100,0	3600	0,80	0,0000	3029
A yhteensä	0,3796	84,3	3600	0,95	0,1598	3029
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2305	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0707	15,7	0		0,0707	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

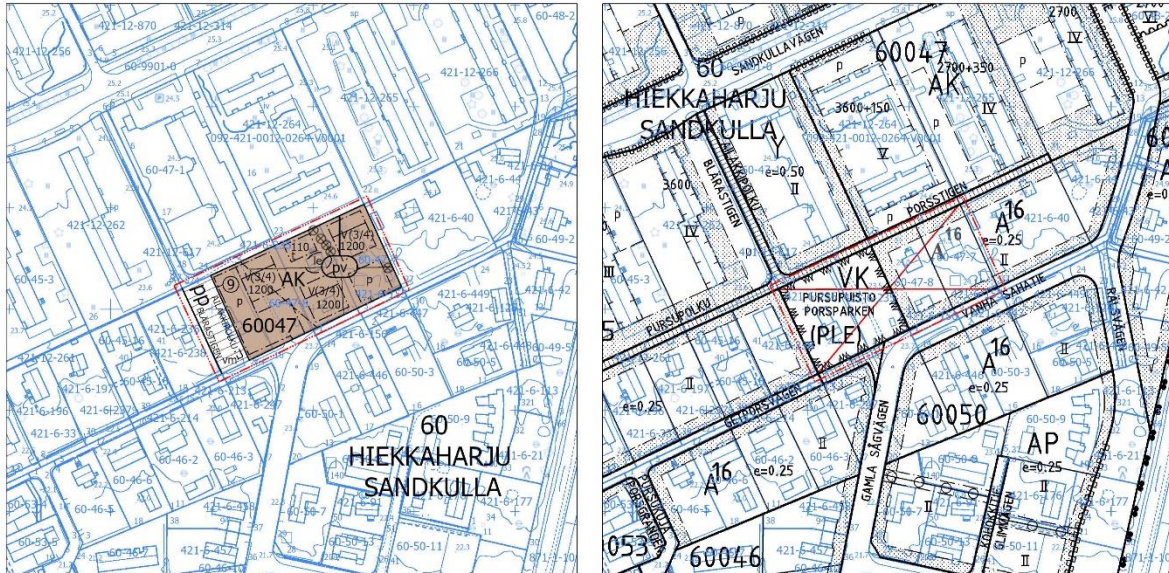
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,4503	100,0	3600	0,80	0,0000	3029
A yhteensä	0,3796	84,3	3600	0,95	0,1598	3029
A	0,0000		0		-0,2198	-571
AK	0,3796	100,0	3600	0,95	0,3796	3600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2305	0
VK	0,0000		0		-0,2305	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0707	15,7	0		0,0707	0
Kev.liik.kadut	0,0707	100,0	0		0,0707	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Asemakaavakartta (vasen) ja poistuvat merkinnät (oikea)

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002354	Päiväys Datum 16.9.2019 14.1.2020 tarkistettu	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 687502			
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <p>Vantaan kaupunki VANHA SAHATIE Kaupunginosa 60, HIEKKAHARJU</p> <p>Asemakaavan muutos Osa korttelia 60047 sekä katualuetta.</p> <p>Tonttijako ja tonttijaon muutos</p> <p>Osa korttelia 60047.</p> <p>1:2000</p> </td> <td style="width: 33%; text-align: center; vertical-align: middle;">  </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> <p>Vanda stad GAMLA SÅGVÄGEN Stadsdel 60, SANDKULLA</p> <p>Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 60047 samt gatuområden.</p> <p>Tomtindelning och ändring av tomtindelningen</p> <p>Del av kvarteret 60047.</p> <p>1:2000</p> </td> </tr> </table>			<p>Vantaan kaupunki VANHA SAHATIE Kaupunginosa 60, HIEKKAHARJU</p> <p>Asemakaavan muutos Osa korttelia 60047 sekä katualuetta.</p> <p>Tonttijako ja tonttijaon muutos</p> <p>Osa korttelia 60047.</p> <p>1:2000</p>		<p>Vanda stad GAMLA SÅGVÄGEN Stadsdel 60, SANDKULLA</p> <p>Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 60047 samt gatuområden.</p> <p>Tomtindelning och ändring av tomtindelningen</p> <p>Del av kvarteret 60047.</p> <p>1:2000</p>
<p>Vantaan kaupunki VANHA SAHATIE Kaupunginosa 60, HIEKKAHARJU</p> <p>Asemakaavan muutos Osa korttelia 60047 sekä katualuetta.</p> <p>Tonttijako ja tonttijaon muutos</p> <p>Osa korttelia 60047.</p> <p>1:2000</p>		<p>Vanda stad GAMLA SÅGVÄGEN Stadsdel 60, SANDKULLA</p> <p>Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 60047 samt gatuområden.</p> <p>Tomtindelning och ändring av tomtindelningen</p> <p>Del av kvarteret 60047.</p> <p>1:2000</p>			



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asumakerrostalojen korttelialue

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Katutasoon saa sijoittaa sellaista toimisto-, työ- ja liiketilaa, joka ei häiritse asumista.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m² / asunto

Kattovedet imeytetään ensisijaisesti tontilla siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulua viivytettävä. Likaisia hulevesiä ja sammutusvesiä ei saa päästää pohjaveteen.

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL raide- ja katuliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB tontin itäpuoleisen rakennuksen ja eteläpuoleisen rakennuksen itä- ja eteläjulkisivuilla, kaikilla muilla julkisivuilla vähintään 30 dB. Parvekkeet tulee lasittaa ja teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjearvojen mukainen melutaso ylitä.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä mahdollisen runkomelun värähtelyselvitys, joka sisältää runkomelun arvioinnin ja rakentamiskäytännön, joilla runkomelun ohjearvo L_{pr,m} 30 dB alittuu.

Rakennukset

Rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Maantasokerrosten tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikallaan, poltettua puna- tai vaaleaa savitiiltä.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förråd, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I gatuplanet får byggas kontors-, arbetslokaler och affärsutrymmen, som inte stör boendet.

Lager för fritidsredskap ska reserveras minst 1,5 m² / bostad.

På tomten låter man i första hand vatten från tak uppsugas av tomten så att det inte orsakar olägenhet för grannfastigheten. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen uppbromsas. Smutsigt dagvatten och släckvatten får inte släppas ut i grundvattnet.

Ytterhöljets ljudisolering ΔL mot spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB i fasaderna mot söder och öster i byggnaderna söder och öster om tomten, minst 30 dB i alla andra fasader. Balkongerna ska inglasas och genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt riktvärdena inte överskrider.

Till bygglovshandlingarna ska bifogas en eventuell vibrationsutredning över stombuller, som innefattar en bedömning av stombullret och byggåtgärder med vilka riktvärdet för stombuller på L_{pr,m} 30 dB underskrider.

Byggnaderna

Byggnaderna ock konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Fasaderna i bottenplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Byggnadernas fasader skall huvudsakligen utgöras av bränt och ljusst eller rött lertegel som murats på plats.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeiden kannattimia ei sallita, pilarimaiset sallitaan.

Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli.

Rakennuksissa tulee olla lapekatto ja avoräystäät.

Epäsymmetristen harjakattojen tulee kaakkoisjulkisivuilla laskeutua siten, että rakennukset ovat kaakkoisjulkisivuiltaan enintään nelikerroksisia.

Ullakkoa ei saa rakentaa.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa lapekaton yläpuolelle. Tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Katuun läheisesti rajautuvan rakennuksen porrashuoneeseen tulee olla esteetön kulku kadulta sekä pihalta.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Katuun läheisesti rajautuvan rakennuksen maantasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Piha

Tontille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Kaavakarttaan merkityt puut tulee säilyttää ja suojata Infra RYL:in mukaisesti rakennusaikana.

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

Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

Piha-alueelle on varattava yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Pihan päällystettävissä osissa, lukuunottamatta pysäköintialueita, pinnoitteiden tulee olla puoli-läpäiseviä.

Pysäköintialueet tulee asfaltoida.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/2 asuntoa.

Lisäksi 1 ap/1500 k-m² vieraille ja 1 ap/5000 k-m² huoltoa varten ja liiketiloille 1 ap/60 k-m².

Autopaikoista kaksi tulee mitoitaa liikuntaesteisille.

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkoja tulee varata vähintään kaksi pyöräpaikkaa per asunto.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Bärande skivformade stödkonstruktioner för balkonger som når ner till markytan får inte byggas, pelare form är tillåten.

Balkongerna får sträcka sig ut över byggnadsytan.

Byggnaderna ska vara försedda med pulpettak och öppen takfot.

Osymmetriska sadeltak ska på sydöstra fasaderna slutta så att byggnadernas sydöstra fasader är högst fyra våningar höga.

Vindar får inte byggas.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför pulpettaket. De ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp. Byggnaden nära gränsen mot gatan ska ha ett trapphus med tillgänglig utgång till gatan och gårdssidan.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel.

Byggnaden som ligger nära gränsen mot gatan ska ha gatuplanets minimivåningshöjd av 4 m.

Gårdsplanen

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 beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar. Träd som markerats i plankartan ska bevaras och skyddas enligt Infra RYL under byggtiden.

Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönybygget. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Parkeringsplatserna ska avgränsas med planteringar.

På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde.

Gårdplanens områden med beläggningar, med undantag för parkeringsplatser, ska vara av halvgenomsläppliga material.

Parkeringsplatserna ska asfalteras.

Dagvatten ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

På området ska det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Parkering

Minimantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/110 m²-vy, dock minst 1 bp/2 bostäder.

Dessutom 1 bp/1500 m²-vy för gäster och 1 bp/5000 m²-vy för underhåll och 1 bp/60 m²-vy för affärslokaler.

Två av bilplatserna ska dimensioneras för rörelsehindrade.

Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

Minst två cykelplatser per bostad ska reserveras.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.











Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

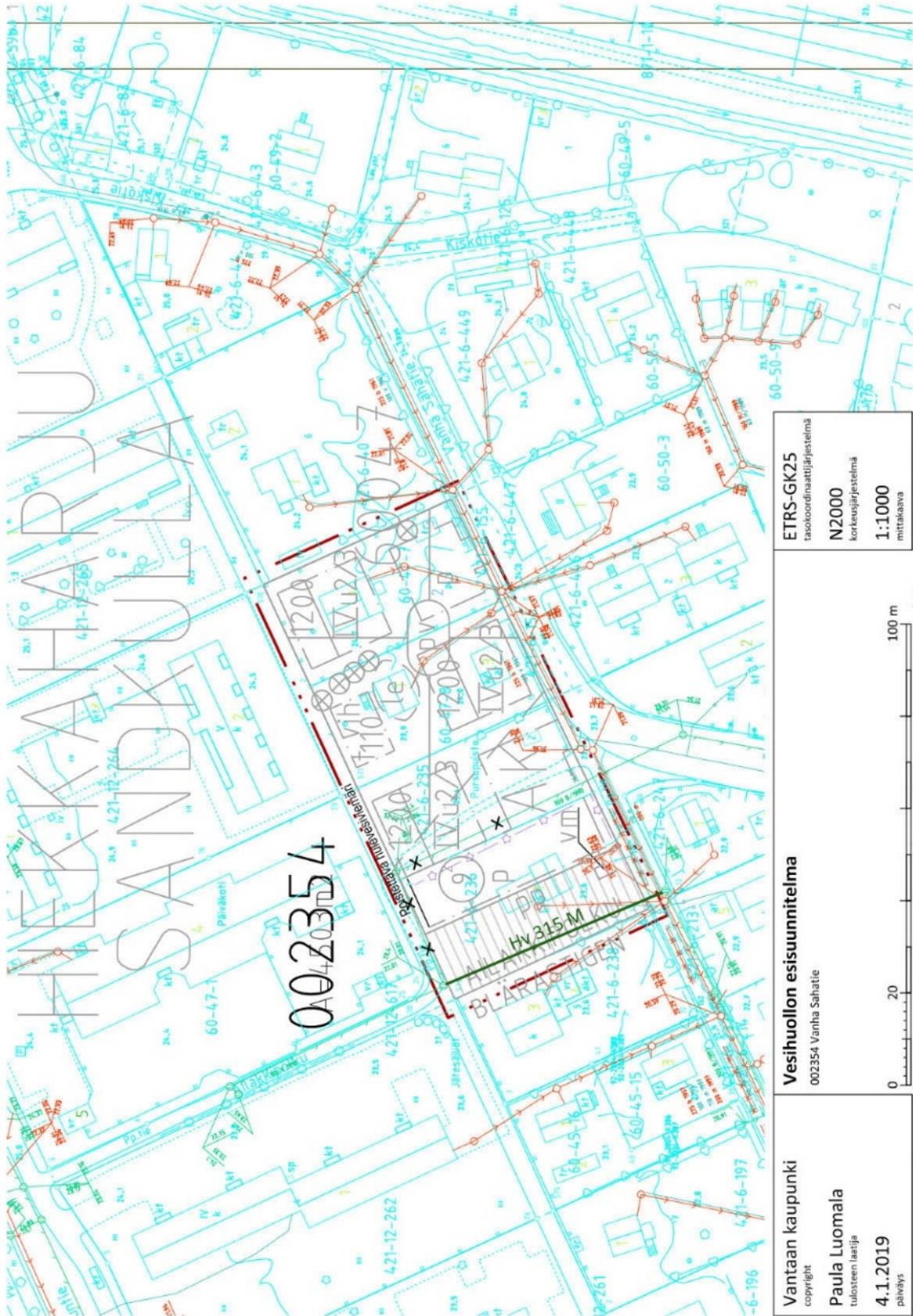


3

V

	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillätta antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
V(3/4)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Det bräktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
60	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HIEK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
60047	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
AILAK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maunramon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.
	Tärkeä pohjavesialue. Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Maaperän raskasmetallipitoisuudet on tarkistettava ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.	Viktigt grundvattensområde. Området är beläget på ett viktigt grundvattenområde. Verksamheten på området får inte medföra risk för grundvattens kvalitet eller kvantitet. Jordmånens tungmetallhalter ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.
	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.
Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus	Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	Stadsstruktur och miljö Detaljplanering
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 Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__		Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



9.1 Vesihuollon esisuunnitelma

9.2 Hulevesien hallintasuunnitelma



Lähde: sipti infra consulting, JP Saarelainen / J. Järvinen

9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuuskortti

Tuloskortti		Kohteen osoite	Vanha Sahatie																													
Päivämäärä: 20.12.2018		Kortteli- ja tonttinumero	002354 Vanha Sahatie																													
Lomakkeen täyttäjä: Terhi Kuusisto		Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Saavutettu vihertehokkuus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Tavoitetaso</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Minimitaso</td> <td>0,6</td> </tr> </tbody> </table>		Saavutettu vihertehokkuus			0,8	Tavoitetaso	0,8	Minimitaso	0,6	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Elementtityyppi</th> <th>Elementtejä täytetty, kpl</th> <th>Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Säilytettävät puut ja maaperä</td> <td>1</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Istutettava kasvillisuus</td> <td>4</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet</td> <td>1</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Hulevesien hallintarakenteet</td> <td>0</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Bonuselementit</td> <td>0</td> <td>ei käytössä Vantaalla</td> </tr> <tr> <td>Yhteensä</td> <td>6</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table>		Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl	Säilytettävät puut ja maaperä	1	5	Istutettava kasvillisuus	4	13	Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2	Hulevesien hallintarakenteet	0	5	Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla	Yhteensä	6	25
Saavutettu vihertehokkuus																																
	0,8																															
Tavoitetaso	0,8																															
Minimitaso	0,6																															
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl																														
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5																														
Istutettava kasvillisuus	4	13																														
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	1	2																														
Hulevesien hallintarakenteet	0	5																														
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla																														
Yhteensä	6	25																														
<p>Kaavamääräykset: Tontille lasketaan rakennuslupavaiheessa vihertehokkuus, jonka on asuinalueiden pihoiilla oltava vähintään 0,8. Pihasuunnitelma ja laskelman tuloskortti, joilla osoitetaan vihertehokkuuden toteutuminen, liitetään rakennuslupahakemukseen.</p>																																
<p>Kaavaselostukseen: Vantaan kaupungin arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuus -menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä, ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Asemakaavavaiheen laskelman perusteella tontin vihertehokkuusvaatimus 0,8 toteutuu seuraavasti: Suuriksi (> 9m) kasvavia, istutettavia puita vähintään 2 kpl, säilytettäviä isokokoisia puita 5 kpl ja istutettavia pikkupuita väh. 2 kpl. Pensas-, perenna-, köynnös-, nurmikko- tai viljelyalueita yhteensä vähintään 1000 m². Puoliläpäiseviä pinnoitteita, kuten hule- ja nurmikiveä noin 550 m². Viherkattoja tulee olla vähintään 110 m².</p>																																
<p>Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Elementtityyppi</th> <th>Osuus, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Säilytettävä kasvillisuus</td> <td>24,5 %</td> </tr> <tr> <td>Istutettava kasvillisuus</td> <td>56,2 %</td> </tr> <tr> <td>Pinnoitteet</td> <td>19,3 %</td> </tr> <tr> <td>Hulevesien hallintarakenteet</td> <td>0,0 %</td> </tr> <tr> <td>Bonuselementit</td> <td>0,0 %</td> </tr> </tbody> </table>		Elementtityyppi	Osuus, %	Säilytettävä kasvillisuus	24,5 %	Istutettava kasvillisuus	56,2 %	Pinnoitteet	19,3 %	Hulevesien hallintarakenteet	0,0 %	Bonuselementit	0,0 %	<p>Käytetyt elementit (% elementtien kokonaislukumäärästä)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Elementtityyppi</th> <th>Käytetty, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Säilytettävät puut ja maaperä</td> <td>16,7 %</td> </tr> <tr> <td>Istutettava kasvillisuus</td> <td>66,7 %</td> </tr> <tr> <td>Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet</td> <td>16,7 %</td> </tr> <tr> <td>Hulevesien hallintarakenteet</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Bonuselementit</td> <td>0 %</td> </tr> </tbody> </table>		Elementtityyppi	Käytetty, %	Säilytettävät puut ja maaperä	16,7 %	Istutettava kasvillisuus	66,7 %	Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	16,7 %	Hulevesien hallintarakenteet	0 %	Bonuselementit	0 %					
Elementtityyppi	Osuus, %																															
Säilytettävä kasvillisuus	24,5 %																															
Istutettava kasvillisuus	56,2 %																															
Pinnoitteet	19,3 %																															
Hulevesien hallintarakenteet	0,0 %																															
Bonuselementit	0,0 %																															
Elementtityyppi	Käytetty, %																															
Säilytettävät puut ja maaperä	16,7 %																															
Istutettava kasvillisuus	66,7 %																															
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	16,7 %																															
Hulevesien hallintarakenteet	0 %																															
Bonuselementit	0 %																															
<p>Eri osa-alueiden painoarvo viherkertoimessa, %</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Osa-alue</th> <th>Painoarvo, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ekologisuus</td> <td>28,9 %</td> </tr> <tr> <td>Toiminnallisuus</td> <td>34,2 %</td> </tr> <tr> <td>Maisema-arvo</td> <td>22,7 %</td> </tr> <tr> <td>Kunnossapito</td> <td>14,3 %</td> </tr> </tbody> </table>		Osa-alue	Painoarvo, %	Ekologisuus	28,9 %	Toiminnallisuus	34,2 %	Maisema-arvo	22,7 %	Kunnossapito	14,3 %																					
Osa-alue	Painoarvo, %																															
Ekologisuus	28,9 %																															
Toiminnallisuus	34,2 %																															
Maisema-arvo	22,7 %																															
Kunnossapito	14,3 %																															

Ote: Liikennemeluselvitys: Liite A1, Päiväajan keskiäänitaso (7-22)



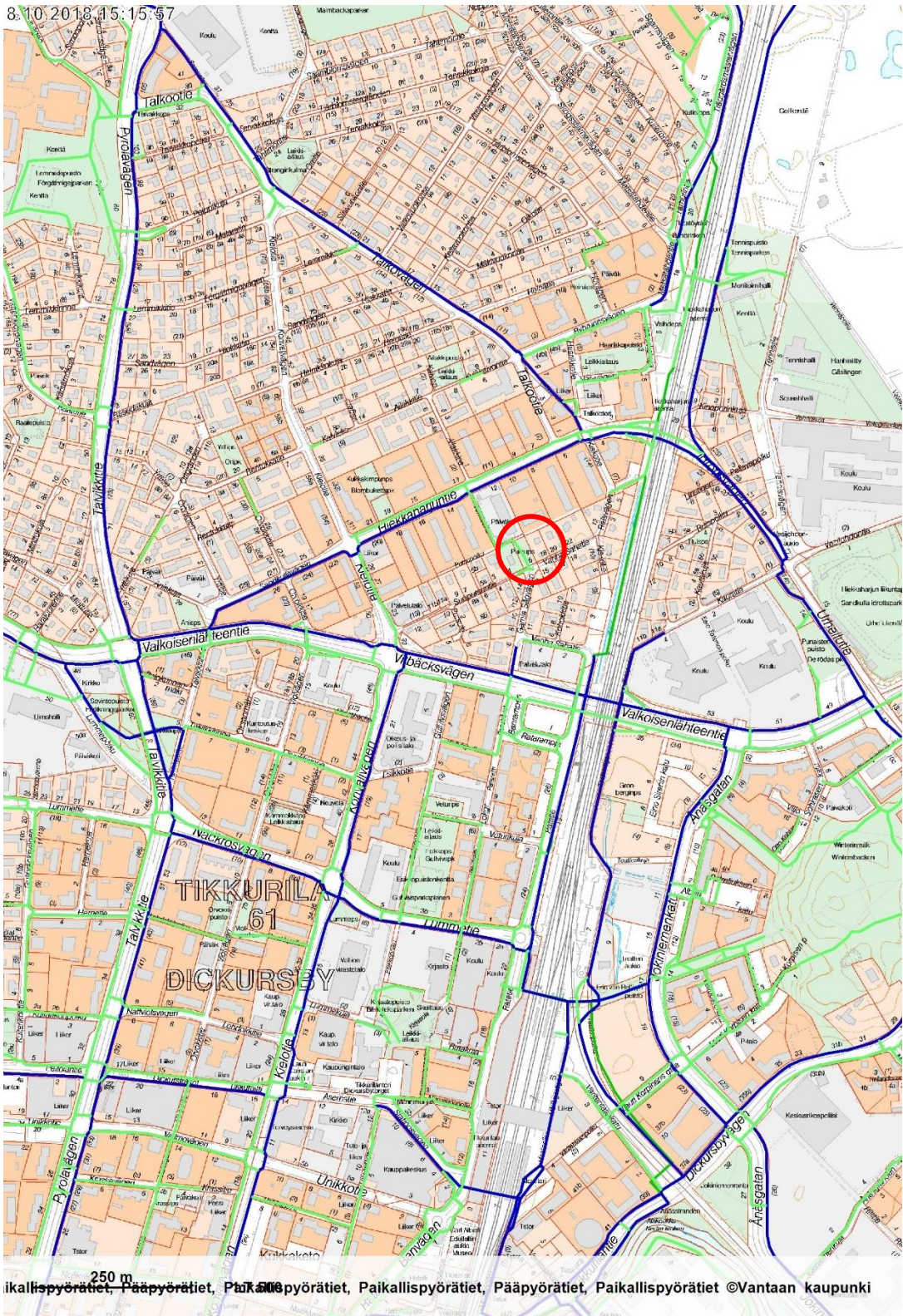
Ote: Liikennemeluselvitys, Liite A2, Yöajan keskiäänitaso (22-7)



Lähde: Liikennemeluselvitys, Akukon Oy, Jussi Vartio, Liisa Kilpilehto.

Ympäristön pyöräilyreitit

Paikallispyörätiet / Pääpyörätiet / Pyöräilyn laatuikäytävä 2025



Kaupunkisuunnittelu / TKO, KKA

Kaupunginhallitus 23.9.2019 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **nro 002354, 60. Hiekkaharju, Vanha Sahatie**. Lausuntoja pyydettiin 1.11.2019 mennessä 6 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan Energia Oy Vantaan Energia Sähköverkot Oy	<ul style="list-style-type: none"> - Asemakaavanmuutosehdotuksessa tulee huomioida Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit. - Muuntamon M2105 uusi sijainti on huomioitu kaavakartassa ja merkintä halutaan säilyttää. - Uusi muuntamo tulee rakentaa valmiiksi ja ottaa käyttöön ennen vanhan muuntamon purkamista. - Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti. - Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. - Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti. 	Ei tarkistuksia kaavakarttaan, lausunnon sisältö on jo huomioitu kaavamuutosehdotuksessa. Kaavamuutosehdotuksen selostuksen lähtötietoihin on lisätty, että alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.
NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	<ul style="list-style-type: none"> - HSL:llä ei ollut asiaan lausuttavaa. 	Ei tarkistettavaa.
NRO 3 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	<ul style="list-style-type: none"> - Uudet rakennukset voivat liittyä rakennettuun vesihuoltoon, joka sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. - Pursupuiston läpi kulkee 300 mm betoninen hulevesiviemäri, joka 	Ei tarkistuksia kaavakarttaan. Kaavamuutosehdotuksen selostuksen lähtötietoihin on lisätty, että uudet rakennukset voivat liittyä rakennettuun

	<p>siirretään kaavamuutosalueen länsiosan uudelle katualueelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uuden hulevesiviemäriin suunnittelu- ja rakentamiskustannukseksi on arvioitu 11 500 E (alv 0%) kaavaselostuksessa. Sen riittävyttä on epäiltävä. - Kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1 on mainittu, että hulevesiviemäri siirretään kaavamuutosalueen länsipuolelle, mistä saa virheellisen käsityksen putken siirrosta kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Tämä tulee muuttaa vastaamaan kohtaa 3.2.2, jossa on todettu, että hulevesiviemäri siirretään kaavamuutosalueen länsiosaan yleiselle alueelle. - Vesihuollon esisuunnitelmassa on puutteita. Hylättävät ja uudet johtosuudet on merkitty epäselvästi ja selitystekstit puuttuvat. Luettavuutta parantaisivat selkeät merkinnät ja tekstit. 	<p>vesihuoltoon.</p> <p>Kaavamuutosehdotuksen selostuksen kohtaa 4.4.1 / Vesihuolto on täsmennetty lausunnon mukaiseksi: "Pursupuiston läpi menevä hulevesiviemäri siirretään kaava-alueen länsiosaan uudelle katualueelle."</p> <p>Kaavaehdotuksen selostuksen kohdasta 4.4.1 on poistettu Hulevesiviemäriin suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio. Hulevesiviemäriin siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.</p> <p>Kaupungilla on menossa tietojärjestelmä uudistus, jonka johdosta suunnitelmien ulkoasu on kehitysvaiheessa. Pyrimme selkeyttämään suunnitelmien ulkoasua tulevilla kohteilla.</p>
Uudenmaan pelastuslaitos	Lausuntoa ei saatu.	Ei tarkistettavaa.
Gasum Oy	Lausuntoa ei saatu.	Ei tarkistettavaa.
Elisa Oyj	Lausuntoa ei saatu.	Ei tarkistettavaa.

NRO 1 Vantaan Energia Oy**Lausunto:****Sähköverkko**

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

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

Kaavamuutosalueella sijaitsee muuntamo M2105. Alueelle tarvitaan uusi paikka puistomuuntamolle. Tämä on huomioitu kaavakartassa vm muuntamon aluemerkinällä ja tämä merkintä halutaan säilyttää kaavassa. Uusi muuntamo tulee rakentaa valmiiksi, ottaa käyttöön ja siirtää 0,4kV pienjänniteverkko uuteen muuntamoon ennen vanhan muuntamon M2105 purkamista. Muuntamon siirto tarkoittaa uuden muuntamon rakentamista ja vanhan muuntamon purkamista.

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

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöön.

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

Vastine:

Keski- ja pienjännitekaapelit on huomioitu kaavamuutosehdotuksessa; rakennusten etäisyys niistä on riittävä.

Muuntamon M2105 uusi paikka on merkitty kaavamuutosehdotuskarttaan. Tieto muuntamon siirtämisestä, uuden rakentamisesta ja käyttöönotosta sekä vanhan purkamisesta on jatkolähetetty hankkeeseen ryhtyville.

Tarkistukset:

Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavakarttaan, sen sisältö on jo huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.

Kaavamuutosehdotuksen selostuksen lähtötietoihin on lisätty, että alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.



NRO 2 HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Lausunto:

HSL:llä ei ole tähän asiaan lausuttavaa.

Vastine:

Lausunnossa ei ole vastattavaa. Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjun ja Tikkurilan asemien läheisyydessä. Se sijaitsee hyvien joukkoliikennepalveluiden äärellä.

Tarkistukset:

Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavamateriaaliin.

NRO 3 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Lausunto:

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoa, johon uudet rakennukset voivat liittyä. Alueella sijaitsevan Pursupuiston läpi kulkeva 300 mm betoninen hulevesiviemäri siirretään kaavamuutosalueen länsiosan uudelle katualueelle, Ailakkapolulle. Uutta hulevesilinjaa rakennetaan noin 53 metrin matkalle. Kaavaselostuksessa hulevesiviemäriin suunnittelu- ja rakentamiskustannusten on arvioitu olevan noin 11 500 € (alv 0%).

Vaikka hulevesiviemäriin uusi sijainti Ailakkapolulla on pohjaolosuhteiltaan helppo alustavien tietojen mukaan, kustannusarvion riittävyttä on syytä epäillä.

Kaavaselostuksen kohdassa 4.4.1 mainitaan, että hulevesiviemäri siirretään kaavamuutosalueen länsipuolelle. Kyseisestä kohdasta saa virheellisen käsityksen, että hulevesiviemäri siirrettäisiin alueen ulkopuolelle. Kohta 4.4.1 tulee muuttua tältä osin samansisältöiseksi kuin kohta 3.2.2., jossa todetaan, että hulevesiviemäri siirretään yleiselle alueelle kaavamuutosalueen länsiosaan.

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa on puutteita. Hylättävät ja uudet johto-osuudet on kylläkin merkitty mutta ei kyllin selvästi. Lisäksi tarpeelliset selitystekstit puuttuvat. Asianmukaisesti tehdyt selkeät merkinnät ja tekstit selkeyttäisivät suunnitelmaa, tehden siitä huomattavasti luettavamman.

Vastine:

Vesihuoltoyhteydet on huomioitu kaavamuutosehdotuksessa. Selostuksen kohtaa 4.4.1 Vesihuolto selkeytettiin lausunnon mukaisesti.

Vesihuollon esisuunnitelman ulkoasu on kehitysvaiheessa kaupungin uuden tietojärjestelmä uudistuksen johdosta. Suunnitelmia pyritään selkeyttämään tulevaisuudessa.

Tarkistukset:

Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavakarttaan.

Kaavamuutosehdotuksen selostuksen lähtötietoihin on lisätty, että uudet rakennukset voivat liittyä rakennettuun vesihuoltoon. Kaavamuutosehdotuksen selostuksen kohtaa 4.4.1 / Vesihuolto on selvennetty lausunnon mukaiseksi. Kohdasta on poistettu hulevesiviemäriin suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio ja lisätty tieto, että hulevesiviemäriin siirto toteutetaan hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.



10 § Rakennuskiellon määrääminen / Veromiehen rakennuskieltoalue 90102R / TLA

VD/9842/10.02.06/2019
TLA/JOR/RLE/MKU

Asetetaan uusi rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Veromiehen kaupunginosaan. Rakennuskielto on yksi maankäyttö- ja rakennuslain antamista välineistä, jota kunnat voivat käyttää esimerkiksi silloin, kun kaava on vanhentunut. Rakennuskielto voidaan määrätä sekä yleis- että asemakaavan laatimisen ajaksi. Tällä menettelyllä kunta voi varmistaa, että suunnitellaan ajanmukaista ja kilpailukykyistä ympäristöä.

Vantaalla rakennuskieltoa käytetään alueilla, joilla maankäyttö muuttuu voimakkaasti, kuten Aviapoliksen ja Vantaan Akselin alueilla.

Pientaloalueilla rakennuskiellon avulla pyritään varmistamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja olemassa olevan miljööän arvojen turvaaminen.

Veromiehen rakennuskieltoalue nro 90102R / Tammiston Kauppatie 22, 24, 33

Rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi Veromiehen alueella. Vantaan kaupungin keskeinen tavoite on kehittää Veromiehen aluetta kaupunkimaiseksi ja kansainväliseksi asuin- ja yritysalueeksi. Kehäradan ja Aviapolisaseman avautuminen ja Kehä III:n, Lentoasemantien ja Tikkurilantien muutostöiden valmistuminen tulevat lisäämään maanomistajien ja kiinteistökehittäjien kiinnostusta aluetta kohtaan. Veromiehen alueen suunnittelutyö on käynnissä. Alueen asemakaavojen arvioidaan valmistuvan 2030 mennessä.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 38 mukaan kaupunginhallitus päättää rakennuskiellon antamisesta alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) määrätään maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 53 §:n mukaisesti rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi 30.9.2021 saakka liitekarttaan rajatuilla alueilla.
- b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.
- c) pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastetaan heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaliite 1 / Rakennuskiellon määrääminen
- Karttaliite 2 / Sijaintikartta
- Karttaliite 3 / Voimassa oleva tilanne koko Vantaalla



Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

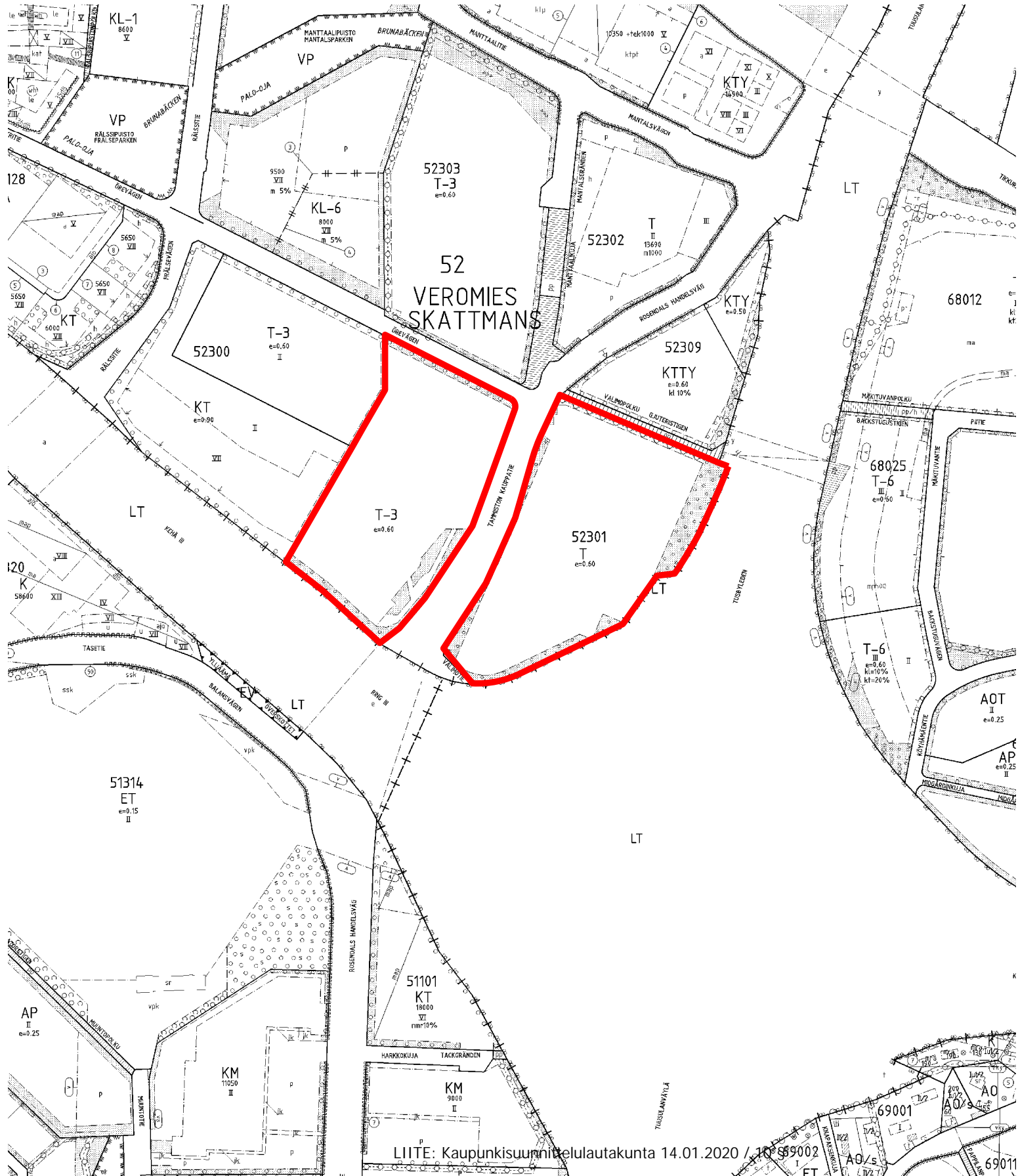
Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, puh. 050 302 8975

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KALA 14.1.2020

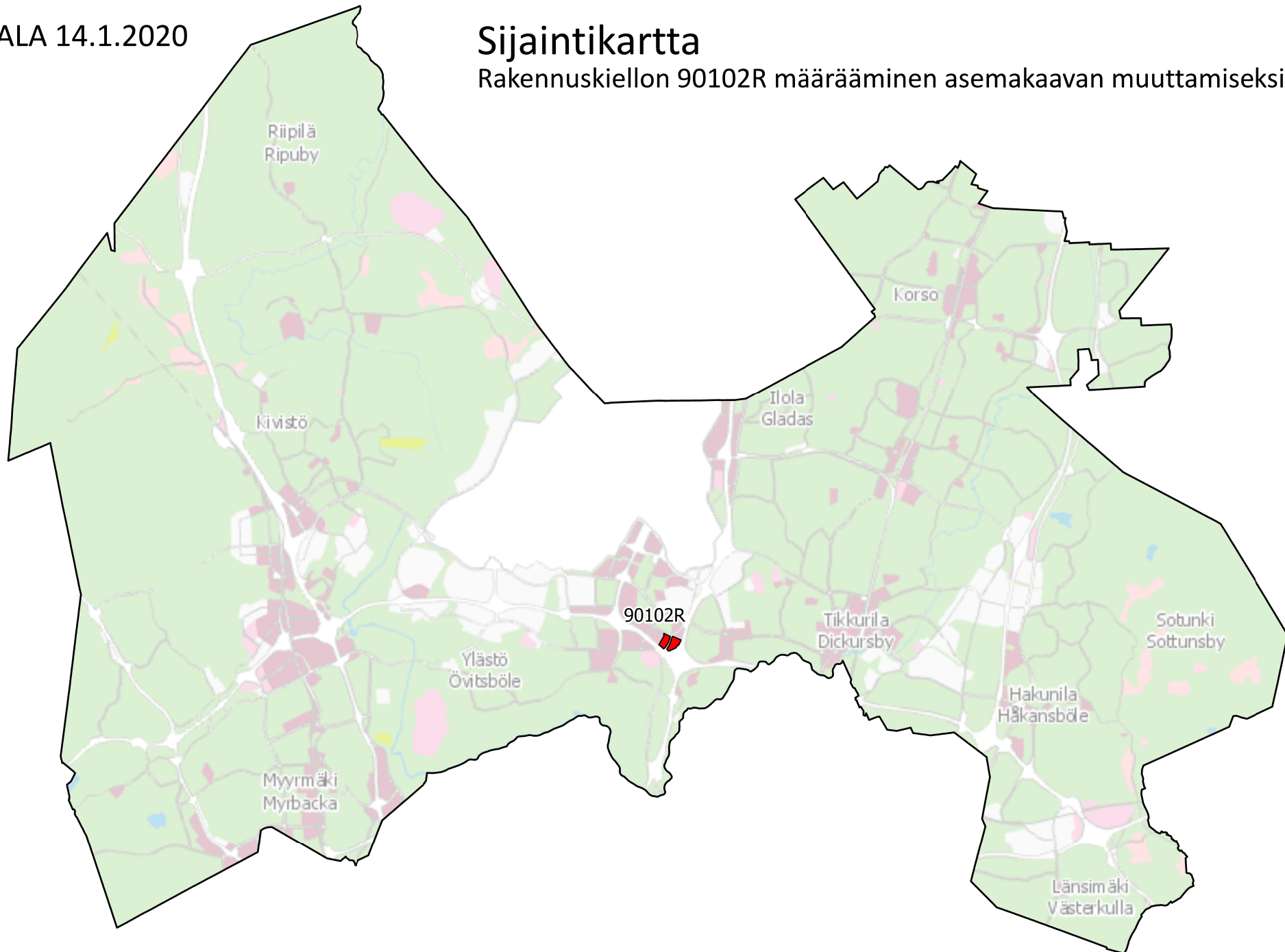
MRL 53 §:n mukaisen rakennuskiellon 90102R määrääminen asemakaavan muuttamiseksi 30.9.2021 saakka.



KALA 14.1.2020

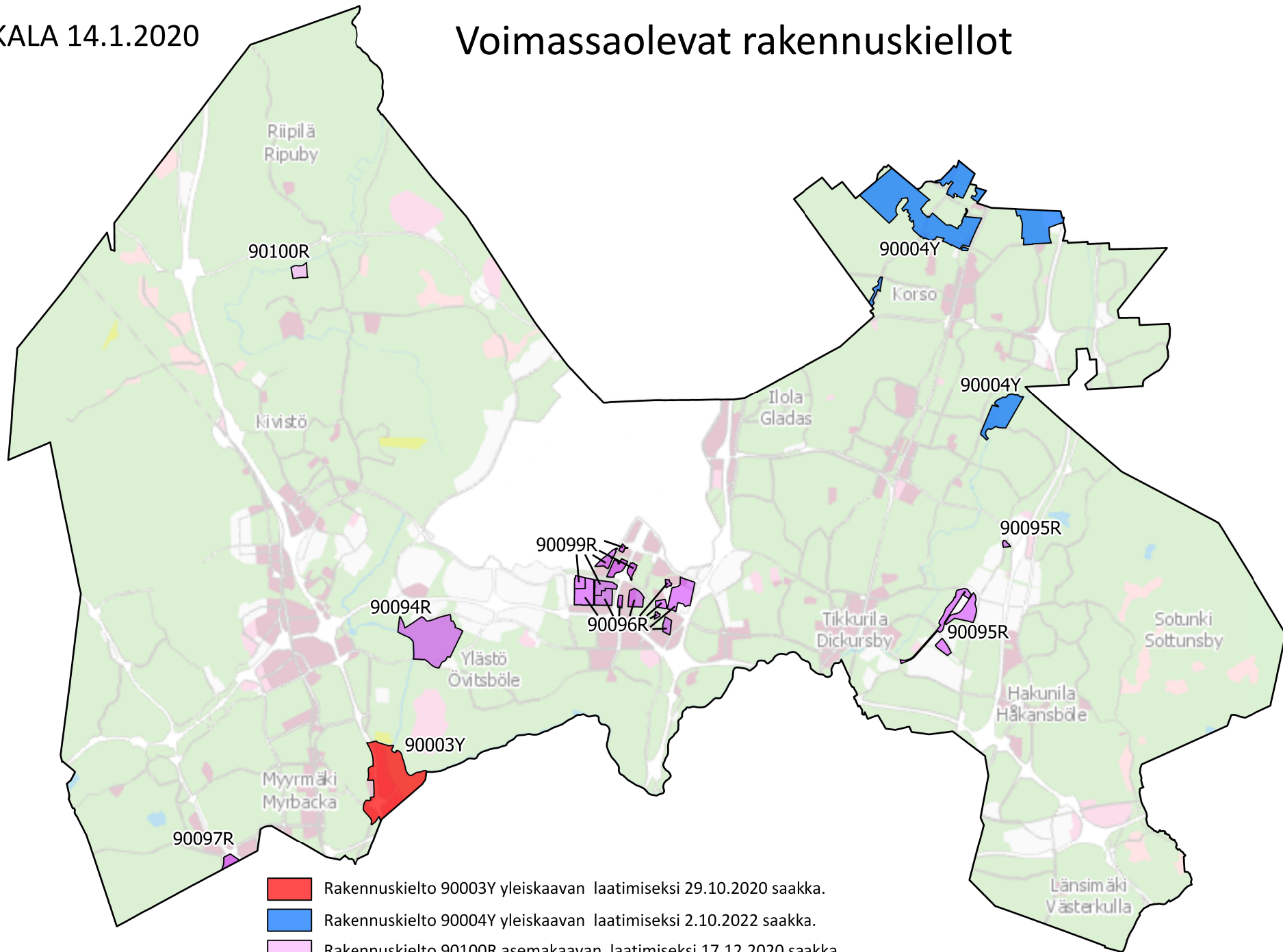
Sijaintikartta

Rakennuskiellon 90102R määrääminen asemakaavan muuttamiseksi



KALA 14.1.2020

Voimassaolevat rakennuskiellot



- Rakennuskielto 90003Y yleiskaavan laatimiseksi 29.10.2020 saakka.
- Rakennuskielto 90004Y yleiskaavan laatimiseksi 2.10.2022 saakka.
- Rakennuskielto 90100R asemakaavan laatimiseksi 17.12.2020 saakka.
- Rakennuskiellot 90094R, 90095R, 90096R, 90097R sekä 90099R asemakaavan laatimiseksi 30.9.2021 saakka.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.01.2020 / 10 §



11 § Maa-alueen vuokraaminen Länsimäestä grillikioskin pitoa varten / AK

VD/10006/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/TMA

Esitetään vuokrattavaksi Länsimäestä grillikioskin pitoa varten voimassa olevan asemakaavan mukainen noin 270 m²:n suuruinen kioskin rakennusala, joka sijaitsee Maalinauhantien katualueella. Vuokra-aika olisi 10 vuotta 1.5.2020 alkaen ja vuosivuokra 4 000 euroa.

Yksityinen henkilö on pyytänyt Vantaan kaupungilta saada vuokralle kymmeneksi vuodeksi grillikioskin perustamista varten Länsimäen kaupunginosassa voimassa olevan asemakaavan mukaisen kioskin rakennusalan, joka sijaitsee Maalinauhantien katualueella (92-91-9901-0).

Kaupunkisuunnittelun aluearkkitehti ja kuntatekniikan keskuksen kunnossapitopäällikkö eivät näe estettä maa-alueen vuokraamiselle asemakaavan mukaiseen käyttöön.

Neuvotellun vuokrasopimuksen pääehdot ovat:

- Vuokra-alue on karttaliitteen osoittama n. 270 m²:n suuruinen maa-alue kiinteistöstä 92-91-9901-0
- Vuokra-aika on 1.5.2020-30.4.2030
- Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 4 000 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Vuokramies on velvollinen toimittamaan kaupungille kahden vuoden vuokraa vastaavan 8 000 euron vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.
- Rakentamisvelvoite: kioskirakennus tulee rakentaa ja ottaa käyttöön yhden (1) vuoden kuluessa maa-alueen vuokrauksen alusta.
- Sopimussakko: vuokrasopimuksen ehtojen tai sen nojalla annettujen määräysten rikkomisesta, on vuokramies velvollinen maksamaan kaupungille paitsi vahingonkorvausta myös sopimussakkoa.
- Vuokraoikeutta ei saa siirtää ilman kaupungin lupaa.
- Rakennusten omistuksen ja vuokraoikeuden on oltava samalla taholla.
- Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen ehdoin.

Toimivalta:

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää muiden maa- ja vesialueiden kuin tonttien vuokralle antamisesta ja muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 11

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata yksityiselle henkilölle grillikioskin pitämistä varten oheisen karttaliitteen osoittama noin 270 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin 91. kaupunginosan (Länsimäki) kiinteistöistä 92-91-9901-0 (katualue) yllä esitetyn ja liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisuonteisia muutoksia.
- c) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.4.2020 mennessä raukeaa tämä päätös.



Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Mikko Mäkelä esitti asian jättämistä pöydälle. Puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen kannatti esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Piia Kurki kannatti kiinteistöjohtajan esitystä.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Piia Kurki jätti pöytäkirjaan eriävän mielipiteen.

Liitteet:

- Kohdekartta vuokra-alueesta
- Maanvuokrasopimusluonnos
- Henkilötiedot

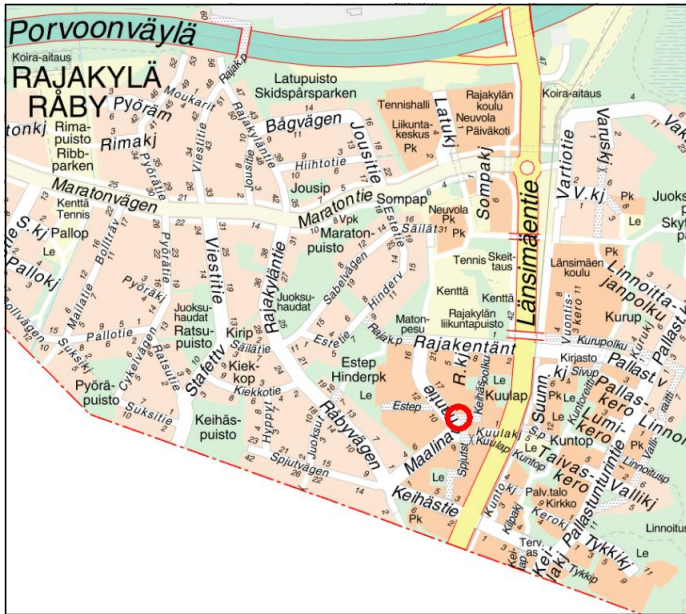
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

*KOHTEEN SIJAINTI

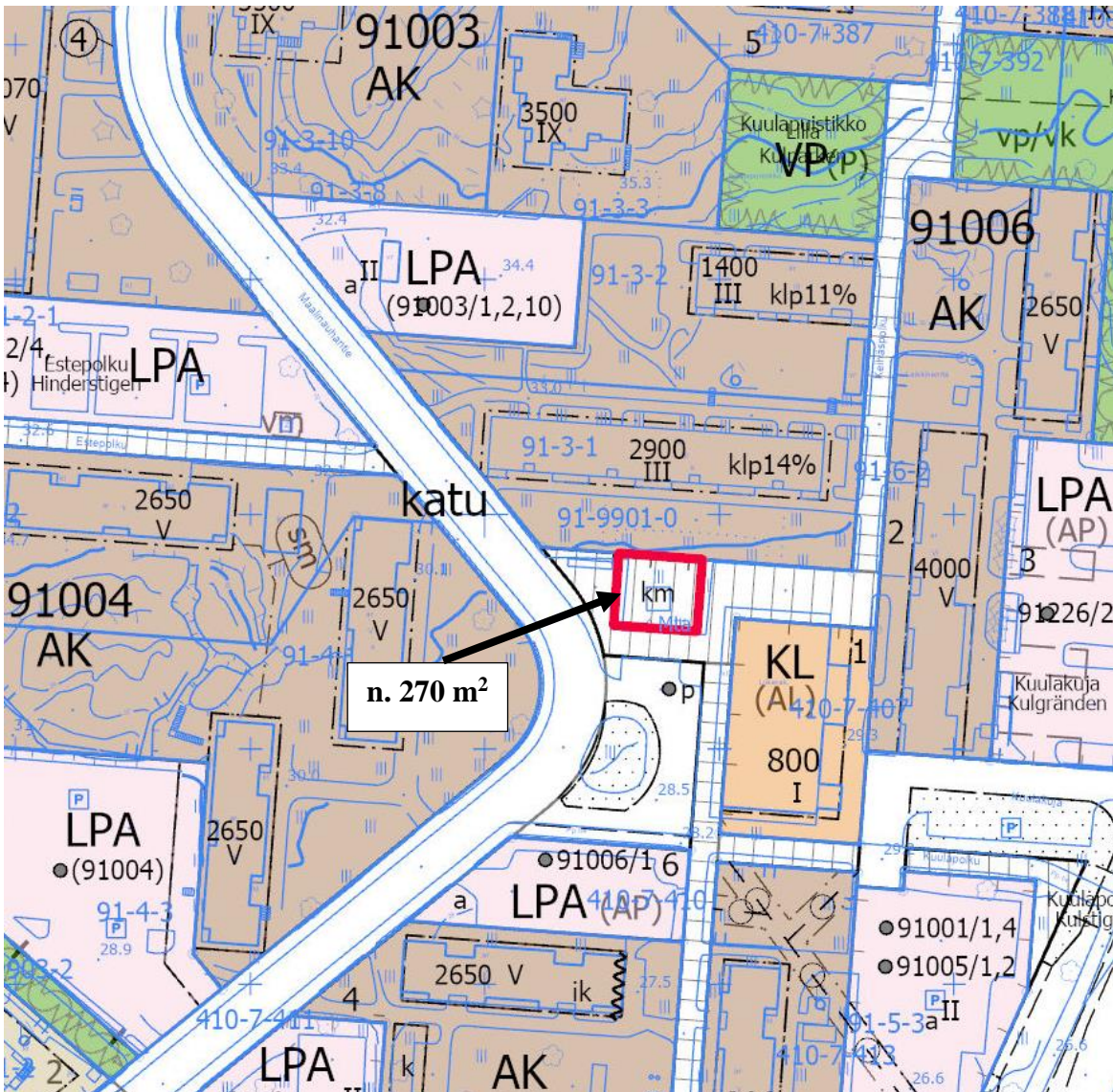


0 0.5 1km 1:20 000

MAA-ALUEEN VUOKRAUS / Grillikioskia varten / yksityinen henkilö

Kaupunginosa: LÄNSIMÄKI (91)

n. 270 m²:n suuruinen maa-alue yleisestä alueesta 92-91-9901-0



Vuokranantaja

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

Yhteyshenkilöt:
neuvottelut, Taina Andersson, puh. 040 708 5329
laskutus, Anne Nikola, puh. 050 302 7552
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokramies

XXXXXXXXXX
katuosoite
postiosoite
puh. xxxxxxxxxxxxxxxx

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin omistamasta Vantaan kaupungin 91. kaupunginosan (Länsimäki) kiinteistöistä 92-1-9901-0 (katualue) oheisen karttaliitteen osoittama noin 270 m²:n suuruinen maa-alue.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan grillikioskin pitoa varten

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika

- 1.1 Vuokra-aika alkaa 1.5.2020 ja päättyy 30.4.2030.
- 1.2 Mikäli kaupunki tarvitsee alueen tai sen osan jo aiemmin perustellusta syystä esim. rakentamisen vuoksi, voi kaupunki irtisanoa sopimuksen kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Jos kaupunki irtisanoo sopimuksen päättymään kesken vuokra-ajan, ei vuokramiehellä ole oikeutta vahingonkorvaukseen.
- 1.3 Muutoin vuokrasopimuksen irtisanomisessa noudatetaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on 4 000,00 euroa vuodessa. (KALA 7.12.2015 § 22).
- 2.2 Kaupunki voi tarkistaa vuokran määrää kesken vuokrakauden lautakunnan muuttaessa vuokraehtoja.
- 2.3 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2021 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Ensimmäisen vuoden (2020) vuokra 2 666,66 euroa tulee maksaa kahdessa (2) erässä, vuoden 2021 indeksitarkistettu vuokra peritään neljässä (4) erässä, vuoden 2022 indeksitarkistettu vuokra peritään kahdessa (2) erässä ja vuodesta 2023 alkaen vuokran maksu suoritetaan vuosittain kesäkuussa yhdessä (1) erässä.
- 3.2 Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.
- 3.3 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Vakuus

- 4.1 Vuokramies on velvollinen antamaan kaupungille 8 000,00 (kahdeksantuhatta) euron suuruisen vakuuden maanvuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi. Tämän vakuuden tulee olla voimassa neljä (4) kuukautta maanvuokrasopimuksen päättymisestä. Vakuus tulee toimittaa Vantaan kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Vakuudeksi hyväksytään pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilivarojen panttaus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus.

5. Kirjaaminen

- 5.1 Vuokramiehen tulee kustannuksellaan hakea vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

6. Rakentaminen

- 6.1 Vuokramies saa rakentaa alueelle voimassaolevan asemakaavan, tämän vuokrasopimuksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-

alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

7. Rakentamisvelvoite

7.1 Vuokramiehen tulee rakentaa ja ottaa käyttöön grillioskirakennus yhden (1) vuoden kuluessa vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta lukien.

8. Kunnallistekniikka

8.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.

8.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

8.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

8.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

9. Vuokrasopimuksen muut ehdot

9.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.

9.2 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan tai tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

9.3 Vuokra-alueella olevat maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa.

9.4 Vuokra-aluetta ei saa käyttää maa-ainesten vastaanotto toimintaan.

- 9.5 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 9.6 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 9.7 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 9.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

10. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 10.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 10.2 Vuokramiehellä ei ole oikeutta luovuttaa vuokraoikeutta toiselle ilman Kaupungin lupaa, eikä vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään.

11. Vuokrasuhteen päättymisen

- 11.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.
- 11.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 11.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet

aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

- 11.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa viisinkertaisesti vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 11.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 11.5 Vuokramies asettaa 8 000 euron suuruisen vakuuden (pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 11.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 11.1–11.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.
- 11.6 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

12. Sopimussakko

- 12.1 Mikäli vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta myös sopimussakkoa kustakin rikkomuksesta kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kaksikymmenkertaisen määrän.
- 12.2 Kaupunki voi perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 14. päivänä tammikuuta 2020 pöytäkirjan § xx/2020 kohdalla tekemään päätökseen.

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

Allekirjoitukset

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxxkuuta 2020

Vantaan kaupunki

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

lakimies

Vuokramiehenä hyväksyn tämän sopimuksen ja sitoudun täyttämään sen ehdot.

Vantaalla xx. päivänä xxxxxxkuuta 2020

yksityinen henkilö



12 § **Maa-alueen vuokraus varasto-, toimi- ja työtilaa varten Keimolan kylästä/Kiinteistö Oy Mosapakantie 2B / AK**

VD/9990/10.00.02.04.00/2019
AK/AVP/TMA

Esitetään jatkettavaksi Keimolan kylästä noin 3 000 m²:n suuruisen maa-alueen vuokrausta varasto-, toimi- ja työtilaa varten Kiinteistö Oy Mosapakantie 2 B:lle. Vuokra-aika olisi 10 vuotta 1.1.2020 alkaen ja vuosivuokra 6 860 euroa.

Kiinteistö Oy Mosapakantie 2 B on pyytänyt Vantaan kaupungilta saada jatkoaikaa voimassa olevalle maanvuokrasopimukselle kymmeneksi vuodeksi varasto-, toimi- ja työtilaa varten. Alue on karttaliitteen osoittama noin 3 000 m²:n suuruinen maa-alue Keimolan kylässä sijaitsevasta Sandkulla -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-1-26. Alue on ollut yhtiöllä vuokralla useita vuosia, ja sillä sijaitsee yhtiön omistama varasto-, toimi- ja työtilarakennus.

Nykyinen vuokrasopimus päättyy 31.12.2020. Yhtiö on pyytänyt sopimuksen jatkamista ajankohtaisten investointitarpeidensa päätöksenteon pohjaksi.

Kaupunkisuunnittelun aluearkkitehti ei näe estettä maa-alueen vuokraamiselle.

Yhtiön kanssa on neuvoteltu, että kyseisen maa-alueen vuokrasopimusta jatketaan 1.1.2020 alkaen kymmenen vuotta elinkustannusindeksiin sidotulla 6 860 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta.

Yhtiö on velvollinen antamaan kaupungille 13 200 euron suuruisen vakuuden vuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi. Tämän vakuuden tulee olla voimassa vähintään neljä kuukautta vuokra-ajan päättymisestä.

Vuokrasopimus laaditaan kaupungin vuokrasopimusmallia käyttäen maanvuokralain (258/1966) muuta maanvuokraa säätelevän 5. luvun mukaisesti.

Toimivalta:

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2 §:n kohdan 9 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää muiden maa- ja vesialueiden kuin tonttien vuokralle antamisesta ja muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) vuokrata Kiinteistö Oy Mosapakantie 2 B:lle noin 3 000 m²:n suuruinen karttaliitteen osoittama maa-alue Keimolan kylässä sijaitsevasta Sandkulla -nimisestä tilasta, kiinteistötunnus 92-406-1-26 varasto-, toimi- ja työtiloja varten 1.1.2020 alkaen kymmeneksi (10) vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 6 860 euron vuosivuokralla.
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja tekemään siihen teknisuonteisia muutoksia.
- c) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.4.2020 mennessä raukeaa tämä päätös.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kohdekartta vuokra-alueesta
- Maanvuokrasopimusluonnos

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

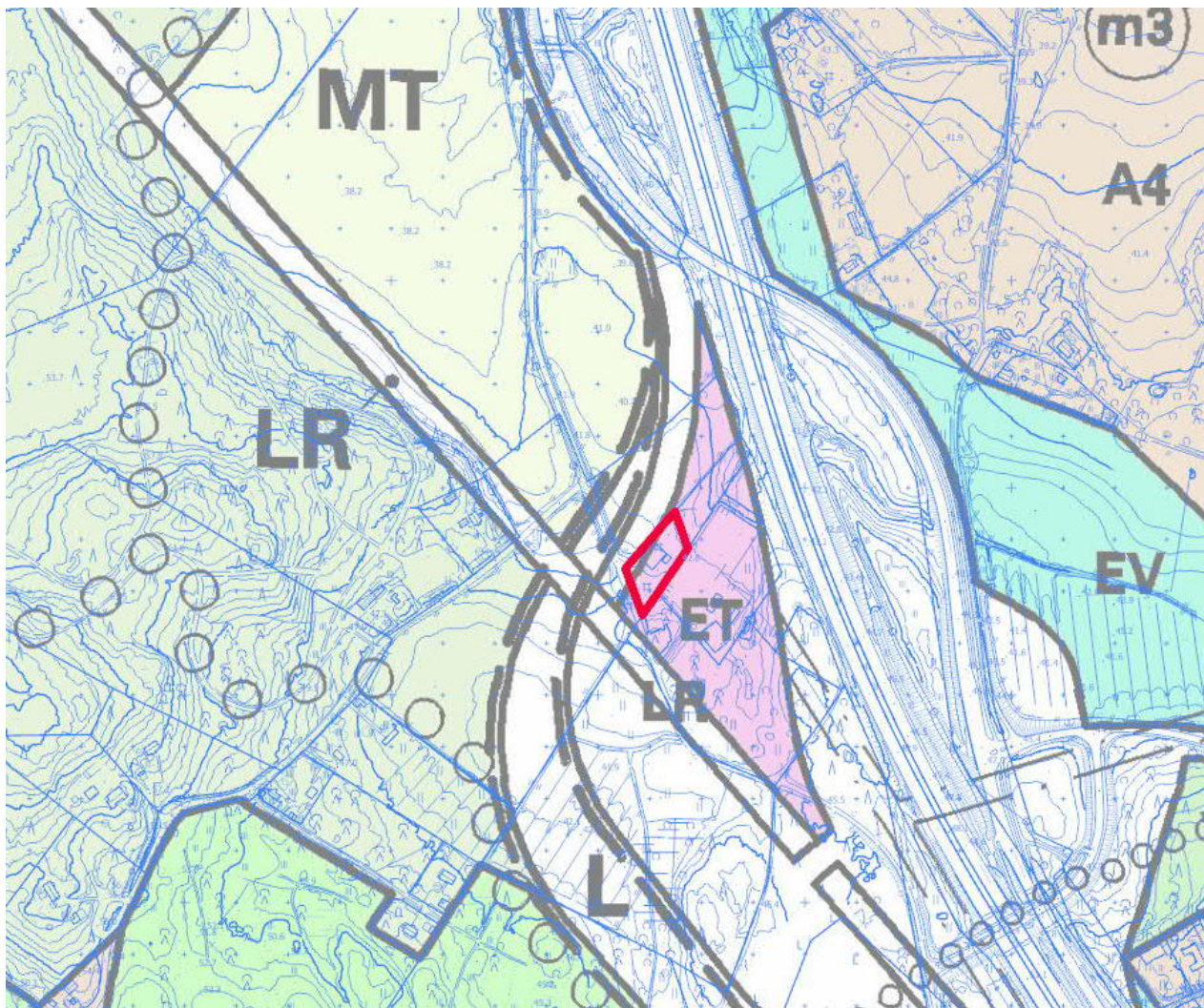


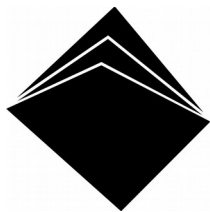
**MAA-ALUEEN VUOKRAUS /
Kiinteistö Oy Mosapakantie 2 B**

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kylä: KEIMOLA (406)

**n. 3000 m²:n suuruinen maa-alue
tilasta 92-406-1-26**





MAANVUOKRASOPIMUS

Sopimus perustuu Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lainvoimaiseen päätökseen 14.1.2020 §

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki (Y-tunnus: 0124610-9) Asematie 7 01300 Vantaa (jäljempänä ” Kaupunki ”)
Vuokralainen	Kiinteistö Oy Mosapakantie 2 B (Y-tunnus: 1512725-8) (jäljempänä ” Vuokralainen ”)
Vuokrauksen kohde	Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitseva oheisen karttaliitteen osoittama noin 3 000 m ² :n suuruinen maa-alue Sandkulla -nimisestä tilasta RN:o 1:26 (92-406-1-26). Vuokra-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu pääosin Yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja pieneltä osin liikennealueeksi (L). Alueella ei ole asemakaavaa.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan varasto-, toimi- ja työtilaa varten.

1. Vuokra-aika

- 1.1 11111111 Vuokra-aika on 10 vuotta 1.1.2020 alkaen.
- 1.2 Mikäli kaupunki tarvitsee alueen tai sen osan jo aiemmin perustellusta syystä esim. rakentamisen vuoksi, voi kaupunki irtisanoa sopimuksen kolmen (3) kuukauden irtisanomisajalla.
- 1.3 Muutoin vuokrasopimuksen irtisanomisessa noudatetaan maanvuokralain (258/1966) säännöksiä.

2. Vuokra

- 2.1 Vuosivuokra on **6 860 euroa**. (KALA 7.12.2015 § 22)
- 2.2 Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen alkamiskuukauden (1/2020) indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kunkin kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien (2021). Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.
- 2.3 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa alueen

käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan vuosittain etukäteen Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli sen osoite tai laskutustiedot muuttuvat.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokralainen on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

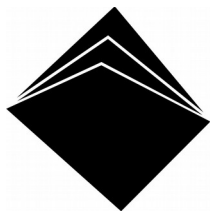
- 4.1 Vuokralainen saa rakentaa alueelle maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kustannuksellaan kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Vuokralainen sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 5.2 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain (119/2001) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 5.3 Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 5.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 5.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 6.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 6.2 Vuokralaisella ei ole oikeutta Kaupunkia kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten, rakennelmien tai laitteiden omistusoikeutta ei saa luovuttaa



vuokraoikeudesta erillään.

7. Vuokraoikeuden rekisteröinti ja kiinnitykset

- 7.1 Vuokralaisen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

8. Vakuus

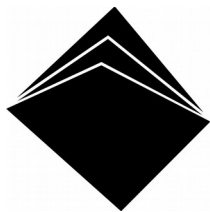
- 8.1 Vuokralainen luovuttaa yleispanntausehdoin 13 200,00 euron suuruisen omavelkaisen pankkitakauksen tai tilipanttausilmoituksen kuittaamattomuustodistuksin vuokranmaksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 9.3 tarkoitetun korvauksen ja muiden mahdollisten tästä sopimuksesta aiheutuvien velvoitteidensa vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin kohdassa 9.1 on edellytetty ja mahdollinen vuokraajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

9. Vuokrasuhteen päättymisen

- 9.1 Vuokralainen on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen siistinä ja puhdistettuna rakenteista vapaana, vähintään vuokrasuhteen alkamista vastaavassa kunnossa.
- 9.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmen (3) kuukauden ajassa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokralaisen lukuun viedä pois, myydä tai hävittää Vuokra-alueella olevat rakennukset ja irtaimisto, ja halutessaan saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 9.3 Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viisinkertaista vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 9.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 9.4 Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Sopimussakko

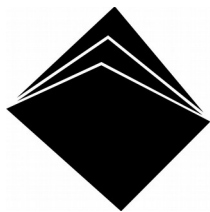
- 10.1 Mikäli Vuokralainen siirtää vuokraoikeuden toiselle kuin kaupungin hyväksymälle siirronsaajalle tai muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille, paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään vuokrasuhteen alkaessa perittävän suuruisen vuotuisen vuokran määrän kymmenkertaisena.
- 10.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokralainen luovuttaa Vuokra-alueen takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle



vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5 luvun säännöksiä.
- 11.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokralainen. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokralainen korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 11.3 Vuokralainen on velvollinen pitämään Vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 11.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sille rakennettavia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.5 Vuokralainen vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 11.6 Vuokra-alueella ei sallita maa-ainesten vastaanotto- tai läjitystoimintaa.
- 11.7 Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 11.8 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokralaiselle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 11.9 Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän



tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokralaisen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokralainen velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportti.

12. Maanvuokrasopimuksen purkaminen

- 12.1 Kaupungilla on oikeus purkaa maanvuokrasopimus päättymään välittömästi, jos Vuokralainen luovuttaa ehdon 6.1 vastaisesti Vuokra-alueen tai sen osan kolmannelle, ehdon 6.2 vastaisesti siirtää vuokraoikeuden kolmannelle tai läjittää tai vastaanottaa maa-aineksia Vuokra-alueella ehdon 11.6 vastaisesti. Nämä laiminlyönnit eivät korjaannu ja Kaupungilla ei ole velvollisuutta antaa Vuokralaiselle kohtuullista aikaa näiden laiminlyöntien korjaamiseen.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 13.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Itä-Uudenmaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

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

Vantaalla, [x]. päivänä [x]kuuta 2019

VANTAAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY MOSAPAKANTIE 2 B

[allekirjoittajan nimi]
lakimies, valtakirjalla

[allekirjoittajan nimi]
hallituksen puheenjohtaja

Liitteet

- Liite 1 Kohdekartta vuokra-alueesta



13 § Tilan (92-409-6-204) osto Lapinkylän kylästä / AK

VD/9933/10.00.01.00/2019
AK/AV-P/TMA

Esitetään ostettavaksi 1 008 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitseva Marja-Vantaan osayleiskaavassa pääosin pientaloalueeksi osoitettu 12,53 ha:n suuruinen Raivio -niminen tila, kiinteistötunnus 92-409-6-204.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen sekä kiinteistön 92-409-6-204 omistaja ovat neuvotelleet Lapinkylän kylässä sijaitsevan Raivio -nimisen tilan RN:o 6:204 kiinteistökaupasta. Kiinteistön omistaja hyväksyi 13.12.2019 kaupungin hänelle 25.11.2019 esittämän ostotarjouksen.

Tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 16,72 ha, josta erottamattoman määräalan pinta-alaksi on kirjattu 5,03 ha. Kartalta mitattuna koko tilan pinta-ala on 17,58 ha ja siitä erottamattoman määräalan pinta-ala 5,05 ha.

Tila on kaupunginvaltuuston 19.06.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu pääosin pientaloalueeksi (A4) sekä pieniltä osin liikenne- (L) ja lähivirkistysalueeksi (VL), jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Alueella ei ole asemakaavaa.

Vantaalla vireillä olevassa koko Vantaan käsittävässä yleiskaava 2020 luonnoksessa tila on edelleen pääosin osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Lähivirkistysalueen (VL) laajuus on kasvanut hieman ja liikennealue (L) varaus on poistunut kokonaan.

Tilan Raivio 92-409-6-204 kaikki yleiskaavan sallimat rakennuspaikat ovat jo erotettu tilasta, joten yksikin uusi rakennuspaikka tilan alueelle vaatii asemakaavan laatimisen.

Neuvotteluissa on päädytty 1 008 000 (miljoonakahdeksantuhannen) euron kauppahintaan. Tämä vastaa rakentamiseen osoitetun maa-alueen osalta yksikköhintaa 9 €/m² ja lähivirkistys- sekä liikennealueen osalta 2,00 €/m², joita voidaan toteutuneidenkin vertailukelpoisten kauppojen perusteella pitää tilan käypänä hintana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2. §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 13

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa yksityiseltä maanomistajalta 1 008 000 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitseva karttaliitteen osoittama 12,53 ha:n suuruinen Raivio -niminen tila, kiinteistötunnus 92-409-6-204.
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kiinteistön kauppakirjan ja tekemään siihen teknisuonteisia muutoksia.
- c) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2020 mennessä raukeaa tämä päätös.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kohdekartta ostettavasta tilasta
- Henkilötiedot

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat, talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



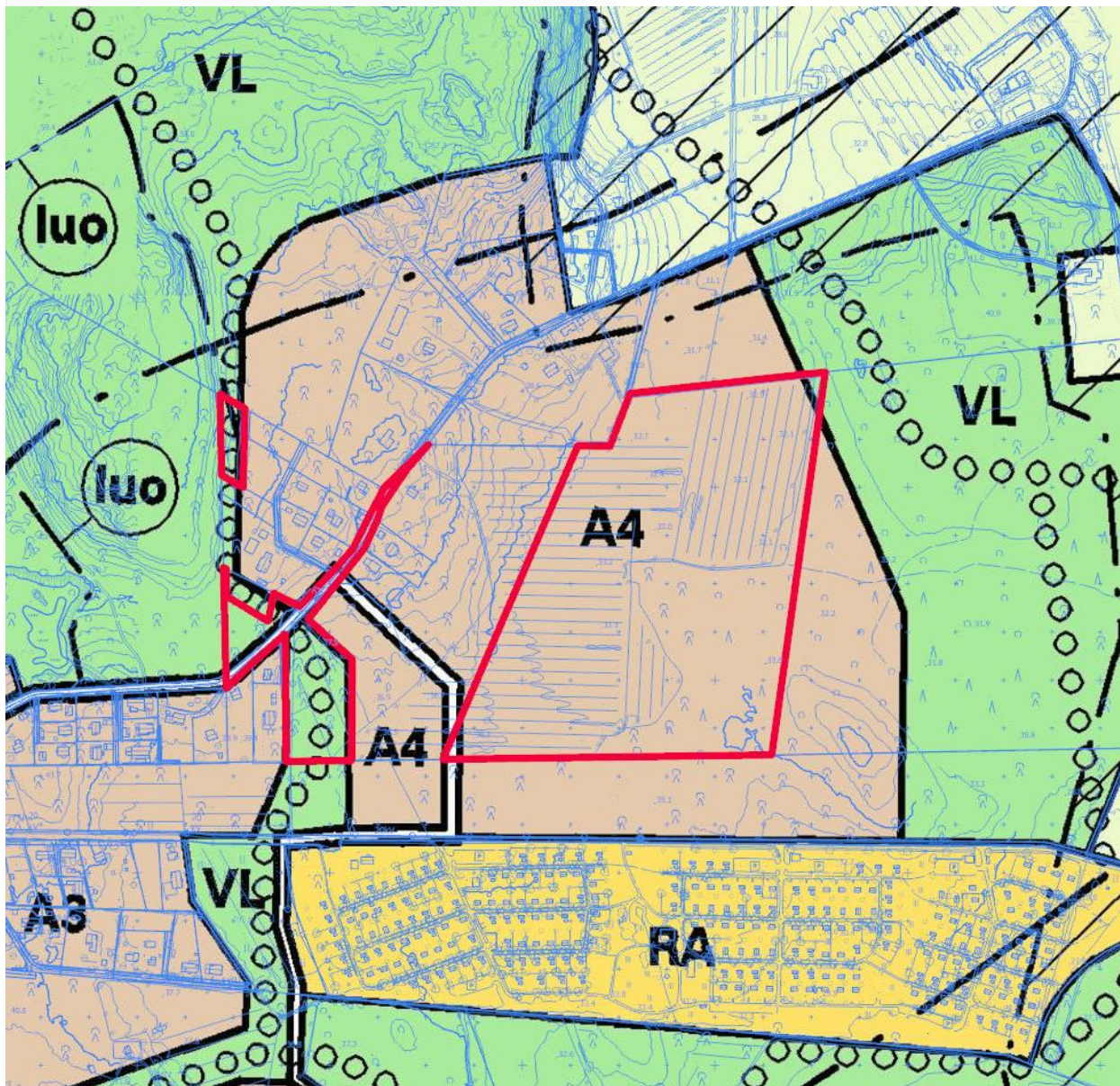
0 0.5 1km 1:20 000

**TILAN OSTO /
Anna Seppänen**

Kaupunginosa: LAPINKYLÄ (24)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

Tila: 92-409-6-204





14 § Määräalan (92-409-6-204-M605) osto Lapinkylän kylästä / AK

VD/9934/10.00.01.00/2019
AK/AV-P/TMA

Esitetään ostettavaksi 427 500 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Raivio -nimisen tilan määräalasta, kiinteistötunnus 92-409-6-204-M605 noin 4,75 ha:n suuruinen määräala, joka Marja-Vantaan osayleiskaavassa on pääosin osoitettu pientaloalueeksi (A4).

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen sekä määräalan 92-409-6-204-M605 omistaja ovat neuvotelleet Lapinkylän kylässä sijaitsevan Raivio -nimisen tilan RN:o 6:204 määräalan M605 noin 4,75 ha:n suuruisen osan kiinteistökaupasta. Kiinteistön omistaja hyväksyi 13.12.2019 kaupungin hänelle 25.11.2019 esittämän ostotarjouksen.

Raivio -nimisen tilan pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 16,72 ha, josta erottamattoman määräalan pinta-alaksi on kirjattu 5,03 ha. Kartalta mitattuna koko tilan pinta-ala on 17,58 ha ja siitä erottamattoman määräalan pinta-ala 5,05 ha, josta myyjä pidättää itsellään 0,30 ha.

Määräala on kaupunginvaltuuston 19.06.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu pääosin pientaloalueeksi (A4) ja pieneltä osin liikennealueeksi (L). Alueella ei ole asemakaavaa.

Vantaalla vireillä olevassa koko Vantaan käsittävässä yleiskaava 2020 luonnoksessa tila on lähes kokonaisuudessaan osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Liikennealue (L) varaus on poistunut kokonaan.

Tilan Raivio 92-409-6-204 kaikki yleiskaavan sallimat rakennuspaikat ovat jo erotettu tilasta, joten yksikin uusi rakennuspaikka tilan ja määräalan alueelle vaatii asemakaavan laatimisen.

Neuvotteluissa on päädytty 427 500 (neljänsadankahdenkymmenenseitsemäntuhannenviidesadan) euron kauppahintaan. Tämä vastaa rakentamiseen osoitetun maa-alueen osalta yksikköhintaa 9 €/m², jota voidaan toteutuneidenkin vertailukelpoisten kauppojen perusteella pitää tilan käypänä hintana.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 10. luvun 2. §:n kohdan 10 nojalla kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on yli 300 000 euroa ja enintään 1 500 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.1.2020 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) ostaa yksityiseltä maanomistajalta 427 500 euron kauppahinnalla Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä sijaitseva karttaliitteen osoittama noin 4,75 ha:n suuruinen määräala Raivio -nimisen tilan, kiinteistötunnus 92-409-6-204 määräalasta M605.
- b) valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan kiinteistön kauppakirjan ja tekemään siihen tekniselä muutoksia.
- c) että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2020 mennessä raukeaa tämä päätös.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kohdekartta ostettavasta määräalasta
- Henkilötiedot

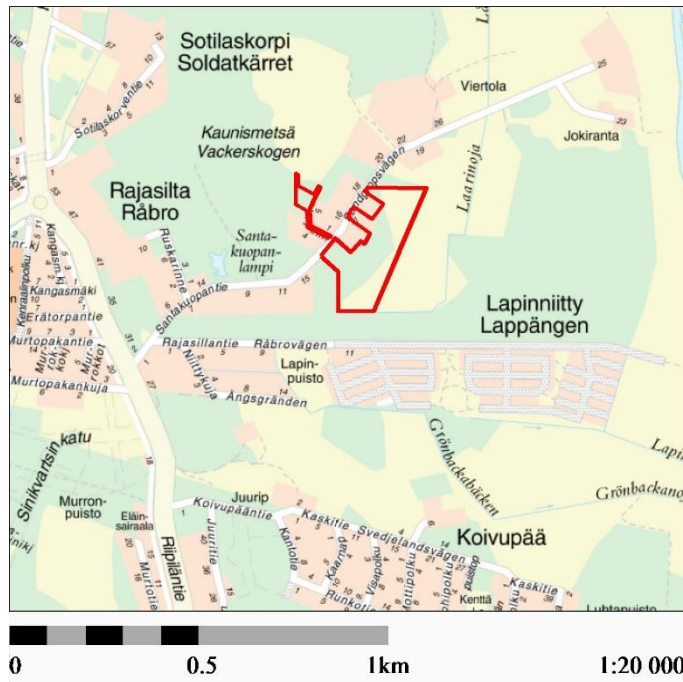
Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 040 708 5329,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



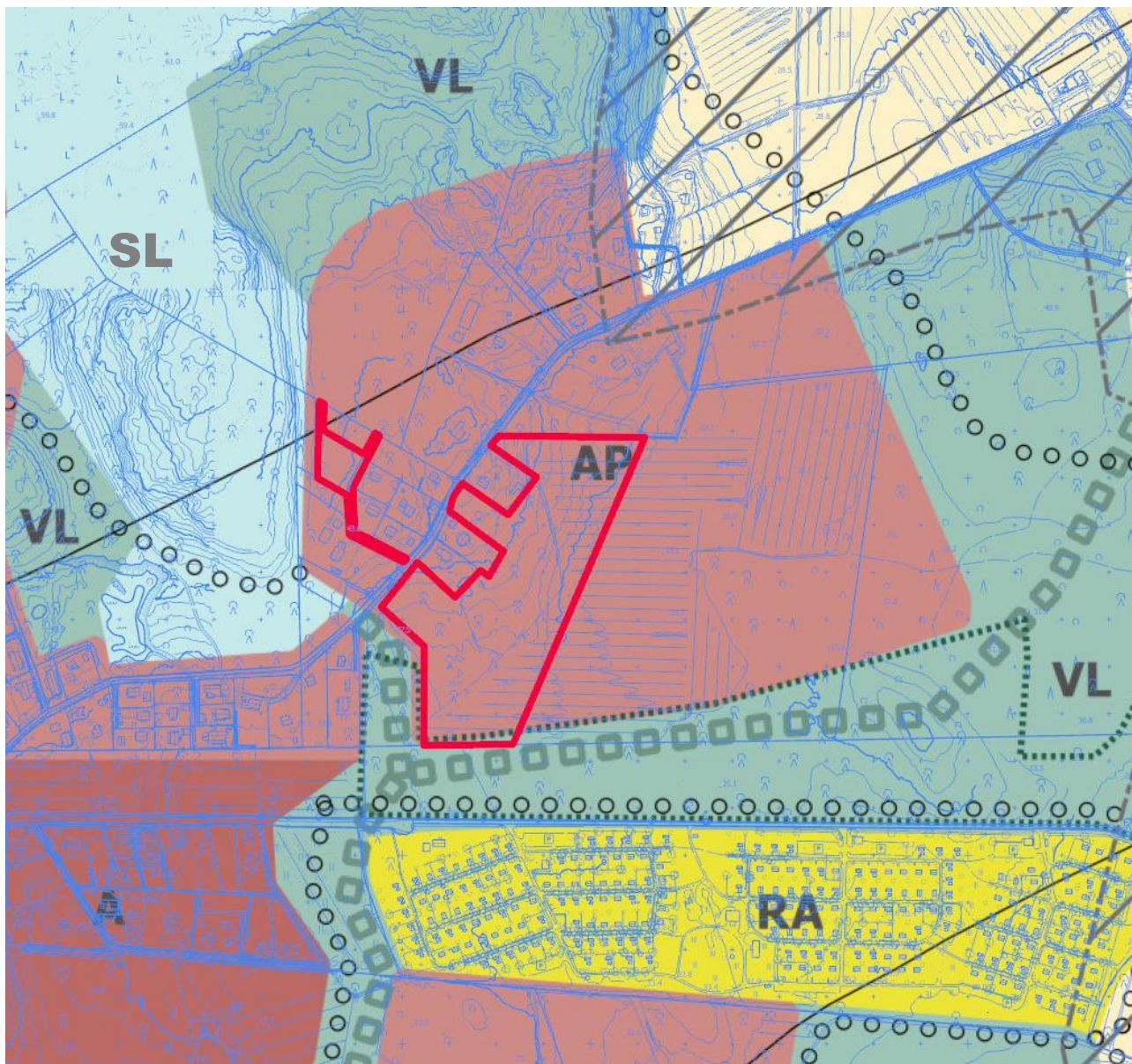
**MÄÄRÄALAN OSTO /
Toni Artola**

Kaupunginosa: LAPINKYLÄ (24)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

**n. 47535 m²:n suuruinen määräala
määräalasta: 92-409-6-204-M605**

taustana Yleiskaava luonnos 2020





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: Kirjaamon asiakaspalvelu/Tikkurilan Vantaa-Info, Dixi (2. krs.), Ratatie 11, 01300 Vantaa

Puhelin: (09) 8392 2184

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
- viranomaisen 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.